ZAC LES VALLONS DU GRIFFOUL
- CASTELNAUDARY -

PHASE 2 / SECTEUR 1 «LES BALCONS DU CANAL»

Mises à jour mars 2020

PRÉAMBULE

L'objet du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères est de présenter le projet d'aménagement de l'opération «Les Balcons du Canal» et ses ambitions, et de permettre aux aménageurs potentiels d'apprécier les potentialités du secteur 1 .
Il permet d'appréhender le contexte de l'opération, les intentions urbaines ainsi que les exigences qualitatives du projet.
Ce document est un outil indispensable dans le processus opérationnel mis en oeuvre sur le secteur. La bonne réalisation du projet et des opérations repose sur le partage d'une culture commune, des ambitions et objectifs et une adhésion de tous les acteurs concernés.

Il est rappelé que les articles suivants précisent certaines règles du PLU ; pour celles non abordées dans le présent réglement, le PLU en vigueur est applicable tel quel.

SOMMAIRE

CONTEXTE URBAIN

1. Contexte et enjeux liés au site
2. Intentions générales du projet urbain
3. Phasage de la ZAC «Les Vallons du Griffoul»
4. Programmation

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1. Approche générale d'aménagement des lots
2. Principes d'organisation d'une parcelle
3. Clôtures
4. Stationnement
5. Traitement des toitures
6. Composition des façades
7. Choix des matériaux

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1. Approche générale
2. Palette végétale
3. Palette des matériaux

CONTEXTE URBAIN

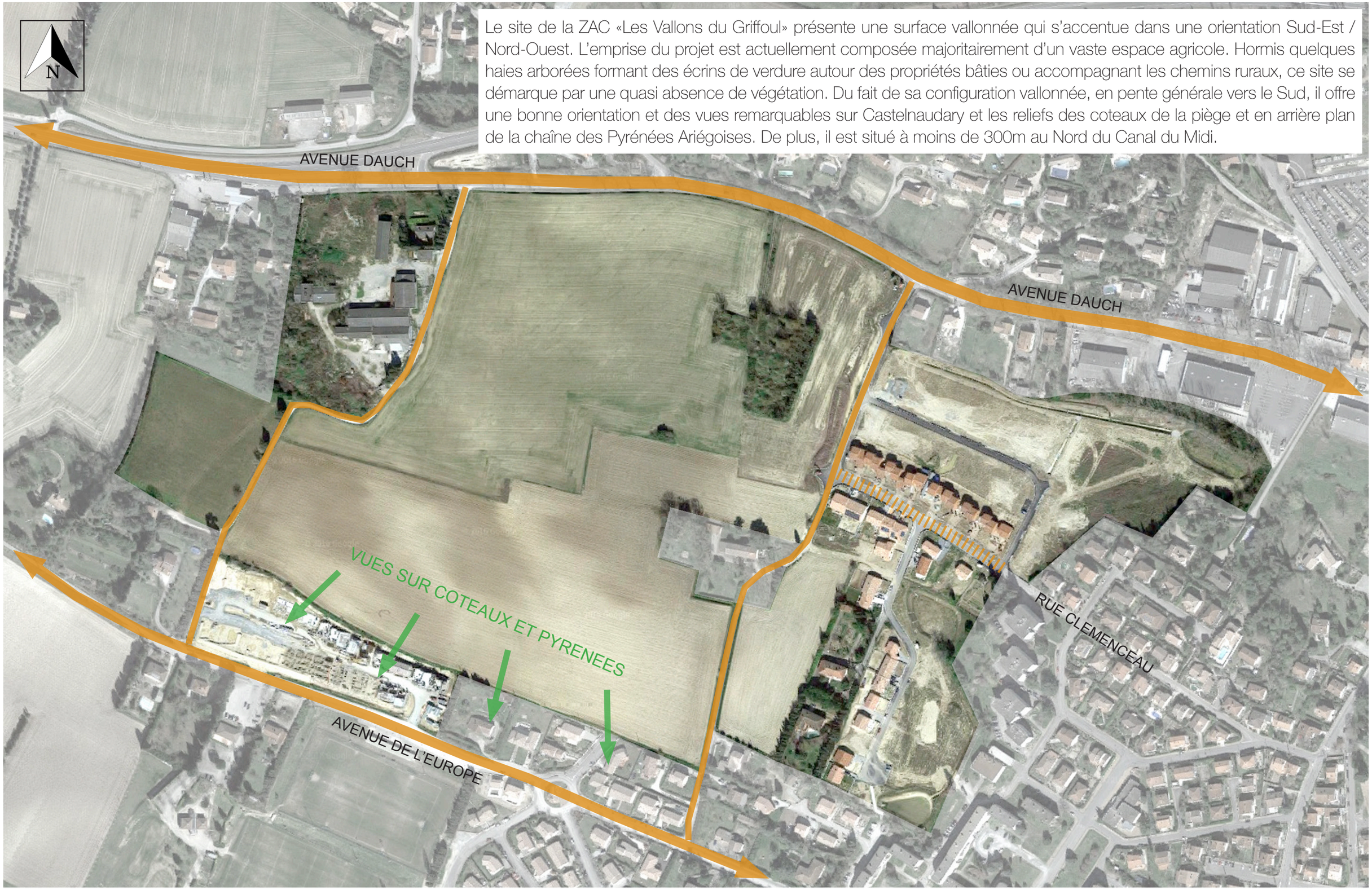
1. Contexte et enjeux liés au site

Le site de la ZAC «Les Vallons du Griffoul» se positionne en partie Ouest du centre urbain élargi de la commune, et présente une superficie d'environ 27,3 ha.

Le site occupe une place stratégique, puisqu'il est localisé :

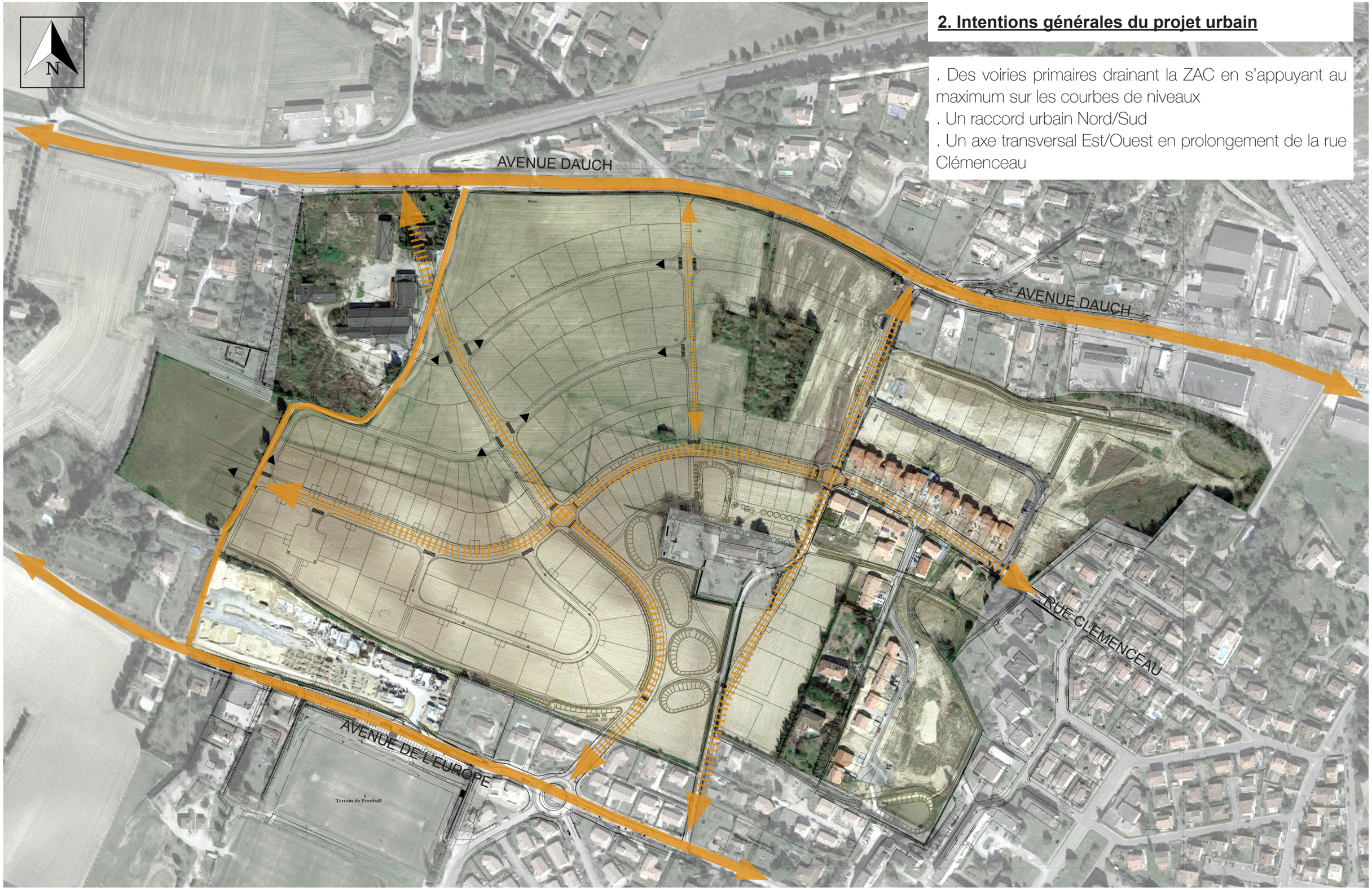
- à l'entrée Ouest de la ville, aisément accessible par la RN113,
- en péricentre, à proximité immédiate du centre ville
- entre les deux avenues structurantes Est/Ouest du centre urbain élargi (avenue Dauch et avenue de l'Europe)
- en continuité directe des pôles habitat et des espaces de polarisation de la vie urbaine et sociale.

Le site de la ZAC «Les Vallons du Griffoul» présente une surface vallonnée qui s'accentue dans une orientation Sud-Est / Nord-Ouest. L'emprise du projet est actuellement composée majoritairement d'un vaste espace agricole. Hormis quelques haies arborées formant des écrins de verdure autour des propriétés bâties ou accompagnant les chemins ruraux, ce site se démarque par une quasi absence de végétation. Du fait de sa configuration vallonnée, en pente générale vers le Sud, il offre une bonne orientation et des vues remarquables sur Castelnaudary et les reliefs des coteaux de la piège et en arrière plan de la chaîne des Pyrénées Ariégoises. De plus, il est situé à moins de 300m au Nord du Canal du Midi.

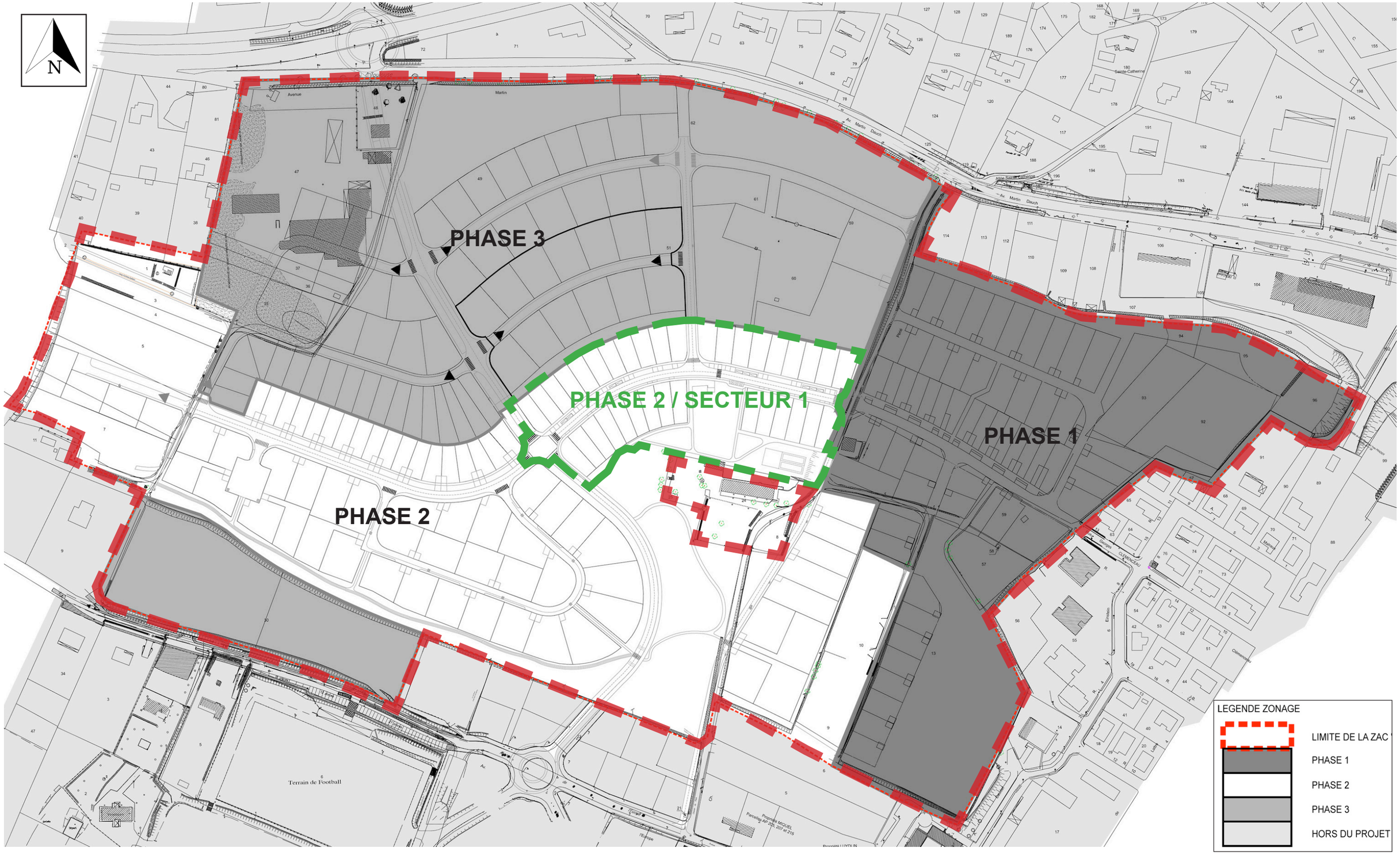


2. Intentions générales du projet urbain

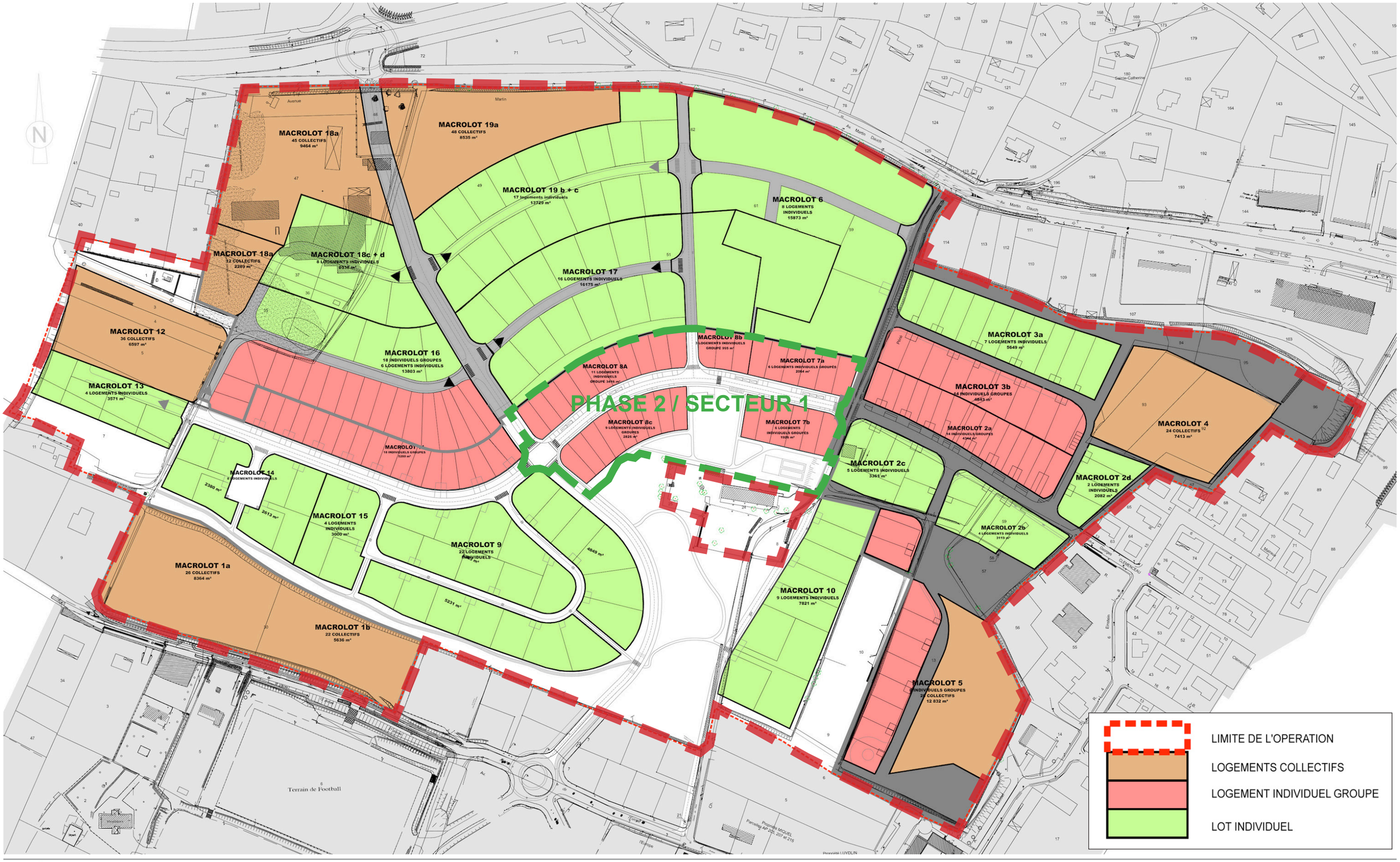
. Des voiries primaires drainant la ZAC en s'appuyant au maximum sur les courbes de niveaux
. Un raccord urbain Nord/Sud
. Un axe transversal Est/Ouest en prolongement de la rue Clémenceau



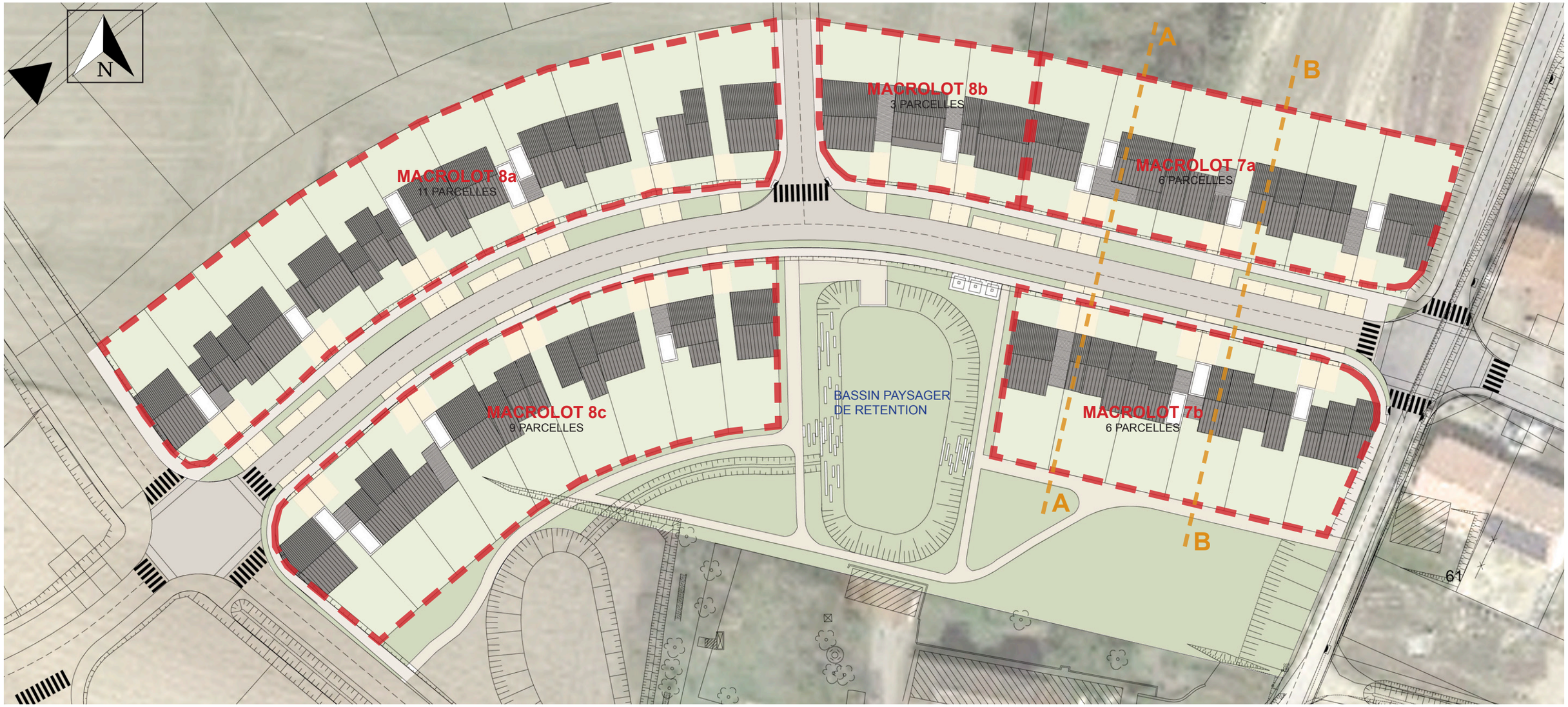
3. Phasage de la ZAC «Les Vallons du Griffoul»



4. Programmation



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



1. Approche générale d'aménagement des lots

La conception des programmes doit s'inscrire dans l'esprit général du projet urbain. L'architecture de chaque bâtiment pourra ainsi affirmer son identité propre, mais devra être attentive aux relations qu'elle entretient avec les bâtiments et les espaces voisins, publics ou communs.

. Orientations

Au regard de l'orientation générale du terrain vers le sud, l'implantation des projets devra favoriser cette orientation optimale (ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs...)

La qualité globale des logements peut être établie sur le principe de la double exposition, si possible dans une configuration traversante, afin de participer à la création de logements fonctionnels, lumineux et de différentes typologies.

. Confort d'été

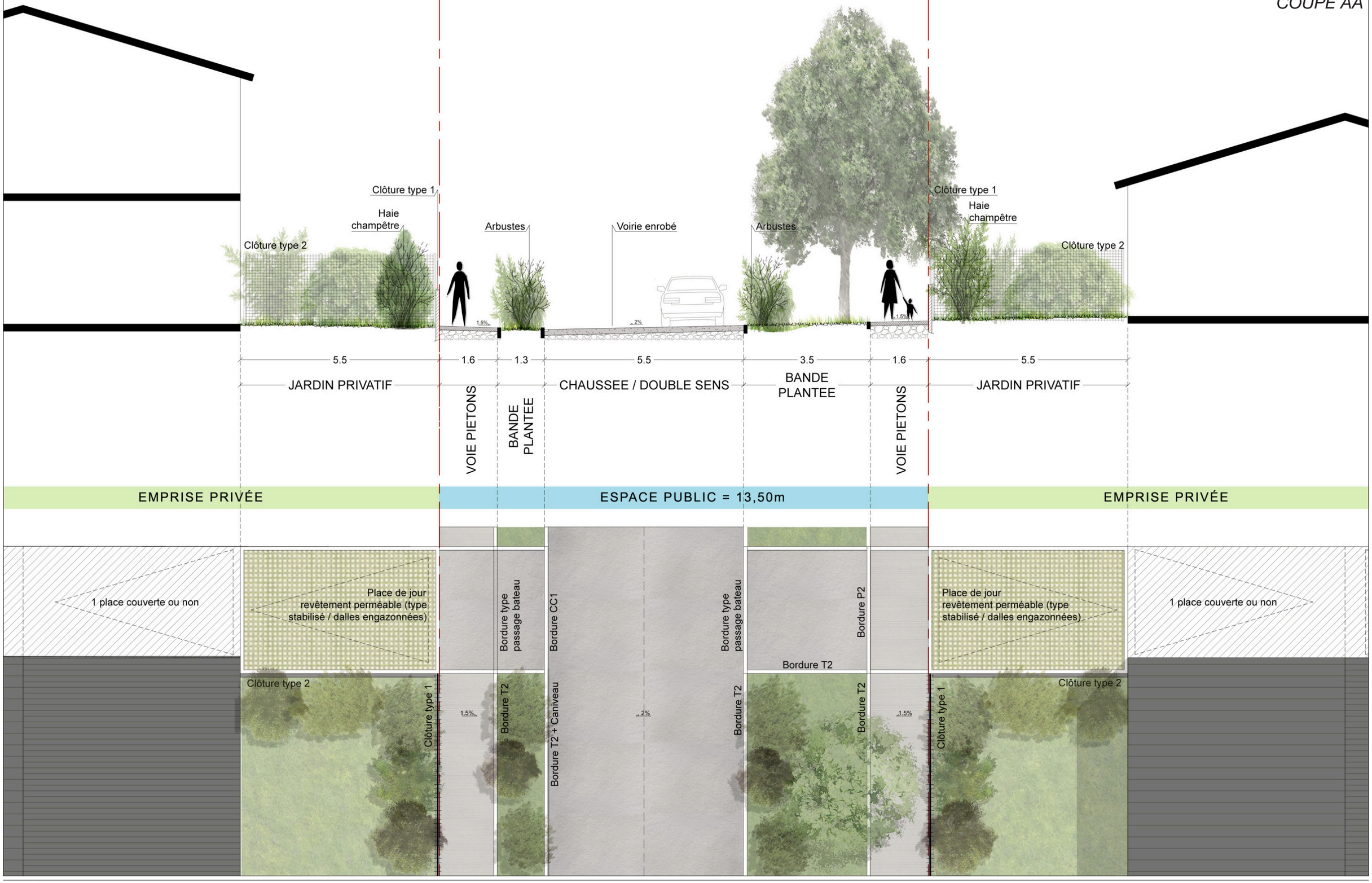
Tous les dispositifs aidant à l'amélioration du confort thermique sont à envisager : brise soleil, écran, végétalisation, etc...
Les protections de l'ensoleillement sont à traiter dans l'écriture architecturale du bâtiment. La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée : logements traversants, pièces de vie côté vent dominant, etc....

En cas d'utilisation de groupes de climatisation, ceux ci ne doivent pas être visible depuis la rue.

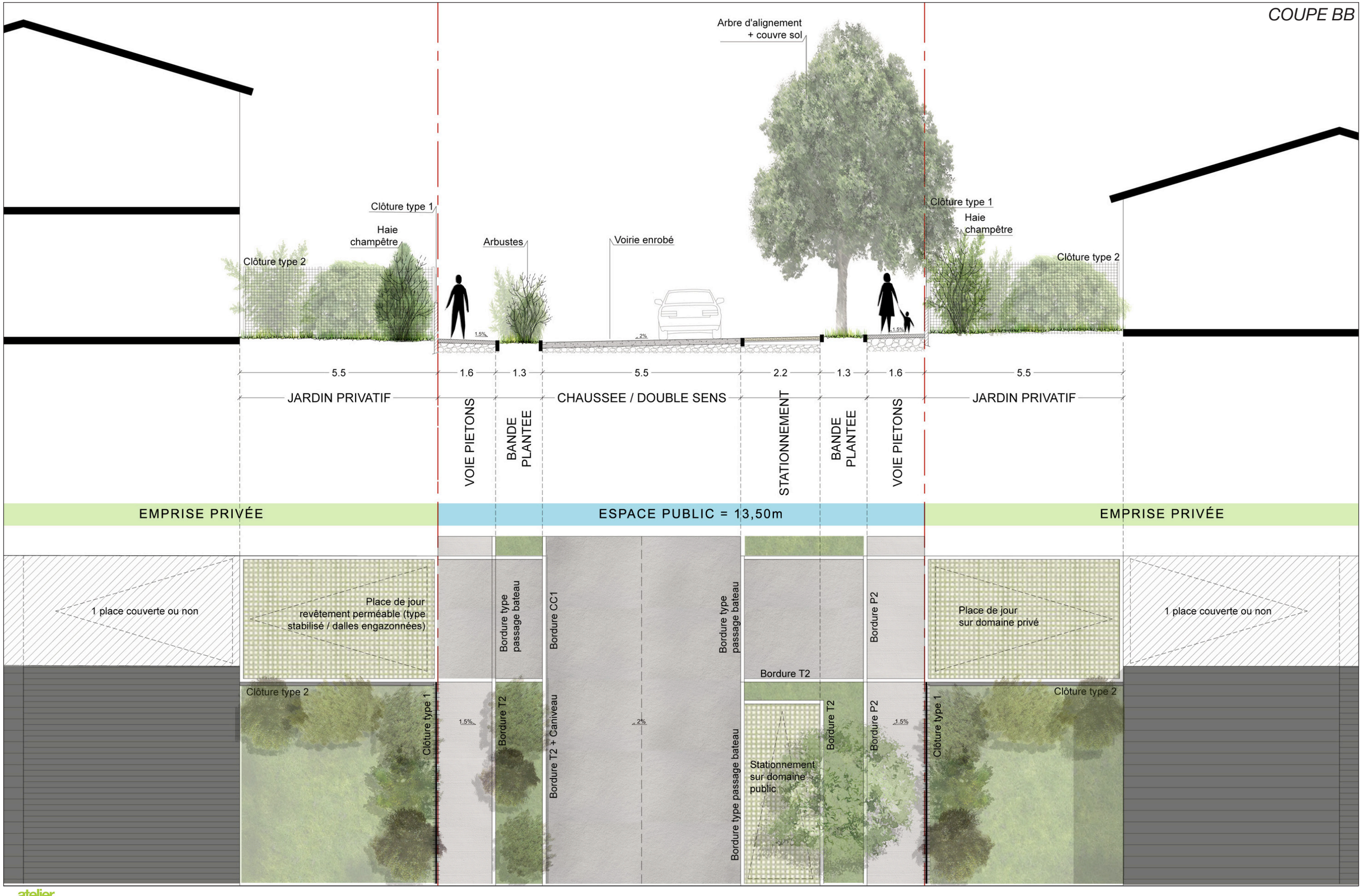
. Rapport espace public / espace privé

La relation à la rue devra être particulièrement soignée. Il sera important d'asseoir des accroches visuelles fortes entre les volumes avoisinants. Chaque concepteur devra accepter d'infléchir des éléments de son projet enfin de bien l'intégrer aux programmes voisins, existants ou en devenir. L'association entre le végétal et le bâti devra être faite de manière cohérente, et devra maintenir la transparence et la circulation du regard.

COUPE AA


Clôture type 1
Haie champêtre
Clôture type 2
Arbustes
Voirie enrobé
Arbustes
Clôture type 1
Haie champêtre
Clôture type 2
1.5%
2%
1.5%
5.5
1.6
1.3
5.5
3.5
1.6
5.5
JARDIN PRIVATIF
VOIE PIETONS
BANDE PLANTEE
CHAUSSEE / DOUBLE SENS
BANDE PLANTEE
VOIE PIETONS
JARDIN PRIVATIF
EMPRISE PRIVÉE
ESPACE PUBLIC = 13,50m
EMPRISE PRIVÉE
1 place couverte ou non
Place de jour revêtement perméable (type stabilisé / dalles engazonnées)
Bordure type passage bateau
Bordure CC1
Bordure type passage bateau
Bordure P2
Bordure T2
Place de jour revêtement perméable (type stabilisé / dalles engazonnées)
1 place couverte ou non
Clôture type 2
Clôture type 1
1.5%
Bordure T2
Bordure T2 + Caniveau
2%
Bordure T2
Bordure T2
1.5%
Clôture type 1
Clôture type 2

COUPE BB


Arbre d'alignement
+ couvre sol
Clôture type 1
Haie
champêtre
Clôture type 2
Arbustes
Voirie enrobé
Clôture type 1
Haie
champêtre
Clôture type 2
1.5%
2%
1.5%
5.5
1.6
1.3
5.5
2.2
1.3
1.6
5.5
JARDIN PRIVATIF
VOIE PIETONS
BANDE PLANTEE
CHAUSSEE / DOUBLE SENS
STATIONNEMENT
BANDE PLANTEE
VOIE PIETONS
JARDIN PRIVATIF
EMPRISE PRIVÉE
ESPACE PUBLIC = 13,50m
EMPRISE PRIVÉE
1 place couverte ou non
Place de jour
revêtement perméable (type
stabilisé / dalles engazonnées)
Bordure type
passage bateau
Bordure CC1
Bordure type
passage bateau
Bordure P2
Place de jour
sur domaine privé
1 place couverte ou non
Bordure T2
Clôture type 2
Clôture type 1
Bordure T2
Bordure T2 + Caniveau
Bordure type passage bateau
Stationnement
sur domaine
public
Bordure T2
Bordure P2
Clôture type 1
Clôture type 2

BASSIN
PAYSAGER
DE RETENTION
ESPACES PUBLICS
LIMITE PHASE 2 - SECTEUR 1
ENROBE POUR VOIRIE
STABILISE POUR CHEMINEMENT PIETONS
REVETEMENT PERMEABLE STATIONNEMENT ET ACCES LOTS
ESPACES VERTS PUBLICS
BASSIN PAYSAGER DE RETENTION
CONTAINERS ENTERRES
ACCES OBLIGATOIRE AUX PARCELLES
ZONE DE STATIONNEMENT SUR ESPACE COMMUN
ESPACES PRIVES
ZONE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE
ZONE CONSTRUCTIBLE LIMITEE (BANDE TECHNIQUE)
ESPACES VERTS PRIVES
EMPRISE CONSTRUCTIBLE (12m)
RECUL VOIE PRINCIPALE 5.5m MINIMUM
STATIONNEMENT NON CLOS OBLIGATOIRE SUR ESPACE PRIVE
CLOTURE TYPE 1 : MURET (ht=1m) + DISPOSITIF AJOURE
CLOTURE TYPE 2 : HAIE VEGETALE (+ GRILLAGE)

Schéma 1a :
Alignement par rapport à la voie principale

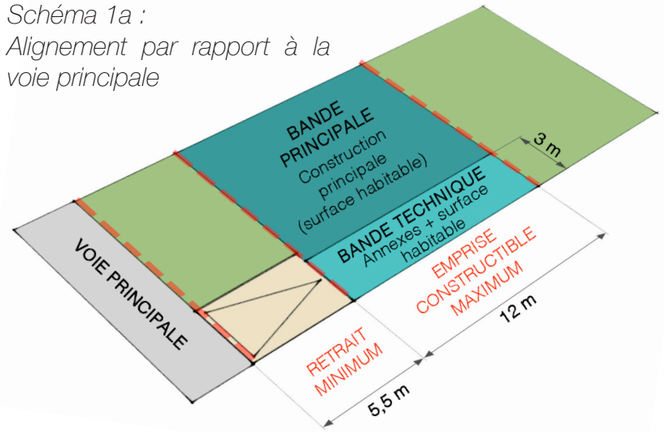
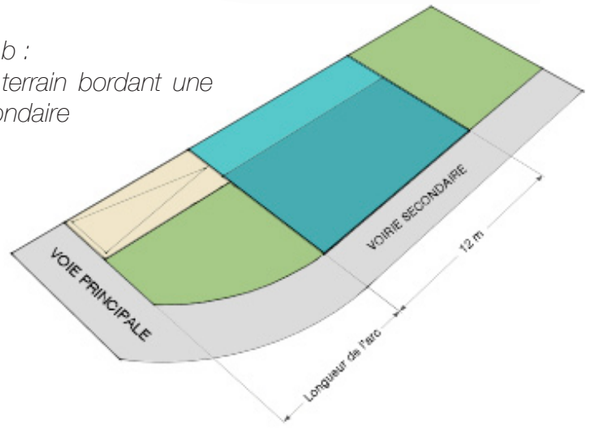


Schéma 1b :
Cas d'un terrain bordant une voirie secondaire



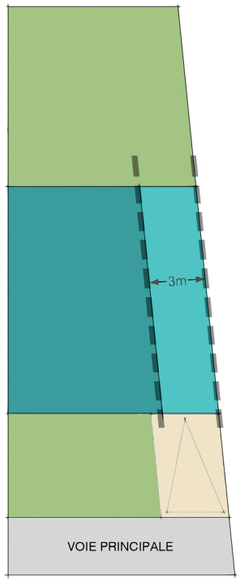


Schéma 2a :
implantation parallèle à la limite

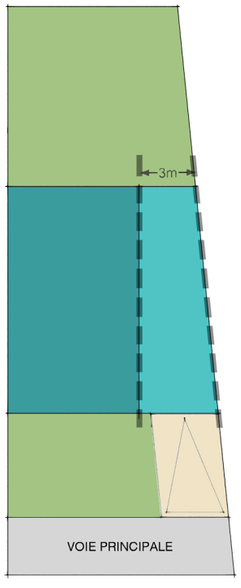


Schéma 2b :
implantation parallèle à la limite opposée

2. Principe d'implantation des constructions

. Alignement par rapport à la voie principale

La voie principale est la rue servant d'accès à l'habitation. Ces accès sont définis par le plan masse et non modifiables.
L'ensemble des constructions devront être implantées dans une emprise constructible de 12m de profondeur, située en retrait de 5,5m minimum de la voie principale.
Le retrait maximal par rapport à la voie principale est de 7m pour les constructions en RDC, et 8,5m pour le R+1.

L'emprise constructible est divisée en deux zones :
- une bande principale, accueillant la construction principale (surface habitable)
- une bande technique, d'une largeur de 3m, contigüe à la bande principale, zone d'implantation obligatoire pour les **annexes** (aire de stationnement, garage, local technique, abri de jardin). Toutefois, l'implantation d'une surface habitable supplémentaire est possible dans cette zone.

Cas particuliers :

- Lorsqu'aucune annexe n'est prévue dans la bande technique, son utilisation pour l'implantation de surface habitable est acceptée, dans le respect des règles d'alignement et de hauteur décrite ci-après, et de nombre de stationnement prévu au PLU .

*- Au delà de la bande constructible de 12m, seule est autorisée l'implantation de surfaces **perméables** de type terrasse, sur une profondeur maximale de 3m.*

- Terrain donnant sur une voirie secondaire : il est autorisé un retrait supplémentaire, adapté au cas par cas, de la valeur de l'arc formé par la voirie. La bande constructible de 12m est alors décalée d'autant, pour les seuls lots concernés (schéma 1b).

. Alignement par rapport aux limites séparatives

Cas général

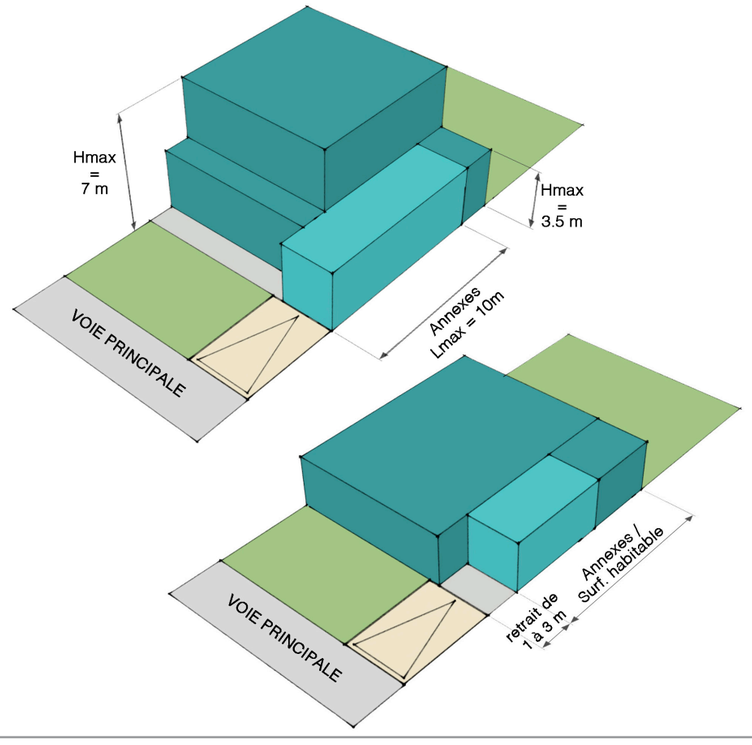
Les constructions principales seront édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3m de la limite séparative. Une implantation en mitoyenneté est imposée sur la limite latérale opposée à celle de la bande technique.
Les annexes (aire de stationnement, garage, local technique, abri de jardin) devront être édifiées dans la bande technique, en limite séparative, sur une longueur maximale de 10m (conformément au PLU), et obligatoirement dans l'alignement de l'accès à la parcelle.

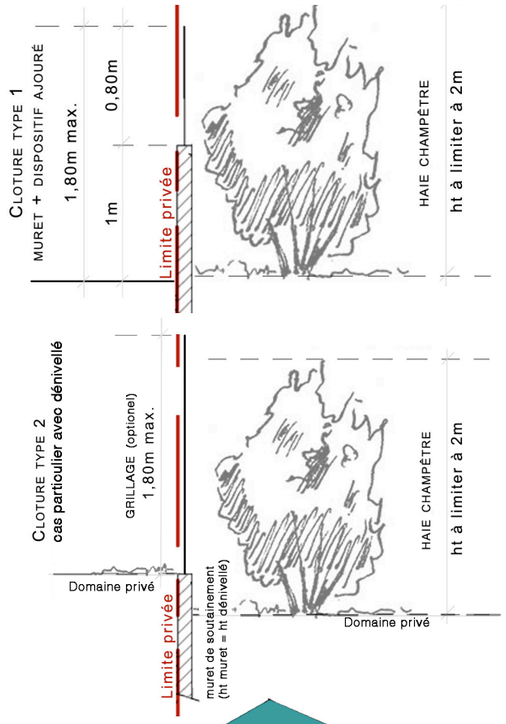
Cas particulier : dans le cas de **limites séparatives non parallèles**, il sera admis de s'implanter :
- soit parallèlement à la limite séparative de la bande technique (schéma 2a)
- soit parallèlement à la limite séparative **opposée** à la bande technique (schéma 2b)

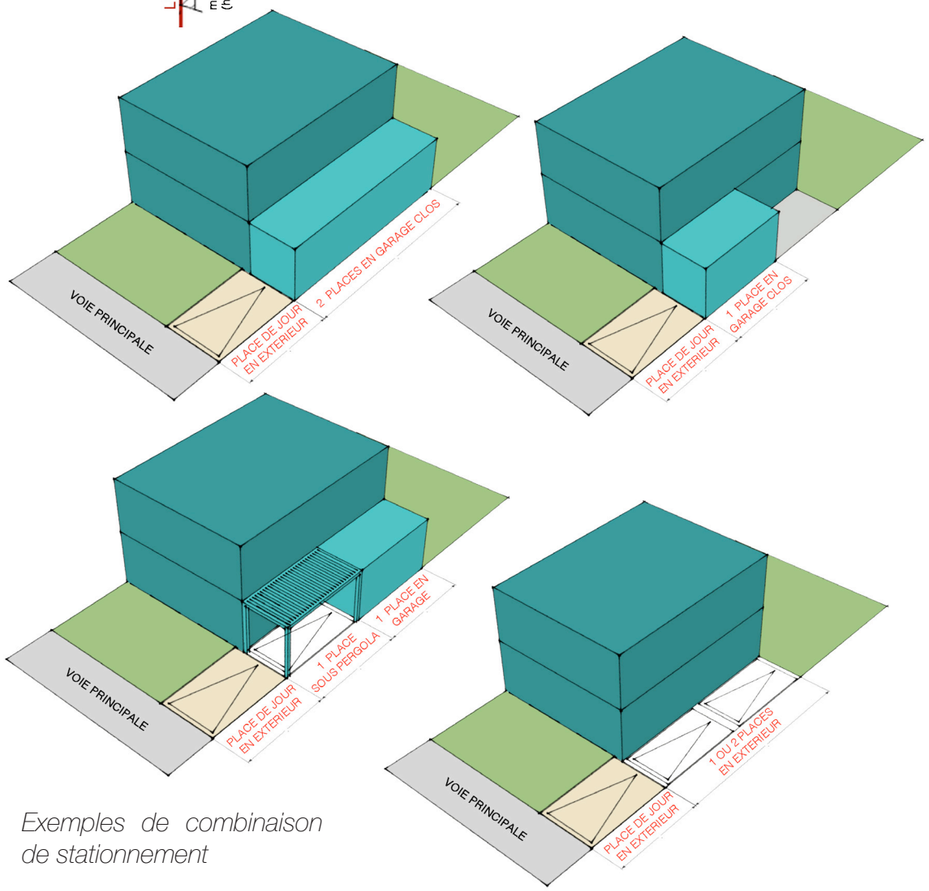
. Hauteur

Les constructions principales auront une hauteur maximale fixée à 7m (égout du toit), soit R+1.
Les constructions (annexes et surfaces habitables) situées dans la bande technique auront une hauteur maximale fixée à 3,50m (égoût du toit ou acrotère).
Cas particulier : dans le cas de terrain présentant un denivelé de plus de 0,50m, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. La cote moyenne sera calculée entre le point le plus bas et le point le plus haut sur la limite séparative considérée du lot.

Dans le cas où les constructions de la bande principale et technique présenteraient des hauteurs similaires, **un retrait compris entre 1 et 3m sera imposé** pour les constructions se trouvant dans la bande technique, afin de favoriser les variations de rythme des façades.







Exemples de combinaison de stationnement

3. Clôtures

. **Clôture TYPE 1 - le long des limites sépartives en bout de parcelle, sur voierie principale et voies piétonnes secondaires (cf. Plan de composition)**: les clôtures seront de type maçonnées, avec une hauteur de 1m, surmontées d'un dispositif ajouré uniquement (tôle perforée, grille ou lames métalliques), pour une hauteur totale maximale de 1,80m.
En cas de dénivelé des terrains, la partie basse du muret pourra servir de soutènement avec les prescriptions techniques qu'imposent les règles de l'art à un tel ouvrage.

. **Clôture TYPE 2 - le long des limites séparatives latérales, entre deux domaines privés et sur voiries secondaires (cf. Plan de composition):** les clôtures seront constituées d'une haie végétale (type haie champêtre, voir *Palette végétale*), doublée ou non d'un grillage sur piquets métalliques (hauteur maximale de 1,80m).
Cas particuliers :

- Terrain présentant une différence de niveau avec la parcelle contigüe, l'ajout d'un muret ou mur de soutainement est autorisé. Ce muret ou mur de soutainement sera dans ce cas positionné sur le terrain le plus bas des deux parcelles, et ne pourra pas dépasser la hauteur du dénivellé. Il sera impérativement accompagné des dispositifs de clôture décrits ci-dessus, et aura une hauteur maximale totale de 1,80m par rapport au terrain situé au niveau le plus haut.

- Terrain donnant sur une voirie secondaire : il est autorisé de traiter la limite avec la voirie secondaire en clôture de TYPE 1.

4. Stationnement

Chaque parcelle devra comporter 2 places de stationnement, aménagées sur la parcelle privative.
Elles seront obligatoirement placées dans la bande technique et dans son alignement selon la répartition suivante :

- une 1ère place de jour, située à l'avant de la parcelle, en limite de l'espace public, sans clôture ni portail entre la parcelle et le domaine public,
- une 2ème place en garage clos OU en extérieur.

Dans le cas ou une 3ème place serait à aménager, elle doit être réalisée soit :

- en extérieur,
- sous pergola,
- bâtie en continuité de la 2ème place de garage, tel que les deux places sont comprises dans un seul et même volume

Les places en extérieur devront obligatoirement avoir un sol perméable (stabilisé ou dalles engazonnées).
(voir Palette des matériaux)

5. Traitement des toitures

. Annexes
Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans la bande technique intégrant les annexes (garage, local technique, abri de jardin). Leur traitement sera si possible en protection gravier ou végétalisé.

. Panneaux solaires (eau chaude solaire et photovoltaïque)
Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable et seront obligatoirement en conception intégrée (pente de toit/d'auvent ou membrane d'étanchéité de toiture terrasse).
La pose sur toiture terrasse ne pourra se faire qu'à plat (pose en chevalet interdite).

6. Composition des façades

. Ouvertures / occultations
Les ouvertures de la façade participent à l'animation de l'espace public. Leurs proportions devront privilégier un rythme régulier.
Les coffres de volet roulant doivent être le plus possible intégrés dans le plan de façade.
Les éléments d'occultation de type persiennes, volets, claustras, etc... sont préférés aux volets roulants.

. Intégration des éléments techniques
Les équipements techniques, tels que climatisation, ventilation, coffret de volet roulant, etc... ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés aux façades et aux toitures, avec des caches vues appropriés si nécessaire.

BRIQUES

Brique rouge

Terre de Sienne

Brique naturelle

Terre orange

JAUNES

Ocre intense

Jaune safran

Sable blond

TERRES

Terre d'argile

Terre feutrée

Beige

GRIS

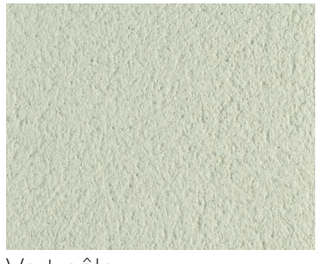
Gris cendre

Gris fumé

PASTELS

Bleu azur

Bleu ciel


Vert pâle

Les façades devront être conçues de manière à gérer favorablement l'écoulement des eaux pluviales afin d'éviter toute salissure dans le temps, et de garantir la qualité du paysage urbain de manière pérenne (débord de toiture, coiffe d'acrotère et de mur,...).

7. Choix des matériaux

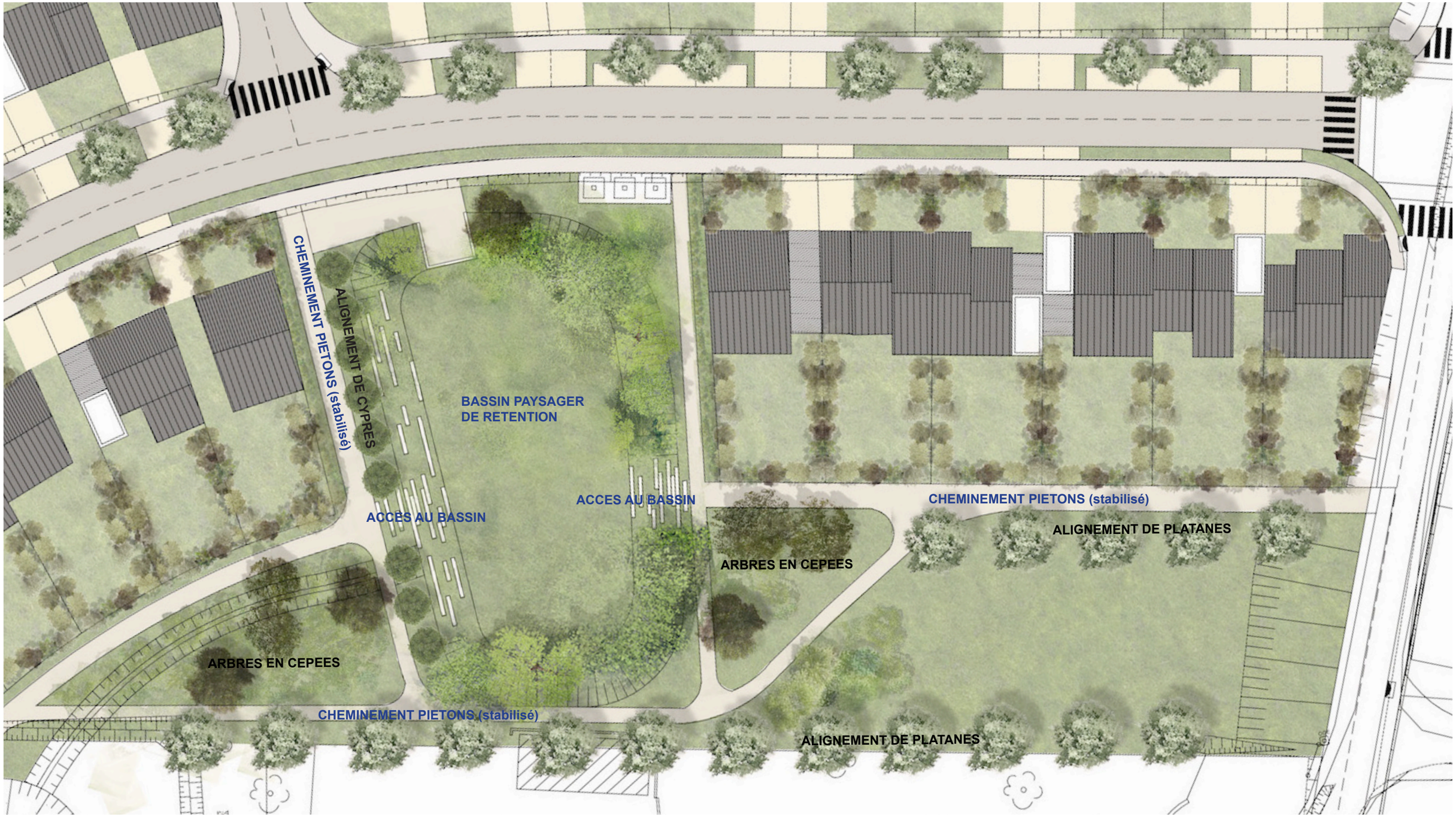
Les façades doivent être enduites en référence au bâti traditionnel du Lauragais, aussi bien en terme de matériaux que de coloris.
Les teintes trop claires ou trop agressives sont interdites, et la palette ci-joint donne, à titre indicatif, les nuances à privilégier.
En terme de finition, sont à privilégier les enduits de finition taloché fin ou gratté, et de préférence à la chaux (plutôt que monocouches).

D'une manière générale, la palette de couleurs (enduits et menuiseries) choisie s'intègrera aux couleurs locales traditionnelles (voir références ci-dessous).
Les teintes de menuiseries et occultations seront à coordonner avec la palette de teintes d'enduit ci-contre, et seront à soumettre pour validation du projet à l'urbaniste de la ZAC et dans le dossier de permis de construire..

Référence : façades / couleurs vieu Lauragais

D'une manière générale, le PVC n'est pas souhaité, de même que les menuiseries et occultations (volets roulants et persiennes) de teinte blanche.

TRAITEMENT PAYSAGER



1. Approche générale

La composition végétale des nouveaux espaces publics et privés de l'opération «Les Balcons du Canal» se fonde sur un principe de maintien d'une biodiversité en rapport avec le caractère du paysage local. Les aménagements extérieurs sur l'espace privé sont les prolongements des aménagements paysagers du secteur. Ils peuvent contribuer au respect de l'environnement si les espèces végétales sont bien choisies dans des essences locales (Lauragais) et bien implantées, et si les surfaces imperméables sont minimisées. Dans leur ensemble, les terrains doivent présenter un maximum de surfaces perméables et végétalisées (gazon rustique, bandes plantées) afin de favoriser l'absorption de l'eau de pluie en amont des bassins d'orages.

. Les plantations des jardins privatifs et espaces communs doivent majoritairement respecter la palette végétale du secteur (voir ci-après). Les espaces plantés le long de la voirie étant de taille réduite, il convient de choisir des végétaux d'un développement adapté et d'anticiper la future ombre des arbres sur les habitations et jardins, mais aussi le développement des racines vis à vis des ouvrages adjacents.

.Il faudra favoriser la plantation d'arbres à feuilles caduques au sud. Ils protègent du soleil pendant l'été et laissent passer la lumière pendant l'hiver.

. La composition végétale **des espaces publics** sera fondée sur différents types d'espace :

- Arbres d'alignement : on favorisera l'implantation de Cyprès en alignement Nord-Sud comme protection contre le vent d'est, le long des cheminements piétons (cf plan). L'aire de jeux, située au sud du macrolot 7b, sera quant à elle encadrée par un alignement d'arbres de haute tige du type platane (en référence au Canal du Midi).

- Arbres en cépées : des arbres de moyen à grand développement caractériseront les grands espaces dits «naturels» (choisis parmi la palette végétale fournie ci-après). Ces espaces forment des respirations végétales ponctuelles dans les ilots à proximité du bassin de rétention paysager.

- Le bassin de recueillement des eaux pluviales sera traité comme un bassin paysager. Il est proposé d'aménager, sur sa pente ouest, des éléments d'assises ponctuels, sorte de gradins irréguliers (cf référence ci-contre). Sa pente Est sera plantée d'arbustes et haies de moyenne à faible hauteur et inondables (viorne, carex, pittosporum, eulalie, voir palette végétale ci après). L'ensemble est envisagé comme un espace commun et public de loisirs.

ci-contre : exemples de bassin de rétention paysager
exemple d'assises/cheminement dans la pente

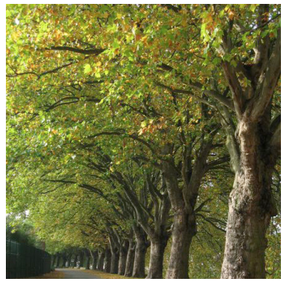
. **Les espaces privés** doivent refléter l'harmonie végétale du quartier en respectant quelques règles d'implantation et de choix horticoles. Le principe de la limite contre-plantée d'une haie végétale est généralisé à l'ensemble du nouveau quartier.

. Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences locales, de grandes et petites tailles, de plusieurs couleurs, à feuilles caduques et persistantes (choisies parmi la palette végétale ci après). Afin d'éviter que les végétaux débordent sur l'espace public, il est conseillé de les planter au moins à 80cm de toute limite de propriété.

Les haies opaques et rigides de conifères (thuya, chamaecyparis,...) et de lauriers sont proscrites. Elles seront du type champêtre (plurispécifiques) et constituées d'essences locales. Dans le cas de la clôture de type 2, la clôture grillagée sera fondue dans cette végétation. Ces cordons de végétation seront composés d'une majorité d'arbustes à moyen developpement (hauteur < 1,80m).
Les haies ne seront pas taillées de façon uniforme et/ou répétitive. La taille des haies devra privilégier une taille dite douce ou raisonnée qui consiste à former la plante en lui maintenant une forme naturelle. Les tailles sévères et géométriques sont à proscrire.

. **Sont à éviter** :
- L'utilisation de haies monospécifiques
- Les implantations rigides, sauf préconisation contraire (voir plan d'implantation des espaces verts)
- L'emploi des conifères et lauriers dans le cas de haies

ARBRES D'ALIGNEMENT



platane

cyprès

. Platanus (Platane)	**C**
. Cupressus (Cyprès)	**P**

ARBRES EN CÉPÉES ET ISOLÉS

érable champêtre

érable sycomore

frêne

frêne à fleur

saule marsault

paulownia

prunier à fleur

pommier à fleur

amandier

poirier à fleur

. Acer campestre (Erable Champêtre)	**C**
. Acer pseudoplatanus (Erable sycomore)	**C**
. Fraxinus escelsior (Frêne commun)	**C**
. Fraxinus ornus (Frêne à fleur)	**C**
. Salix caprea (Saule marsault)	**C**
. Paulownia tomentosa (Paulownia)	**C**
. Tous les fruitiers : (Prunier, Pommier, Amandier, Poirier...)	**C**

ARBUSTES

charme

cormier

cornouiller

viorne

fusain d'Europe

pittosporum

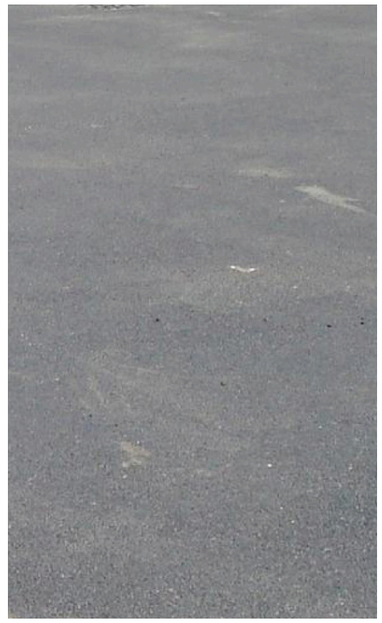
carex

eulalie

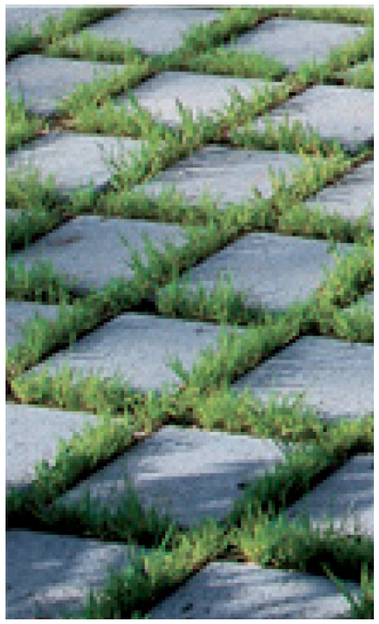
. Carpinus betulus (Charme commun)	**C**
. Sorbus domestica (Cormier)	**C**
. Cornus (Cornouiller)	**C**
. Viburnum (Viorne)	**P**
. Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)	**C**
. Pittosporum tobira (Pittosporum)	**P**
. Carex (Carex)	**P**
. Miscanthus (Eulalie)	**P**

Béton balayé

Béton désactivé



Enrobé



Pavés béton joints gazon

Sable stabilisé

3. Palette des matériaux

. Revêtements de sol

La gamme de matériaux proposés reprend et complète la gamme mise en oeuvre sur la phase 1:
- Le béton désactivé et le béton balayé sont appropriés pour les espaces piétons et mixtes
- Le sable stabilisé est bien adapté pour les cheminements doux dans les espaces verts
- Les enrobés sont à réserver pour les raccords avec les voiries de la ZAC.
- Les pavés béton joints gazon sont à privilégier pour les stationnement extérieurs perméables (espaces privés). Ces mêmes extérieurs sont à privilégier dans les accès aux parcelles pour des notions de continuité visuelle.