

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 6 juillet 2026**  
~~~~~

APPROBATION DE LA FICHE DE LOT DU MACROLOT ML-02
MACROLOT INTERGÉNÉRATIONNEL – ZAC DE LA CROIX (GIGNAC) TRANCHE 2.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 6 juillet 2026 à 17h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la Communauté de communes. La convocation a été adressée le 26 juin 2026.

Étaient présents ou représentés M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Cécile LEMOINE, M. Pierre AMALOU, M. Jean-Marc ISURE, M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Jean-Philippe MORESMAU, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, Mme Fabienne SERVEL, Mme Sophie RUGGIERI, M. Jean-Marie VIAL, Mme Valérie ASTIER, M. Denis TERRAILLON, Mme Nathalie GALLIERE, M. Gilles HENRY, Mme Anna ASFART, Mme Hélène BONNIER, Mme Caroline DE CHEFDEBIEN, M. Michaël TOURSEL, M. Alexandre MONACO, M. Pascal MATELET, Mme Lydia BRAILLY, M. René GARRO, Mme Virginie POUJOL, Mme Tiphaine COMBY, Mme Véronique DURAND, Mme Marie-Hélène DELTORT, M. Serge FALZON, Mme Amélie DREVET, Mme Pauline CURTAN, M. Sébastien SOULIER, M. Pierre BOLLIET, Mme Anne THEVENOT, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC

Procurations M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, Mme Florence QUINONERO à M. David CABLAT, Mme Christine GRANIER à M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Pierre BES à Mme Cécile LEMOINE, Mme Elisabeth PONS à M. Philippe LASSALVY, Mme Nathalie PEREZ à M. Pascal MATELET, Mme Angélique BAILLY à M. Alexandre MONACO.

Excusés M. José MARTINEZ, M. Gregory BRO.

Quorum : 26	Présents : 42	Votants : 49	Pour : 49 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Philippe LASSALVY			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 relatifs aux compétences du Président et aux délégations du Conseil communautaire ;

VU le Code de l'urbanisme relatif aux zones d'aménagement concerté ;

VU la délibération approuvant la création de la ZAC de la Croix à Gignac ;

VU la délibération n°3321 du Conseil communautaire du 26 février 2024 relative au choix du concessionnaire de la tranche 2 « habitat » de la ZAC La Croix et à l'approbation du traité de concession avec la société GGL Aménagement ;

VU la délibération du 9 février approuvant le dossier de réalisation de la tranche 2 de la ZAC La Croix ;

VU la délibération du 9 mars approuvant le CFAUPE de la tranche 2 de la ZAC La Croix ;

CONSIDÉRANT que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault est à l'initiative de la tranche 2 de la ZAC de la Croix et en assure la maîtrise d'ouvrage en tant qu'autorité concédante,

CONSIDÉRANT que la réalisation de la tranche 2 « secteur habitat » de la ZAC est mise en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à la société GGL Aménagement,

CONSIDÉRANT que, dans ce cadre :

- GGL Aménagement assure la réalisation opérationnelle de l'aménagement, la commercialisation des terrains et le financement des équipements internes à la ZAC ;
- la Communauté de communes conserve un rôle de pilotage, de contrôle et de validation des documents structurants de l'opération ;

CONSIDÉRANT les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) (soumis à l'approbation le même jour) et ses annexes, dont le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Architecturales et Environnementales modifié (modification soumise à l'approbation le même jour également),

CONSIDÉRANT que les fiches de lot constituent des documents opérationnels précisant les prescriptions du CPAUPE et essentielles à la mise en œuvre du projet urbain, qui doivent être compatibles :

- avec le dossier de réalisation de la ZAC,
- avec les orientations validées par la collectivité,
- et avec les engagements pris dans le traité de concession ;

CONSIDÉRANT que les fiches de lot constituent des documents contractuels annexés aux CCCT et actes de cession établis par le concessionnaire,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'approuver la fiche de lot ML-02 afin de permettre au concessionnaire GGL Aménagement de poursuivre la commercialisation du lot dans le respect du projet urbain d'ensemble,

CONSIDÉRANT que le macrolot ML-02, d'une superficie d'environ 2 800 m², constitue un élément structurant du quartier de la Séranne.,

CONSIDÉRANT qu'il forme, avec le macro-lot ML-03 accueillant une crèche intercommunale, un ensemble urbain et architectural cohérent marquant l'entrée du quartier,

CONSIDÉRANT que ce lot présente une programmation à vocation résidentielle, pour une surface de plancher maximale de 4 300 m²,

CONSIDÉRANT les prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales fixées dans la fiche de lot,

CONSIDÉRANT la nécessité de garantir la qualité d'ensemble de l'opération par le recours à un architecte coordonnateur,

CONSIDÉRANT que le visa de l'architecte coordonnateur portera sur la conformité aux prescriptions du CCCT, du CPAUPE, de la fiche de lot et à la cohérence du projet urbain,

CONSIDÉRANT que la fiche de lot est opposable contractuellement et sera annexée aux actes de cession,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver la fiche de lot du macrolot ML-02, annexée à la présente délibération,
- d'autoriser le Président, en application de l'article L.521 I-10 du CGCT, pour la durée de son mandat :
- * à approuver les modifications de la fiche de lots, élaborées dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à GGL Aménagement,
- * à signer et transmettre au concessionnaire tout document afférant en vue de leur intégration dans les documents de commercialisation,
- de préciser que le Président rendra compte au Conseil communautaire des décisions prises dans le cadre de cette délégation.

Transmission au Représentant de l'État N° 4242

Publication le 08/07/2026

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 08/07/2026

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20260706-27746-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Philippe LASSALVY



QUARTIER DE LA SERANNE

GIGNAC, FRANCE

GGL Aménagement



Fiche du Macro lot 02



Ateliers A+

Montpellier | Nîmes | Toulouse | Paris

ARCHITECTURE
URBANISME
PAYSAGE
DESIGN

SOMMAIRE

I. LOCALISATION ET INSERTION DANS LA ZAC	5
II. ETAT EXISTANT ET LIMITES DU LOT	8
III. NIVELLEMENT, TERRAIN ET ACCES	9
IV. L'IMPLANTATION ET PROGRAMME	10
V. REGLES VOLUMETRIQUES	11
VI. ACCESSIBILITE ET INTEGRATION PARTIES TECHNIQUES	12
VII. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES	13
01 Environnement proche aux abords du ML-02	
02 Principes paysagers du coeur de lot :	
03 Surfaces d'emprises, impérméables et perméables	
04 Relation direct à l'espace public	
05 Talus planté et mise à distance du parking	
06 Palette végétale	
VIII. MATERIAUX ET FAÇADE	19
IX. TRAITEMENT DES TOITURES	20
X. DEBORDS SUR L'ESPACE PUBLIC	20
XI. PRÉREQUIS BATIMENT DURABLE	21

PREAMBULE

Le présent document s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC la Croix à Gignac, et vient compléter les orientations du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les principes de composition urbaine définis dans le plan-guide de la ZAC. Il traduit à l'échelle du lot les ambitions portées par le projet urbain en matière de forme bâtie, de qualité des espaces publics, de paysage et de transition écologique.

La fiche vise à encadrer le développement du lot en précisant les objectifs urbains, architecturaux et environnementaux spécifiques à sa situation. Elle s'impose comme un outil de dialogue entre les porteurs de projet, la maîtrise d'ouvrage de la ZAC et les collectivités, et doit permettre d'assurer la cohérence d'ensemble du quartier.

Les prescriptions énoncées dans ce document viennent en complément des règlements d'urbanisme en vigueur. La fiche technique du lot, précisant les données de surface, d'implantation et de desserte, est transmise séparément.

01

FICHE DU MACROLOT 02

I. LOCALISATION ET INSERTION DANS LA ZAC

Le macrolot 02, d'une superficie de **2 800 m²**, constitue l'une des entités structurantes de la ZAC de la Croix.

Ce macrolot est étroitement lié au macrolot 03, l'ensemble participant à la volonté de développer au sein du quartier une **offre résidentielle**, associant logements et équipement pour la jeunesse.

Avant aménagement, le site se présente comme un terrain en friche, libre de toute construction.

L'îlot bénéficie d'une situation stratégique, avec une façade orientée au sud sur l'Ancien chemin de Lodève, offrant à la fois **une bonne accessibilité** et **une forte visibilité** depuis **l'Avenue de Lodève**.

Les autres limites du macrolot s'ouvrent sur les espaces publics projetés suivants :

- À l'ouest, un cheminement piéton est prévu entre le macrolot 02 et la parcelle 000 AW 12, située **hors périmètre de la ZAC**. D'une largeur variable avec un

minimum de 4m, ce chemin suit les lignes de désir actuellement présentes sur le site.

- Au nord et au nord-est, les limites du lot s'ouvrent sur **le parc de la Séranne**, véritable poumon paysager du projet et support des mobilités douces, destiné à être largement accessible au public.

- À l'est, la limite correspond à la séparation entre les macrolots O2 et O3, marquant la **transition entre un programme majoritairement résidentiel et le programme d'équipement (crèche)** prévu sur le macrolot O3.

Situé en façade sud du quartier, au contact direct de l'ancien chemin de Lodève, le macrolot O2 occupe ainsi **une position de proue dans la composition urbaine de l'opération.**

Cette situation lui confère un rôle de **lot signal**, particulièrement exposé aux vues depuis l'espace public.



Le projet urbain du Quartier de la Séranne s'organise autour d'un Parc, vaste espace paysager structurant implanté au cœur de l'opération.

Le projet met en place **un maillage piéton dense et perméable**, permettant de multiples traversées du quartier. Les cheminements piétons irriguent l'ensemble de l'opération et assurent des liaisons directes entre les différents îlots, les équipements et le parc central.

Cette organisation favorise une forte porosité piétonne et permet de parcourir le quartier dans toutes les directions au sein d'un environnement largement végétalisé.

À l'inverse, la circulation automobile est volontairement restreinte. Le plan de voirie repose sur **une organisation périphérique**, composée majoritairement de voies à sens unique, évitant les impasses mais empêchant la traversée du quartier par les véhicules légers. Cette configuration vise à limiter les trafics de transit et les phénomènes de raccourcis, afin de préserver **la qualité résidentielle et la sécurité des espaces publics**.

Le programme global de l'opération comprend **une majorité de logements** ainsi qu'une crèche intercommunale. L'offre résidentielle intègre plus de **30 % de logements sociaux** ainsi qu'une part de logements abordables, participant à la mixité sociale du quartier.



Vue 1 - Depuis l'entrée Sud



Vue 2 - Parc de la Séranne



Fig. Schéma circulations

Le parc constitue à la fois un **lieu central de vie, un support de mobilités douces et un dispositif hydraulique** majeur pour la gestion des eaux pluviales du quartier.

Au-delà de sa fonction hydraulique de stockage et de régulation des eaux pluviales à l'échelle du quartier, le Parc de la Séranne est conçu comme un grand espace paysager adapté au climat local, privilégiant des aménagements sobres et résilients.

Le parc accueille également des aménagements dédiés aux usages familiaux et aux enfants, avec l'intégration d'objets ludiques et pédagogiques. Il constitue ainsi un lieu de promenade, de rencontre et de détente, permettant également de traverser le quartier au sein d'un cadre végétal continu.

Les ambiances paysagères sont structurées en strates végétales méditerranéennes, le parc associe l'ombre dense des chênes verts et micocouliers, la floraison discrète des arbustes locaux et un tapis aromatique de thym, origan et armoise diffusant couleurs argentées et senteurs caractéristiques de la garrigue.



Principe de prairie fleurie mellifères



Principe de haie - Traitement arbustif multi-strate essences



II. ETAT EXISTANT ET LIMITES DU LOT

Le macrolot 02 correspond actuellement à un terrain libre de toute construction, se présentant sous la forme d'une friche non aménagée. Le terrain est globalement plat, avec un relief très peu marqué, ce qui facilite l'implantation des futures constructions ainsi que l'articulation avec les espaces publics environnants.

Le site ne comporte aucun arbre existant et la végétation présente se limite à une couverture herbacée spontanée typique des terrains en attente d'aménagement. La structure paysagère du futur projet devra donc être entièrement constituée dans le cadre de l'opération, notamment afin d'assurer la continuité avec les aménagements paysagers du Parc de la Séranne situé au nord.

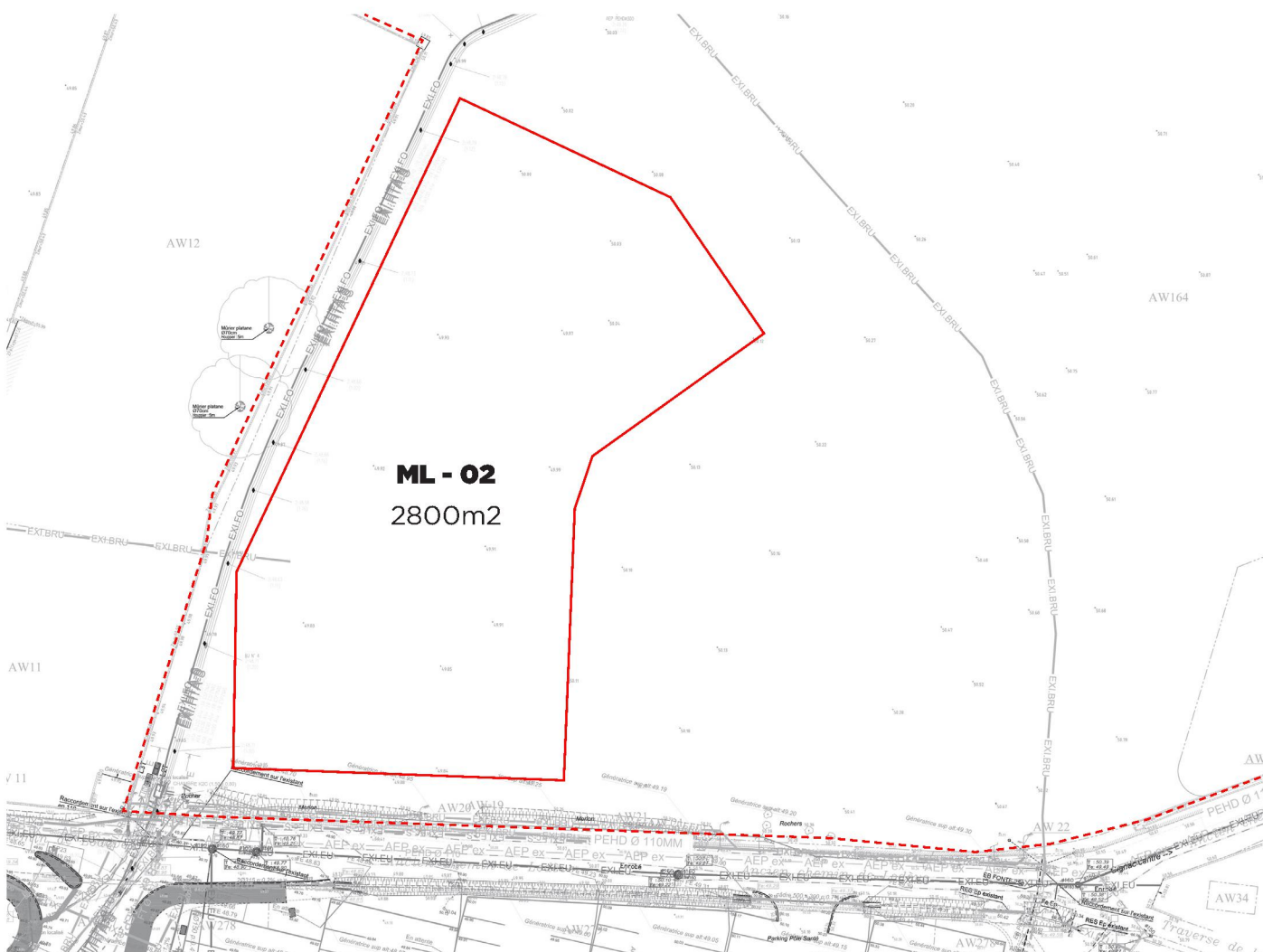
Un réseau électrique HTA est présent en limite ouest du macrolot et devra être pris en compte dans la conception du projet. Par ailleurs, l'ancien chemin de Lodève, situé au sud du lot, constitue un support important de réseaux techniques (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications), qui assureront la desserte du futur quartier.



Vue 1 - Depuis Avenue de Lodève



Vue 2 - Depuis le centre du terrain



III. NIVELLEMENT, TERRAIN ET ACCES

Le plan ci-dessous illustre l'organisation des espaces publics telle que définie dans le plan de projet (PA.04) déposé au titre du permis d'aménager du quartier.

Les éléments figurant sur ce document, tels que les abaissements de trottoirs, les bornes d'apport volontaire ou encore les noues paysagères bordant les îlots, sont indiqués à titre indicatif. **Leur positionnement pourra être ajusté ultérieurement, en coordination avec la maîtrise d'œuvre des espaces publics et les projets architecturaux des îlots riverains.**

L'accès véhicules au macrolot s'effectuera uniquement depuis l'angle sud-ouest du lot, en continuité avec l'ancien chemin de Lodève. **Cette voie sera partagée entre piétons, cyclistes et automobilistes**, conformément aux principes de cohabitation et d'apaisement de la circulation.

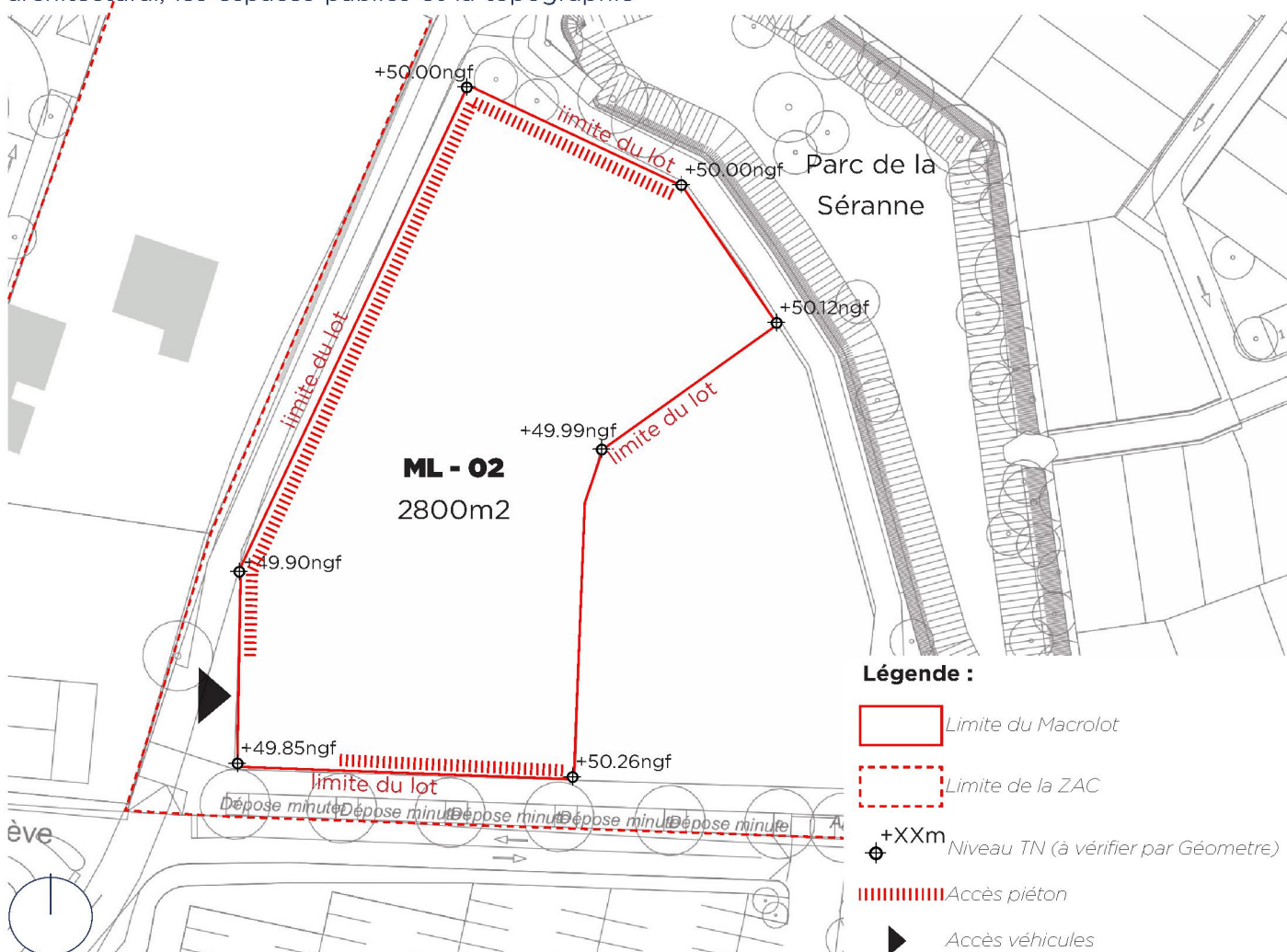
Le site présente un dénivelé limité, qui devra permettre d'assurer une accessibilité universelle et de garantir une articulation cohérente entre le projet architectural, les espaces publics et la topographie

existante.

La gestion des déchets relève de la responsabilité des utilisateurs et devra **être assurée à l'intérieur du lot**, de manière à ne pas nuire au fonctionnement, à la qualité ni à la gestion des espaces publics. Les modalités de traitement de ce dispositif devront être définies en coordination avec l'aménageur et l'urbaniste de l'opération.

Une coordination entre les maîtrises d'œuvre du projet architectural et des espaces publics devra être engagée **en amont du dépôt du permis de construire**, afin de définir les éventuelles adaptations nécessaires à la bonne insertion du projet dans son environnement urbain.

Le nivellement définitif des espaces publics aux abords du lot n'étant pas arrêté à ce stade, le projet devra intégrer cette donnée et faire l'objet d'une coordination spécifique avec l'architecte coordonnateur. Le nivellement du macrolot devra ainsi être validé par ce dernier préalablement au dépôt du permis de construire.



NOTA:

- Le nivellement du lot devra adapter au terrain naturel et aux futurs aménagements autour du lot (niveau à définir suivant AVP projet)
- L'aménagement des espaces extérieurs d'îlot est susceptible d'évoluer.

IV. L'IMPLANTATION ET PROGRAMME

L'organisation des bâtiments sur le macrolot 02 répond à la volonté de **marquer l'entrée de ville et d'amorcer la séquence urbaine du quartier de la Séranne**, tout en valorisant la façade sud du projet le long de l'ancien chemin de Lodève.

La composition bâtie participe ainsi à la création **d'une intensité urbaine en limite sud du quartier**, en lien direct avec l'espace public.

Programmation :

La surface de plancher maximale autorisée est fixée à 4 250m².

La programmation est majoritairement résidentielle, avec la possibilité d'intégrer du stationnement en rez-de-chaussée et en sous-sol.

Situé en proue sur l'ancien chemin de Lodève, le macrolot bénéficie d'une forte visibilité depuis l'espace public, d'où l'importance du traitement du socle et des espaces communs en rez-de-chaussée participant à l'animation de la façade urbaine.

Conformément aux dispositions du PLH en vigueur et pour répondre à la demande en « logements locatifs sociaux » (30% du programme) il est attendu la production de 58 LLS.

Conformément aux prescriptions du PLH en vigueur les ratios suivants seront respectés :

- Un maximum de 20% de PLS
- Un minimum de 30% de PLUS

Les niveaux des loyers et typologies seront étudiés en amont de l'opération. Les typologies seront conformes aux préconisations du concédant du macrolot.

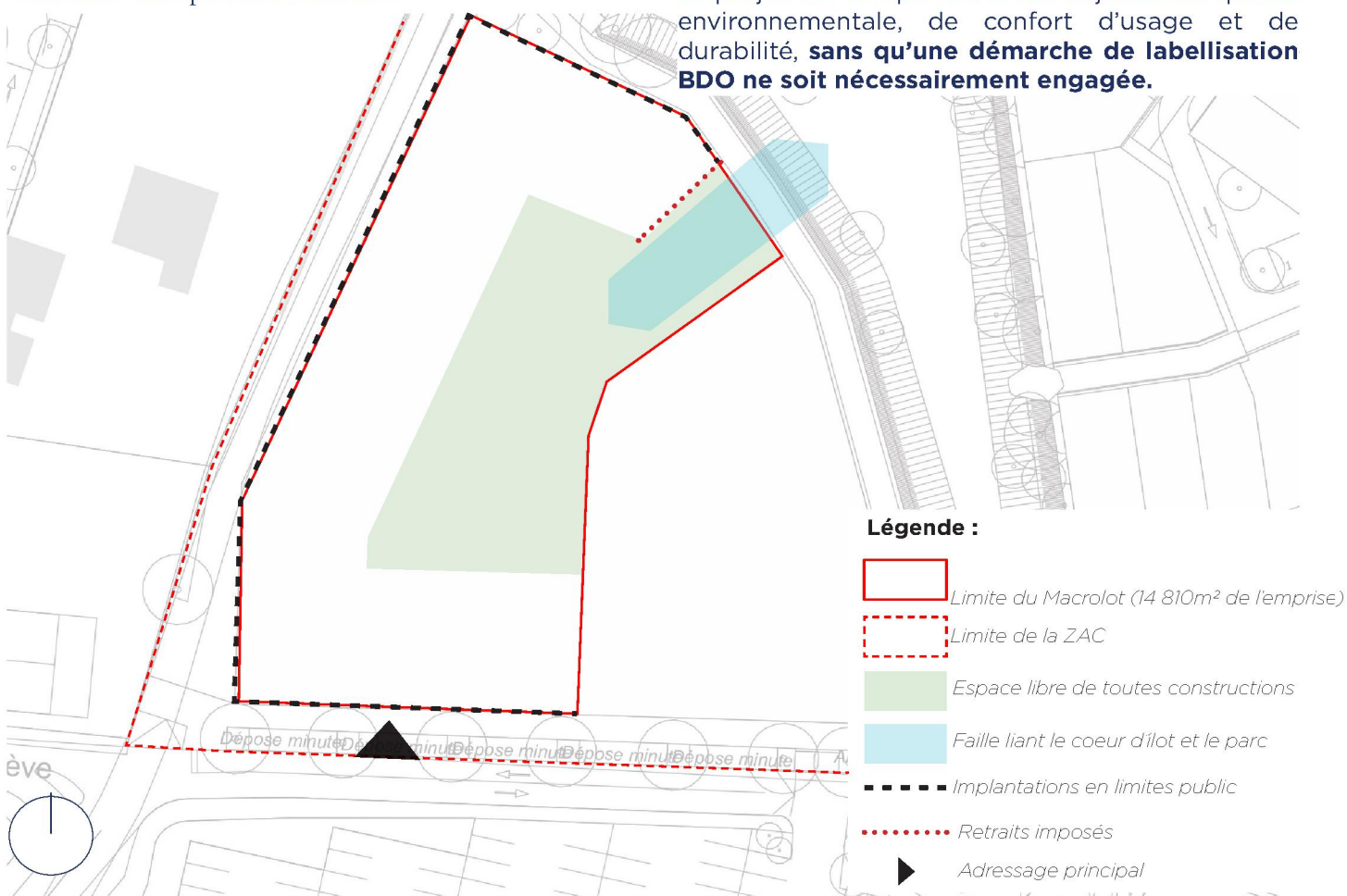
Implantation :

L'implantation des bâtiments devra être réalisée en limite du macrolot, afin de structurer les fronts bâtis et de qualifier les espaces publics environnants.

Une faille permettra de favoriser les vues et la ventilation vers le cœur d'îlot, tout en facilitant l'implantation d'une entrée menant au cœur de parcelle.

L'adressage principal du bâtiment sera orienté vers l'ancien chemin de Lodève, affirmant le rôle urbain de cette façade dans la composition d'ensemble du quartier.

La présente fiche de lot intègre, dans sa partie XI, **un ensemble de prescriptions inspirées du référentiel Bâtiments Durables Occitanie (BDO)**. Le projet devra répondre à ces objectifs de qualité environnementale, de confort d'usage et de durabilité, **sans qu'une démarche de labellisation BDO ne soit nécessairement engagée.**



V. REGLES VOLUMETRIQUES

Le macrolot O2 autorise **une hauteur maximale de R+3, dans la limite de 14 mètres** mesurés depuis le terrain naturel.

Cette hauteur maximale ne constitue pas un gabarit généralisé sur l'ensemble de l'îlot, mais correspond plutôt à **des points d'expression verticale ponctuels**, notamment aux angles nord et sud-est du macrolot, afin de marquer certaines séquences urbaines du projet.

Des retraits aux derniers niveaux sont attendus afin de dégager des volumes d'attique, permettant d'alléger la perception des bâtiments et d'assurer une transition volumétrique avec les constructions environnantes.

Le rez-de-chaussée devra présenter **une hauteur minimale de 3,00 m**, afin de garantir un gabarit suffisant en cas de débord des terrasses sur l'espace public et d'assurer une **hauteur libre de passage d'au moins 2m70 m sous les balcons**.

Un **épannelage progressif** devra être mis en place au contact du macrolot O3, accueillant la crèche.

Dans cette zone, une hauteur **privilégiée en R+2, complétée par un niveau d'attique en retrait en R+3**, est attendue afin d'assurer une transition d'échelle cohérente avec l'équipement voisin.

Cette transition volumétrique devra faire l'objet d'une composition architecturale attentive.

Les constructions devront être constituées de plusieurs volumes simples et distincts, participant à un épannelage contrasté, conformément aux orientations indiquées dans le document graphique ci-contre.

Enfin, **des failles dans le volume bâti, de minimum 4m de large, devront être aménagées afin de fragmenter la façade** et de diviser l'ensemble en trois entités bâties distinctes, contribuant à une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain. Cette faille pourra accueillir des terrasses et balcons, avec un minimum de 3m **entre les terrasses et balcon** en vis à vis.

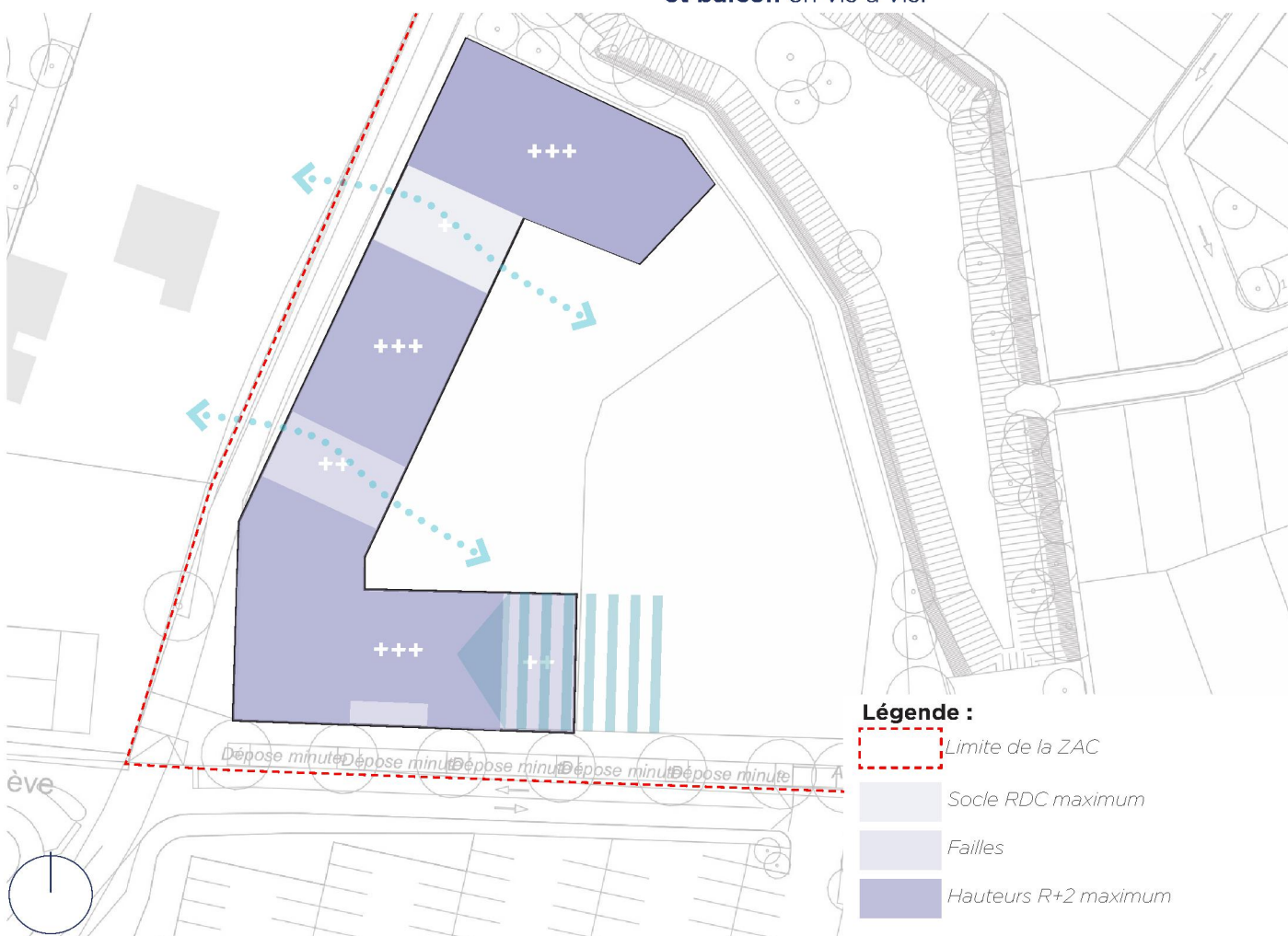


Fig.1 des orientations volumétriques

VI. ACCESSIBILITE ET INTEGRATION PARTIES TECHNIQUES

• Accessibilité véhicules

L'accès véhicules au macrolot s'effectuera uniquement depuis l'angle sud-ouest du lot, en continuité avec l'ancien chemin de Lodève. Cette voie sera partagée entre piétons, cyclistes et automobilistes, conformément aux principes de cohabitation et d'apaisement de la circulation.

• Accessibilité piétonne

Les cheminements piétons entourant le macrolot assureront un accès libre aux halls principaux, notamment pour les visiteurs ponctuels. Les résidents accéderont principalement aux bâtiments via les halls d'entrées situés en rez de chaussé, garantissant un flux piéton sécurisé et séparé des circulations de service et des véhicules.

• Stationnement automobile

Les places de stationnement seront implantées en rez-de-chaussée et en sous-sol, avec un ratio indicatif **d'une place pour 50 m² de SDP pour les prêt social location accession**.

Et de 1 place pour les T2 en LLS et 2 places pour les T3/T4/T5.

Ce stationnement permettra de répondre aux besoins des résidents et des visiteurs occasionnels.

• Émergences techniques

Les émergences techniques et tuyaux devront être habillés et faire partie intégrante de la conception. Les dispositifs de mise en sécurité de la toiture devront également être intégrés.

• Locaux OM (ordures ménagères)

Les locaux OM seront implantés en rez-de-chaussée, avec une surface à minima de 50 m². Ils devront permettre le stockage des bacs OM en quantités conformes aux prescriptions des services techniques de la ville de Gignac et de la CCVH.

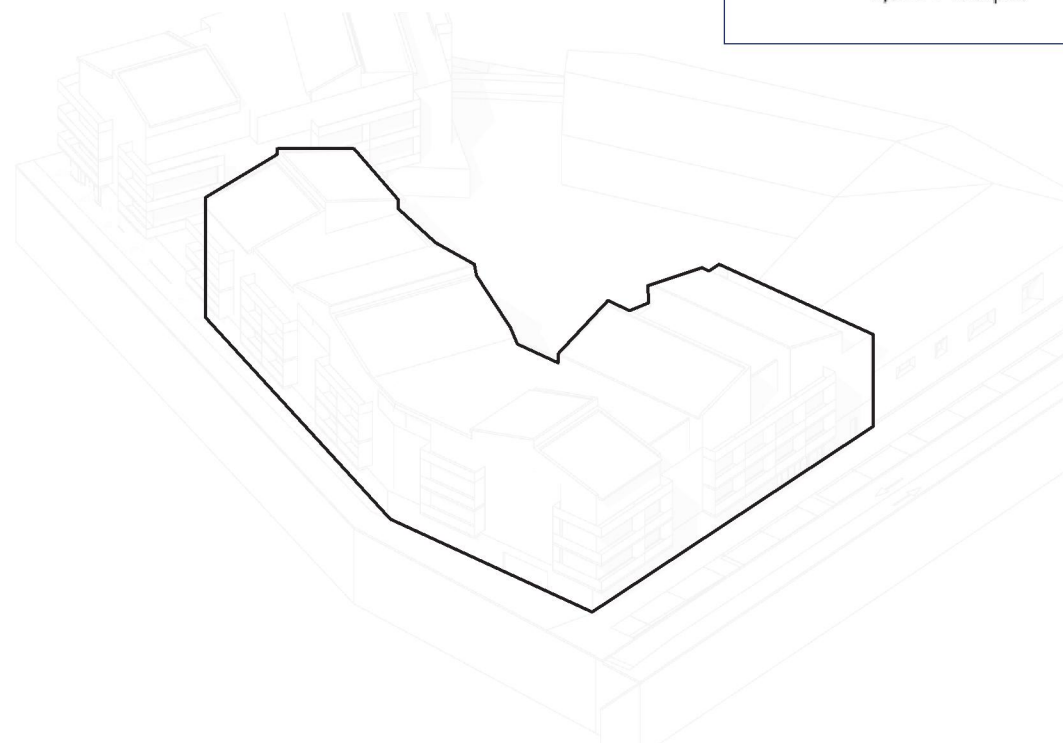
Les bacs seront positionnés sur une aire de stockage accessible depuis l'espace public, permettant aux agents de collecte d'y accéder simplement. La gestion quotidienne (sortie et rangement des bacs selon le calendrier de collecte) sera assurée par une société de conciergerie, dont les prestations seront prises en charge par les futurs acquéreurs.

Nb résidents	Volume de stockage à prévoir en litres*		Nb de bacs à prévoir (modèle 660 L.)		Surface de stockage à prévoir en m2
	OMR	Emballages Papiers	OMR	EP	
170	16 660	11 900	25	18	48

• Locaux vélos

Les locaux vélos, d'une surface totale d'environ 75 m², seront également situés en rez-de-chaussée. Ils seront répartis en plusieurs entités indépendantes, d'une surface minimale de 20 m² chacune, positionnées à proximité des circulations verticales principales (escaliers, halls d'accès, etc.). Ces locaux devront être aménagés pour faciliter l'accès et le rangement des vélos, en garantissant une organisation claire et sécurisée pour l'ensemble des résidents.

Vélos	0,75m2 -> T1 et T2	37,5 m2
	1,5m2 -> T3 et plus	36 m2
		73,5 m2



VII. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

01 Environnement proche aux abords du ML-02

Parc de la Séranne :

Le Parc de la Séranne constitue l'espace paysager structurant du quartier. Son aménagement s'organise autour d'usages ludiques et pédagogiques, en lien avec les cheminements piétons qui le traversent.

À l'angle nord du macrolot 02, un carrefour de cheminements est traité sous la forme d'une placette paysagère, intégrant une pergola et des installations ludiques et musicales destinées aux enfants, créant un point d'animation au sein du parc.

Le fond du bassin hydraulique est aménagé en prairie fleurie et mellifère. Le traitement reste volontairement sobre afin de préserver la fonction hydraulique du bassin, permettant le stockage des eaux de ruissellement du quartier.

Les talus du bassin présentent des pentes douces, permettant une accessibilité depuis l'ensemble du parc et assurant la liaison entre le fond du bassin et les cheminements situés en surplomb.

Les talus nord sont plantés selon une structure végétale stratifiée (arbustive haute et basse), tandis que les talus sud sont traités par des parterres fleuris et des bosquets bas.

Cheminements piétons :

Le macrolot est bordé par des cheminements piétons sur ses façades nord, est et ouest, assurant la continuité avec le réseau de mobilités douces du quartier. Cette situation implique une attention particulière au traitement des rez-de-chaussée, afin d'assurer une interface qualitative avec les espaces publics.

Les voies piétonnes sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Le cheminement situé à l'ouest du macrolot assure également une fonction hydraulique de surverse du bassin. Sa pente légère orientée vers le sud permet l'écoulement naturel des eaux pluviales en direction de l'ancien chemin de Lodève.

Dans ces espaces, les mobilités actives sont privilégiées. Les cheminements sont partagés entre piétons et cyclistes, notamment sur les axes situés au nord et à l'ouest, avec un raccordement aux itinéraires cyclables existants et projetés.



O2 Principes paysagers du coeur de lot :

En tant que projet emblématique du quartier de la Séranne, et conformément aux préconisations du CPAUP, le macrolot O2 devra proposer un cœur d'îlot ouvert et fortement végétalisé, aménagé de manière simple et lisible, avec une minimisation des surfaces minérales.

Les propositions paysagères devront impérativement être conformes aux prescriptions et permettre une continuité végétale avec l'espace public, en particulier avec le Parc de la Séranne, créant ainsi un prolongement naturel du parc au cœur de l'îlot.

Le cœur d'îlot sera traité comme un poumon vert, intégrant un accès piéton depuis le parc pour assurer une connexion visuelle et physique avec l'espace végétalisé existant au nord du macrolot. Il constituera également une respiration verte favorisant l'intimité relative des habitants.

Traitement paysagés :

Trois types d'espaces paysagers se distinguent dans le cœur d'îlot :

- Talus plantés

Implantés au droit du socle de stationnement en rez-de-chaussée, ils seront constitués de massifs de 1 à 2 m de hauteur, complétés par des arbres de développement intermédiaire, afin de former une structure végétale dense et multi-strates.

- Cœur d'îlot paysager

Conçu comme un espace végétalisé non accessible au public, ce cœur d'îlot sera composé d'une strate végétale basse et moyenne, afin de préserver un cadre paysager qualitatif depuis les logements environnants. Son accès sera exclusivement réservé à l'entretien et à la maintenance des espaces verts.

- Espace de limite végétale

Définissant les contours du cœur d'îlot, cet espace aura une largeur variable de 1 à 3 m et sera composé de strates végétales denses, associant arbustes touffus et arbres de haute tige, afin de garantir l'intimité et la transition avec les parcelles voisines.



Fig.1 Schéma de paysage

03 Surfaces d'emprises, imperméables et perméables

Définition des espaces perméables : «*un sol est perméable si non bâti, traité par des revêtements de sol perméables ou végétalisés, autorisant la présence de réseaux souterrains.*»

Dans le cadre du plan de projet (PA.04) la surface des espaces perméables devra être impérativement respectée.

Les espaces perméables devront représenter 21% de la surface foncière attribuée et représentent une surface **de 700m²**.

ML-02 : 2800m²

Emprise maximale : 1950m² (70%)

Espaces imperméable : 2100 (75%)

Espaces perméable : 700 (25%)

L'emprise au sol correspond à l'ensemble des volumes en rez-de-chaussée en contact avec le sol.

Les terrasses, débords de toiture et autres éléments en saillie non reliés au sol par des éléments structuraux ne sont pas comptabilisés dans cette emprise.

Les espaces libres devront être aménagés avec le même niveau d'exigence que les autres parties du projet. Ils seront définis dès le permis de construire et maintenus libres de toute construction.

Les espaces de pleine terre feront l'objet d'un traitement paysager spécifique, visant à assurer la cohérence d'ensemble et à renforcer la qualité du projet.



Fig.1 Schéma de paysage

O4 Relation direct à l'espace public

Ancien chemin de Lodève :

L'accès des véhicules au macrolot s'effectue exclusivement depuis l'ancien chemin de Lodève.

Les modalités de livraison et de stationnement devront respecter les principes d'apaisement des circulations et ne pas entraver les cheminements dédiés aux mobilités douces.

L'ancien chemin de Lodève fera l'objet d'une requalification, permettant notamment l'implantation de places de stationnement publiques.

Celles-ci auront vocation à servir de dépose-minute pour la crèche située sur le macrolot O3.

Ces places seront limitées à un stationnement de courte durée (moins d'une heure en journée) afin d'éviter le stationnement de longue durée et de favoriser le foisonnement des usages, notamment au bénéfice de la crèche et du pôle santé situé plus au sud.

Une aire de retournement sera aménagée en face de l'entrée du parc. Par ailleurs, des arbres seront plantés entre les places de stationnement afin de renforcer la végétalisation et la qualité paysagère de l'ancien chemin de Lodève.

Relation au ML-03 : La Crèche

Une attention particulière devra être portée au traitement de la limite mitoyenne entre les macrolots O2 et O3.

Ces deux macrolots composent en effet un ensemble urbain cohérent, correspondant à l'îlot « intergénérationnel » du quartier, associant la crèche implantée sur le macrolot O3 et les logements du macrolot O2. Ces logements ont vocation à accueillir une diversité de profils d'habitants, incluant notamment des personnes âgées, des jeunes couples et des familles, y compris monoparentales.

Une attention particulière devra être portée à la gestion des relations entre la crèche et les logements. La crèche devra être préservée au maximum des vues directes depuis les logements, tandis que la conception des bâtiments devra également contribuer au confort des habitants du macrolot O2 en limitant les nuisances sonores potentielles.

Les logements et espaces extérieurs situés en surplomb de la crèche devront intégrer des dispositifs adaptés permettant de limiter les vues plongeantes et de prévenir tout risque de chute ou de jet d'objets vers les espaces extérieurs de l'équipement.

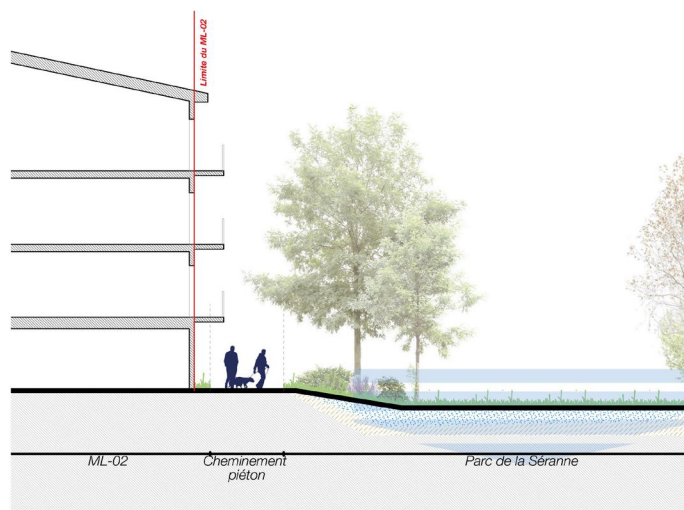


Fig. Coupe Parc de la Séranne

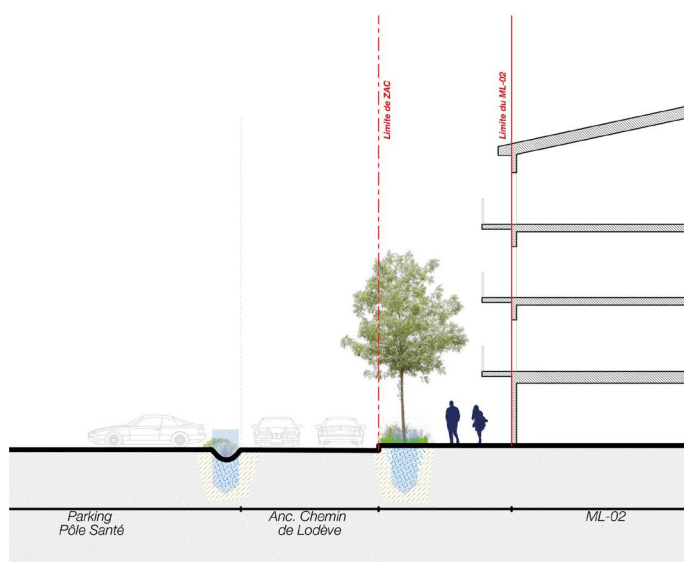


Fig. Coupe Anc. Chemin de Lodève

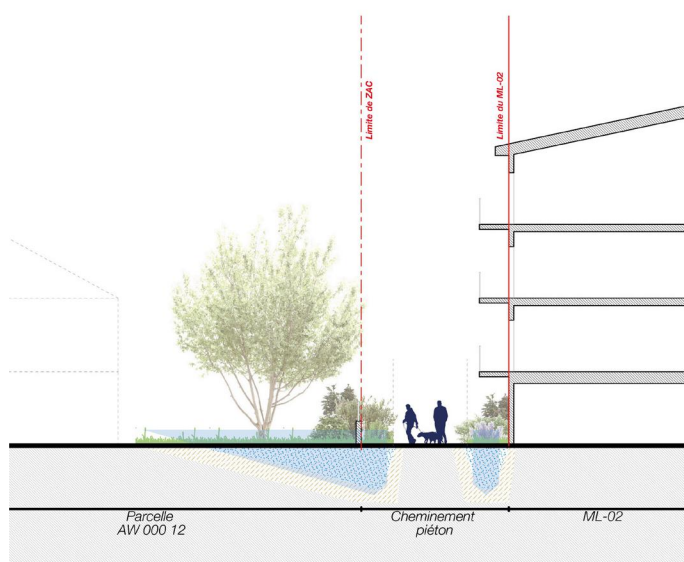
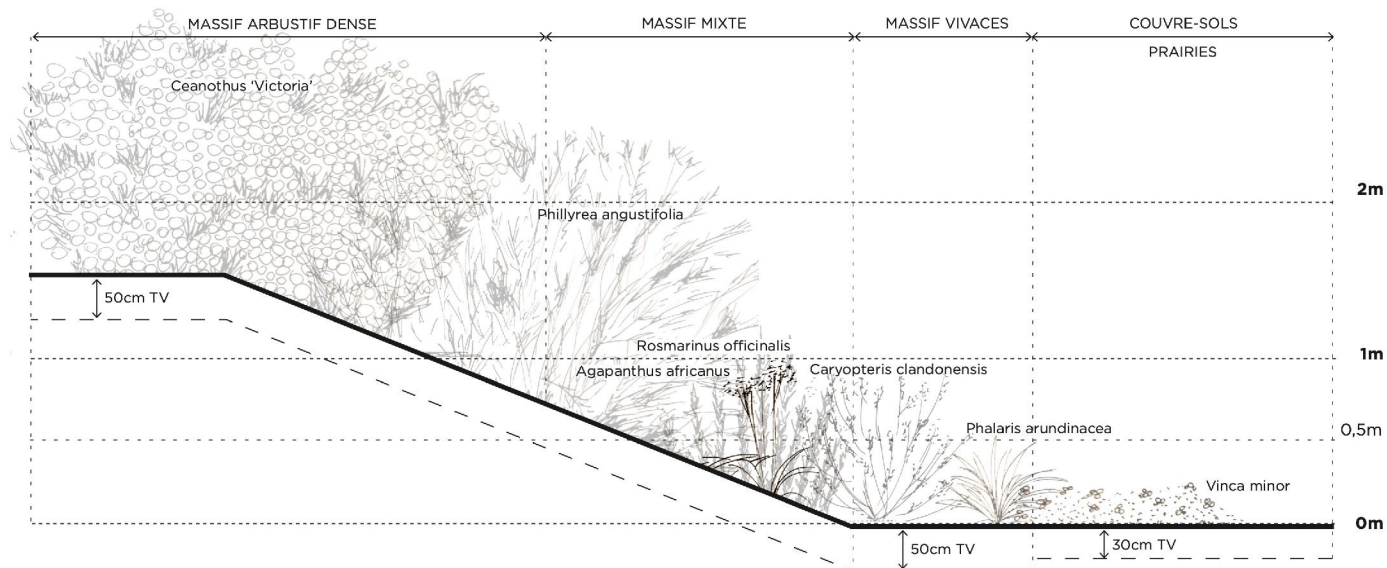


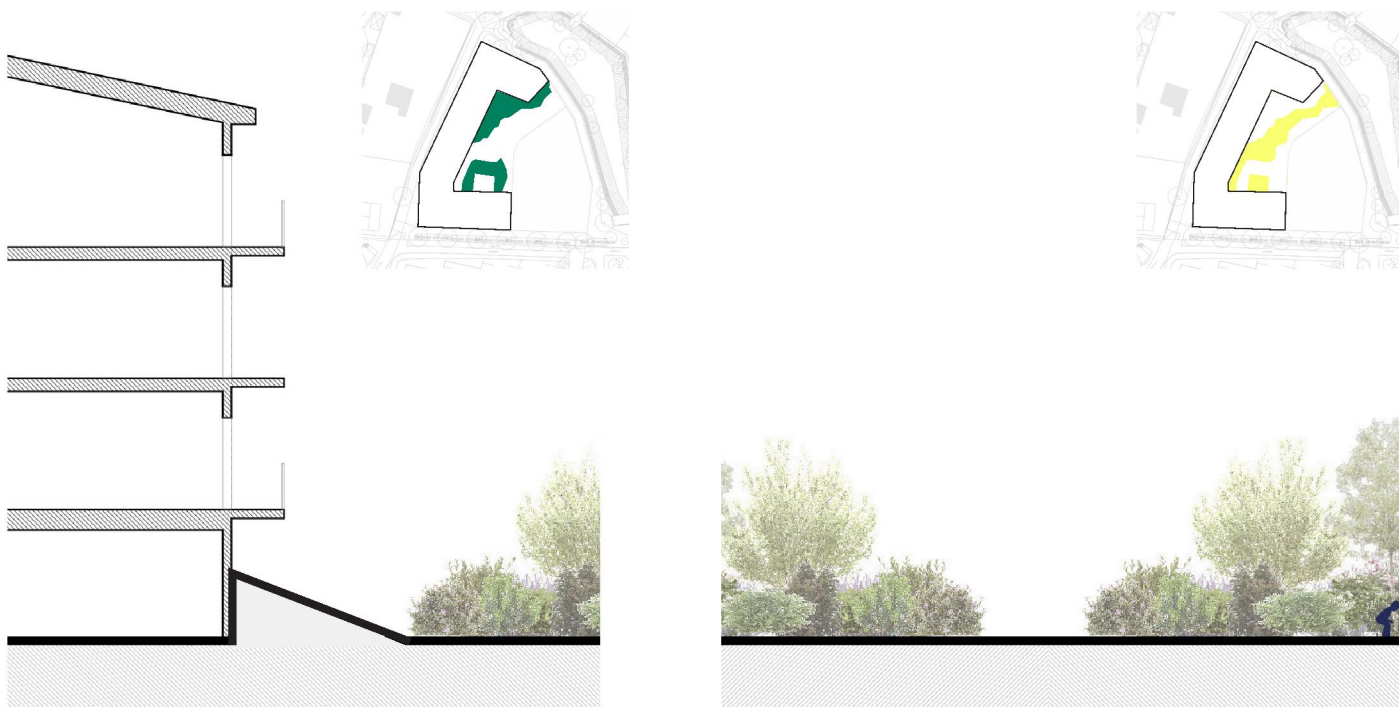
Fig. Coupe chemin piéton

05 Talus planté et mise à distance du parking

Afin de préserver la qualité paysagère de la cour d'îlot et d'atténuer la présence des façades du parking en rez-de-chaussée, un talus planté est mis en place en lisière des bâtiments. Ce dispositif topographique permet de créer une transition douce entre les espaces habités et les émergences techniques du stationnement. Le modelé du sol constitue ainsi un écran naturel qui masque partiellement les façades du parking tout en accompagnant les circulations et les usages de la cour. Cette variation de niveau permet d'inscrire les aménagements paysagers dans une logique de relief, évitant l'apparition de limites trop abruptes ou de dispositifs artificiels.



Le talus est largement végétalisé afin de renforcer son rôle de filtre visuel et de support de biodiversité. Une palette mêlant arbustes persistants, vivaces et graminées vient structurer cette lisière plantée et garantir une présence végétale continue au fil des saisons. Au-delà de sa fonction de masque, ce dispositif participe à la construction d'un paysage habité, où la végétation et le modelé du sol contribuent à qualifier les espaces communs et à améliorer le confort d'usage de la cour d'îlot.



06 Palette végétale

Strat basse



Erigeron karvinskianus



Stachys byzantina



Stipa tenuifolia



Achillea millefolium



Salvia microphylla



Euphorbia myrsinites

Strat intermédiaire



Vitis aegnus castus



Laurus nobilis



Euonymus



Abelia grandiflora

Strat haute



Quercus



Cercis siliquastum



Prunus Avium



Strat très haute



Pyrus Calleryana Bradford



Koelreuteria paniculata



Acer platanoides



Prescription paysagère :

Espaces vert :

Une épaisseur minimale de 50 cm de terre végétale devra être mise en œuvre pour les massifs arbustifs, de graminées et de vivaces.

Une épaisseur minimale de 30 cm devra être mise en œuvre pour les surfaces engazonnées.

Une épaisseur de 30 cm sera exigée pour les plantations de graminées et de vivaces en pleine terre.

Une épaisseur de 10 cm sera exigée pour les couvre-sols.

Un paillage biodégradable sera obligatoire sur l'ensemble des surfaces plantées d'arbustes, de vivaces et de graminées.

Toitures terrasses :

Une épaisseur de 80 cm sera exigée pour les plantations de graminées et de vivaces sur dalle.

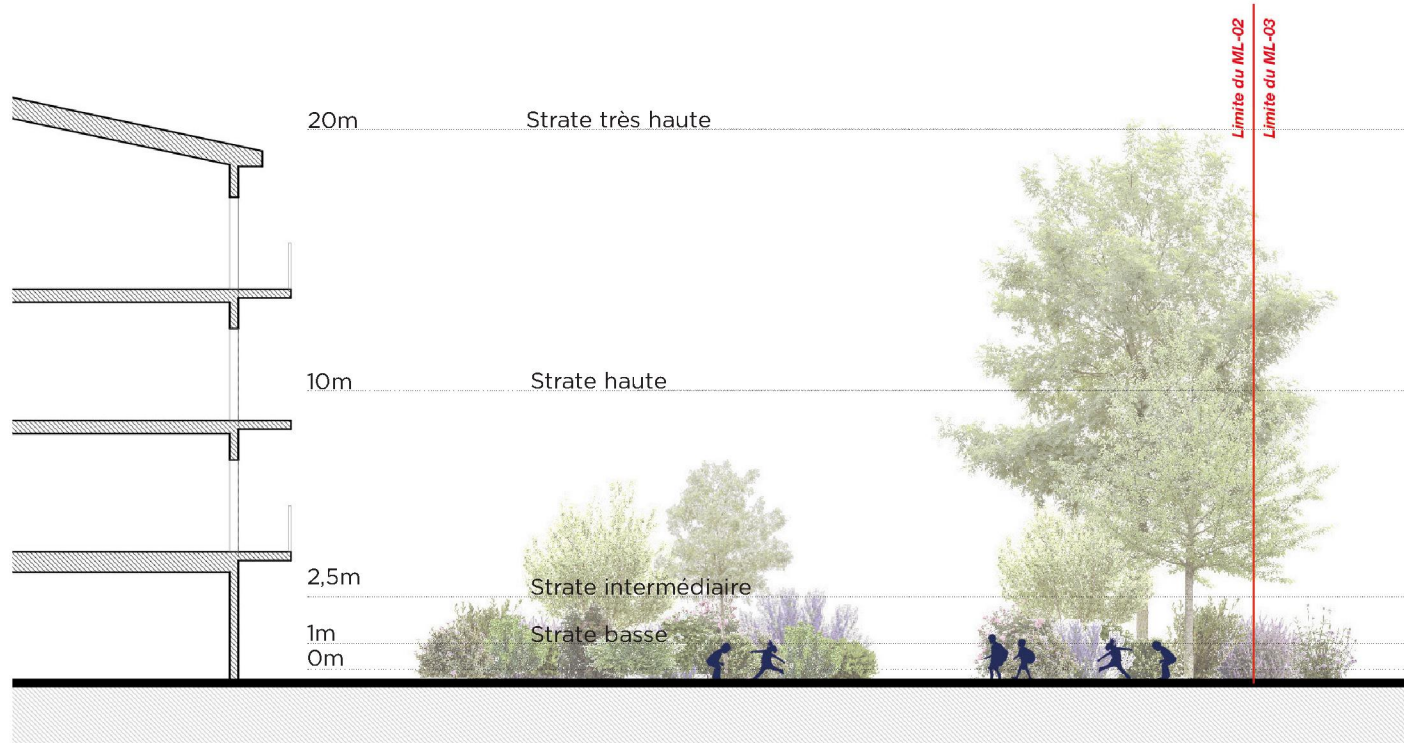


Fig.1 coupe sur l'espace de rencontre

VIII. MATERIAUX ET FAÇADE

Rythme de façade :

Les façades seront animées par des ensembles de loggias, terrasses et balcons traités de manière cohérente, évitant toute linéarité excessive. Les ouvertures seront plus hautes que large sauf pour les baies vitrées.

Couleurs et aspect :

Les ouvertures **seront majoritairement plus hautes que larges**. Les menuiseries seront en PVC, aluminium ou bois. Il est attendu un **ordonnancement équilibré**. **Les ouvertures** devront participer à la cohérence architectural et la composition du bâtiment. Les façades seront majoritairement traitées en enduit **de teinte claire, dans des nuances de blanc cassé, beige ou ocre clair**. Les menuiseries extérieures, garde-corps, ouvrages de serrurerie et dispositifs techniques visibles seront réalisés dans des teintes sobres et homogènes, **de couleur blanche, gris clair ou gris moyen**. Les sous-faces des balcons, loggias et terrasses seront traitées avec un soin particulier. Elles pourront être réalisées **en bois, en béton brut soigneusement décoffré ou recevoir une finition peinte dans une teinte cohérente avec celle des façades**.

Clôture :

le linéaire de limite entre le ML-02 et le parc sur lequel le bâtiment ne s'implantera pas en limite devra être traité par une clôture en serrurerie avec un portillon et contrôle d'accès;

Socle :

Le socle devra faire l'objet d'un traitement distinct du reste du bâtiment, par l'emploi d'une matérialité spécifique dans **une teinte pierre ou un traitement minéral** (béton matricé, pierre, béton teinté ou procédé équivalent), afin de qualifier la façade en relation directe avec l'espace public.

Pergolas et Occultations :

Les derniers niveaux des bâtiments du ML-02, particulièrement exposés à un fort ensoleillement, devront intégrer des dispositifs de protection solaire horizontaux. Ces éléments seront conçus comme partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

Les ouvertures des façades Sud et Sud-Ouest devront être équipées de dispositifs d'occultation permettant de filtrer la lumière. Ces éléments seront intégrés de manière cohérente à l'expression architecturale des façades.

Les dispositifs d'occultation (volets, brise-soleil, panneaux coulissants, persiennes, etc.) participeront à la composition architecturale des façades. Ils seront traités **dans les mêmes teintes que les menuiseries et serrureries ou pourront reprendre certaines couleurs issues du nuancier défini par le CPAUP et du nuancier du centre ancien élaboré par l'UDAP**.



Fig.1 Traitement du socle



fig.2 Traitement des prolongement extérieurs

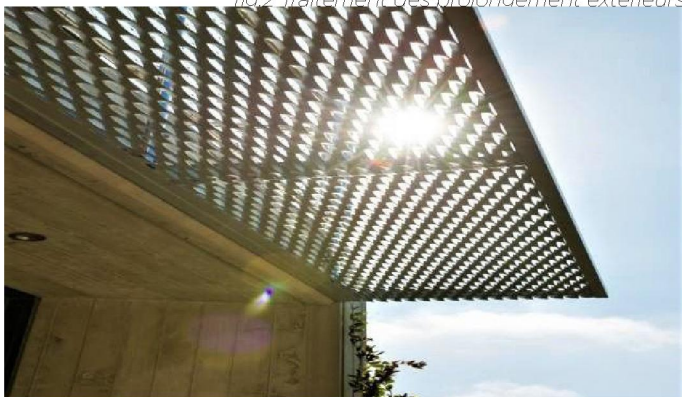


fig.3 Végétalisation des bancons

IX. TRAITEMENT DES TOITURES

Les bâtiments présenteront des volumétries simples, combinant toitures terrasses et toitures à pente unique avec une pente entre 25 et 30 % couvertes en tuiles, en référence à l'architecture des maisons individuelles.

Un effet d'attique avec retrait du dernier niveau est recherché.

Les toitures situées en R+1, correspondant au socle en RDC **seront impérativement traitées avec une toiture végétale**, seront attendus des traitements de toiture extensive ou semi intensive à minima.

Ces toitures seront largement visibles par une majorité de logement de fait leur traitement accentuera la qualité de ces logements permettant ainsi de donner sur des sortes de jardins suspendus.

Les bâtiments devront être fractionnés en au moins deux entités, séparées jusqu'au rez-de-chaussée par une faille créant une percée visuelle sur le cœur d'îlot.

Les panneaux photovoltaïques sont obligatoires sur les ML 01 et 02 sous réserve de l'obtention d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Finitions des toitures



X. DEBORDS SUR L'ESPACE PUBLIC

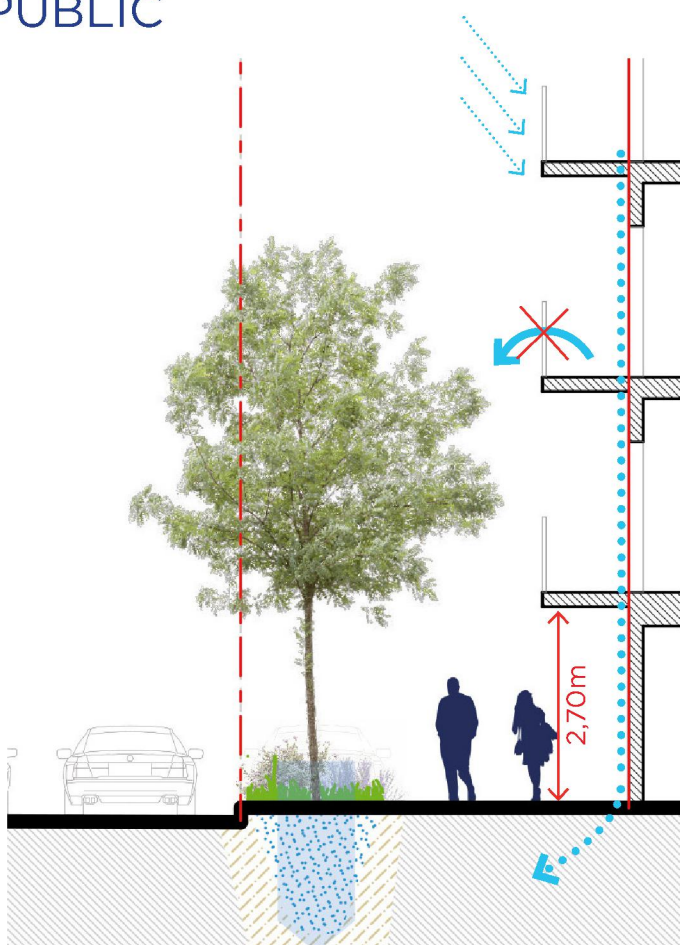
Les terrasses, balcons et loggias pourront être autorisés en surplomb de l'espace public, sous réserve du respect des dispositions suivantes.

Pour les terrasses situées en R+1, une hauteur libre minimale de 2m70 et une profondeur de 2m50 maximum devra être garantie sous dalle afin d'assurer le passage.

Par ailleurs, pour les terrasses, loggias et balcons donnant sur l'ancien chemin de Lodève, **les eaux pluviales devront être collectées côté intérieur**.

Elles seront reprises par des **descentes d'eaux pluviales positionnées en fond de loggia et évacuées en pied de bâtiment**.

Aucune pissette et trop plein ne seront autorisés sur l'Ancien chemin de Lodève



XI. PRÉREQUIS BATIMENT DURABLE

1 - GESTION DE PROJET :

Le projet devra intégrer une démarche environnementale inspirée des principes du référentiel BDO, adaptée au contexte climatique et paysager du site.

Le projet devra privilégier :

- une conception sobre et pérenne ;
- la maîtrise des consommations énergétiques et d'eau ;
- le tri des déchets d'exploitation ;
- un chantier limitant les nuisances pour les riverains et l'environnement.



2 - TERRITOIRE, SITE & BIODIVERSITÉ :

Le projet devra favoriser les mobilités douces, limiter l'emprise de la voiture et proposer des locaux vélos accessibles et qualitatifs.

L'implantation des bâtiments devra prendre en compte :

- les apports solaires ;
- la ventilation naturelle ;
- le confort d'été ;
- l'impact sur l'ensoleillement et les vues du voisinage.



Les espaces extérieurs devront :

- participer à la qualité d'usage et à l'intégration paysagère du projet ;
- limiter les effets d'îlot de chaleur ;
- préserver les continuités écologiques et les surfaces perméables ;
- privilégier des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

3 - MATÉRIAUX :

Le projet devra privilégier des matériaux durables, pérennes et à faible impact environnemental.

Une attention particulière sera portée :

- au recours à des matériaux issus de filières locales ou de réemploi lorsque cela est pertinent ;
- à la limitation des déblais/remblais ;
- à la réutilisation des matériaux et terres présents sur site lorsque cela est possible.



4 - ÉNERGIE :

Les bâtiments devront respecter les objectifs de performance énergétique de la RE2020.

Le projet devra rechercher :

- un bon niveau de confort d'été passif ;
- la limitation du recours à la climatisation ;
- des protections solaires adaptées ;
- le recours aux énergies renouvelables lorsque cela est pertinent.



5 - EAU :

Le projet devra privilégier une gestion alternative des eaux pluviales favorisant l'infiltration à ciel ouvert et les aménagements paysagers.

Le projet devra également intégrer :

- des équipements hydro-économes ;
- des essences végétales peu consommatrices en eau ;
- une limitation de l'imperméabilisation des sols.

6 - CONFORT & SANTÉ :

Le projet devra garantir un bon niveau de confort thermique, acoustique et sanitaire.

Une attention particulière sera portée :

- à la ventilation naturelle des logements ;
- à la qualité de l'air intérieur ;
- à l'utilisation de matériaux à faible émission de polluants ;
- à la qualité d'usage des espaces communs et locaux déchets.

7 - SOCIAL & ÉCONOMIE :

Le projet devra favoriser la qualité d'usage, l'accessibilité et la pérennité des aménagements.

Une attention particulière sera portée :

- à l'information des futurs usagers sur le fonctionnement du bâtiment ;
- aux dispositifs favorisant les écogestes ;
- à la limitation des nuisances de chantier.

