

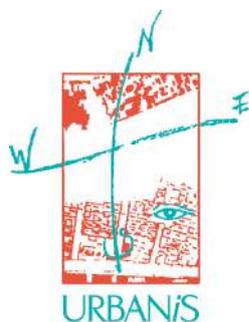
MONTBLANC (34)

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification

4 – Orientations d'aménagement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration			22.07.1985
1 ^{ère} révision			30.10.1990
2 ^{ème} révision			29.09.1995
3 ^{ème} révision	10.07.2002		03.10.2007
1 ^{ère} modification			



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

59 Place Edouard Barthe
34 290 MONTBLANC
Tel : 04 67 98 50 03
Fax : 04 67 98 67 64

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Sommaire

1 - Introduction	3
2 - Zone II AU1 / Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II »	4
3 - Zone II AU2 / Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine »	8
4 - Lotissement agricole / Secteur Ai	12

1 - Introduction

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme..... peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Le présent rapport porte sur les orientations d'aménagement :

- de la zone II AU1 des Malauties, incluant le secteur II AU1a ;
- de la zone II AU2 de Sainte – Catherine ;
- de la zone Ai du lotissement agricole.

2 - Zone II AU1 / Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II »

• Localisation et délimitation

Le secteur dit des Malauties, situé en limite Ouest du village de MONTBLANC, a fait l'objet de deux Zones d'Aménagement Concerté successives :

- une première ZAC, dite ZAC « Les Malauties I », aujourd'hui achevée, qui correspond à la zone UDa-2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- une seconde ZAC, dite ZAC « Les Malauties II », non encore urbanisée et classée II AU1 et II AU1a au Plan Local d'Urbanisme modifié.

La zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, couvre ainsi une emprise foncière de 4,7 ha, délimitée :

- au Nord, par le Chemin des Jasses ;
- au Sud et à l'Ouest, par des parcelles agricoles (avec un chemin de service en limite Ouest) ;
- à l'Est, par la ZAC « Les Malauties I ».

Elle correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II », dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2009

• Programme de la ZAC « Les Malauties II »

La Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II » est destinée à accueillir un programme d'habitat individuel composé d'environ 70 logements, sur des parcelles de surfaces comprises entre 300 m² pour les plus petites et 800 m² pour les plus grandes.

Trois types d'habitat peuvent ainsi être distingués :

- un habitat individuel de densité faible, sur des parcelles de 700 à 800 m² (750 m² moyen environ).
- un habitat individuel de densité moyenne, sur des parcelles de 500 à 600 m² (550 m² moyen environ) ;
- un habitat individuel de densité plus élevée, sur des parcelles de 300 à 400 m² (350 m² moyen environ) ;

La S.H.O.N. totale maximale est de l'ordre de 18 700 m², ce qui correspond un COS global de 0,50.

- **Parti d'aménagement de la ZAC « Les Malauties II » / zone II AU1.**

Principes du parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement de la ZAC se fonde sur :

- **La prise en compte des caractéristiques physiques du secteur** (topographie et hydrographie notamment) :
 - Préservation de la ligne de crête marquant la limite Sud de la ZAC.
 - Préservation des différences de niveaux entre les différentes plateformes composant le secteur.
 - Affirmation du fossé pluvial en limite Ouest de l'emprise de ZAC .
- **La prise en compte de l'environnement bâti du secteur :**
L'aménagement de la ZAC « Les Malauties II » doit permettre un achèvement cohérent de l'ensemble du quartier des Malauties, avec notamment :
 - une connexion sur le réseau viaire existant en périphérie (voie en attente côté Est, Chemin des Jasses au Nord) ;
 - une typologie bâtie cohérente avec celle existant sur les parcelles environnantes, à savoir habitat individuel ou groupé en rez-de-chaussée et R+1.
- **La prise en compte des contraintes hydrauliques :**
Les fossés existants seront préservés.
Les bassins de rétention des eaux pluviales seront dimensionnés conformément aux prescriptions de la MISE et traités en espaces verts paysagés ; ils seront logiquement implantés aux points bas de l'opération, à l'angle du Chemin des Jasses et en limite de l'Avenue de Béziers.

Desserte et schéma viaire

La desserte primaire de la ZAC s'organisera à partir des deux accès principaux existants :

- Chemin des Jasses au Nord-Ouest ;
- Voie laissée en attente à l'Est, en limite de la ZAC « Les Malauties I ».

Cet axe principal sera complété par une seconde voie primaire venant boucler au Nord sur l'Avenue de Béziers et assurant ainsi une desserte structurée de l'ensemble du secteur.

Dans un souci de cohérence, le profil en travers de ces voies pourra être identique à celui du réseau primaire de la ZAC « Les Malauties I ».

La desserte interne sera assurée par une voie en boucle venant se connecter sur la voirie primaire au Sud.

Le Chemin des Jasses, en limite Nord du secteur de ZAC restera une voie de desserte pour les constructions existantes ; il pourra, le cas échéant, assurer la desserte de quelques lots, sans que cette desserte ne puisse générer un trafic trop important.

Une voie en impasse assurera la desserte de la parcelle 1637, située en contrebas.

Cheminements doux

Des trottoirs seront intégrés au profil en travers de l'ensemble des voies.

Un cheminement piétonnier en site propre sera par ailleurs aménagé le long du fossé pluvial traversant le secteur à l'Ouest ; il permettra également d'en assurer l'entretien.

Gestion des eaux pluviales

L'étude préliminaire de gestion des eaux pluviales du projet de ZAC « Les Malauties II », réalisée par le Cabinet CEREG Ingénierie en août 2009, a permis d'estimer le volume de rétention à mettre en œuvre au titre des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols.

Ce volume a été dimensionné sur la base des préconisations de la MISE de l'Hérault à savoir :

- un volume de rétention d'au minimum 100 l/m² imperméabilisé ;
- un début de fuite en état projet ne dépassant pas le débit de pointe biennal en l'état actuel et ce jusqu'à l'occurrence centennale.

Le volume minimum de rétention a ainsi été estimé à 2 200 m³. Il sera réparti entre deux bassins situés aux points bas du périmètre de ZAC :

- un premier bassin de 275 m³ environ, le long de l'Avenue de Béziers ; rejet limité à 58 l/s.
- un second bassin de 2 000 m³ environ, à l'angle du Chemin des Jasses ; rejet limité à 432 l/s.

Ces estimations seront affinées au stade du dossier de réalisation de ZAC.

Plantations

La voirie primaire sera accompagnée de plantations d'alignement et la ripisylve existant le long du fossé pluvial Ouest sera renforcée.

Le traitement paysager des bassins de rétention contribuera par ailleurs à la mise en valeur des entrées de ZAC.

Organisation de l'urbanisation

L'implantation du bâti respectera les plateformes existantes. La hauteur des constructions autorisées en partie haute du terrain, sur le secteur II AU1, sera par ailleurs limitée à un seul niveau (construction en rez-de-chaussée), de façon à préserver les vues sur la ligne de crête.

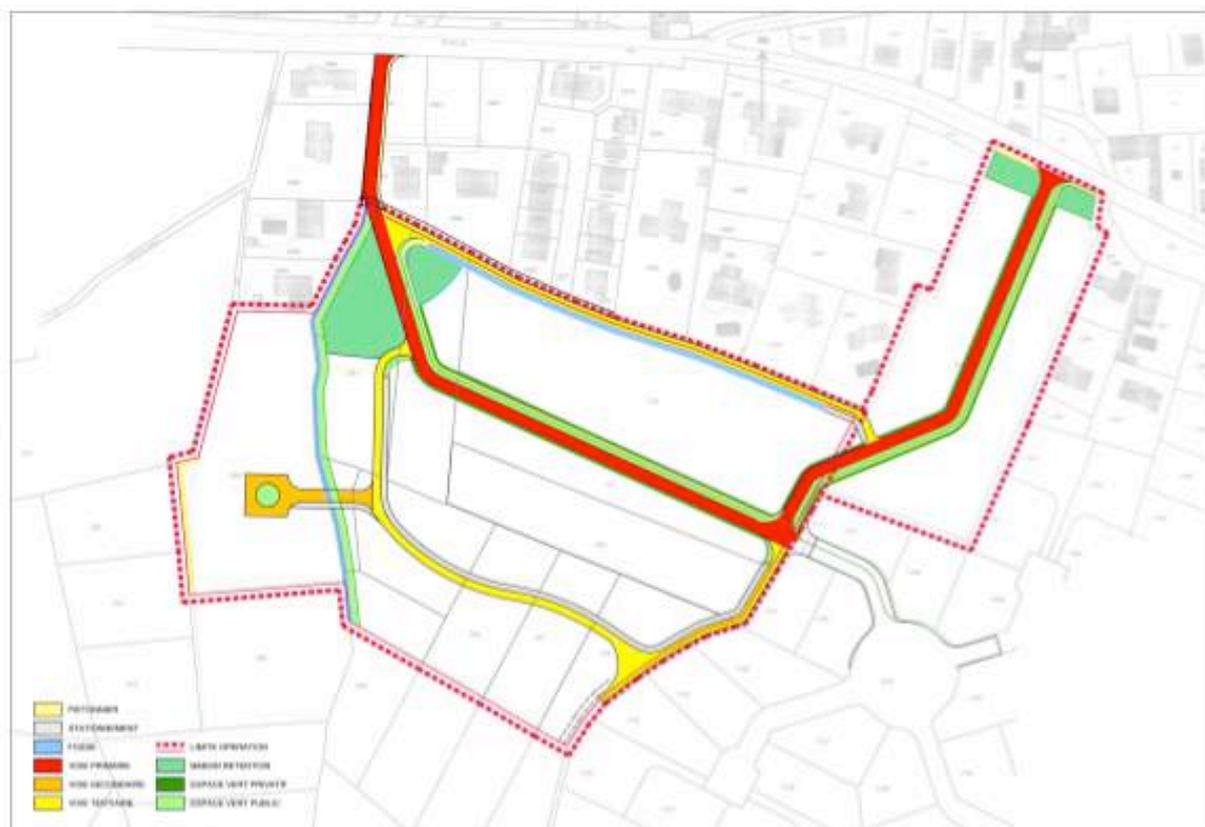


Schéma d'organisation de la zone II AU1, incluant le secteur II AU1a- ZAC Les Malauties II

3 - Zone II AU2 / Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine »

• Localisation et délimitation

La zone II AU2 est située au Sud-Est du bourg de MONTBLANC.

D'une superficie de 6,9 ha, elle est délimitée :

- au Nord, par les lotissements récents du « Clos des Bories » et de « La Gardiole », et par l'Avenue du Catalunya ;
- au Sud, par des parcelles agricoles ;
- à l'Est, par un fossé de collecte des eaux pluviales et des parcelles agricoles ;
- à l'Ouest, par les habitations desservies par la Rue Sainte Catherine et la Rue du Maréchal Foch et par une parcelle vierge (parcelle cadastrée C 1031)

Son périmètre correspond à l'emprise de la ZAC « Sainte Catherine », dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2010.

• Programme de la ZAC « Sainte Catherine »

La Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine » est destinée à accueillir un programme d'habitat individuel d'une centaine de logements sur des parcelles de surfaces comprises entre 210 m² pour les plus petites et 700 m² pour les plus grandes.

Trois types d'habitat peuvent ainsi être distingués :

- un habitat individuel groupé de type « maisons de ville » relativement dense, sur des parcelles de 210 à 300 m² (240 m² moyen environ) ; cet habitat sera composé à la fois de logements locatifs sociaux et de logements en primo-accession ;
- un habitat individuel de densité moyenne, sur des parcelles de 500 à 600 m² (550 m² moyen environ) ;
- un habitat individuel de densité plus faible, sur des parcelles de 650 à 700 m² (675 m² moyen environ).

La S.H.O.N. totale maximale est de l'ordre de 34 000 m², ce qui correspond un COS global de 0,50.

• Parti d'aménagement de la ZAC « Sainte Catherine »/ Zone II AU2

Principes du parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement de la ZAC se fonde sur :

- **La prise en compte des caractéristiques physiques du site** (topographie et hydrographie notamment) :
 - Préservation de la ligne de crête dominant la ZAC au Sud.
 - Préservation des différents plateaux composant le secteur.

 - Affirmation du fossé pluvial en limite Est de l'emprise de ZAC.

- **La prise en compte de l'environnement bâti du secteur :**
L'aménagement de la ZAC « Sainte Catherine » doit permettre un achèvement cohérent de l'ensemble du quartier Sud-Est de la commune, avec notamment :
 - une connexion sur le réseau viaire existant en périphérie (Avenue du Catalunya et Rue Sainte Catherine).
 - une typologie bâtie cohérente avec celle existant sur les parcelles environnantes, à savoir habitat individuel pur ou habitat groupé en rez-de-chaussée et R+1.

- **La prise en compte des contraintes hydrauliques :**
Les fossés existants (fossé principal Est, fossé secondaire le long du chemin communal n°7 et fossés Est-Ouest) seront préservés.
Les bassins de rétention des eaux pluviales seront dimensionnés conformément aux prescriptions de la MISE (voir ci-après) et traités en espaces verts paysagés ; ils seront logiquement implantés aux points bas de l'opération.

Desserte et schéma viaire

La desserte primaire de la ZAC sera assurée par une voie centrale, dans le prolongement de l'Avenue du Catalunya ; de part et d'autre de cet axe central viendront se connecter deux bouclages de voies secondaires dont l'une, côté Ouest, se raccrochera à la Rue Sainte Catherine, assurant ainsi un maillage avec le réseau de voirie existant.

Le positionnement de ces voies respectera la topographie générale du secteur (plateformes).

Cheminements doux

En complément des trottoirs prévus le long des voies de desserte interne du secteur, un cheminement piéton Est – Ouest sera aménagé au travers de la ZAC, reliant entre elles les voies de desserte secondaires.

Gestion des eaux pluviales

L'étude préliminaire de gestion des eaux pluviales du projet de ZAC « Sainte Catherine » réalisée par le Cabinet CEREG Ingénierie en août 2009 a permis d'estimer le volume de rétention à mettre en œuvre au titre des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols.

Ce volume a été dimensionné sur la base des préconisations de la MISE de l'Hérault à savoir :

- un volume de rétention d'au minimum 100 l/m² imperméabilisé ;
- un début de fuite en état projet ne dépassant pas le débit de pointe biennal en l'état actuel et ce jusqu'à l'occurrence centennale.

Le volume minimum de rétention a ainsi été estimé à 3 130 m³, répartis entre trois bassins collectant les eaux des différents sous-bassins versants :

- un premier bassin de 1 750 m³ environ, à l'Ouest de l'axe de desserte central ; rejet inférieur à 330 l/s.
- un second bassin de 260 m³ environ, au Nord-Est de la ZAC : le rejet sera limité à 152 l/s.
- un troisième bassin de 1 600 m³ environ, au Sud-Est de la ZAC ; rejet limité à 267 l/s.

Ces estimations seront affinées au stade du dossier de réalisation de ZAC.

Plantations

La voie de desserte primaire Nord-Sud fera l'objet d'un traitement paysager structurant que viendra conforter le bassin de rétention Ouest contribuera.

Les voiries secondaires en boucle seront quant à elles plantées d'alignements d'arbres.

La lisibilité du fossé de collecte des eaux pluviales longeant la limite Est de la ZAC sera également renforcée par une plantation d'arbres d'alignement.

Les bassins de rétention seront traités en espaces verts paysagers s'intégrant à la trame verte de la ZAC.



Schéma d'organisation de la zone II AU2 – ZAC Sainte Catherine

4 - Lotissement agricole / Secteur Ai

• Concept de lotissement agricole

Le concept de lotissement agricole vise à regrouper sur un même secteur les bâtiments à usage agricole (hangars, cave...) et les habitations des exploitants directement liés à l'exploitation, ceci afin de limiter un éparpillement des constructions sur l'ensemble de la zone agricole.

Le lotissement agricole permet par ailleurs de mutualiser un certain nombre d'équipements nécessaires aux exploitations (assainissement autonome commun par filtre planté de roseaux)

La pérennité de la destination agricole des constructions sera assurée par le cahier des charges du lotissement qui régira contractuellement les rapports (droits, charges et obligations) entre l'Association Foncière Agricole - maître d'ouvrage des aménagements, et les propriétaires adhérents, ainsi qu'entre les propriétaires adhérents eux-mêmes pour le futur. Ce cahier des charges définira notamment les conditions générales de vente (public bénéficiaire, délai d'exécution des travaux...), les droits et obligations des parties (procédure d'agrément des projets de construction, raccordement aux réseaux...), les règles de gestion et d'entretien des ouvrages et infrastructures, les moyens mis en œuvre visant à assurer le maintien de l'affectation agricole des constructions.

• Localisation et délimitation

Le secteur destiné à recevoir ce lotissement agricole est situé au lieu-dit « Sabatéry », au Sud du village de MONTBLANC et couvre une emprise foncière de 2,1 hectares.

Il est classé en zone Ai au PLU modifié et comporte deux secteurs distincts :

- un secteur Aie Nord destiné à recevoir les bâtiments d'exploitation (hangars agricoles)
- un secteur Aih Sud destiné à recevoir les habitations des exploitants.

• Principes d'aménagement de la zone Ai / lotissement agricole.

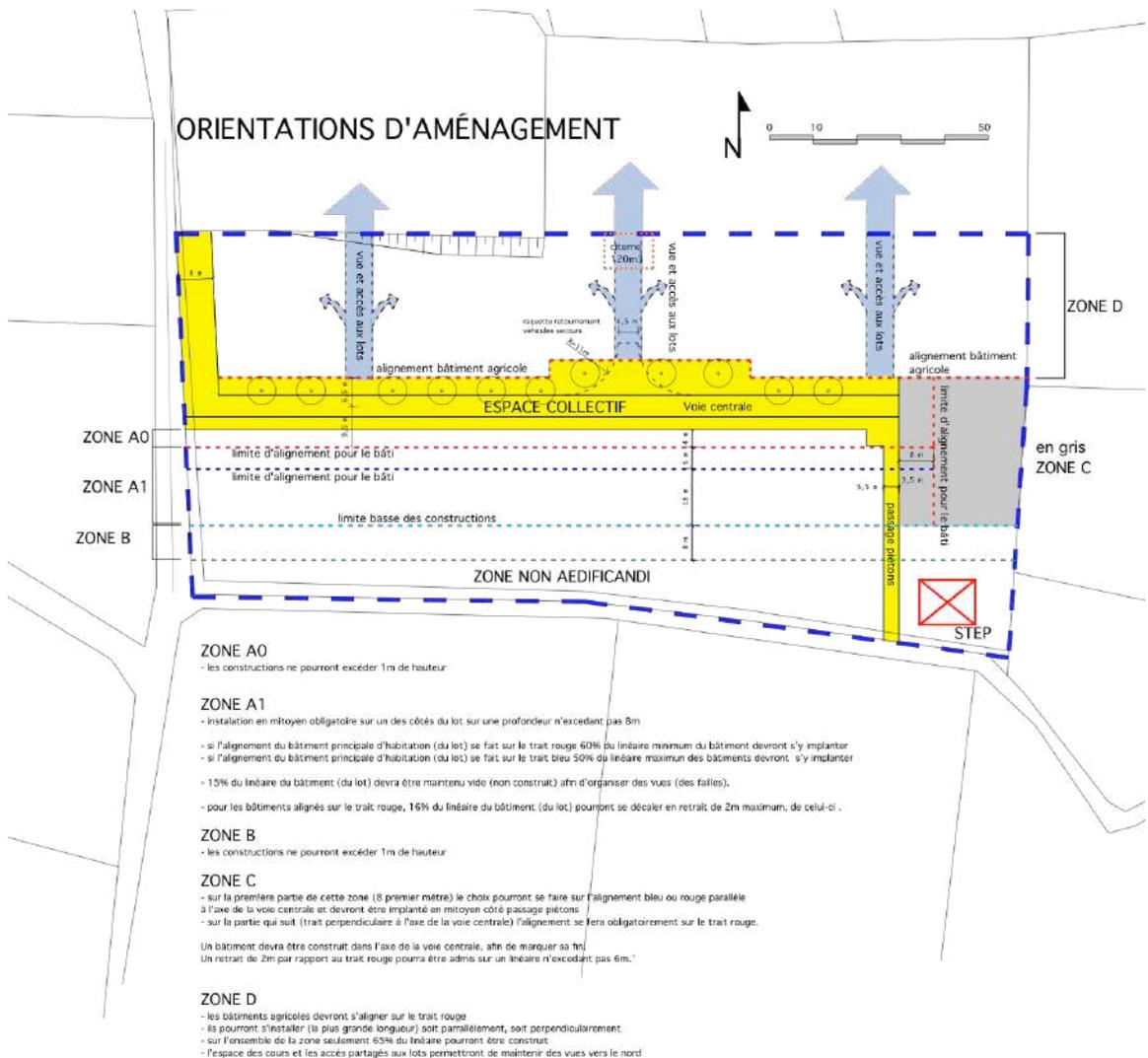
La réalisation du lotissement agricole se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le schéma d'aménagement retenu vise à assurer l'intégration du lotissement dans son environnement agricole et paysager ; il respecte et valorise les caractéristiques environnementales, paysagères et agricoles du secteur de projet.

Les deux secteurs Aie et Aih sont physiquement séparés par une voie centrale débouchant à son extrémité Est sur une parcelle constructible à vocation de logement d'exploitant. Cette voie comportera une aire de retournement conforme aux exigences du SDIS.

La qualité du lotissement agricole est avant tout fondée sur :

- une maîtrise forte des implantations et des hauteurs constructibles dans les différentes bandes de constructibilité telles qu'indiquées sur le schéma d'aménagement ci-après ;
- respect d'alignements et de retraits des bâtiments professionnels et des habitations par rapport à la voie centrale ;
- possibilité de mitoyenneté pour les constructions d'exploitation et d'habitation ;
- maintien d'ouvertures (vues et accès) entre les bâtiments d'exploitation pour permettre les circulations ;
- délimitation d'espaces partagés en limite Sud de la zone (secteur non aedificandi) ;
- inscription d'un passage piéton Nord-Sud en limite des habitations et de la station d'épuration.



On privilégiera sur le lotissement les dispositifs techniques écologiques :

- panneaux photovoltaïques en toitures dans le respect de la préservation des perspectives et du paysage ;
- récupération et réutilisation des eaux pluviales tant pour des usages individuels (alimentation des toilettes des maisons, remplissage des appareils de nettoyage des tracteurs ...) que collectifs (aire de lavage et de nettoyage des machines à vendanger, remplissage des pulvérisateurs, réserve incendie....)



Commune de MONTBLANC
Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

18 Septembre 2007

Cahier des orientations de la ZAC de Castelfort - 03



Laurent DUFOIX
Architecte du Patrimoine
Mandataire
5, Grand rue Jean Moulin
34000 Montpellier
tél : 04 67 639 589
fax : 04 67 639 833

BOSC et ROAUD
Architectes Urbaniste
12, rue du Commerce
34000 Montpellier
tél : 04 67 06 92 74
fax : 04 67 06 94 23

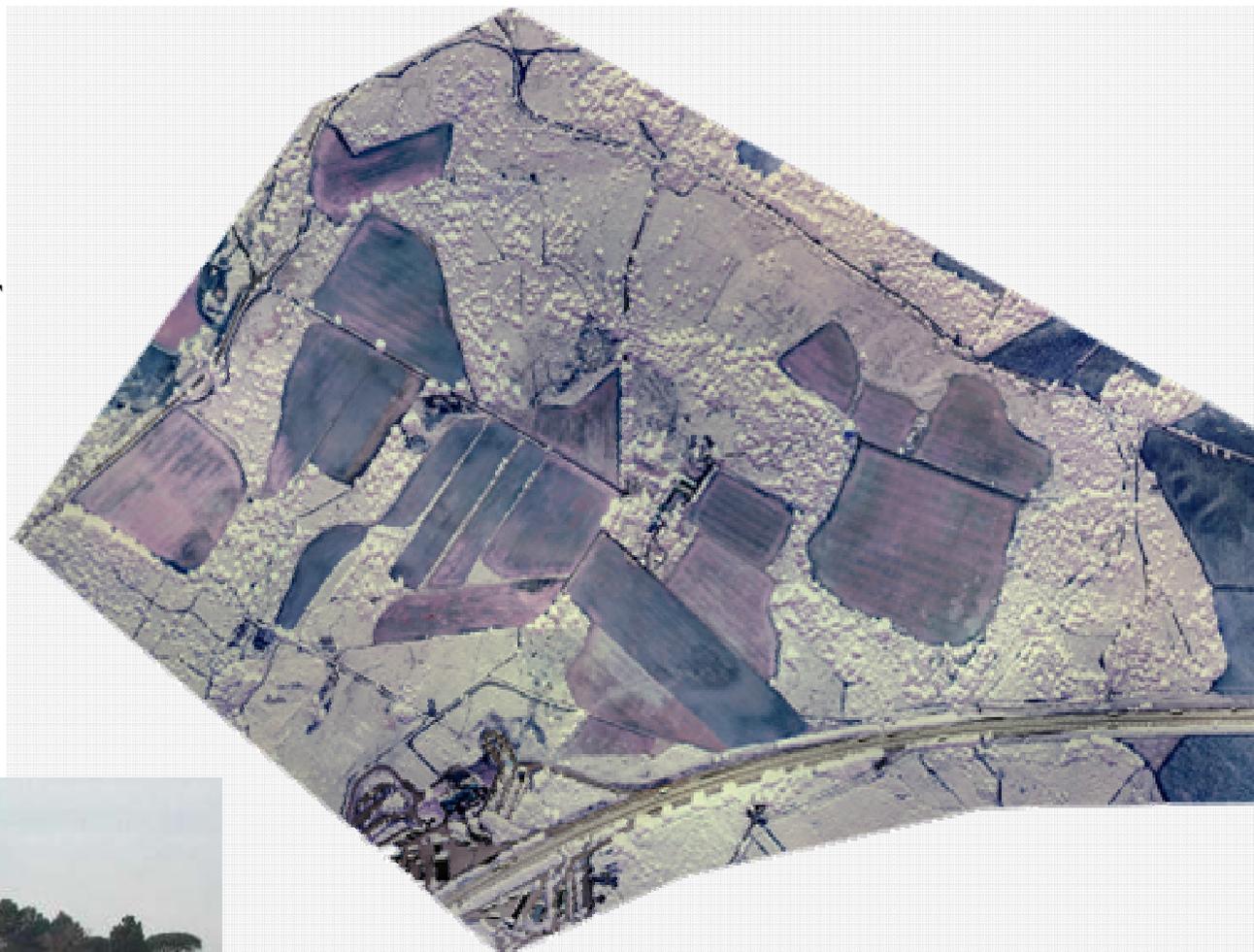
Julie POIREL
Paysagiste
7, rue des Arts
31000 Toulouse
tél : 05 61 55 51 04
fax : 05 34 34 25 71

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MONTBLANC
N°INSEE 34-166

CAHIER DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ZAC DE CASTELFORT



COMMUNE DE
MONTBLANC



URBANISME /B.E.T.
(B.E. Mandataire)



PAYSAGISTE



COORDINATION
ARCHITECTURALE



ENVIRONNEMENT
HYDRAULIQUE



SOMMAIRE

INTRODUCTION...p.3

I – LES GRANDS PRINCIPES D’ORGANISATION...p.4

II – LE GRAND MAILLAGE VIAIRE ET HYDRAULIQUE...p.7

III – ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE...p.12

3.1 Généralités...p.14

3.2 Volet paysager...p.17

3.3 L’approche environnementale...p.18

3.4 L’architecture...p.26

IV – PHASAGE ET ORGANISATION DE L’AMENAGEMENT...p.30



INTRODUCTION

Conformément à l'article 12 de la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat, l'article L 123-1 qui précise désormais que :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elle peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques de voies et espaces publics. »

Des préconisations particulières ont été élaborées en ce qui concerne la ZAC de Castelfort. Leur contenu fait l'objet des pages suivantes.



I. LES GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION



Perception du site :

La situation topographique de Castelfort, son environnement boisé ainsi que la relative absence de points de repères, limitent bien souvent la découverte du site depuis l'extérieur à des vues partielles sur le domaine bâti et son parc boisé.

Ainsi la crête boisée est une barrière visuelle incontournable depuis Montblanc ou bien de la vallée de la Garrigue plus proche.

Depuis la vallée du Libron, l'épaisseur du Grand Bois en premier plan empêche toute perception visuelle du domaine.

Quelques fenêtres sur le bâtiment d'habitation s'ouvrent au Sud de l'autoroute, entre celle-ci et la RD 28, depuis le versant cultivé de vignes.

Enfin, des vues sur l'habitat et le parc boisé sont possibles depuis l'autoroute A9 en direction de Montpellier, sur la ligne droite traversant la vallée du Libron.

Les conclusions du diagnostic paysager ont identifié 6 enjeux :

1. Le lien avec Béziers à affirmer et une voie historique à préserver.
2. Un patrimoine architectural à évaluer.
3. Des cônes de vues à intégrer.
4. Un réseau hydraulique à respecter.
5. Une structure verte à affirmer.
6. Un contexte contraignant en partie sud.

I. LES GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION

Une entrée aujourd'hui mineure sera requalifiée en vue de la traversée et découverte globale du site en lien direct avec Béziers, Montblanc ou plus proche le golf de St-Thomas.



Les espaces boisés sont conservés tel ce sous-bois accueillant. Ils serviront de barrière naturelle entre les différentes opérations.



LES ESPACES PUBLICS

Le mail de pins qui mène à Castelfort depuis l'entrée nord restera confidentiel, pour la desserte d'une opération hôtelière de prestige.



La vision du domaine reste tardive du fait d'une topographie collinaire. En prévoyant une large esplanade, le plan masse autorise la conservation d'un cône de vue libre de toute construction en arrivant sur le domaine.



Clairière d'environ 5 ha.

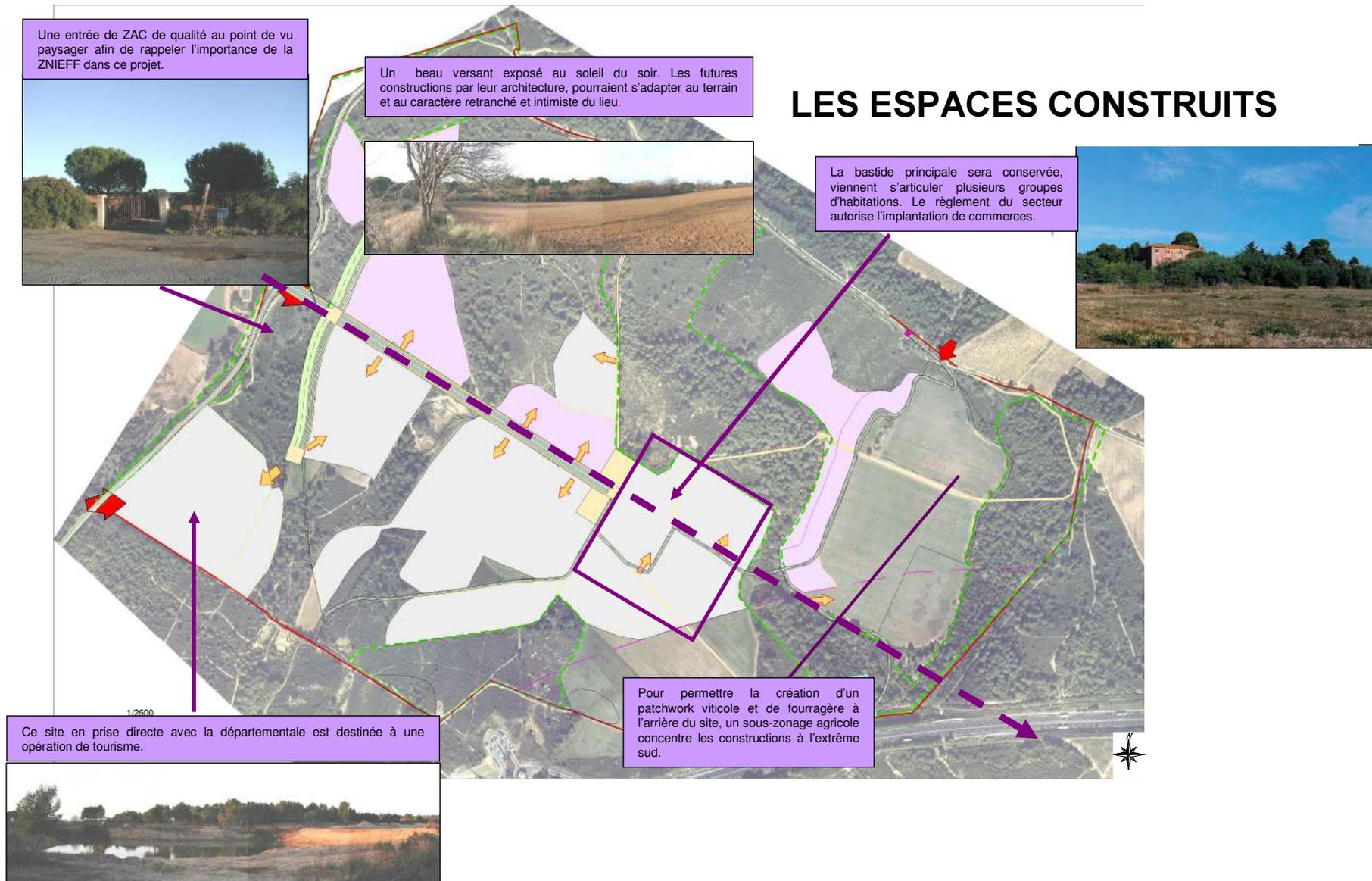
1/2500

Des espaces verts compléteront le soubassement vert naturel constitué par la ZNIEFF.

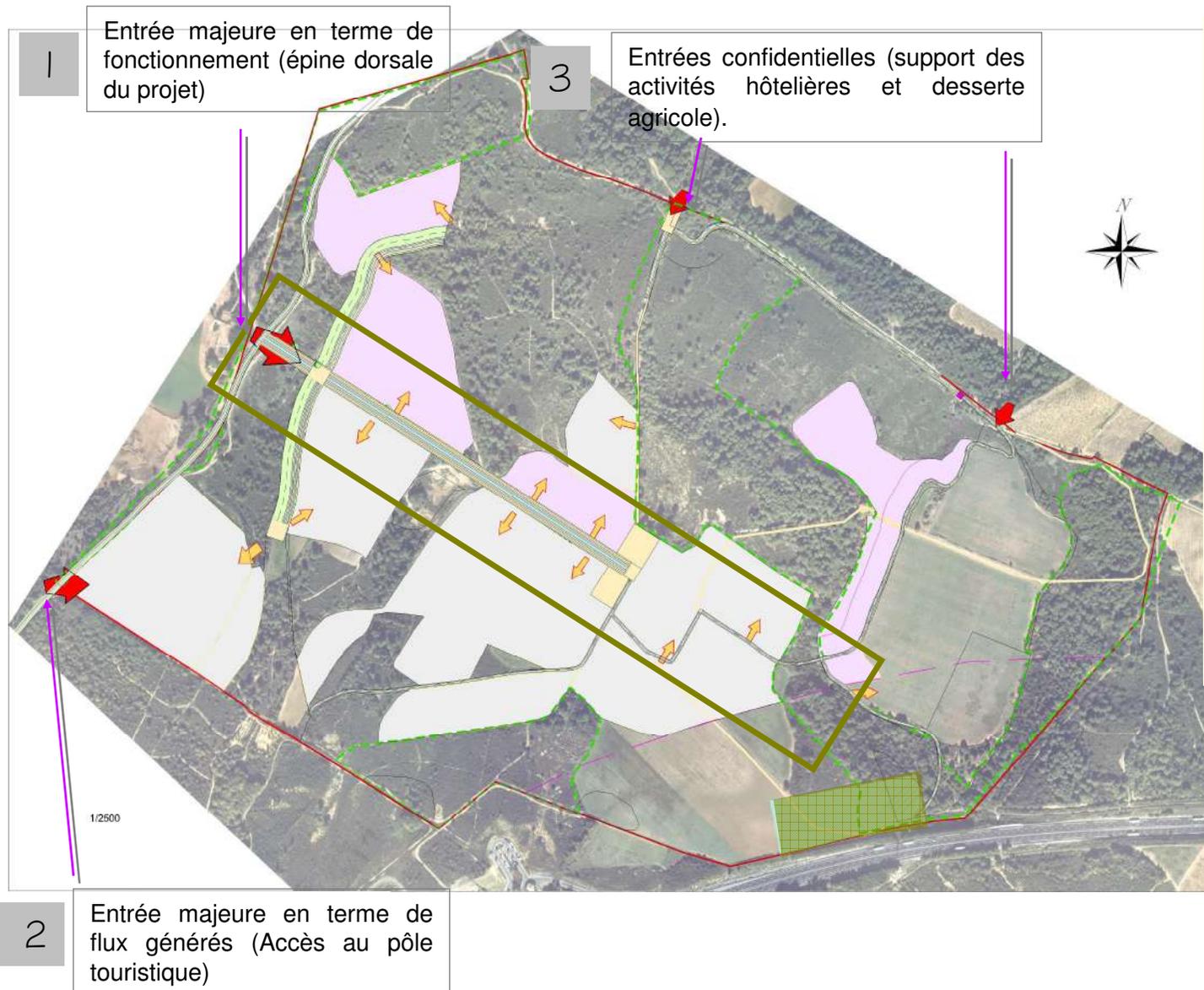
Une terre rouge à exploiter, ainsi du traitement chaud des espaces publics et des voiries



I. LES GRANDS PRINCIPES D'ORGANISATION



II. LE GRAND MAILLAGE VIAIRE ET HYDRAULIQUE



Le maillage s'organise autour :

➤ d'un **réseau primaire** collectif constitué :

o d'un **axe est-ouest permettant de desservir tous les pôles majeurs** : entrée, résidence seniors, quartiers d'habitat, centre de vie et éventuellement le quartier est, le pôle viticole, centre équestre.

D'une largeur confortable en entrée afin d'affirmer le statut d'entrée principale du site, la voie se réduit en cœur de ZAC.

d'une transversale desservant les opérations latérales plus confidentielles.

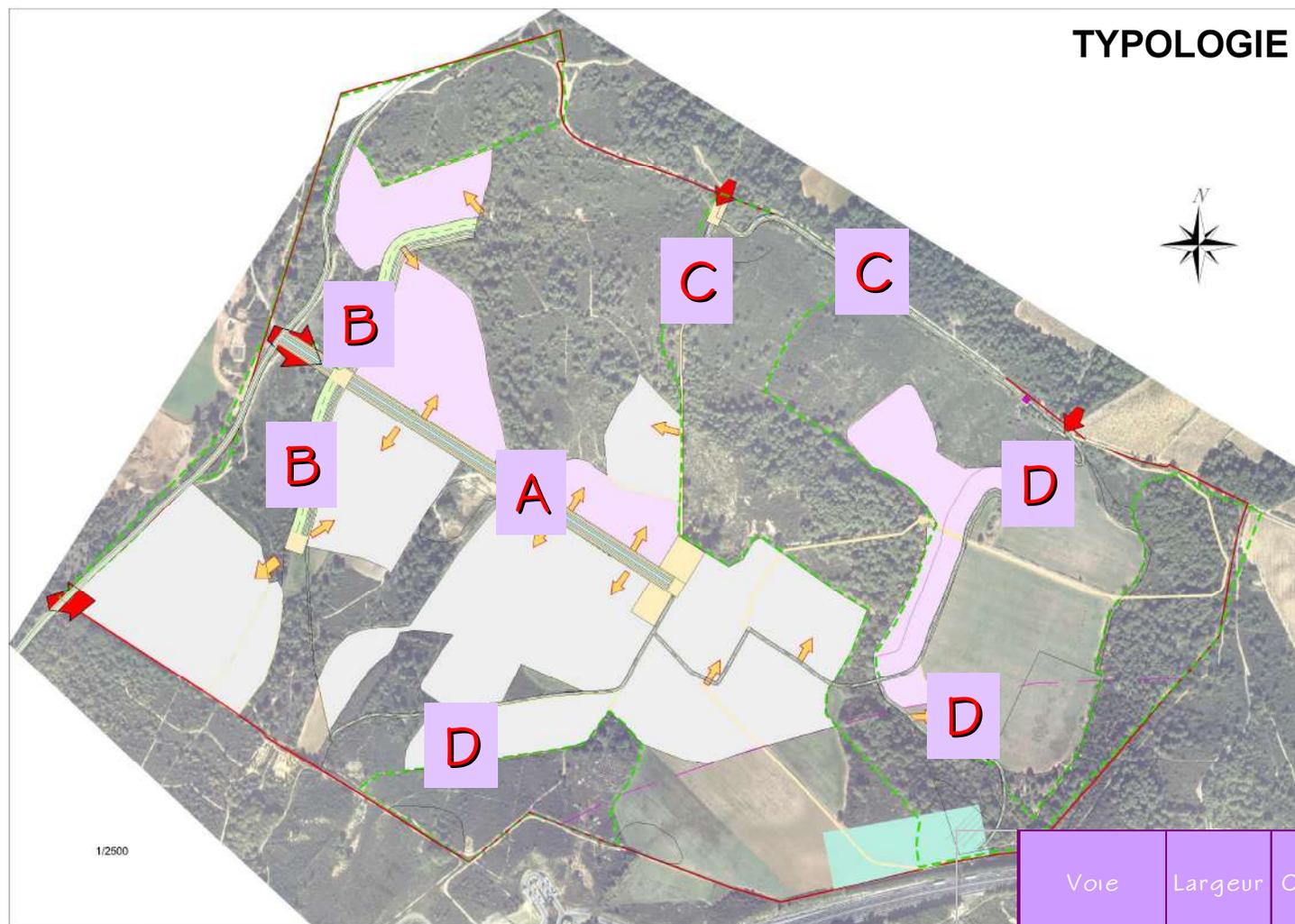
Cette voirie secondaire se double d'une large noue. Ainsi la sécurité hydraulique des secteurs est assurée, tout en valorisant la qualité paysagère des voiries.

➤ d'un **réseau secondaire** de desserte des opérations qui sera défini dans le dossier de réalisation.

➤ d'un **réseau tertiaire** composé de chemins de type agricole au sud et à l'est du site.

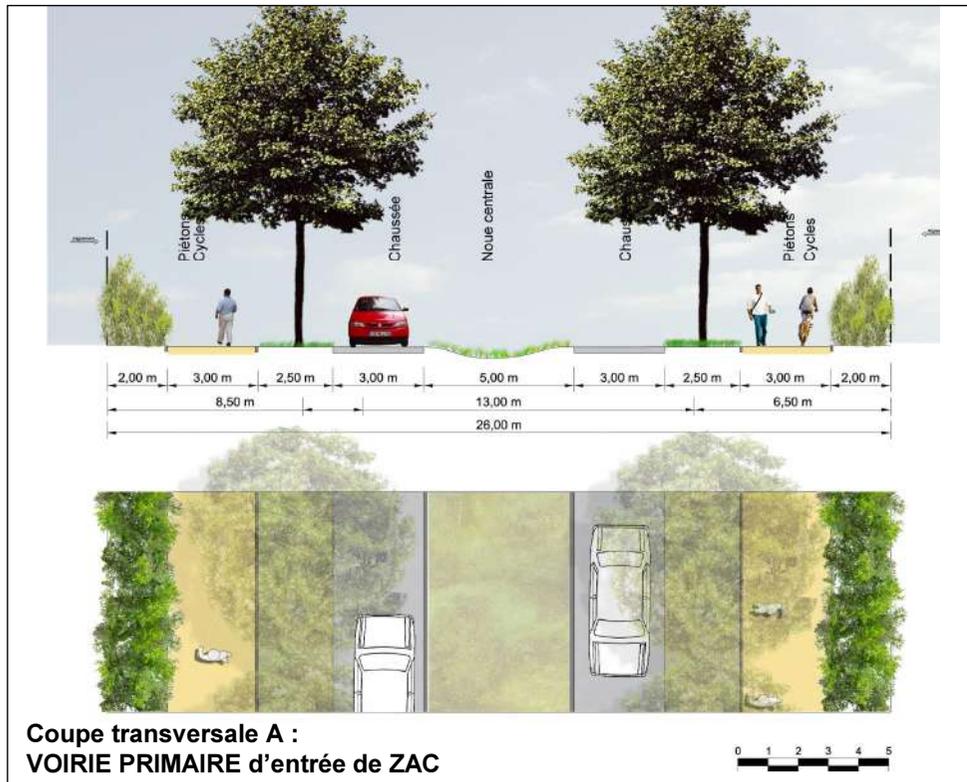
II. LE GRAND MAILLAGE VIAIRE ET HYDRAULIQUE

TYPLOGIE DES VOIES



	Voie	Largeur	Chaussée	Cyclistes et/ou piétons	Terre-plein	Nov
A	Primaire	26 m	2 x 3 m	2x 3 m	2 x 2,5 m	5 m
B	Primaire / Transversale	31 m	5 m	1,5 m	2 m	18 m
C	Secondaire	10 m	5 m	1,5 m	2 m	
D	Tertiaire	6 m	3,5 m			

II. LE GRAND MAILLAGE VIAIRE ET HYDRAULIQUE



VOIRIE PRIMAIRE multi-usages d'un gabarit conséquent d'au minimum 26 mètres susceptible de magnifier l'entrée du site.

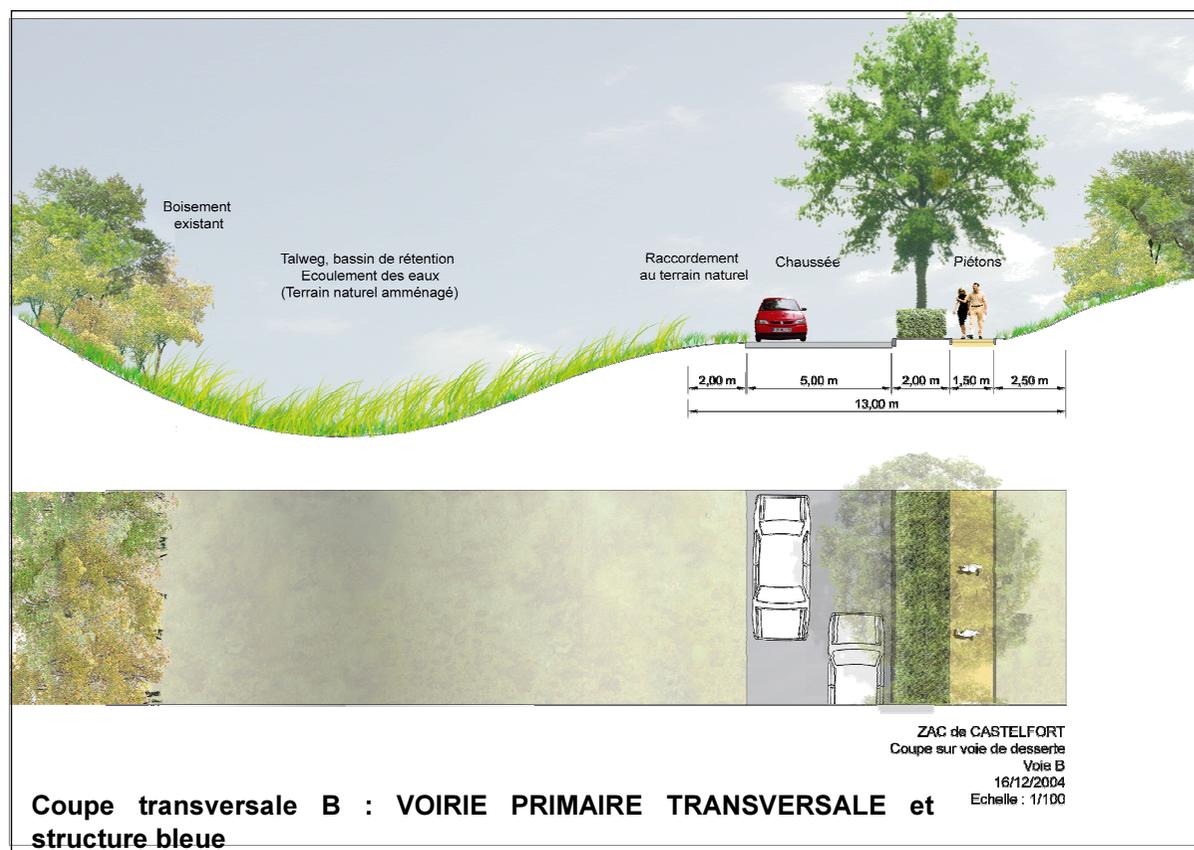
Le profil-type de la voie est le suivant :

- o **Deux voies alternées séparées par une noue centrale centrale** afin de séparer les flux entrants et sortants, ce pour imprimer à l'entrée un caractère d'avenue; outre son rôle hydraulique, l'intégration de cette large noue (minimum 5 mètres) couverte d'une simple prairie accentuera la qualité végétale du secteur, tout en structurant très fortement l'espace public d'entrée d'opération et l'arrivée sur le domaine.
- o **Des espaces partagés piétons/cycles** d'une largeur de deux fois 3 mètres (1,5m piétons, 1,5m piste cyclable mono-directionnelle) afin de desservir les opérations de part et d'autre de cet axe.

De façon ponctuelle le long de cette axe, le profil-type de la voie s'ouvrira sur **des placettes plus généreuses** en tête d'opération.

Le traitement de ces espaces de détente sera éminemment naturel afin de conserver au maximum le caractère rural du secteur.

II. LE GRAND MAILLAGE VIAIRE ET HYDRAULIQUE



Les VOIRIES PRIMAIRES TRANSVERSALES présentent une emprise totale de 30 mètres minimum.

Le principe d'une noue latérale permet de caractériser la voie et les opérations qui s'égrainent autour de cette voirie structurante.

La noue est positionnée côté bas afin de maximiser son volume de rétention. Sa largeur sera au minimum de 8.50 mètres avec des pentes de 1 pour 5 afin de rester accessible.

Une piste mixte d'environ 13 mètres longera la voie côté ouest dans le but d'accéder de façon privilégiée aux secteurs bâtis.

Elle se décompose d'un espace piéton large de 1,5 m, d'une chaussée de 5 mètres et d'espaces verts d'un total de 6,50 m .

Là aussi, le traitement de la chaussée reste le plus naturel possible. La palette végétale sera d'inspiration locale. Des arbres de hautes tiges structurent les profils de la voie séparant le flux routier du parcours piétonnier qui est par là même ombragé.

III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

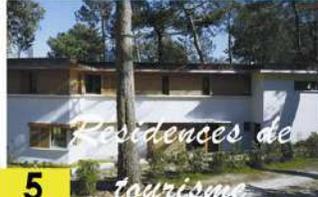


III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE



Département de l'Hérault
Commune de Montblanc

ZAC DE CASTELFORT



2 *Existant*

3 *Residences Séniors*

4 *Villas*

5 *Residences de tourisme*

6 *Pôle Viticole + Centre Equestre*



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

3.1 GENERALITES

L'enjeu est crucial tant la chance est aujourd'hui rare de pouvoir aménager un **nouveau quartier touristique de qualité**. Il est d'autant plus important que l'espace devient peu à peu dans notre région une véritable richesse. Il faut le protéger, le consommer avec modération, en harmonie avec les modes de vie actuels sans négliger les critères environnementaux. Le paysage, l'histoire, les typologies existantes, la recherche de densité, la création d'espaces publics de qualité, sont autant de pistes nécessaires pour la mise en place d'une démarche de développement maîtrisé, planifiée, en accord avec les besoins actuels et futurs.

La démarche sera donc dans un premier temps analytique, afin de mieux cerner les caractéristiques du territoire d'accueil, allant de la ville aux champs pour mieux en comprendre les fonctionnements. Du grand au micro paysage pour les diagnostiquer, les analyser, afin de réussir un projet de qualité tant économiquement que socialement, qu'esthétiquement.

De manière générale, et sans considérer, dans un premier temps, les contraintes liées à la construction d'un tel programme, l'approche architecturale et technique d'un tel ensemble semble devoir s'appuyer sur les réflexions suivantes :

Prédominance de l'usage :

au-delà de la fonctionnalité, qui se doit d'être parfaitement adaptée, l'usage d'un tel ensemble doit être pris en compte à ses différents niveaux :

- **Maintenance et pérennité** des équipements et des prestations,
- Appropriation des lieux par les utilisateurs comme par les visiteurs,
- Evidente du repérage et lecture facilitée de l'espace,

Attention portée au confort :

- **Confort visuel** (éclairage naturel et orientation des captages de la lumière naturelle),
- **Confort climatique** et maîtrise des ambiances en général,
- **Confort acoustique**

Prise en compte des différentes populations d'utilisateurs :

- Les habitants qui doivent pouvoir vivre dans les logements dans les meilleures conditions possibles,
- Les visiteurs qui doivent trouver des espaces d'accueils adaptés,
- Le personnel de maintenance et d'entretien dont les interventions doivent être non perturbantes et non perturbées.

Prise en compte du site :

- Nous privilégierons des bâtiments simples, bénéficiant de la meilleure implantation topographique. Cette approche nous permettra :



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

- de répondre au mieux aux objectifs de confort thermique d'un tel ensemble, en s'ouvrant à une lumière faiblement agressive,
- d'assurer la meilleure protection possible contre les éléments climatiques,

Une **composition paysagère nouvelle et de qualité** agrémentera les abords de végétation méditerranéenne haute et basse, noyant ainsi les parkings dans une ceinture végétale.

Prise en compte du programme (exigences fonctionnelles, qualitatives & surfaces) :

L'approche sera de vérifier avec les futurs aménageurs et constructeurs, les éléments de conception et de fonctionnement essentiels pour le futur ensemble. De cette démarche itérative naîtra obligatoirement une **rationalisation accrue permettant une économie en circulations**.

Conçu pour **minimiser la surface perdue en circulation**, de forme très simple, de géométrie très conventionnelle, le projet offrira des espaces très fonctionnels afin de dégager du budget permettant l'adjonction de pièces supplémentaires nécessaires à ce type de programme (grandes loggias, patios, jardins privatifs...).

L'architecture prendra sa source dans sa position topographique à l'intérieur du site.

Cette disposition particulière par rapport au site offre des avantages extrêmement importants de protection par rapport au contexte climatique et sonore environnant.

Une architecture adaptée au climat et au mode de vie local annonçant une démarche de développement durable

La typologie des façades, de facture contemporaine, sera la conséquence logique de notre réflexion sur le climat, la protection contre l'ensoleillement direct d'été et sur l'architecture vernaculaire.

Ces différents thèmes seront développés dans le projet depuis les grandes orientations du plan masse jusqu'aux choix du détail. Nous pouvons donc, dès cette phase, citer les dispositifs du projet qui amorcent une démarche de développement durable et de gestion du patrimoine environnemental qui resteront à développer tout au long des diverses phases d'études et de chantier.

Ce sont particulièrement :

- Des unités de vie et des logements tous traversant permettant une ventilation naturelle transversale,
- Des pièces qui seront toutes, y compris les salles de bains, éclairées naturellement,
- Des ouvertures et des terrasses protégées de l'ensoleillement en été,
- Une isolation des logements par l'extérieur, garantissant une bonne inertie thermique (particulièrement en été)



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

- Des refends en béton qui comporteront des parties que l'on peut détruire ultérieurement afin de mettre en communication plusieurs trames, permettant ainsi une transformation fonctionnelle (changement de programme) aisée,
- Des cloisons légères rendant les unités de vie flexibles,
- La réutilisation des terres excédentaires pour remodeler le site,
- L'éclairage naturel au Nord et filtré à l'Ouest,
- Les plantations sur la toiture accompagnées de la végétation grimpante sur les façades exposées au soleil,
- La récupération des eaux de pluie des toitures permettant l'arrosage des plantations,
- La compacité de la construction et donc la réduction du linéaire de façades,
- Des façades surisolées garantissant une bonne inertie thermique (particulièrement en été)
- Des matériaux de parement de façade recyclables (béton, pierre ou bois de classe trois naturelle ne demandant aucun entretien),
- Un entretien et une maintenance des enveloppes des bâtiments ne nécessitant aucune intervention mécanique, (toutes baies accessibles),
- Des toitures de géométrie compatible avec l'installation de panneaux solaires de type « panneaux atmosphériques » pour la production d'eau chaude ou celle de panneaux de cellules photovoltaïques si le Maître d'Ouvrage le souhaite.
- L'implantation de végétaux déjà de grande taille afin de structurer les parkings,

Ces dispositifs devront être précisés et approfondis pendant les étapes ultérieures d'études de sorte à ce que chaque choix fonctionnel et de matériaux soit évalué objectivement et selon les autres critères : techniques et économiques.

D'ores déjà, certaines cibles qui paraissent essentielles pour ce type d'opération peuvent être développées.

Au-delà de l'aspect architectural, cette esquisse préfigure donc de l'attention portée aux espaces communs et notamment dans la qualité du traitement des espaces verts, puis dans l'approche des interfaces entre les espaces publics et les parties privatives.

Les végétaux méditerranéens et les matériaux naturels y occupent forcément une place prépondérante. Cette volonté de qualité dans le traitement des espaces extérieurs favorise l'appropriation par les futurs utilisateurs des lieux de vie communs, leur respect, leur entretien, et donc leur durée de vie. Cette démarche environnementale offre une qualité de vie accrue au sein de la résidence, chacun s'identifiant à l'image raffinée de son milieu de vie.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

LE PROGRAMME AUQUEL LE PROJET DOIT RÉPONDRE EST EXTRÊMEMENT COMPLEXE. IL POSE À L'ÉVIDENCE LE PROBLÈME DE LA DENSITÉ DE LA VILLE ET DE L'ÉCHELLE DES CONSTRUCTIONS QUI LA COMPOSE, DE L'IDENTITÉ DE LA VILLE ET DE SA RECOMPOSITION, ENTRE EXIGENCE DE LA VIE CONTEMPORAINE ET VALORISATION DU PATRIMOINE. LA STRUCTURE URBAINE MÉDITERRANÉENNE, AVEC SES RUES ÉTROITES, SES COURS OMBRAGÉES, SA FAIBLE HAUTEUR N'OFFRE PLUS D'ADÉQUATION AVEC NOS MODES DE VIE ET NOS ASPIRATIONS AU CONFORT.

Considérant le caractère exceptionnel du site de construction par sa position dominante, **le projet propose d'offrir à tous la possibilité de bénéficier de ce paysage remarquable.**

cette possibilité, sans exception, de bénéficier de ce panoramique exceptionnel donnera l'essentiel de sa valeur aux unités de vie.

3.2 VOLET PAYSAGER

Depuis l'extérieur l'accès à la parcelle se fait par une, voire plusieurs entrées clairement identifiées à la fois pour les piétons mais aussi pour les voitures.

Les voies de desserte intérieure et les parkings seront accompagnés de végétation basse pour atténuer l'impact des voitures dans le site, mais aussi de végétation haute afin de créer un maximum d'ombre.

L'ambiance végétale, se généralisera en couvre sol, dans les patios et jardins. La périphérie des îlots, elle aussi très végétalisée, agrémentée de haies vives et autres arbustes méditerranéens, favorise l'intimité des jardins à rez de chaussée.

Cette ambiance, riches en odeurs, et en couleurs, contrastera avec les constructions.

Les aménagements structurants : voiries, circulations, pistes cyclables, parkings, cheminements, accès...

Après avoir appréhendé le contexte dans sa globalité, nous proposerons des esquisses de plan d'aménagement d'ensemble définissant les différents types de voiries de liaisons structurantes, de desserte des parcelles à bâtir ainsi que des cheminements des 2 roues et des piétons. Ces différents types de voies seront conçus et dessinés pour satisfaire aux exigences de sécurité et à l'agrément de circulation. Ce travail sera présenté au travers de coupes de détails.

Les circulations seront définies selon des critères d'ambiances et de fonctionnalité afin qu'elles soient propices à la rêverie, la rencontre ou au transport.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

3.3 L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Les orientations, le rapport au sol, la récupération des eaux de pluies, les énergies alternatives, les matériaux de construction, la gestion des déchets de chantier, la gestion des déchets d'activités...

Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

L'insertion des futurs bâtiments dans leur site d'accueil s'attachera à respecter au mieux la topographie actuelle.

Une conception en terrasses des différents espaces, desservis par des cheminements communs aux valides et PMR, permet une insertion des plus douces tout en affirmant un parti architectural propre.

Le caractère exceptionnel du site et sa position dominante, sont alors mis en valeurs, offrant aux usagers des vues remarquables sur les paysages proches et lointains.

Il s'agira ici de ménager le site plutôt que de l'aménager.

L'insertion paysagère se traduira par une recherche de volumétries adaptées, affirmant l'identité du lieu tout en respectant le panorama. Le projet proposé permettra de dégager le maximum d'espace extérieur tout en conservant une hauteur des bâtiments à l'échelle du bâti existant et du paysage. Les constructions, seront en rez-de-chaussée sur les parties les plus éloignées des corps de bâtiments existant. Elles viendront naturellement se rattacher aux ouvrages existants en R+1 ou R+2. L'ensemble formera alors un projet architectural parfaitement intégré au site.

Le traitement des façades, et notamment de la cinquième façade, suivra cet effort d'intégration. Les toitures seront végétalisées selon un concept écovégétal.

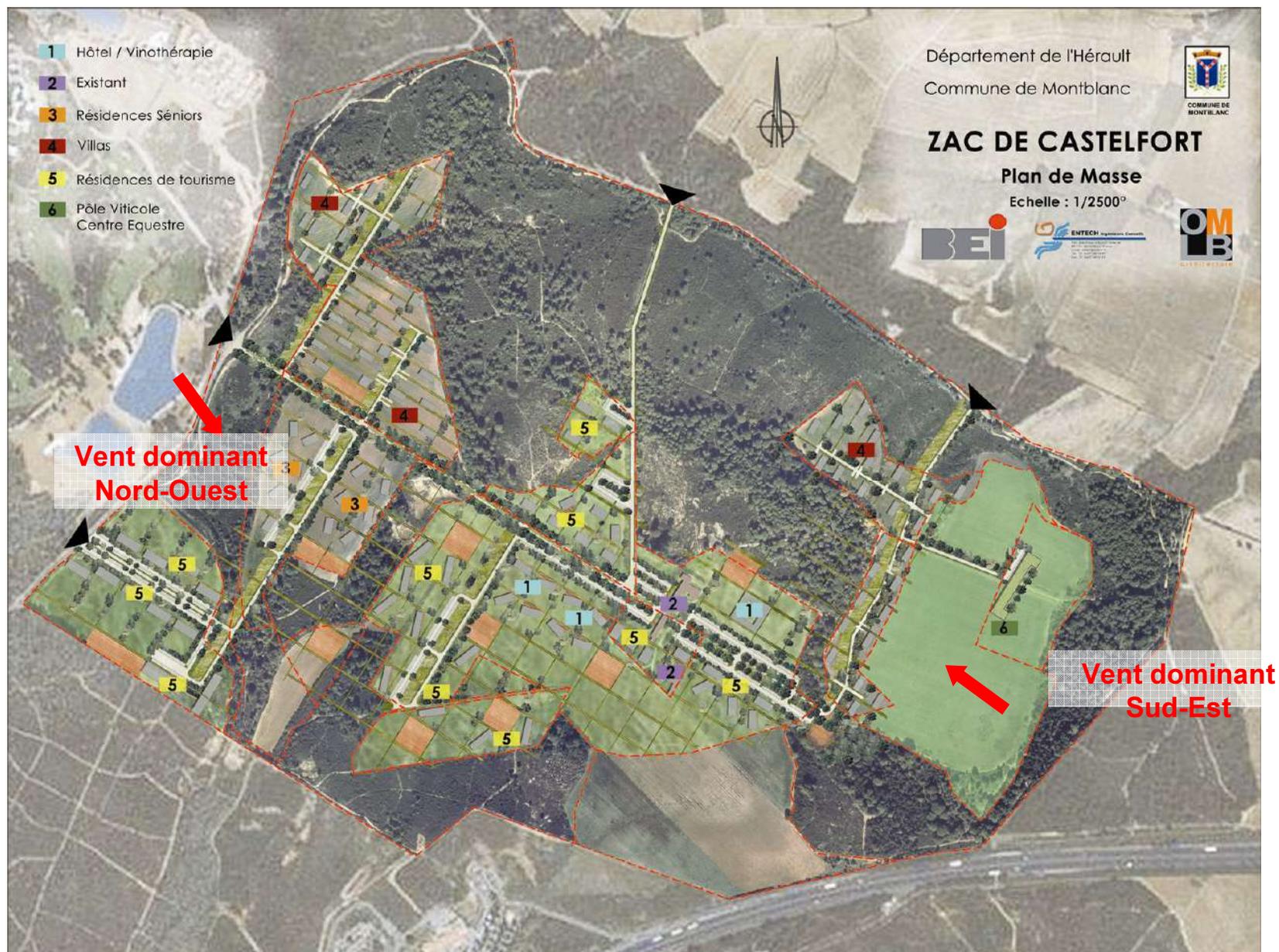
Ce système, précultivé et donnant un aspect fini dès la réception du chantier, permettra la régulation des eaux de pluie en retenant 50% à 100% des précipitations. Il préviendra ainsi l'engorgement des canalisations lors de violent orages.

Ainsi, outre l'aspect esthétique, ce choix de toitures permettra la régulation des eaux de pluies, améliorera sensiblement l'isolation thermique et acoustique des ouvrages et permettra de fixer les polluants atmosphériques.

Les réflexions en terme de plan masse se sont alors attachées à gérer au mieux les atouts et contraintes climatiques du site, comme le montre le plan masse ci-dessous.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

La charte, qui sera rédigée par l'équipe de conception à l'attention des investisseurs et entreprises fera partie des pièces contractuelles du DCE, et constituera le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale demandés lors de la conception des bâtiments.

Gestion de l'énergie

L'énergie la plus environnementale est, avant tout, celle que l'on ne consomme pas. Le parti architectural comme les choix techniques s'attacheront donc à réduire les besoins énergétiques.

La réflexion s'orientera vers une recherche de réduction des volumes de circulations intérieurs chauffés. Le parti architectural proposé, s'organisant autour de locaux compacts, ouvrant sur des espaces extérieurs abrités mais non chauffés, offre ainsi une réduction conséquente des volumes chauffés, générant autant d'économies énergétiques.

La profondeur limitée des locaux permettra d'assurer de bons niveaux de facteurs de lumière du jour, réduisant ainsi les besoins en éclairage artificiel et les consommations électriques associées.

Cette réflexion se poursuivra sur la conception de l'enveloppe. Les principes retenus permettront la mise en place d'une isolation répartie, permettant une réduction sensible des ponts thermiques. La structure des bâtiments sera ainsi réalisée afin de permettre un niveau d'isolation élevé, renforcé par la mise en place de toitures végétalisées (si possible). Le choix de menuiseries performantes, à rupteur de ponts thermiques et équipées de doubles vitrages peu émissifs à remplissage argon accompagneront la démarche. L'ensemble assurera ainsi un excellent niveau d'isolation du bâtiment, supérieur aux performances attendues dans le cadre de la RT2005.

Le choix des équipements viendra prolonger l'effort réalisé sur le bâti.

Le chauffage, pour la partie hôtellerie – administration – centre de vinothérapie, sera assuré par chaudières gaz à haut rendement et bas NOx. Une GTC permettra la régulation fine du fonctionnement du chauffage en fonction de l'occupation. L'inertie importante de la structure augmentant sensiblement le temps de réponse du bâtiment au déclenchement du chauffage comme à son arrêt, une étude détaillée viendra optimiser le fonctionnement de la régulation.

Les besoins réduits en Eau Chaude Sanitaire (ECS) de l'administration seront assurés par une production électrique instantanée selon le concept ETS, permettant à la fois hygiène, réduction des consommations d'eau et minimisation des consommations électriques (de 4 à 10 fois moins qu'un cumulus classique). Pour les points nécessitant des besoins plus importants en ECS (pôle restauration) la production sera assurée par le gaz.

L'éclairage des lieux de vie et des bureaux d'administration sera assuré par des lampes basse consommation (tube T5) équipées de ballasts électroniques. L'utilisation de lampes basse consommation sera systématisée chaque fois que les fréquences d'allumage le permettent (en effet, ces lampes ayant un nombre de cycles d'allumage limité, leur utilisation dans les locaux à très forte intermittence d'éclairage n'est pas pertinente).



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Le renouvellement d'air sera assuré par une Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux. Les ventilateurs seront à vitesse variable et asservie à la GTC, permettant, là encore, une réduction des consommations électriques pour cet usage. La ventilation des grands volumes (restaurant, etc.) sera à double flux. L'ensemble du système de ventilation permettra la sur-ventilation nocturne (freecooling). Associée à une forte inertie des bâtiments, cette option technique permettra l'obtention d'excellentes conditions de confort thermique en période chaude, évitant ainsi le recours à une climatisation énergivore.

D'une manière générale, une recherche de réduction des consommations d'électricité du réseau sera systématiquement intégrée au choix des équipements techniques. Ainsi, à titre d'exemple, la pertinence d'une substitution du surchauffeur électrique du matériel de lavage en cuisine, par une production directe, de très courte durée, via une augmentation temporaire de régime de la chaudière gaz sera étudiée. En effet, ce surchauffeur est classiquement un gros consommateur d'énergie électrique.

Le recours aux énergies renouvelables s'articulera autour de deux usages :

Le solaire direct couvrira à minima les besoins en eau chaude sanitaire des unités de vie et logements. Le solaire photovoltaïque interviendra pour l'éclairage extérieur et dans le système de réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts communs. En effet, le fonctionnement des pompes sera totalement assuré par cette énergie. Outre l'intérêt de proposer une démarche environnementale globale et transversale, le recours au solaire photovoltaïque peut avoir un intérêt pédagogique remarquable.

Gestion de l'eau

Les mesures proposées pour réduire les consommations d'eau des futures réalisations seront de deux ordres :

Le choix d'équipements économes en eau ;

La récupération et le recyclage des eaux de pluie.

Choix d'équipement économes en eau

Le réseau d'eau potable sera équipé de réducteurs de pression.

Le réseau sera équipé de compteurs sectorisés permettant un suivi des consommations par usage et une détection rapide des éventuelles fuites. Pour ce faire, ces compteurs seront reliés à la GTC pour un suivi des consommations.

Tous les points de puisage seront équipés d'organes permettant une réduction des consommations. Les chasses d'eau seront à double débit.

Les robinets seront équipés de mousseurs et de temporisateurs.

Les objectifs d'économie d'eau potable seront systématiquement pris en considération lors du choix des équipements techniques en général et des matériels de lavage installés de pôle restauration, en particulier.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Récupération et recyclage des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts

L'ensemble des eaux pluviales du site est collecté en partie basse par un bassin de rétention/infiltration. Ce bassin sera dimensionné sous pluie décennale. La connaissance du coefficient de perméabilité permettra d'affiner le dimensionnement.

Une partie de ces eaux est alors pompée (les pompes fonctionnant sur l'énergie solaire photovoltaïque) et renvoyée dans un stockage en partie haute du site. L'arrosage des espaces verts comme des cultures liées aux activités viticoles ou agricoles se fera alors de façon gravitaire à partir de ce stockage.

Le dimensionnement du stockage sera affiné pour permettre une couverture totale des besoins en eau des espaces plantés.

Dans une première approche, l'ensemble des eaux de pluie restant en partie basse est infiltré sur le site. Cependant, une mise en cohérence des installations proposées sur le projet avec les travaux d'aménagements sera à réaliser.

Confort acoustique

La forte inertie des ouvrages permettra d'assurer une excellente isolation aux bruits aériens. Les toitures végétalisées viendront renforcer de façon significative l'isolation acoustique des bâtiments. Le traitement des bruits de chocs sera assuré par la mise en œuvre d'une sous-couche type assour.

La réflexion fonctionnelle au niveau du plan masse a combiné les exigences programmatiques à une attention particulière en terme de zonage acoustique. Le positionnement des constructions s'est ainsi attaché à regrouper les ensembles selon leur niveau d'émission phonique prévisible et leur besoin de quiétude.

Le programme fonctionnel demandant la proximité du centre de vinothérapie, zone très calme par excellence, avec le centre de vie, zone pouvant générer certaines nuisances acoustiques, un effort particulier sera réalisé dans la recherche de réduction des nuisances potentielles.

La gestion acoustique des interfaces sera optimisée par le traitement acoustique des façades et par une réflexion sur les protections végétales adaptées.

Gestion des déchets d'activité

Les familles de déchets que générera le complexe sont les suivantes :

-Les déchets de cuisine. Ces déchets regroupent les organiques et non-organiques issus principalement du retour des plateaux. Le gisement étant fortement lié à la politique de fonctionnement de la restauration, un estimatif cohérent sera réalisé par la suite. Les déchets fermentescibles seront stockés dans des conteneurs appropriés placés dans un local réfrigéré. Les recyclables (carton, boîte, etc.) seront triés et stockés indépendamment.

-Les cartons. Principalement produits lors du décartonnage des produits en cuisine et marginalement au niveau du pôle administration, les emballages cartons seront stockés dans des containers indépendants. La pertinence de la mise en place d'un compactage sera étudiée.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

- Les papiers. Principalement produits au niveau de l'administration, ils seront collectés dans des poubelles spécifiques.
- Les cartouches d'encre et toners. Les quantités sont très limitées. Ils feront l'objet d'une collecte spécifique.
- Les déchets chimiques. Les DTQD (Déchets Toxiques en Quantité Dispersée) sont produits dans les ateliers de maintenance. Ces déchets seront stockés dans des bidons de 20 L (un bidon acide/base, un bidon solvant et un bidon solutions métalliques) sur bacs de rétention, dans un local ventilé à proximité des salles de production. Ils seront collectés de façon spécifique.
- Les déchets non recyclables. Ils sont produits en petite quantité. Collectés lors des opérations d'entretien, ils sont stockés dans des locaux intermédiaires puis regroupés dans le local central avant enlèvement.
- Les déchets verts. Ces déchets sont issus des opérations de tonte et d'entretien des espaces verts. Une valorisation par compostage sur site permettra le traitement environnemental et pédagogique de ces déchets. Le compost ainsi produit sera utilisé pour les activités agricoles.

Afin de faciliter les opérations de tri, des collecteurs spécifiques seront installés sur les lieux de production. Une plate forme de tri sélectif et d'enlèvement sera installée. La plate forme sera équipée d'un point d'eau pour le nettoyage des conteneurs. Les déchets sont stockés dans des locaux intermédiaires puis acheminés vers la plate forme. Un local central sera positionné dans pôle restauration, zone de production principale des déchets. La taille de ce local assurera la simplicité des opérations de manutention des conteneurs et la mise en place d'un nombre adapté de conteneurs (par rapport aux préconisations de tri et aux volumes de déchets). Le local sera équipé d'un point d'eau pour le nettoyage des conteneurs. Les déchets sont acheminés jusqu'à la plate forme pour enlèvement.

Les déchets issus de l'habitat permanents ne seront pas gérés par le complexe touristique, mais collectés de façon indépendante.

Confort hygrothermique

En période froide, l'isolation thermique performante et les doubles vitrages peu émissifs à remplissage argon préviendront de tout risque de paroi froide.

Le système de ventilation permettra un contrôle très fin des vitesses d'air dans les locaux.

Assurant à la fois la réduction des ponts thermiques et la régulation passive des conditions de confort hygrothermique, les matériaux de façades (surisolants) permettront d'obtenir des conditions de confort d'été plus que convenables sans recours systématique aux procédés de climatisation.

Les toitures végétalisées viendront assurer une réduction sensible des apports thermiques.

Le système de ventilation permettra la sur-ventilation nocturne en période chaude, afin de « décharger thermiquement » la structure la nuit et d'obtenir de bonnes conditions de confort sans recours à des procédés de rafraîchissement énergivores. La structure à forte inertie (monmur par exemple) offrira alors une grande pertinence au « free-cooling ».



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Outre ses nombreux atouts en terme de confort hygrothermique et d'approche énergétique, le monmur offre bien des avantages lors de sa mise en œuvre. Il permet en particulier une réduction conséquente des délais de chantier. De plus, sa pose sur joint mince se rapproche des techniques de construction dites « sèches » et ne consomme que très peu d'eau.

Les choix structurels et architecturaux combinés à la surventilation nocturne permettront d'espérer des performances très satisfaisantes en terme de confort thermique d'été. Un objectif de température intérieure systématiquement inférieure à 27°C est parfaitement en ligne avec le parti retenu.

Confort visuel

La recherche de confort visuel s'est traduite par une utilisation optimale de la lumière naturelle, tout en évitant tout risque d'éblouissement. La profondeur modérée des lieux d'hébergement, permettra d'assurer un bon niveau de facteur de lumière du jour.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

3.4 L'ARCHITECTURE

L'enjeu sera de contrôler et **assurer la qualité architecturale des projets** qui s'installeront sur ce site. Le règlement de la ZAC ainsi que les cahiers de prescriptions et recommandations architecturales et paysagères que nous rédigerons garantiront la bonne qualité des réalisations et leur bonne intégration dans le paysage. **L'architecture s'attachera à retrouver des valeurs, garantissant le rapport à la nature, des rapports généreux entre les gens, l'épanouissement des enfants dans leur cadre de vie ...**

Cette architecture sobre, discrète privilégiera la fonctionnalité, le rapport aux espaces extérieur, au climat, tout en respectant au mieux la topographie et les vues lointaines pour tous.

L'architecture et la typologie des bâtiments sont donc la conséquence de notre réflexion sur le climat et les modes de vie méditerranéens, ainsi que sur la protection contre l'ensoleillement direct d'été. A cette fin, les niveaux d'attiques des constructions seront largement abrités par de larges débords de toits dont le traitement reste encore à définir (auvents, pergolas, débords de toits...).

Les rez de chaussées, seront eux, protégés du voisinage et des accès piétons aux immeubles, par de grands jardins privés.

La double transparence systématique des unités de vie, les rend accessibles depuis les stationnements, aménagés en poches périphériques, dont la facture près paysagère, atténuera l'impact dans le site.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Le pôle tourisme :

Le pôle viticole & équitation, en R+1 sera orienté parallèlement au sens des plantations (Est – Ouest). La modénature des façades rappellera sans les plagier les constructions existantes, la vigne, le paysage environnant méditerranéen... Leurs matériaux de constructions permettront de les fondre dans le paysage environnant.

On veillera particulièrement pour la vinification à prévoir un système gravitaire pour l'embouteillage, une surisolation de la cave tout en permettant la « respiration » naturelle des lieux. L'inertie thermique des bâtiments sera un facteur essentiel du projet.

Le centre de vie : administration, hôtellerie, vinothérapie, équipements, commerces de proximité, en R+1 ou R+2, se développera à l'intérieur et en périphérie des bâtiments existants. La modénature des façades rappellera sans les plagier les constructions existantes, la vigne, le paysage environnant méditerranéen... Leurs matériaux de constructions permettront de les fondre dans le paysage environnant.

Les bâtiments réhabilités privilégieront une approche plutôt contemporaine et sans ostentation.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

La résidence touristique – 110 lots de 54 m² su, en R+1 ou R+2. La modénature des façades de facture contemporaine, et leurs matériaux de constructions permettront de les fondre dans le paysage environnant. Le concepteur s'attachera à créer des bâtiments en liaisons avec les circulations piétons structurant le plan de masse. Cette circulation pourra être en parties abritée de pergolas ou auvents. La végétalisation des périphéries et abords des bâtiments sera particulièrement soignée et agrémentée de végétaux méditerranéens.

La résidence touristique de 65 lots de 112 m² su, en R+1 ou R+2. La modénature des façades de facture contemporaine, et leurs matériaux de constructions permettront de les fondre dans le paysage environnant. Le concepteur s'attachera à créer des bâtiments en liaisons avec les circulations piétons structurant le plan de masse. Cette circulation pourra être en parties abritée de pergolas ou auvents. La végétalisation des périphéries et abords des bâtiments sera particulièrement soignée et agrémentée de végétaux méditerranéens.

La résidence touristique de 100 lots de 100 m² su, sera constituée de petites unités en R+1 prolongées de cours d'entrées coté circulation extérieure, intimisant ainsi leur accès. Coté jardin l'espace privatif intérieur est prolongé par des murs séparatifs intimisant les terrasses. Le concepteur s'attachera à créer des bâtiments en liaisons avec les circulations piétons structurant le plan de masse. Cette circulation pourra être en parties abritée de pergolas ou auvents. La végétalisation des périphéries et abords des bâtiments sera particulièrement soignée et agrémentée de végétaux méditerranéens.



III. ARCHITECTURE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Le pôle habitat permanent :

64 villas de 100 m² su, sera constituée de petites unités en R+1 prolongées de cours d'entrées coté circulation extérieure, intimisant ainsi leur accès. Coté jardin l'espace privatif intérieur est prolongé par des murs séparatifs intimisant les terrasses.

11 villas de 170 m² su, sera constituée de petites unités en rez de chaussée. On veillera particulièrement à leur adaptation à la topographie. Leur architecture particulièrement contemporaine, ne tentera pas de plagier les « Maisons vigneronne ».

21 villas de 220 m² su, sera constituée de petites unités en rez de chaussée. On veillera particulièrement à leur adaptation à la topographie. Leur architecture particulièrement contemporaine, ne tentera pas de plagier les « Maisons vigneronne ».

13 villas de 265 m² su, sera constituée de petites unités en rez de chaussée. On veillera particulièrement à leur adaptation à la topographie. Leur architecture particulièrement contemporaine, ne tentera pas de plagier les « Maisons vigneronne ».

12 villas de 220 m² su, sera constituée de petites unités en rez de chaussée. On veillera particulièrement à leur adaptation à la topographie. Leur architecture particulièrement contemporaine, ne tentera pas de plagier les « Maisons vigneronne ».

La résidence seniors de 85 suites de 50 m² su, sera constituée de petites unités en rez de chaussée prolongées de cours d'entrées coté circulation extérieure, intimisant ainsi leur accès. Coté jardin l'espace privatif intérieur est prolongé par des murs séparatifs intimisant les terrasses. Le concepteur s'attachera à créer des bâtiments en liaisons avec les circulations piétons structurant le plan de masse. Cette circulation pourra être en parties abritée de pergolas ou auvents. La végétalisation des périphéries et abords des bâtiments sera particulièrement soignée et agrémentée de végétaux méditerranéens.



IV. PHASAGE ET ORGANISATION DE L'AMENAGEMENT

Le phasage de l'aménagement est directement lié à son organisation : le ou les aménageurs assurent la maîtrise d'ouvrage de l'opération en étroite concertation avec la commune de Montblanc et dans le cadre d'une concession spécifique.

Dans ces conditions, l'aménagement débutera par la création des équipements de base, qui comportent en particulier les éléments suivants : création de voiries et réseaux primaires de desserte (Alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, EDF...)

Après commercialisation des zones, l'aménagement se fera de manière indépendante sur chacune de ces zones constructibles.

La réalisation du programme d'aménagement sera réalisée au minimum en 6 tranches :

PHASE I : Réalisation du « **Pôle de vie** » (hôtel, centre de vinothérapie et la résidence de tourisme liée à celui-ci, réhabilitation du domaine existant afin d'y accueillir le pôle services, commerces, administrations,...).

PHASE II : Réalisation de la résidence de tourisme Sud Ouest.

PHASE III : Réalisation de la résidence de tourisme centrale en trois tranches A, B et C.

PHASE IV : Réalisation de la résidence séniors.

PHASE V : Réalisation de la 1ère tranche d'habitat permanent.

PHASE VI : Réalisation de la 2d tranche d'habitat permanent.

