DEPARTEMENT DE L'HÉRAULT

# COMMUNE DE GIGNAC

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÉVISION N°2

# - 3.3 -

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

DOSSIER ARRÊT DE PROJET

Prescription par D.C.M. du 06.12.2001
Arrêt du projet par D.C.M. du 15.12.2011
Approbation par D.C.M. du

*Avec le concours de.*


**Mairie de Gignac**

Place Auguste Ducornot
BP48
34150 GIGNAC
Tel. 04 67 57 01 70
Fax. 04 67 57 01 24
*urbanisme@ville-gignac.com*

**Urba.pro**
**Urbanisme et projets**

11 Quai François Maillol
Résidence l'Avenir II
34200 SETE
Tel.Fax.04.67.53.73.45
*urba.pro@wanadoo.fr*

**Commune de Gignac 34150**

---

**Révision du PLU**

# ORIENTATIONS COMPLEMENTAIRES D'AMENAGEMENT

## 1. Z one 2 AU z : Z AC D E LA C R O I X

## 2. Zones 2AU et secteur 2AUp :

**2a :** Divers secteurs complétant les zones urbaines actuelles

**2b :** Quartier du Riveral (1ère phase)

**La municipalité impose la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux pour toutes les orientations d'aménagement hormis le secteur 2AUgv où l'aire d'accueil des gens du voyage sera implantée.**
**Cette obligation permet à la commune de répondre nettement aux objectifs du PLH de production de 25% de logements sociaux d'ici 2013.**

**Commune de Gignac 34150**

---

**Révision du PLU**

# ORIENTATIONS COMPLEMENTAIRES D'AMENAGEMENT

## 1. Z one 2 AU z : Z AC D E LA C R O I X

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

GIGNAC - PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE LA CROIX

# SOMMAIRE


*1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION ..... 3*

1.1 OBJET DE L'OPERATION ..... 3

1.2 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ..... 3

*2. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE : ..... 4*

*3. DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT : ..... 5*

3.1 PRESENTATION ET OBJECTIFS DU PROJET : ..... 5

3.2 LE PARTI URBAIN : ..... 5

3.3 LES PRINCIPES DE COMPOSITION : ..... 6

*4. LES VOIES ET CIRCULATION DOUCES : ..... 8*

4.1 LES PENETRANTES ENTRE SUPPORTS : ..... 8

4.2 LA PROMENADE COMMERCIALE : ..... 11

*5. LE LOGEMENT ..... 12*

*6. CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES ..... 15*

6.1 ACCES ET VOIRIES ..... 15

6.2 LA VOLUMETRIE ..... 16

6.3 LES FAÇADES ..... 20

6.4 LE STATIONNEMENT DES VEHICULES : ..... 38

6.5 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ..... 41

*7. PLAN D'EMPLACEMENT ..... 44*

*8. PLAN DE COMPOSITION ..... 44*

# 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

## 1.1 OBJET DE L'OPERATION

Le présent projet d'aménagement a pour objet l'urbanisation du secteur nommé « La Croix ».

Cette zone de 27ha doit permettre l'implantation d'activités commerciales et artisanales, de logements, de bureaux, ainsi que la construction d'équipements publics et d'espaces verts. Ces nouvelles activités économiques tiennent bien évidemment compte des activités économiques présentes sur le site, c'est donc pourquoi toutes les activités économiques sont maintenues sur le site.

Le projet d'aménagement suivra des orientations qui ont pu être établies après l'analyse du site et de son environnement pour s'intégrer de manière cohérente dans l'organisation de la ville et en continuité avec la zone d'activités actuelle.

Ce diagnostic est développé dans l'analyse de l'état initial du site et de son environnement réalisée dans le présent dossier de présentation.

## 1.2 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Afin de s'intégrer à l'échelle du territoire communal de Gignac, le projet a donc retenu comme principaux objectifs :

**- Définir une identité propre à ce territoire en mutation :**

- Un développement intensif et accéléré entraîne une destruction du contexte et bien souvent du patrimoine. Le territoire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault est un territoire hétérogène, fait d'amoncellement de parcelles viticoles, d'une vallée fluviale profonde et richement arborée. L'objectif principal de l'aménagement de la ZAC « La Croix » est de proposer une connivence entre l'aménagement de l'autoroute et les espaces paysagers à forte valeur patrimoniale.
- Faire de l'avenue de Lodève une avenue qui dégage une percée visuelle entre le pont de Gignac et la Tour de Gignac.
- Requalifier la zone commerciale existante, créer de nouvelles surfaces commerciales.
- Faire une avenue commerciale : une promenade, qui s'ouvre aux commerces.
- Créer un paysage depuis la vue de l'autoroute A750 avec la mise en place d'espaces verts.

**- Proposer des percées végétales favorisant les circulations douces au travers de la ZAC :**

- Favoriser les déplacements piétons au sein de la zone commerciale en créant des zones piétonnes larges et confortables afin de mettre en place un rapport entre les commerces et les usagers.
- Intégrer le stationnement dans les aménagements paysagers : mutualiser les zones de stationnement qui deviennent une zone tampon entre les zones de commerce et l'autoroute A750, afin de favoriser les circulations douces.
- Hiérarchiser les voies de desserte à l'intérieur de la zone en fonction de leurs usages, et de leur destination par des traitements différenciés, et rechercher une continuité dans la desserte globale de la zone.
- Créer des circulations douces faites de zones plantées qui répondent au besoin d'absorption des eaux pluviales : des jardins en creux qui viennent créer un paysage ainsi qu'un confort des espaces publics paysagers.

## 2. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE :

Dans la Zone d'Aménagement Concerté, « La Croix », seront édifiées des constructions à usage d'activités économiques, (commerciales, artisanales, services et enfin d'habitat). Des réserves foncières pour la création d'équipements publics seront mises en place dans le cadre de cette opération.

| | | |
|---|---|---|
| **SHON maximale de la zone** | **74 766** | **m²** |
| SHON secteur 2AUz1 | 17 651 | m² |
| SHON secteur 2AUz2 | 21 587 | m² |
| SHON secteur 2AUz3 | 35 528 | m² |

| | | |
|---|---|---|
| Logements | 21 587 | m² |
| | 296 | logements |
| Commerces / artisans | 33 951 | m² |
| Programmes mixtes bureaux/ commerces | 8 916 | m² |
| Programmes mixtes bureaux / hôtellerie | 3 735 | m² |
| Equipements | 6 577 | m² |

La zone couverte par la ZAC la Croix se découpe en trois secteurs (2AUz1 / 2AUz2 / 2AUz3).

# 3. DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT :

## 3.1 PRESENTATION ET OBJECTIFS DU PROJET :

La ZAC est organisée selon plusieurs principes qu'il est utile de rappeler en préambule. Ces principes cherchent à engendrer un développement en cohérence avec la réglementation urbaine existante. Cette cohérence entre des temporalités et des échelles de projet distinctes, doit parvenir à une plus grande complémentarité des usages, une plus grande qualité paysagère et une meilleure distribution des aménagements qui s'inscrivent dans l'esprit de la loi SRU.

## 3.2 LE PARTI URBAIN :

Ce nouveau quartier achève le tissu urbain de Gignac en constituant la frange sud le long de l'autoroute. Cette ZAC marque l'entrée de Gignac depuis l'échangeur de l'A750 mais également depuis Saint André de Sangonis via le pont sur l'Hérault (Pont de Gignac). Le trafic via l'Avenue de Lodève aujourd'hui important va, avec l'ouverture de l'autoroute, s'amplifier. En effet, les deux échangeurs étant complémentaires nombreux seront les automobilistes (ainsi que les convois exceptionnels) empruntant cet axe majeur.

Le parti d'aménagement répond à des impératifs logiques de répartition des espaces, sur lesquels s'appuie la composition d'ensemble. Aussi cette ZAC ne peut être considérée comme un simple morceau de ville mais plutôt comme un élément majeur mettant en place un maillage durable capable d'intéresser un territoire bien plus vaste.
Ce territoire est certes celui de la ville, mais c'est également celui de l'espace entre Gignac et Saint André de Sangonis, et enfin par extension celui de toute la vallée de l'Hérault. Nous devons donc mettre en place des réseaux répondant à plusieurs échelles.

L'aménagement de la ZAC peut être scindé en trois entités : une aire commerciale, un ensemble de logements et une série de bureaux et équipements. Ces trois entités seront liées via l'Avenue de Lodève qui sera retraitée afin de devenir un véritable axe urbain. Pour cela, l'alignement paysager est maintenu, renforcé et complété par deux fronts bâtis de part et d'autre de l'avenue. Elle est doublée d'une contre-allée desservant les commerces et d'un mail commercial support des circulations douces Est-Ouest.

A la rencontre de l'espace public central (où sera disposé un équipement public à vocation intercommunale), un accident dans l'alignement de platanes ménagera une échappée visuelle vers la tour Sarrasine située plus haut sur la colline. L'avenue de Lodève sera en ce point rejoint par une voie nouvellement créée qui la reliera à l'échangeur de l'autoroute. Cette voie, viendra remplacer la RN109, et permettra de désengorger le centre ville de Gignac. Au sud de ces deux voies, un ensemble commercial sera disposé au sein d'un projet paysager composé de séquences plantées Nord-Sud. Ces séquences viendront insérer le projet dans une échelle territoriale plus grande. Entre ces espaces verts, des supports, véritables sols artificiels, accueillent les commerces et espaces piétonniers commerciaux.

Au nord de l'Avenue de Lodève, un ensemble de logements sur le principe de « faubourgs champêtres » rassemble différentes typologies de logements propices à la reconquête de périphéries mitées par le développement anarchique de maisons individuelles. Ainsi 10 lots de logements représentant une SHON constructible maximum de 22 000 m², seront composés de petits collectifs en R+2, de maisons individuelles groupées et superposées en R+1. Cet ensemble sera traversé de deux voies nouvellement créées l'une longitudinale, l'autre transversale. Ces deux voies complètent le maillage urbain existant de sorte que ce quartier s'intègre parfaitement à la commune de Gignac.
Au centre, le long de l'Avenue de Lodève et de la voie la reliant à l'échangeur de l'autoroute, une série d'équipements, de bureaux et de services fera la liaison entre commerces et logements. L'ensemble de ces édifices fortement perméable permet une communication aisée entre logements et commerces. Ces communications sont principalement organisées autour des circulations douces, largement dimensionnées et

réparties de manière à ce que l'ensemble commercial ne devienne pas l'un de ces non lieux royaume des automobiles, mais un quartier où se mêlent commerces de proximité et moyennes surfaces dans un projet paysager.

Ces trois entités programmatiques participent à la création d'un éco quartier basé sur :

- Une forte densité.
- Une forte présence végétale et d'espaces publics.
- Une diversité de l'habitat.
- Un paysage préservé.
- La voiture reléguée en périphérie au profit des déplacements doux.
- Un respect du cycle de l'eau et des sols perméables.
- Une moindre consommation et des énergies renouvelables.
- Une architecture durable.
- Une mixité sociale.

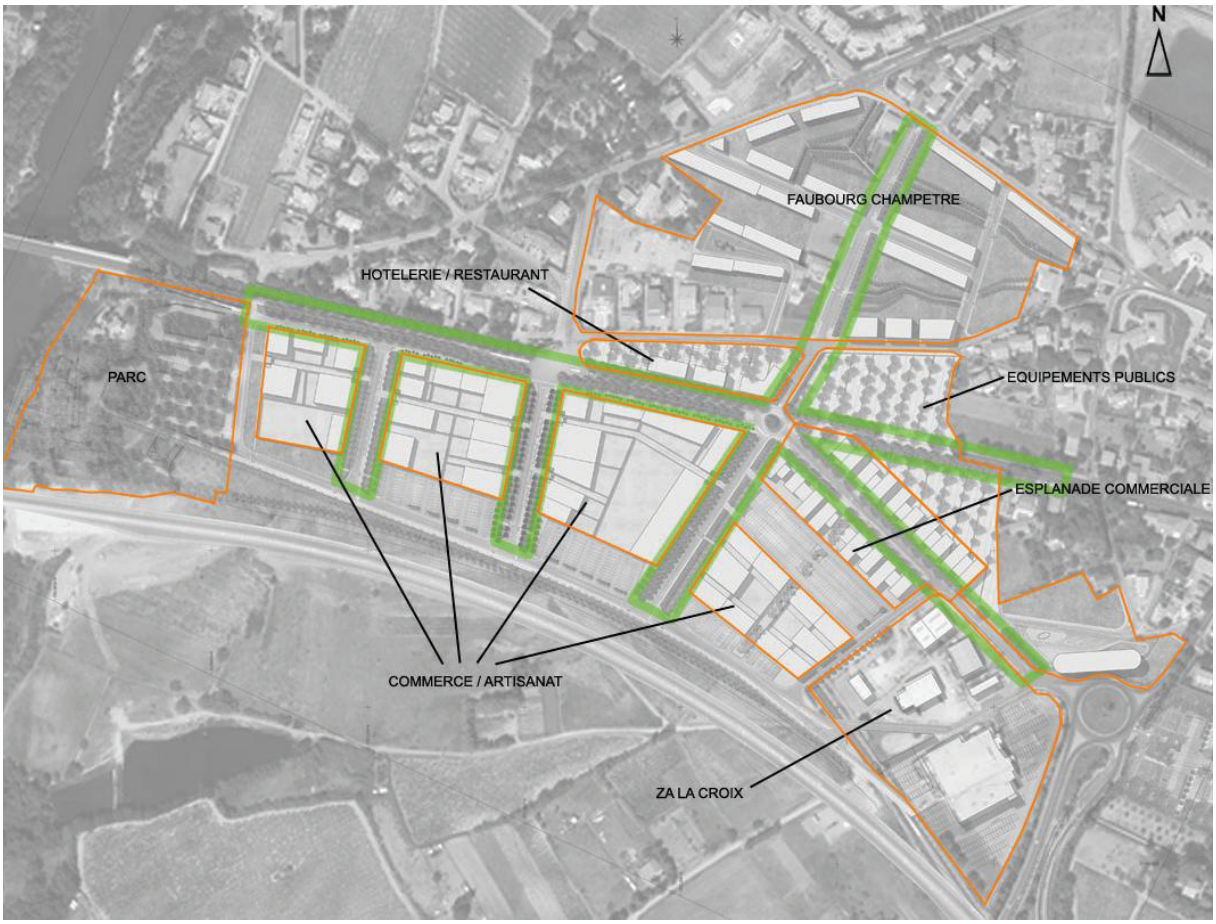
## 3.3 LES PRINCIPES DE COMPOSITION :

Le projet suggère des principes de composition nécessaires à la réalisation d'un espace de qualité, que ce soit à l'échelle du piéton, de l'automobiliste, de l'habitant, ou de tout spectateur extérieur :

- Les percées visuelles composées de l'Avenue de Lodève, des percées végétales, des rues, permettent une compréhension immédiate des cheminements piétons et automobiles ainsi qu'une bonne lisibilité des commerces.
- Une façade Sud sur l'autoroute, organisée comme une série de séquences paysagères et chromatiques de sorte à redonner une temporalité à ces bords d'autoroute.
- Deux fronts bâtis soutiennent l'avenue de Lodève afin de lui donner une position centrale dans le développement contemporain de Gignac.
- L'implantation des logements en bord de voirie, dégageant des cœurs d'îlots paysagés.

La composition de l'ensemble du quartier peut se scinder en plusieurs ensembles paysagers et architecturaux :

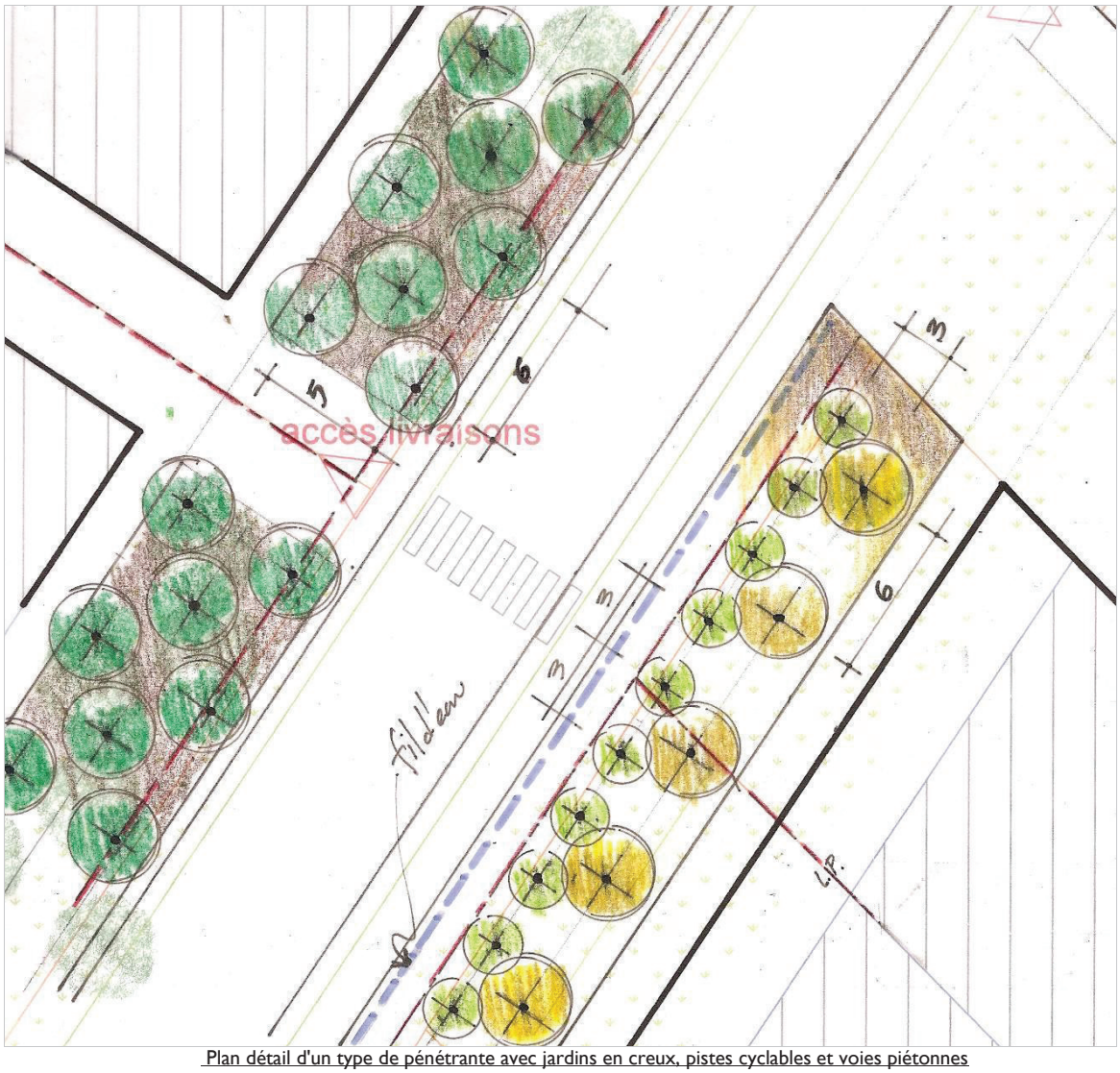
- Les faubourgs champêtres
- L'espace public central en rapport avec les équipements publics
- L'esplanade commerciale
- Les commerces et artisans
- La zone artisanale existante
- Le parc des rives de l'Hérault.
- L'avenue de Lodève.
- Les percées végétales entre supports.
- Le parc des rives de l'Hérault.



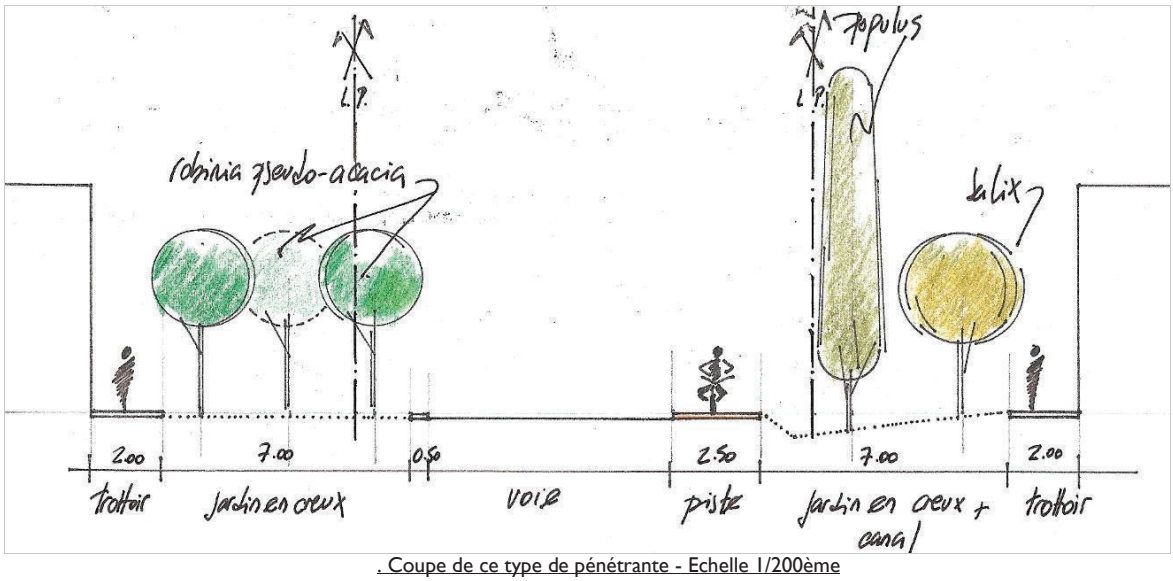

Principe de composition

# 4. LES VOIES ET CIRCULATION DOUCES :

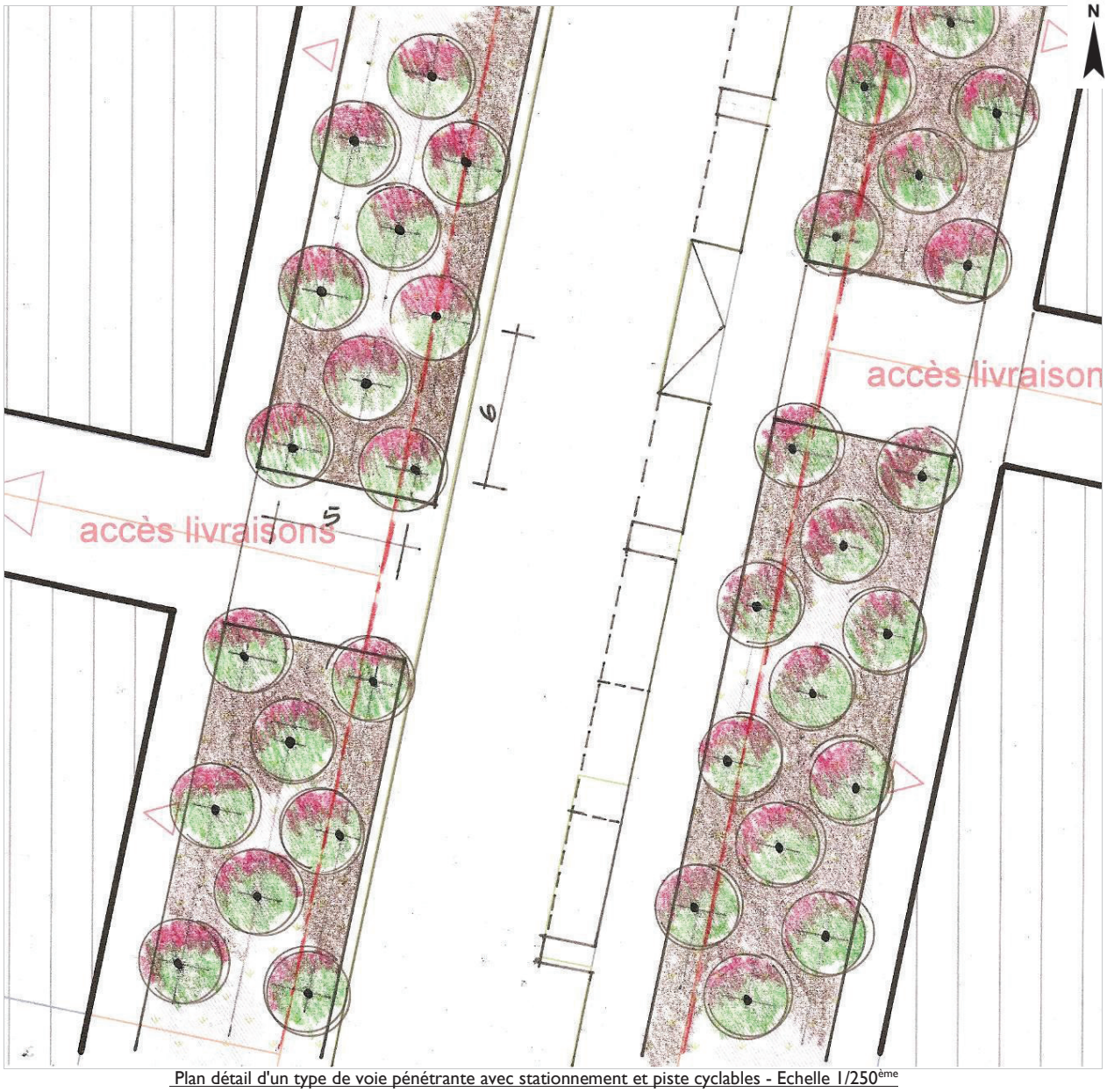
## 4.1 LES PENETRANTES ENTRE SUPPORTS :



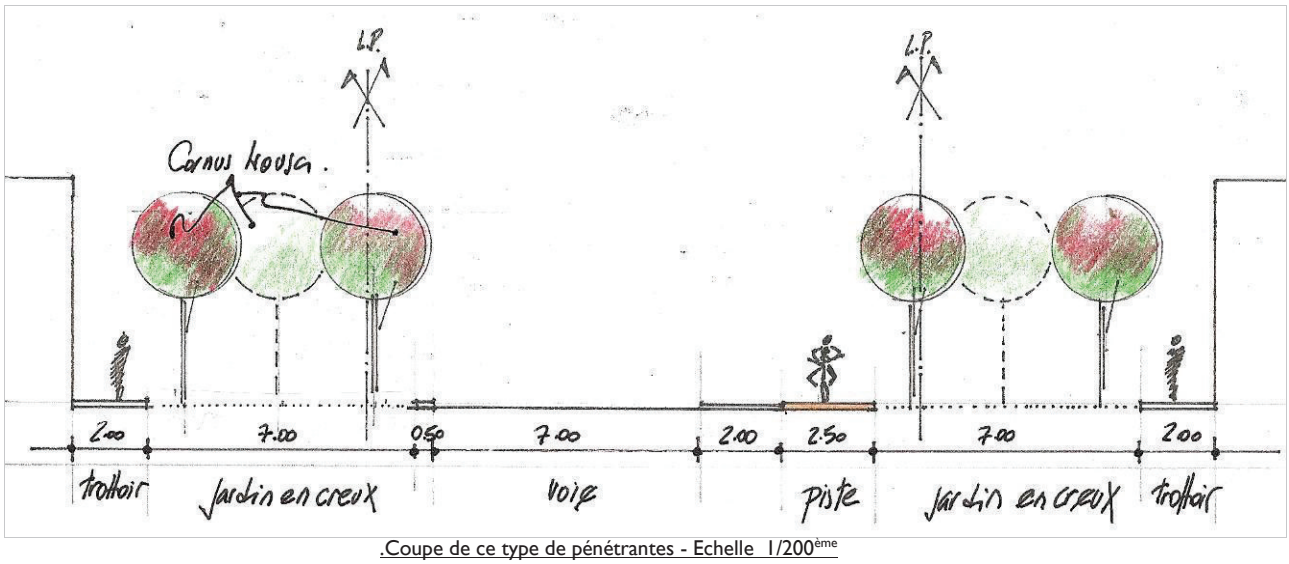

Plan détail d'un type de pénétrante avec jardins en creux, pistes cyclables et voies piétonnes



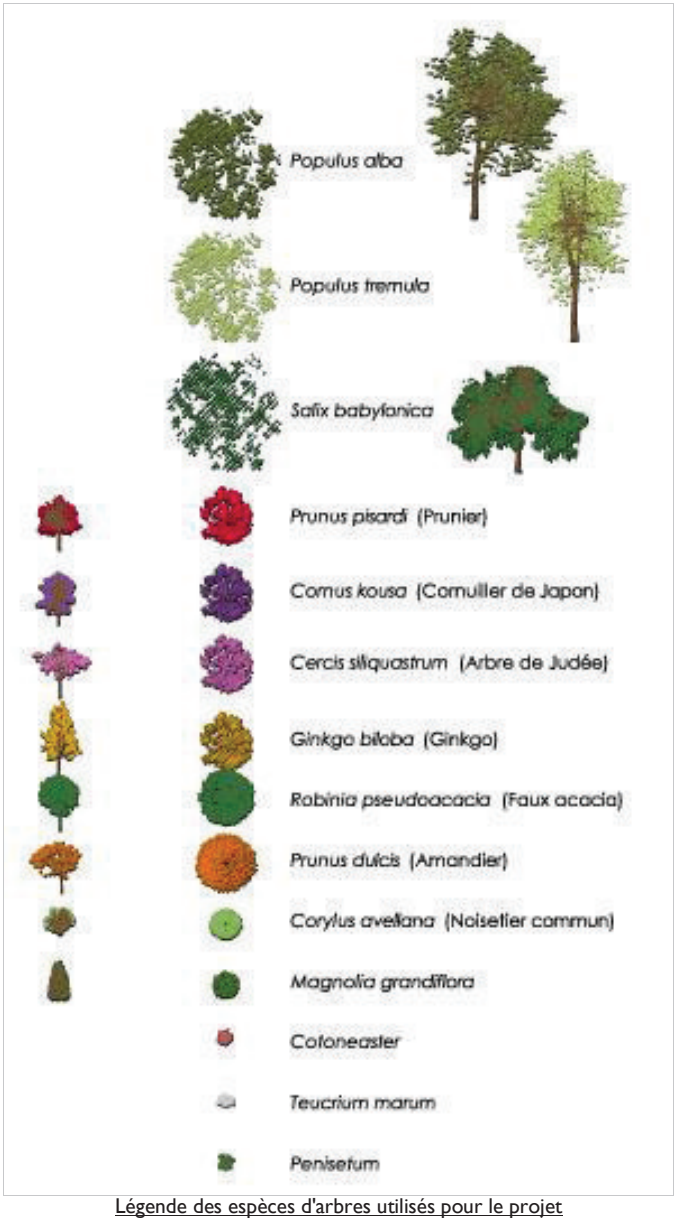

. Coupe de ce type de pénétrante - Echelle 1/200ème




Plan détail d'un type de voie pénétrante avec stationnement et piste cyclables - Echelle 1/250ème




.Coupe de ce type de pénétrantes - Echelle 1/200ème



Légende des espèces d'arbres utilisés pour le projet

Les espèces d'arbres utilisés pour les percées végétales entre les supports sont :

- **PEUPLIER TREMBLE :**
- **ARBRE DE JUDEE :**
- **ROBINIER FAUX ACACIA OU «ACACIA» :**
- **CORNOUILLER DU JAPON**
- **PRUNIER CERISE**

## 4.2 LA PROMENADE COMMERCIALE :

La promenade commerciale sera créée sur une longueur de 500 m, les façades commerciales la borderont.

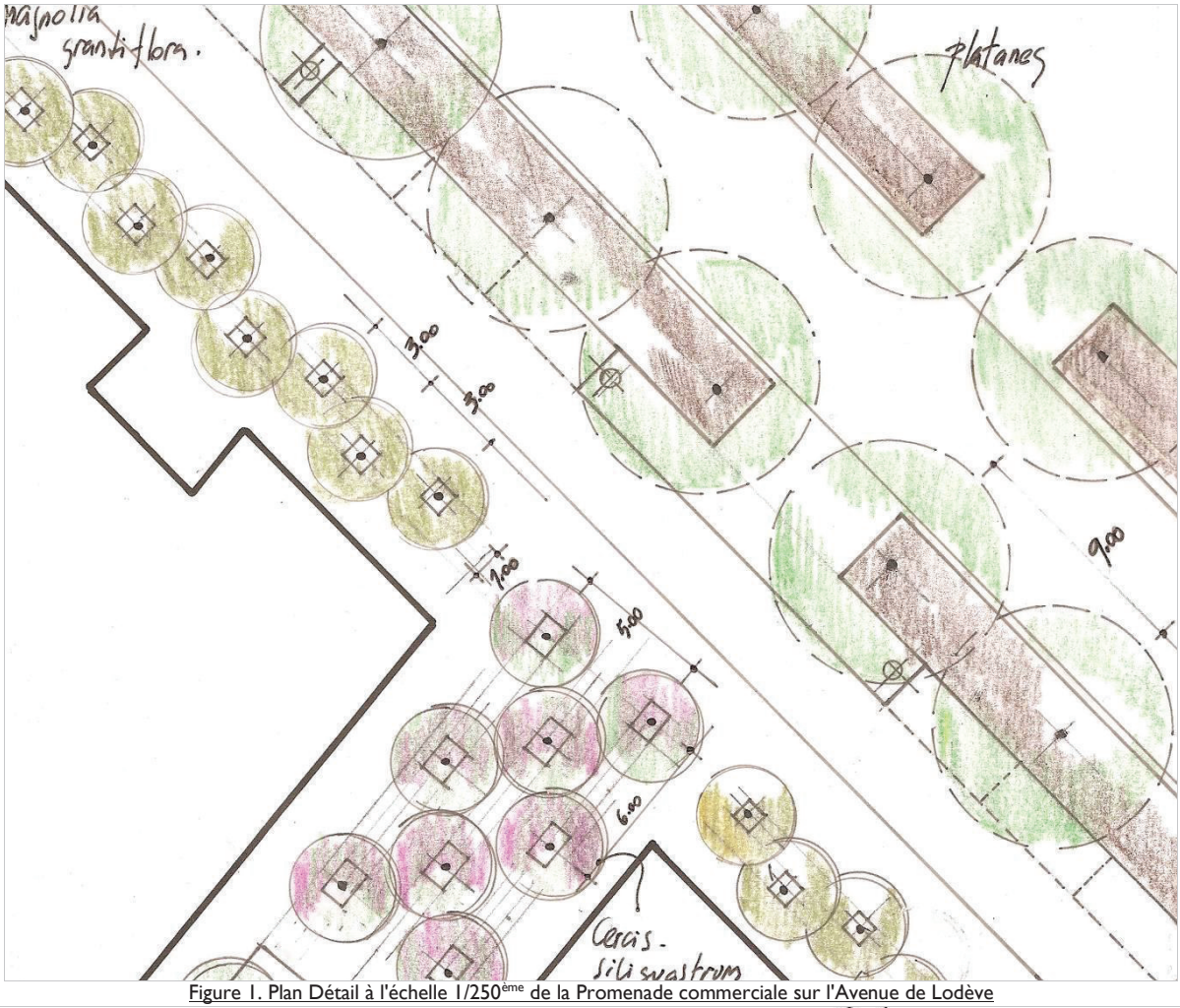
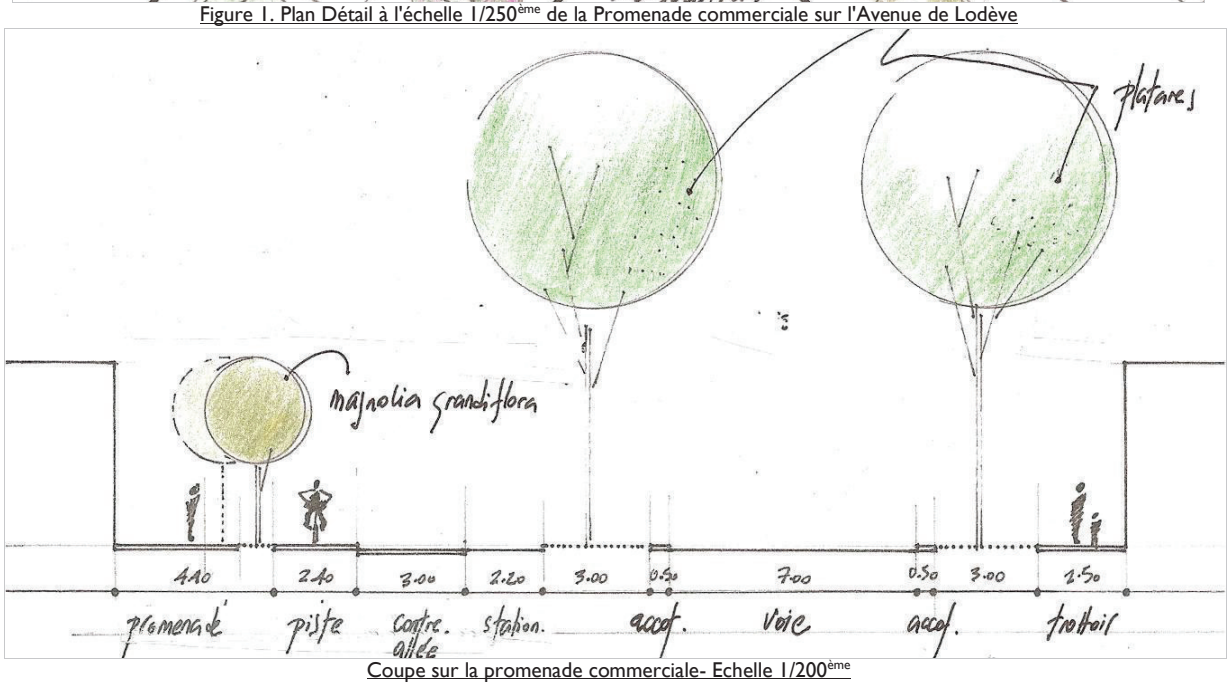



Figure 1. Plan Détail à l'échelle 1/250ème de la Promenade commerciale sur l'Avenue de Lodève




Coupe sur la promenade commerciale- Echelle 1/200ème

# 5. LE LOGEMENT

Un faubourg est un quartier hors la ville, hors de ses fortifications. Construit afin de répondre au modernisme et à toutes ces avancées technologiques, un faubourg contemporain ne peut être autre qu'environnemental et écologique.
Traditionnellement un faubourg est caractérisé par une forte importance donnée à la rue, par la juxtaposition de maisons de ville et d'immeubles de rapport.

Le site de notre intervention marque une progression de la ville vers le fleuve, sur l'emprise des terres agricoles.
Toute notion d'architecture environnementale est basée sur le principe de développement durable. Principe élaboré par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le Rapport Brundtland en 1987. Il se définit comme suit
«(…) un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. (…)»

Ce nouveau quartier d'habitation doit donc se positionner en tant qu'éco quartier, il doit donc porter une attention toute particulière aux questions environnementales à savoir :
- Le recours aux énergies renouvelables
- Le développement des mobilités douces
- La gestion des eaux de pluie
- La continuité des espaces verts
- Le recyclage des bâtiments et matériaux
- Le contrôle de l'étalement urbain

Afin de répondre à ces objectifs nous avons pris le parti de concevoir ce faubourg champêtre autour de la notion d'habitat intermédiaire. Pour cela nous privilégierons le recours à de petits collectifs et à des maisons individuelles superposées.
L'utilisation de ces deux typologies de logement nous offrira un large éventail de types de logements favorisant la mixité programmatique. Nous envisageons une répartition de l'ordre de 25% de logements sociaux et 75% de logements en accession libre. Conformément au PLH de la Communauté de commune de la Vallée de l'Hérault l'offre de logements neufs sera répartie comme suit :
- 4% de PLAI (locatif à loyer maîtrisé - très social)
- 18% de PLUS (locatif à loyer maîtrisé - social)
- 3% de PLS (locatif à loyer maîtrisé – intermédiaire)
- 20% de locatif privé (De Robien ou Borloo populaire)
- 55% d'accession à la propriété (dont accession abordable)

En outre, il est important de prendre en considération les nouveaux modes d'habiter et l'évolution des structures familiales. Aussi tout logement devra être évolutif afin de pouvoir convenir à l'évolution du foyer l'occupant. Une importance toute particulière sera donc à apporter aux espaces communs (pièces à vivre) et aux dispositifs de distribution.

Au cœur de ces faubourgs champêtres, des espaces verts publics plantés d'amandiers et de noisetiers, et sont positionnés afin de former des alignements d'arbres évoquant les cultures arboricoles. Ils sont traversés par un chemin piétonnier qui relie tous ces espaces. Autour de ce chemin les circulations sont libres, des accès aux jardins des logements individuels sont ménagés.
De plus, tous ces espaces sont aménagés afin de recueillir une série de petits espaces, tels que des aires de jeux pour enfants, des micros équipements sportifs, des parcs pour chiens, des bassins d'orage paysagés.

Dans ce principe de créer des circulations libres entre chaque ensemble de logements et des espaces publics pour la détente des riverains, les stationnements des ensembles de logements collectifs

seront réalisés en sous-sol, pour un dégagement total de l'automobile. Aussi de par le redimensionnement des voies attenantes aux logements, des aires de stationnement seront placés le long de la voirie pour un stationnement de courte durée ou pour les visiteurs.

Localisation d'un faubourg champêtre

Zoom Faubourg champêtre

Principe de fonctionnement du faubourg champêtre / Schéma des circulations douces - Echelle 1/1000ème

# 6. CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

## 6.1 ACCES ET VOIRIES

### *6.1.1 Dans l'ensemble de la zone :*

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil,
- aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### *6.1.2 Accès en bordure des voies bordées d'arbres :*

- les groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres,
- si aucune solution n'est possible les accès seront localisés de manière à éviter l'abattage des arbres,
- en outre, si l'accès depuis la voie bordée d'arbre présente un risque pour la sécurité des usagers de la route, celui-ci sera interdit.

### *6.1.3 Voiries :*

- les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de service publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### *6.1.4 Circulations douces :*

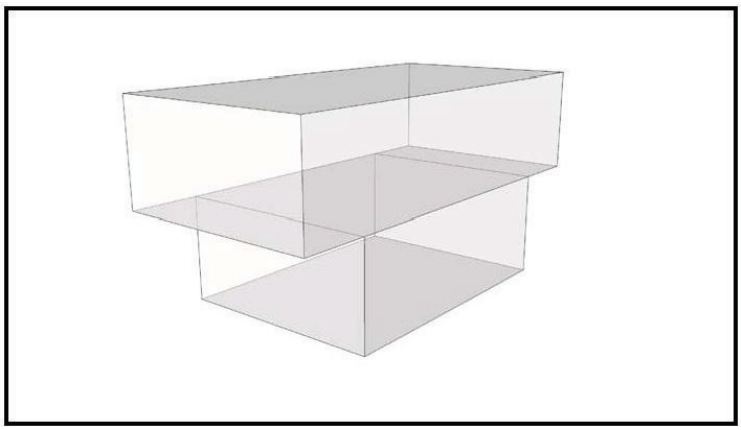
- outre les trottoirs, les espaces verts sont traversés par des circulations douces qui maillent l'ensemble du quartier,
- ces circulations ménagent des accès aux jardins individuels et collectifs,
- le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.

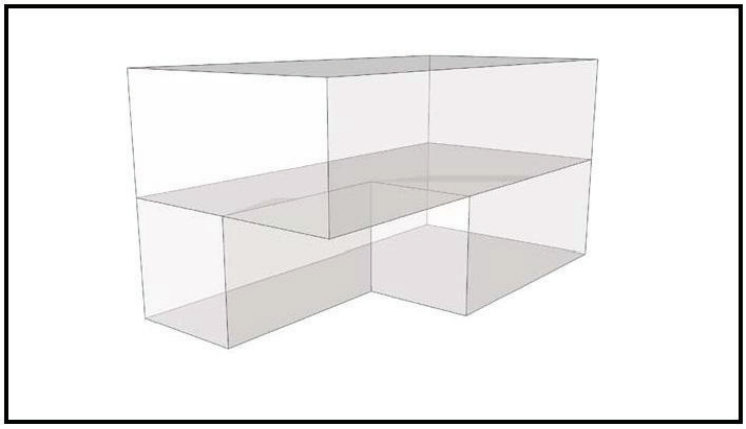
## 6.2 LA VOLUMETRIE

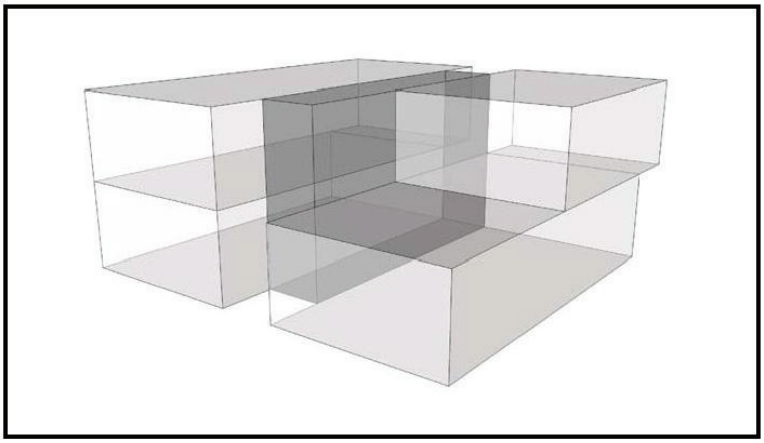
Cette partie formalise les spécificités architecturales de chaque type de bâtiment et ses principales orientations.

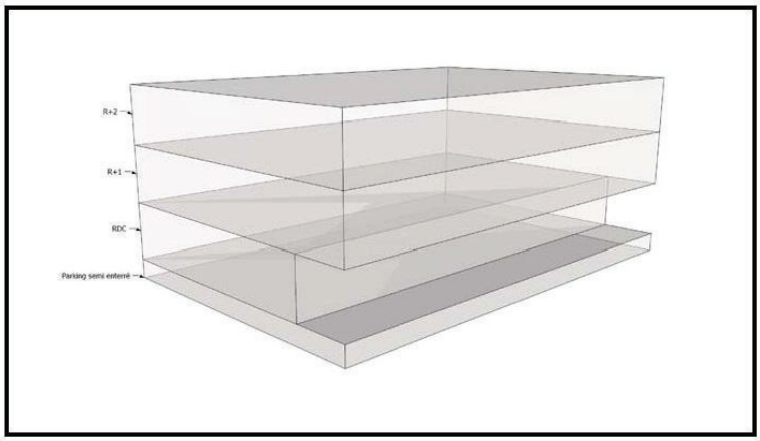
### *6.2.1 Principe :*

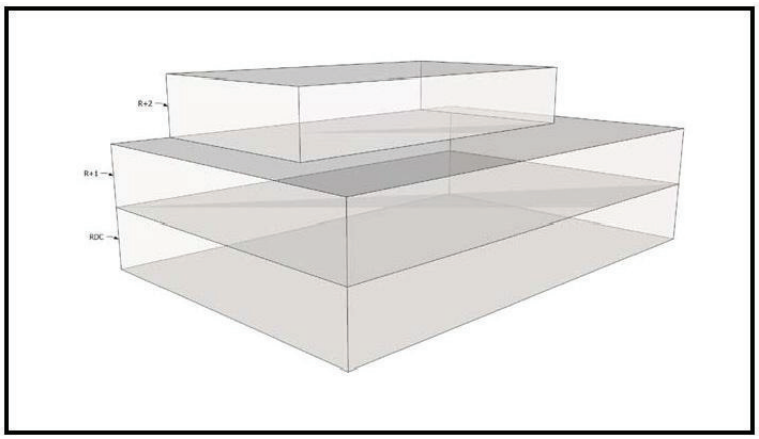
- La volumétrie des constructions sera simple et l'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier.
- Les édifices peuvent être constitués de plusieurs volumes aux formes géométriques simples articulées à un volume principal.
- Le dernier étage des édifices dont la hauteur est supérieure ou égale au R+2 pourra être traité en attique. Cet attique est une variation de la modénature et non un changement brutal du matériau de la façade.
- Aucune émergence technique ne sera visible en façade et/ou en toiture. Elles seront intégrées dans des volumes traités à l'échelle du bâtiment. Ces derniers devront en outre permettre un entretien aisé des édicules techniques.
- Tout lieu de stockage à l'air libre sera intégré au projet par un traitement paysager de l'espace.









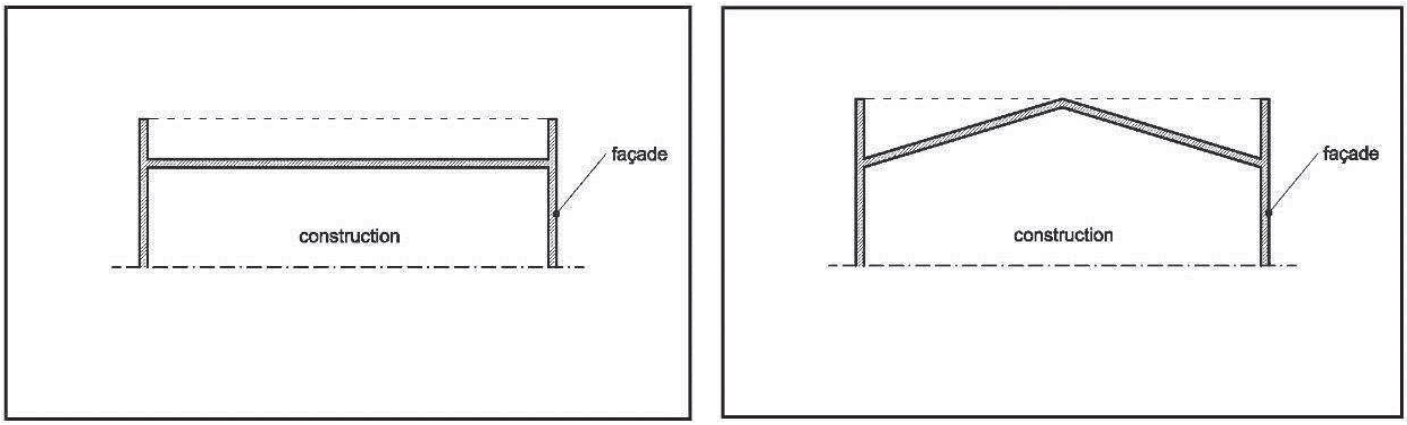




**Principe de volumétries par addition de volumes simples**

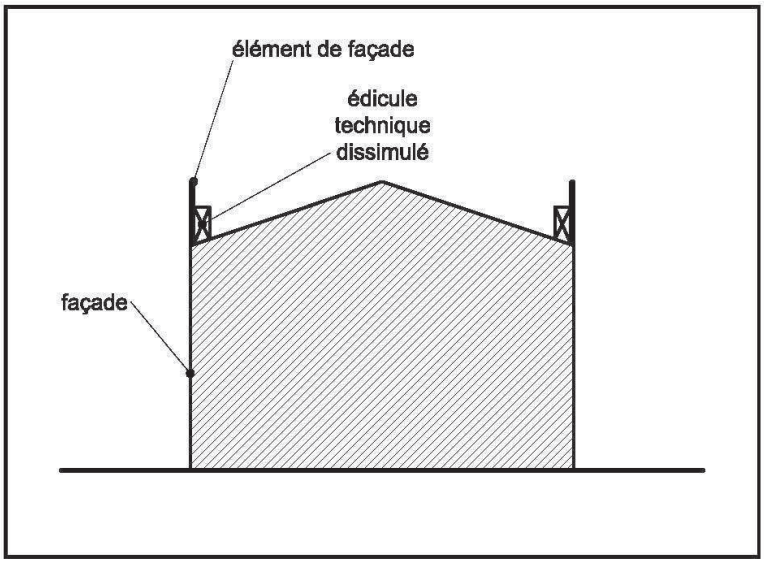
### 6.2.2 *Toitures :*

- Les toitures en pentes sont tolérées à condition que le relevé d'acrotère périphérique masque la pente de la toiture. Le relevé devra être un minimum aussi haut que le faîtage du toit.
- Dans le cas de toits en pente, les édicules techniques en toiture seront disposés le long des acrotères dans des édifices de serrureries les masquant.
- Les couvertures en tuiles canal ou similaires, et les toitures dont la pente est supérieure à 15% sont proscrites en RDC.

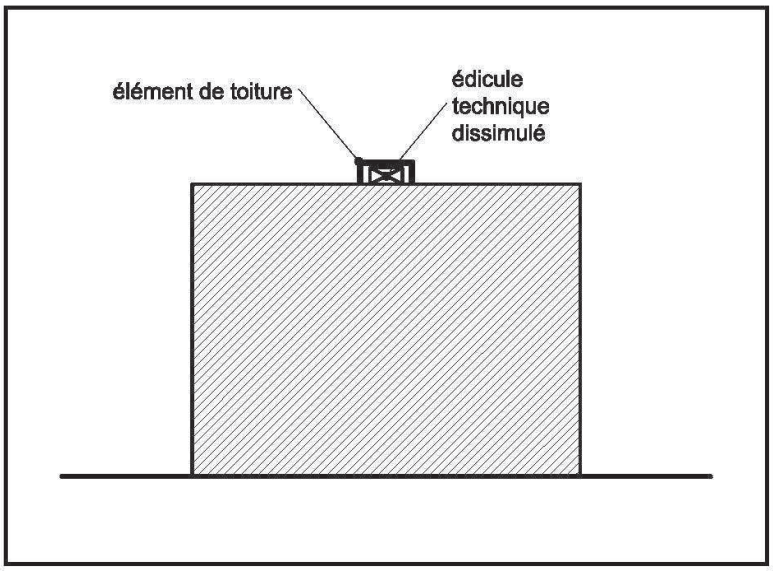
- Si les édifices ont une hauteur inférieure ou égale au R+1, alors la toiture est exprimée par une ligne horizontale sans effet de pente.
- L'ensemble des édicules techniques de toitures et éléments de superstructure seront regroupés au centre de celle-ci au-sein d'édifices de serrureries les masquant. L'entretien de tous ces éléments devront être aisés.
- Les antennes en toiture ne devront pas être visibles par les piétons.
- Les étanchéités auto protégées sont proscrites.
- Une attention toute particulière devra être apportée à la composition des toitures non dissimulées et notamment les toitures vues depuis la Tour Médiévale de Gignac.
- Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz3 correspondants au mail commercial les toitures plates sont prescrites




**Exemples de toitures plates et en pentes**




**Principe d'intégration des édicules techniques sur les toitures en pente**




**Principe d'intégration des édicules techniques sur des toitures plates**

### *6.2.3 Les hauteurs de construction :*

**a) Principe général :**

- Le plafond maximum imposé des hauteurs (PM) d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées et des antennes, au point correspondant au niveau zéro NGF.
- Les constructions devront respecter le plafond maximum imposé des hauteurs (PM) mentionnés dans plan d'emplacement.
- Pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

**b) Dans le secteur 2AUz1 :**

- La hauteur maximale des constructions est portée à 10m et 3 niveaux sans pourvoir être supérieure au plafond maximum imposé des hauteurs.

**c) Dans le secteur 2AUz2**

- La hauteur maximale des constructions est portée à 11m et 3 niveaux sans pourvoir être supérieure au plafond maximum imposé des hauteurs.
- La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement, sans pouvoir être supérieure au plafond maximum imposé des hauteurs (PM) et à la hauteur maximum (HM).

**d) Dans le secteur 2AUz3 :**

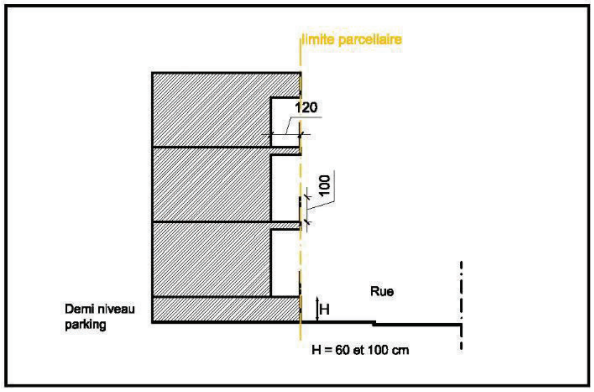
- La hauteur maximale des constructions est portée à 6m et 1 niveau sans pourvoir être supérieure au plafond maximum imposé des hauteurs.

## 6.3 LES FAÇADES

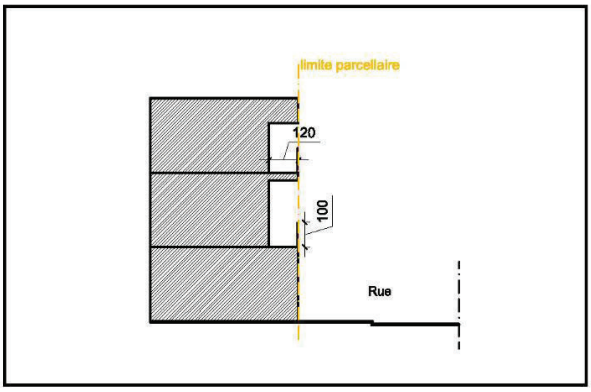
### *6.3.1 Principe :*

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
- Les terrasses au RDC sur rue sont proscrites (exception faites des terrasses surélevées d'un ½ niveau)
- Lorsque la construction présente un mur pignon aveugle, le traitement architectural de celui-ci sera équivalent à celui d'une façade principale. Les murs pignons aveugles seront traités comme des façades.
- Les arcades et autres structures ou ouvertures à forme cintrées sont proscrites. Les poteaux non structurels sont proscrits.

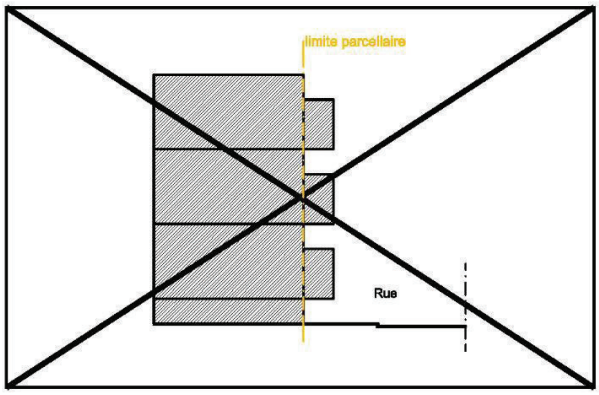
Profondeur minimum des terrasses côté rue :



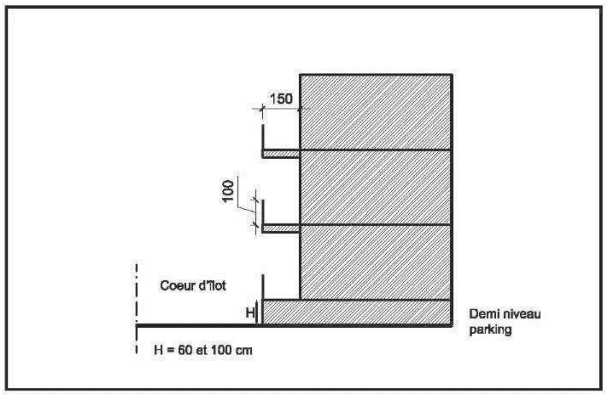

Présence de terrasse au RDC côté rue :



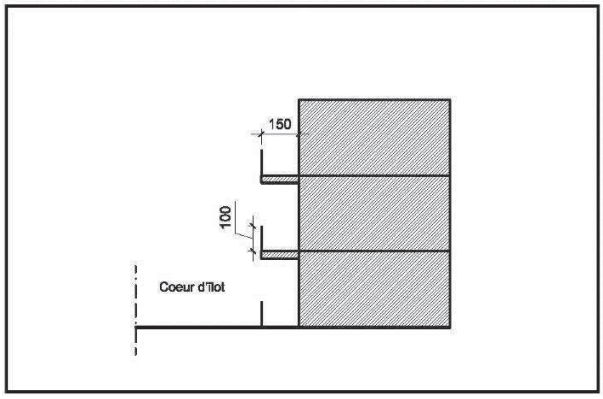

Terrasse à proscrire uniquement côté rue :



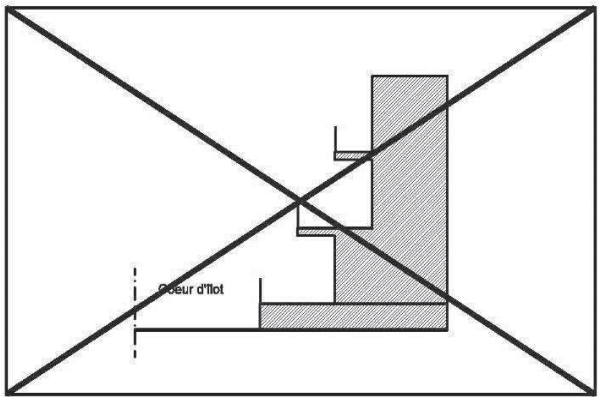
Profondeur minimum des terrasses côté cœur d'îlot :




Demi-niveau situé entre 60 et 100 cm :




Terrasse à proscrire :




**a) Dans le secteur 2AUz1 :**

- Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.
- Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent permettant d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble sont à rechercher.

**b) Dans le secteur 2AUz2 :**

- Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.
- Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent permettant d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble sont à rechercher.

### *6.3.2 Edicules en façade*

- Aucun édicule technique (tel que les climatiseurs etc.…) n'est admis en façade.
- L'ensemble des édicules non positionnés en toiture devront être intégrés dans la volumétrie du bâtiment.
- Une attention toute particulière sera apportée au bruit, mouvements d'airs et nuisances induits par l'ensemble des éléments de machinerie (ventilation …).
- Aucune rejetée d'air ne sera admise entre 90 et 180 cm mesurés verticalement au dessus du sol extérieur.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.

### *6.3.3 Façades commerciales :*

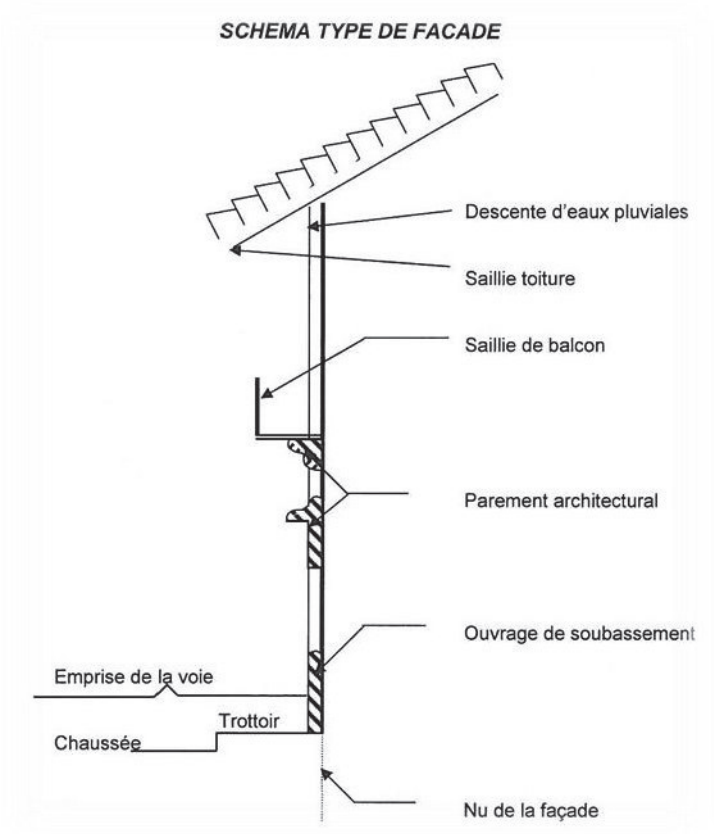
- Une façade commerciale se définit au minimum par deux des éléments suivants : la présence d'une enseigne commerciale, les éléments d'appels nécessaires à la bonne lisibilité du commerce, l'accès des clients au commerce.
- L'unité de la façade sera recherchée sur toute sa hauteur.
- Les dispositifs de fermeture seront positionnés à l'intérieur des vitrines.
- Les commerces devront posséder au moins une façade commerciale.
- Les façades commerciales devront être implantées en limite de l'emprise publique.
- Les commerces peuvent avoir plusieurs façades commerciales.
- Les positions et dimensions des vitrines et/ou accès aux commerces ne sont pas réglementés.

**Exemple de façade commerciale Carré Sud à Nîmes**

**a) Règles particulières liées au «mail commercial » secteur 2AUz1 et 2AUz3**

- Nonobstant les règles édictées ci-dessus, les façades situées sur le mail commercial doivent être conformes au cahier des prescriptions architecturales.
- Les menuiseries en bois et en PVC sont proscrites.
- Les menuiseries seront dans les teintes : RAL 7035 / 7038 / 9018.
- Les portes de parking et de garages sont proscrites.
- Les volets ouvrants à la française sont proscrits.
- Les stores toiles verticales sont proscrits.
- Les volets seront dans les teintes : RAL 7035 / 7038 / 9018. Les volets bois teinte naturelle sont autorisés.
- Les gardes corps seront métalliques conformes au cahier des prescriptions architecturales. Les gardes corps maçonnés sont proscrits.
- Les gardes corps seront dans les teintes : RAL 7035 / 7038 / 9018.

**b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :**




Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises et ce dans les conditions suivantes :

- b.1) dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b.4) :

▪ les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4m au dessus du niveau du trottoir ou d'un passage piétons et 4,50m au dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

- b.2) saillies de balcons et bow-windows :

▪ aux règles de hauteur des surplombs définis précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

▪ les saillies des balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0.20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0.50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7.01 et 12 mètres
- 0.80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12.01 et 15 mètres
- 1.00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15.01 et 30 mètres
- 1.20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres

- b.3) saillies de toitures :

▪ aux règles de hauteur des surplombs définis précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

▪ les saillies de toitures (génoises, corniches, etc …) ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0.30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0.40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6.01 et 8 mètres
- 0.50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8.01 et 12 mètres
- 0.60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12.01 et 15 mètres

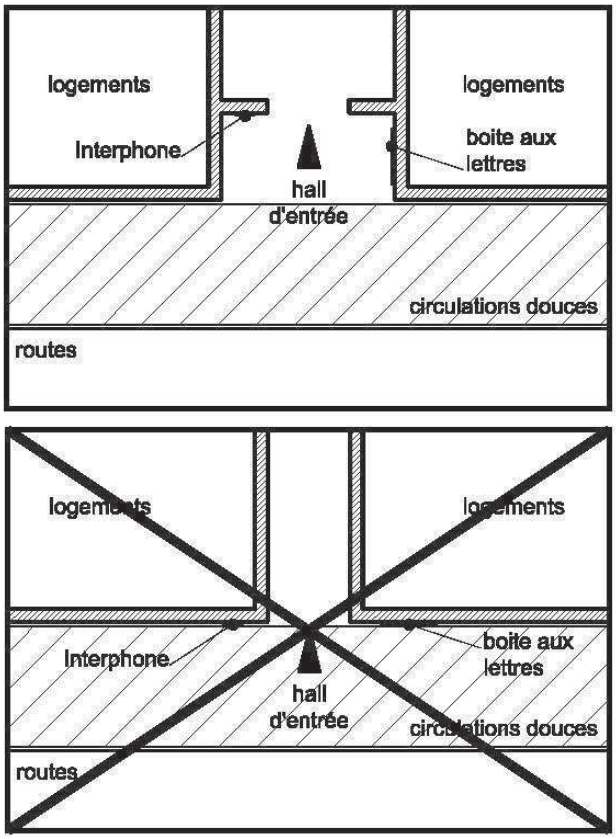
- 0.80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

- b.4) autres saillies en façade :

▪ nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b.1), les autre saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc …) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

### *6.3.4 <u>Accès aux bâtiments :</u>*

- Chaque logement collectif et chaque bureau devra posséder au moins un accès situé sur l'espace piétonnier public.
- Les halls d'entrée seront traités en retrait sur la rue afin de ménager un espace nécessaire pour la mise en place de tous les éléments techniques (interphone, boite aux lettres).
- Les accès aux logements individuels sont non réglementés.
- Les accès aux logements collectifs devront se situer à proximité immédiate de l'emprise publique.
- Les accès aux bureaux devront se situer à proximité immédiate de l'espace public.
- Les accès publics aux commerces doivent être implantés en limite de l'emprise publique.
- Les halls d'entrée des logements seront traités en retrait sur la rue afin de ménager un espace nécessaire pour la mise en place de tous les éléments techniques (interphone, boite aux lettres …).




**Exemple de halls d'entrée**

### *6.3.5 Ouvertures :*

- Les formes géométriques simples non cintrées sont fortement recommandées,
- Les arcades et autres structures ou ouvertures à forme cintrées sont proscrites. Les poteaux non structurels sont proscrits.
- Lorsque la modénature est marquée par la menuiserie, alors elle la hiérarchise suivant une direction horizontale ou verticale. L'effet de maillage quadrangulaire est proscrit.
- Les menuiseries seront en bois, acier, pvc, aluminium.
- Les menuiseries seront dans une teinte allant du gris au noir. Les menuiseries bois teinte naturelle sont autorisées.
- Les menuiseries d'un même édifice devront être de matériau et de teinte identiques. Une variation de teinte participant à la modénature de la façade peut être tolérée.
- Les portes de parkings et garages répondent aux mêmes règles.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.
- De plus, les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

### 6.3.6 *Volets, pergolas et pare-soleils horizontaux :*

**a) Volets**

- Les volets à la française seront à simple battant.
- Les coffres des volets roulants devront être dissimulés à l'intérieur du bâtiment ou en linteau de façon à ne pas être perceptible depuis l'extérieur des édifices.
- Les volets ouvrants à la française seront à simple ou double battants. En position ouverte ils devront être maintenus.
- Les stores à lamelle orientables sont autorisés à condition que le coffre et le moteur soient dissimulés en linteau ou en appuis (pour que ces dernières ne soient perceptibles depuis l'extérieur des édifices).
- Les volets coulissants devront intégrer les éléments de guidage hauts et bas dans la modénature générale de l'édifice.
- Les stores toiles verticales sont proscrits côté rue, et autorisés côté cour ou jardin.
- Les stores bannes sont proscrits.
- Les volets seront dans une teinte allant du gris au noir. Les menuiseries bois teinte naturelle sont autorisées.
- Les volets de couleur semblable ou proche (même famille chromatique) des façades sont autorisés.
- Les volets d'un même édifice devront être de matériau et de teinte identiques (les stores toile verticale ne sont pas concernés). Une variation de teinte participant à la modénature de la façade, peut être tolérée.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.

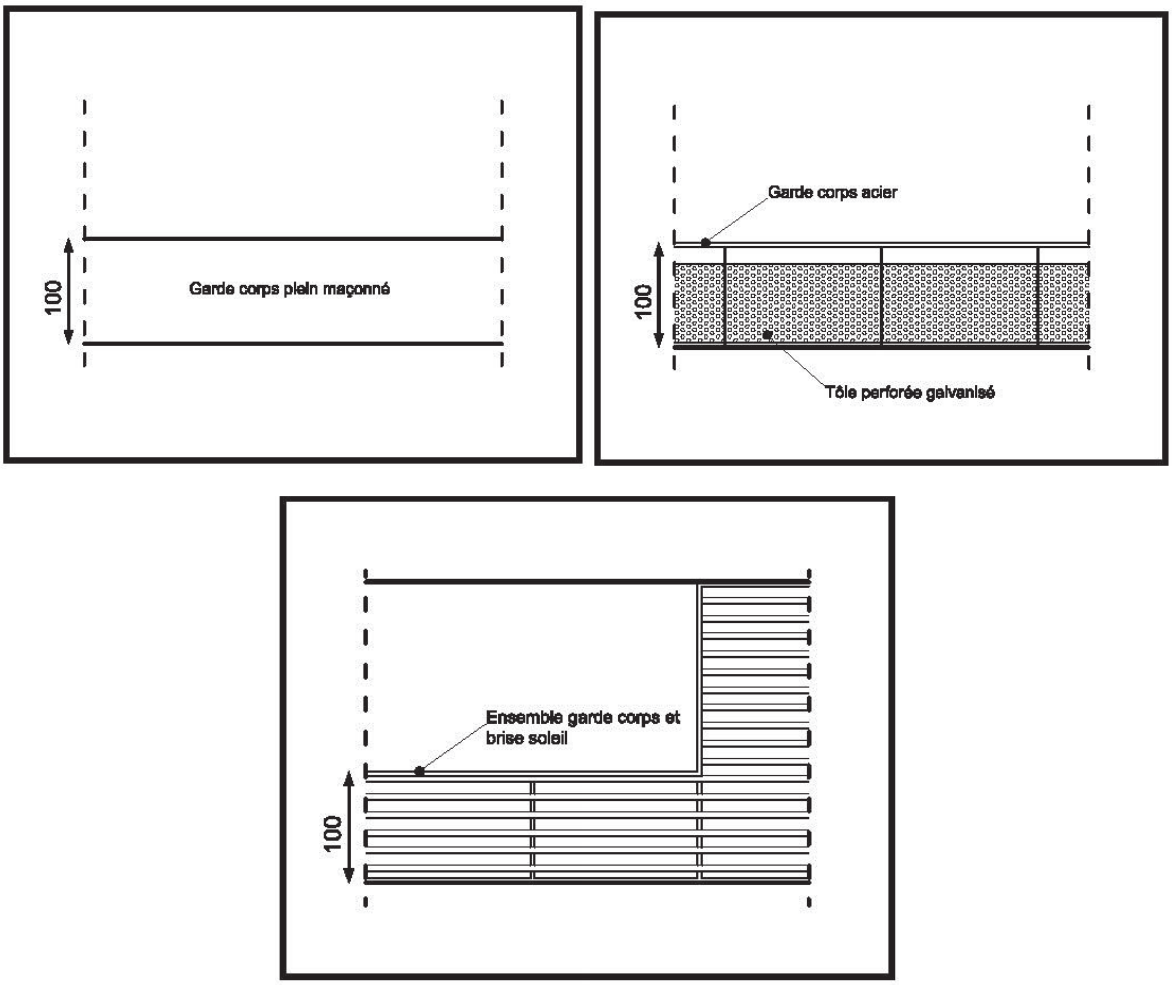
**b) Pergolas et pare-soleils horizontaux :**

- Afin de réduire l'impact du soleil à l'intérieur des bâtiments et sur les balcons et terrasses, principalement sur les façades Sud et Ouest, des volets coulissants, des pergolas, des brises soleils sont préconisés.
- Les pergolas et pare-soleils horizontaux sont autorisés.
- Les pergolas et pare-soleils horizontaux seront en bois finition lasure teinte bois, acier, aluminium.
- Les pergolas et pare-soleils horizontaux seront dans une teinte allant du gris au noir. Les pergolas bois et pare-soleils horizontaux bois teinte naturelle sont autorisées.
- Des plantations grimpantes seront mises en place pour contribuer à donner une image paysagère.
- Les claies constituées de tiges de cannes (ou imitations) assemblées à l'aide de fil de fer (canisses) sont proscrites.
- Les pergolas et pare-soleils horizontaux devront se conformer aux règles d'implantation par rapport aux emprises publiques définies dans les articles 6.1 à 6.3 du règlement de la zone.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.

### 6.3.7 *Garde-corps :*

- Les gardes corps entre espaces publics et privés situés au RDC feront également office de grille de défense.
- Les garde-corps peuvent être réalisés en maçonnerie ou en métal.
- Les garde-corps pourront être réalisés en bois à condition que ce même bois soit utilisé en matériaux de façade.
- L'ensemble des serrureries d'un bâtiment seront de même dessin et de même teinte.

- Les gardes corps et brises soleils en aluminium ou en serrurerie seront de teintes RAL 7035 / 7038 /9018.
- Les barreaudages peuvent être horizontaux et/ou verticaux.
- Outre leur fonction de sécurité, les garde-corps devront le cas échant, assurer un rôle de protection visuelle.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.




**Exemple de garde corps et brises soleil**

### *6.3.8 Protections solaires et/ou visuelles sur façades :*

- Les claies constituées de tiges de bruyères assemblées à l'aide de fil de fer (brande végétale) sont proscrits.
- Les claies constituées de tiges de cannes (ou imitation) assemblées à l'aide d'un fil de fer (canisses) sont proscrits.
- Lorsque cela est possible, la végétation assurant un rôle de protection solaire et/ou visuelle sera préférée.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives

### *6.3.9 Enseignes commerciales*

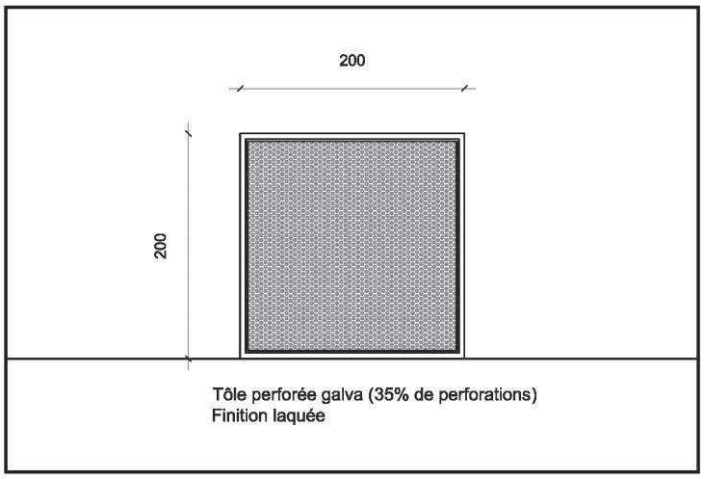
- La dimension et la position des enseignes commerciales ayant pour support le bâtiment doivent être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.
- Elles devront faire l'objet d'un accord de la communauté de communes Vallée de l'Hérault de l'architecte coordinateur de la ZAC.
- Les enseignes des commerces et bureaux devront faire l'objet d'un cahier des charges spécifiques.
- Les enseignes commerciales devront être conçues dans un esprit de simplicité et de sobriété. Leur géométrie doit être simple, les formes courbes sont à éviter.
- Les enseignes commerciales ne peuvent être composées de plus de 3 couleurs.

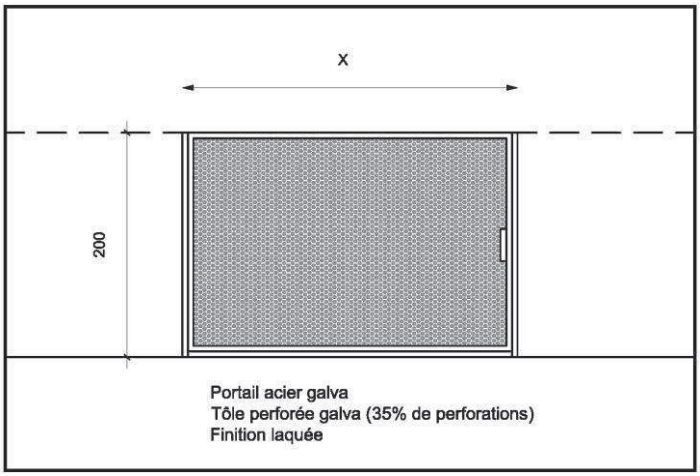
**Exemple d'enseigne commerciale en drapeau, Paris**

### *6.3.10 Clôtures*

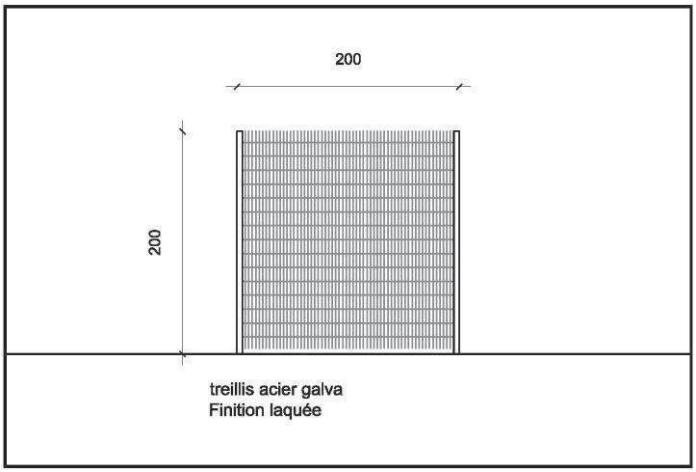
**a) Ensemble de la zone :**

- L'ensemble des parcelles des artisans doivent être clôturées.
- Les clôtures doivent être conformes aux modèles dessinés ci après.
- Le dessin des clôtures (détail de réalisation et implantation) sera soumis à l'accord de la communauté de communes Vallée de l'Hérault et de l'architecte coordinateur de la ZAC. Après approbation toute modification ultérieure fera l'objet d'un nouvel agrément.
- Les clôtures seront en tôle perforée galvanisée avec une finition laquée RAL 7035 / 7038 / 9018. Tout autre matériau est proscrit.
- Les portails doivent être identiques aux clôtures : tôle perforée galvanisée avec une finition laquée RAL 7035 / 7038 / 9018.
- Dans le cadre d'opérations groupées, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.




**Panneau de clôture en tôle perforée galvanisée**




**Panneau de clôture en treillis acier galvanisé**

**Exemple de panneau de clôture en tôle perforée galvanisée**

**b) Dans le secteur 2AUz1**

- Les parcs de stationnement extérieurs pourront être clôturés dans la mesure où l'accès au parc de stationnement n'entrave pas la circulation sur le domaine public.
- Les places de stationnement extérieures situées dans la bande de 5m entre les logements individuels et les circulations douces ne pourront pas être clôturées.
- Afin de créer une protection visuelle vis à vis des logements situés en RDC les clôtures pourront être doublées par des haies vives n'excédant pas 50 cm d'épaisseur et 2 m de hauteur. Les végétaux sont à choisir parmi les types prescrits.
- Nonobstant les règles définies ci-dessus, les clôtures entre logements pourront être en treillis acier galva finition laquée RAL 7035 / 7038 / 9018

**c) Dans le secteur 2AUz3**

- L'ensemble des parcelles doivent être clôturées
- Les enseignes situées sur les clôtures sont proscrites, à l'exception des plaques d'entrée qui ne pourront excéder une dimension de 40x60cm de haut
- Nonobstant, les règles définies au paragraphe a ci-dessus, les clôtures et portails peuvent être en tôle galvanisée avec une finition laquée RAL 7016.
- Nonobstant les règles définies ci-dessus, les clôtures implantées en limite séparative pourront être en treillis acier galvanisé finition laquée RAL 7016 / 7035 / 7038 / 9018

▪ <u>Règles particulières liées aux équipements publics :</u>

- Les équipements publics ne sont pas tenus d'être clôturés.

**d) Cas particulier des clôtures donnant sur les espaces verts publics**

- Les logements ne sont pas tenus d'avoir des clôtures sur les espaces verts publics.
- Les clôtures devront ménager les échappées visuelles depuis et vers l'espace vert public.
- Les haies vives servant de protection visuelle sont proscrites.

**e) Cas particuliers des murs de soutènement**

- L'édification de murs de soutènement sera soumise à autorisation.
- Si la différence de niveau entre les deux plateformes n'excède pas 60 cm, les murs de soutènement devront émerger de 25 à 50 cm au-dessus du niveau de la plateforme haute. Ils seront alors surplombés par une clôture conformément aux prescriptions ci-dessus.
- Si la différence de niveau entre les deux plateformes excède 60 cm, les murs de soutènement pourront émerger au maximum 1,20 mètre au-dessus du niveau de la plateforme haute. Ils devront se conformer aux règles de sécurité en vigueur. Ils seront surplombés par une clôture conformément aux prescriptions ci-dessus, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètre au dessus de la plateforme haute.
- La hauteur maximale des constructions est portée à 11m et 3 niveaux sans pouvoir être supérieure au plafond maximum imposé des hauteurs.
- La hauteur des constructions doit être égale ou inférieur à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement, sans pouvoir être supérieure au plafond maximum imposé des hauteurs (PM) et à la hauteur maximum (HM).

### *6.3.11 Matériaux prescrits*

**a) Dans l'ensemble de la zone :**

- .Les matériaux de sols extérieurs devront être conformes aux prescriptions architecturales et paysagères.
- Les matériaux exprimant un ouvrage contemporain sont prescrits (bétons architectoniques, métal ou acier laqué, aluminium laqué ou anodisé, verre, bois dans une utilisation contemporaine),
- - Les bardages en lames métalliques ou panneaux profilés sont prescrits. Le bardage métallique devra être posé de sorte à accentuer l'horizontalité des bâtiments. Les nervures devront être horizontales et non verticales,
- - Sur les façades sud et ouest, les systèmes de brise-soleil, double-peau , volets coulissants et volets classiques, favorisant le confort thermique sont prescrits,
- - Les menuiseries alu sont prescrites,
- - Les menuiseries en PVC sont tolérées, à condition que le PVC soit veiné, satiné ou structuré dans la masse avec une section la plus fine possible. Le profil sera réduit et le dormant invisible depuis l'extérieur.

**b) Dans le secteur 2AUz1 :**

- Principe général :

- Les matériaux de sols extérieurs devront être choisis dans une volonté d'harmonie avec les matériaux mis en œuvre sur les emprises publiques.

- Règles particulières liées au secteur de prescriptions architecturales particulières « mail commercial »

- Les revêtements de sols situés au sud du mail commercial seront de nature et de teinte identiques au matériau mis en œuvre sur l'emprise publique le jouxtant.

- Les revêtements de sols situés au nord du mail commercial seront de nature et de teinte identique aux matériaux mis en œuvre sur le parvis de l'équipement public.
- Toutefois, les revêtements de sols autres que ceux prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque leur modénature permet d'obtenir une unité architecturale.

**c) Dans le secteur 2AUz2 :**

- Les matériaux de sols extérieurs situés entre les bâtiments et les voiries devront être choisis dans une volonté d'harmonie avec les matériaux mis en œuvre sur les emprises publiques.

**d) Dans le secteur 2AUz3 :**

▪ <u>Principe général :</u>

- Les revêtements de sols extérieurs à toute clôture seront de nature et de teinte identiques au matériau mis en œuvre sur l'emprise publique sur laquelle ils se raccordent.
- Les voies de livraisons situées au sein des enceintes clôturées seront réalisées en enrobé.

▪ <u>Règles particulières liées au secteur de prescriptions architecturales particulières « mail commercial »</u>

- Les revêtements de sols situés au sud du mail commercial seront de nature et de teinte identiques au matériau mis en œuvre sur l'emprise publique le jouxtant.
- Les revêtements de sols situés au nord du mail commercial seront de nature et de teinte identique aux matériaux mis en œuvre sur le parvis de l'équipement public.
- Toutefois, les revêtements de sols autres que ceux prévues ci-dessus peuvent être admis lorsque leur modénature permet d'obtenir une unité architecturale.

**Exemple de matériaux de façade – Projets N+B architectes**

### *6.3.12 Matériaux proscrits*

**a) Dans l'ensemble de la zone :**

- Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc. …
- Les plagiats d'architecture traditionnelle locale ou néo-régionale sont à éviter.
- Le choix des matériaux sera soumis à l'accord de la COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT et de l'architecte coordinateur de la ZAC. Après approbation toute modification ultérieure fera l'objet d'un nouvel agrément.
- Les matériaux suivants sont interdits : verre réfléchissant, bardage à ondulation verticale, plaque sous toiture non recouvertes de tuiles de couvert sont proscrites.
- Durant le chantier l'utilisation de mannequins en polystyrène est proscrite. Afin de garantir une qualité de résultat les mannequins seront en bois.

**b) Dans le secteur 2AUz3 :**

- Les enduits sont proscrits.

**c) Règles particulières liées au secteur de prescriptions architecturales particulières « mail commercial » (secteur 2AUz1)**

- Les enduits sont tolérés dès lors qu'ils ne dépassent pas 15% de la surface totale des façades (toiture non comprise).

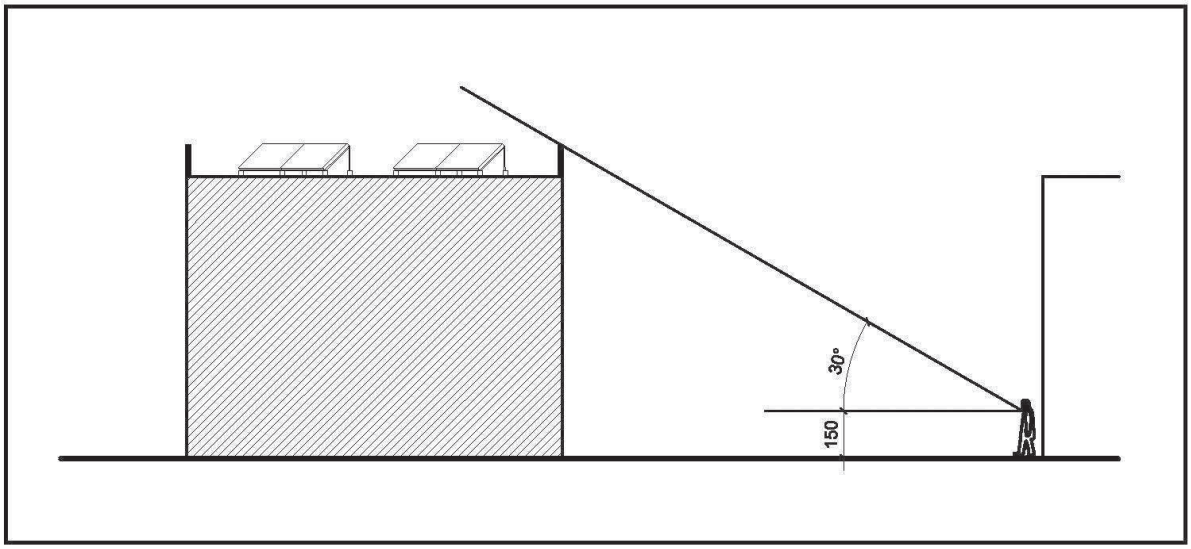
### *6.3.13 Couleurs*

- Une unité de couleur entre les différentes façades sera recherchée.
- Tout parement métallique (panneaux sandwichs, cassettes, bardages …) sera de couleur gris.
- Les parements métalliques non gris sont tolérés dès lors qu'ils ne dépassent pas 10% de la surface totale des façades (toiture non comprise).
- Les enduits seront de teintes naturelles. Les enduits blancs, bleus, verts, violets sont proscrits.
- Différentes colorations et matériaux pourront être employés avec l'accord de la CCVH et de l'architecte coordinateur de la ZAC. Après approbation toute modification ultérieure fera l'objet d'un nouvel agrément
- L'ensemble des serrureries extérieures seront de teintes RAL 7035 / 7038 /9018.
- La couleur des volets ou de toute protection solaire légère sera en harmonie avec les tons du bâtiment.
- Dans le secteur 2AUz3 l'ensemble des serrureries extérieures seront de teintes RAL 7016 / 7035 / 7038 / 9018.

**Teintes des éléments de serrurerie et de bardage**

### *6.3.14 Energie solaire*

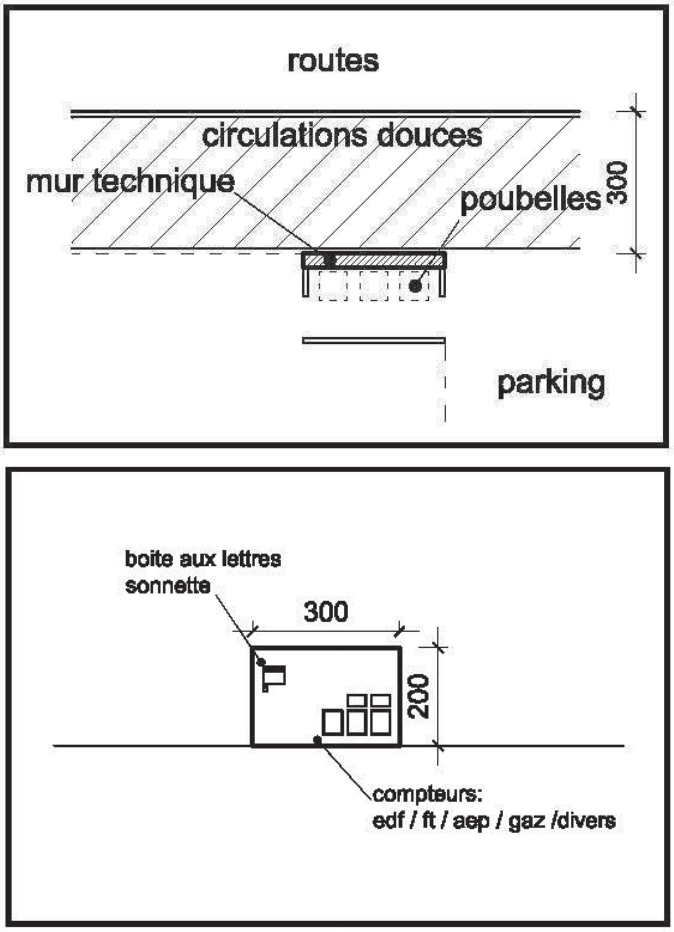
- Les panneaux solaires en toiture ne devront être visibles en aucun lieu de la rue.
- Ces éléments d'architecture doivent être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et doivent figurer sur les plans et élévations annexés à la demande du permis de construire.
- En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande du permis de construire.



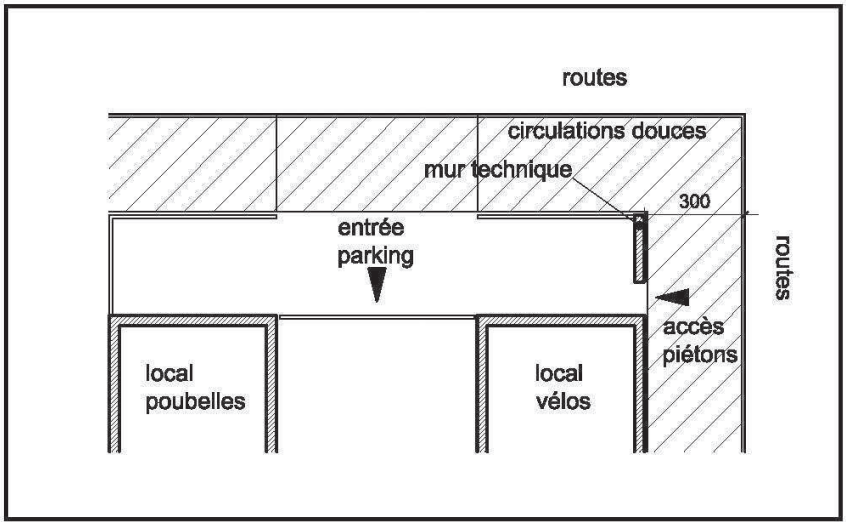

**Principe de mise en œuvre des panneaux solaires en toiture**

### *6.3.15 Murs techniques*

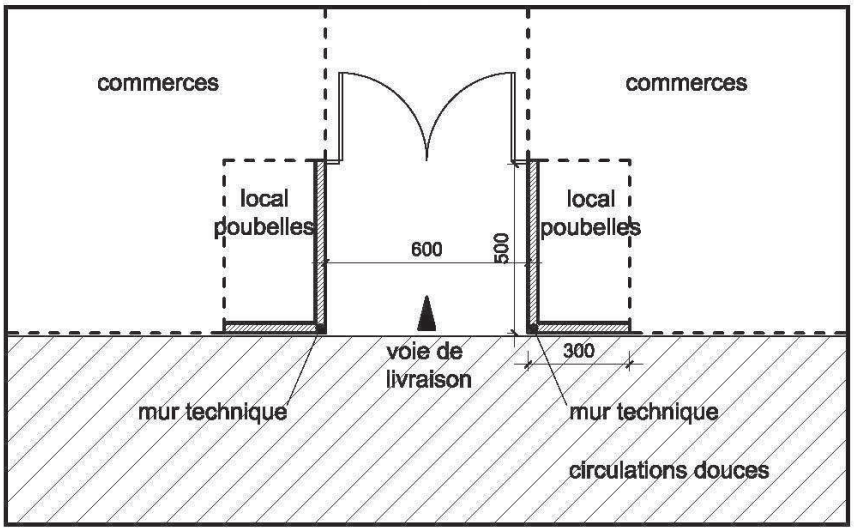
- Dans la mesure où les locaux poubelles, et les compteurs et ouvrages de génie civil particuliers ne sont pas intégrés dans l'édifice principal des logements collectifs, des murs techniques seront disposés suivant le même principe que pour les logements individuels. Ces murs techniques seront suffisamment dimensionné afin qu'il ne soit pas nécessaire d'en disposer plusieurs.
- Les murs techniques seront maçonnés de teinte et/ou d'enduis semblable aux façades de l'édifice. Ils seront en L ou en U de sorte à servir de protection des poubelles contre le vent.
- Ils seront surmontés d'un ouvrage de serrurerie permettant de masquer la vue de ces conteneurs à ordure. La teinte de cet ouvrage de serrurerie sera conforme au paragraphe 13) ci-dessus.
- Les compteurs et ouvrages de génie civil particuliers seront réalisés perpendiculairement aux voies de dessertes fournies par l'aménageur.
- Les murs techniques seront faciles d'accès depuis le domaine public, ils devront respecter l'ensemble des prescriptions des différents concessionnaires.
- Le même mur technique devra rassembler l'ensemble des compteurs, les boites aux lettres, les locaux à ordure.
- Les murs techniques des logements individuels seront disposés le long des espaces réservés au stationnement.
- Le permis de construire indiquera clairement ces éléments sur les plans, façades, coupes et perspectives.
- Le dessin des murs techniques (détail de réalisation et implantation) sera soumis à l'accord de la CCVH et de l'architecte coordinateur de la ZAC. Après approbation toute modification ultérieure fera l'objet d'un nouvel agrément.



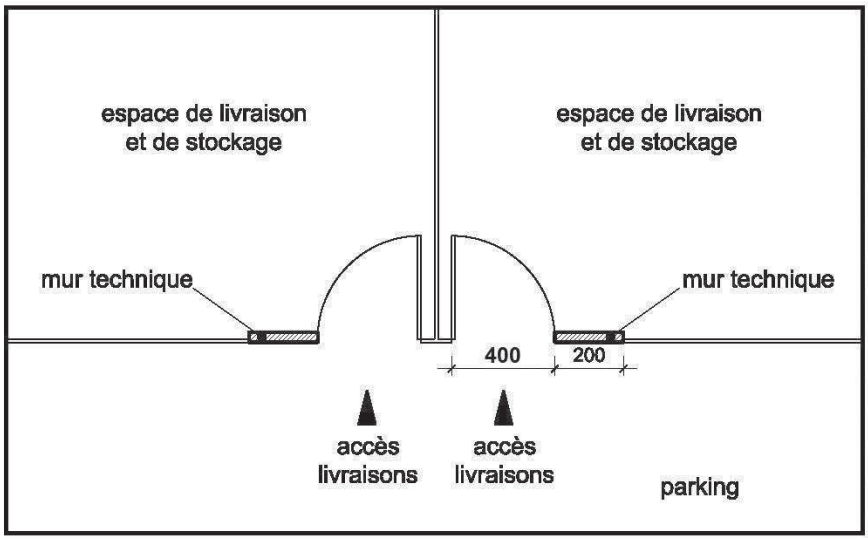

**Exemple de murs techniques pour les logements individuels**




**Exemple de mur technique logements collectifs et bureaux**




**Exemple de mur technique pour les commerces situés le long des voies de livraison**




**Exemple de mur technique pour les commerces situés le long des aires de stationnement**

## 6.4 LE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

### *6.4.1 Principe général*

- Les aires de stationnement sont mutualisées.
- Les places de stationnement des logements, de l'hôtellerie, des employés du commerce et de l'artisanat sont implantées hors de l'emprise publique.
- Les accès aux parkings souterrains seront réalisés avec un retrait de 3.00 m minimum par rapport à l'alignement. Les rampes d'accès ne pourront être réalisées dans ce retrait. Une attention toute particulière sera portée à la visibilité des véhicules sortant des parkings souterrains.

### *6.4.2 Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz3:*

**a) Principe général :**

- Le stationnement des véhicules se doit d'être conforme aux prescriptions du paragraphe 1) ci avant.

**b) Règles particulières liées aux activités économiques:**

- Pour les constructions destinées aux commerces, le stationnement destiné aux visiteurs est réalisé sur l'emprise publique dans des parkings mutualisés.
- Les places de stationnement pour les employés peuvent être assurées en dehors des emprises publiques, néanmoins celles-ci ne devront pas être visibles depuis la rue.

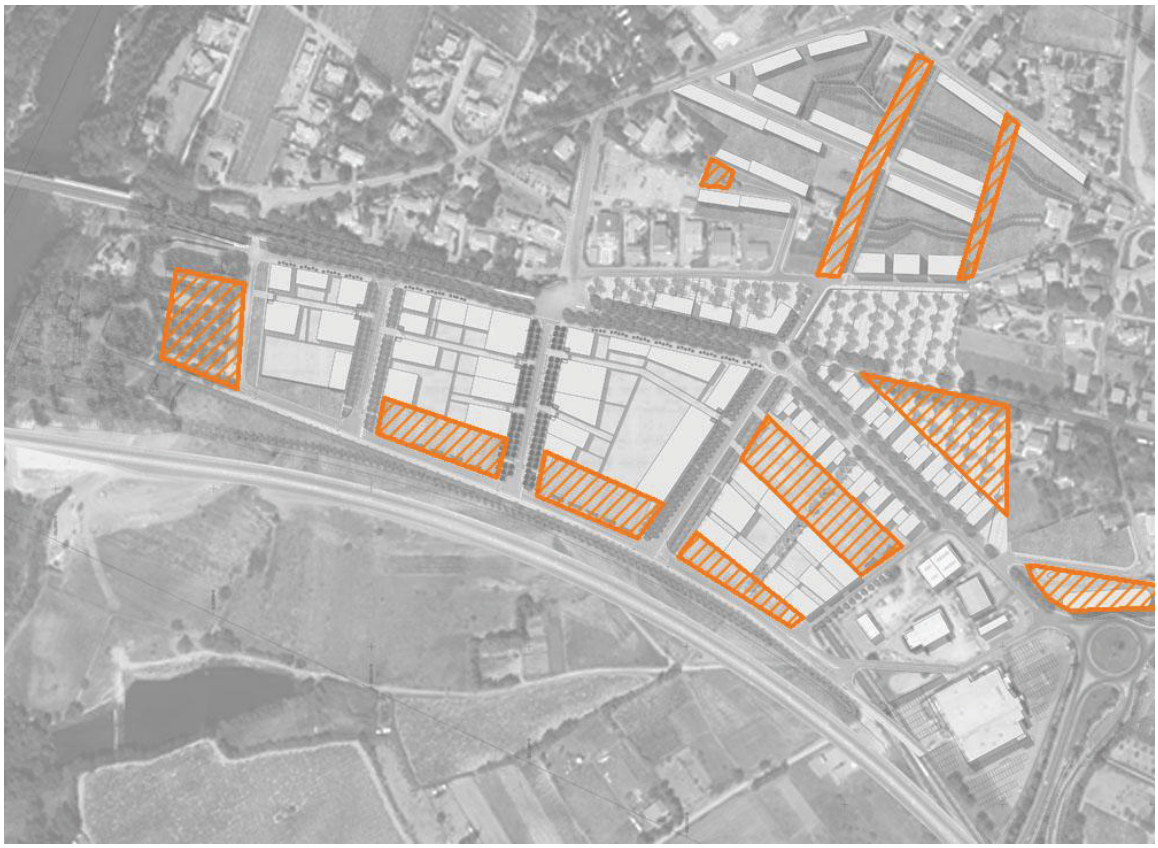
### *6.4.3 Dans le secteur 2AUz2 :*

**a) Principe général :**

- Le stationnement des véhicules se doit d'être conforme aux prescriptions du paragraphe 1) ci avant.

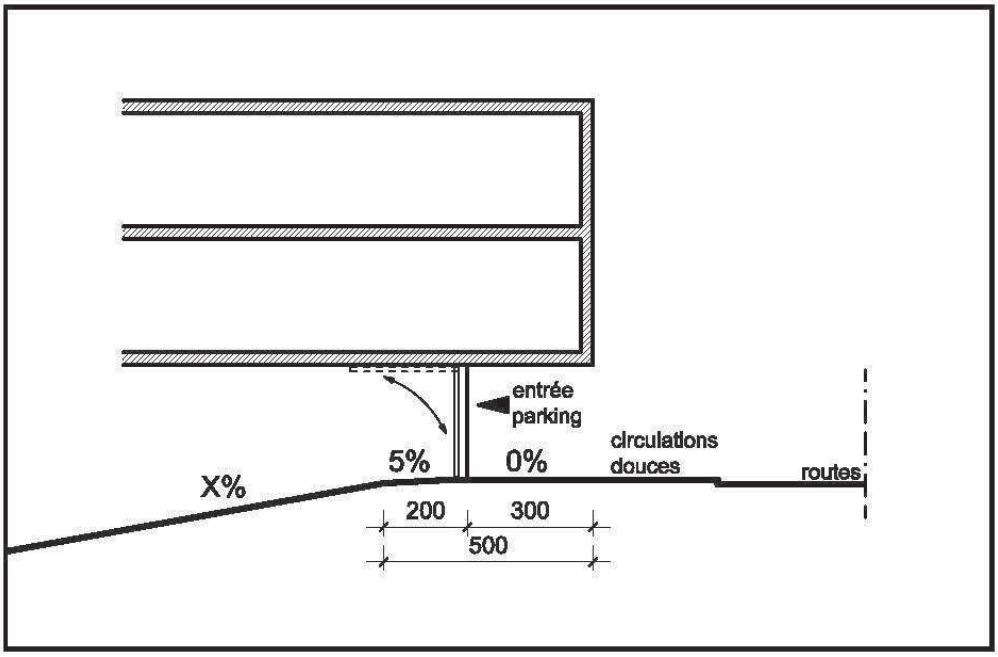
**b) Règles particulières liées aux logements individuels :**

- L'un des emplacements de stationnement constituera obligatoirement un parking privatif maintenu à l'extérieur de la clôture et du portail. Cet emplacement sera positionné perpendiculairement à la voie dans la bande constituée des 5m de retraits vis-à-vis de l'alignement des circulations douces. Ces espaces de stationnement seront largement dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux murs techniques et aux entrées des logements.
- Les places de stationnement des logements individuels superposés situés en étage seront regroupées dans de petites unités de stationnement collectif. Ces stationnements seront implantés dans l'épaisseur du bâtiment. Ces unités de stationnement ne pourront pas excéder 15 places.



**Emplacement des aires de stationnement mutualisées**

**Emplacement des aires de stationnement privatives**




**Accès aux parkings souterrains**

## 6.5 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

### *6.5.1 Préambule :*

- Les espaces privatifs sont essentiellement des jardins en pleine terre. Les jardins sur dalle ou en jardinière se substituant aux jardins en pleine terre doivent se conformer aux mêmes règles.
- Le réseau pluvial public est notamment composé d'espaces verts intégrant les espaces de rétention nécessaires. Ceux-ci sont traités sous la forme de jardins en creux et noues paysagées.

### *6.5.2 Jardins sur dalle ou en jardinière*

- Les jardinières seront dotées d'une installation d'arrosage automatique ou goutte à goutte.
- Les jardins sur dalles, pourvus d'une épaisseur de terre de 15cm minimum pour les surfaces enherbées, de 40cm minimum pour les surfaces plantées, sont faits de 60% au plus de pelouse à l'arrosage, 30% de surfaces plantées en graminées ou arbustes à fleurs et persistants et enfin 10% maximum de surfaces minérales (gravier ou dallage, enrobé proscrit).
- Les apports d'eau nécessaire aux végétaux sur dalles seront assurés par des installations d'arrosage automatique adapté (aspersion, goutte à goutte).

### *6.5.3 Plantations*

**a) Choix des essences :**

- Les essences végétales seront conformes aux dispositions applicables à la zone.
- Le choix des essences sera soumis à l'accord de la CCVH et de l'architecte coordinateur de la ZAC. Après approbation toute modification ultérieure fera l'objet d'un nouvel agrément.

**b) Taille et densité des plantations :**

| Désignation | Densité de plantation recommandée |
|---|---|
| Arbres tiges | 1 u/25m² |
| Arbrisseaux | 1 u/2.25m² |
| Arbustes | 2 u/m² |
| Graminées | 6 u/m² |

**c) Enherbement :**

- Les enherbements seront de type rustique.
- Dans le secteur 2AUz1 les enherbements seront de type soigné (pelouse) à l'arrosage automatique.
- Les mélanges de graines de gazon devront être adaptés aux conditions climatiques du sud. La part de Ray Gras n'excédera pas 50% du poids total des graines.

**d) Constitution des sols végétalisés :**

- Les sols végétalisés auront des pentes < à 3/1 (L/H) sans toutefois être inférieures à 2%.

- Toute surface sur dalle végétalisée aura un exutoire naturel ou assuré par un réseau d'assainissement.
- Les crêtes et pieds de talus auront des formes adoucies.
- Les bordures délimitant le cas échéant les surfaces enherbées ou engazonnées seront arasées au niveau de celle-ci pour faciliter la fauche ou la tonte.
- Les épaisseurs de terre végétale sont de 15cm pour les surfaces enherbées, de 40cm pour les surfaces arbustives et les arbres sont plantés dans des fosses de 1m$^3$ pour les 2$^{ème}$ et 3$^{ème}$ grandeurs, de 2.25m$^3$ (1.50x1.50x1) pour les 1ères grandeurs.
- La terre à planter est amandée par des apports de compost urbain et de sable de rivière selon besoin pour devenir une véritable terre végétale : souple, comportant un minimum de 2% d'éléments organiques, exempte de cailloux d'une granulométrie supérieure à 5cm, et présentant une courbe granulométrique équilibrée.

### *6.5.4 Dans le secteur 2AUz1 :*

**a) Principe général :**

- Les enherbements seront de type soigné (pelouse) à l'arrosage automatique.
- Les mélanges de graines de gazon devront être adaptés aux conditions climatiques du Sud.
- Les épaisseurs de terre végétale minimum sont de 15 cm pour les surfaces enherbées, 40 cm pour les surfaces arbustives.
- Les arbres de 2$^{ème}$ et 3$^{ème}$ grandeurs doivent être plantés dans des fosses de 1m$^3$ minimum.
- Les arbres de 1$^{ère}$ grandeur doivent être plantés dans des fosses de 2.25m$^3$ minimum (1.50x1.50x1m).
- Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés de :

▪ Ginkgo biloba (ginkgo)

- Les espaces libres doivent être plantés de 1 arbre de haute tige pour 25m².
- Toutefois, les plantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité paysagère.

**b) Règles particulières liées au secteur de prescriptions architecturales particulières « mail commercial »**

- Aucun arbre ne peut être planté entre les façades des bâtiments et le mail commercial.

### *6.5.5 Dans le secteur 2AUz2 :*

- Les mélanges de graines de gazon devront être adaptés aux conditions climatiques du Sud.
- Les épaisseurs de terre végétale minimum sont de 15 cm pour les surfaces enherbées, 40 cm pour les surfaces arbustives.
- Les arbres de 2$^{ème}$ et 3$^{ème}$ grandeurs doivent être plantés dans des fosses de 1m$^3$ minimum.
- Les arbres de 1$^{ère}$ grandeur doivent être plantés dans des fosses de 2.25m$^3$ minimum (1.50x1.50x1m).
- Les espaces de rétention d'eau pluvial (jardins en creux, noues) doivent être plantés de :

▪ Populus tremula (peuplier tremble)

▪ Corylus avellana (noisetier commun)

- Les espaces libres (non compris les espaces de rétention d'eau pluvial) doivent être plantés de :

- Robinia pseudo acacia « pyramidalis » (robinier faux acacia)
- Morus alba « fruitless » (murier blanc)
- Lagerstroesmia indira (lilas des indes)

- Les espaces libres doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 25m².
- Les talus doivent être plantés d'un mélange d'arbustives teucrium aureum et phlomis lychnictis.
- Toutefois, les plantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité paysagère.

### *6.5.6 Dans le secteur 2AUz3 :*

**a) Principe général :**

- Les mélanges de graines de gazon devront être adaptés aux conditions climatiques du Sud.
- Les épaisseurs de terre végétale minimum sont de 15 cm pour les surfaces enherbées, 40 cm pour les surfaces arbustives.
- Les arbres de 2ème et 3ème grandeurs doivent être plantés dans des fosses de 1m³ minimum.
- Les arbres de 1ère grandeur doivent être plantés dans des fosses de 2.25m³ minimum (1.50x1.50x1m).
- Toutefois, les plantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité paysagère.

**b) Règles particulières liées au secteur de prescriptions architecturales particulières « mail commercial »**

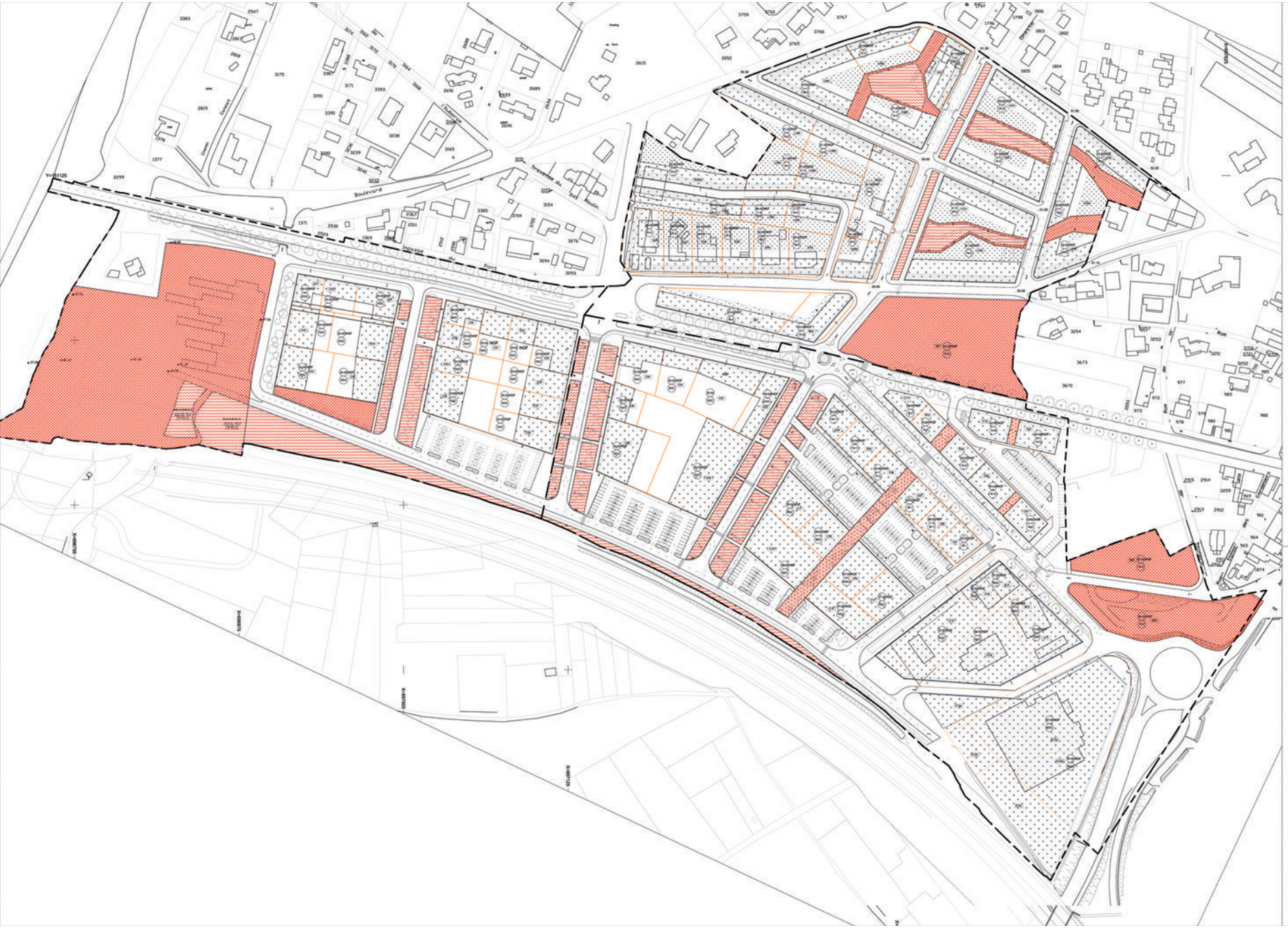
- Aucun arbre ne peut être planté entre les façades des bâtiments et le mail commercial.

# 7. PLAN D'EMPLACEMENT

- Cf. plan joint

# 8. PLAN DE COMPOSITION

- Cf. plan joint




- Limite du secteur 2AUz
- Secteurs d'aménagement
- Espace paysagé inondable
- Réserve foncière pour les équipements publics et parc
- Façade commerciale autorisée
- Front bâti obligatoire
- Retrait autorisé en RDC
- Espace à planter - stationnement interdit
- Emprise maximale des bâtiments
- Emprise maximale des parkings en sous sol ou enterré partiellement hors emprise des bâtiments
- Accès parking interdit
- Voie de livraison - accès réglementé
- Venelles commerciales - accès libre
- Cote NGF du plafond maximum imposé des hauteurs
- Hauteurs maximum par rapport à la rue
- Accès au bâtiment. Emplacement indicatif sut façade imposée
- Accès secondaire au bâtiment. Emplacement indicatif
- Accès véhicules. Emplacement indicatif sur façade imposée
- Accès véhicules. Voies de livraisons
- Connexion sur voire existante

GIGNAC - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE "LA CROIX"

# Z.A.C LA CROIX

MAITRISE D'OUVRAGE

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT**
Parc d'activité Camatol 34150 Gignac
Tél: 04 67 57 47 50 Fax: 04 67 57 04 51

MAITRISE D'OEUVRE

**N+B Architectes - Elodie NOURRIGAT - Jacques BRION**
2 Rue Saint Côme 34 000 Montpellier Tél: 04 67 92 51 17 Fax: 04 67 92 51 77 e-mail: agence@nbarchi.com

**J.WAFFLART - architecte associé**
9 bis rue des Prés 34 820 Teyran Tél: 04 67 92 51 17 Fax: 04 67 92 51 77 port : 06 75 21 02 43

**B.P Consultant - Paysagiste**
12 rue Henri Abbadie 66 000 Perpignan Tél: 04 68 28 08 66 Fax: 04 68 28 09 66 e-mail: agence.b.p@wanadoo.fr

**EGIS AMENAGEMENT**
P.A.T du Millénaire Rue Albert Einstein 34 000 Montpellier Tél: 04 67 15 76 00

| | | |
|---|---|---|
| **Orientations d'Aménagement** | DATE: 12 2011 | N° PLAN: ARCH OA 03 EMP |
| | DESIGNATION: PLAN D'EMPLACEMENT | Ech: 1/1000° |

**GIGNAC - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE "LA CROIX"**

# Z.A.C LA CROIX

MAITRISE D'OUVRAGE

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'HERAULT**
Parc d'activité Camalcé 34150 Gignac
Tél: 04 67 57 47 50 Fax: 04 67 57 04 51

MAITRISE D'OEUVRE

**N+B Architectes - Elodie NOURRIGAT - Jacques BRION**
2 Rue Saint Côme 34 000 Montpellier Tél: 04 67 92 51 17 Fax: 04 67 92 51 77 e-mail: agence@nbarchi.com

**J.WAFFLART - architecte associé**
9 bis rue des Prés 34 820 Teyran Tél: 04 67 92 51 17 Fax: 04 67 92 51 77 port : 06 75 21 02 43

**B.P Consultant - Paysagiste**
12 rue Henri Abbadie 66 000 Perpignan Tél: 04 68 28 09 88 Fax: 04 68 28 09 88 e-mail: agence.b.p@wanadoo.fr

**EGIS AMENAGEMENT**
P.A.T du Millénaire Rue Albert Einstein 34 000 Montpellier Tél: 04 67 15 76 00

| | | |
|---|---|---|
| **Orientations d'Aménagement** | **DATE: 12 2011** | **N° PLAN: ARCH OA 04 COMP1** |
| | **DESIGNATION: PLAN DE COMPOSITION** | **Ech: 1/1000°** |