

SEM 81

Maison de l'économie

1, avenue Hoche

81000 ALBI

ZAC « Les vallons du GRIFFOUL »

CASTELNAUDARY (11)

CAHIER DE PRESCRIPTIONS MACROLOT n°2d

Mise à jour des pièces graphiques 25 nov. 2013

## 1 – PRÉSENTATION DU QUARTIER

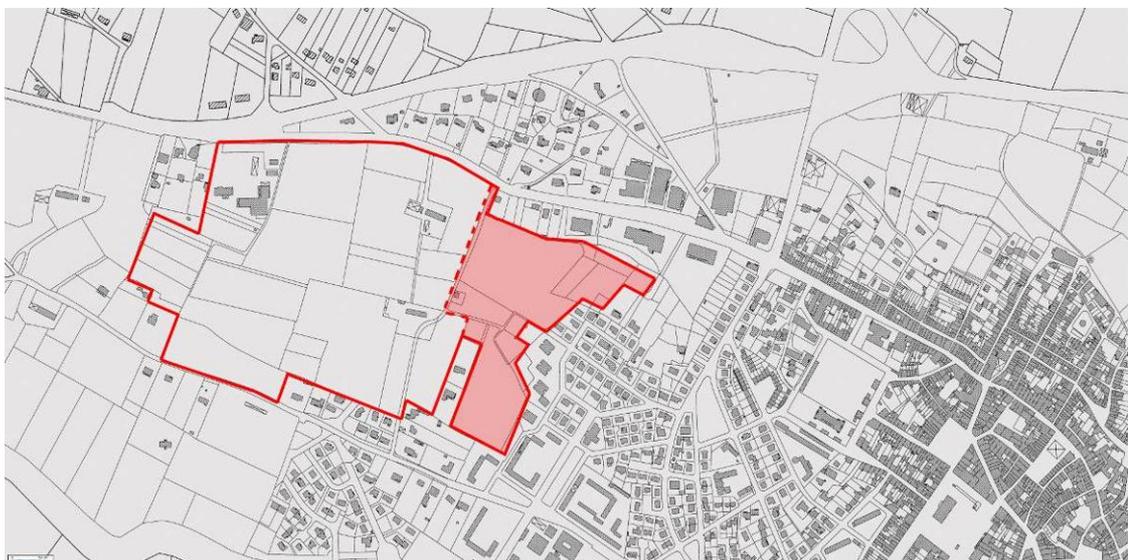
Située sur une zone d'environ 27 hectares à Castelnaudary (11), la ZAC « Les Vallons du Griffoul » s'étend sur des terrains vallonnés descendant sur le Canal du Midi et exposés plein sud avec pour limite au nord, la RD 6113 et à l'est les quartiers récents du Périé. La ZAC « Les vallons du Griffoul » a été conçue de façon à proposer de nouvelles formes de logements dans un quartier durable, innovant, adapté aux besoins de la population dans toute sa diversité et respectueux de l'identité locale et des exigences environnementales. L'accent a été mis sur la notion de mixité et d'équilibre. Les objectifs poursuivis sont de permettre le développement maîtrisé de ces nouveaux terrains d'accueil, en s'assurant le respect du patrimoine paysager local et de la protection des secteurs naturels proches.

Soucieux de développer une offre qualitative de logements, la volonté clairement exprimée de la municipalité de Castelnaudary a été l'élaboration d'un projet limitant les impacts sur l'écologie, une maîtrise énergétique et une attention particulière à la qualité environnementale de la ZAC qui est conçue non seulement comme une réponse aux attentes individuelles, mais également collectives (recherche de la mixité sociale, tout en économisant le foncier).

Enfin ce nouveau quartier sera un véritable challenge alliant l'amélioration de l'efficacité des consommations, tout en répondant aux nouvelles exigences techniques et énergétiques.

Ce futur quartier reflétera les préoccupations municipales majeures de densification et de mixité urbaine (parcelles de différentes tailles, logements individuels, individuels groupés, collectifs) mixité sociale (de 20 à 25 % de logements sociaux, accession sociale), mais également un souci de rapports privilégiés à la nature, à l'espace agricole, et à l'eau.

La SEM 81 intervient comme aménageur de cette opération qui a été désignée lauréate d'un appel à projet Régional sur les nouvelles formes urbaines en 2010.



*Plan cadastral faisant apparaître le périmètre de la ZAC (27 hectares) et la zone de la phase 1 (6 hectares).*



Plan d'interprétation de la phase 1 de la ZAC « Les vallons du Griffoul ».

## 2 - LOCALISATION DES MACROLOTS

La première phase d'urbanisation de la ZAC « Les Vallons du Griffoul » concerne une zone d'environ 6 hectares comprenant un découpage en 9 macrolots de tailles diverses. Ces macrolots permettent l'accueil de typologies différentes de logements, à savoir :

- . *Habitat individuel (jaune) ;*
- . *Habitat individuel groupé (orangé) ;*
- . *Habitat collectif (bordeaux) ;*



Plan des macrolots de la phase 1 de la ZAC « Les vallons du Griffoul ».

Le présent cahier de prescriptions porte sur le macrolot n°2d « ML2d ».

## 3 – PRESCRIPTIONS ML2d

### 3.1 Rôle urbain et paysager :

La phase 1 de la ZAC « Les vallons du Griffoul » est la première partie de l'évolution de la ville de Castelnaudary vers l'Ouest. En contact avec le tissu existant de la ville, ce développement urbain nécessite la prise en considération des existants et un travail fin sur les limites de manière à intégrer au mieux les nouveaux quartiers.

Le macrolot n°2d se situe à l'Est de la phase 1 de la ZAC. Cette position le place en situation de transition avec l'existant, notamment par sa proximité avec le quartier résidentiel voisin. Côté opération, le macrolot 2d est à proximité du ML4 (collectif faible densité) et des ML3b et 2a (maisons de villes).

Situées dans une rue de desserte secondaire, en face d'une placette, les parcelles permettent l'accueil de maisons dans un espace calme de l'opération, tout cela en disposant de surfaces de terrain confortables.

Le macrolot 2d est constitué de 4 lots prévus pour des maisons de type semi-détachées, mitoyennes sur une des limites latérales des parcelles.



### 3.2 Prescriptions d'urbanisme :

Le macrolot ML2d est constitué de 4 lots dont les surfaces s'échelonnent entre 429 et 660 m<sup>2</sup> ; il est uniquement prévu pour de l'habitat individuel privé de type semi-détaché. Les prescriptions suivantes sont à respecter :



#### **Volumétrie**

Volume R + 1 maximum (conforme P.L.U.) = **obligation**

Recul et alignement du garage (ou abri) à 10 m de l'emprise publique côté rue d'accès = **obligation**

Recul et alignement des maisons constant sur l'ensemble du macrolot côté rue d'accès = **obligation**

Mitoyenneté par le garage ou abri sur une côté de la parcelle = préconisation

#### **Accessibilité, desserte et stationnement**

Nombre de places de stationnement : 3 places (y compris place de jour) = **obligation**

Réalisation d'une « place de stationnement de jour » extérieure à l'emprise clôturée = **obligation**

Implantation de la place de jour imposée par le plan de voirie de la ZAC = **obligation**

Dimensions place de jour 5.00 x 4.00 m = **obligation**

Végétalisation ou revêtement de sol perméable des stationnements = préconisation

#### **Espaces verts**

30 % minimum de la surface de chaque parcelle doit être plantée / végétalisée = **obligation**

40 % minimum de la surface de chaque parcelle doit être non imperméabilisée = **obligation**

Recueillement des eaux pluviales, système enterré ou intégré à l'architecture = **obligation**

### **Clôtures (voir annexes)**

Clôture de type 1 = **interdit**

Clôture de type 2 = **obligation**

Clôture contournant l'emprise de la place de jour = **obligation**

## **3.3 Prescriptions architecturales :**

### **Typologies**

Le nombre de logements envisagé est de 4 unités, soit un par parcelle = **obligation**

L'ensemble des logements sera traversant ou bi-orienté = **obligation**

Typologies envisagées :	T3	75 m2 hab. minimum = préconisation
	T4	85 m2 hab. minimum = préconisation
	T5	95 m2 hab. minimum = préconisation

Garage ou abri véhicule (en mitoyenneté) = **obligation**

Pièces de vie des logements au Sud-Est avec protections solaires et vue sur jardins = **obligation**

Optimisation des surfaces de dégagement dans les logements = **obligation**

Intégration de rangements importants dans les logements = **obligation**

Intégration d'un cellier à partir du T3 = **obligation**

Mesures pour assurer l'intimité avec les constructions voisines = **obligation**

### **Morphologie et lecture architecturale**

Recherche de modernité dans les choix architecturaux = préconisation

Recherche de compacité des volumes bâtis = préconisation

Traitement de l'ensemble des façades comme des façades « nobles » = **obligation**

Ornementations anachroniques et non traditionnelles (colonnes antiques, frontons, etc...) = **interdit**

Animation des façades (jeux volumétriques, reliefs, loggias, balcons, ...) = **obligation** - en fonction du projet

### **Aménagements techniques et divers**

Dispositifs techniques liés aux énergies renouvelables intégrés dans l'architecture du projet = **obligation**

### **Matériaux et mises en œuvre**

Usage de matériaux pérennes, d'origine contrôlée ou certifiée = **obligation**

Traitement des soubassements avec qualité = **obligation**

Double façade thermique / véranda / serre solaire = possible

Matériaux de façade et de toiture conforme au P.L.U. = **obligation**

Matériaux de façade qualitatifs = **obligation**

notamment : menuiseries bois ou aluminium (emploi du PVC à éviter)  
enduits de qualité (monocouches interdits)  
matériaux naturels  
...

Mises en œuvre de matériaux selon des principes d'éco-construction = **obligation**

notamment : isolation sous dalle, isolation par l'extérieur  
isolation renforcée, isolation intégrée (thermopierre, brique isolante, ...)  
matériaux de masse pour l'inertie thermique  
toitures tuiles architecturées, conforme P.L.U.  
procédés de préfabrication, travaux en atelier, chantier vert  
protections solaires extérieures Sud et Ouest obligatoires  
...

## **3.4 Prescriptions environnementales :**

### **Orientation du bâti / apports solaires**

Orientation Est / Ouest à privilégier = préconisation

Protections solaires fixes ou mobiles sur façade Sud (été) = **obligation**

Protections solaires fixes ou mobiles sur façade Ouest (soleil couchant) = **obligation**

Favorisation des percements façades Sud et l'Est = **obligation**

Limitation des percements façades Nord et Ouest = **obligation**

### **Respect du cadre naturel du site :**

Adaptation de l'architecture à la pente naturelle du site = **obligation**

Conservation ou remplacement des arbres recensés sur les parcelles = **obligation**

Réutilisation des terres de terrassement sur le site = préconisation

### **Consommation énergétique :**

Consommation énergétique selon réglementation en vigueur RT2012 bâtiments neufs = **obligation**

Consommation énergétique selon objectifs BBC / labellisation = préconisation

Mise en place d'une production d'eau chaude sanitaire solaire = préconisation

## **Matériaux**

Matériaux d'isolation naturels (chanvre, fibres de bois, ...) = préconisation

Privilégier la peinture aux tapisseries = préconisation

Peintures écolabel européen ou NF Environnement = préconisation

Eviter la moquette (matériau allergène) = préconisation

Bois certifié (PEFC ou FSC) d'origine locale de manière privilégiée = préconisation

## **Economie d'eau**

Cuves de récupération eau pluviale pour arrosage extérieur en sortie de gouttière ou en cuve enterrée = **obligation**

Autres usages (chasse d'eau, lave linge ...) en prévoyant la cuve de récupération enterrée = préconisation

Economiseurs d'eau (mousseurs) à chaque robinet et douche = **obligation**

Chasse d'eau double volume = **obligation**

Douche plutôt que baignoire = préconisation

## **Déchets :**

Dimensionnement de la cuisine (ou d'un cellier *attendant*) de manière à permettre le pré-tri des déchets. Les agencements seront conçus de façon à pouvoir intégrer le rangement de caissettes (en plus de la traditionnelle poubelle ménagère) et faciliter leur manipulation = **obligation**

Composteur à usage individuel, non visible depuis la rue = **obligation**

## **Espaces verts**

Choix d'essences locales ou inspirées de la végétation locale (en raison de l'adaptation au sol, au climat et à leur faible besoin en eau). = **obligation**

L'utilisation d'une seule espèce ou d'une gamme restreinte de végétaux est bannie = **obligation**