THEMELIA
L'expertise de la maîtrise d'ouvrage

Ville de Castelnaudary

Les Vallons du Griffoul

Votre nouvel espace à vivre

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Annexe 1 au C.C.C.T. de la ZAC « Les Vallons du Griffoul »

MACROLOT 3a

1 - PRÉSENTATION DU QUARTIER

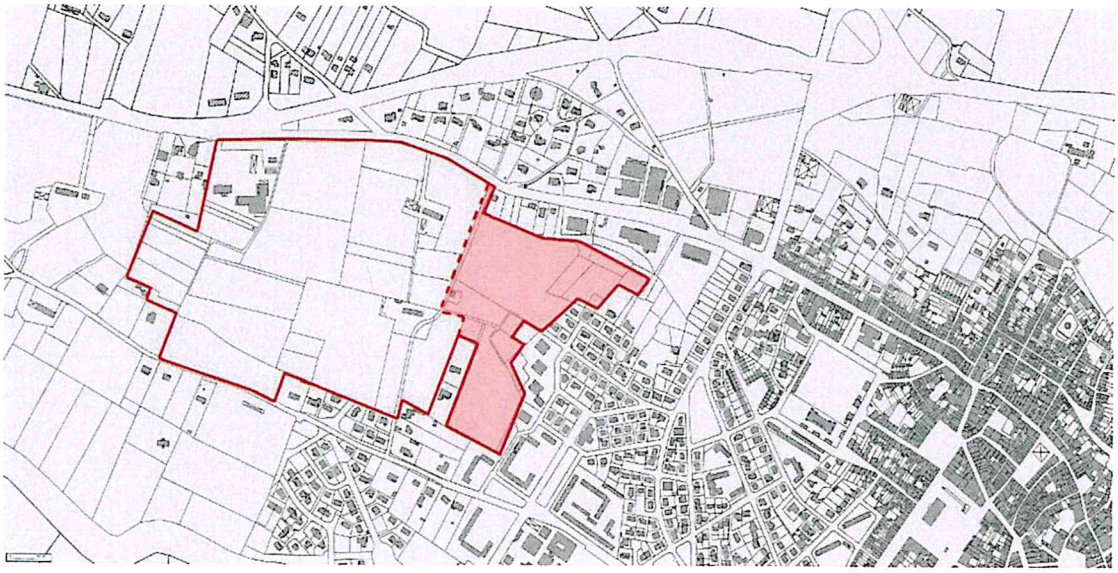
Située sur une zone d'environ 27 hectares à Castelnaudary (11), la ZAC « Les Vallons du Griffoul » s'étend sur des terrains vallonnés descendant sur le Canal du Midi et exposés plein sud avec pour limite au nord, la RD 6113 et à l'est les quartiers récents du Périé. La ZAC « Les vallons du Griffoul » 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°3a « ML3a ».

3 - PRESCRIPTIONS ML3a

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°3a se situe au Nord de la phase 1 de la ZAC. Cette position le met en contact avec un ensemble de maisons individuelles anciennes au Nord, le ML4 (collectif faible densité) à l'Est et les espaces futurs de développement de la ZAC à l'Ouest.

Situées dans une rue de desserte secondaire, les parcelles permettent l'accueil de maisons individuelles dans un espace calme, tout en disposant de surfaces de terrain importantes.

Le macrolot 3a est constitué de 10 lots libres de construction, formant un ensemble cohérent le long de la voirie, en plein cœur du quartier.

3.2 Prescriptions d'urbanisme :

Le macrolot ML3a est constitué de 10 lots libres dont les surfaces s'échelonnent entre 519 et 723 m2 ; il est uniquement prévu pour de l'habitat individuel privé de type détaché avec possibilité de mitoyennetés ponctuelles. Les prescriptions suivantes sont à respecter :

Volumétrie

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

Recul et alignement des constructions à 12 m de l'emprise publique côté rue d'accès = **obligation**

Recul ponctuel du garage à 10 m de l'emprise publique côté rue d'accès = possible

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 = **obligation**

Clôture de type 2 = **interdit**

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

3.3 Prescriptions architecturales :

Rapport et adaptation du bâti à la pente et au site

Afin de s'intégrer au site, de limiter l'impact de l'opération et d'optimiser les terrassements, les constructions des présents lots devront s'adapter aux contraintes topographiques en présence.

Dans le cas du macrolot 3a, ce point concerne essentiellement les lots présents côté Est du macrolot pour lesquels la pente atteint jusqu'à 10 %.

Ainsi, il est nécessaire de prévoir une adaptation intelligente des constructions concernées au relief, avec notamment :

Traitement de l'adaptation au sol par création de demi-niveaux = accepté

Traitement de l'adaptation au sol par création d'un effet de soubassement architectural = accepté

Traitement de l'adaptation au sol par création d'un effet de porte-à-faux important = accepté

Traitement de l'adaptation au sol par enrochement = **interdit** car non justifié avec la pente en présence

Traitement de l'adaptation au sol par réalisation d'un sous-sol = possible si nécessaire

Attention : toute émergence du sous-sol supérieure à 1.00 m par rapport au terrain naturel est interdite.

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 » = préconisation

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

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

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 = préconisation

Traitement des soubassements avec qualité = préconisation

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

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 *attenant*) 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**