

# ZAC LES VALLONS DU GRIFFOUL - CASTELNAUDARY -

PHASE 2 / SECTEUR 1 «LES BALCONS DU CANAL»

Présentation Mai 2018



## 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 règlement, le PLU en vigueur est applicable tel quel.

## 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.

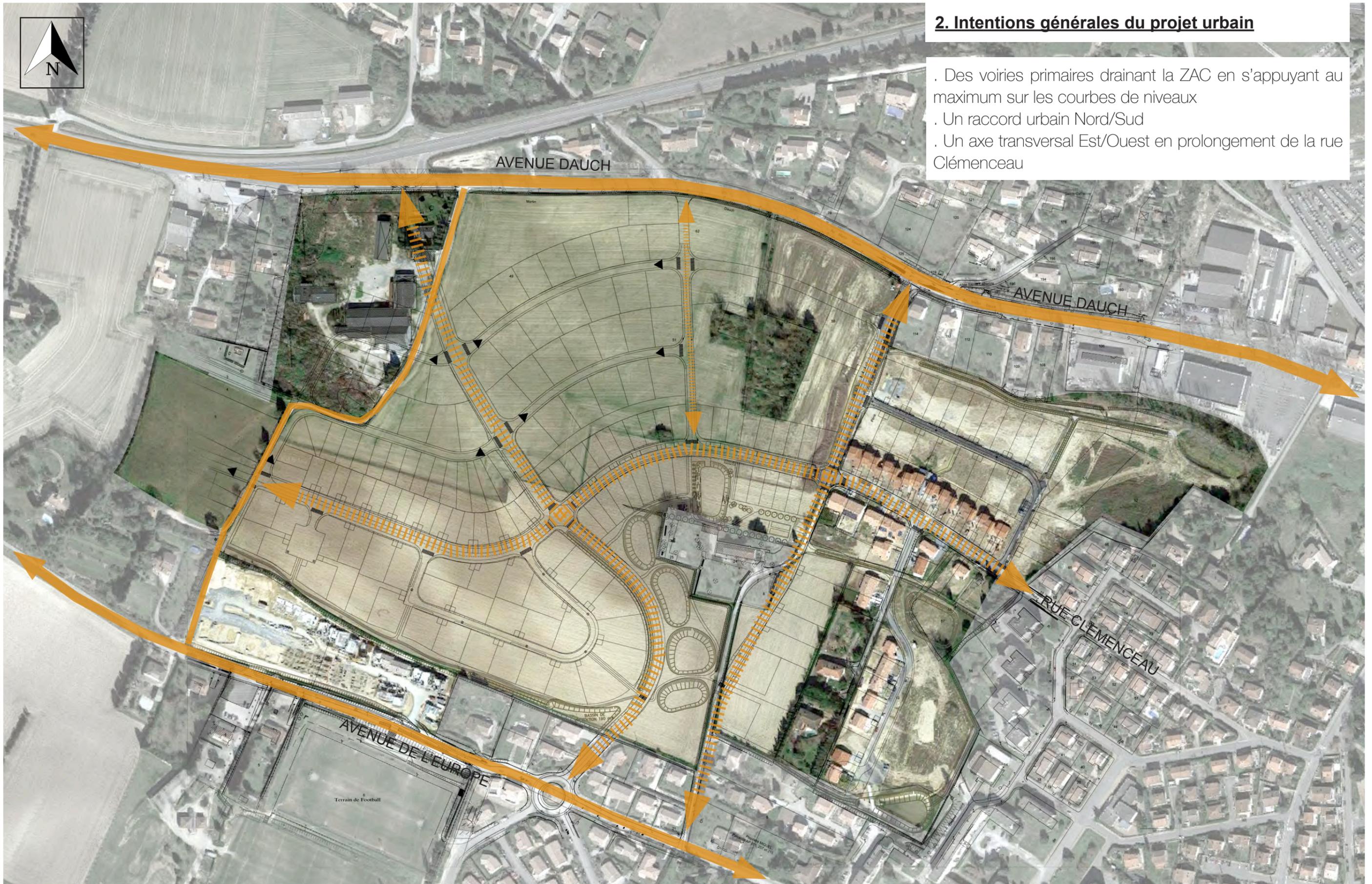
Le site de la ZAC «Les Vallons du Griffoul» présente une surface vallonnée qui s'accroît dans une orientation Sud-Est / Nord-Ouest. L'emprise du projet est actuellement composée majoritairement d'un vaste espace agricole. Hormis quelques haies arborées formant des écrans de verdure autour des propriétés 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.

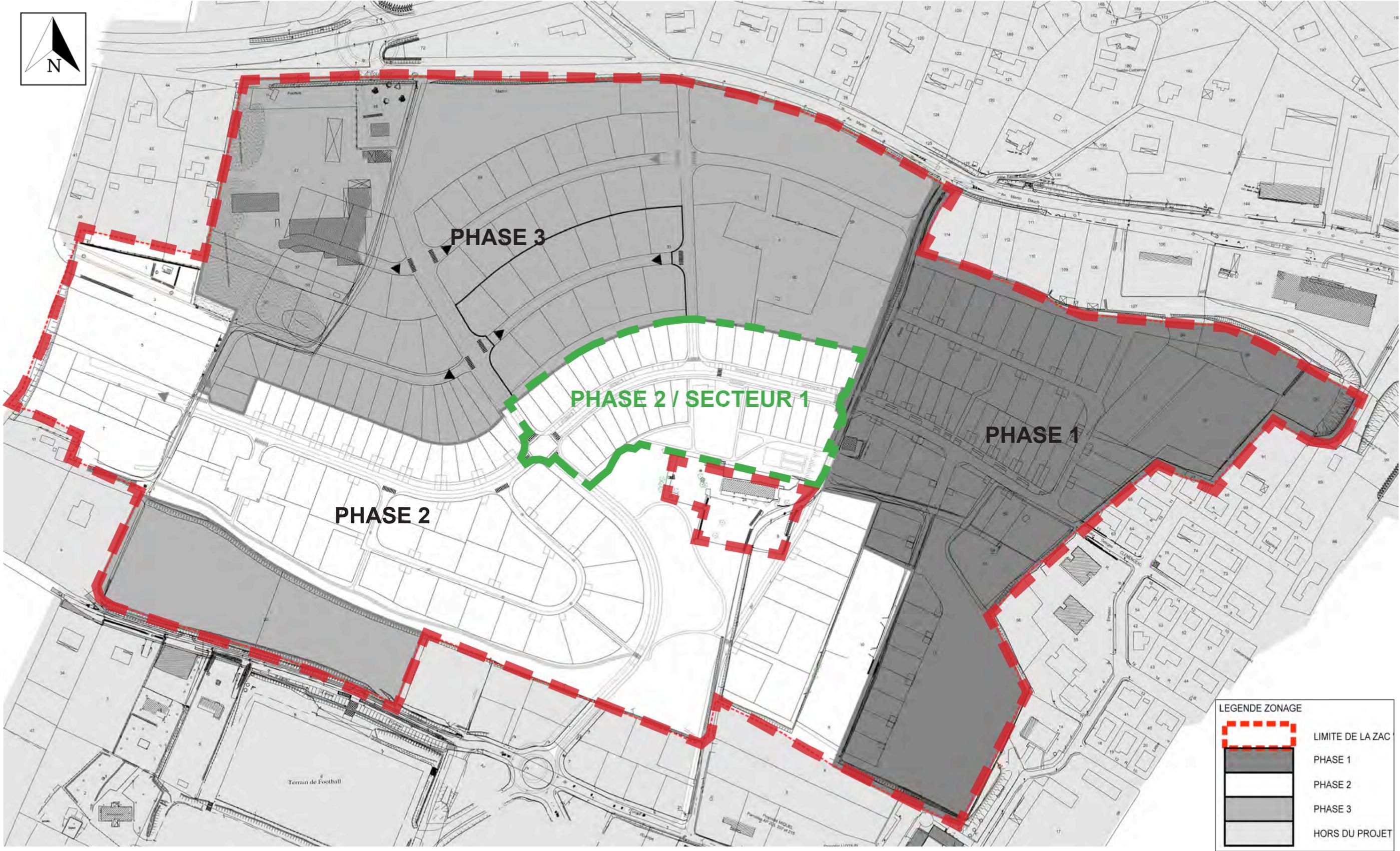


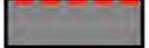


## 2. Intentions générales du projet urbain

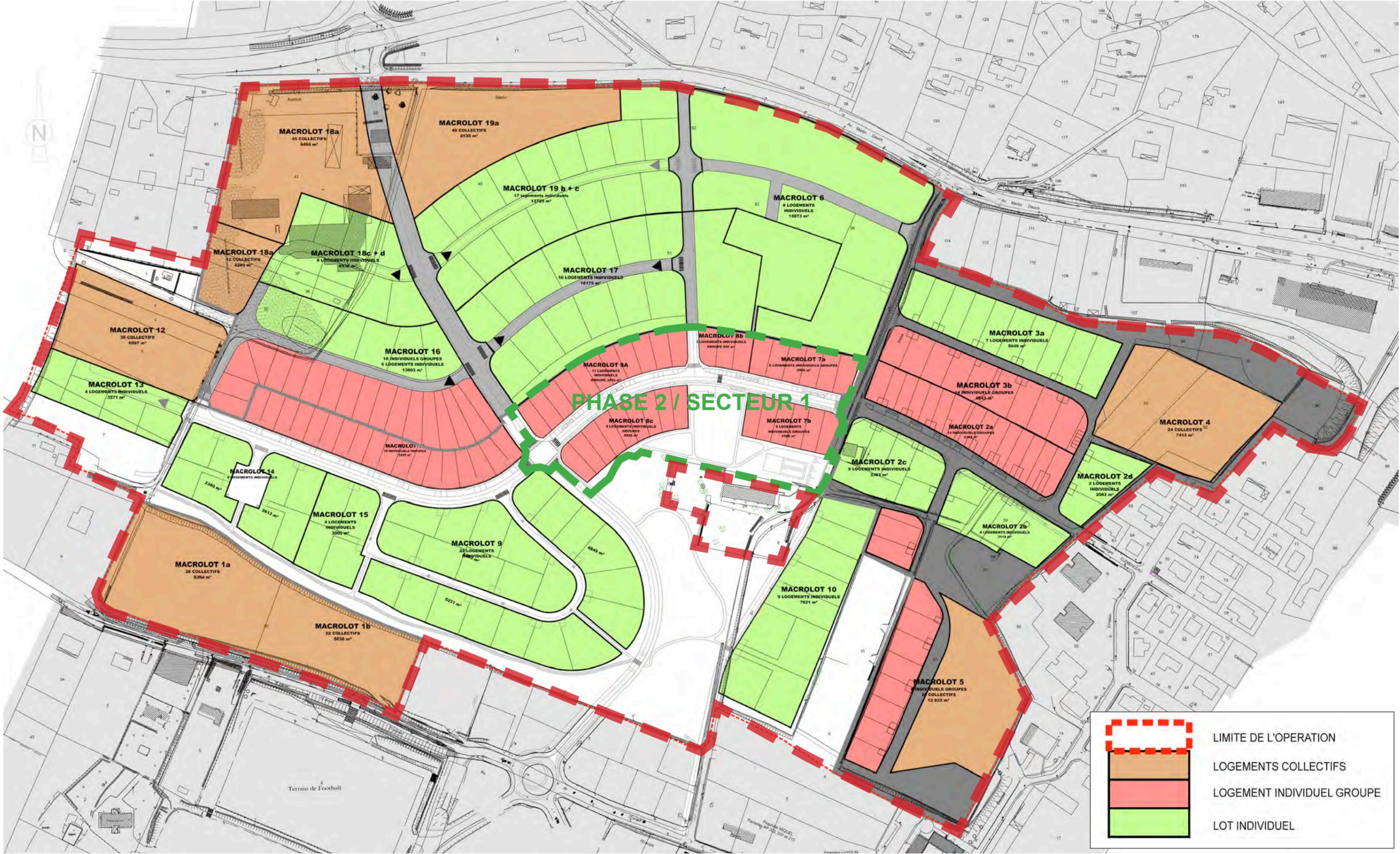
- . Des voiries primaires drainant la ZAC en s'appuyant au maximum sur les courbes de niveaux
- . Un raccord urbain Nord/Sud
- . Un axe transversal Est/Ouest en prolongement de la rue Clémenceau



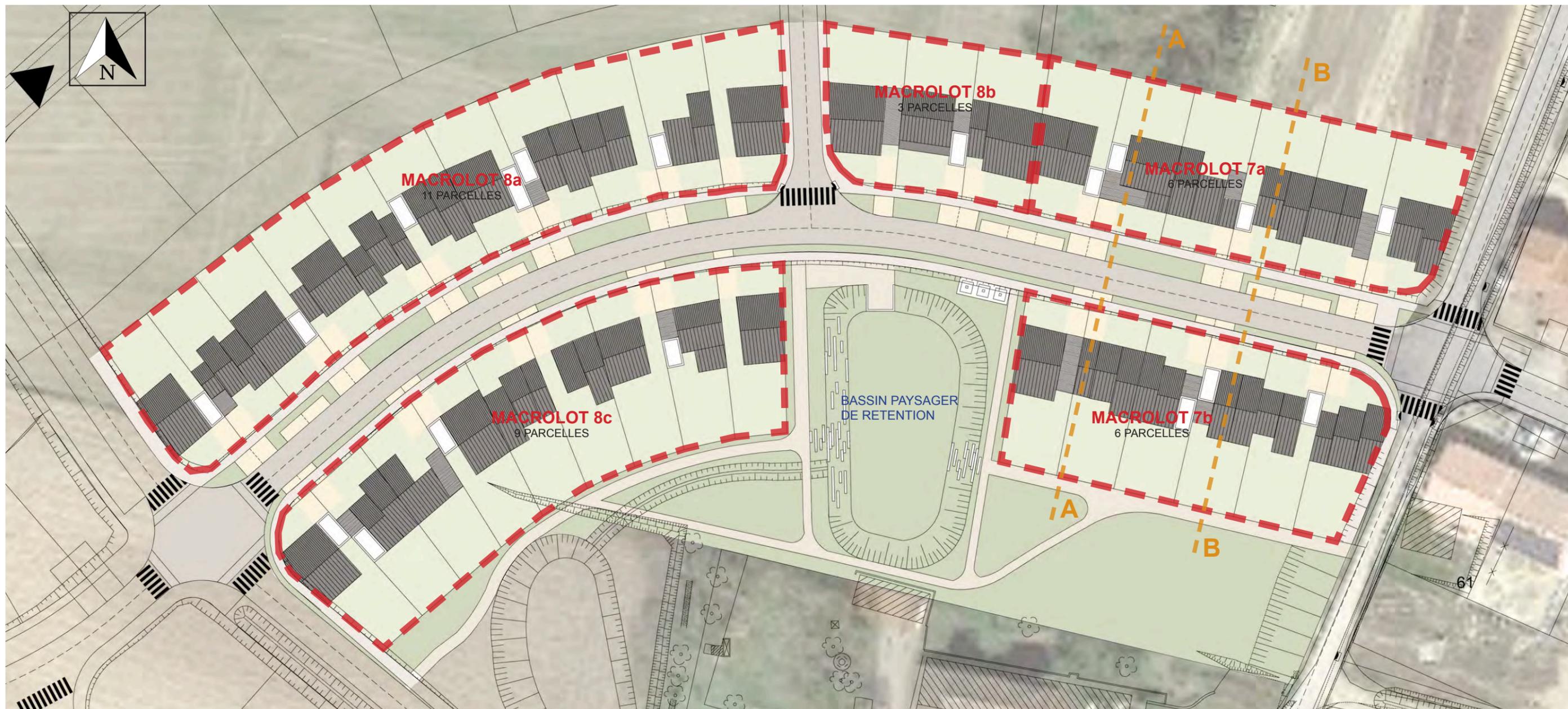


LEGENDE ZONAGE	
	LIMITE DE LA ZAC
	PHASE 1
	PHASE 2
	PHASE 3
	HORS DU PROJET

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

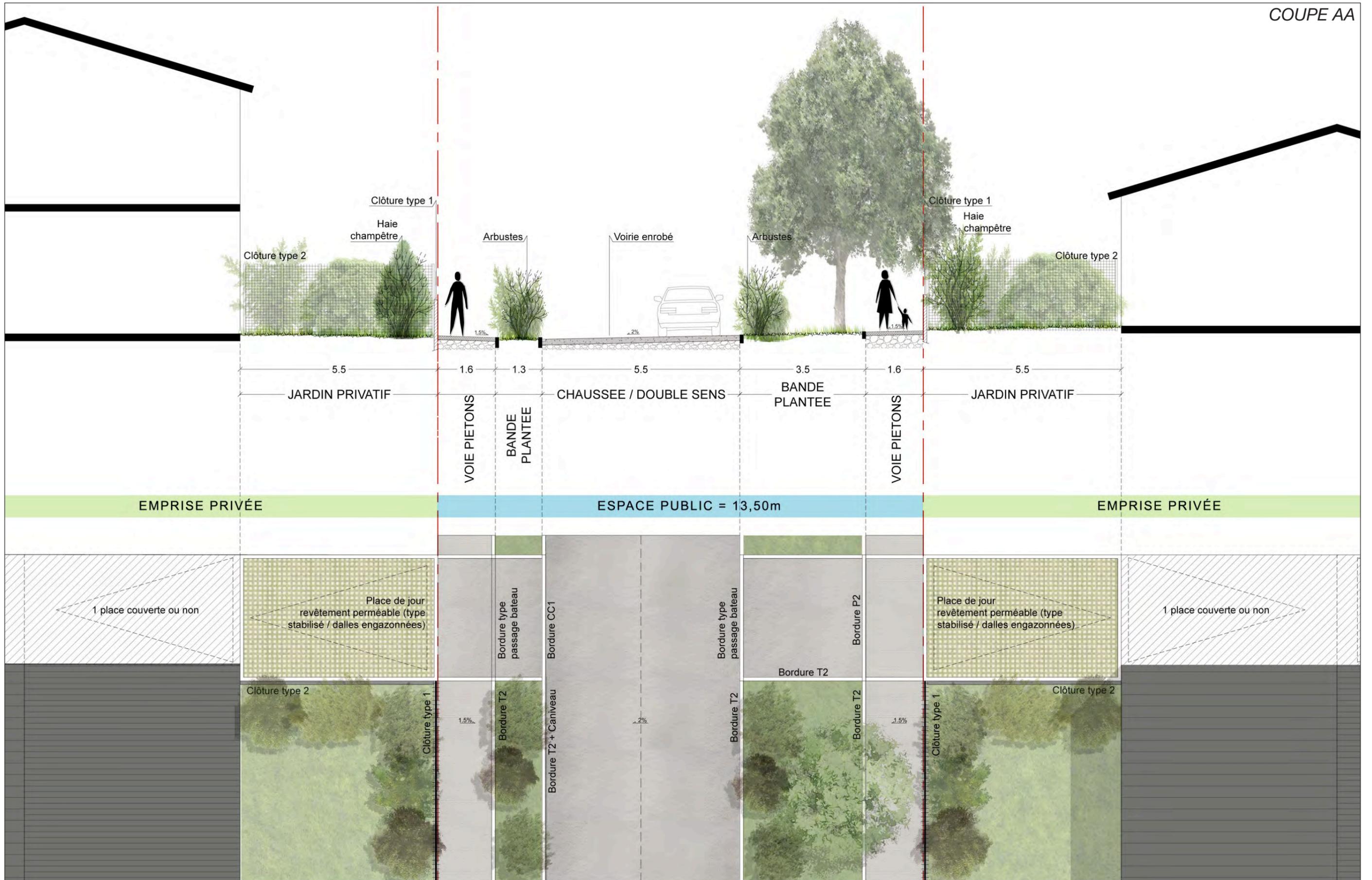
Tous les dispositifs aidant à l'amélioration du confort thermique sont à envisager : brise soleil, écran, végétalisation, etc...

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.







## 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.

### . Alignement par rapport aux limites séparatives

**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.

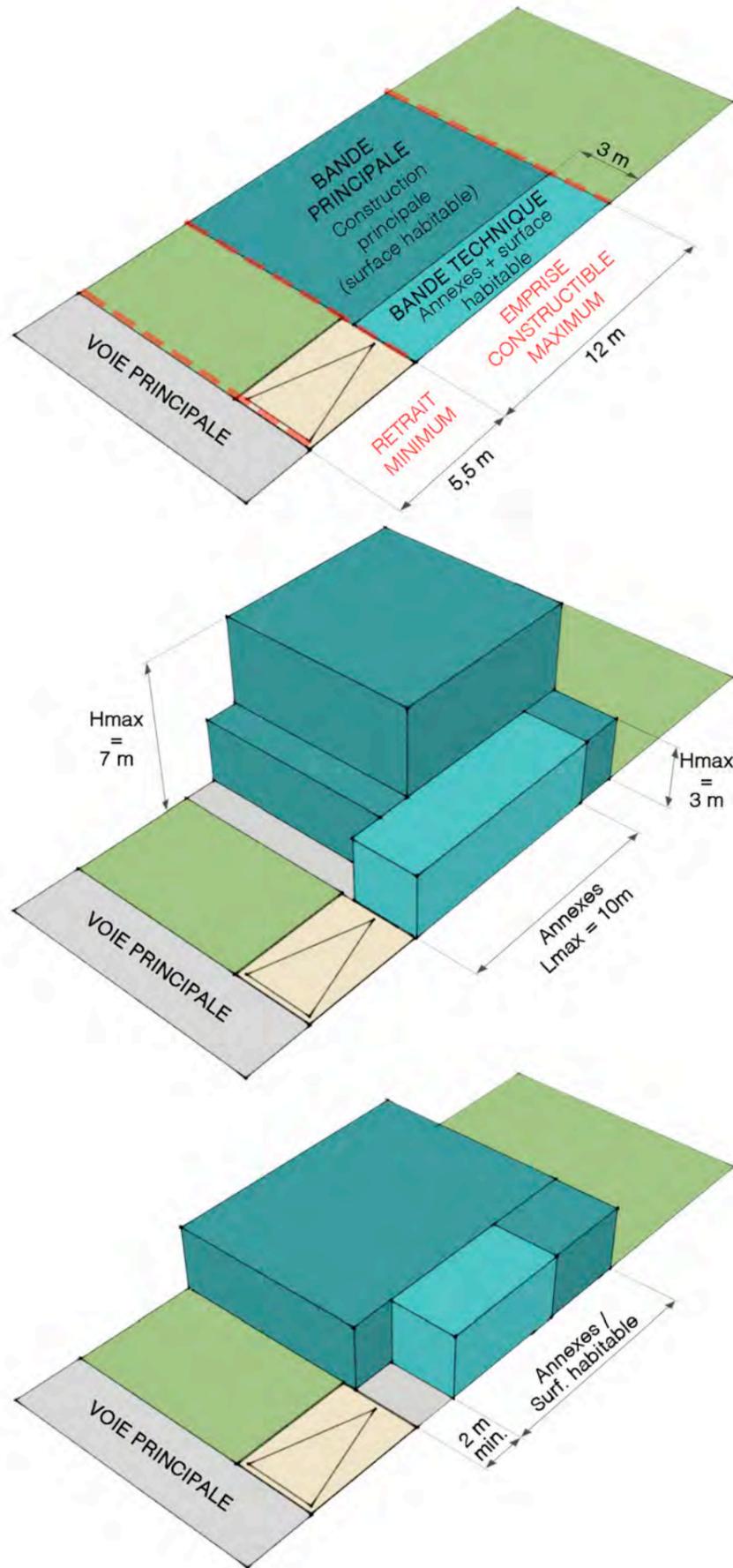
**Les annexes** (aire de stationnement, garage, local technique, abri de jardin) devront être édifiées dans la bande technique, en limite séparative, sur une longueur maximale de 10m (conformément au PLU), et obligatoirement dans l'alignement de l'accès à la parcelle.

### . 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 3m (égoût du toit ou acrotère).

Dans le cas où les constructions de la bande principale et technique présenteraient des hauteurs similaires, **un retrait de 2m minimum sera imposé** pour les constructions se trouvant dans la bande technique, afin de favoriser les variations de rythme des façades.

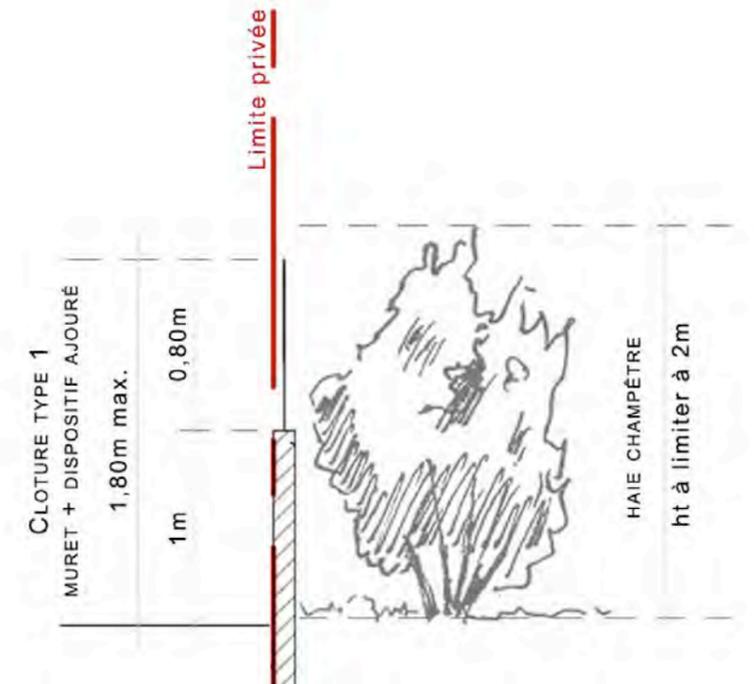


## 3. Clôtures

. **Sur le domaine public et en limite de fond de parcelle (clôture TYPE 1)** : 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.

. **Sur le domaine privé (clôture TYPE 2)** : 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).



## 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 1<sup>ère</sup> 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 2<sup>ème</sup> place en garage clos OU en extérieur.

Dans le cas où une 3<sup>ème</sup> place serait à aménager, elle doit être réalisée soit :

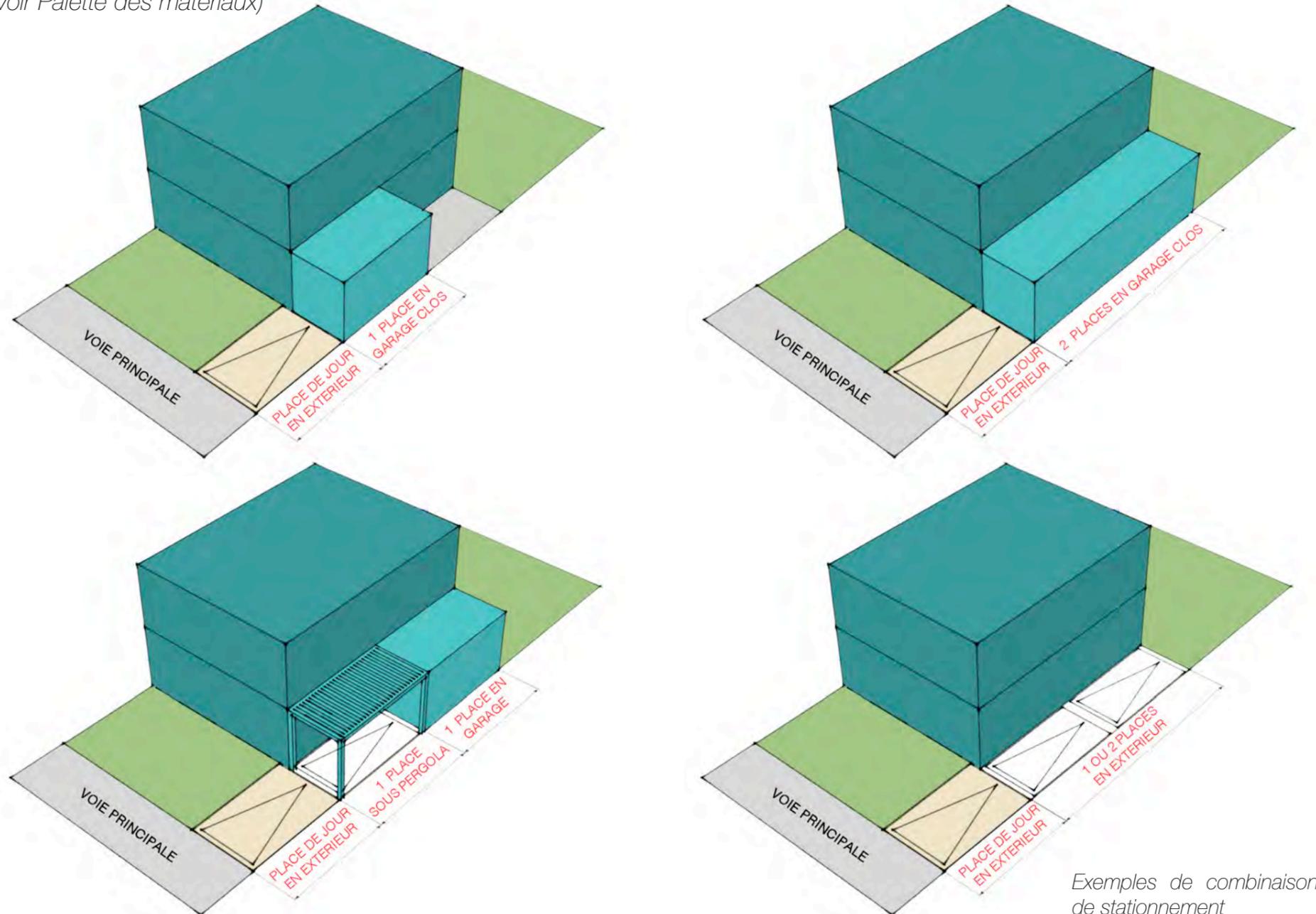
- en extérieur,

- sous pergola,

- bâtie en continuité de la 2<sup>ème</sup> 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)



Exemples de combinaison de stationnement

## 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.

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,...).

B  
R  
I  
Q  
U  
E  
S



Brique rouge



Terre de Sienne



Brique naturelle



Terre orange

J  
A  
U  
N  
E  
S



Ocre intense



Jaune safran



Sable blond

T  
E  
R  
R  
E  
S



Terre d'argile

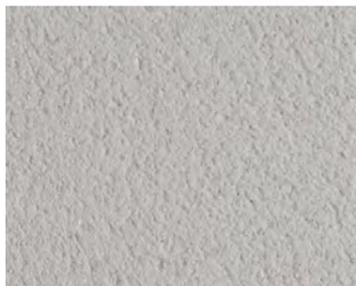


Terre feutrée



Beige

G  
R  
I  
S



Gris cendre



Gris fumé

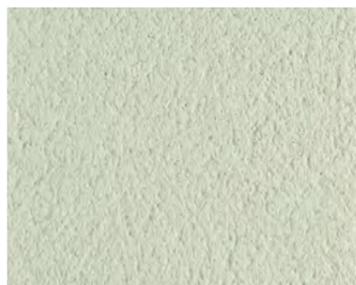
P  
A  
S  
T  
E  
L  
S



Bleu azur



Bleu ciel



Vert pâle

## 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'intégrera aux couleurs locales traditionnelles (voir références ci-dessous).

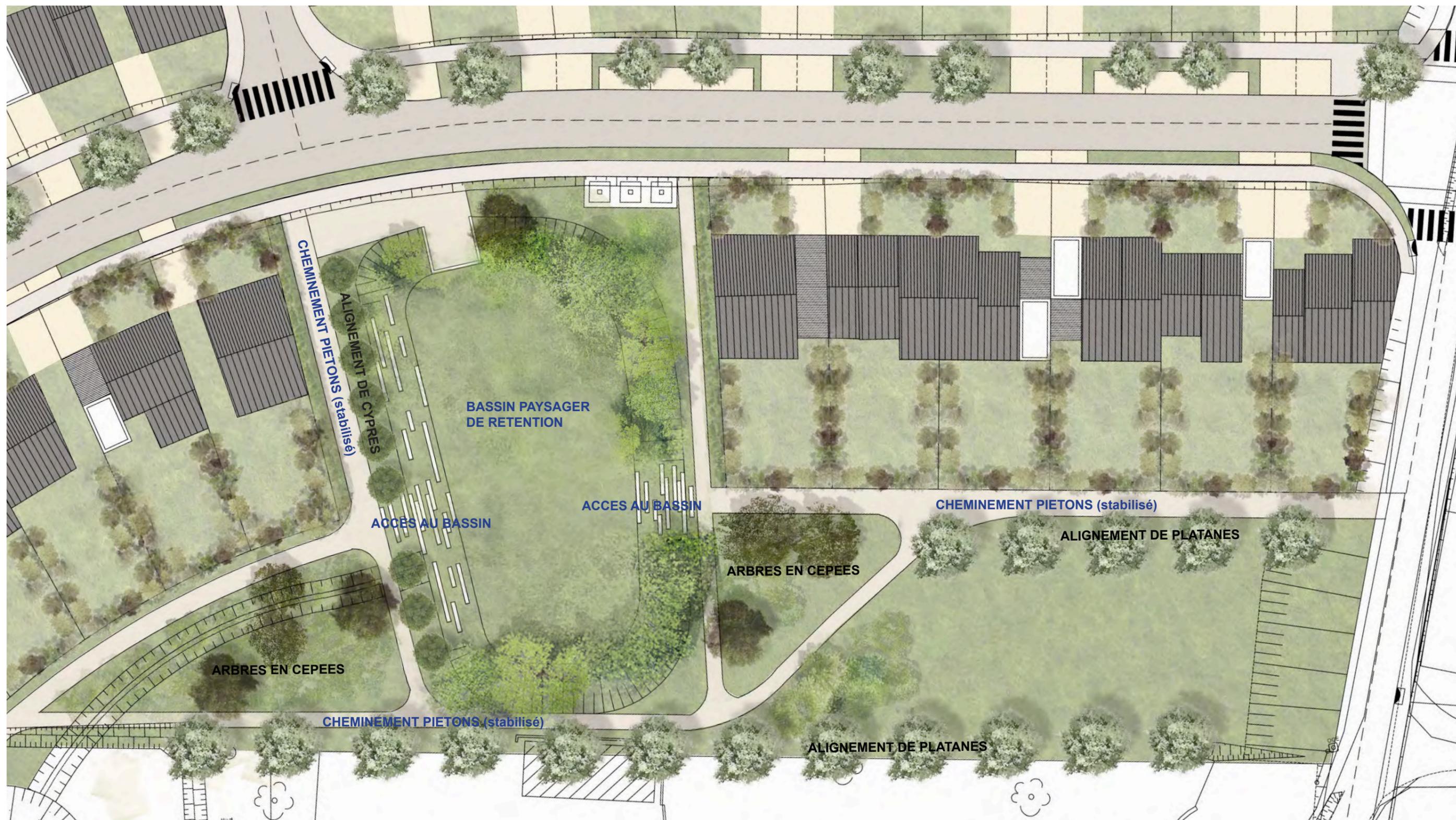
Les teintes de menuiseries et occultations seront à coordonner avec la palette de teintes d'enduit ci-contre, et seront à soumettre pour validation du projet à l'urbaniste de la ZAC et dans le dossier de permis de construire..

*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 îlots 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 développement (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)
- . Cupressus (Cyprès)

C  
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 esculentorum (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



cornier



cornouiller



viome



fusain d'Europe



pittosporum



carex



eulalie

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



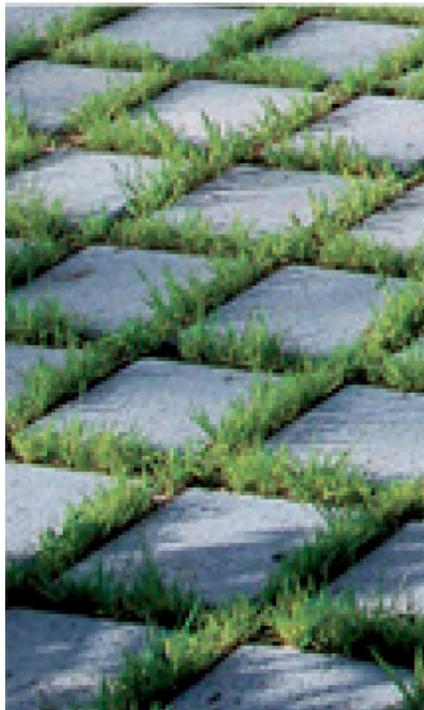
Béton balayé



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.