

# **"Folies"** Architecturales *du XXI<sup>e</sup> siècle*

---

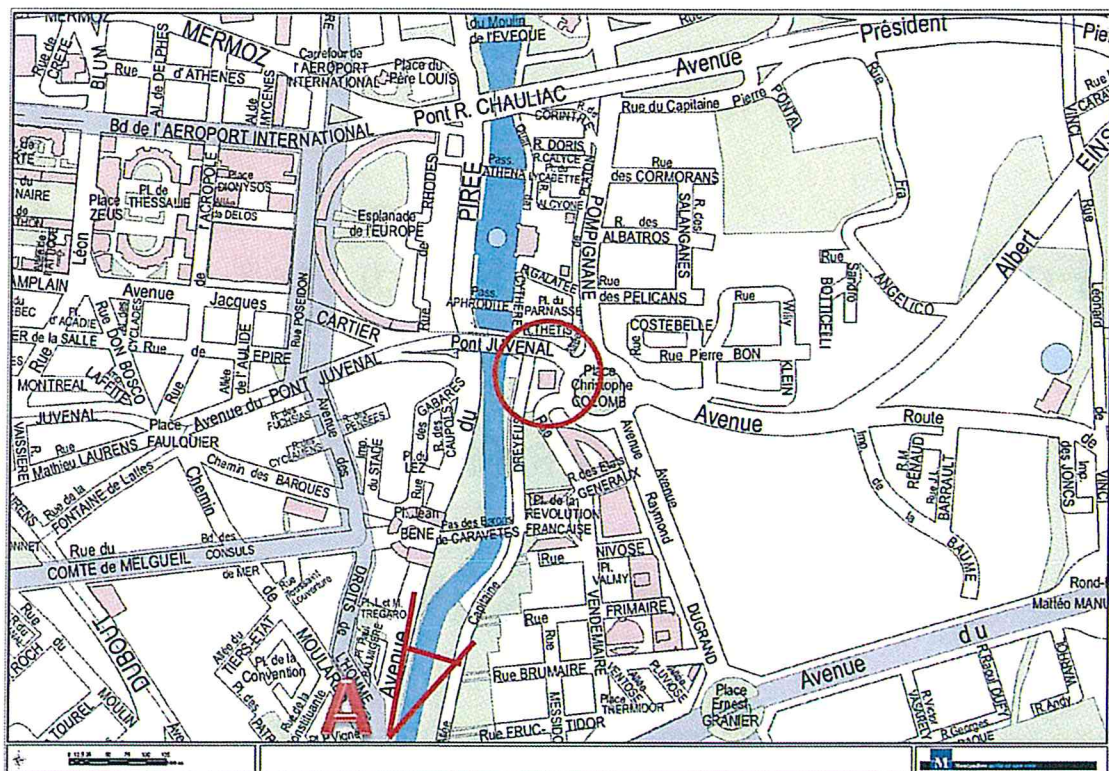
**QUARTIER RICHTER**

## **Tour-signal**

**CONSULTATION DE  
PROMOTEURS/ARCHITECTES**

**FICHE DE LOT**





2



**Vue A**



**"FOLIES"**  
ARCHITECTURALES  
DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE





## Introduction :



La présente fiche de lot est un complément d'information au Plan local d'urbanisme et à la notice de présentation de la consultation pour guider les concepteurs dans la définition du projet de construction d'une Folie architecturale sur la parcelle propriété de la Ville située dans le quartier Richter, aux abords du rond-point Christophe Colomb, du pont Juvénal et du fleuve le Lez. L'ambition du programme des folies architecturales appelle une originalité et une audace sur le plan de la conception et de la définition de l'édifice à construire à cet endroit.

Les équipes admises à concourir devront tenir compte de l'environnement urbain bâti et paysager du projet : quartier Antigone, avec sa composition théâtrale autour d'espaces publics, telle que voulue par Ricardo Bofill, quartier Consuls de Mer et quartier Richter, avec leurs prescriptions architecturales définies par leurs architectes en chef, Rob Krier et Adrien Fainsilber. Les éléments forts du paysage urbain, tels que l'Hôtel de Région, la bibliothèque universitaire ou encore le Lez et son lit aménagé, devront être pris en considération pour permettre une bonne intégration de la Folie architecturale dans son contexte urbain, objet singulier mais intégré.

### 1- Situation du lot :

Sur cette parcelle cadastrée section SA n° 236 d'une surface de 2 525 m<sup>2</sup>, il est admis que le projet de Folie trouve son unité propre – bien que complémentaire - par rapport au bâti environnant. La volumétrie à projeter présente donc une grande liberté.

Lot à bâtir à part entière, cerné par l'espace public, il constitue une opération immobilière unique et non divisible.

Situé en bord du lez, du pont Juvénal et du rond-point Christophe Colomb, ce lot se situe à une position charnière de la ville contemporaine de Montpellier, entre le quartier Antigone qui symbolise la reconquête de son fleuve par le centre-ville et les nouveaux quartiers de Port Marianne, réorientant la métropole languedocienne vers son littoral et la mer Méditerranée.

Le lieu présente une belle visibilité depuis d'importants axes de circulation, depuis les lignes 1 & 4 du tramway et depuis les promenades des berges du Lez. Le projet doit venir enrichir la skyline de Montpellier, en complémentarité (mais sans redondance) d'édifices hauts existants tels que l'Hôtel de Région, l'Hôtel de Ville, les tours du Nouveau Monde et du Polygone, les immeubles des ZAC des Jardins de la Lironde, de Consuls de Mer et de Richter, principalement.

A ce titre, il est demandé de composer architecturalement un élément fort et élancé - une tour - perçue comme un marqueur du territoire et jouant le rôle de signal urbain et de repère identitaire.



Afin de s'accrocher aux berges du Lez, les abords de cette tour feront l'objet d'un traitement paysager composé. Outre l'insertion de la Folie dans le paysage du fleuve, cette démarche permettra d'amener l'espace public jusqu'en pied d'immeuble et d'offrir ainsi une facilité d'accès et une fluidité de circulation des modes doux.

## 2- Programme / surface :

Le programme est celui d'un bâtiment signal destiné préférentiellement à du logement. Néanmoins, le bâtiment revêtira un caractère mixte avec des surfaces tertiaires a minima en rez-de-chaussée et R + 1, et possibles aux étages, notamment en parties basse et/ou sommitale (voir ci-après). Le projet pourra développer une gamme de logements de standing moyen à supérieur. Aucun logement social ni en accession aidée ne sera exigé, le quartier en étant par ailleurs déjà bien pourvu (secteurs Antigone, Richter, Consuls de Mer).

A priori, pour des questions de viabilité du projet et de sa commercialisation, il sera évité de développer un Immeuble de Grande Hauteur (IGH), sauf proposition contraire argumentée et économiquement solide.

Un volume de surfaces tertiaires recevant du public et ne créant pas d'IGH pourra être envisagé à une hauteur supérieure à la cote de 28 m au-dessus de la voie pompier, suivant les prescriptions émises par le SDIS 34 à ce sujet (ERP avec des circulations verticales dédiées – voir ci-après). Sa localisation pourra occuper les deux derniers niveaux de l'immeuble, permettant d'offrir des vues remarquables et la possibilité de créer un belvédère accessible au plus grand nombre.

Le plancher de l'étage le plus haut ne devra a priori pas dépasser 50 m au-dessus du niveau de la voie de défense incendie accessible aux véhicules des pompiers si l'on souhaite éviter la réglementation IGH.

Entre 28 et 50 m au-dessus du niveau de cette voie, il sera possible de développer des niveaux d'habitation et un volume tertiaire suivant les prescriptions du SDIS 34 (voir ci-après).

En dessous de 28 m au-dessus du niveau de la voie pompier, le projet pourra comporter des logements et des surfaces tertiaires.

La surface de plancher du projet n'est pas définie préalablement et fera l'objet d'une proposition par les équipes de promoteurs/constructeurs, dans le respect du Plan local



d'urbanisme en cours de modification et du présent dossier de la consultation (notice, fiche de lot, ...).



Cette surface devra s'inscrire dans un volume dont la hauteur pourra atteindre 56 m de hauteur, avec un seuil minimum à 40 m, suivant l'économie du projet développé.

Les locaux commerciaux devront être proposés de façon adaptée par rapport à la commercialité du lieu. Ils devront être maîtrisés dans leur commercialisation pour accepter des implantations créant une animation réelle pour le secteur, sans nuisance excessive pour les habitations situées au-dessus. La Ville aura un droit de regard sur les implantations et les enseignes proposées.

### **3- Les Façades / la forme urbaine / les logements / les matériaux / la toiture :**

Les façades bénéficieront d'une grande liberté de création. Elles participeront intensément à l'identité de la Folie, à l'audace architecturale recherchée et devront donc être conçues en conséquence. Elles s'accompagneront d'un projet de mise en lumière adapté et valorisant, permettant à la Folie de jouer son rôle de signal urbain en période nocturne également, sans porter préjudice à la fonction d'habitation.

L'implantation du volume est possible sur la totalité de la parcelle (attention cependant à la présence de réseaux en sous-sol – voir en annexe) qui est de relativement faible emprise (2 525 m<sup>2</sup>) pour un projet d'une telle importance, ce qui lui confère un caractère très urbain à affirmer notamment par le rapport de contact avec l'espace public qui devra venir jusqu'en pied d'immeuble. Un parvis Oscar Niemeyer sera créé à cette occasion.

Il n'y a pas d'obligation à créer un socle aérien d'emprise différente de l'élévation verticale. Les éléments renforçant la verticalité et l'originalité de l'objet seront recherchés.

Pour les logements, il est demandé d'apporter une réflexion approfondie sur l'évolution des modes d'habiter et d'intégrer dans l'opération des solutions innovantes. L'habitat sera l'objet d'une attention toute particulière (innovation, espaces intérieurs / extérieurs, espaces modulables, espaces de rangement, espaces collectifs, ...)

La morphologie de l'édifice et le choix des matériaux devront participer à la définition d'une architecture audacieuse et novatrice, apportant variété et contraste par enrichissement de l'environnement urbain existant.

La toiture n'est pas une obligation. Il peut y être substitué une coiffe ou un geste architectural, voire artistique, permettant de finir les façades et de les réunir. Néanmoins, dans le choix d'une toiture affirmée, celle-ci devra être traitée comme une cinquième façade, avec une attention toute particulière. Elle devra également participer à l'effet de signal urbain et constituer un des éléments de l'originalité architecturale du projet.

Les édifices techniques et autres équipements divers devront être intégrés dans le volume architectural.



#### 4- Points particuliers :

Le lot à bâtir s'inscrit dans un environnement spécifique susceptible d'être soumis à des contraintes de réalisation : zone rouge du PPRI à proximité immédiate et nappe phréatique du Lez en sous-sol, proximité immédiate de la zone violette du PPRI (rond-point Christophe Colomb) avec attention à porter au seuil des rampes d'accès au sous-sol dans le projet.

Le projet se situe également en périmètre de co-visibilité avec un monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des Bâtiments de France, certes dans un contexte urbain sans grand enjeu de protection, l'édifice en question ayant un caractère anecdotique du fait de son déplacement au cœur d'un rond-point paysager. L'Architecte des Bâtiments de France – favorable à la démarche accompagnant cette Folie - sera associé au comité de sélection du lauréat.

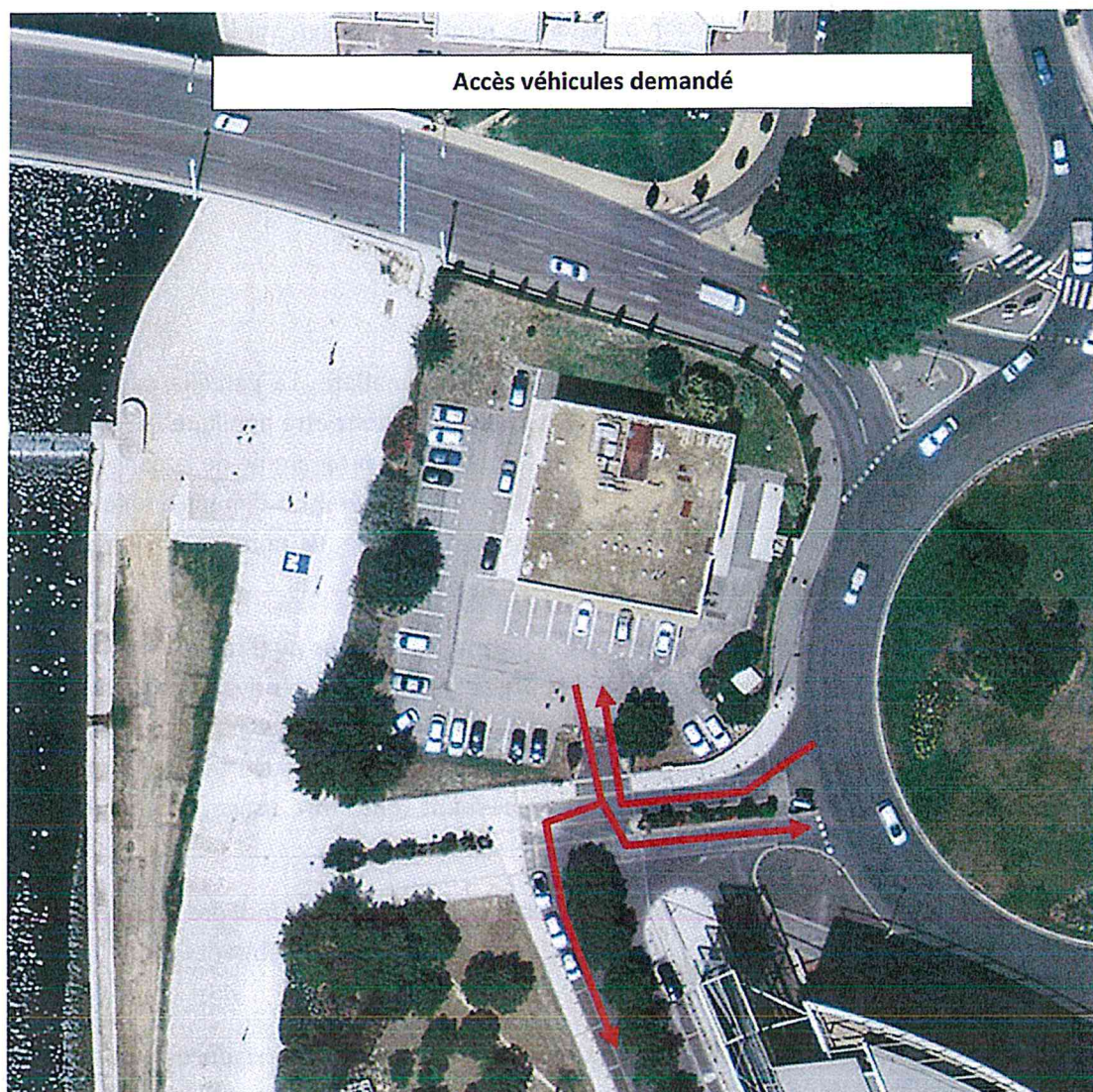
Les servitudes aéronautiques et les recommandations de la Direction de l'Aviation Civile doivent également être prises en compte, ce qui est le cas par la formulation du programme en matière de hauteur attendue pour ce projet.

Les équipes proposeront une solution d'intégration dans le volume bâti des équipements de diffusion radioélectrique situés sur le pylône voisin propriété de la Ville de Montpellier (4 opérateurs de téléphonie mobile, soit 12 antennes, sous contrat de location avec TDF). Le pylône sera démonté après transfert des installations, libérant ainsi la vue depuis et vers la Folie, et permettant de parachever le parc au bord du Lez (ZAC Richter).

#### 5- Accès véhicule, espaces libres et paysage :

La parcelle n'est pas accessible aux véhicules côté nord (pont Juvénal) et côté ouest (Lez). L'accès semble difficile à assurer à partir du rond-point situé à l'est, lequel est également inclus dans la zone violette du PPRI (problème de seuil et risque d'inondation des sous-sols). Le seul accès possible se fera donc par la voie de desserte du quartier Richter, située au sud de la parcelle (rue Vendémiaire).





En revanche, les circulations (modes doux) et accès piétons peuvent se développer de tous bords. Une fois définie l'emprise au sol du futur bâtiment, il est souhaitable d'envisager l'espace environnant entièrement accessible aux piétons et d'usage public jusqu'en pied d'immeuble, notamment sur les façades en rapport avec le Lez, le quartier Richter et le rond-point, de manière à fluidifier les circulations, intégrer l'objet architectural dans un espace ouvert à la ville, en faciliter la lecture et l'appropriation (servitude de passage à prévoir si besoin). Depuis le pont Juvénal, il sera apporté une attention toute particulière au traitement de l'espace afin d'assurer la continuité des cheminements doux. Le projet ne devra pas comporter de clôture enfermant l'ensemble du bâtiment. Cette intégration dans l'espace public servira également la commercialité des locaux tertiaires à développer et l'animation des abords de la Folie. Un traitement des accès privés devra être effectué par les concepteurs, compte tenu de cet objectif.





Les équipes apporteront une réflexion particulière au plan paysager, sur le fleuve, son pont et ses berges, ainsi que les promenades et circulations douces existantes, en cohérence avec les structures paysagères existantes. L'idée force est ici de créer un rapport prégnant entre la Folie et le fleuve qui la borde.



## 6- Stationnements :

Le stationnement répondra aux exigences du PLU en la matière. La parcelle est située à moins de 500 mètres d'une station de tramway et il pourra donc être appliqué le règlement spécifique à cette localisation. Compte tenu des ambitions du programme de la consultation, aucun stationnement de surface ne sera prévu. Une aire de livraison dimensionnée pourra être intégrée si nécessaire au sein du projet, tout comme le nombre réglementaire d'emplacements de stationnement pour handicapés.

Afin d'éviter le report du stationnement de surface sur les espaces publics environnants, du fait de l'encombrement des boxes de parking souterrain par un usage privatif autre que celui du stationnement des véhicules, il pourra être expérimenté dans cette opération la réalisation de places de stationnement souterrain non boxées et ouvertes, facilitant leur accès et utilisation par les automobilistes et empêchant tout autre usage, notamment de stockage.

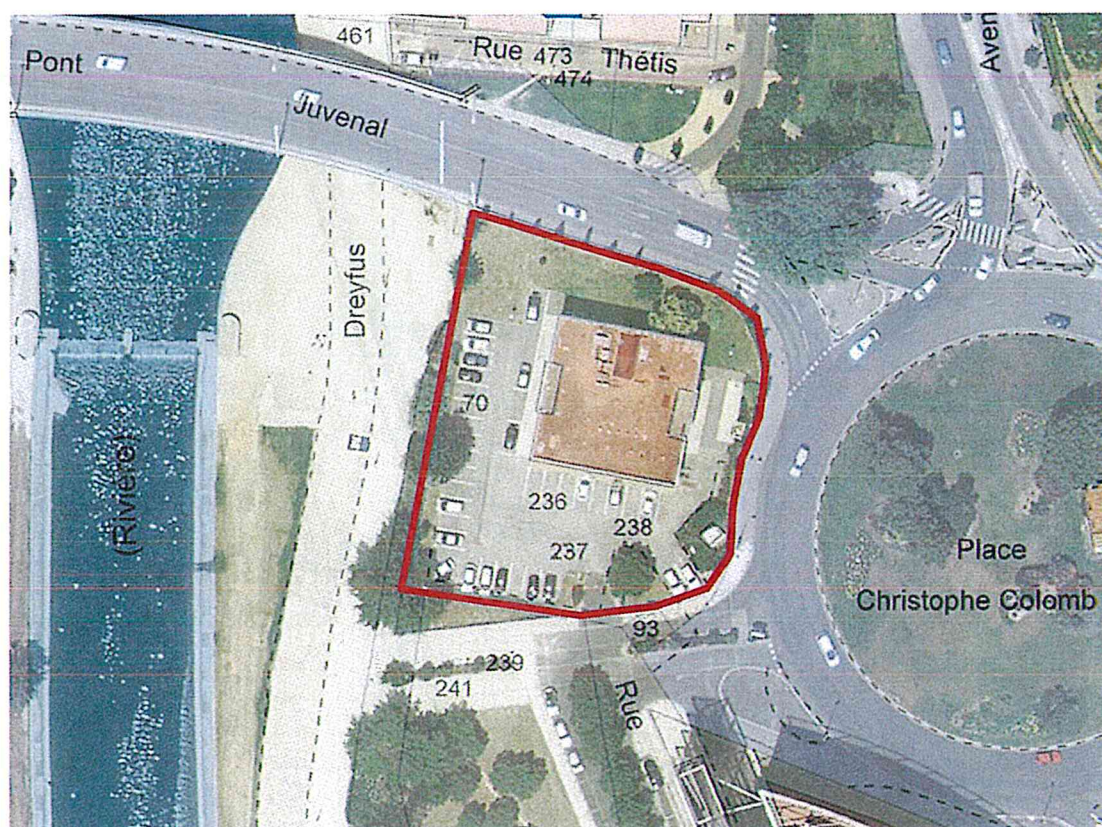
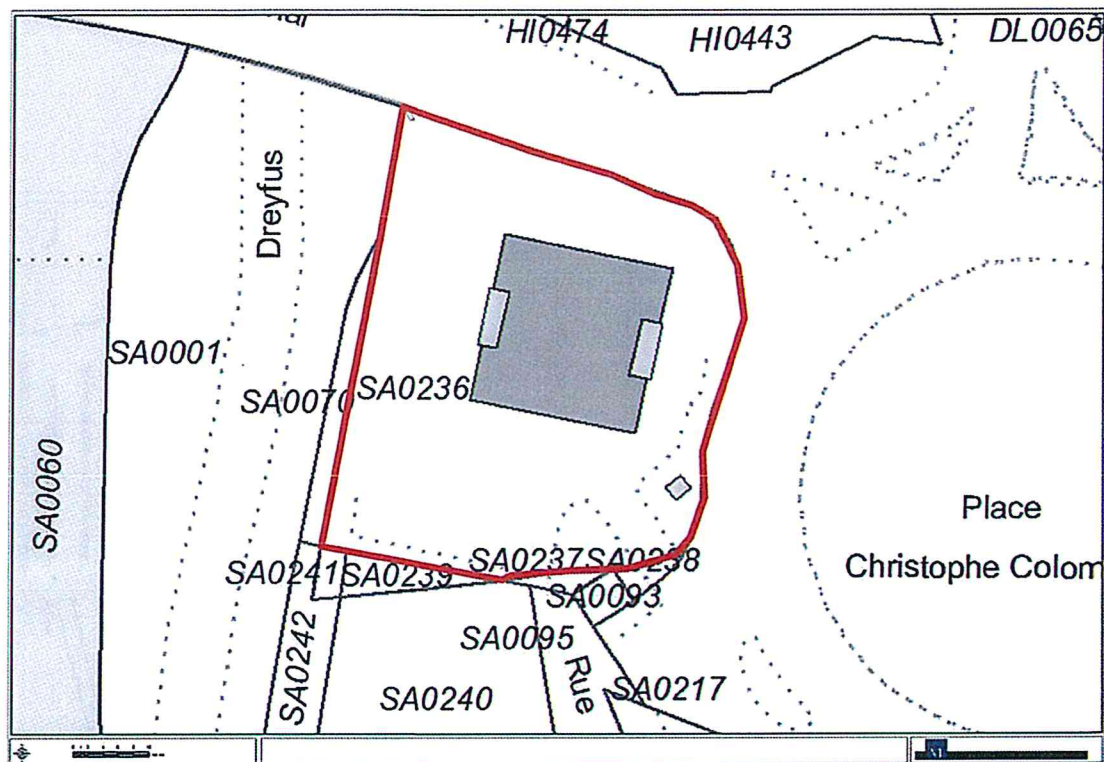
Cette expérimentation devra s'accompagner de propositions en matière de celliers / rangements associés aux logements, afin de faciliter la vie des futurs habitants.

### NB :

- les constructions proposées devront répondre aux normes et exigences actuelles en matière de **développement durable**, et notamment devront s'inspirer des recommandations émises dans le guide AURA développé par la Ville en matière de construction et de projet durables. Le projet s'inscrira dans une logique de réponse à la grille AURA jointe ci-après ;
- les constructions devront intégrer des modes d'habitat qualitatifs répondant à la demande sociale contemporaine ;
- le projet se raccordera aux réseaux existants desservant la parcelle ;
- Le projet devra intégrer un ensemble de conteneurs enterrés pour répondre aux besoins en matière de ramassage des ordures ménagères ;
- Le projet devra prévoir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.



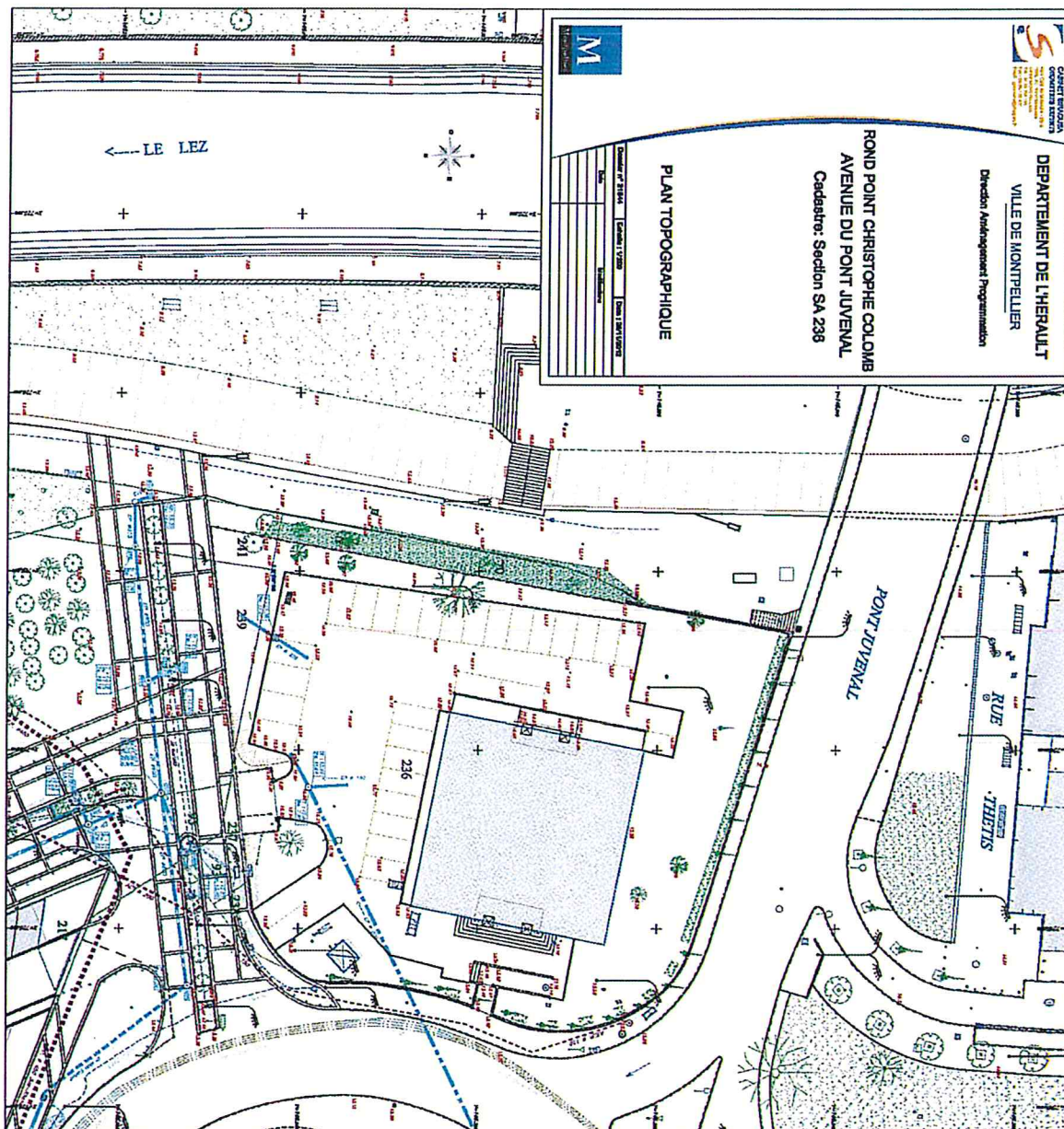
Limites de la parcelle SA 236 :



**'FOLIES'**  
ARCHITECTURALES  
DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE



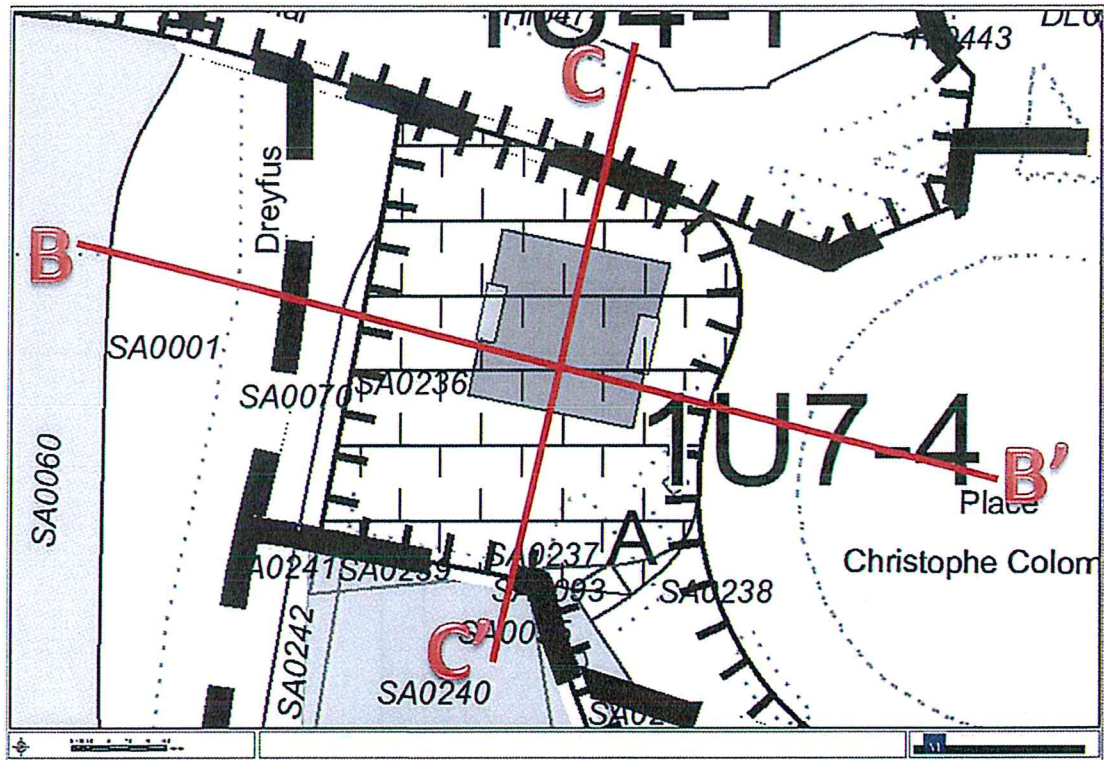




**"FOLIES"**  
 ARCHITECTURALES  
 DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE







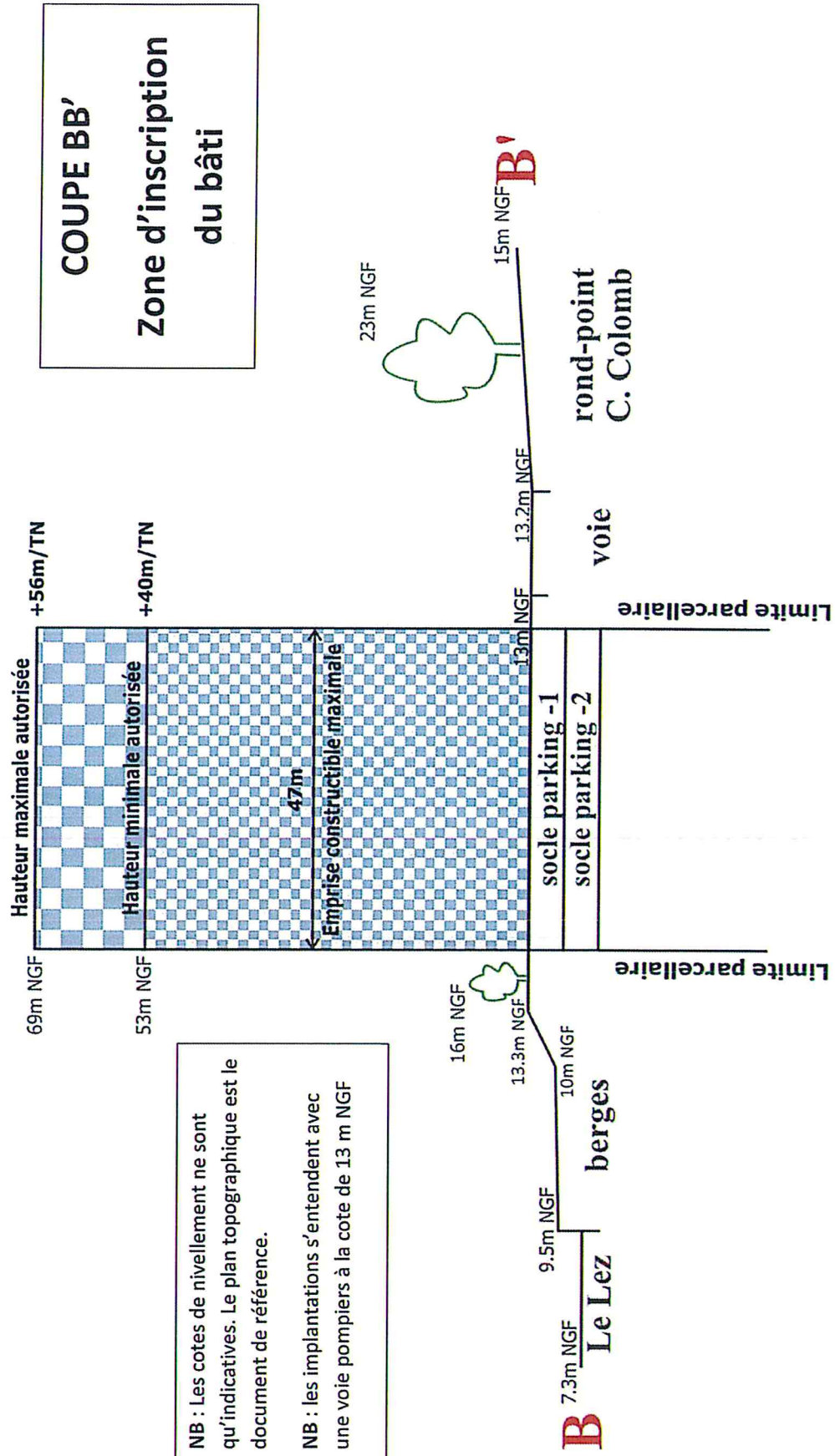
**La parcelle SA 236 est entièrement constructible, sous réserve du respect des règles du PLU.**

**Coupe BB' (voir page 9)**

**Coupe CC' (voir page 10)**

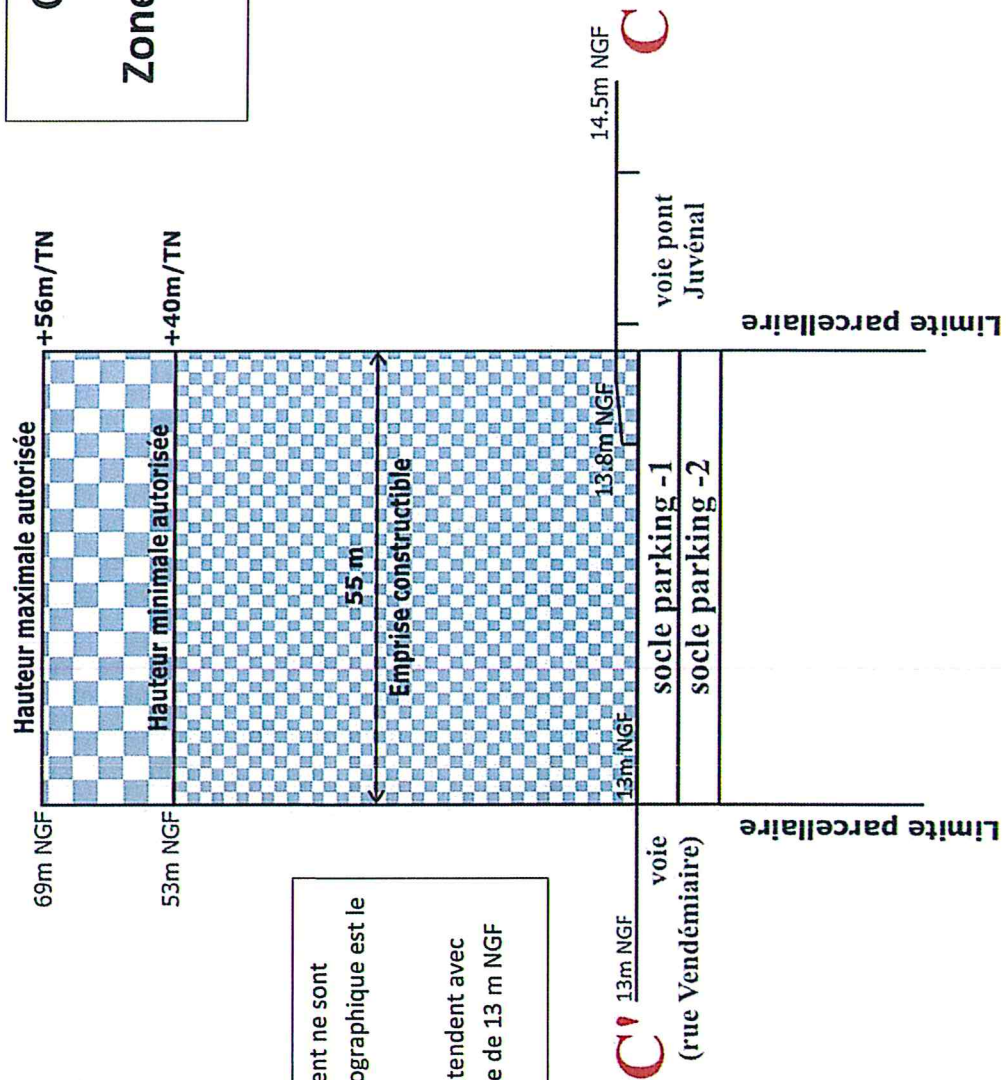
**Modification apportées au PLU actuellement en vigueur :**

- Suppression de l'obligation de réaliser 20 % de logements sociaux
- Déréglementation de l'article 8 (pas de règle relative à l'implantation de deux bâtiments sur une même propriété)
- Déréglementation de l'article 10 (pas de règle de hauteur et application des recommandations de la Direction de l'Aviation Civile, plus restrictives que les servitudes aéronautiques actuelles et prônant une hauteur plafonnée à 69 m NGF à cet endroit)





**COUPE CC'**  
**Zone d'inscription**  
**du bâti**



**NB :** Les cotes de nivellement ne sont qu'indicatives. Le plan topographique est le document de référence.

**NB :** les implantations s'entendent avec une voie pompiers à la cote de 13 m NGF

- a) R 122-2 du CCH « constitue un IGH, tout corps de bâtiment, dont **le plancher bas du dernier niveau** est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins d'incendie et de secours contre l'incendie : à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, ..... »

En deca de 50 mètres (toujours dans le cas présumé d'une tour d'habitation), c'est la réglementation relative à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie (arrêté du 31 janvier 1986) qui s'applique.

- b) **Dans cette hypothèse**, plusieurs conditions sont à respecter :

- L'implantation du bâtiment doit être telle que les accès aux cages d'escaliers protégés soient situés à moins de 50 m d'une voie publique ouverte à la circulation répondant aux caractéristiques spécifiques de la voie-engin ;
- Les locaux affectés à des activités professionnelles, de bureaux ou constituant des établissements recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes : dans le cas d'un double niveau bas dédié au tertiaire, le plancher bas du niveau le plus haut occupé par ces locaux est toujours situé à 8 mètres au plus au-dessus du niveau du sol extérieur accessible aux piétons, chaque niveau occupé par ces locaux a au moins une façade en bordure d'une voie-engins, ces locaux et leurs dégagements sont isolés de la partie du bâtiment réservée à l'habitation par des parois CF° 2h minimum sans intercommunication possible ;
- L'isolement avec un parc de stationnement couvert dédié seulement au remisage des véhicules des occupants de l'habitation, doit être réalisé par un plancher séparatif CF° 1 à 2 h, fonction du nombre de niveau ;
- Une possibilité est offerte par le règlement pour autoriser l'aménagement d'un ERP ( du type N , restaurant ) sur les 2 niveaux les plus élevés d'un immeuble d'habitation de moins de 50 mètres, et si l'ERP ne communique pas directement avec le reste de l'immeuble d'habitation et est desservi par au moins 2 escaliers protégés de 1,40 m de large minimum sans dépasser 500 personnes ; sinon, classement en IGH.

L'étude de ce type de projet particulier mérite en amont de tout dépôt d'autorisation de construire, une concertation entre les maîtrises d'ouvrage, d'œuvre et le contrôleur technique qualifié.

En fonction des variations de programme (nature, fonctionnement, hauteurs, localisation, ...) qui pourraient émaner du projet qui sera retenu, une consultation du SDIS 34 préalable au dépôt de permis de construire devra être effectuée, de façon coordonnée avec les services de la Ville de Montpellier.



## - Edito AURA -

La Ville de Montpellier est engagée depuis de nombreuses années dans la mise en œuvre de principes d'aménagement reconnus aujourd'hui comme vertueux (compacité des formes urbaines, mixités fonctionnelle et sociale, développement des énergies renouvelables, biodiversité...etc.). Cet engagement lui a notamment permis d'être sélectionnée parmi les 13 premières EcoCités françaises en 2009, de se hisser dans le palmarès national EcoQuartier en 2011 avec les quartiers Grisettes et Parc Marianne mais aussi d'être récompensée à l'échelle régionale pour son écoquartier Rive gauche.

Néanmoins, si le développement durable constitue désormais le fond de tous les discours, la définition précise d'un niveau d'exigence et de résultat reste le meilleur moyen de passer de la parole aux actes. C'est pourquoi la Ville s'est dotée en novembre 2011 d'un référentiel en aménagement urbain (AURA - améliorer l'urbanisme par un référentiel d'aménagement) venu consacrer deux ans d'un travail concerté entre l'ensemble des services municipaux et des praticiens de l'urbanisme à Montpellier.

Soucieuse d'innover et d'expérimenter de nouvelles méthodes, la Ville a souhaité cette année aller plus loin en déclinant les principes de l'AURA dès l'instruction des permis de construire. Pour cela, une nouvelle grille composée de seize indicateurs a été élaborée en partenariat avec les représentants des principaux acteurs locaux de la construction (promoteurs et architectes notamment).

Attentive aussi bien au confort de vie des habitants que des performances énergétiques globales des bâtiments, la grille fixe un cap ambitieux visant à mettre en œuvre des solutions concrètes et pragmatiques pour amener les acteurs urbains locaux vers des modes de conception plus responsables et plus durables.

Ce nouvel outil, totalement adapté au contexte montpellierain, est nécessairement évolutif et demandera à être adapté au fil du temps en fonction des progrès techniques, des avancées législatives ou encore des réponses à apporter à l'évolution permanente des habitudes de vie et des comportements sociaux.

Son lancement constitue sans nul doute un pas de plus, capital cette fois, vers la ville durable que nous cherchons et que nous entendons léguer aux générations futures.

Le guide AURA de la Ville de Montpellier est téléchargeable sur la page suivante :  
<http://www.montpellier.fr/3533-referentiel-en-urbanisme-durable-aura-.htm>







## Réseaux :

Prescriptions d'aménagement de la :

Direction du Génie Urbain

Service Bureau d'Etudes

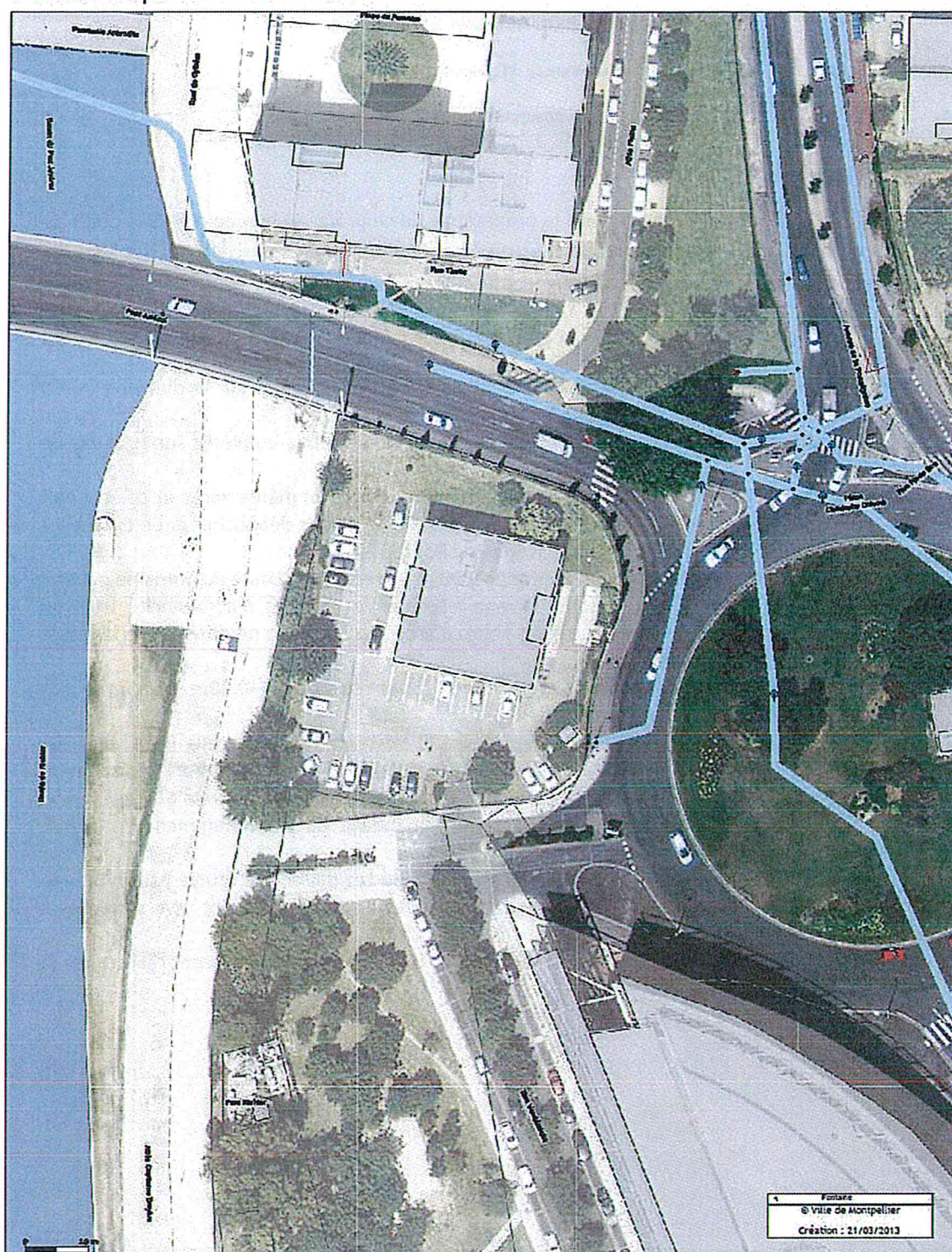
Ville de Montpellier

En l'absence d'éléments précis concernant le programme de ce projet, le bureau d'études émet les prescriptions générales à respecter pour construire un bâtiment sur la parcelle SA 236 sise rue vendémiaire, dans le cadre du projet de Folie Richter :

- La construction doit respecter les limites foncières et ne pas empiéter sur le domaine public notamment en infrastructure (parkings) ;
- Au rez-de-chaussée l'ouverture des portes d'accès ne doivent pas empiéter sur le domaine public ;
- L'entrée et la sortie des véhicules devront être regroupées sur un même accès et celui-ci doit être situé en fond de parcelle sur la rue Vendémiaire afin de ne pas déboucher directement sur le rond-point Christophe Colomb ni sur l'avenue du Pont Juvénal ;
- Le portail d'entrée des véhicules doit se situer à 5,00 m en recul de la limite du domaine public ;
- Les entrées et cheminements piétons doivent respecter les normes d'accessibilité PMR en terme de largeur et de pentes en outre, les seuils d'accès au bâtiment ne doivent pas avoir un ressaut de plus de 0,02 m de hauteur ;
- Les côtes des seuils d'entrée véhicules et piétones doivent se situer à +0.20m du point le plus haut de la chaussée ;
- Tenir compte de la présence des nombreux réseaux existants sur la parcelle (HTA, pluviale, assainissement...voir plans schématiques des réseaux joints ci-après). Leur déplacement éventuel sera réalisé par les gestionnaires de ces réseaux à la charge du maître d'ouvrage ;
- Tenir compte des zones du PPRI et de la zone d'épandage du Lez notamment en cas de décaissement du terrain ;
- La construction de parkings en sous œuvre à proximité du Lez devra être étudié par un bureau d'étude technique spécialisé et les solutions techniques apportées devront être soumises à l'agrément de la Ville ;
- Les entrées charretières et le branchement au réseau d'eaux pluviales public sont réalisés par la Ville aux frais du maître d'ouvrage.



## réseau eau potable Folie Richter

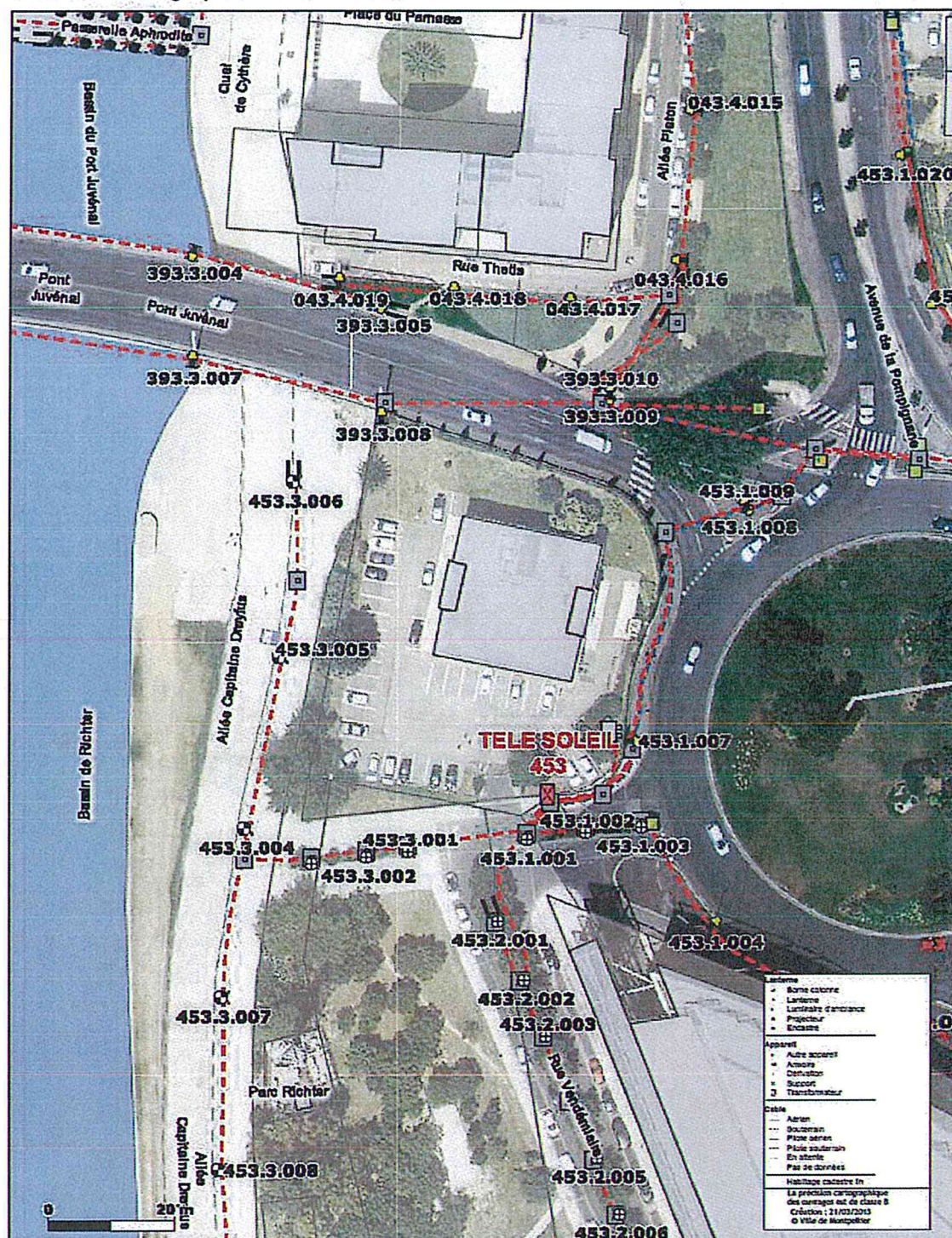


**"FOLIES"**  
ARCHITECTURALES  
DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE





## réseau éclairage public Folie Richter

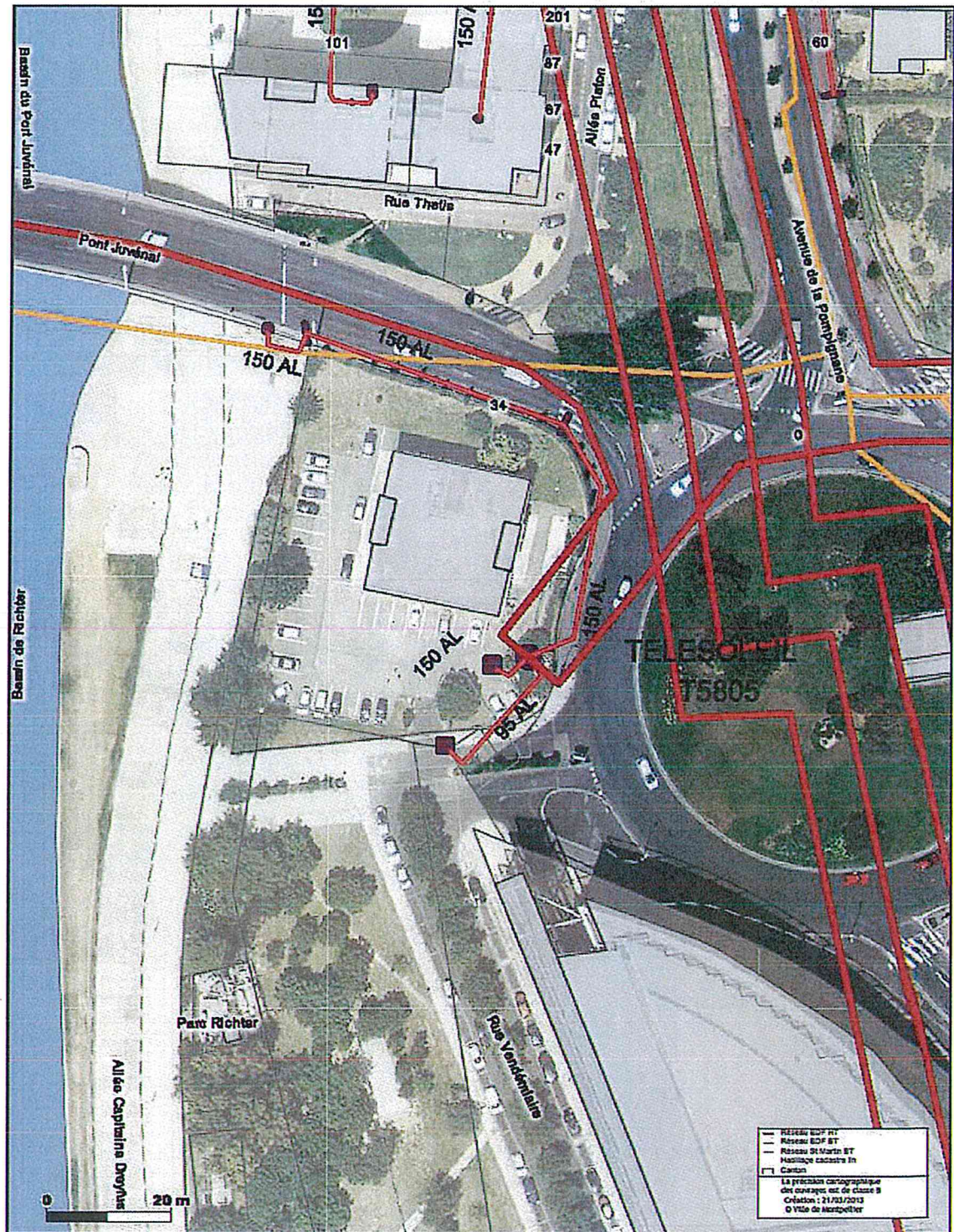


**FOLIES**  
 ARCHITECTURALES  
 DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE



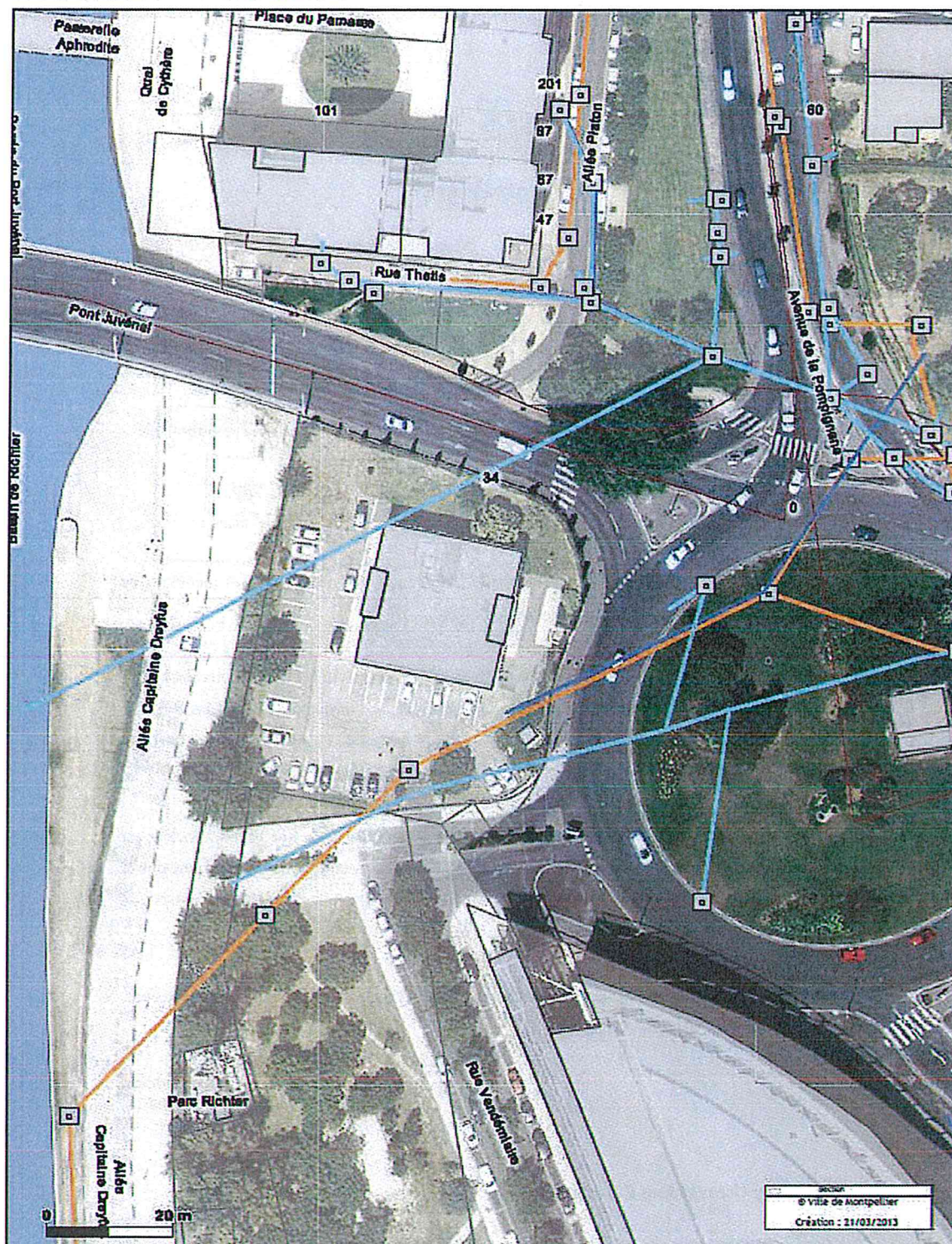


## Réseaux concessionnaires Folie Richter





## réseaux humides Folie Richter



**'FOLIES'**  
ARCHITECTURALES  
DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE







N/Réf : JCH/ND/LC n°13-00360  
Objet : Folie architecturale du XXI<sup>ème</sup> siècle  
Projet le phare/ Richter

Monsieur.

Montpellier, le 14 MARS 2013

Mairie de Montpellier  
1, Place Georges Frêche  
34267 Montpellier cedex 02

A l'attention de DURAND Gilles



Vous avez sollicité la Communauté d'Agglomération de Montpellier concernant les modalités de desserte en eau potable et eaux usées du projet cité en objet.

Je vous informe qu'en matière d'eau potable l'unité foncière est desservie par des réseaux publics de différents diamètres (cf. plan joint). Il conviendra d'évaluer et de transmettre les besoins du futur projet (alimentation en eau potable et défense incendie) à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement afin de déterminer les modalités de raccordements sur le réseau public le plus adapté.

Concernant la compétence assainissement des eaux usées, le bâtiment situé sur l'unité foncière est raccordé sur une canalisation qui est destinée à être abandonnée. C'est pourquoi je vous informe que la Direction de l'Eau et de l'Assainissement étudie dès cette année les nouvelles modalités de desserte et programmera les travaux associés dans un planning compatible avec le futur projet.

Espérant avoir répondu à votre attente et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur du Pôle des Services Publics  
de l'Environnement et des Transports,

JC. HEMAIN

PJ : Plan Eaux Usées et Eau Potable

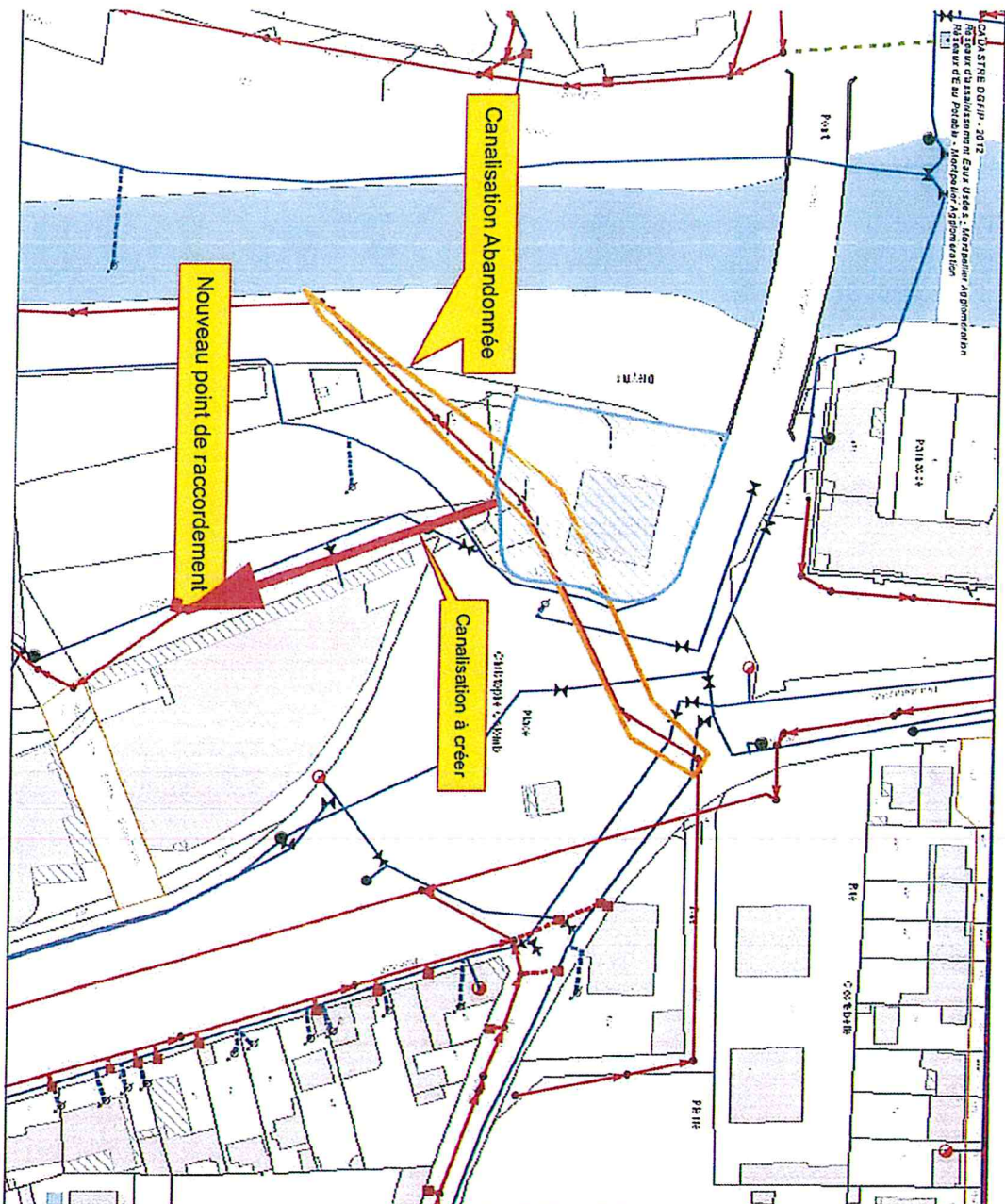
Direction de l'Eau et de l'Assainissement  
50, place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier Cedex 2  
Tel. 04 67 13 60 00 - Fax : 04 67 13 69 01  
[www.montpellier-agglo.com](http://www.montpellier-agglo.com)



**'FOLIES'**  
ARCHITECTURALES  
DU XXI<sup>ème</sup> SIÈCLE







SIG Montpellier Agglomération - Document non contractuel sans valeur juridique.



N



**'FOLIES'**  
ARCHITECTURALES  
DU XXI<sup>e</sup> SIÈCLE

