

– ZAC "LES VALLONS DU GRIFFOUL" - CASTELNAUDARY

Fiche de prescriptions et préconisations urbaines, architecturales et paysagère du macro-lot 21



Maison de l'économie
1, avenue Général Hoche
81 012 ALBI CEDEX 9



Architectes d.p.l.g.
8, rue Fernand Audric
81 000 ALBI

C.E.T. INFRA

12, rue Gustave Eiffel
81 000 ALBI

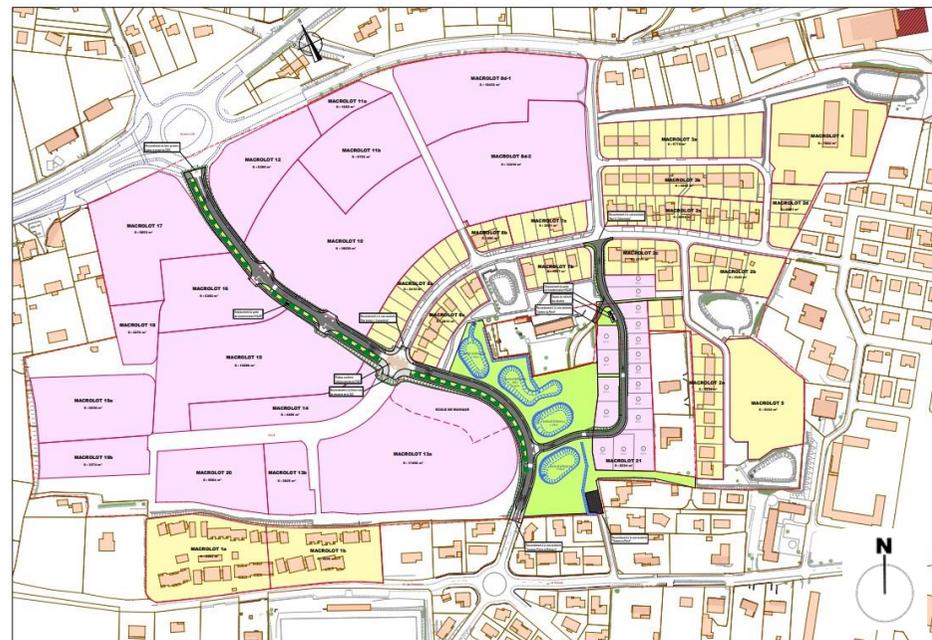
Table des matières

PREAMBULE	3	ACCES AUX DIFFERENTS LOTS	8
CONTEXTE	3	Dessertes	
OBJECTIFS DE LA FICHE MACRO-LOT	3	Stationnements	
PORTE DES PRESCRIPTIONS	3	TRAITEMENT DES LIMITES ET DES ESPACES LIBRES	9
INTERPRETATION DE LA FICHE	3	Clôtures	
SUIVI DU PROJET ET SA REALISATION	4	Espaces libres	
1. FICHE D'IDENTITE DU MACRO-LOT 21	5	IMPLANTATION DU BÂTI	10
SITUATION GEOGRAPHIQUE	5	Alignements et retraits	
Espaces environnants		Implantation des constructions dans chaque lot	
SURFACE ET CONSTRUCTIBILITE	5	ASPECT DU BÂTI	12
ACCESSIBILITE AU MACRO LOT	5	Volumétrie des constructions	
2. PRESCRIPTION URBAINES REGLEMENTAIRES	7	Typologie des constructions	
PRESCRIPTION REGLEMENTAIRES (PLU)	7	Façades et matériaux	
3. PRESCRIPTION URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....	8	Eléments techniques	
LES INTENTIONS URBAINES.....	8	CONCEPTION ENVIRONNEMENTALE INTEGREE.....	13
		4. SUIVI DE COORDINATION ARCHITECTURALE ET VISA SUR PC	14
		VALIDATION DU PC	14

PREAMBULE

CONTEXTE

Située au nord-ouest du centre urbain de la commune de Castelnaudary, la ZAC "Vallons du Griffoul" a pour vocation à accueillir des logements individuels, collectifs, des commerces et des services. Créée en 2006, une première tranche de travaux avec la viabilisation des "Des Balcons du Canal" et a été urbanisée par des logements collectifs et des petits lots. Afin de répondre à la demande croissante en logement sur le territoire et d'enrichir l'offre avec des parcelles plus grandes, une nouvelle phase d'études et de réalisation à débuter début 2022. L'aménagement de ce nouveau secteur situé sur l'entrée ouest de la ville devra se faire en valorisant l'identité urbaine du quartier, les qualités paysagères du site tout en favorisant la mixité et diversités urbaines.



Aménagement dans le cadre de la phase PRO septembre 2022

OBJECTIFS DE LA FICHE MACRO-LOT

Cette fiche est un document de cadrage qui doit permettre de partager les enjeux urbains, architecturaux, paysagers et techniques pour répondre aux ambitions du projet urbain de la ZAC du Griffoul. Elle sert à guider l'équipe de maîtrise d'ouvrage pour concevoir un projet en lien avec son environnement immédiat.

Cette fiche de Macro-lot traduit par des prescriptions architecturales et des préconisations les ambitions énoncées afin de garantir la cohérence des projets à toutes les échelles de la ZAC. Elle vise à transmettre les valeurs et les attentes portées par le projet auprès des futurs constructeurs et propriétaires.

PORTE DES PRESCRIPTIONS

La fiche des prescriptions architecturales et paysagères ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune de Castelnaudary, elle le complète ou le précise. Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque constructeurs ou propriétaire pourra développer son propre projet.

Elle fixe les orientations architecturales qui permettront l'appréciation et l'avis de l'architecte conseil de la ZAC sur chaque projet de construction avant la délivrance du permis de construire.

INTERPRETATION DE LA FICHE

Pour chaque thème de la fiche de lot seront présentés les objectifs généraux, les prescriptions qu'il sera obligatoire de respecter pour la conception du lot ainsi que les préconisations dont l'usage est fortement recommandé.

Prescription = obligatoire
Préconisation = fortement recommandé

SUIVI DU PROJET ET SA REALISATION

Le projet donne lieu, avant dépôt du permis de construire, à des réunions de présentation du projet. Ces réunions de coordination avec les différents interlocuteurs (constructeurs, acquéreurs et THEMELIA/Ville de Castelnaudary) seront programmées en fonction de l'objet de la demande pour les macro-lots.

La fiche de lot ML21 précise les contraintes physiques et architecturales qui conditionnent l'obtention du permis de construire des ouvrages pour les maisons individuelles. Un avis pré-PC sera donné avant chaque dépôt.

1. FICHE D'IDENTITE DU MACRO-LOT 21

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La phase 2 de la ZAC « Les Vallons du Griffoul » est la deuxième tranche réalisée sur le périmètre initial. Située sur la partie ouest du site, ce nouveau développement urbain doit prendre en compte les projets limitrophes déjà réalisés et notamment nécessite un travail sur les limites avec le tissu urbain existant. Le macro-lot 21 se situe au sud-est de la phase 2 de la ZAC à proximité du giratoire de l'Avenue de l'Europe.

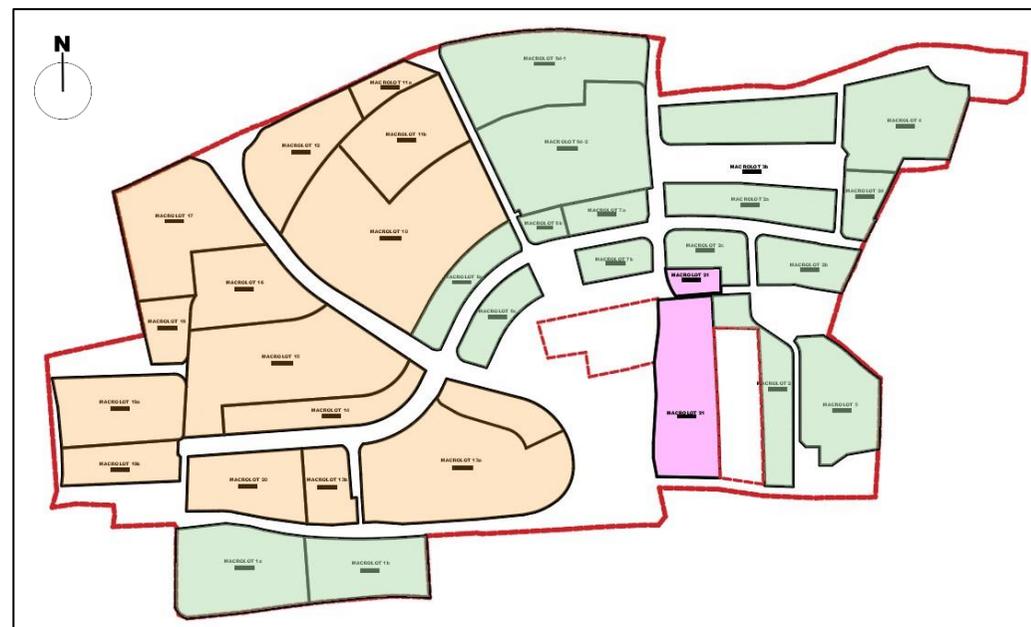
Espaces environnants

Le macro-lot 21 sera desservi par la voie principale créée dans le cadre de la viabilisation de la phase 2 de la ZAC. Elle relie l'avenue Martin DAUCH au nord et l'avenue de l'Europe au sud puis par une voie interne au macro lot.

L'accès aux différentes parcelles se situe au sud du ML (sens unique montant). Le ML21 est encadré par un important espace paysager qui accueille des bassins de rétention sur sa limite Ouest et des lots urbanisés constitué de parcelles individuelles sur ces autres limites.

SURFACE ET CONSTRUCTIBILITE

Le macro lot est découpé en 16 lots qui sont destinés à accueillir de l'habitat individuel.

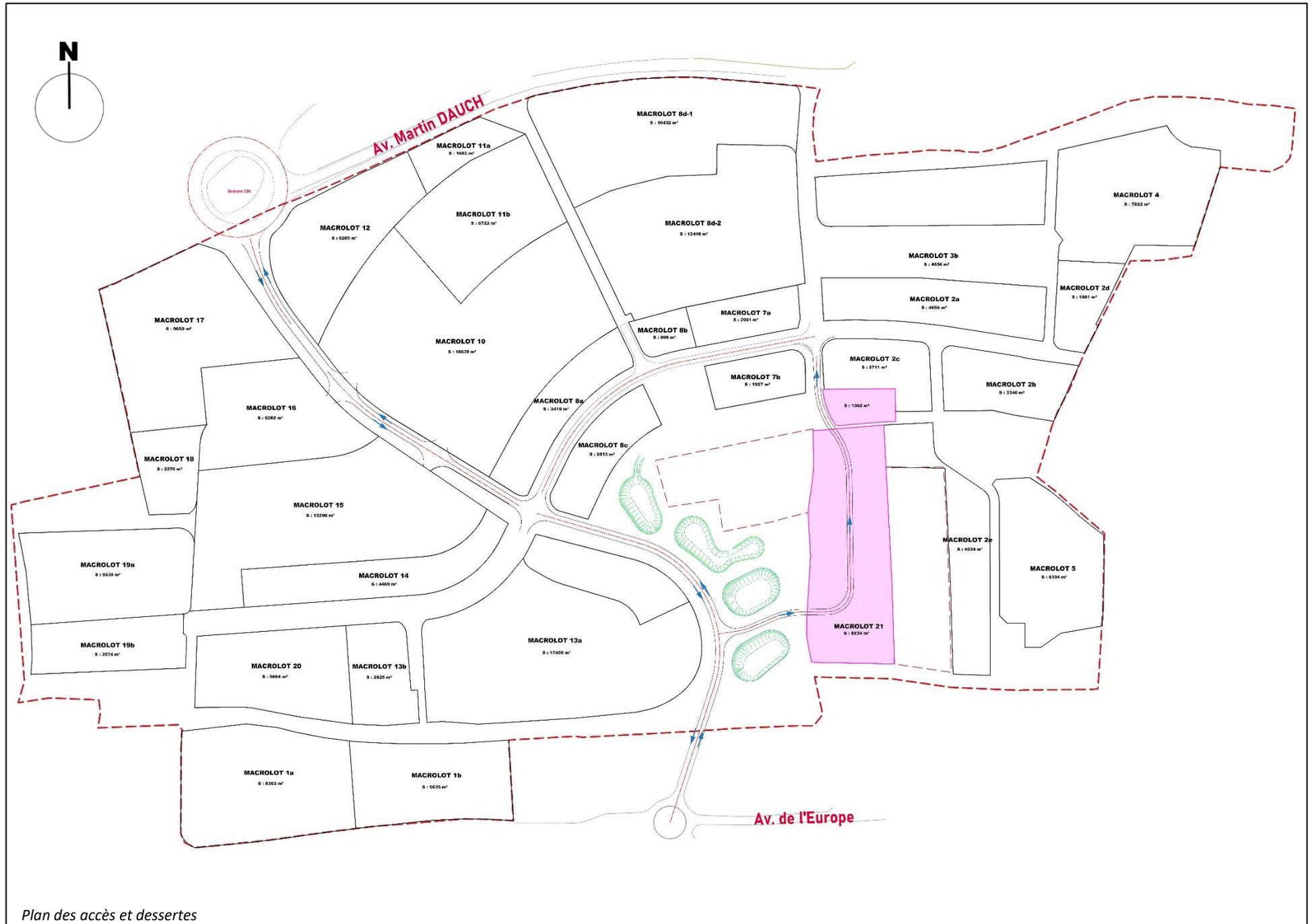


Plan de découpage des macro lots de la ZAC du Griffoul

ACCESSIBILITE AU MACRO LOT

Accès depuis le futur axe structurant puis par la desserte interne (altimétrie définie dans le PRO des espaces publics) – **prescription**

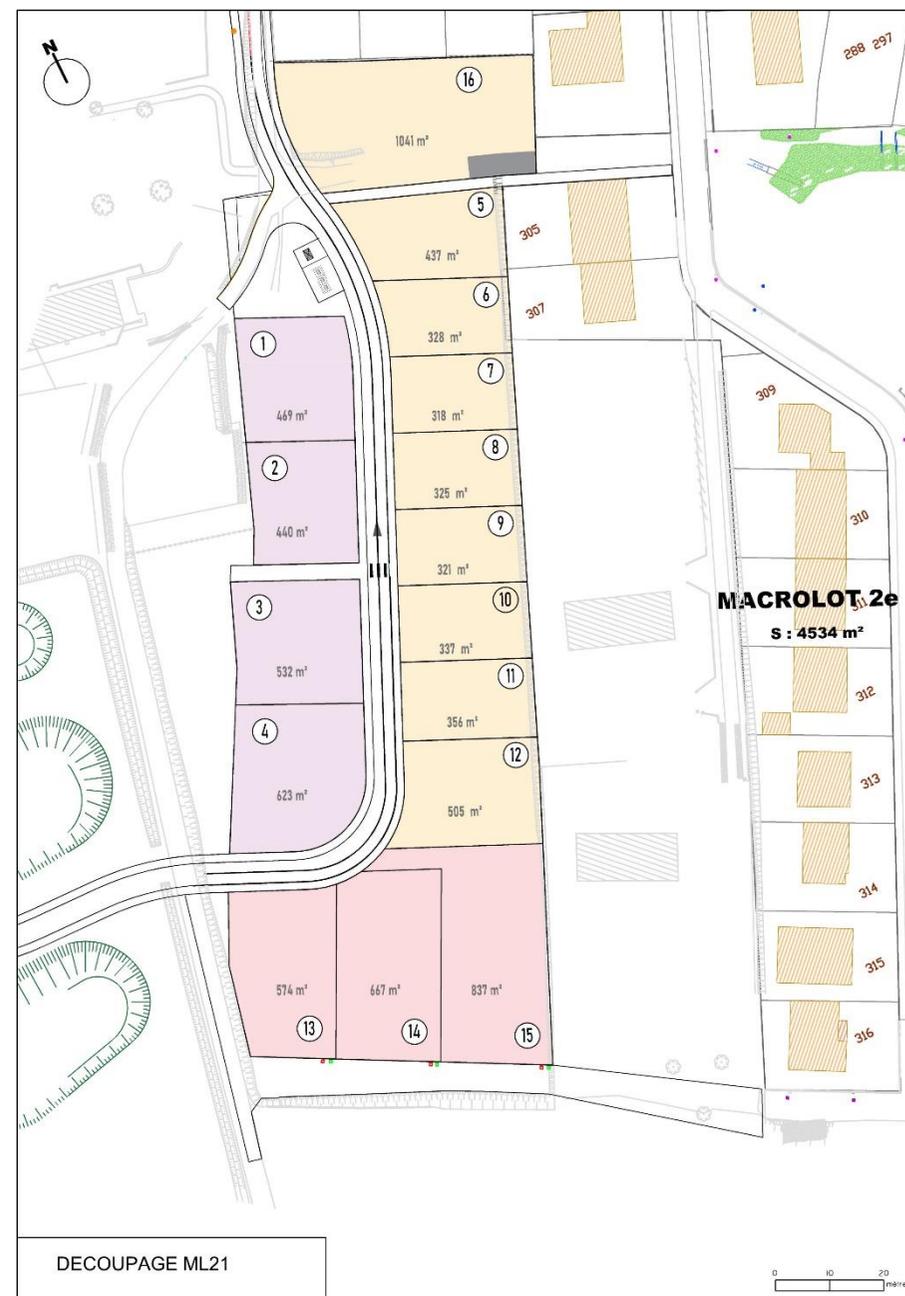
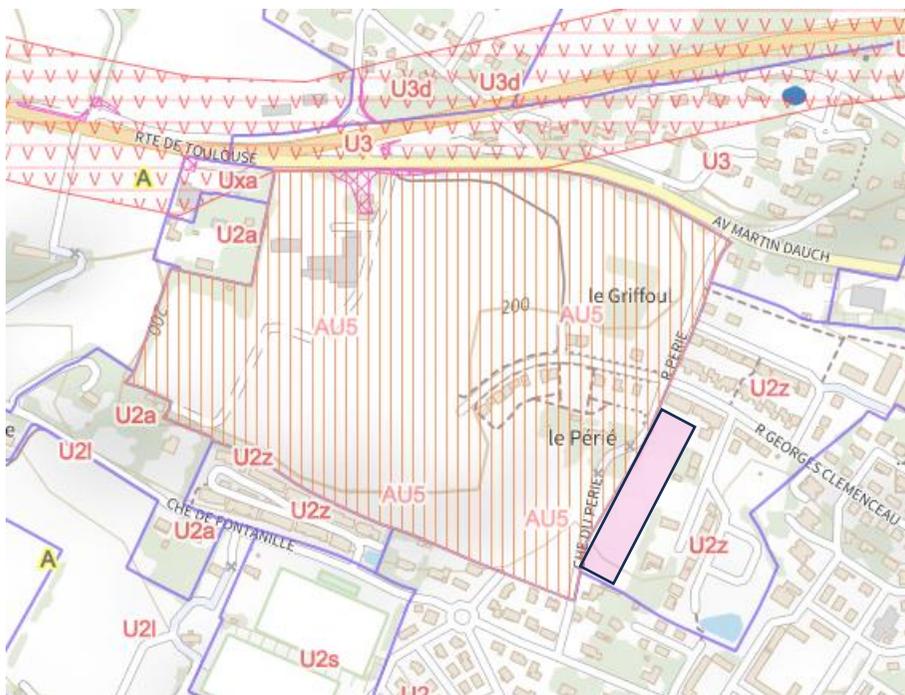
Collecte des déchets – point de collecte selon prescriptions SMICTOM



2. PRESCRIPTION URBAINES REGLEMENTAIRES

PRESCRIPTION REGLEMENTAIRES (PLU)

Le projet devra être conforme aux règles du PLU de Castelnaudary. L'emprise du macro-lot 21 se trouve en zone U2 secteur U2z de la ZAC de Vallon de Griffoul. Cette zone correspond au développement urbain situé en périphérie de la vieille ville. Le secteur U2z est lié à la ZAC « Les Vallons de Griffoul ». Ce secteur a pour vocation de conforter l'habitat. Les constructions et installations ne sont admises qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement des études préalables de la ZAC, des Orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), du cahier des charges de cession des terrains et ses annexes et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Plan local d'Urbanisme de Castelnaudary – dernière procédure approuvé 15/04/2019

3. PRESCRIPTION URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

LES INTENTIONS URBAINES

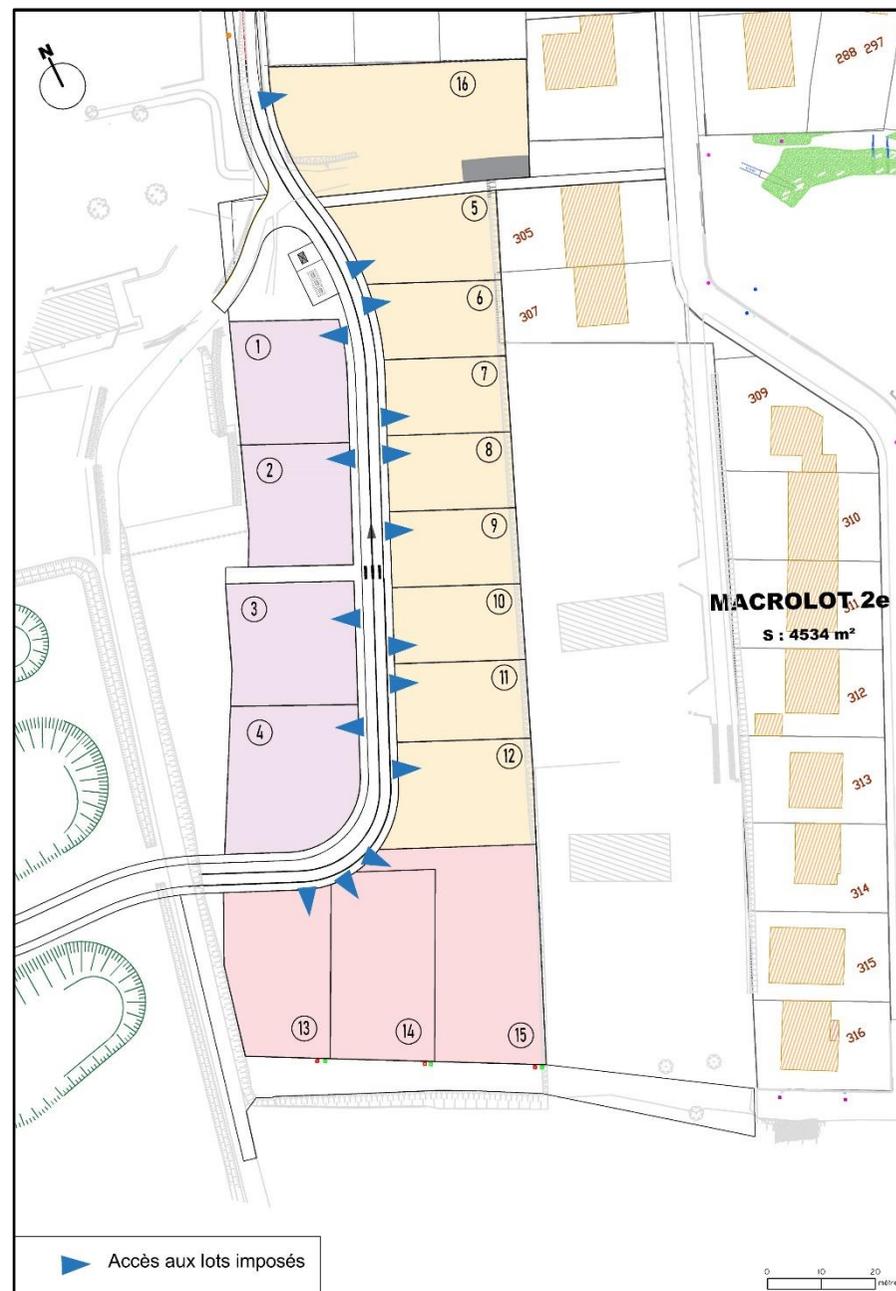
- Rechercher une cohérence avec le tissu urbain limitrophe (macro-lots déjà aménagés) afin de valoriser l'image du nouveau quartier
- Créer un front bâti perméable en ménageant des vues traversantes nord-sud et est-ouest – maintien des porosités visuelles et des cônes de vues sur le site
- Proposer un équilibre entre front bâti et masse végétale de façon à préserver le site et une trame de « coulées vertes »
- Favoriser les cheminements piétons vers les cheminements doux et les équipements de la ZAC

ACCES AUX DIFFERENTS LOTS

Dessertes

Le découpage du ML21 en 16 lots est définie ci-après.

Les accès à chaque lot sont définis par le plan de principe. – **prescription**



Plan des accès aux différents lots

Stationnements

- Dans la mesure du possible, coupler l'accès des véhicules aux places de stationnement et aux garages des parcelles individuelles afin de minimiser l'impact des aménagements routiers au sein du ML21 et des lots individuels – **prescription**
- D'une manière générale, respecter les prescriptions du PLU avec 2 places de stationnement par logement aménagé sur la parcelle privative. La présente fiche impose 1 place midi au minimum sur le nombre de places prévues- **prescription**
- Pour les lots supérieurs à 450 m²– 3 stationnements dont 2 places midi à minima - **prescription**
- Les revêtements des espaces de stationnements extérieurs seront perméables (stabilisé ou dalles engazonnées) – **prescription**
- Les garages fermés implantés en limite devront respecter les règles d'implantation et de volumétrie du PLU - **prescription**
- Proposer une unité architecturale entre les garages bâtis et le projet architectural d'ensemble – **prescription**
- Pour les habitations individuelles accoler le garage au logement – **préconisation**

TRAITEMENT DES LIMITES ET DES ESPACES LIBRES

Clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement architectural de la même qualité que le bâtiment qu'elles entourent considérant qu'elles en font partie intégrante.

Les clôtures entre les lots sont réputées mitoyennes.

En limite d'espace public :

- Se conformer aux règles imposées par le PLU – **prescription**

- Matérialiser la limite par une haie mixte à port libre continue respectant les essences de l'annexe de l'OAP du PLU (p14 recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation) – Les essences retenues seront précisées dans la notice PCMI4 - **prescription**
- Si clôture : muret de soubassement + clôture qualitative de couleur sombre, il sera traité en harmonie avec les façades conformément aux demandes du PLU – **prescription**

Sur les limites mitoyennes :

- Haie mixte à port libre continue constituée d'environ 50% d'arbustes persistants en limite de parcelle, dissimulant la clôture (confer. Règles du PLU et prescriptions du traitement des haies en limite de l'espace public de la présente fiche) – **prescription**
- Si clôture – clôture identique à la clôture située en limite de l'espace public ou clôture en treillis soudé de couleur sombre – **préconisation**

Composition des haies :



Images de références – haies mixtes à port libre choisies dans l'annexe de l'OAP

Eléments techniques :

L'intégration des éléments techniques (coffrets divers, boîtes aux lettres...) dans la composition de la voie interne du ML est un élément important du paysage. Il doit être traité esthétiquement.

- Regrouper les éléments techniques en limite séparative du domaine public soit en les intégrant dans un muret ou par un traitement paysager – **prescription**

Espaces libres

La limitation de l'imperméabilisation des sols est un enjeu important de la ZAC. Les espaces libres et de stationnements seront donc pensés pour limiter cet impact et s'inscrire dans l'image paysagère de ce quartier.

Traitement des espaces libres en limite de l'espace public :

- Aménager un espace paysager organisé qui participe à la structuration de la voie l'espace entre la voie et la façade de la maison – **prescription**
- Prévoir 40% minimum de la surface de chaque parcelle en espace non imperméabilisés (à préciser sur le plan de masse du permis de construire PCMI2) – **prescription**
- Intégrer des systèmes de récupération des eaux pluviales (noues ou bassin paysager) pour les macro-lots ou en sortie de gouttières ou cuve enterrée pour les lots individuels l'emplacement sera précisé sur le plan de masse – **prescription**

IMPLANTATION DU BÂTI

Alignements et retraits

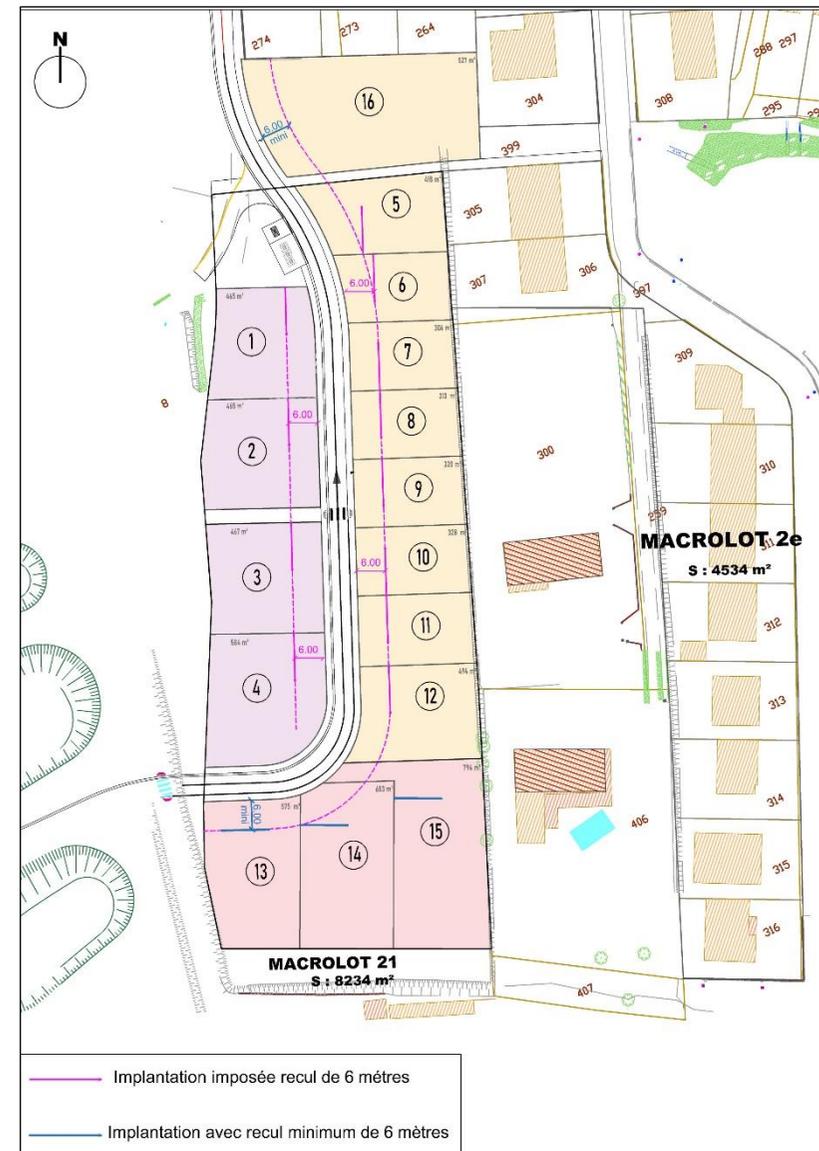
Le ML21 se situe en partie basse de la ZAC, il présente une déclivité vers le sud. L'opération devra s'adapter au site en limitant les terrassements et préservant une perméabilité des vues nord-sud et sud-ouest : vers le bas du périmètre de la ZAC et vers l'espace paysager des bassins de rétention.

Les présentes prescriptions et préconisations de la fiche ML21 cadrent les implantations afin de garantir la qualité urbaine du quartier tout en laissant une certaine liberté architecturale.

Implantation des constructions en limite de la voie publique en respectant les reculs imposés :

- Implanter les constructions parallèlement aux emprises publiques afin de marquer un front bâti – **préconisation**

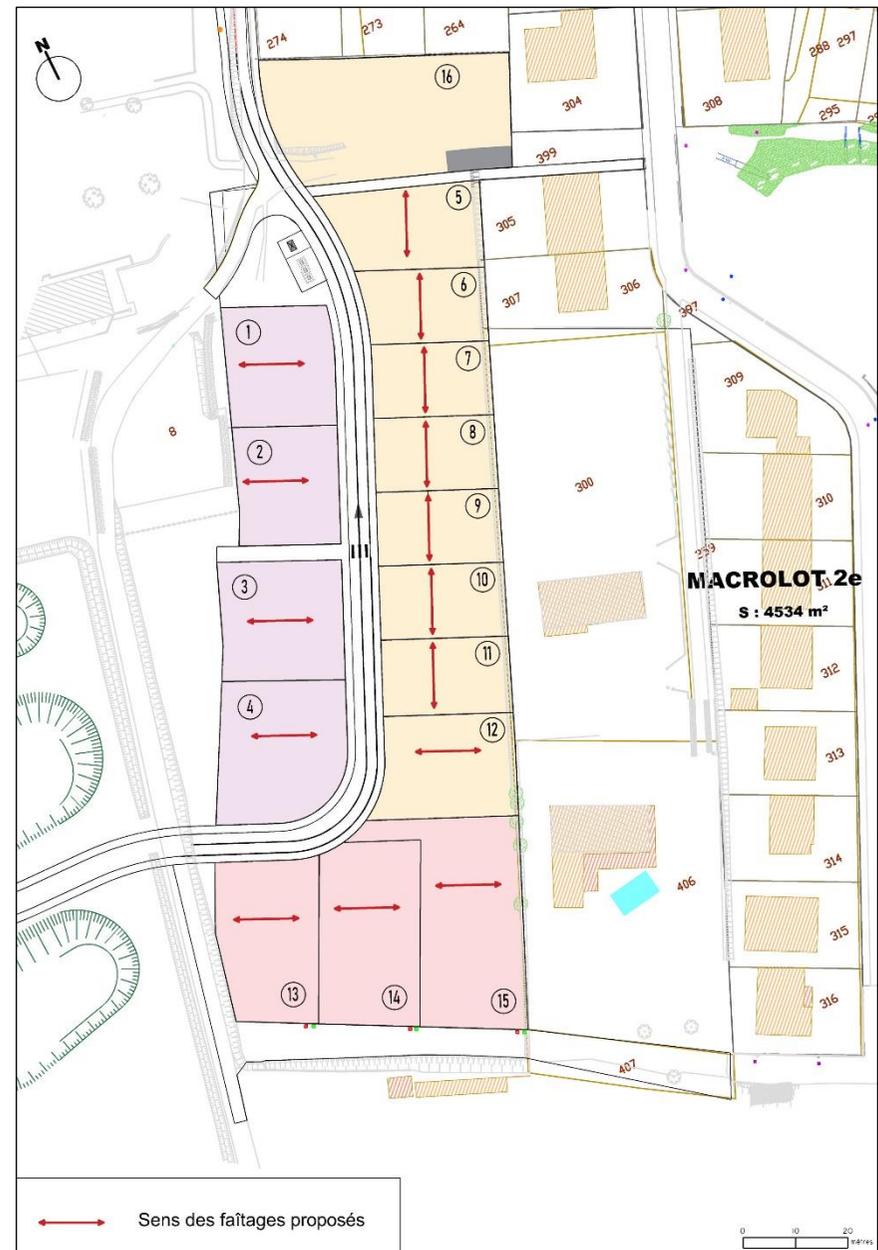
- Respect des implantations imposées (façade à l'alignement et recul de 6.00 mètres hors annexes) et des reculs de 6.00 mètres minimums sur les lots 13-14-15-16, les garages ne sont pas concernés par cette prescription (confer règles du PLU) – **prescription**



Implantation des constructions dans chaque lot :

De la même manière que les constructions situées en limite de l'espace public, les constructions internes au macro-lot doivent participer à la structuration des circulations et espaces communs internes.

- Le recul par rapport aux limites séparatives respectera les règles du PLU – **prescription**
- Adaptation au sol avec terrassements minimum (préciser les mouvements de terre dans la coupe paysagère PCMI 3 – **prescription**
- Bâtiments implantés dans le sens de la pente - **préconisation**
- Ligne de fuite qui préserve les vues et offre des perspectives entre chaque habitation – **préconisation**
- Respecter les sens de faitages du schéma de principe ci-dessous afin de préserver les vues, s'adapter à la topographie et avoir une organisation du bâti cohérente entre chaque lot – **préconisation**



Sens des faitages pour structurer la voie et organiser le bâti

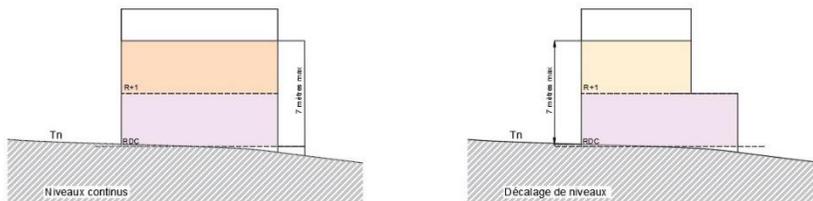
ASPECT DU BÂTI

La qualité architecturale de chaque construction est déterminante pour la qualité et l'harmonie générale du futur quartier.

Par leur volumétrie, chaque construction devra arborer une écriture locale et sobre, sans ornementation outrancière ou renvoyant à un pastiche d'une architecture traditionnelle.

Volumétrie des constructions

- Hauteur maximale à l'égout du toit sera de 7 mètres (R+1) - **prescription**
- En cas de décalage de niveaux sur la même construction, le niveau le plus bas devra suivre la pente du terrain naturel afin de ne pas masquer les vues. La même prescription s'applique pour les habitations individuelles de 1^{er} et 2nd rangs. - **prescription**



Hauteurs maximales à respecter

- Rechercher la compacité et la simplicité des volumes bâtis - **prescription**
- Concevoir des jeux de volumes simples avec des angles droits autant que possible pour ne pas complexifier les toitures - **prescription**
- Accoler habitations individuelles par 2 dans la mesure du possible pour optimiser les performances énergétiques - **préconisation**

- Intégrer les éléments techniques dans la volumétrie des constructions et limiter la visibilité de ces éléments depuis les espaces communs - **prescription**
- Eviter les éléments en saillie - **préconisation**

Typologie des constructions

Les constructions seront de type logements individuels.

- Favoriser les logements traversants - **préconisation**
- Orienter les pièces de vie pour recevoir un minimum d'ensoleillement (sud-est-ouest) avec une vigilance particulière pour l'orientation sud-ouest pour éviter la surchauffe estivale - **préconisation**
- Utiliser des systèmes de protections solaires passifs pour protéger les logements de la surchauffe estivale (pergolas, brises soleil, protections mobiles...) - **préconisation**
- Proposer des solutions de ventilation naturelle pour le rafraîchissement et la qualité de l'air - **préconisation**
- Intégrer les duplex éventuels sur le dernier niveau - **préconisation**

12

Façades et matériaux

D'une manière générale, toutes les façades devront être traitées avec le même soin, sans disparité qualitative entre elles, la proportion des percements doit être équilibrée sur chacune d'entre elles. Leur aspect doit rester sobre.

- Eviter les façades aveugles pour les habitations donnant sur l'espace public. Les pignons seront traités avec le même soin que la façade principale - **prescription**
- Traiter l'ensemble des façades avec la même qualité architecturale - **prescription**
- Utiliser des matériaux en façade et toiture en conformité avec le PLU - **prescription**

- Rechercher la simplicité et la pérennité dans le choix des matériaux – **prescription**
- Utiliser les mêmes matériaux et les mêmes tonalités sur l'ensemble du ML. La couleur des matériaux doit reprendre des éléments de la façade (teintes soubassement, menuiseries, garde-corps...) – **prescription**
- Utiliser des matériaux qualitatifs en favorisant l'utilisation de matériaux naturels et durables – **prescription**
- Conformément aux règles du PLU en vigueur, la couleur blanche des menuiseries est interdite - **prescription**
- Intégrer les portes de garage avec soin et en tenant compte de la composition de la façade – **préconisation**
- Eclairer naturellement les entrées des logements et des garages et faciliter la ventilation naturelle – **préconisation**
- Gérer les occultations pour limiter la surchauffe estivale (pergola, débord de toit, arbres...) - **prescription**

Éléments techniques

Les éléments techniques devront être clairement indiquées sur chaque document graphique de chaque dossier de demande de permis de construire.

- Ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du lieu - les antennes de façade et paraboles ou les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche existant ou à créer – **prescription**
- Habiller les éléments tels que les VMC, les extracteurs pour les masquer de la rue (résille métallique...) – **prescription**

CONCEPTION ENVIRONNEMENTALE INTEGREE

Afin des répondre aux objectifs de projet durable de la ZAC les Vallons du Griffoul, il est important de tenir ces préconisations et prescriptions listées en suivant.

Concevoir des logements confortables :

- Concevoir des logements ensoleillés toute l'année - **préconisation**
- Limiter les nuisances acoustiques et préserver l'intimité entre les logements – **préconisation**
- Concevoir une forme architecturale bioclimatique – **préconisation**
- Être conforme à la réglementation thermique en vigueur (l'étude sera annexée au dossier de demande de Permis de Construire) – **prescription**
- Garantir un mix énergétique d'au moins 50% d'énergie renouvelable ou de récupération (tous usages confondus) – **préconisation**
- L'utilisation des énergies renouvelables est fortement conseillée - **préconisation**
- Le permis de construire devra préciser toutes les solutions mises en œuvre (à rappeler dans la pièce PCMI 4)- **prescription**

13

La notice thermique fournie pour le dépôt du permis de construire du projet devra faire état des performances de l'enveloppe – **prescription**

Limiter l'impact des matériaux :

- Veuillez à utiliser des matériaux biosourcés pour limiter l'impact de sa construction - **préconisation**
- Supporter l'architecture bioclimatique par le choix des matériaux – **prescription**
- Favoriser l'utilisation de matériaux de santé (sans émissions de polluants...) – **préconisation**

4. SUIVI DE COORDINATION ARCHITECTURALE ET VISA SUR PC

VALIDATION DU PC

Avant le dépôt du Permis de Construire, le dossier sera transmis à l'aménageur sur format numérique pour avis.

Un avis défavorable impose des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les présentes prescriptions. Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte conseil.

Cet avis ne préjuge pas de la recevabilité par les services administratifs chargés de l'instruction du permis de construire, ni n'engage la responsabilité de l'architecte conseil et de l'aménageur sur les projets présentés qui restent du seul ressort des constructeurs et propriétaires.

