

**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 - MACROLOT 3**  
**MACROLOT ÉQUIPEMENT (CRÈCHE INTERCOMMUNALE) - ZAC DE LA CROIX (GIGNAC)**

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 ASPART, 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 BOLLIER, 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<br>Secrétaire de séance : <i>Philippe LASSALVY</i> | Présents : 42 | Votants : 49 | Pour : 49<br>Contre : 0<br>Abstention : 0<br>Ne prend pas part : 0 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|

*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, notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;*

*VU le Code de l'urbanisme ;*

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

*VU la délibération n°3321 du 26 février 2024 relative au choix du concessionnaire 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 Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Architecturales et Environnementales (CPAUPE) de la tranche 2 de la ZAC La Croix ;*

CONSIDÉRANT que la CCVH est l'autorité concédante de la tranche 2 de la ZAC de la Croix,  
CONSIDÉRANT que la tranche 2 est réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à GGL Aménagement,

CONSIDÉRANT que GGL Aménagement assure la réalisation, la commercialisation et le financement des équipements,

CONSIDÉRANT que la CCVH conserve un rôle de pilotage et de contrôle de la concession,

CONSIDÉRANT les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et ses annexes, dont le CPAUPE modifié,

CONSIDÉRANT que le macrolot ML-03 d'une surface de terrain de 1 400 m<sup>2</sup> et d'une Surface de Plancher d'environ 1 400 m<sup>2</sup> est destiné prioritairement à accueillir une crèche intercommunale,

CONSIDÉRANT que la CCVH assurera la maîtrise d'ouvrage de la crèche intercommunale,

CONSIDÉRANT que ce macro-lot constitue, avec le macro-lot 02 un ensemble intergénérationnel structurant du quartier organisé autour d'un cœur d'îlot vert,

CONSIDÉRANT les besoins spécifiques et les enjeux d'interface de la crèche avec le parc et le macro-lot 02,

CONSIDÉRANT sa position stratégique en entrée de quartier et sa forte visibilité,

CONSIDÉRANT que la fiche de lot constitue un document opérationnel, précisant les prescriptions du CPAUPE,

CONSIDÉRANT qu'elle est essentielle à la mise en œuvre du projet urbain ainsi qu'à la cohérence globale de l'aménagement et doit être compatible :

- 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 ;

**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 annexée à la présente délibération,
- d'autoriser le Président, en application de l'article L.5211-10 du CGCT et pour la durée de son mandat à approuver les modifications des fiches de lots élaborées dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à GGL Aménagement et à signer tout document nécessaire à leur intégration dans les documents de commercialisation établis par le concessionnaire,
- 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° 4243

Publication le 08/07/2026

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 08/07/2026

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20260706-27748-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 Macrolot 03  
*Équipement*



**Ateliers A+**

Montpellier | Nîmes | Toulouse | Paris

ARCHITECTURE  
URBANISME  
PAYSAGE  
DESIGN

# SOMMAIRE

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| I. PLAN DE L'EXISTANT                               | 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 ET PLEINE TERRE       | 13 |
| 01 Environnement proche aux abords du ML-03         |    |
| 01 Principes paysagers du lot                       |    |
| 02 Pleine terre et épaisseur de terre               |    |
| 03 Palette végétale du lot                          |    |
| VIII. TRAITEMENT DES TOITURES                       | 18 |
| IX. MATERIAUX ET FAÇADE                             | 18 |

## 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 03**

# I. PLAN DE L'EXISTANT

Le macrolot 03, d'une superficie de **1 400 m<sup>2</sup>**, constitue l'une des entités structurantes de la ZAC de la Croix. À ce jour.

Ce macrolot est étroitement lié au macrolot 02, l'ensemble participant à la volonté de développer au sein du quartier une **offre résidentielle**, associant logements et équipements 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 :

- Au sud, la limite donne sur l'Ancien chemin de Lodève.

- Au nord et à l'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'ouest, la limite correspond à la séparation entre les macrolots 02 et 03, marquant la **transition entre un programme majoritairement résidentiel et le programme d'équipement (crèche)**.

Situé en façade sud du quartier, au contact direct de l'ancien chemin de Lodève, le macrolot 03 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 03 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.

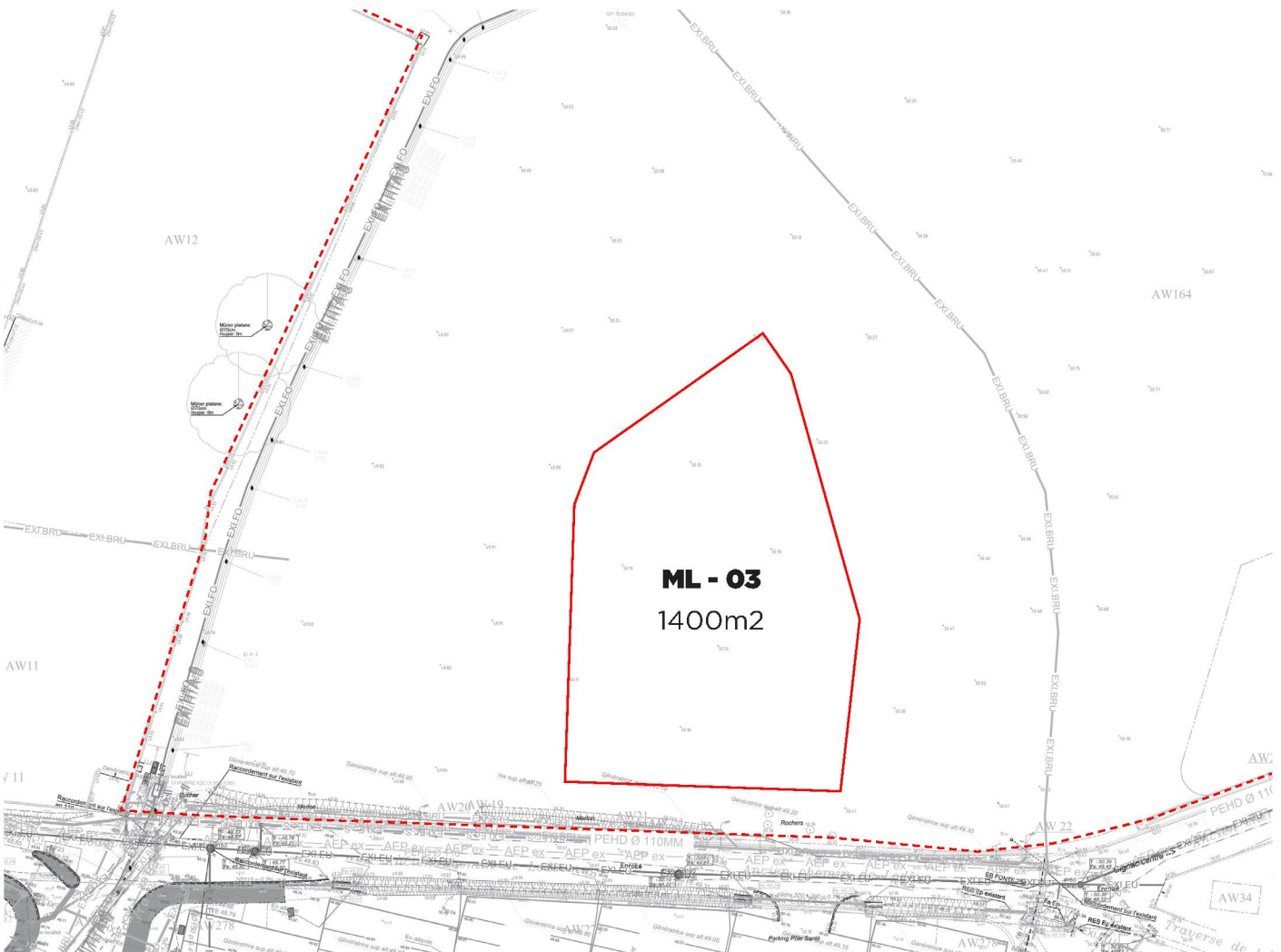
La présence d'infrastructures implique une coordination avec les maîtrises d'œuvre des réseaux et des espaces publics, afin d'assurer le raccordement des futures constructions et la bonne insertion du projet dans l'organisation technique de la ZAC.



**Vue 1 - Depuis Avenue de Lodève**



**Vue 2 - Depuis le centre du terrain**



### III. NIVELLEMENT, TERRAIN ET ACCES

Le plan ci-dessous présente l'organisation des espaces publics telle qu'issue du plan guide de la ZAC.

Les éléments figurant sur ce document, tels que les abaissments 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.**

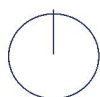
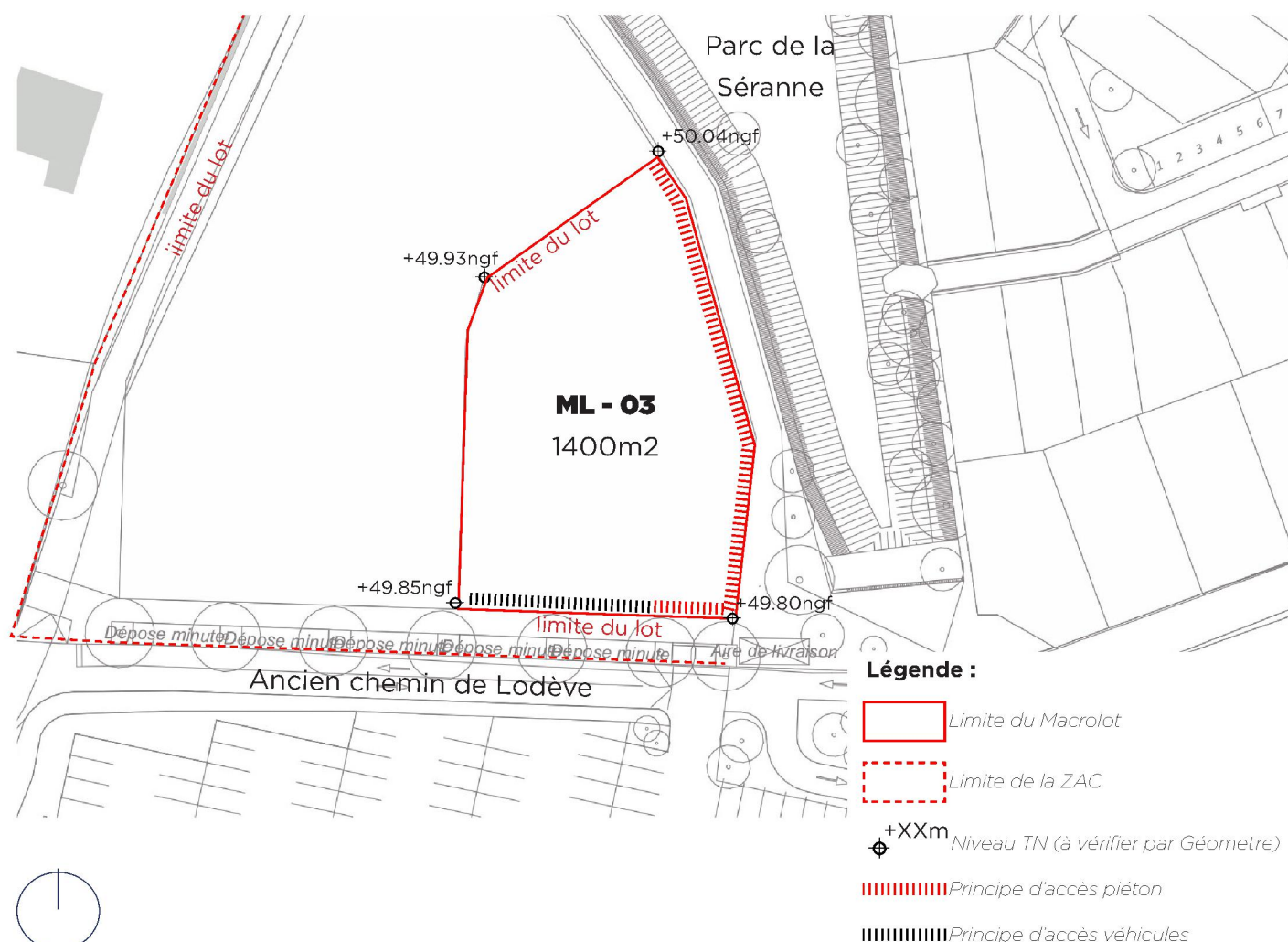
L'accès véhicules au macrolot s'effectuera uniquement depuis l'ancien chemin de Lodève. **Un accès sera réalisé spécifiquement pour les véhicules.**

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 03 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 1400 m<sup>2</sup>.**

La programmation sera organisée autour d'une crèche visant l'accueil à la petite enfance.

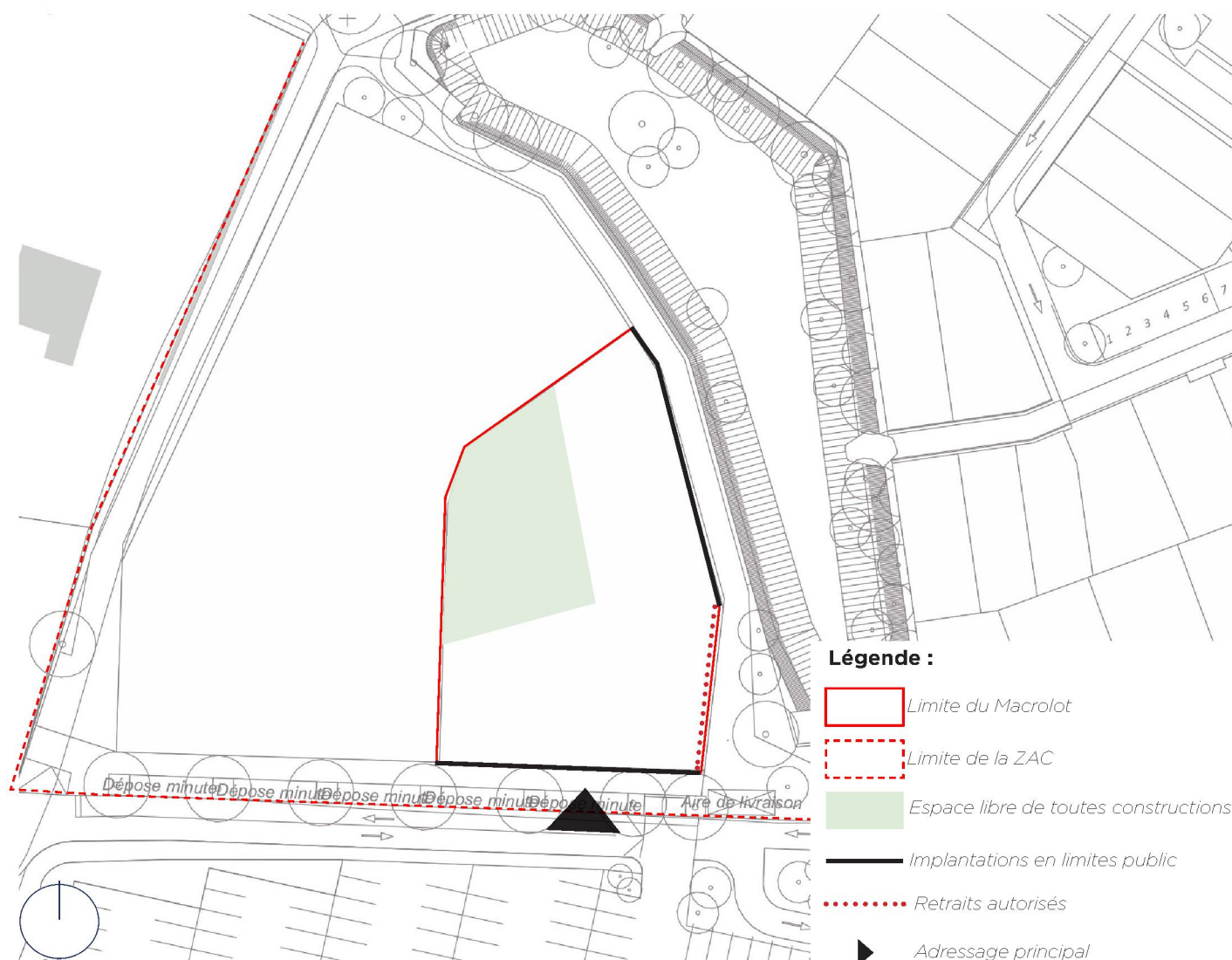
Situé en proue sur l'ancien chemin de Lodève, le macrolot bénéficie d'une forte visibilité depuis l'espace public. Le macrolot bénéficie d'une forte visibilité depuis l'espace public, d'où l'importance du traitement du socle et des espaces communs en rez-de-chaussée participant à l'animation de la façade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

### Implantation :

L'implantation des bâtiments devra être réalisée en limite du macrolot cela afin de structurer les fronts bâtis et de qualifier les espaces publics environnants à l'exception de la limite Sud-Est, où un **retrait ponctuel pourra être autorisé**. Ce traitement vise à marquer clairement l'entrée et à qualifier le seuil entre le parvis et la crèche.

Une attention particulière sur le traitement des sols entre l'espace public et la crèche sera attendu.

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.



## V. REGLES VOLUMETRIQUES

- Gabarits

Le macrolot 03 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.

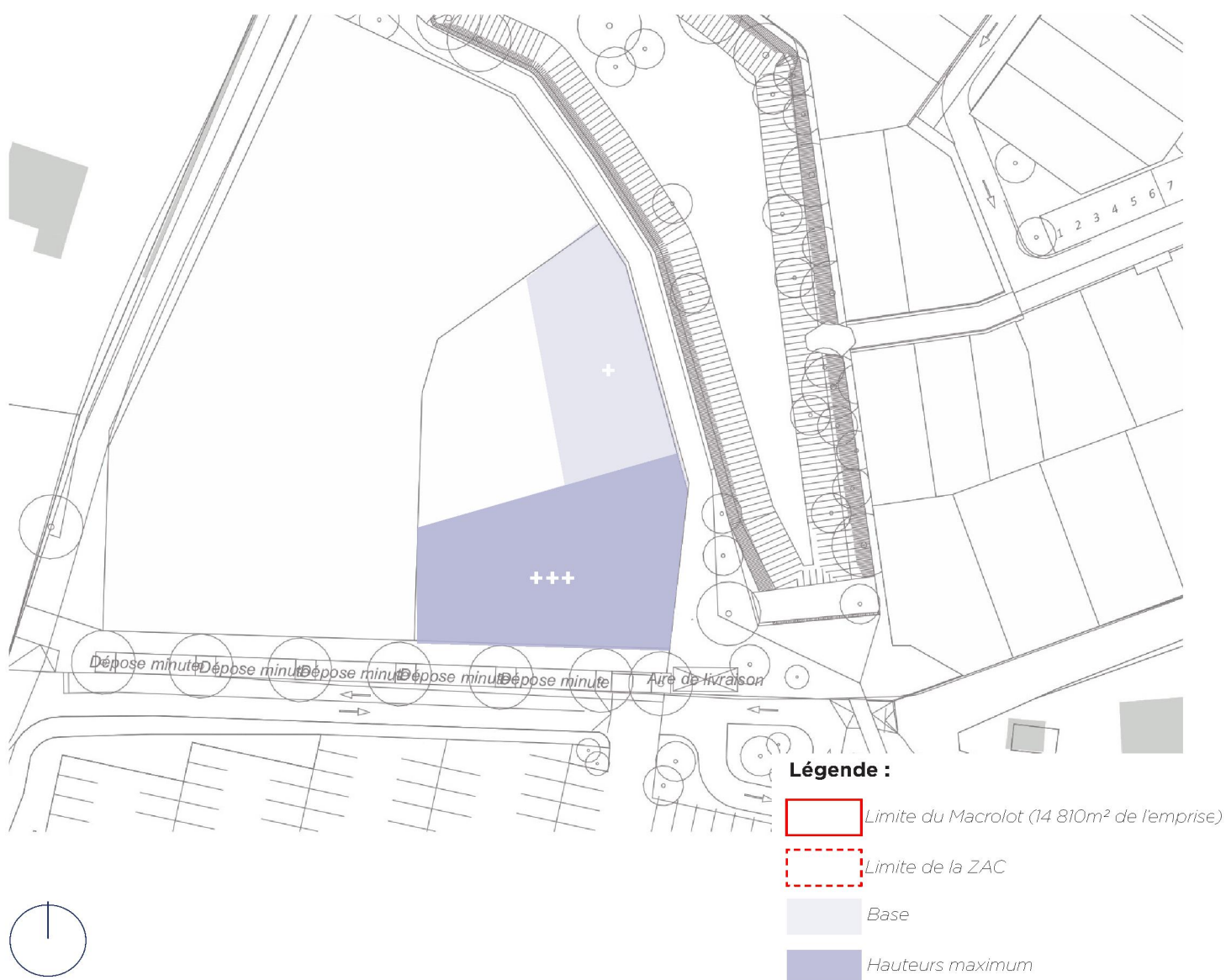


Fig. des orientations volumétriques

## VI. ACCESSIBILITE ET INTEGRATION PARTIES TECHNIQUES

- **Accessibilité véhicules**

L'accès véhicules au macrolot s'effectuera uniquement depuis l'ancien chemin de Lodève.

- **Accessibilité piétonne**

Les cheminements piétons entourant le macrolot assureront un accès libre au hall principal, notamment pour les visiteurs ponctuels.

- **Stationnement automobile**

Les places de stationnements seront imposés selon l'usage

- **Locaux OM (ordures ménagères)**

Les locaux OM seront implantés en rez-de-chaussée en quantités conformes aux prescriptions des services techniques de la ville de Gignac et de la CCVH.

- **Locaux vélos**

Les locaux vélos devront répondre aux obligations de la CCVH.

- **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.

# VII. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET PLEINE TERRE

## 01 Environnement proche aux abords du ML-03

### 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 03, 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.



## 01 Principes paysagers du lot

En tant que projet emblématique du quartier de la Séranne, et conformément aux préconisations du CPAUP, le macrolot O3 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 le cas échéant 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 paysager :

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

#### - Espace central dense et inaccessibles

Situé au centre du cœur d'îlot, cet espace accueillera des massifs de 1 à 3 m de hauteur et quelques arbres de port moyen, constituant une densité végétale multi-strates.

#### - Espace de détente et de passage

Plus ouvert et accessible, cet espace sera planté de végétation basse et moyenne, ne dépassant pas 1,50 m de hauteur, permettant une ouverture visuelle. Il pourra accueillir du mobilier urbain, ainsi que des zones de détente et de rencontre pour les habitants.

#### - 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

## 02 Pleine terre et épaisseur de terre

**Définition de la pleine terre :** Article R. 420-1 du code de l'urbanisme : « *L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* ».

Dans le cadre du plan de projet (PA.04) la surface de pleine terre devra être impérativement respectée.

### ML-03 : 1400m<sup>2</sup>

Emprise maximale : 1050m<sup>2</sup> (70%)

Surfaces imperméable : 1050m<sup>2</sup>

Surfaces perméable : 350m<sup>2</sup>

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

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.



### 3. Ancien chemin de Lodève

L'accès des véhicules au macrolot s'effectue exclusivement depuis l'ancien chemin de Lodève, aucun autre accès pour les véhicules ne sera autorisé le long de cette voie. Cependant les accès piétons pourront être autorisés tout le long de celle-ci.

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.

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.

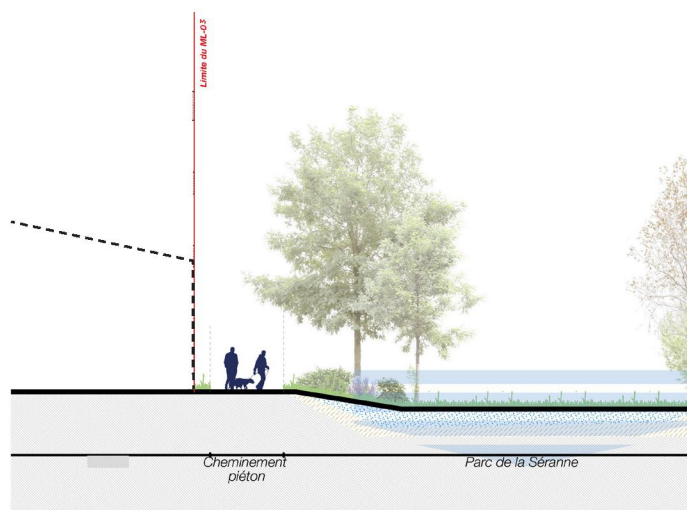


Fig. Coupe Parc de la Séranne

### 4. Relation au ML-02 : Logements

Une attention particulière devra être portée au traitement de la limite mitoyenne entre les macrolots 02 et 03.

Ces deux macrolots composent en effet un ensemble urbain cohérent, correspondant à l'îlot « intergénérationnel » du quartier, associant la crèche implantée sur le macrolot 03 et les logements du macrolot 02. 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.

Dans ce contexte, une attention particulière devra être portée à la gestion des vis-à-vis entre les programmes. La crèche devra être protégée au maximum des vues directes depuis les logements notamment à l'aide d'une épaisseur végétale suffisamment importante et de dispositifs de protections visuel.

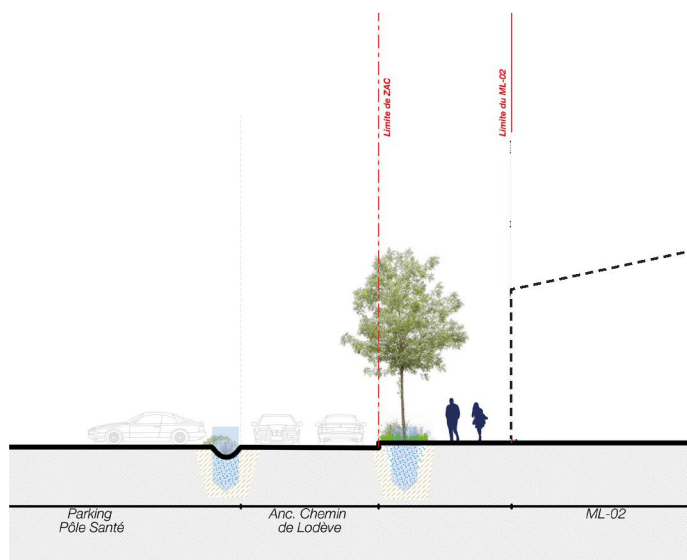


Fig. Coupe Anc. Chemin de Lodève

## 03 Palette végétale du lot

### Strat basse



*Erigeron karvinskianus*



*Stachys byzantina*



*Stipa tenuifolia*



*Achillea millefolium*



*Salvia microphylla*



*Euphorbia myrsinites*

### Strat intermédiaire



*Vitis agnus 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.

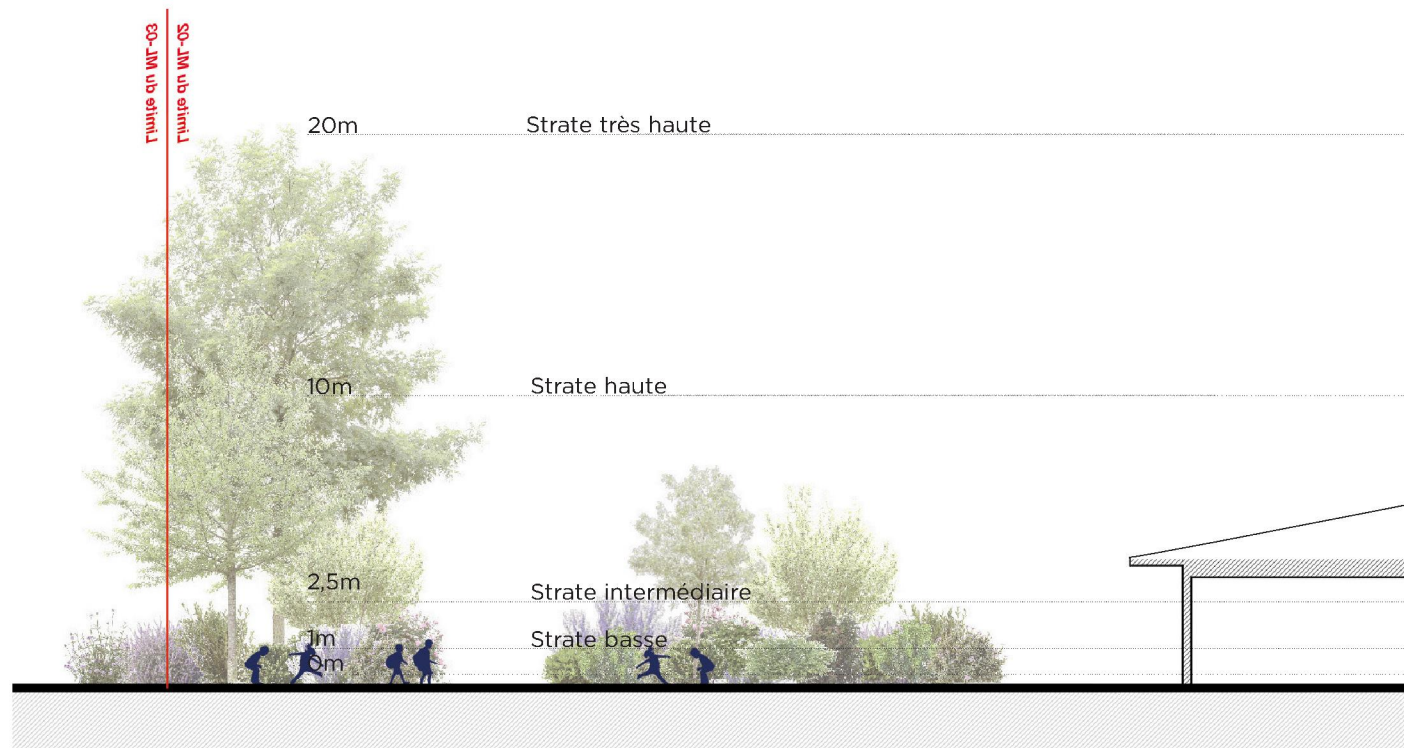


Fig.1 coupe sur l'espace de rencontre

## VIII. TRAITEMENT DES TOITURES

Le bâtiment présentera une volumétrie simple, pouvant combiner 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.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les ML 03 sous réserve de l'obtention d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

## IX. MATERIAUX ET FAÇADE

Pour le ML-03, le choix des systèmes constructifs et des matériaux est laissé libre, afin de permettre une plus grande liberté de proposition architecturale.

En revanche, l'emploi de bardages métalliques en façade est fortement déconseillé, afin de préserver la cohérence et la qualité d'ensemble du quartier.