

# ESQUISSE





## ELEMENTS CLES DE LA COMPOSITION

### Clairières et lignes



Le terrain est ponctué de clairières.  
«Certaines parties de bois où les arbres ne sont point si touffus que dans d'autres». Dictionnaire le Littré

De grandes lignes plantées viennent souligner la direction donnée par la RD 612.

La ligne : «Dans les beaux-arts, effet général produit par la réunion et la combinaison des diverses parties soit d'un objet naturel soit d'une composition.»

Afin de créer ces effets le projet consiste à installer une large trame boisée. Cette trame verte est suffisamment épaisse pour assurer des passages de l'ombre à la lumière et des effets de porte. C'est elle qui dessine et structure l'espace, insère le projet dans son territoire en créant par exemple une lisière avec la Planèze au sud. Cela permet aussi une mise à distance depuis le chemin de la Guiraudette des ambiances distendues de stationnement.





### PALETTE VÉGÉTALE 1

#### Les grandes lignes du paysage

Nous préconisons des plantations en lignes de grandes masses composées essentiellement d'essences de graminées. Celles-ci sont proposées pour leurs qualités graphiques, la capacité à accrocher la lumière, leur port souple qui joue avec le vent. Les teintes et couleurs changent en fonction des variétés et au cours des saisons.

Le principe est de planter en bande le long de la voie avec un étagement : les petites hauteurs (50-80cm) plus proches de la route, les plus hautes ( 2.2m) en retrait.

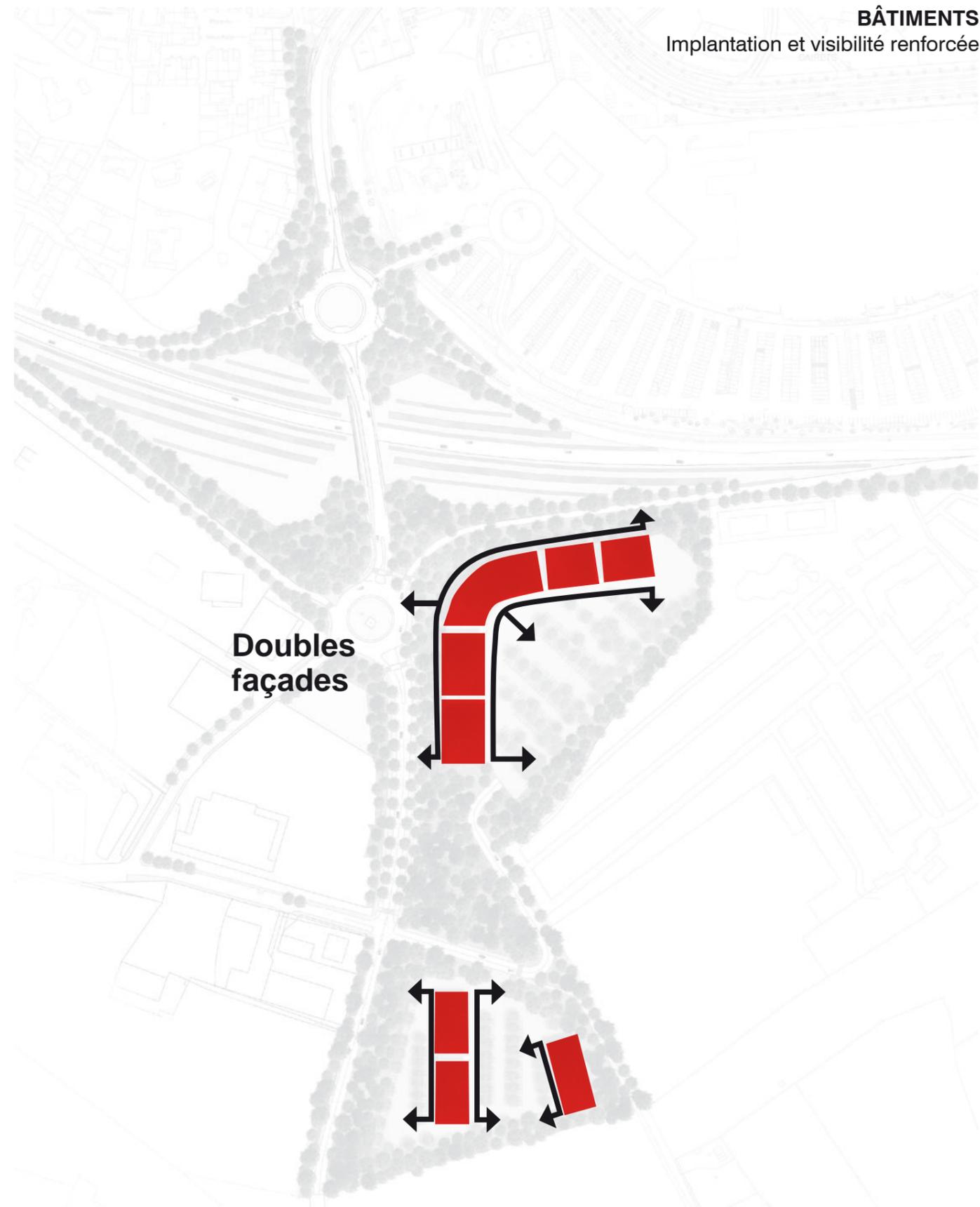
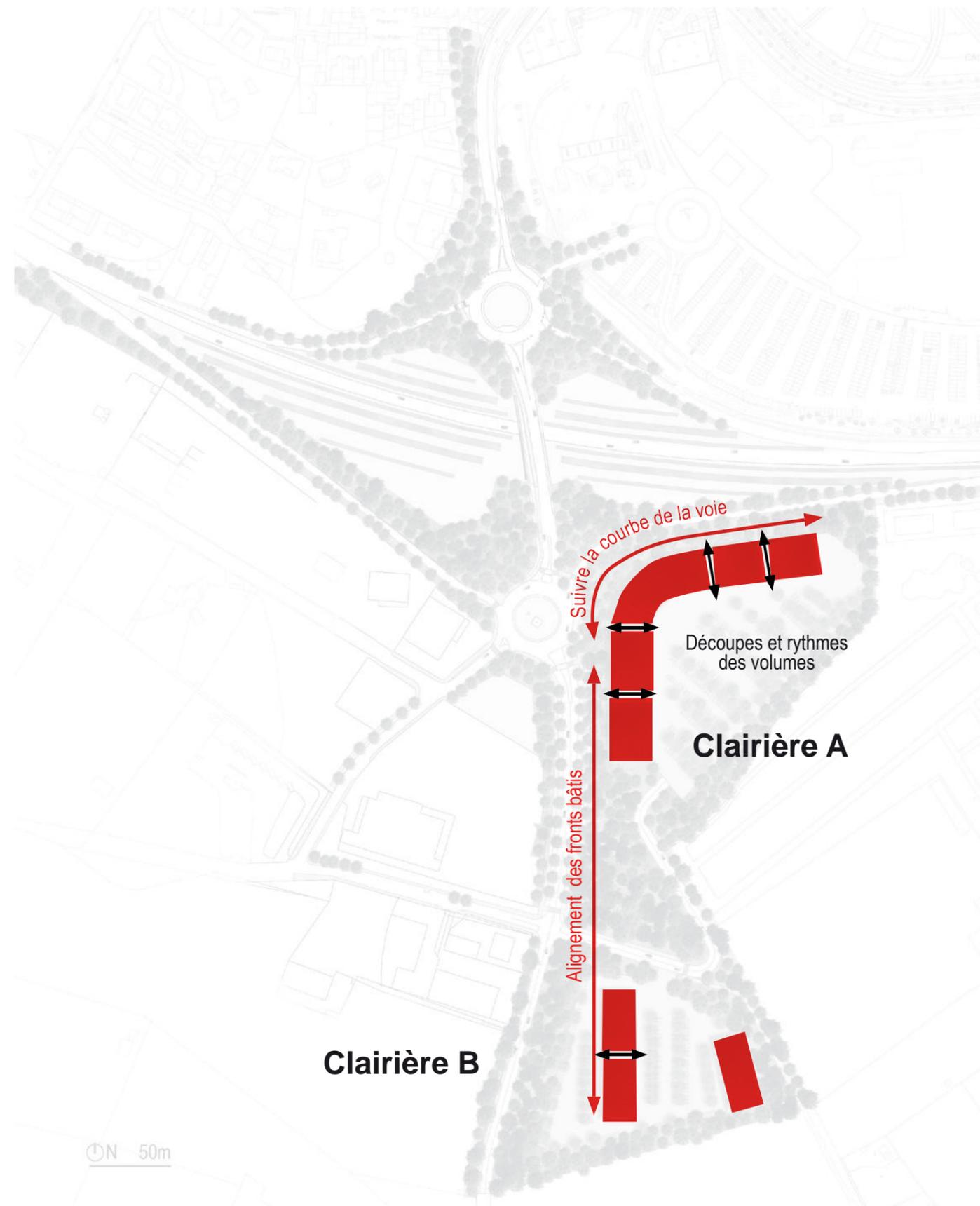
Les graminées sont à retailer au coeur de l'hiver avant le printemps. Le paysage vu depuis la route départementale changera donc au cours de l'année.

En arrière plan et en option, on plantera des palmiers dont la densité se renforcera à l'approche du pont sur la RD 612



### BÂTIMENTS

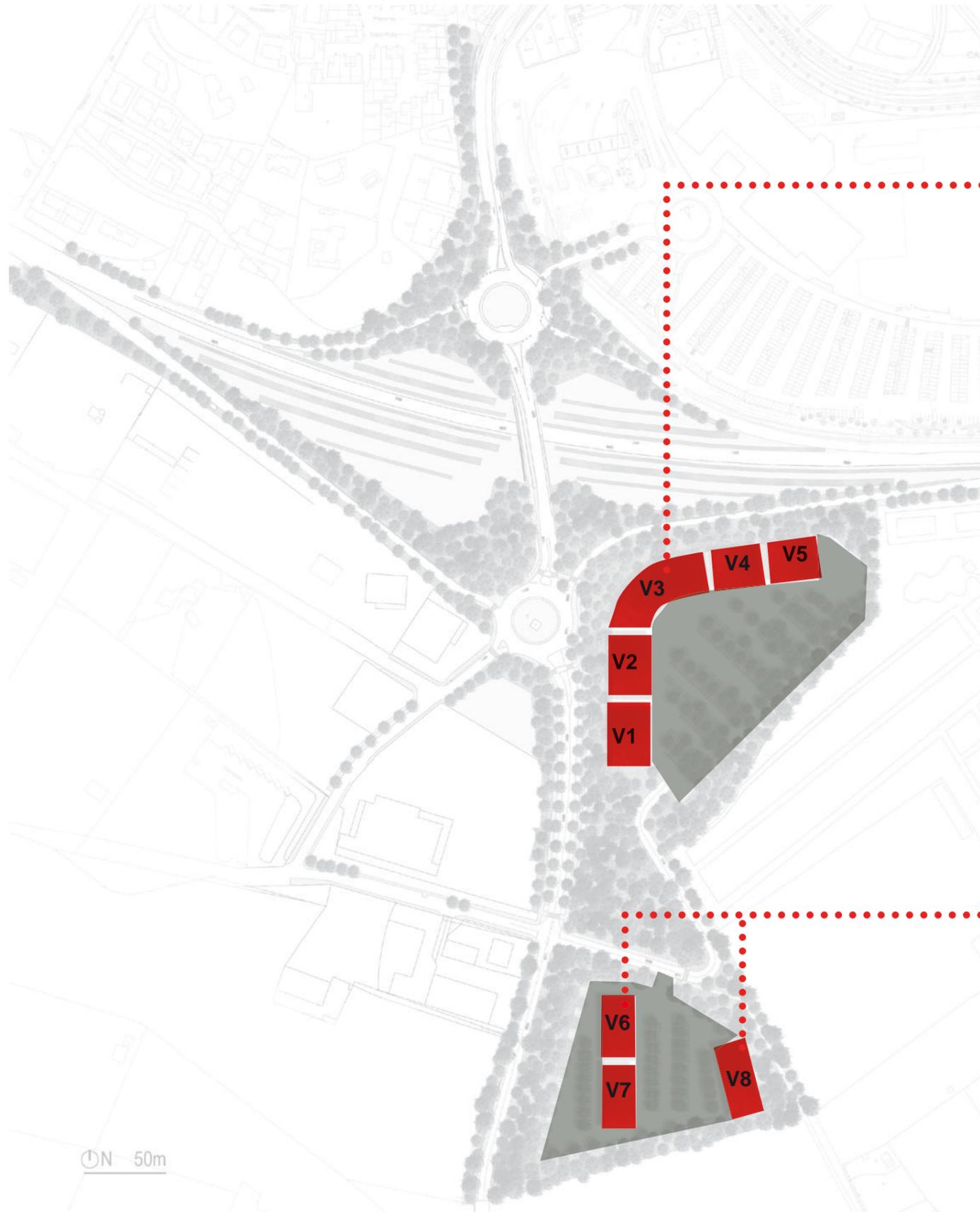
Implantation et visibilité renforcée



N 50m

## CLAIRIERES BÂTIES

### Volumétries et dimensions



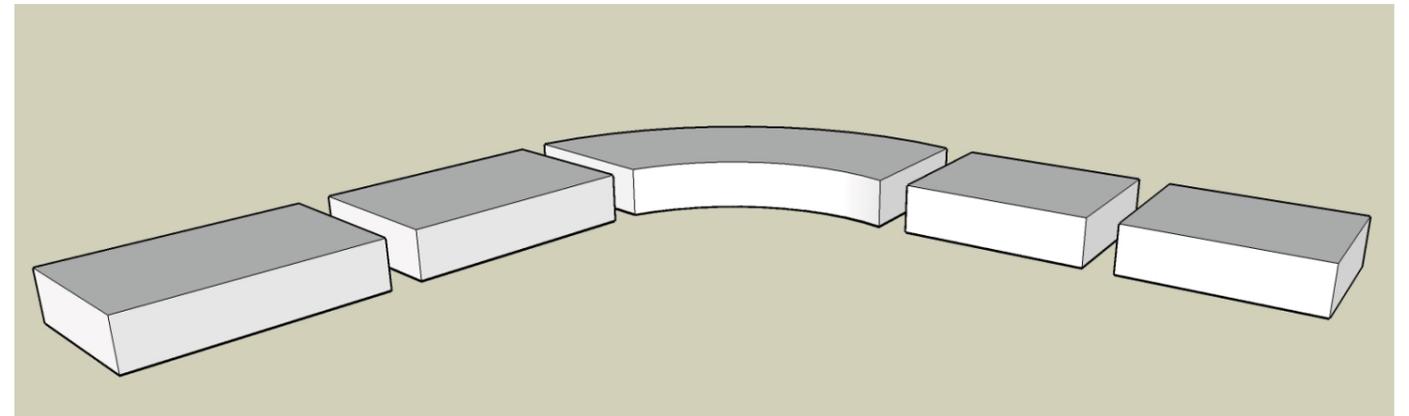
### Clairière A

Volume bâti en trois séquences marqué par des failles:  
Hauteur 8m maximum  
Surface totale : **4965 m<sup>2</sup>**

<b>Volume 1</b> : 950m <sup>2</sup>	25m x 38m
<b>Volume 2</b> : 950m <sup>2</sup>	25m x 38m
<b>Volume 3</b> : 1565m <sup>2</sup>	25m x 62m
<b>Volume 4</b> : 750m <sup>2</sup>	25m x 30m
<b>Volume 5</b> : 750m <sup>2</sup>	25m x 30m
<b>Failles entre les volumes</b> : largeur 5m	

**Surface espaces extérieurs : 10610 m<sup>2</sup>**  
(stationnement, plantations, livraisons, cheminements piétons conformant au PLU essences végétales conformant à la palette du projet d'ensemble).

Le traitement des parkings doit être qualitatif : prévoir a minima des cheminements piétons protégés et indépendants des circulations véhicules ainsi que des stationnements pour les vélos. Fosse de plantation minimum pour les arbres en forme libre et / ou tige : 1.4m x 1.4m x 1.4 m soit 2.75m<sup>3</sup>



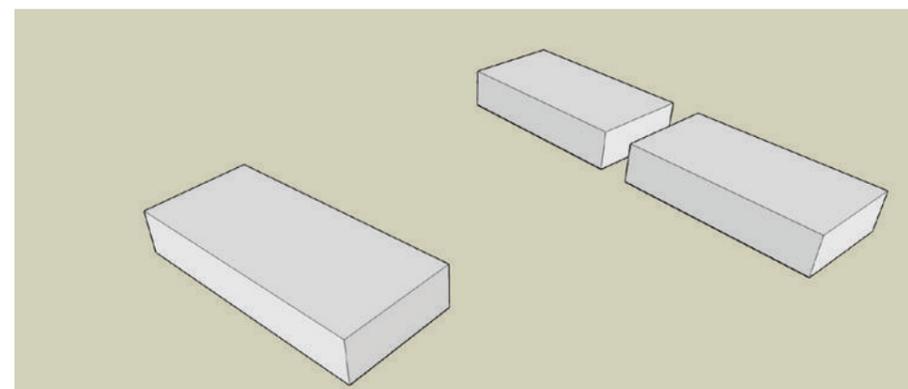
### Clairière B

3 volumes bâtis distincts  
Hauteur 8 m maximum  
Surface totale bâtie : **2480m<sup>2</sup>**

<b>Volume 6</b> : 740m <sup>2</sup>	20m x 37m
<b>Volume 7</b> : 740m <sup>2</sup>	20m x 37m
<b>Volume 8</b> : 1000m <sup>2</sup>	20m x 50m
<b>Faille entre V6 et V7</b> : largeur 5 m	

**Surface espaces extérieurs : 7810 m<sup>2</sup>**  
(stationnement, plantations, livraisons, cheminements piétons conformant au PLU essences végétales conformant à la palette du projet d'ensemble).

Le traitement des parkings doit être qualitatif : prévoir a minima des cheminements piétons protégés et indépendants des circulations véhicules ainsi que des stationnements pour les vélos. Fosse de plantation minimum pour les arbres en forme libre et / ou tige : 1.4m x 1.4m x 1.4 m soit 2.75m<sup>3</sup>

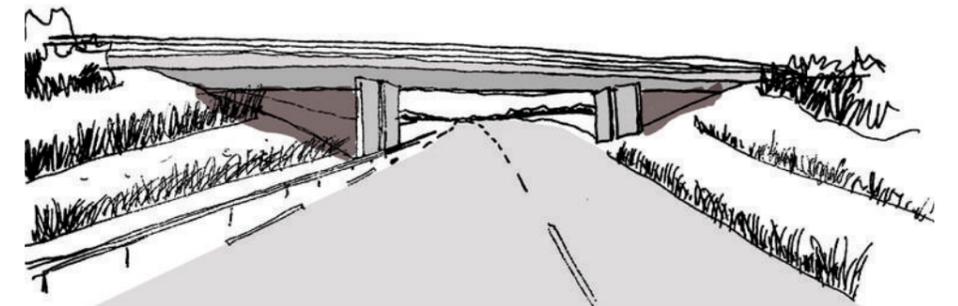
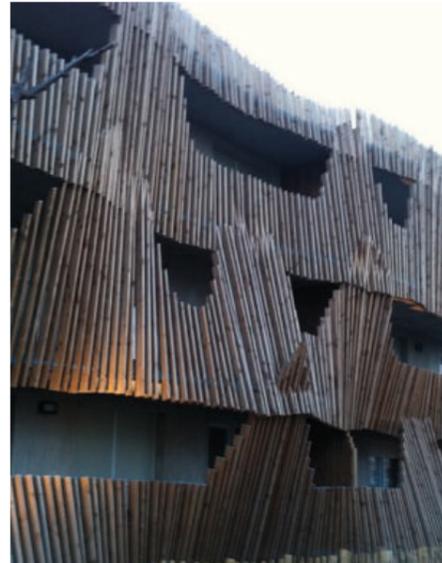


## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

### Matériaux et 5° façade

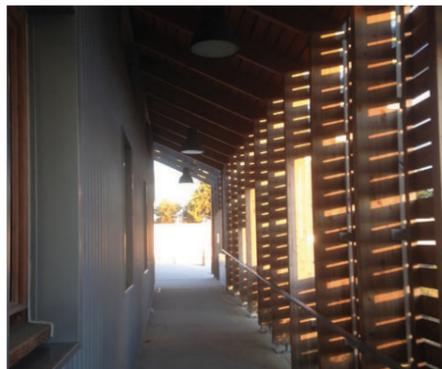
Afin d'assurer une cohérence dans le traitement des bâtiments à venir sur le site d'étude quelques éléments architecturaux viendront appuyer les principes de géométrie et d'alignements préalables. Ainsi nous préconisons conformément à l'AVAP et au delà l'utilisation de :

- rythmes horizontaux de la modénature en façade afin de renforcer l'effet de ligne des volumétries.
- bardage bois en façade
- bardage acier
- serrurerie galva pour toutes les baies vitrées et fenêtres
- traitement spécifique de la cinquième façade avec aucun élément technique visible en toitures (sauf enseignes et éventuellement panneaux solaires)
- privilégier les toitures végétalisées



Traversée de la RD612 : renforcer les effets de lignes.

- Reprendre les peintures teinte : claire
- Reprendre l'ensemble des garde corps en privilégiant de formes horizontales. Matériaux métalliques acier galvanisé ou inox.

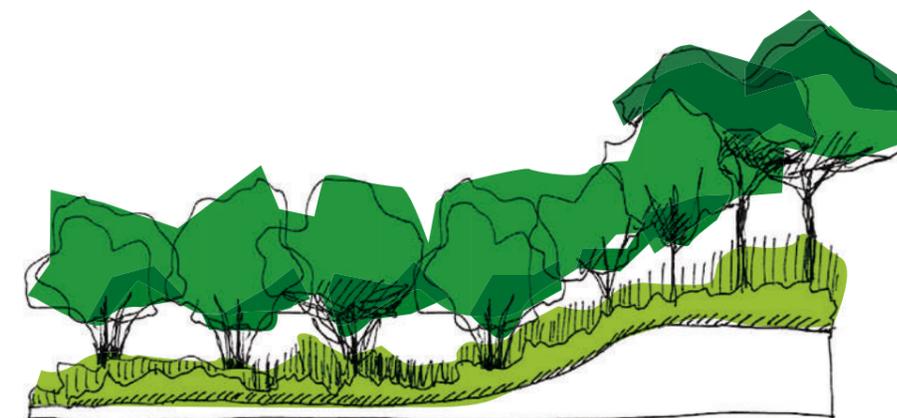


### TRAME VERTE

Relier les espaces, cadrer le regard, accompagner les bâtiments



Un socle végétal pour mettre en scène les volumes bâtis depuis la route et remplacer les clôtures traditionnelles.



Créer de la densité végétale en jouant sur plusieurs étages de végétation

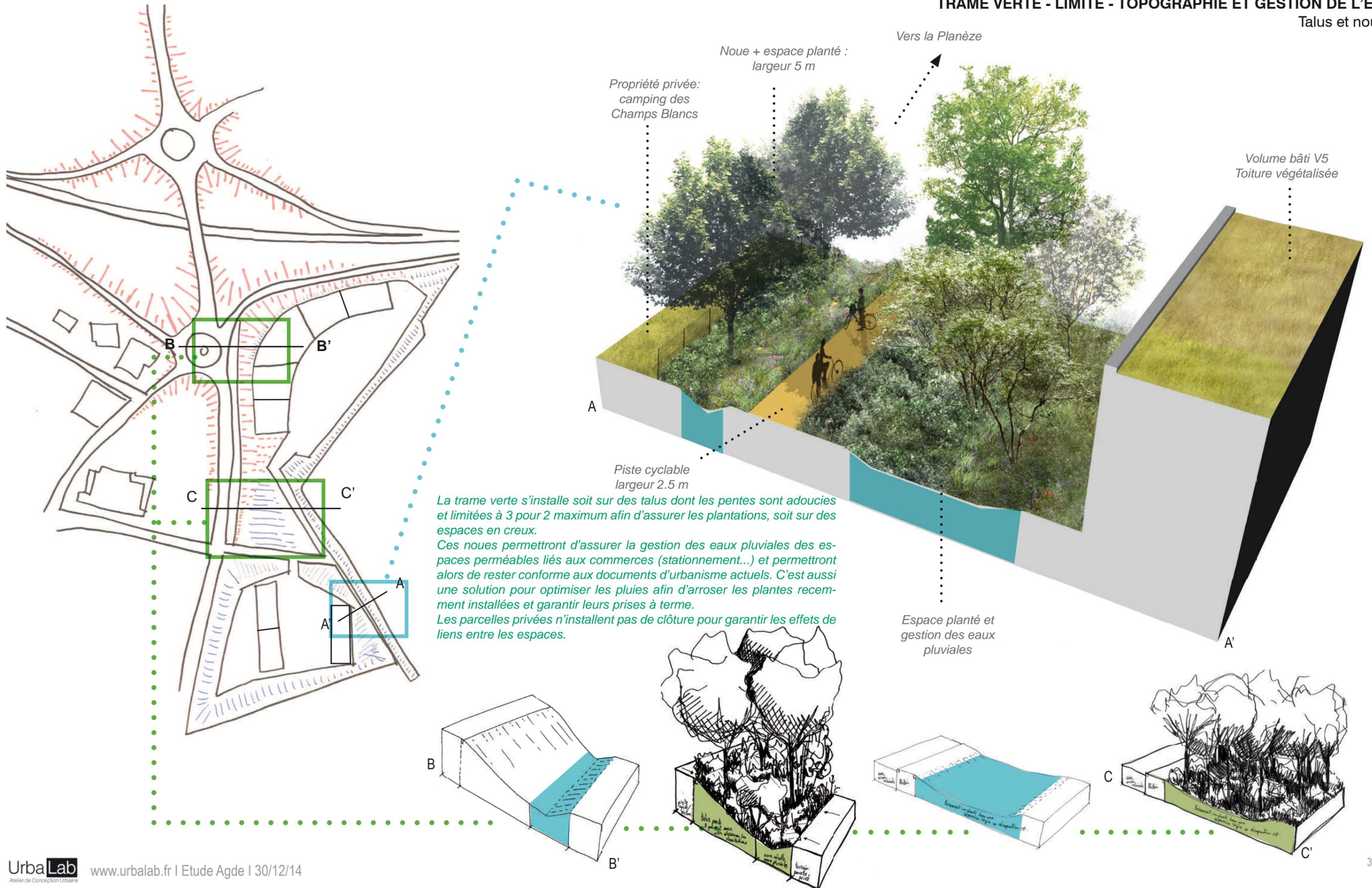
**TRAME VERTE**  
Cadrer le regard, relier les espaces



**TRAME VERTE**  
Accompagner les bâtiments



### TRAME VERTE - LIMITE - TOPOGRAPHIE ET GESTION DE L'EAU Talus et noues



## PALETTE VEGETALE ET ACCESSOIRES

Trois grandeurs, végétation adaptée au milieu et technique de plantation caractéristique du jardin sec



Au delà des prescriptions aujourd'hui indiquées à l'AVAP et au PLU il est primordial d'assurer une palette végétale cohérente avec l'esprit du projet, avec les caractéristiques climatiques (climat méditerranéen et impact des embruns) et la nature des sols. Il s'agit bien de dessiner des lisières boisées afin de proposer des ambiances de clairières urbaines. Il ne faut pas tomber dans l'écueil des plantations voisines beaucoup trop distantes et qui proposent un aspect trop ornemental.

Nous préconisons donc des essences locales de préférences des formes naturelles, étagées sur plusieurs hauteurs : couvres-sols, vivaces, graminées, arbustes, arbrisseaux, baliveaux et arbres de haute tiges. Privilégier des mélanges de baliveaux et arbres à plus grands développement en mélange pour donner dès la plantation une impression de densité.

Seront évitées absolument les essences de type oliviers de bohème, photinia, cotoneaster, escallonia, eleagnus qui rappellent essentiellement des ambiances de jardin d'agrément ou de production agricole.

Les plantations devront être diversifiées avec au moins 5 essences différentes pour chaque catégories issues des propositions ci dessous.

### • Arbres tiges/ baliveaux/ formes naturelles /cepées :

Quercus ilex, Quercus petraea, Alnus cordata, Acer campestre, Acer monspessulanum, Acer negundo 'Californicum', Acer opalus, Corylus colurna, Fraxinus exelsior, Juniperus, Celtis australis, Arbutus unedo, Sorbus domestica, Tilia cordata, Tilia cordata 'Greenspire', Tilia platyphyllos, Cedrus atlantica 'Glauca', Pinus nigra.

Densité de plantation : 1 plant/10m<sup>2</sup> minimum  
Protéger les troncs des échaudures à la plantation.

### • Arbustes, arbrisseaux, Vivaces

Pistacia lentiscus, Bupleurum fruticosum, Ilex aquifolium, Myrtus communis, Cistus, Viburnum, Corylus avellana, Coronilla glauca, Ligustrum vulgare 'Lodense', Prunus lusitana, Spiraea, Teucrium fruticans, Acanthus, Buxus...

Hauteur minimum de développement des essences : 1,2m.  
Densité de plantation : au moins 1 plants / m<sup>2</sup>

### • Couvres sols / grimpantes

Hedera, Jasminum, Lonicera, Parthenocissus, Solanum, Campsis, Prunus laurocerasus 'Roi des talus'...  
A utiliser avec parcimonie.

Pour garantir la reprise et la pousse des végétaux il est impératif de choisir d'une part une palette végétale adaptée au climat méditerranéen et d'autre part de mettre en place la technicité du 'jardin sec' qui permet d'économiser les ressources en eau. En effet cette technique très poussée, si elle est correctement mise en oeuvre évite tout arrosage après la première année de plantation. Elle consiste en plusieurs temps : les plantes sont conditionné dans des conteneurs antichignons, toujours planter à l'automne et jamais à d'autre saison. Arroser très largement à la plantation et la première année en simulant le stress hydrique...

### • Le paillage

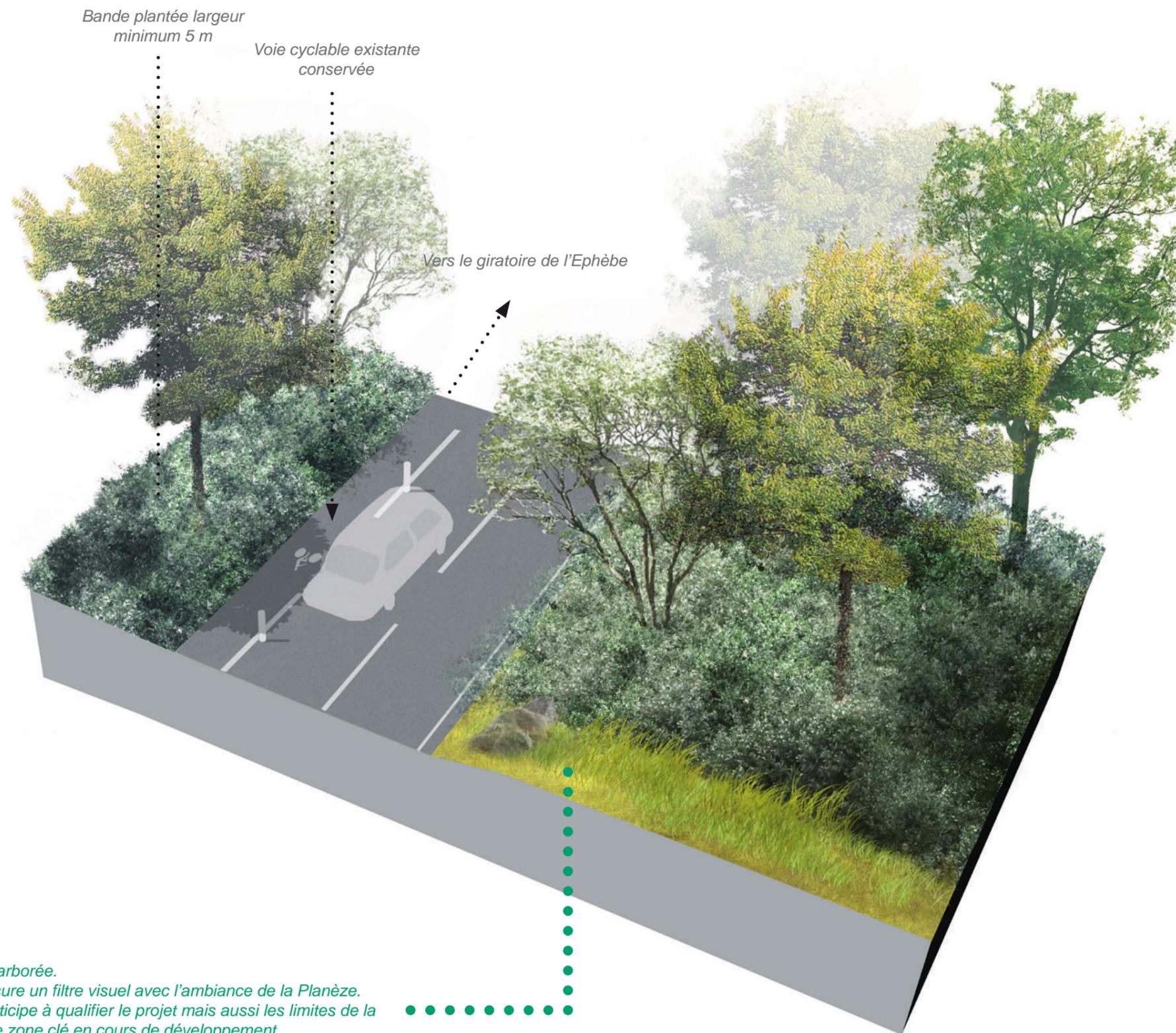
Privilégier le paillage type mulch ou toile de jute ou coco biodégradable. Proscrire absolument les paillages différenciés sur les projets (type pouzzolane, ardoise graviers sombres et calirs...) ainsi que les effets de dessin par le paillage et le paillage de résineux. Proscrire également les baches plastiques.

### • Les tuteurs

Pour les arbres tiges d'alignement prévoir à minima des tuteurs bipodes en bois avec colliers de protection du troncs. Pour les arbres des bois privilégier les formes libres sans tuteurs qui s'adapteront aux vents dominant. Cela favorisera un développement racinaire opportun



### LIEN A LA PLANEZE Les bois comme lisière



*Lisière arborée.  
Elle assure un filtre visuel avec l'ambiance de la Planèze.  
Elle participe à qualifier le projet mais aussi les limites de la  
Planèze zone clé en cours de développement.*

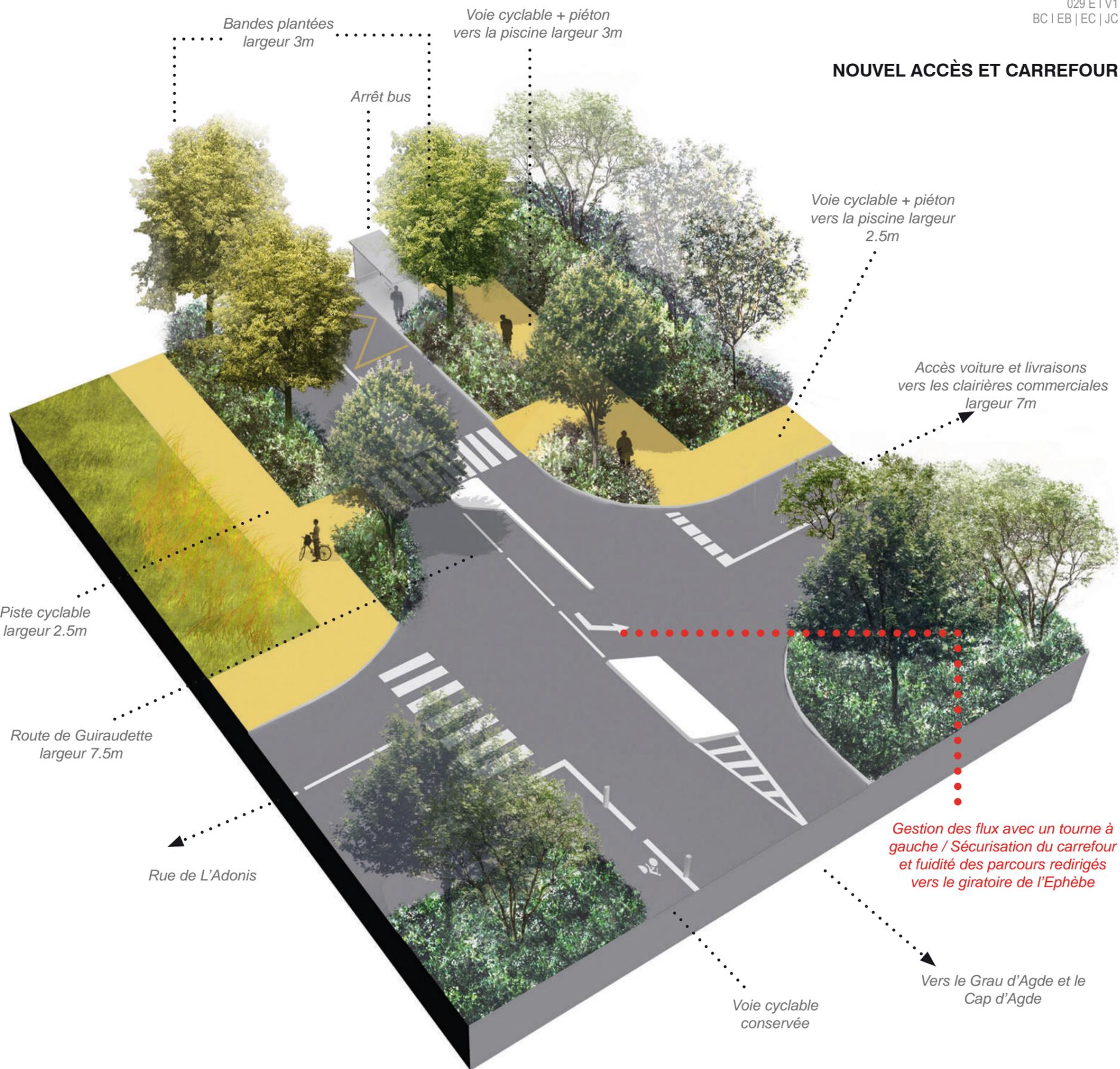
Voie cyclable + piéton  
vers Agde centre



### CIRCULATIONS

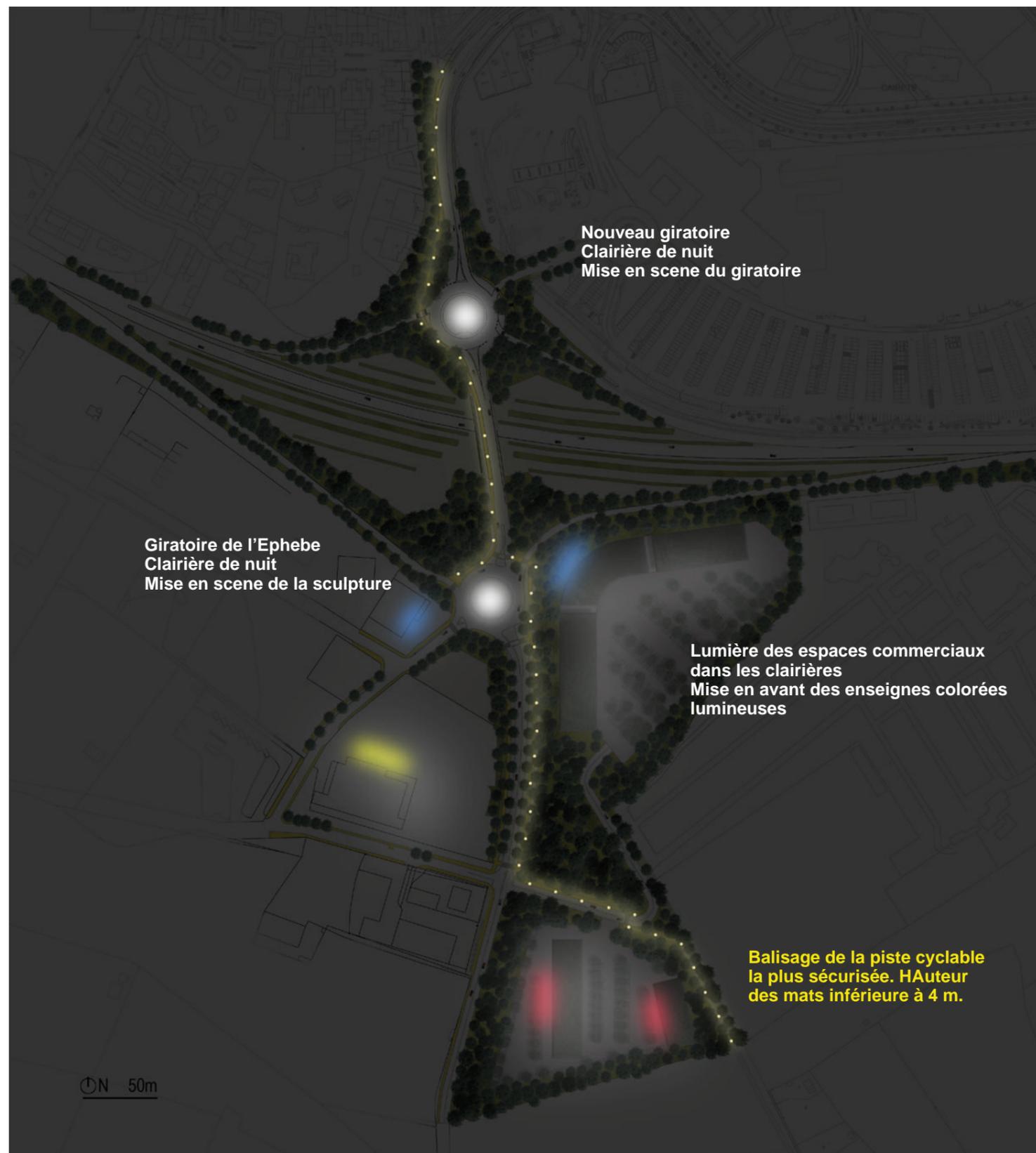
Voirie et mode doux



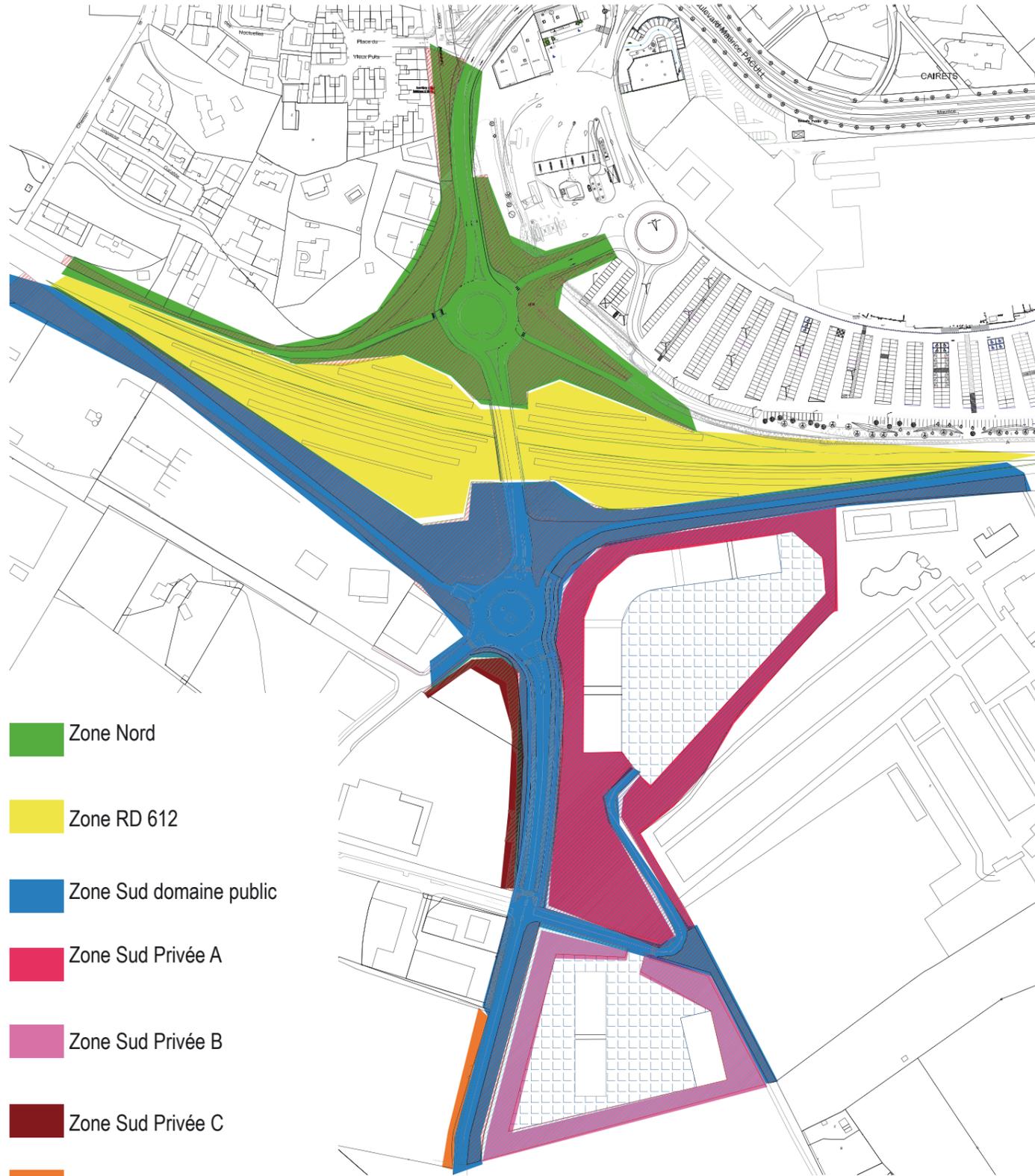


## LUMIERE

Le site de nuit



**ESTIMATION**  
Phase esquisse



	ZONE NORD	ZONE SUD PUBLIQUE	ZONE SUD PRIVEE A	ZONE SUD PRIVEE B	ZONE SUD PRIVEE C	PAYSAGE RD 612
<b>Terrassements + Plantations</b>	1 272 750 €	1 382 875 €	1 062 495 €	526 215 €	93 150 €	1 121 250 €
<b>Voiries</b>	5000 €	571 000 €	0	0	0	0
<b>Eclairage</b>	69 300 €	242 100 €	0	0	0	0
<b>Réseaux</b>	0	75 600 €	38 200 €	38 200 €	0	0
<b>TOTAL y compris aléa HT</b>	<b>1 549 107 €</b>	<b>2 612 311 €</b>	<b>1 265 799 €</b>	<b>649 077 €</b>	<b>107 122 €</b>	<b>1 289 437 €</b>

**ESTIMATION GLOBALE** (hors honoraire maîtrise d'oeuvre et investigation topo) : **7 472 855 € HT**  
 TVA 20 % : 1 494 571 €  
**MONTANT GLOBAL TTC : 8 967 426 € TTC**

- L'estimation ne comprend pas :
- La mise en oeuvre de la piste cyclable dans la zone Nord et sur le pont
  - Les travaux des clairières A et B
  - La mise en peinture, la fourniture et mise en oeuvre de garde corps neuf sur le pont

## CONCLUSION – RESUME DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DE LA ZONE LIES A LA PROXIMITE DE LA RD 612, VOIE EXPRESS.

L'étude précédente analyse donc la situation existante du secteur et propose un aménagement qualitatif de l'entrée de ville.

Sur l'îlot Nord, l'implantation des bâtiments projetés à moins de 100m de la voie départementale et de ses bretelles d'accès, se justifie avant tout par un enjeu de structuration urbaine et de requalification du site. L'aménagement proposé prend par ailleurs compte des autres enjeux liés directement à la proximité de la voie express :

### **1. Prise en compte des enjeux liés aux nuisances de la voie express, à savoir le bruit et la pollution atmosphérique :**

Contrairement à la situation existante, aucune habitation permanente n'est autorisée sur le site, ni d'équipements accueillant des populations fragiles (école, hôpital, etc...). Seuls les bureaux, commerces et entrepôts sont prévus sur chacun des deux îlots ; l'hôtellerie ne pourra être développée que sur l'îlot sud, à plus de 300m de la RD 612.

### **2. Prise en compte des enjeux liés à la sécurité :**

L'accès de la zone d'activité projetée ne se fait pas depuis la voie express, mais depuis la Route de Guiraudette. Un unique accès a été prévu pour les deux îlots et son aménagement sur la Route de Guiraudette est précisément cadré par une voie de tourne à gauche/droite spécifique. Les circulations douces traversant le site seront par ailleurs toutes dissociées des voies automobiles.

### **3. Prise en compte des enjeux liés à la qualité architecturale :**

De fortes prescriptions architecturales s'imposent à toutes constructions projetées sur site, tant sur l'implantation des bâtiments que sur les façades et la toiture compte tenue du léger surplomb du rond-point situé en entrée de zone. Les hauteurs sont par ailleurs limitées et répondent aux exigences de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

### **4. Prise en compte des enjeux liés à la qualité urbaine et des paysages :**

L'objet même de l'aménagement du site vise la requalification de parcelles construites peu qualitatives (casse). L'aménagement proposé est strictement cadré par une orientation d'aménagement et de programmation qui vise à restructurer le tissu parcellaire le long des voies et concevoir deux îlots constructibles au cœur d'une végétation particulièrement dense (image des clairières) et adaptée au territoire, afin de rentrer progressivement dans le contexte de la Planèze (ceinture verte), plus au sud. Les aménagements prévoient également une poursuite des cheminements doux, totalement dissociés des voiries routières, et un circuit alternatif vers le cœur de la Planèze et le centre aquatique, via le chemin des Plots (contrairement aux voies douces plus directes le long de la Route de Guiraudette et de la Route de Rochelongue). Enfin l'OAP précise également les orientations à suivre en terme de mise en lumière du site afin de rester cohérent par rapport au contexte paysager (ambiance à développer plus naturelle qu'urbaine).

*L'aménagement proposé sur le site de l'entrée de ville Route de Guiraudette apparaît donc soucieux d'une forte qualité paysagère du site tout en intégrant des contraintes fonctionnelles liées aux nuisances et à la sécurité. L'implantation des bâtiments sur l'îlot nord à moins de 100m de la voie express et de ses accès ne semble donc pas compromettre la qualité urbaine de l'entrée de ville ; au contraire, elle participe à la requalifier.*