



Les du Vallons Griffoul



Votre nouvel espace à vivre

**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

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

MACROLOT 4

1 – PRÉSENTATION DU QUARTIER

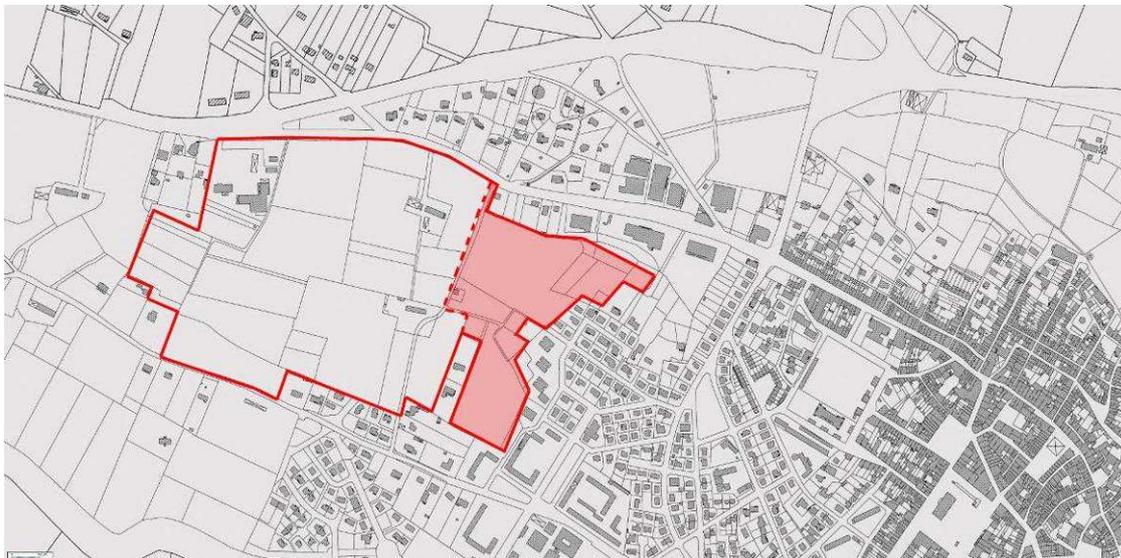
Située sur une zone d'environ 27 hectares à Castelnaudary (11), la ZAC « Les Vallons du Griffoul » s'étend sur des terrains vallonnés descendant sur le Canal du Midi et exposés plein sud avec pour limite au nord, la RD 6113 et à l'est les quartiers récents du Périé. La ZAC « Les vallons du Griffoul » 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°4 « ML4 ».

3 – PRESCRIPTIONS ML4

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°4 se situe au Nord-Est de la phase 1 de la ZAC. Cette position le met en contact avec d'une part le quartier résidentiel voisin à l'Est, et d'autre part les locaux commerciaux présents au Nord. Ce macrolot sert donc de transition entre les espaces hétérogènes alentours et la phase 1 de la ZAC.

Afin de traiter cette transition, le gabarit des bâtiments assure la progression dans les hauteurs depuis l'extérieur de l'opération et le cœur de la ZAC. Ainsi, les bâtiments du macrolot n°4 sont prévus en R+2 et ceux des lots voisins en R+1.

La disposition des bâtiments sur la parcelle permet aux espaces libres de s'associer, au moins visuellement, à la végétation existante en bordure du macrolot.



Nota :

. L'emprise de la noue, du bassin de rétention et de la voirie de service nécessaire à l'entretien ne peuvent être ni déplacés ni remis en cause : de ce fait, ils sont placés à l'extérieur du macrolot ;

3.2 Prescriptions d'urbanisme :

Le macrolot ML4 dispose d'une surface foncière de 7895 m² ; il est uniquement prévu pour de l'habitat collectif, qui sera, selon le porteur d'opération, à vocation sociale ou privé. Les prescriptions suivantes sont à respecter :



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 du lot devront s'adapter aux contraintes topographiques en présence.

Sur le macro-lot 4, l'occupation au sol est faite par la création de trois bâtiments indépendants, placés en orientation Ouest-Est, dans le sens de la pente (entre 8 et 12 %), et assumant les caractéristiques de la parcelle par une architecture adaptée au relief :

Traitement de l'adaptation au sol par création de demi-niveaux ou d'un décalage entre corps bâti = préconisation

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 = refusé

La position des bâtiments définit des espaces intermédiaires, fonctionnant en « coulées vertes » :

Création d'espaces centraux en jardins collectifs, appropriables et traités avec qualité = **obligation**

Intégration du paysage en s'ouvrant visuellement sur les espaces verts en bas de pente = **obligation**

Intégration dans les jardins collectifs de liaisons douces et de promenades internes = **obligation**

Accès aux logements par les jardins collectifs (avec intégration de rampes si nécessaire) = préconisation

Volumétrie

- Répartition des logements dans trois bâtiments = **obligation**
- Placement des bâtiments dans le sens de la pente = **obligation**
- Orientation Ouest / Est des bâtiments (logements traversants) = **obligation**
- Volume R + 2 maximum (conforme P.L.U.) = **obligation**
- Volume de largeur maximale 12 m / hors balcons = préconisé
- Alignement côté stationnement = préconisé / en fonction du projet

Accessibilité, desserte et stationnement

- Cas du logement social : minimum d'1,5 places par logements (demande supérieure au P.L.U. 1 pl/igt) = **obligation**
- Cas du logement privé : respect du P.L.U. = **obligation**
- Mise en œuvre d'une protection solaire des stationnements (plantation d'arbres, abri, ...) = **obligation**
- Absence de stationnement entre les deux bâtiments = **obligation**
- Végétalisation ou revêtement de sol perméable des stationnements = préconisation
- Mise en œuvre d'une protection visuelle des stationnements aériens afin de limiter leur perception depuis le domaine public = **obligation**
- En cas de réalisation de garages / box, insertion architecturale dans le projet indispensable afin de limiter leur perception = **obligation**

Utilisation des modes doux de déplacement :

- Implantation des abris ou garages vélos sécurisés sur les espaces communs et à proximité des accès principaux des constructions = **obligation**
- Valorisation des cheminements doux piétons / cycles dans le fonctionnement du macrolot = **obligation**

Espaces verts

- 40 % minimum de la surface de chaque parcelle doit être non imperméabilisée = **obligation**
- Le macrolot restera ouvert, les clôtures sont interdites = **obligation**
- Mise en valeur par les aménagements paysagers des jardins collectifs centraux (coulées vertes) = **obligation**
- Jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée = possible
- Mise en œuvre de jardins familiaux dans les espaces libres = préconisation
- Intégration de systèmes de recueillement des eaux pluviales par des noues ou bassins paysagers = **obligation**

3.3 Prescriptions architecturales :

Typologies

- Le nombre de logements envisagé est de 39 unités = préconisation
- L'ensemble des logements sera traversant ou bi-orienté = **obligation**
- Typologies envisagées :

T2	43 m2 hab. environ = préconisation
T3	62 m2 hab. environ = préconisation

T4 74 m2 hab. environ = préconisation

T5 91 m2 hab. environ = préconisation

Logements PMR : + 5 % de surface par rapport à la surface habitable proposée en base par typologies

Placement des logements de grandes dimensions en rez-de-chaussée = préconisation

Placement des logements duplex, s'il y a lieu, dans les étages = préconisation

Accès par le Nord-Ouest aux logements = préconisation

Pièces de vie des logements au Sud-Est avec protections solaires et vue sur espaces verts = **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 T4 = **obligation**

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

Mise en œuvre d'espaces extérieurs (terrasse, balcons ou loggias), largeur minimale 1,60 m / surface minimale 5,50 m2 = **obligation**

Intégration d'espaces partagés (salle polyvalente, potagers...) dans les espaces libres = possible

Morphologie et lecture architecturale

Recherche de modernité dans les choix de matériaux = préconisation

Recherche de compacité des volumes bâtis = **obligation**

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

Intégration architecturale des dispositifs extérieurs (balcons, loggias, circulations) = **obligation**

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

Aménagements techniques et divers

Attique technique intégré, le cas échéant dans la volumétrie architecturale = **obligation**

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

Limitation de la perception des aménagements techniques visibles depuis les espaces communs (coffrets techniques, boîtes aux lettres, clim...) = **obligation**

Matériaux et mises en œuvre

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

Traitement des soubassements avec qualité = **obligation**

Systèmes de protections solaires (fixes ou mobiles) sur les façades Sud et Ouest = **obligation**

Double façade thermique = préconisation

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 Ouest / Est à privilégier = **obligation**

Séjours et pièces à vivre orientées Sud / Sud-Est = **obligation**

Appartement traversant à partir du T3 = **obligation**

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 objectifs THPE bâtiments neufs = **obligation**

Consommation énergétique selon objectifs BBC / RT 2012 *par anticipation* = préconisation

Détecteurs de présence dans les espaces communs = **obligation**

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 = **obligation**

Eviter la moquette = **obligation**

Peintures écolabel européen ou NF Environnement = **obligation**

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

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 des logements (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**

Dimensionnement des locaux poubelles de l'opération de manière à accueillir plusieurs conteneurs différents permettant le tri des déchets. Les locaux seront facilement accessibles aux futurs habitants, placés à proximité de la voie publique et disposeront obligatoirement d'un point d'eau. Prévoir son insertion architecturale dans le projet = **obligation**

Composteur collectif, notamment dans le cas de création de jardins familiaux = préconisation

Implantation de distributeurs de sacs pour ramasser les déjections canines pour toute opération de plus de 30 logements = **obligation**

Mise en place d'un chantier vert et d'un plan SOSED = **obligation**

Espaces verts

Gestion des espaces verts : prévoir un paillage en pied des végétaux pour réduire les besoins d'arrosage = **obligation**

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**