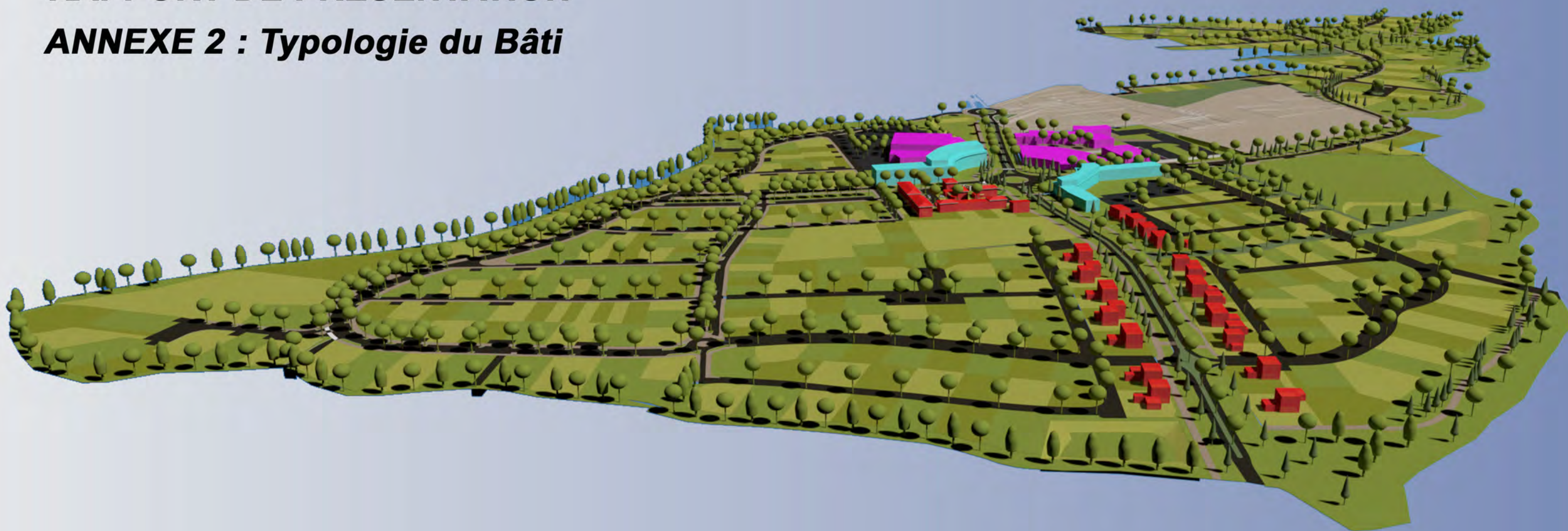


SECTEUR 2AU

RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE 2 : Typologie du Bâti



FORMES URBAINES

Éléments de patrimoine



Entrée de ville

Vues sur l'entrée de ville



Quartier du Pradas, vue de la station de pompage

Vue sur le village depuis le quartier du Pradas



SECTEUR SUD OUEST DE LA ZAC (ZONES C, D, E, F ET G)



SECTEUR NORD-EST DE LA ZAC (ZONES A ET B)

FORMES URBAINES

Elements de patrimoine



Collège de Montarnaud

Autoroute A75



Ancienne station de pompage



Cave coopérative



Château de Montarnaud

FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT COLLECTIF



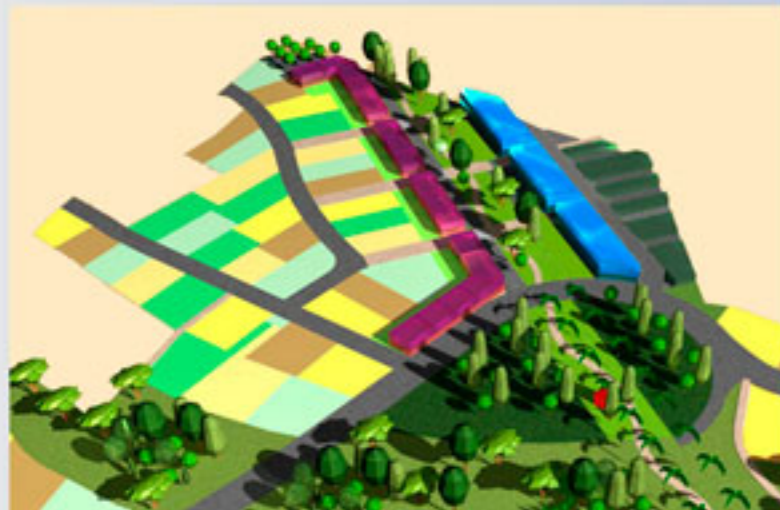
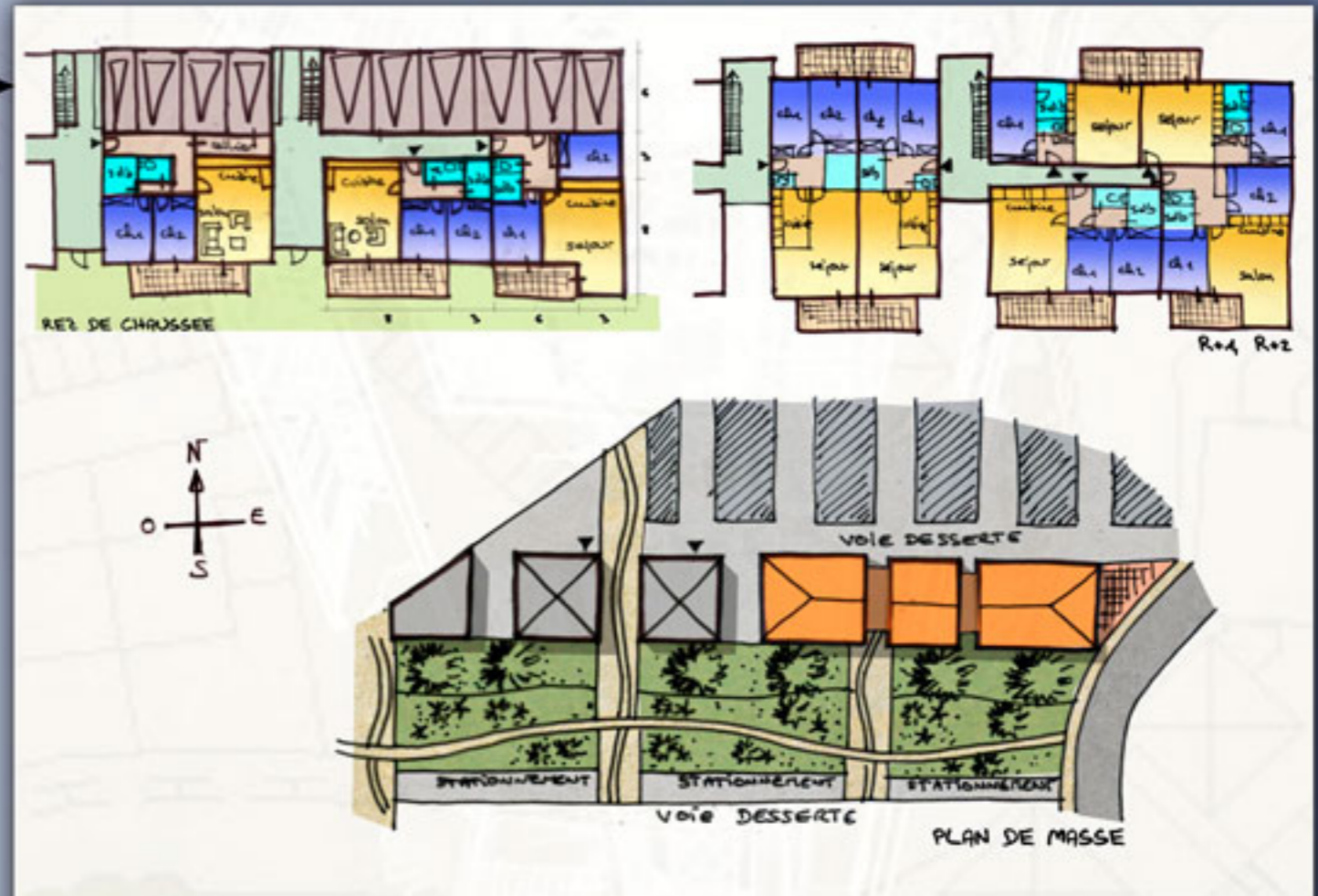
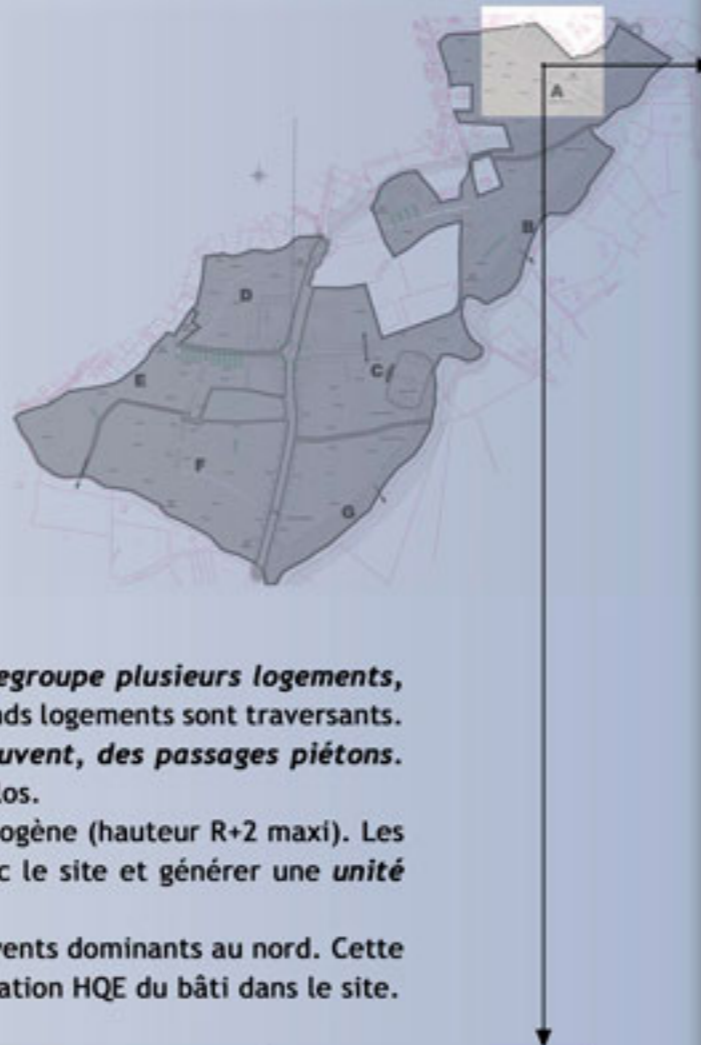
"LES PETITS IMMEUBLES"

COMPOSITION URBAINE

- Typologie d'habitat collectif moyennement dense, adaptée aux parcelles "ouvertes" sur un espace vert naturel ou structuré : parc, mail paysager.
- La composition du bâti en R+2 est basée sur l'alignement de petits immeubles en bandes discontinues sur environ 16m de profondeur, loggias comprises.
- Les "immeubles" sont disposés en alignement sur un grand Mail paysager côté sud, en bordure d'une importante coulée verte qui structure d'est en ouest le secteur du Pradas.
- Côté sud, les logements donnent sur le Mail paysager, avec de petits jardins privatifs en rdc.
- L'ensemble constitue un front urbain à échelle humaine et à dimension villageoise.

TYPOLOGIE : HABITAT COLLECTIF

- Chaque "Immeuble" constitue sa propre unité foncière. Il regroupe plusieurs logements, entre 4 à 6 logements par cage d'escaliers, du P2 au P5. Les grands logements sont traversants.
- Les escaliers sont extérieurs et forment, sous un grand auvent, des passages piétons. Les logements sont distribués par des dégagements intérieurs clos.
- Les petits immeubles forment un ensemble architectural homogène (hauteur R+2 maxi). Les toitures et les matériaux doivent s'organiser en harmonie avec le site et générer une unité architecturale dans la composition d'ensemble.
- La position du bâti protège les espaces extérieurs privés des vents dominants au nord. Cette organisation correspond aux Cibles d'Eco-construction : organisation HQE du bâti dans le site.



FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE & DÉCALÉ



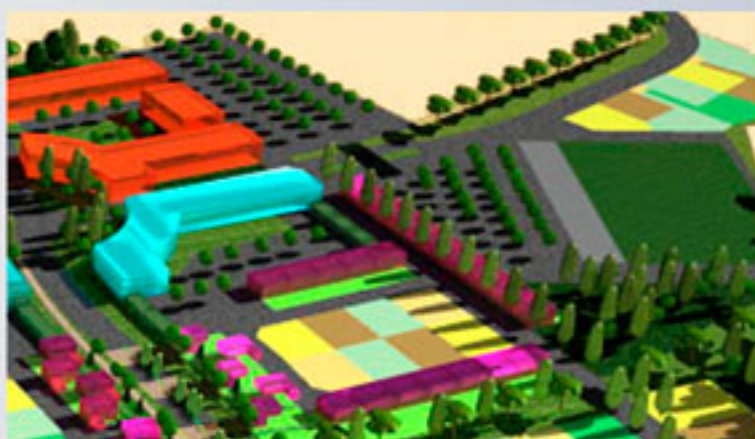
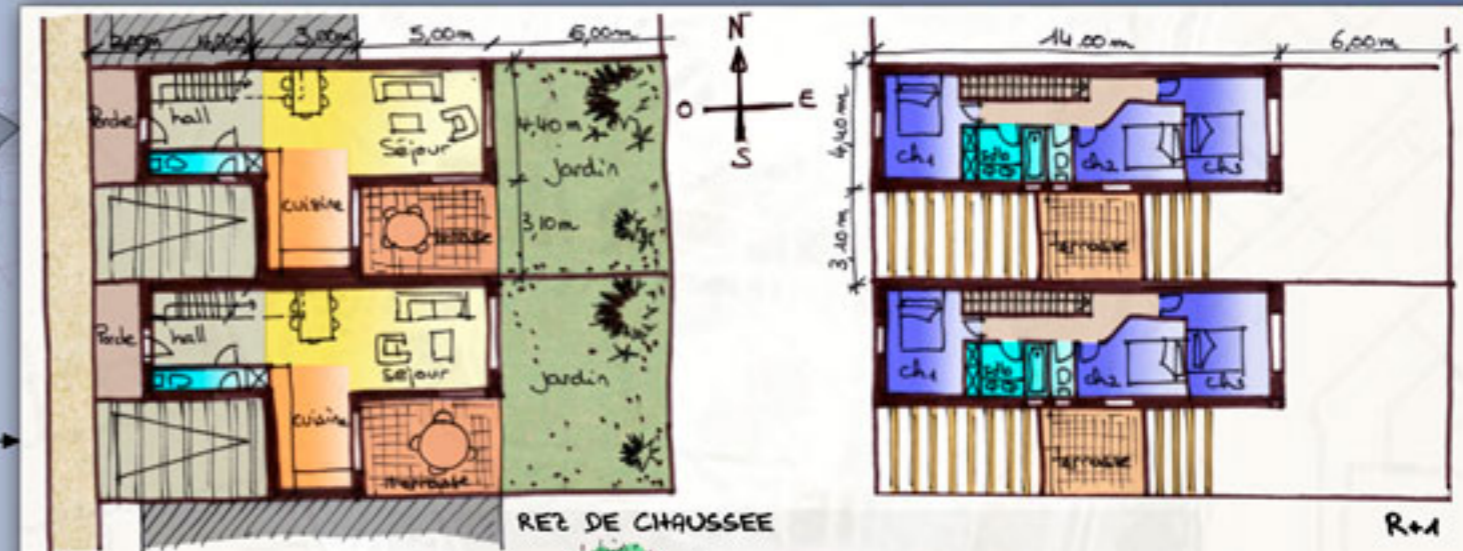
"MAISONS LONGUES"

COMPOSITION URBAINE

- Typologie adaptée aux parcelles longues et étroites de petite taille (largeur de 7m et profondeur d'environ 20m) pour "primo-accédants".
- La composition du bâti, en forme de "T" vue en plan, est basée sur la continuité urbaine non alignée, côté voie de desserte.
- Côté voie de desserte, les volumes sont en décalage les uns par rapport aux autres, ce qui génère un espace urbain varié : stationnements visiteurs, auvent, pignon haut (sur R+1) animent la rue en alternance.
- La position du bâti en forme de "T" permet de dégager un petit patio protecteur côté sud, prolongé par un petit jardin d'agrément.

TYPLOGIE : HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE ET DÉCALÉ : "MAISONS LONGUES"

- Le pignon et la toiture des "Maisons longues" sont des éléments de composition originaux permettant de personnaliser chaque unité bâtie.
- La "Maison longue" se caractérise par un volume unitaire simple, long et étroit sur 2 niveaux (5m x 10 à 14m). La cuisine en rdc forme une liaison entre l'abri voiture, l'habitation et le mitoyen sud.
- Les habitations créent un ensemble architectural diversifié et contemporain : image HQE en adéquation avec le contexte urbain (matériaux naturels : bois, métal, verre, terres cuites, pierre ; volumes homogènes : hauteur R+1).
- Au sud le Jardin Patio permet de créer un espace convivial protégé : cuisine d'été/jardin d'hiver. Le séjour s'ouvre côté Patio au sud (pergola) et au sud-est côté Jardin.
- Cette organisation est-ouest du bâti dans la parcelle correspond aux cibles d'Eco-construction : organisation HQE du bâti dans le site.



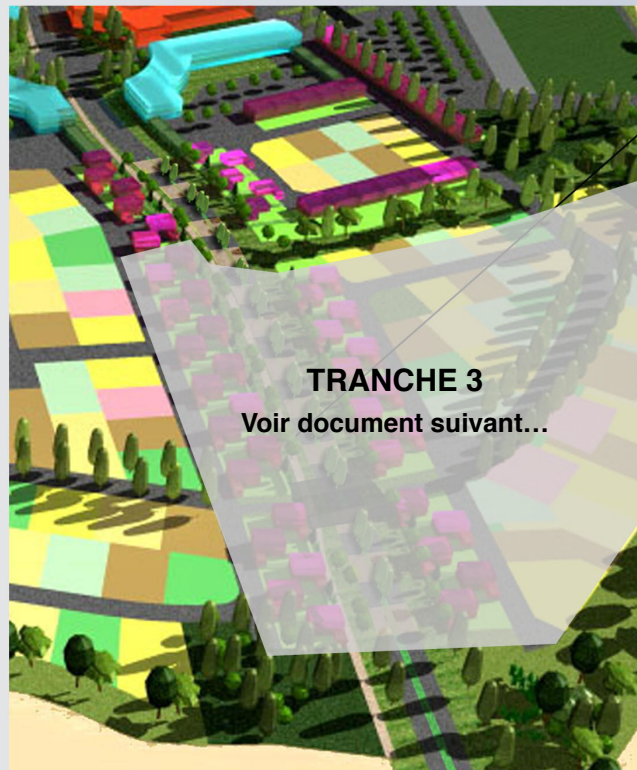
FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITATS INDIVIDUELS ALTERNÉS



ENTRÉE DE VILLE - SECTEUR SUD DE LA ZAC TRANCHES 1 & T2

COMPOSITION URBAINE

- Continuité urbaine avec du bâti alterné
- Créer une Entrée de Ville parallèle à l'axe structurant
- Parcelles traversantes + habitat individuel "alterné"
- Organisation espace "HQE" (orientation par rapport au bâti)
- Construire une trame paysagère (haies d'arbres) de part et d'autre de l'axe structurant
- Sécuriser l'axe structurant : ralentir les véhicules par des fréquences alternées : fragmentation chaussées + végétal + marquage au sol



TYPLOGIE : HABITAT INDIVIDUEL "ALTERNÉ"

- Parcelles traversantes orientées est-ouest (trame = 15/20 x 20/30m)
- Bâti R+1 aligné en alternance :
 - . Côté rue (pignon ou garage)
 - . Côté "axe structurant" (mur 3m ou volume ext. séjour)
- Orienter tous les logements nord-sud (HQE)
- Bâti construit sur mitoyen limite nord (obligatoire), jardin côté sud : HQE = gestion des apports thermiques et solaires.
- Organisation bâti par rapport à la parcelle :
 - . Les garages sont regroupés 2 à 2 côté rue (intimité + protection aux bruits)
 - . Porches, toiture terrasse, pergolas favorisent les liaisons : habitat/dépendances/jardin-patio

PRINCIPE D'ASSEMBLAGE DU BÂTI

REZ DE CHAUSSEE 1/200

TYPLOGIE ENTREE DE VILLE SUR AXE STRUCTURANT

R+1

R+1 variante

FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT INDIVIDUEL TRAVERSANT



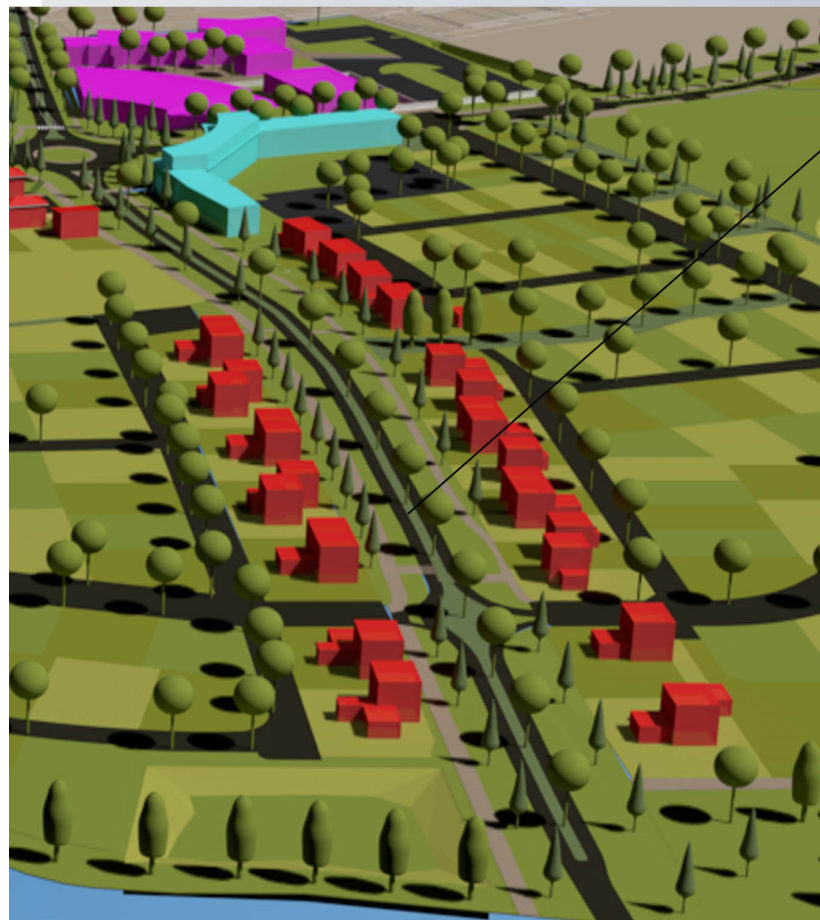
ENTRÉE DE VILLE - SECTEUR SUD DE LA ZAC TRANCHE 3

COMPOSITION URBAINE : objectifs poursuivis

- Assurer une continuité urbaine depuis l'entrée jusqu'au cœur de ville,
- Créer une Entrée de Ville paysagère et bâtie, parallèle à l'axe structurant,
- Implanter les constructions au sein de parcelles traversantes d'habitat individuel,
- Constituer une trame paysagère (haies d'arbres) de part et d'autre de l'axe structurant
- Sécuriser l'axe structurant en ralentissant les véhicules par une fragmentation des chaussées, la présence forte du végétal, et un marquage au sol.



VUE 1



VUE 2

TYPLOGIE DU BÂTI : ENTREE DE VILLE

La typologie des constructions est celle illustrée ci-contre.

Outre le type R+1, jumelé ou non, ces constructions se caractérisent par :

- Traitement spécifique de l'interface constructions clôtures
- Espaces verts qui participent à la qualification de la clôture.

Les illustrations ci-contre, sont indicatives des intentions architecturales
Elles n'ont qu'une valeur illustrative.
Les clôtures sont intégrées aux constructions par le choix de matériaux
et de formes architecturales qui dialoguent avec l'environnement.



FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE



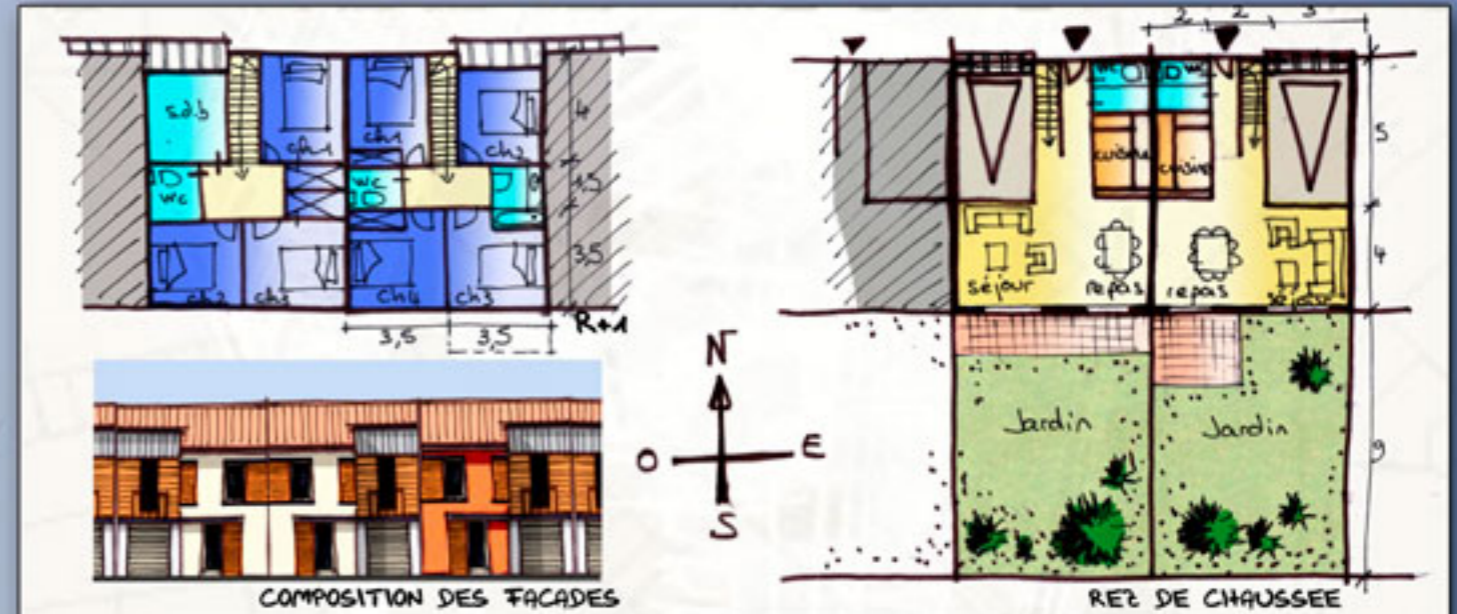
"MAISON DE VILLE"

COMPOSITION URBAINE

- . Typologie d'*habitat individuel dense*, adaptée aux petites parcelles de 7m de large, et destinée aux "primo-accédants".
- . La composition du bâti est basée sur l'*alignement de petites unités bâties sur la rue. ... Ou en recul de 5,00m*
- . L'occupation au sol va de mitoyens à mitoyens sur rue; un jardin protégé est situé côté sud.
- . Les "Maisons de Ville" sont disposées en alignement pour générer *une véritable continuité urbaine autour de ruelles, placettes, squares* (secteur du Pradas) pour retrouver l'ambiance conviviale des villages Languedociens.

TYPOLOGIE : MAISON DE VILLE

- . En façade sur rue, *chaque "Maison de Ville" est organisée en 2 parties* : garage et secteur habitation de part et d'autre d'un escalier central.
- . La combinaison des 2 parties s'affirme par le *jeu des retraits en façade*, et l'alternance des matériaux ou de teintes d'enduit.
- . Cela permet de créer *une véritable animation des façades*, comparable au tissu urbain des villages traditionnels.
- . Le bâti protège les espaces extérieurs, privés des intempéries du nord et Des "bruits" de la rue.
- . *Cette organisation correspond aux Cibles d'Eco-construction* : organisation HQE du bâti dans le site.



FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE & ALIGNÉ



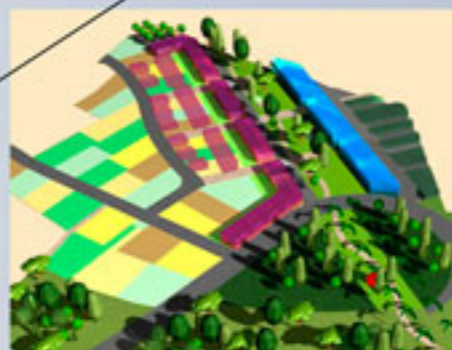
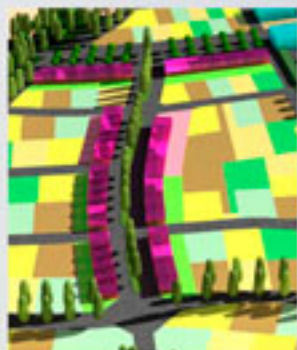
MAISONS EN "L"

COMPOSITION URBAINE

- Typologie adaptée aux parcelles de petite taille (largeur de 10 à 14m / profondeur mini. de 16 à 20m environ).
- La composition du bâti forme un "L" vue en plan. Elle est basée sur *la continuité du bâti côté rue* : occupation *mitoyenne de la parcelles côté nord* (toute la longueur de l'habitation) et de l'alignement du bâti sur la rue (pignon + porche et garage) côté ouest.
- La position du bâti en L permet de dégager un patio protecteur côté sud prolongé par un petit jardin d'agrément au sud/sud-est.
- Côté nord (en prolongement de l'habitation) et en fond de parcelle, des murs de clôtures unitaires hauts d'environ 2.50m permettent de réguler les vis à vis, et d'adosser des abris jardins intégrés.

TYPLOGIE : HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE ET ALIGNÉ : MAISON EN "L"

- L'habitation principale du bâtiment est d'environ 7m avec pignon sur rue. Un porche bâti relie le garage au corps de l'habitation.
- A l'étage, le porche et le garage peuvent être traités en toiture terrasse accessible pour ouvrir les chambres directement sur une terrasse extérieure.
- *Les habitations créent un ensemble architectural diversifié* (styles architecturaux variés en adéquation avec le contexte urbain) volumes homogènes (hauteur R+1). *Les toitures et les matériaux peuvent librement s'affirmer* dans le cadre du respect du PLU en vigueur sur la commune.
- Au sud, *le patio permet de créer un espace convivial protégé* : cuisine d'été / jardin d'hiver. Le séjour s'ouvre côté Patio au sud et au sud-est côté jardin.
- Cette organisation est/ouest du bâti dans la parcelle correspond *aux Cibles d'éco-construction* : organisation du bâti dans le site pour garantir la HQE.



FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE & DÉCALÉ



MAISONS EN "L"

COMPOSITION URBAINE

- Typologie adaptée aux parcelles de petite taille (largeur de 10 à 12m / profondeur mini. de 20m environ).
- La composition du bâti, + ou - en forme de "L" vue en plan, est basée sur la *continuité urbaine non alignée*, côté voie de desserte. Elle est structurée par l'occupation mitoyenne de la parcelle côté nord (toute la longueur de l'habitation) et sur le retrait du bâti côté rue (vers l'ouest de la parcelle).
- Côté voie de desserte, *les principaux volumes sont ainsi en décalage les uns par rapport aux autres, ce qui génère un espace urbain riche et varié* (stationnement visiteurs, jardins arborés ouverts, petites allées piétonnes pour desservir l'habitation).
- Cette typologie peut aussi se décliner sur des parcelles plus importantes. Le bâtiment principal ne sera pas alors systématiquement implanté sur la limite séparative, mais avec un recul minimum de 3m.



TYOLOGIE : HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE & DÉCALÉ : MAISON EN "L"

- L'habitation principale du bâtiment est d'environ 7m avec pignon sur rue. Un porche bâti relie le garage au corps de l'habitation. *Ces 3 volumes sont volontairement traités en décalage pour personnaliser chaque maison.*
- Les habitations créent un ensemble architectural diversifié (styles architecturaux variés en adéquation avec le contexte urbain) volumes homogènes (hauteur R+1). Les toitures et les matériaux peuvent librement s'affirmer dans le cadre du respect du PLU en vigueur sur la commune.
- Le bâti protège les espaces extérieurs, privés des intempéries au nord.
- Au sud, le Jardin Patio permet de créer un espace convivial protégé : cuisine d'été/jardin d'hiver. Le séjour s'ouvre côté Patio au sud et au sud-est côté Jardin.
- Cette organisation est/ouest du bâti dans la parcelle correspond aux Cibles d'éco-construction : organisation HQE du bâti dans le site. Elle s'adapte particulièrement bien aux sites accidentés orientés nord-sud.



PRINCIPE D'ASSEMBLAGE DU BÂTI

FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT INDIVIDUEL



MAISONS JUMELÉES

COMPOSITION URBAINE

- Typologie adaptée aux parcelles de taille moyenne (largeur de 10 à 15 m / profondeur mini = 20 m environ.)
 - Voie de desserte côté sud permet de libérer un "jardin de devant" côté voie de desserte (espace vert tampon // bâti)
 - Un jardin arrière et latéral crée une zone verte en périphérie du bâti, pour aérer le tissu urbain.
- Les garages sont regroupés et alignés 2 à 2, côté voie de desserte :
- directement sur rue
 - en recul de 5m pour libérer des places de stationnement visiteurs.
- Ils encadrent les "jardins de devant".
- Des murs de clôtures unitaires (gabarit, matériaux et teintes) côté voie de desserte relient les garages placés aux extrémités des parcelles.

TYOLOGIE DU BÂTI : MAISONS JUMELÉES

- Le bâti groupe 2 à 2 des unités individuelles jumelées, en mitoyenneté des parcelles.
- créer un ensemble harmonieux et unitaire avec des volumes homogènes (hauteur R+1, et un gabarit de toiture identique). Des murs séparatifs verticaux toute hauteur, sur 2m de profondeur, régulent les problèmes de vis à vis.
- En RDC, le séjour et la salle à manger sont traversants, et donnent sur les jardins devant et derrière.
- Cette organisation nord/sud du bâti dans la parcelle correspond aux cibles d'Éco-construction : organisation du bâti dans le site pour garantir la HQE.



FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE

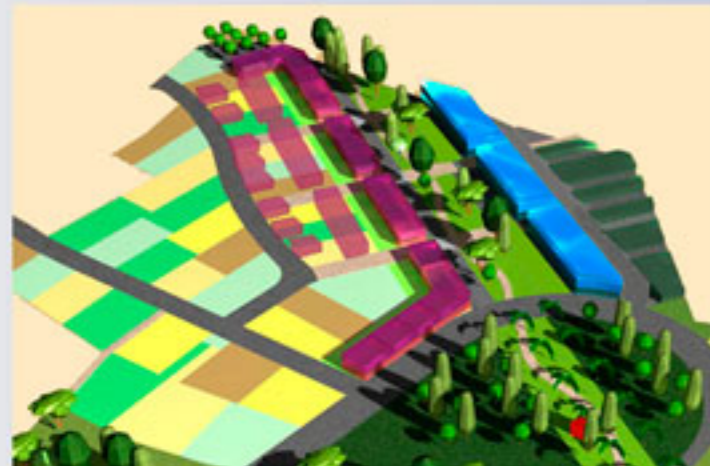


COMPOSITION URBAINE

- Typologie d'*habitat individuel dense*, adaptée aux petites parcelles longues (environ 20ml) et étroites (7m de large) destinées aux "primo-accédants".
- La composition du bâti est basée sur un *alignement du garage avec un "jardinnet" privatif, orienté sud côté rue*.
- *Véritable continuité urbaine autour de ruelles, placettes, squares* (secteur du Pradas).
- Les *Villas* sont disposées "en bande" avec des petits décalages possibles entre chaque unité pour générer des *petites habitations conviviales et variées*.
- Située en vis à vis des typologies des petites "*Maisons de Ville*" qu'elle complète, elle génère un véritable quartier basé sur la mixité urbaine.

TYOLOGIE DU BÂTI

- Chaque Villa est scindée en 2 secteurs : partie garage/jardinnet en façade sur rue, et la partie habitation en retrait dans la parcelle.
- Les garages sont groupés 2 à 2 ou parfois isolés ; les clôtures des jardinets et des garages sur rue reçoivent un traitement unitaire.
- Les habitations sont de gabarit identique (hauteur R+1 maxi).
- La combinaison des volumes, le jeu des décaissés en façade et l'alternance des matériaux permet de générer une *diversité de formes urbaines proche des ensembles traditionnels villageois*.
- Cette organisation nord-sud du bâti correspond aux *Cibles d'Eco-construction* : Organisation H.Q.E. du bâti dans le site.



FORMES URBAINES Typologies de bâti HABITAT INTERMÉDIAIRE / PETIT COLLECTIF



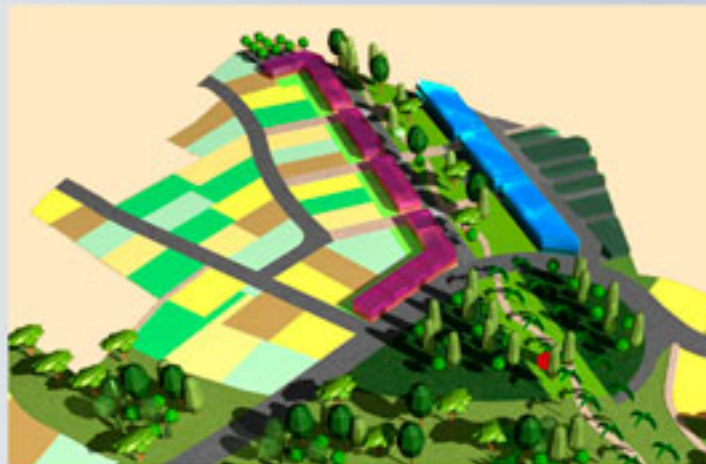
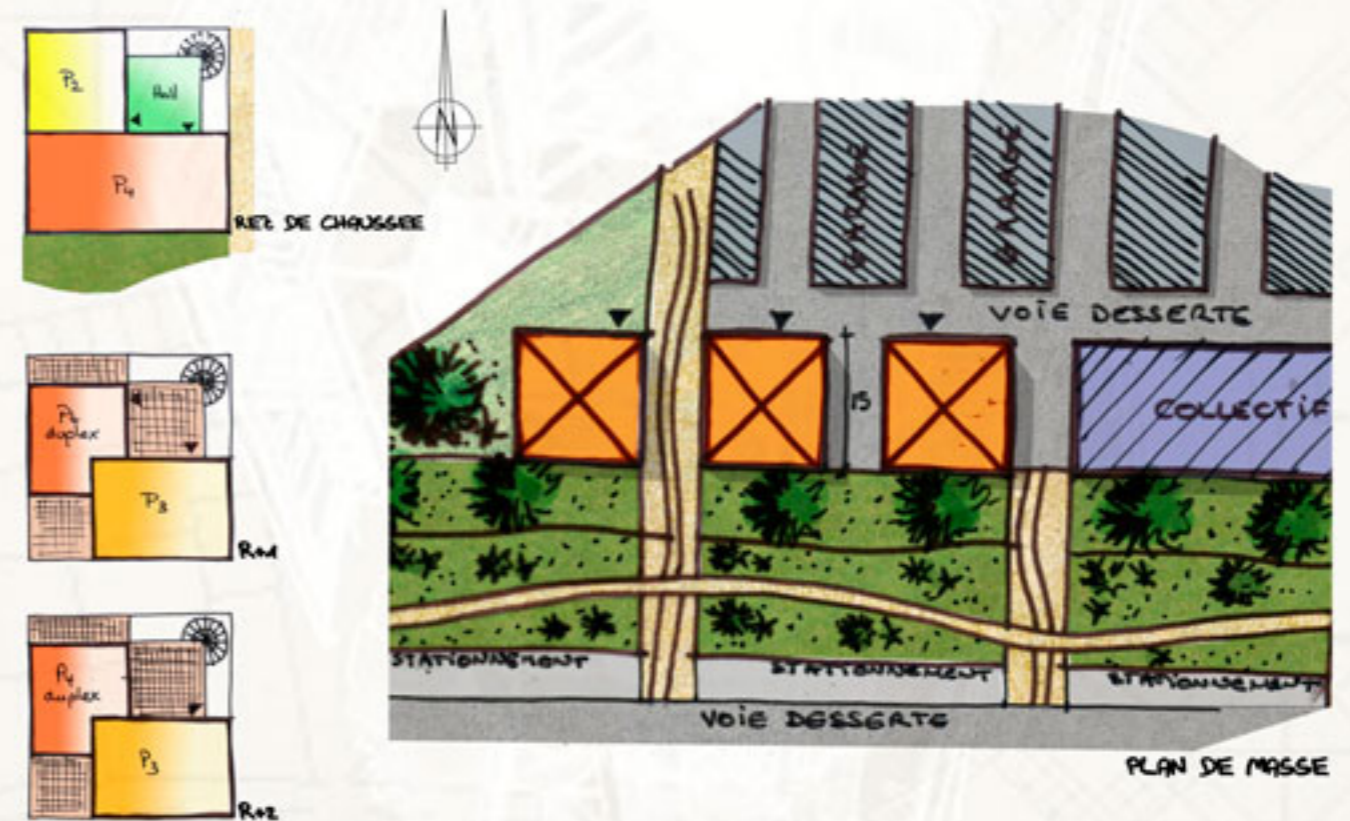
"L'IMMEUBLE-VILLA"

COMPOSITION URBAINE

- Typologie d'habitat collectif peu dense, adaptée aux parcelles "ouvertes" sur un espace vert naturel ou structuré : un Parc, un Mail paysager.
- La composition du bâti de forme + ou - carrée vue en plan, est basée sur l'alignement de petites unités bâties appelées "Immeuble-Villa" en R+1 ou R+2.
- L'occupation au sol est d'environ 15m x 15m
- Les "Immeubles-Villas" sont disposés en alignement sur un grand Mail paysager côté sud, en bordure d'une importante coulée verte qui structure d'est en ouest le secteur du Pradas.
- L'alignement du bâti en "plots carrés" favorise des vues sur le Mail paysager. Il constitue un front urbain diffus, comparable aux anciennes Maisons de Maîtres d'autrefois, situées en bordure des Parcs urbains au XIXème siècle.

TYOLOGIE : HABITAT INTERMÉDIAIRE/PETIT COLLECTIF : L'IMMEUBLE-VILLA

- Chaque "Immeuble-Villa" constitue sa propre unité foncière. Il regroupe une petite unité d'habitation, entre 4 à 6 logements de tailles différentes, du P2 au P5 duplex, autour d'un escalier libre, + ou - "ouvert" côté nord, sous un grand auvent. Les logements sont distribués par des coursives.
- Côté Mail paysager, les logements s'ouvrent au sud par de grandes terrasses protégées sous de grands débords de toiture. En étage, les logements en duplex seront recherchés.
- L'"Immeuble-Villa" est un ensemble architectural homogène (hauteur R+1 ou R+2 maxi.). Les toitures et les matériaux doivent s'organiser en harmonie avec le site et générer une unité architecturale dans la composition d'ensemble. Toutefois, les "Immeubles-Villas" ne doivent pas être tous identiques, des variations de modénatures sont nécessaires.
- Le bâti protège les espaces extérieurs privés des intempéries au nord. Cette organisation correspond aux cibles d'Eco-construction : organisation HQE du bâti dans le site.



FORMES URBAINES Typologies de bâti LOGEMENTS COLLECTIFS



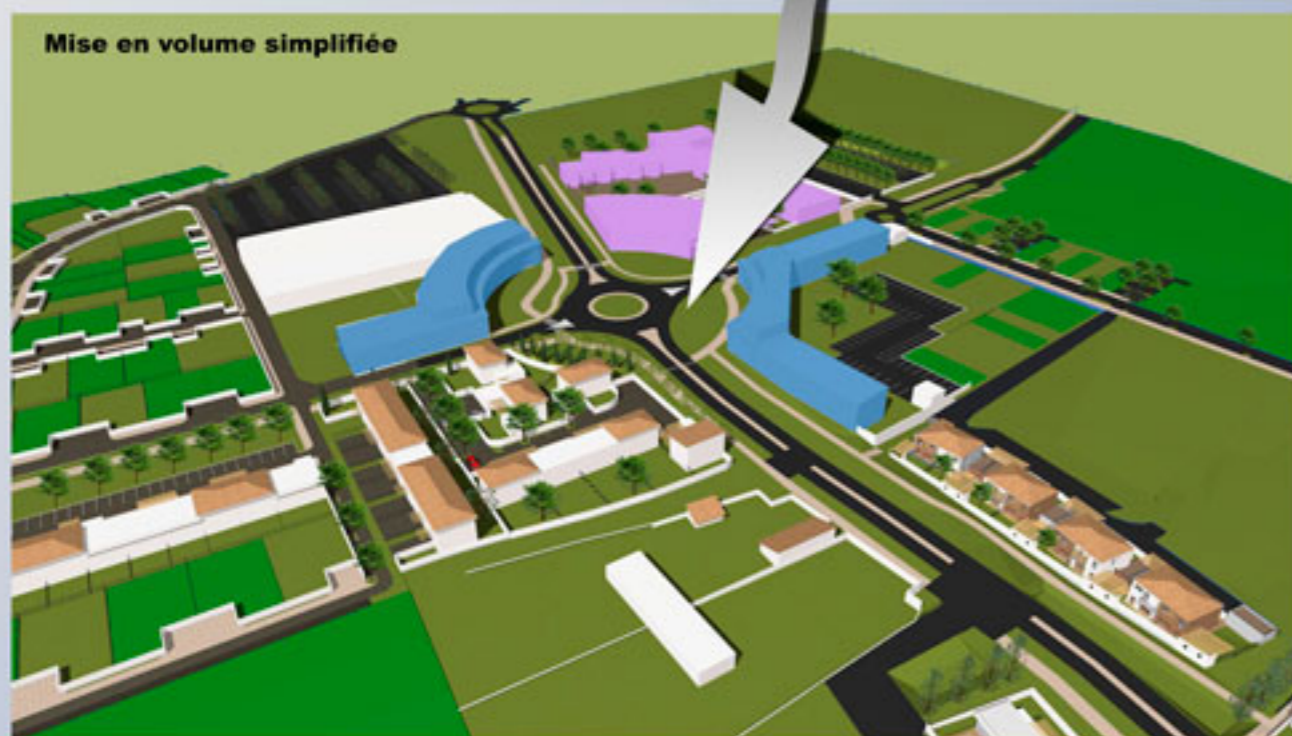
ILOT CENTRAL - PLANCHE 1

COMPOSITION URBAINE : "La circulade"

. L'îlot central articule la ZAC à la croisée des deux axes structurants :

- entre le village et la pénétrante nord/sud
- entre la voie de contournement est/ouest qui dessert les secteurs A,B,C et D, E,F de part et d'autre de l'Axe de composition nord/sud

. L'îlot se caractérise par une forme circulaire affirmant son rôle de "plaque tournante", mais aussi de lieu urbain paysager marquant au coeur de la ZAC. L'ensemble constitue ce que nous avons appelé "circulade" pour évoquer les structures urbaines rondes du Languedoc.



- LOGEMENTS COLLECTIFS
- EQUIPEMENTS PUBLICS
les désignations sont indicatives

NORD



FORMES URBAINES Typologies de bâti

LOGEMENTS COLLECTIFS



ILOT CENTRAL - PLANCHE 2

- . Les bâtiments s'organisent en deux pôles :
 - Les logements collectifs en R+2 et 3 partiel, autour de grands "passages/porches centraux", et constituent un front bâti homogène.
 - Les équipements collectifs publics forment un véritable îlot pour compléter le pôle central. Ils regroupent : la future Ecole primaire, la crèche, la Maison des Associations, la Salle des fêtes.

Cette organisation en R+1 favorise le dialogue, la continuité et la mixité urbaine entre les pôles équipements publics de la ZAC et les logements collectifs, afin de générer une véritable "Porte de Ville" autour d'un Parc urbain. Ce dispositif permet de réguler et de sécuriser les différents modes de déplacement et les accès aux bâtiments.



VUE DEPUIS L'AXE STRUCTURANT SUR LE VILLAGE + CIRCULADE

FORMES URBAINES Typologies de bâti LOGEMENTS COLLECTIFS



ILOT CENTRAL - PLANCHE 3

La "Circulade" s'ouvre sur l'îlot des équipements publics dans un parc urbain, à la croisée des deux axes structurants de la ZAC.

Cette organisation favorise le repérage des équipements publics, regroupés en continuité des équipements existants (collège + gymnase).



FORMES URBAINES Typologies de bâti LOGEMENTS COLLECTIFS



ILOT CENTRAL - PLANCHE 4

"La circulade" favorise une organisation fluide et simple de l'entrée de ville. Elle permet d'intégrer le paysage naturel et urbain du village dans un ensemble harmonieux et cohérent.



L'AXE STRUCTURANT DE LA ZAC VUE COTE SUD - VERS LE VILLAGE. ENTREE DE VILLE SUR "LA CIRCULADE3"

FORMES URBAINES



AMENAGEMENT DU SECTEUR c29 & b24

