

# ZAC « LE JARDIN DES ORMES » COMMUNE DE PEYRESTORTES

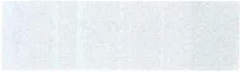


## CAHIER DES PRESCRIPTIONS

1. D'URBANISME
2. ARCHITECTURALES
3. PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



# LA TABLE DES MATIÈRES



**1 LE CONTEXTE LOCAL** .....

**2 L'OBJET DU CAHIER** .....

Le champ d'application .....

La portée des prescriptions et des préconisations .....

Les signataires du cahier .....

La durée de validité du cahier .....

La coordination architecturale .....

La procédure de demande d'avis préalable à suivre .....

**5 LES GÉNÉRALITÉS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION** .....

**6 1. LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME** .....

1.1. Les occupations et utilisations des sols .....

1.2. L'accès et la voirie .....

1.3. Les branchements aux réseaux .....

1.4. La surface de plancher .....

1.5. L'emprise des constructions .....

1.6. Insertion des constructions dans le site .....

1.7. L'écoulement des eaux pluviales .....

1.8. L'implantation des constructions .....

1.9. La hauteur des constructions .....

1.10. Le stationnement .....

**20 2. LES PRESCRIPTIONS D'ARCHITECTURE** .....

2.1. La volumétrie des constructions .....

2.2. Les façades .....



# L'OBJET DU CAHIER

Le présent cahier des prescriptions définit l'ensemble des dispositions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales que les acquéreurs de lots et constructeurs devront respecter dans le cadre de leur(s) construction(s) au sein de la ZAC « Le Jardin des Ormes ».

## LE CHAMP D'APPLICATION

**Il s'applique à toutes les constructions**, à l'exception des équipements publics, qui seront implantées dans le périmètre de la ZAC « Le Jardin des Ormes ». Il concerne donc toutes les constructions qui seront édifiées dans les zones à urbaniser (3NA) définies pour permettre l'aménagement et l'urbanisation de ce futur quartier d'habitat dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Peyrestortes.

## LA PORTÉE DES PRESCRIPTIONS ET DES PRÉCONISATIONS

Le présent cahier des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales ne se substitue pas au règlement du POS valant PLU de la commune de Peyrestortes. Il complète les dispositions de ce document de prospection et de planification. Les **prescriptions** établies dans ce cahier servent de cadre pour la mise au point des projets de constructions. Elles permettent de garantir les cohérences architecturales et paysagères sur l'ensemble de l'opération. Ces prescriptions doivent être respectées dans le cadre de la construction. Le Concessionnaire de la ZAC, la SAS Peyrestortes Aménagement, a confié à un Architecte-Urbaniste une mission de coordination architecturale portant sur la formulation d'un avis préalable au dépôt de chaque permis de construire.

## LES SIGNATAIRES DU CAHIER

Les signataires de ce cahier sont les différents acteurs concernés par la mise en place des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales et le devenir de ce futur quartier d'habitat :

- ✦ Le Concessionnaire de la ZAC, la SAS Peyrestortes Aménagement.
- ✦ La collectivité à l'initiative du projet, Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération.
- ✦ La commune de Peyrestortes, territoire d'implantation du projet.
- ✦ L'acquéreur d'un lot au sein de la ZAC.

## LA DURÉE DE VALIDITÉ DU CAHIER

La durée du cahier est celle de la vie de la ZAC « Le Jardin des Ormes ». Les prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales qu'il édicte sont donc applicables jusqu'à ce qu'une décision les remettant en cause soit prise par l'autorité compétente. Elle peut être révisable lorsque cela est nécessaire, au vu des évolutions techniques, économiques, réglementaires ou sociales, après décision de l'autorité compétente.

## LA COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble de la ZAC « Le Jardin des Ormes », tous les constructeurs devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire en Mairie par l'Architecte-Urbaniste coordinateur :

**ARCHI Concept**  
Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
2, boulevard des Pyrénées  
66000 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 34 59 42 – Fax : 04 68 34 02 40  
Mail : [contact@agence-archiconcept.fr](mailto:contact@agence-archiconcept.fr)

Les frais relatifs à la mission de coordination architecturale sont :

- ✧ Fixés dans l'acte de cession de terrain.
- ✧ A la charge exclusive de chaque acquéreur de lot.
- ✧ Dus à l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC « Le Jardin des Ormes ».

**L'avis émis par l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC « Le Jardin des Ormes » devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire. Cet avis est une pièce obligatoire à la recevabilité de l'autorisation de construire.**

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales décrites dans le présent document.

Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par l'autorité compétente pour son instruction administrative. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'ouvrage et de son Maître d'œuvre.

2.3. Les toitures.....	36
2.4. Les ouvertures.....	39
2.5. Les composantes supplémentaires.....	41
2.6. Les constructions annexes.....	43



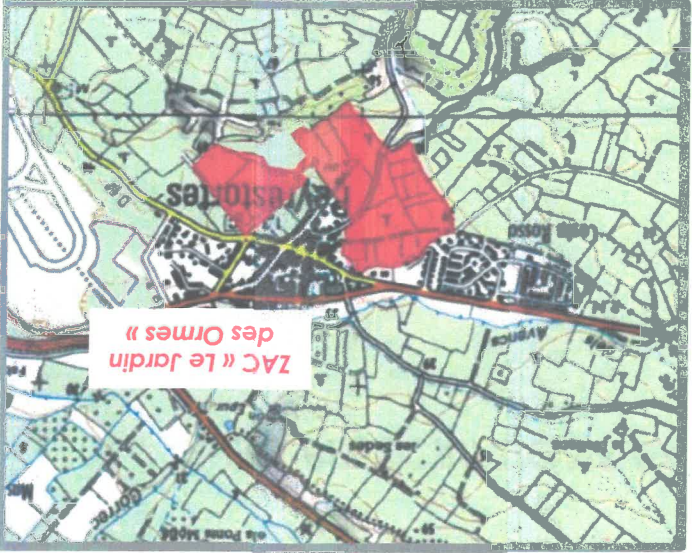
### 3. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES..... 44

3.1. Les clôtures.....	45
3.2. Les espaces libres.....	56

# LE CONTEXTE LOCAL

Le présent cahier des prescriptions d'urbanisme, architectural, paysagères et environnementales concerne **l'aménagement d'un quartier durable d'habitat lieux-dits « Les Feixetes » et « Le Devez », sur le territoire communal de Peyrestortes**. Cette opération d'aménagement doit aussi permettre l'implantation d'équipements publics et/ou privés d'intérêt collectif. Elle pourra enfin permettre la création de commerces et services de proximité.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) prendra le nom « **Le Jardin des Ormes** ». Celui-ci découle du nom donné au ravin bordant le projet, le **ravin des Ormes** : le ravin des Ormes. Ce bel arbre à fort développement est implanté dans divers espaces publics à l'échelle de ce nouveau quartier de Peyrestortes, notamment dans le parc, en référence à l'appellation de l'opération et en mémoire du lieu-dit.



Destiné à accueillir environ 550 logements, le projet propose une composition respectueuse des principes de Développement Durable, mixant habitat, commerces de proximité, aménagements paysagers autour du ravin des Ormes et du bois de Peyrestortes, espaces publics structurants, équipement scolaire. Les typologies d'habitat y sont variées.



L'Orme au printemps



L'Orme en automne



L'Orme en hiver

## LA PROCÉDURE DE DEMANDE D'AVIS PRÉALABLE À SUIVRE

## AVIS PROVISOIRE

## PHASE 1



## AVIS DÉFINITIF

## PHASE 2

**Envoi à l'Architecte-Urbaniste coordinateur d'une esquisse du projet comprenant au minimum :**

- ✧ Un plan masse côté établi sur la base du plan du lot fourni par le Géomètre (l'implantation de la construction doit être cotée par rapport aux limites du lot).
- ✧ Les façades intégrant les teintes choisies tenant compte des propositions du présent cahier des charges.
- ✧ Une coupe avec indication de la hauteur de la construction.
- ✧ La fiche de lot fournie par le concessionnaire de la ZAC.

**Les dossiers incomplets ne pourront pas être traités. Il est important de ne pas oublier de transmettre vos coordonnées téléphoniques et votre adresse mail.**

Votre correspondant : (Nom/Prénom), Architecte au sein de l'agence ARCHI Concept.  
Tél. : 04 68 34 59 42 – Mail : (Nom)@agence-archiconcept.fr

- ✧ **Envoi d'un avis provisoire de l'Architecte-Urbaniste coordinateur sous 10 jours ouvrés.**
- ✧ **Appel téléphonique de l'Architecte-Urbaniste coordinateur en cas de problème particulier.**

**Envoi à l'Architecte-Urbaniste coordinateur d'un dossier de demande de permis de construire complet dont notamment :**

- ✧ L'imprimé de demande d'autorisation de construire.
- ✧ L'ensemble des plans côtés de la construction.
- ✧ Les façades et coupe(s) :
  - Tous les éléments extérieurs devront être précisés ; volets, auvents,...
  - Les teintes choisies devront être précisées ainsi que la nature des matériaux.
  - La hauteur de la construction devra être clairement indiquée.
- ✧ Le volet paysager.
- ✧ L'implantation et le traitement des clôtures.

**Retrait de l'avis définitif (avec visa des façades) après 5 jours ouvrés au secrétariat de l'agence ARCHI Concept située 2, boulevard des Pyrénées à Perpignan contre paiement par chèque à l'ordre d'ARCHI concept des frais relatifs à la mission.**

# LES GÉNÉRALITÉS

## EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

Les recommandations énoncées dans le présent cahier des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales sont établies afin d'explicitier les principes de construction et d'organisation des lots destinés aux **logements individuels** dans la ZAC « Le Jardin des Ormes » que l'Architecte-Urbainiste coordinateur souhaite développer. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'œuvre pourra développer son propre projet.

**Le titulaire de l'autorisation de construire devra également fournir lors du dépôt de sa demande un engagement écrit certifiant que le bâtiment respectera la réglementation thermique en vigueur.**

La ZAC « Le Jardin des Ormes » se trouve dans le périmètre du **Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Perpignan-Rivesaltes**. Elle se trouve plus précisément classée en zone D de ce Plan d'Exposition au Bruit. Dans cette zone D, la règle générale d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur s'applique, soit **30 dB(A)**. En ce sens, les constructions devront respecter ce niveau d'isolation acoustique.

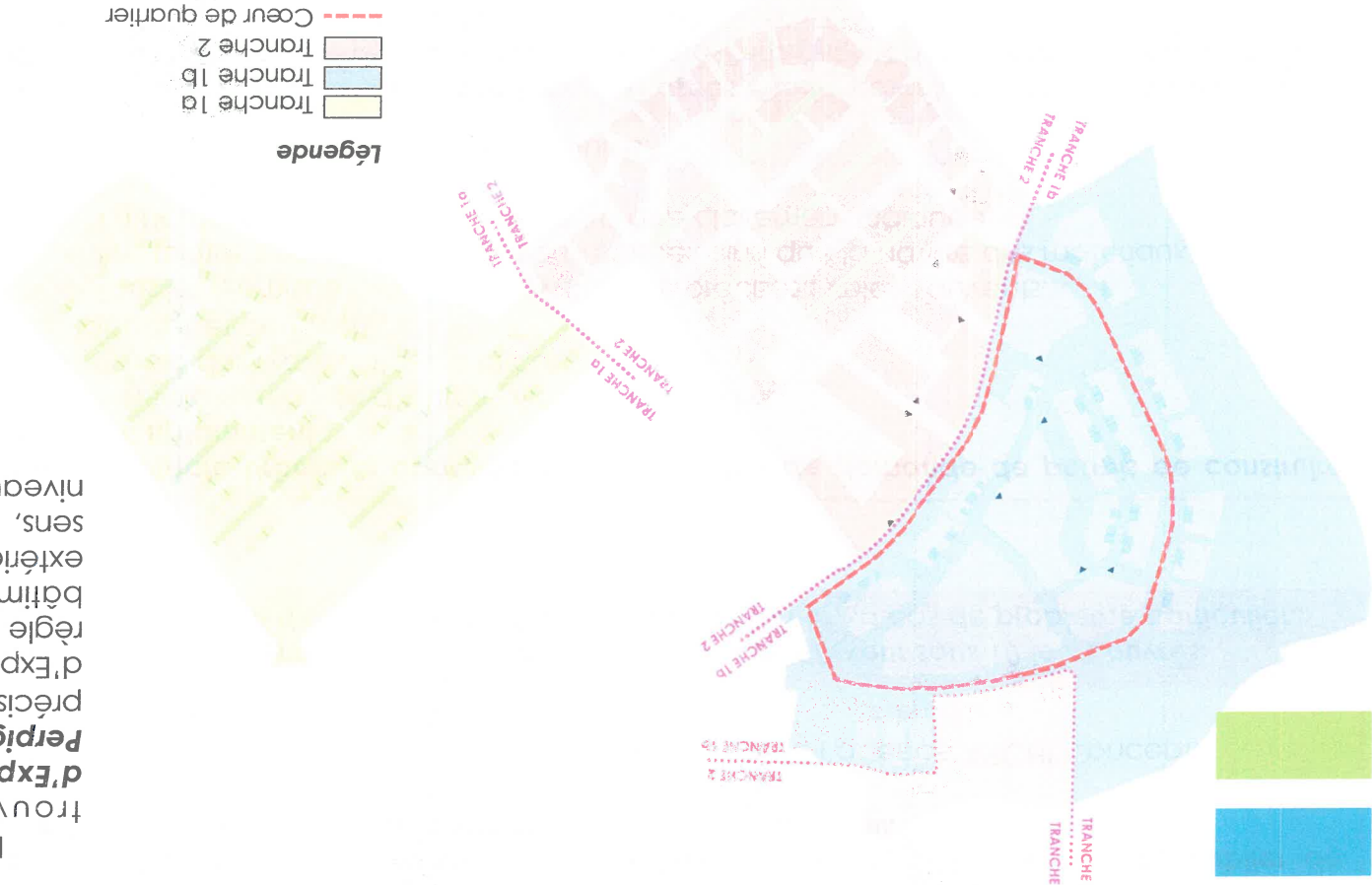


Illustration non contractuelle





1

# LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME



2

## LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3

## LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

## 1.1.

### LES OCCUPATIONS ET

### UTILISATIONS DES SOLS

Les occupations et utilisations des sols **interdites** sont celles indiquées dans le règlement de la zone concernée du POS valant PLU en vigueur sur la commune de Peyrestortes.

Les occupations et utilisations des sols **autorisées sous conditions** sont également celles indiquées dans le règlement de la zone concernée du POS valant PLU en vigueur.

Par déduction, toutes les autres occupations et utilisations des sols sont autorisées.

**En ce sens, dans le cadre du respect des prescriptions afférentes aux occupations et utilisations des sols, les constructeurs doivent se référer au règlement de la zone concernée du POS valant PLU en vigueur à Peyrestortes.**

## 1.2.

### L'ACCÈS

### ET LA VOIRIE

Dans le respect des dispositions du POS valant PLU en vigueur, les lots sont desservis par des voies publiques prenant en compte leur destination, et, les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès des lots sur les voies publiques ont été définis afin de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. En ce sens, chaque propriétaire doit respecter les conditions d'accessibilité de son lot conformément au plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain et aux dispositions de l'article 1.11 suivant sur le stationnement.

# 1.3.

## LES BRANCHEMENTS AUX RÉSEAUX

Dans le respect des dispositions du POS valant PLU en vigueur, chaque constructeur devra respecter l'implantation et utiliser les réseaux divers spécifiques réalisés en attente et en limite de lot conformément aux dispositions et prescriptions édictées par les services concessionnaires et gestionnaires des réseaux divers du lotissement.

Les raccordements aux attentes sont à la charge exclusive de chaque propriétaire.

# 1.4.

## LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher globale autorisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC « Le Jardin des Ormes », en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, est de 55 500 m<sup>2</sup>.

**La surface de plancher autorisée pour chacun des lots est déterminée par le concessionnaire de la ZAC dans l'acte de cession de terrain par le biais d'une fiche de lot.**

# 1.5.

## L'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions devra respecter les dispositions du règlement de la zone concernée du POS valant PLU en vigueur.

**En ce sens, dans le cadre du respect des prescriptions afférentes aux occupations et utilisations des sols, les constructeurs doivent se référer au règlement de la zone 3NA du POS valant PLU en vigueur à Peyrestortes.**

Le projet de construction devra s'adapter à la topographie des lieux.

Le terrain naturel, dans les secteurs de fortes pentes, ne doit pas être remodelé par des plates-formes. La **construction devra donc être adaptée à la pente et non l'inverse**. Les buttes, remblais, décaissements... défigurant le paysage sont à éviter.

Plusieurs solutions sont possibles pour adapter une construction à la pente :

- Créer des demi-niveaux
- Limiter les déblais et remblais

La planche graphique suivante indique les principes d'implantation des constructions sur les terrains.

La coupe du permis de construire devra faire apparaître de façon très claire les niveaux du terrain avant construction et après construction.

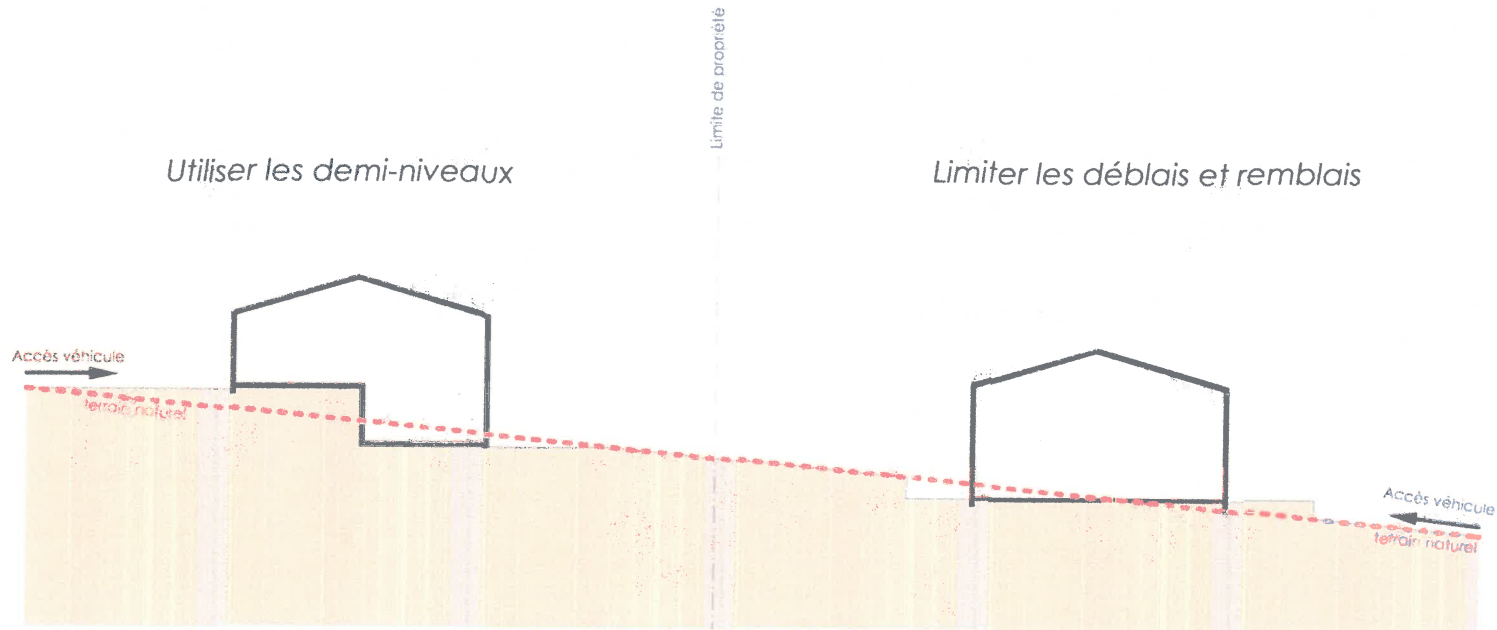
Si une coupe est insuffisante pour bien expliciter la façon dont la maison s'adapte au terrain, une ou plusieurs autres coupes pourront être demandées par l'architecte coordinateur, dans le cadre de l'instruction préalable des dossiers de permis de construire.

## LE RESPECT DE LA TOPOGRAPHIE

# 6. CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

## INSERTION DES

Cas de terrains en pente inférieure à 10%



INSERTION DES  
CONSTRUCTIONS

Principes

# 1. L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

## 1. LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME

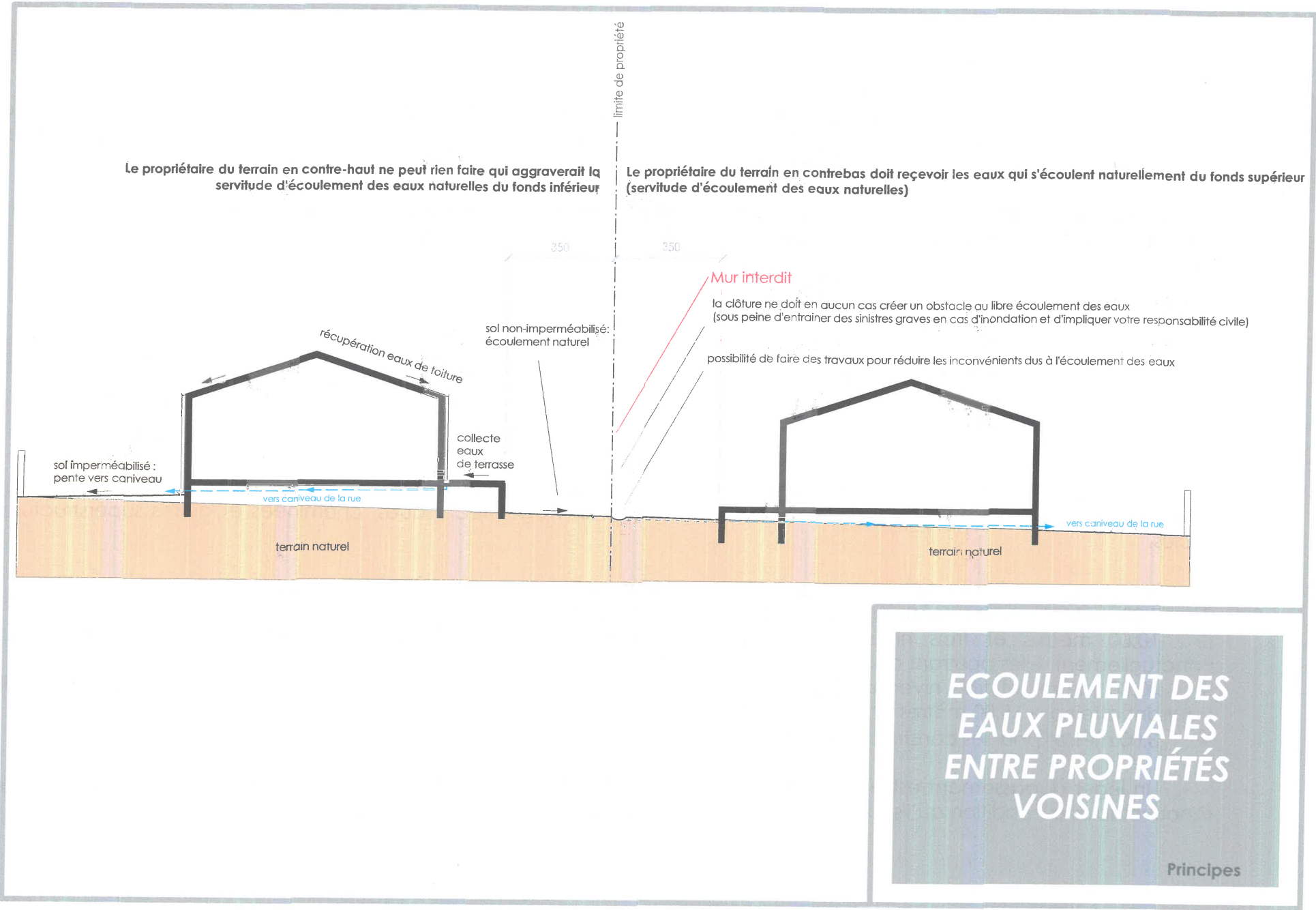
Le propriétaire du terrain en contre-haut ne doit pas aggraver la situation du terrain en contre-bas, et doit récupérer l'ensemble des eaux pluviales des toitures, des terrasses et des parties étanchées de son lot pour les renvoyer vers la voirie. Seules s'écouleront naturellement les eaux de son jardin :

Le propriétaire du terrain en contre-bas ne pourra pas s'opposer à l'arrivée de ces eaux naturelles sur son terrain. Il pourra les collecter par un système de fosse ou tout autre dispositif pour les ramener sur voirie. Les niveaux de sa construction seront définis en fonction des arrivées possibles des eaux de pluies.

La planche graphique suivante indique les principes d'implantation des constructions et de récupération des eaux de pluies sur les terrains.

Rappel du Code civil :

**Article 640 :** Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.  
Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.  
Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.



**ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ENTRE PROPRIÉTÉS VOISINES**

Principes

## 1.8.

### DES CONSTRUCTIONS

## L'IMPLANTATION

Les dispositions du POS valant PLU en vigueur en matière d'implantation des constructions édictées dans le règlement de la zone concernée ont été respectées et adaptées dans l'objectif d'améliorer l'intégration dans le site de l'opération, sa composition générale et l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement.

**L'implantation des constructions devra donc respecter les alignements par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives qui figurent sur le plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain.**

## 1.9.

### DES CONSTRUCTIONS

## LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'édiffication et jusqu'à l'égot du toit (toitures tuiles) ou l'acrotère (toitures terrasse) du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale de toute construction ne pourra excéder :

- ✦ 7,00 mètres pour les constructions d'habitation individuelles (R+1).
- ✦ 10,00 mètres et trois niveaux (R+2) pour les constructions d'habitation semi-individuelles ou collectives. Ponctuellement, elles pourront atteindre 15,00 mètres et (R+3).
- ✦ 10,00 mètres et trois niveaux (R+2) pour les équipements publics et privés d'intérêt collectif. Ponctuellement, ils pourront atteindre 15,00 mètres et quatre niveaux (R+3).
- ✦ 3,00 mètres pour les constructions annexes.

Un léger dépassement est autorisé pour l'intégration des édifices techniques permettant de recueillir les énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment.



# 1.10.

## LE STATIONNEMENT

### LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION INDIVIDUELLES

De façon générale, sur chaque lot destiné à des habitations individuelles, **trois places de stationnement** doivent être aménagées sur le terrain dont **deux places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière à usage du public permettant l'accès au lot** pour lesquelles la localisation devra respecter l'emplacement indiqué sur le plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain.

Les places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière devront avoir **au minimum une largeur totale de 5,00 mètres sur 5,00 mètres de long**. Elles ne pourront en aucun cas être clôturées en limite de propriété sur voie publique et sur limite séparative. Elles seront réalisées en **béton balayé**. Tous les autres matériaux ou tous les autres types de traitement tels que les bétons décoratifs, marqués, imprimés, matricés,..., les dallages, le carrelage,... sont proscrits. **De façon générale et lorsque le terrain le permet**, elles devront présenter une pente régulière sur 5 mètres de long à compter du niveau de trottoir aménagé afin d'atteindre la côte +0,20 mètre au dessus de ce niveau de trottoir aménagé (une tolérance de plus ou moins 0,05 mètre est accordée). La volonté de l'application de cette règle est de limiter les différences de pente entre des places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière et mitoyennes situées sur deux lots limitrophes. **Dans le cas de terrain ayant une pente importante ou inversée (descendante)**, cette disposition ne s'applique pas : les places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière devront, dans la mesure du possible, être adaptées au terrain naturel avant édification de la construction. Enfin, **dans le cas de mitoyenneté des places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière entre deux lots**, une bande végétalisée de 0,50 mètre devra être réalisée de part et d'autre de la limite séparative.

La **troisième place de stationnement** sera **non couverte** ou **bâtie (garage)**. **Dans le cas où un constructeur souhaite réaliser cette troisième place de stationnement non couverte**, celle-ci devra être réalisée en continuité de la place de stationnement ouverte sur la voie de desserte routière située en limite séparative, dans le sens de la longueur. Si elle n'est pas fermée par un portail, elle devra obligatoirement être réalisée en béton balayé. **Dans le cas où un constructeur souhaite réaliser un garage en recul par rapport aux places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière**, sans mise en place d'un portail, la partie entre les places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière et le garage devra obligatoirement être réalisée en béton balayé.

Ces différents cas sont explicités sur les planches 1, 2 et 3 suivantes de principe d'aménagement des places de stationnement. Des variantes en fonction des zones d'implantation des constructions principales pouvant être proposées dans le respect des dispositions précédentes.

**Pour les lots destinés aux constructions d'habitation 4 faces**, un garage peut être construit en limite séparative dans la zone d'implantation complémentaire pour les garages dans la mesure où celui-ci ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres et une longueur sur limite séparative de 10,00 mètres.

## LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION INDIVIDUELLES GROUPEES EN CŒUR DE QUARTIER

Pour les lots destinés à des constructions d'habitation individuelles groupées, situées en cœur de quartier, qui disposent d'une zone d'implantation d'une largeur de 7,50 mètres, **deux places de stationnement** doivent être aménagées sur le terrain dont **une place de stationnement ouverte sur la voie de desserte routière à usage du public permettant l'accès au lot** pour laquelle la localisation devra respecter l'emplacement indiqué sur le plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain. La place de stationnement ouverte sur la voie de desserte routière devra avoir **au minimum une largeur totale de 3,30 mètres sur 5,00 mètres de long**. Dans ces conditions, elle devra également respecter les règles précédentes établies pour toutes les constructions d'habitation individuelles.

Pour les lots 113 à 117, une zone d'implantation complémentaire destinée uniquement aux garages est définie dans la mesure où ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,50 mètres et une largeur sur façade donnant sur emprise publique de 3,50 mètres.

## LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION COLLECTIVES

Pour les constructions collectives ou semi-individuelles à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement doit être aménagée.

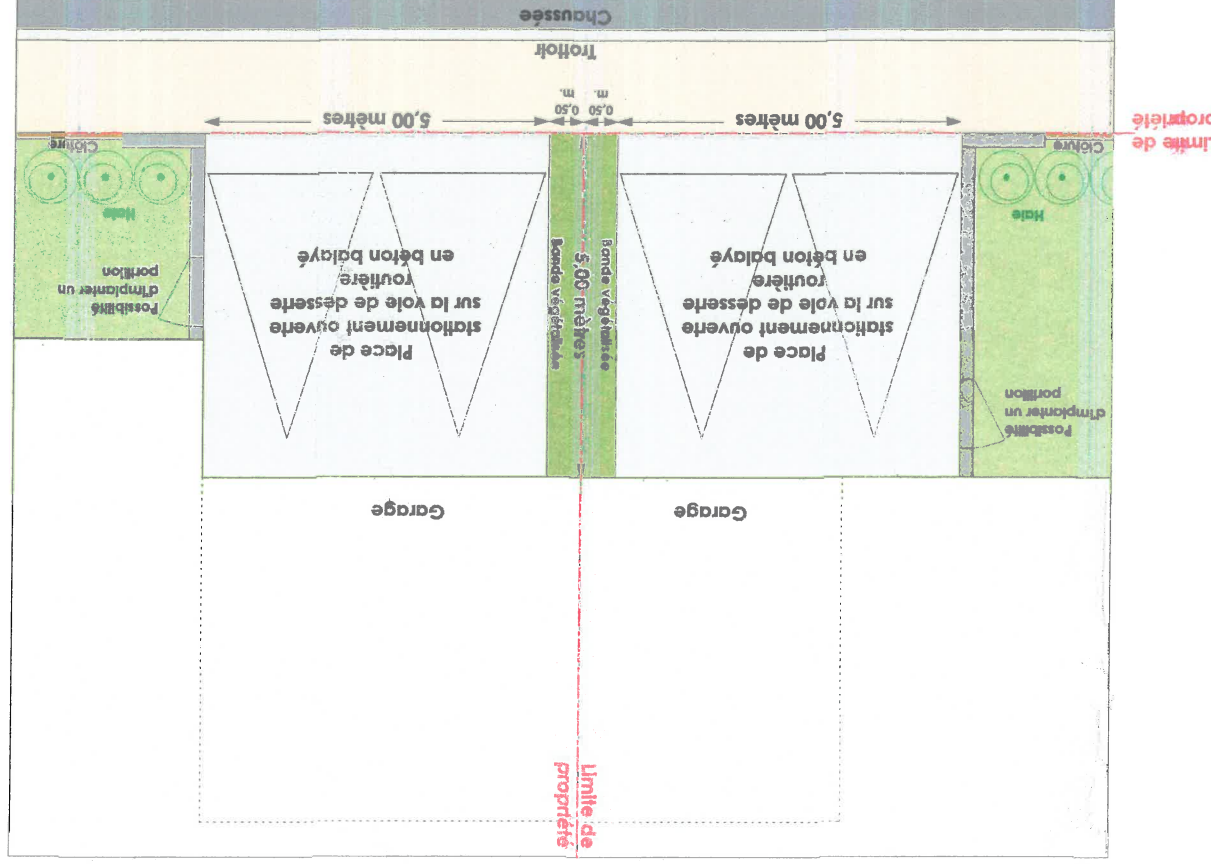
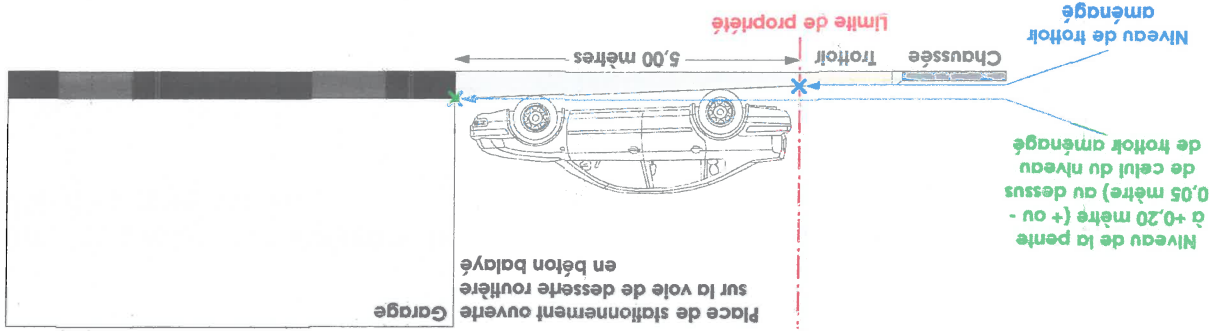
## LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX LOGEMENTS LOCALIFS SOCIAUX

Pour les constructions à usage de Logements Locatifs Sociaux au moins une place de stationnement par logement (article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme) doit être aménagée.

## LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les entreprises commerciales, les professions libérales, les bureaux et les services, une place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

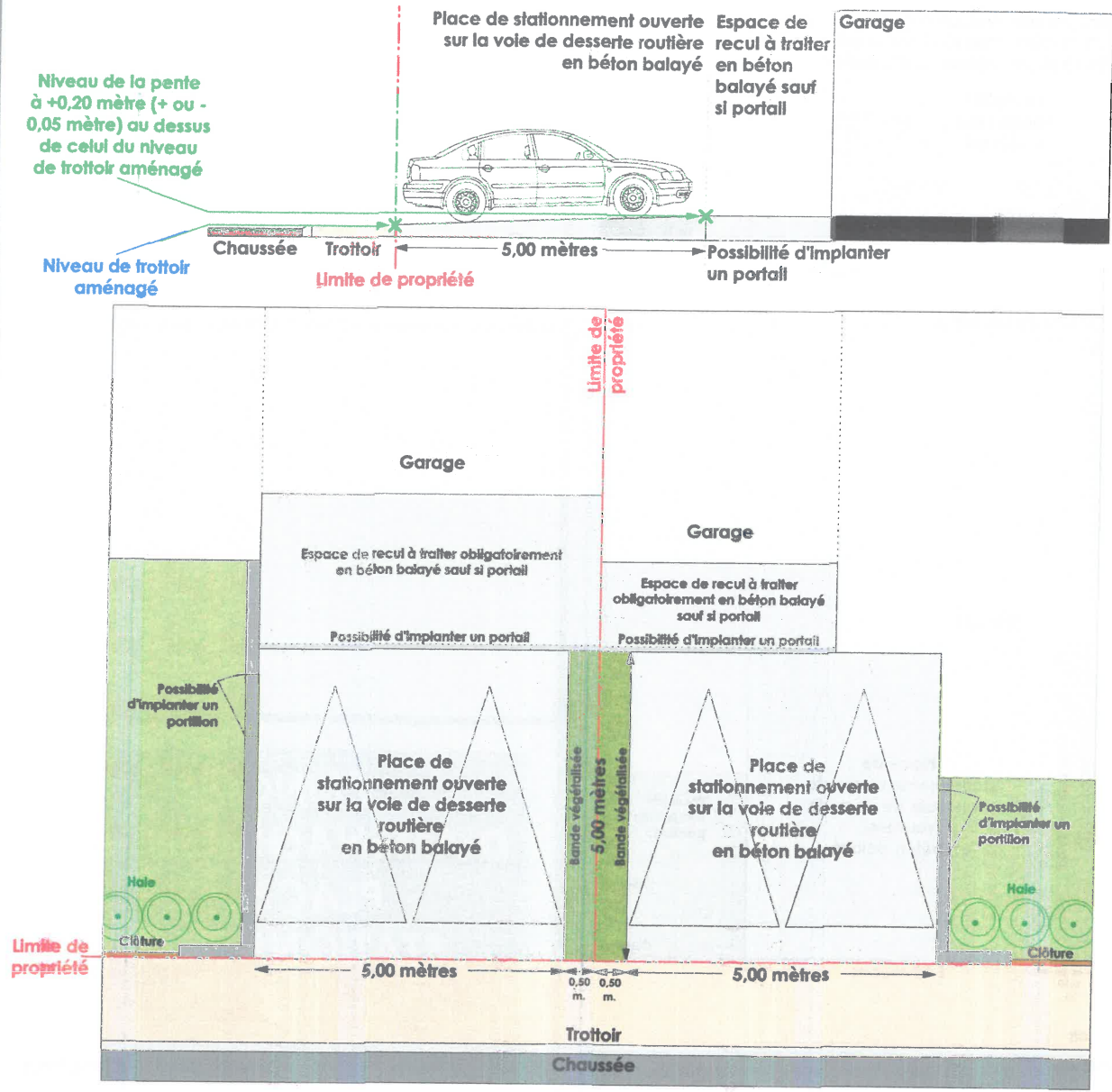
CAS D'UN GARAGE IMPLANTÉ EN CONTINUITÉ IMMÉDIATE DES PLACES OUVERTES



PRINCIPE  
1  
D'AMÉNAGEMENT DES  
PLACES DE  
STATIONNEMENT

Principes

CAS D'UN GARAGE IMPLANTÉ EN REcul PAR RAPPORT AUX PLACES OUVERTES

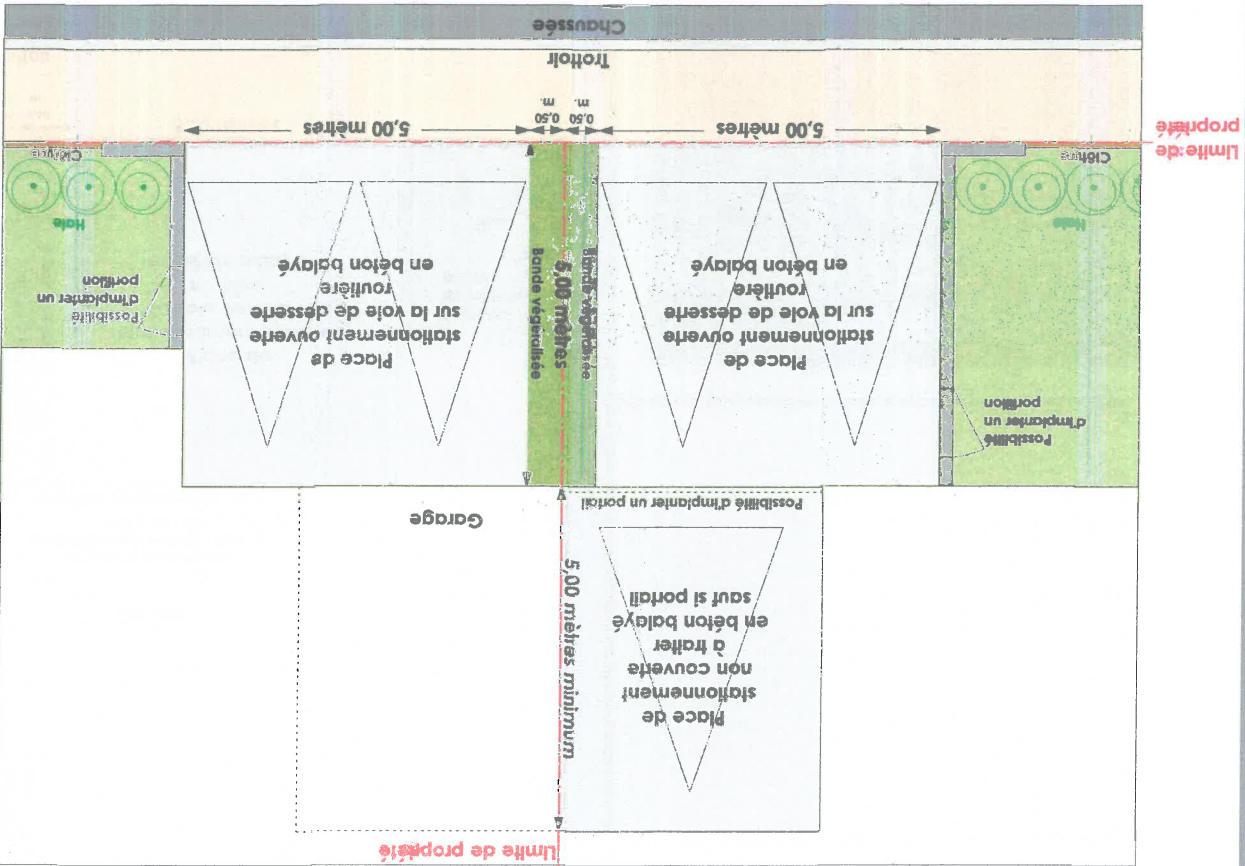
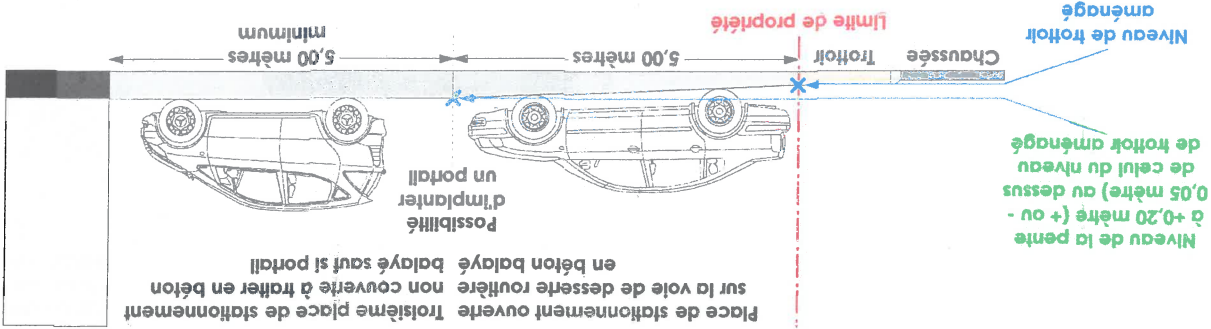


PRINCIPE  
D'AMÉNAGEMENT DES  
PLACES DE  
STATIONNEMENT

2

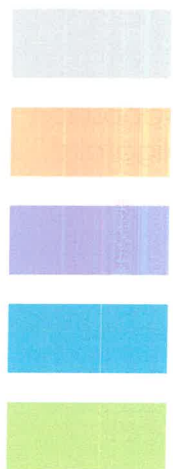
Principes

CAS D'AMÉNAGEMENT D'UNE PLACE NON COUVERTE



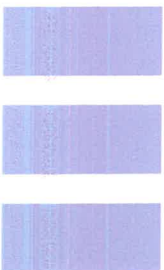
PRINCIPE  
3  
STATIONNEMENT  
PLACES DE  
D'AMÉNAGEMENT DES

Principes



# 2 LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3 LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



# 2. 1.

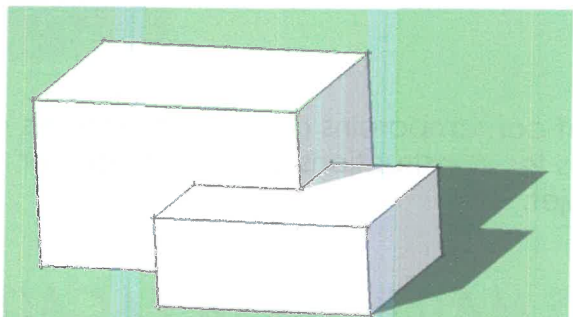
## LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Elle sera soit unitaire avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou en emboîtements. Dans le cœur de quartier, dense, aucune extrusion, juxtaposition ou emboîtement n'est obligatoire.

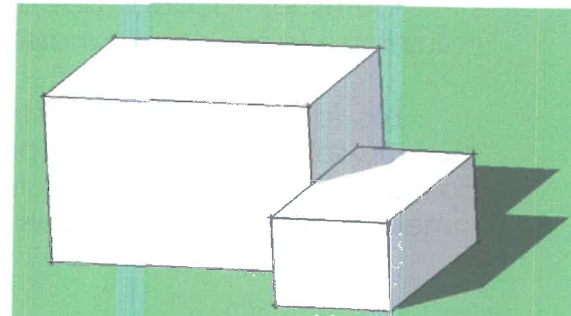
La volumétrie des constructions doit être simple, épurée et contemporaine.

- ◇ Afin de souligner la composition des volumes, il est recommandé :
- ◇ D'utiliser les percements, les couleurs, et les matériaux.
- ◇ De faire varier les types de couvertures (un volume couvert de tuiles, un volume en toiture terrasse) :
- ◇ De réaliser des portes à faux ou des avancées sur poteaux.
- ◇ De créer des espaces patios.
- ◇ De créer des transparences à travers la parcelle depuis les espaces publics.

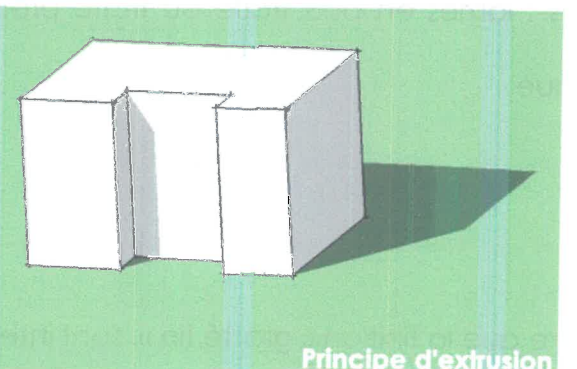




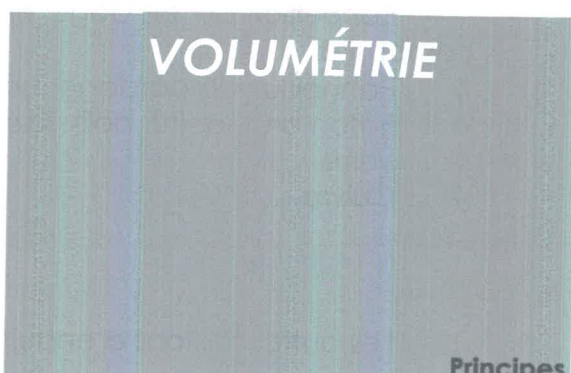
Principe d'emboîtement



Principe de juxtaposition



Principe d'extrusion



## VOLUMÉTRIE

Principes

# 2.2.

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition tels que décrits dans l'article 2.1. précèdent sur la volumétrie des constructions. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie du projet.

## LES MATÉRIAUX DE FAÇADES

### Les matériaux principaux

Toutes les façades devront être traitées avec les mêmes soins et être principalement recouvertes d'un enduit industrialisé teinté dans la masse. La finition de cet enduit sera obligatoirement « gratté fin ».

Les façades d'une construction peuvent aussi être entièrement recouverte d'une vêtue en bois. Dans ce cas, plusieurs solutions techniques peuvent être mises en œuvre sous réserve de s'intégrer au site et à l'environnement et de correspondre à une architecture simple, épurée et contemporaine : lames en bois traité ou traité préfini, et, lames en bois lamelle-collé. Les lames en bois composite recouvrant la totalité d'une construction sont interdites.

### Les matériaux d'agrément

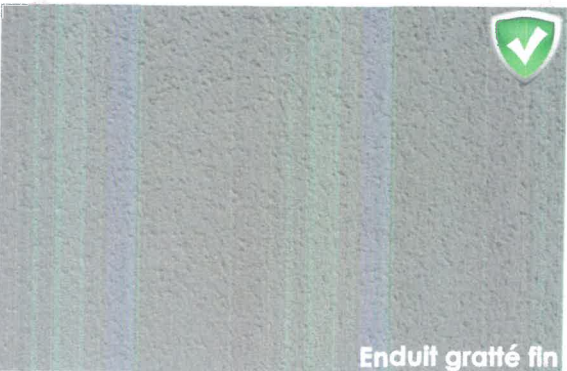
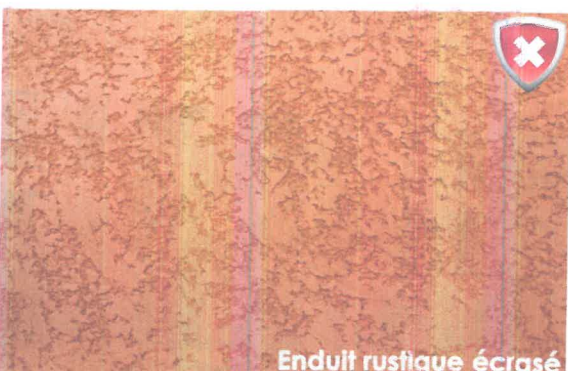








D'autres matériaux de façades pourront être utilisés dans la mesure où ils constituent un agrément participant à une composition architecturale de la construction :

- ✧ Panneaux de bardage en bois : lames en bois traité ou traité préfini, lames en bois lamelle-collé, lames en bois composite.
- ✧ Panneaux de bardage métallique.
- ✧ Béton brut, peint, polsi, lazuré.
- ✧ Verre.
- ✧ Cuivre,...

### Les matériaux interdits

Les autres finitions d'enduit, autre que la finition « gratté fin », sont interdites.

Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres, fausses briques,...) sont interdits.

 <p>Enduit gratté fin</p>	 <p>Enduit rustique écrasé</p>	 <p>Enduit ribbé</p>
	 <p>Enduit rustique</p>	 <p>Enduit lissé</p>
 <p>Enduit taloché</p>		<p><b>EXEMPLES DE FINITIONS D'ENDUITS</b></p> <p>  Autorisé   Interdit         </p> <p>Principes</p>

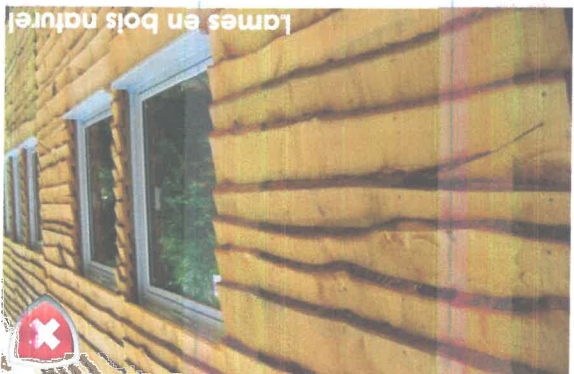
Principes

Interdit  Autorisé 

# EXEMPLES DE BARDAGES BOIS



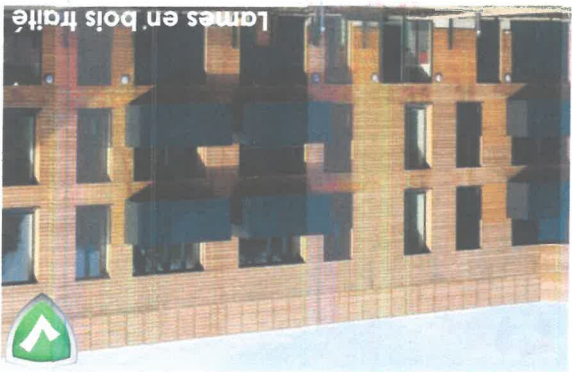
Lames en bois composite 



Lames en bois naturel 



Lames en bois traité 



Lames en bois traité 



Lames en bois traité 

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduit ou d'un parement (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.

## LES TEINTES DE FAÇADES

Une **palette générale de teintes d'enduit de référence** autorisées est définie sur les planches graphiques suivantes. Celle-ci a été établie en prenant pour **référence** la palette du fabricant « Parexlanko ». En ce sens, des enduits de fabricants différents peuvent être utilisés sous réserve de correspondre à celle de référence. Une deuxième **palette de teintes d'enduit de référence** est également proposée mais celle-ci ne pourra être employée que dans le cas de **constructions contemporaines**.

**Trois couleurs d'enduit au maximum pourront être utilisées** sur une même construction dans le respect des principes de composition fournis pour exemple sur les planches graphiques suivantes. Dans tous les cas, le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes. En ce sens, il est interdit de marquer un encadrement des ouvertures par un enduit de teinte différente de celle employée dans le traitement principal des façades.

## DES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DE TRAITEMENT DES FAÇADES

### *Les façades donnant sur une emprise publique*

Les casquettes, bow-windows et balcons en débord de l'alignement ne doivent pas déborder de plus de 0,80 mètre par rapport à celui-ci.




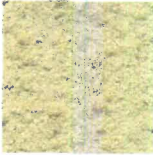



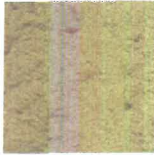

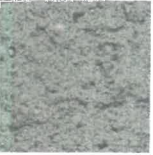
Les arcades et autres structures cintrées rapportées sont interdites.

Les marquises sont interdites au profit de casquettes béton.

Dans le cas d'utilisation d'encadrements de fenêtre préfabriqués, ceux-ci ne devront pas être posés en vue de rester apparents. Ils devront s'intégrer au traitement de la façade et, en ce sens, être recouverts d'enduit.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécaniques ou de climatisation, ne devront pas être perceptibles sur les façades donnant sur une emprise publique. Si pour des raisons techniques, ceux-ci doivent être installés sur des façades donnant sur une emprise publique ou en toiture, ils devront parfaitement s'intégrer aux volumes architecturaux et/ou devront être masqués par un habillage s'intégrant dans une logique architecturale de la construction.

TEINTES DE RÉFÉRENCE\*

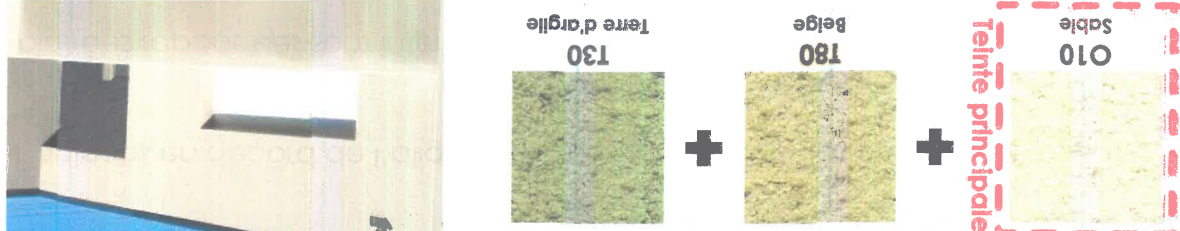
									
Blanc du littoral BL10	Blanc naturel G00	Sable O10	Beige 180	Grège 110	Terre d'argille 130	Terre de sable 150	Terre beige 170	Grès sourds G30	Grès fumé G40

\* Teintes de référence établies à partir du nuancier du fabricant Parexanko. Les teintes proposées sur la présente planche peuvent différer des réelles en fonction des imprimantes utilisées pour l'éditer. En ce sens, se référer impérativement au nuancier du fabricant.

EXEMPLE D'ASSOCIATION DE DEUX TEINTES DE RÉFÉRENCE\*



EXEMPLE D'ASSOCIATION DE TROIS TEINTES DE RÉFÉRENCE\*



EXEMPLE DE DÉCLINAISONS D'UNE TEINTE DE RÉFÉRENCE\*



PALETTE GÉNÉRALE DE  
TEINTES D'ENDUIT DE  
RÉFÉRENCE

1. Choix d'une teinte principale dans la palette des teintes d'enduit de référence ci-dessus.

2. Possibilité d'y associer une ou deux teintes secondaires sur des volumes de la construction correspondant à une logique de décrochés. La ou les teintes secondaires pourront être choisies parmi la palette des teintes d'enduit de référence ci-dessus ou découler de la teinte principale par proposition de tonillés plus claires et/ou plus foncés (exemples ci-contre).

**TEINTES PRINCIPALES\***



**BL10**  
Blanc du littoral



**G00**  
Blanc naturel



**G10**  
Blanc lumière

\* Teintes de référence établies à partir du nuancier du fabricant Parexlanko. Les teintes proposées sur la présente planche peuvent différer des réelles en fonction des imprimantes utilisées pour l'éditer. En ce sens, se référer impérativement au nuancier du fabricant.

\*\* Teintes de référence établies à partir du nuancier du fabricant Zolpan. Les teintes proposées sur la présente planche peuvent différer des réelles en fonction des imprimantes utilisées pour l'éditer. En ce sens, se référer impérativement au nuancier du fabricant.

**TEINTES SECONDAIRES\***



**G30**  
Gris souris



**G40**  
Gris fumé



**G50**  
Gris cendre



**G60**  
Gris basalte



**G95**  
Gris anthracite

**TEINTES TERTIAIRES\*\***



**F221-4 ME/ME**



**F230-4 ME/ME**



**F236-4 RO/TV**



**F244-1 PA/PA**

1. Choix d'une teinte principale parmi les teintes ci-contre (nuancier de blancs).

2. Choix d'une teinte secondaire parmi les teintes ci-contre (nuancier de gris) à utiliser sur des volumes de la construction correspondant à une logique de décrochés.

3. Possibilité d'utiliser une teinte tertiaire vive choisie parmi les teintes ci-contre à utiliser sur des surfaces restreintes qui correspondent à la valorisation d'un élément architectural (sous-face de casquette, décroché de volume,...).

**EXEMPLES D'ASSOCIATIONS DE TEINTES**



**G00**  
Blanc naturel

Teinte principale



**G95**  
Gris anthracite

Teinte secondaire



**F230-4 ME/ME**

Teinte tertiaire



**PALETTE DE TEINTES  
D'ENDUIT DE  
RÉFÉRENCE  
CONSTRUCTIONS  
CONTEMPORAINES**

Principes

**Les façades édifiées sur une emprise publique**

Les façades édifiées sur une emprise publique devront être traitées avec le même soin que les autres façades et respecter la réglementation du Code civil notamment en matière de servitudes de vue.

Pour les lots 113 à 117, les façades nord des constructions devront respecter un alignement obligatoire avec un accès piéton imposé. L'accès piéton imposé devra être réalisé en retrait de l'alignement sur emprise publique (extrusion) sur une profondeur de 1,50 mètres et une largeur de 2,50 mètres maximum. Dans le cas où la réalisation d'éléments de reliefs s'avère nécessaire en alignement sur emprise publique, ceux-ci devront être réalisés dans la zone d'implantation des constructions principales.

Pour les lots dont les façades latérales des constructions sont édifiées en limite d'emprise publique, aucun accès piéton n'est autorisé.

**Les façades donnant sur une limite séparative**

Les façades donnant sur une limite séparative devront être traitées avec le même soin que les autres façades et respecter l'ensemble des prescriptions ci-dessus concernant les façades donnant sur une emprise publique.

**Les façades édifiées en limite séparative**

Les façades édifiées en limite séparative devront être traitées avec le même soin que les autres façades et respecter la réglementation du Code civil notamment en matière de servitudes de vue.

Le propriétaire voisin, sans s'appuyer physiquement sur le mur construit en limite séparative, pourra réaliser des plantations grimpantes sur espaliers sur une hauteur maximale de 3,5 mètres.



## DES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS D'HABITATION INDIVIDUELLES DE CŒUR DE QUARTIER

Le traitement et la composition des façades des constructions individuelles devront respecter les principes indiqués sur les planches graphiques suivantes en fonction de leur situation dans le cœur de quartier. Les constructeurs doivent en ce sens se référer au **plan de situation des façades par type de traitement** suivant afin de déterminer à quelle palette de teintes d'enduit et, dans certains cas, à quel type de façades ils doivent se conformer.

Pour les lots qui disposent d'une zone d'implantation d'une largeur de 7,50 mètres, les constructeurs doivent respecter dans le principe, la volumétrie, les proportions et la composition d'une des façades proposées pour laquelle ils choisiront une teinte principale d'enduit dans la palette correspondante à leur lot.

Pour les lots qui disposent d'une zone d'implantation d'une largeur de 10,00 mètres minimum, les constructeurs doivent choisir une teinte principale d'enduit dans la palette correspondante à leur lot. Sur ces lots, les constructions pourront être réalisées de plain-pied.

Pour les lots 113 à 117 dont l'accès piéton imposé devra être réalisé en retrait de l'alignement sur emprise publique, une teinte d'enduit différente pour cette extrusion devra être utilisée. Cette teinte sera issue de la même palette de teinte de la façade principale. Le traitement et la composition des façades de ces lots devront s'inspirer des principes indiqués sur les planches graphiques suivantes en matière de volumétrie, proportion et composition (principes de conception des façades type A et B).

Dans le cadre du traitement des façades, les descentes des eaux pluviales, contribuant à leur composition devront respecter les prescription établies dans l'article 2.5. suivant sur les composantes supplémentaires.

Chaque lot correspond à une palette de teintes d'enduit, en fonction de leur situation dans le cœur de quartier, conformément au plan ci-contre, parmi lesquelles le constructeur doit choisir une teinte principale parmi les trois proposées.

**PALETTE DE TEINTES D'ENDUIT 1**

G00 Blanc naturel	O10 Sable	180 Beige
----------------------	--------------	--------------

**PALETTE DE TEINTES D'ENDUIT 2**

130 Terre d'argille	150 Terre de sable	170 Terre beige
------------------------	-----------------------	--------------------

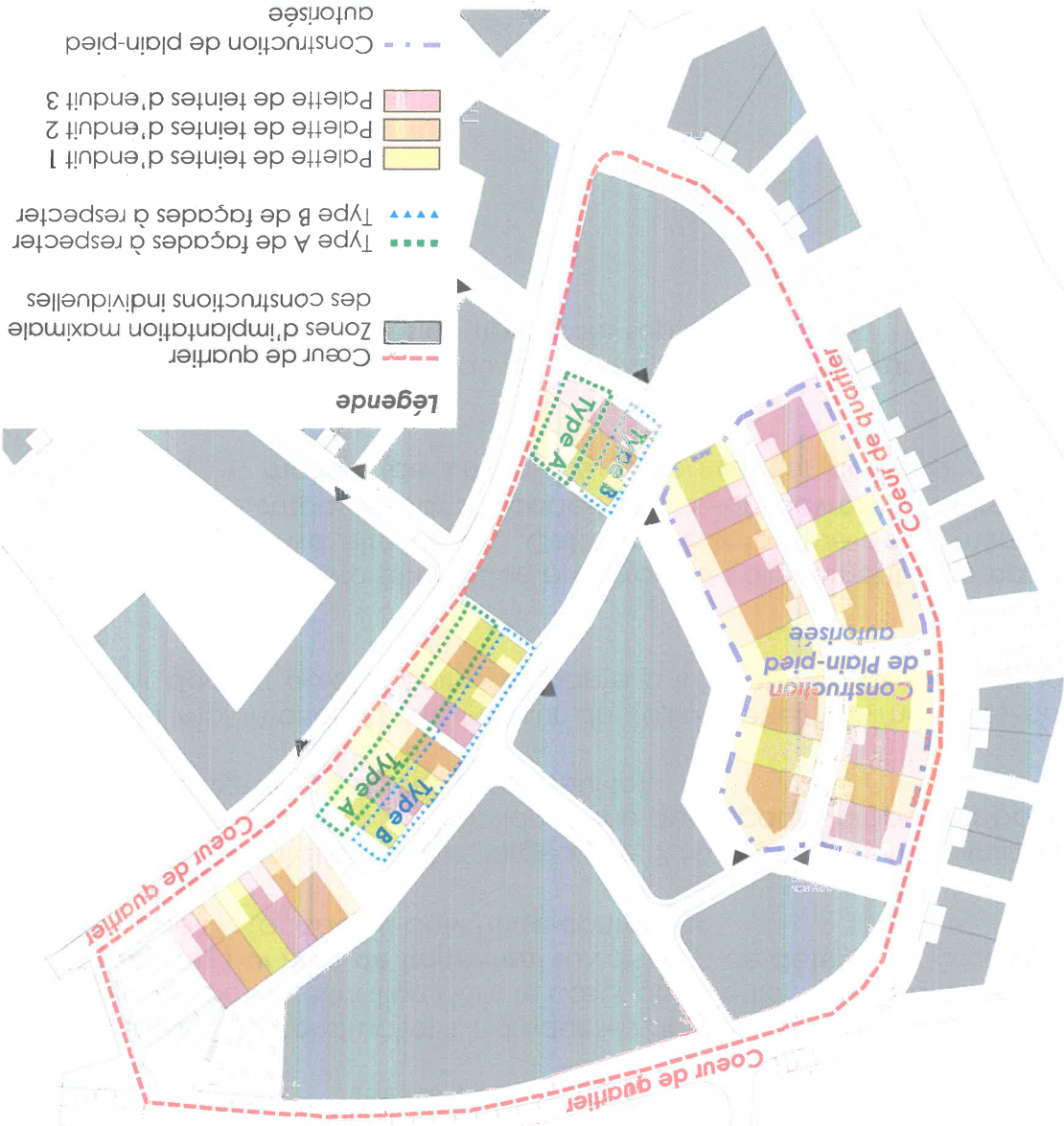
**PALETTE DE TEINTES D'ENDUIT 3**

110 Grège	G30 Gris souris	G40 Gris fumé
--------------	--------------------	------------------

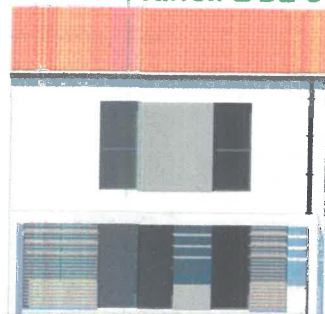
**CŒUR DE QUARTIER  
PALETTE DE TEINTES  
D'ENDUIT ET  
LOCALISATION DES  
TYPES DE TRAITEMENT**

Principes

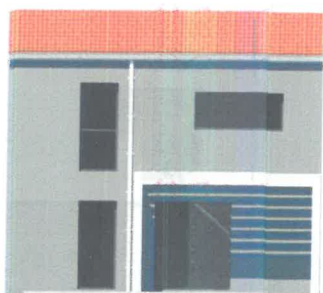
PLAN DE SITUATION DES FAÇADES PAR TYPE DE TRAITEMENT  
HABITATIONS INDIVIDUELLES - CŒUR DE QUARTIER



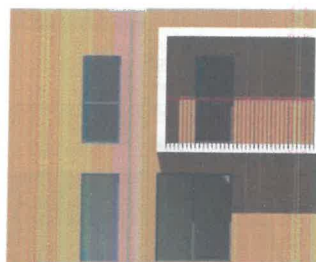
**TYPE A - PRINCIPE DE CONCEPTION DE FAÇADES DONNANT SUR JARDIN OU SUR ESPACE VERT**



Principe 1



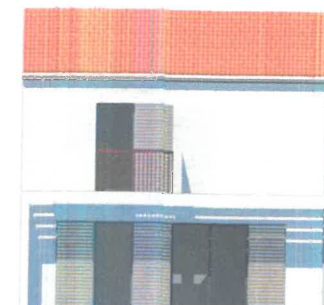
Principe 2



Principe 3



Principe 4

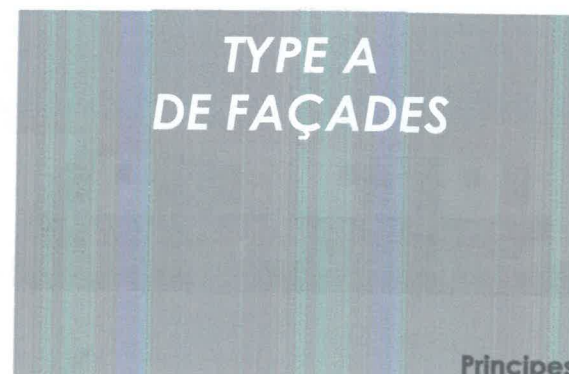


Principe 5

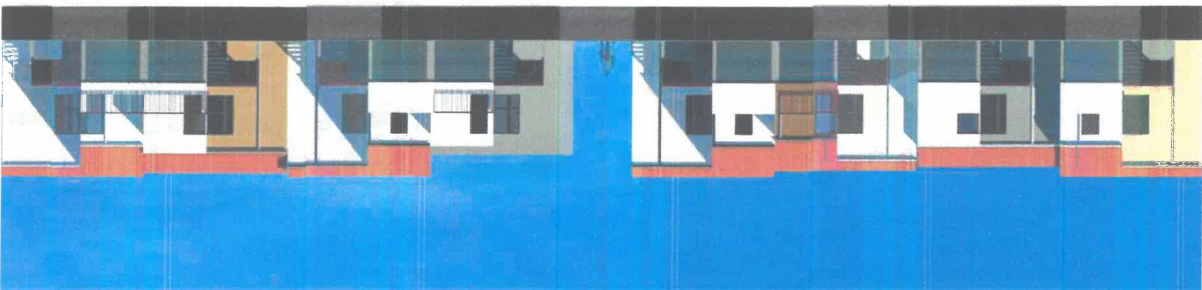
Principes de conception de façade de type A (se référer à la localisation de ces types de façade sur le plan de situation des façades par type de traitement précédent) que le constructeur d'une habitation individuelle de coeur de quartier doit respecter en termes de volumétrie, proportions et composition.



**PRINCIPE DE COMPOSITION ATTENDU**



PRINCIPE DE COMPOSITION ATTENDU

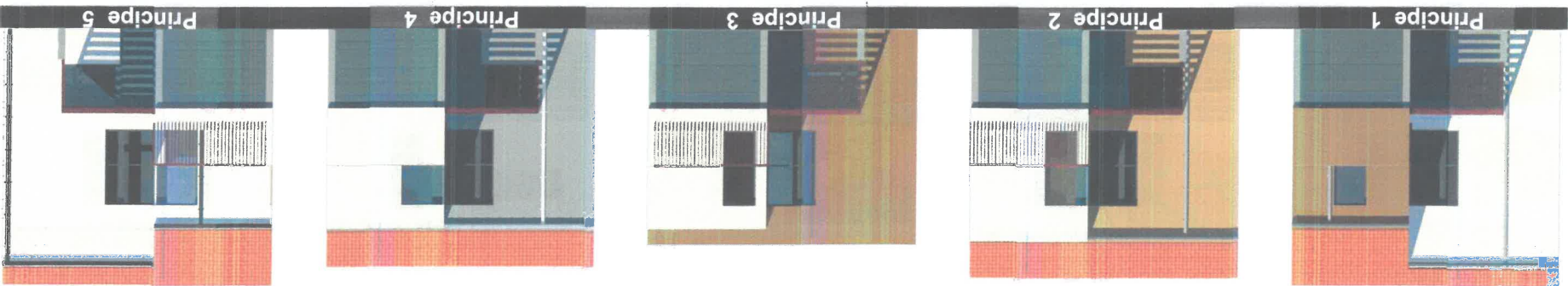


TYPE B  
DE FAÇADES

Principes

Principes de conception de façade de type B (se référer à la localisation de ces types de façade sur le plan de situation des façades par type de traitement précédent) que le constructeur d'une habitation individuelle de cœur de quartier doit respecter en termes de volumétrie, proportions et composition.

TYPE B - PRINCIPE DE CONCEPTION DES FAÇADES NORD DONNANT SUR RUE AVEC PLACE DE STATIONNEMENT OUVERTE ET GARAGE



## DES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS COLLECTIVES ET SEMI-INDIVIDUELLES

Dans le respect des prescriptions du présent cahier, les constructions d'habitations collectives et semi-individuelles devront respecter les dispositions spécifiques suivantes :

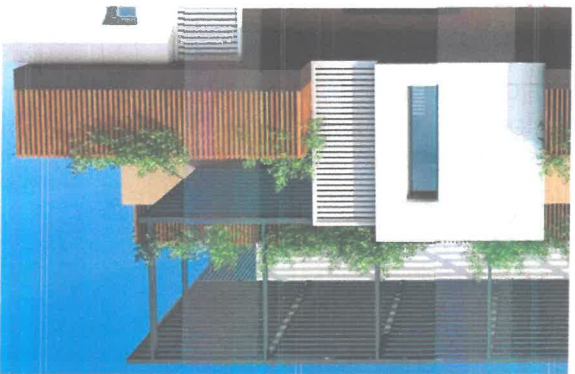
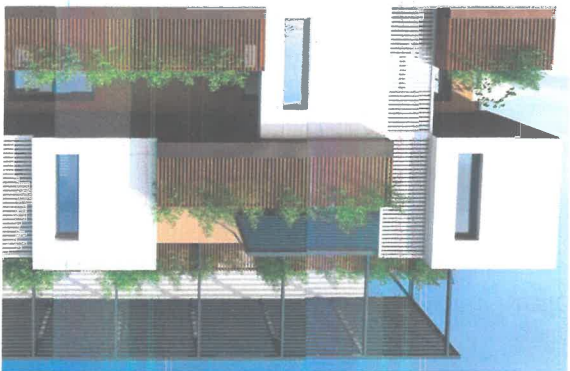
- ✧ Les toitures seront de préférence en terrasses.
- ✧ Un soubassement traité de manière spécifique sera créé en rez-de-chaussée afin de le surligner.
- ✧ Des alternances de « pleins » et de « vides » devront permettre d'animer les façades.
- ✧ Les rez-de-chaussée habités donnant directement sur le domaine public seront surélevés de manière à générer des espaces extérieurs privatifs (terrasses en rez-de-chaussée).
- ✧ Chacun des logements disposera d'espaces extérieurs (terrasses, balcons, loggias, coursives,...).
- ✧ Ces espaces extérieurs privatifs pourront être aménagés comme des jardins suspendus afin de créer une perception qualitative depuis l'espace public.
- ✧ Des masques, des dispositifs occultants (volets, persiennes, brise-soleil,...) pourront être imaginés, et, les garde-corps et les coursives pourront faire l'objet de traitements particuliers, dans l'objectif d'animer les façades et de gérer les espaces d'intimité extérieurs (balcons, loggias, terrasses, celliers, séchoirs extérieurs,...).
- ✧ Les étages supérieurs seront traités en attiques afin de renforcer le rapport du bâti au ciel (couverture, pergolas, jeux de toitures,...) par une transition douce.
- ✧ Une attention particulière devra être portée aux angles et aux pignons.
- ✧ Les éléments techniques devront être intégrés en toitures (antennes, dispositifs de production énergétique et de confort thermique, cages d'ascenseurs,...) ou dans les volumes bâtis.

Dans le cadre d'un projet architectural qualitatif et cohérent, des matériaux différents de ceux préconisés précédemment pourront être proposés et utilisés en façade.

L'esprit des constructions d'habitations collectives et semi-individuelles attendu dans le cadre de la ZAC « Le Jardin des Ormes » est donné sur la planche graphique suivante.

Principes

# ESPRIT DE CONCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET COLLECTIVES SEMI-INDIVIDUELLES



# 2. 3.

## LES TOITURES

La volumétrie des toitures devra être composée par juxtaposition de volumes simples.

### LE TRAITEMENT ET LES MATÉRIAUX DE TOITURES

Les toitures pourront être réalisées :

- ✧ En tuile canal ou en tuiles mécaniques de dimensions d'ondé similaire, de teinte naturelle rouge ou vieilles. Les tuiles canal flammées sont interdites. Elles devront alors suivre l'inclinaison des pentes traditionnelles, entre 30 et 33%.
- ✧ En terrasses accessibles ou non. Elles seront de teintes noires ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont interdits. Elles pourront également être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Pour une même construction, pourront être réalisées des toitures terrasses sur une partie des volumes bâtis, et, des toitures en tuiles sur le reste des volumes bâtis. Le changement de toiture devra correspondre à une logique architecturale.



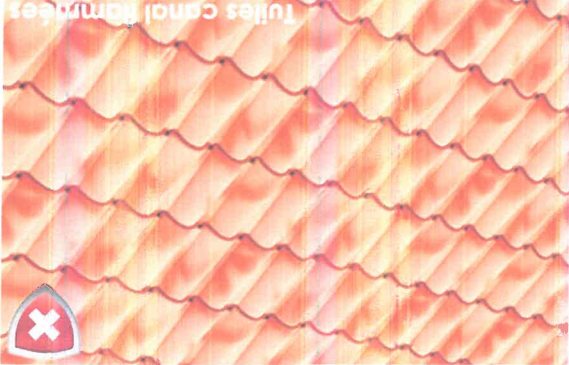










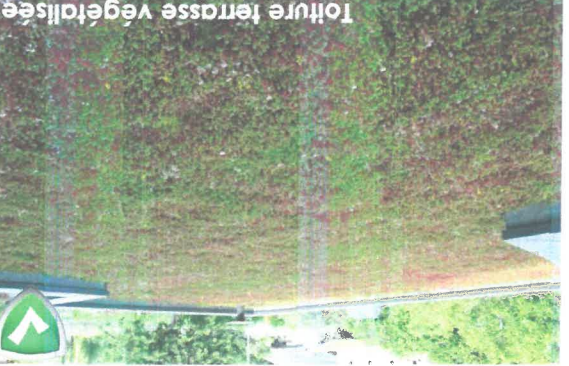

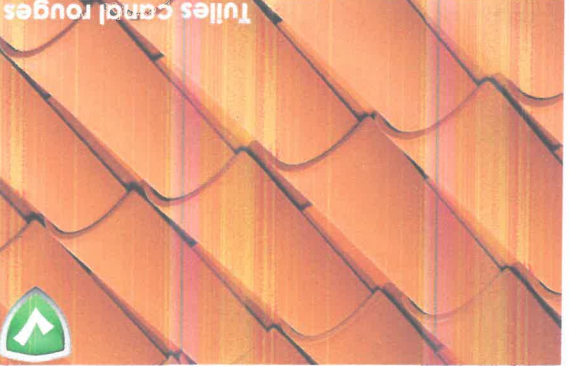

Dans le cas des toitures en tuile :

- ✧ Les toitures des corps principaux de la construction pourront être à 2, 3 ou 4 pentes.
- ✧ Sur les constructions dont le corps principal est en 3 faces, les toitures à 3 pentes sont fortement conseillées.
- ✧ Dans le cas de réalisation de débords de toiture, ceux-ci devront être au minimum de 0,40 mètre.
- ✧ Les débords de toiture d'au minimum 0,80 mètre sont fortement conseillées pour les constructions 4 faces.

### DES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DE TRAITEMENT DES TOITURES

Les rives de toiture seront traitées de façon simples et contemporaines : tuile de couvert sur un rang de briques pleines ou planche de rives en matériaux imputrescibles. Les corniches maçonnées et les génoises sont proscrites.

Les épis de faîtage sont interdits.

<p>Principes</p> <p>Autorisé </p> <p>Interdit </p> <h2>EXEMPLES DE TOITURE EN TUILES ET TERRASSE</h2>	<p>Tuiles canal hautes</p>  <p></p>	<p>Toiture terrasse et gravillons gris</p>  <p></p>
<p>Imitation tuiles en résine</p>  <p></p>		<p>Tuiles canal vieilles</p>  <p></p>
<p>Toiture terrasse et revêtement vert avec finition aluminium</p>  <p></p>	<p>Toiture terrasse végétalisée</p>  <p></p>	<p>Tuiles canal rouges</p>  <p></p>



Pour les toitures en tuile, les débords de toitures sont préconisés. Ils pourront alors être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,80 mètre. Dans le cas des constructions édifiées en limite sur emprise publique ou en limite séparative, ces débords sont interdits. Les avancées de toiture préconisées permettent d'éviter de rendre nécessaire la réalisation de gouttières pendantes pour protéger les façades, et, de favoriser la récupération des eaux de pluies au sol ou par chéneaux encastrés dans la toiture. Les sous-faces pourront être traitées avec tous matériaux.

Si des gouttières pendantes sont cependant prévues au projet, leur détail ainsi que celui des descentes d'eaux pluviales devra être explicitement exprimés sur les plans du permis.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue des bâtiments. Les panneaux solaires sur toits en pente seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

L'ensemble de ces règles pourra faire l'objet de dérogation dans le cadre d'une architecture qualitative et intégrée dans son contexte.

## 2.4.

### LES OUVERTURES

Les ouvertures devront participer à la volonté d'une volumétrie simple et contemporaine des constructions. En ce sens, elles devront être de formes géométriques simples.

- ❖ Les ouvertures pourront être conçues comme :
  - ❖ Des percements dans un mur plein. Dans ce cas, les proportions carrées sont interdites, en privilégiant des formes allongées horizontales ou verticales. Dès lors, la proportion minimale attendue est de 1,00 mètre par 1,30 mètre.
  - ❖ Des façades majoritairement vitrées associées à des surfaces pleines.

Les formes arrondies et les linteaux cintrés sont interdits.

L'emploi de pavés de verre est interdit sur les façades donnant sur les emprises publiques.

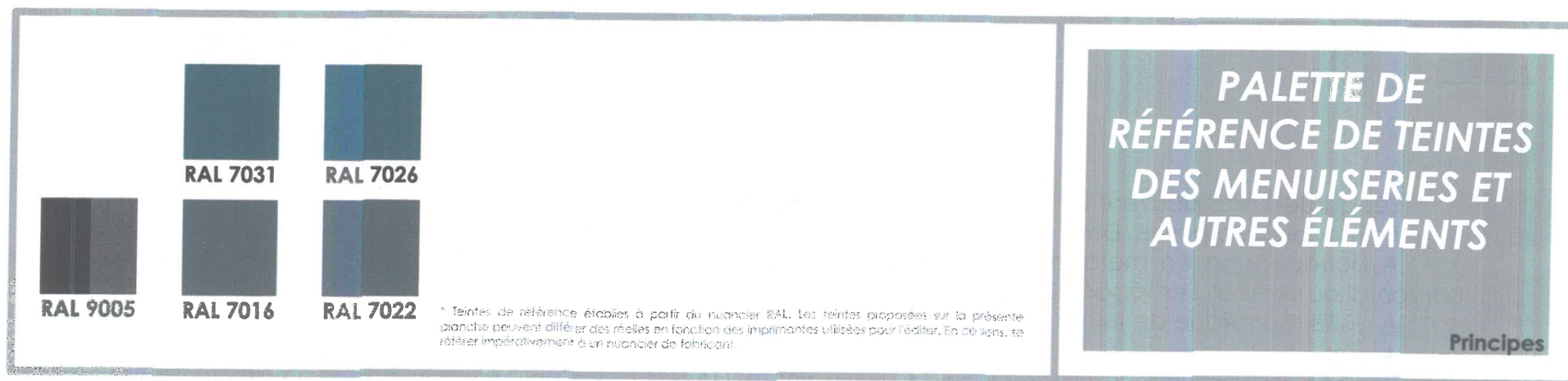
Les fenêtres de toits (type vélux) sont autorisées.

### LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES DES MENUISERIES

Les menuiseries extérieures, notamment les fenêtres, portes, volets, pergolas,... seront traitées avec **une seule couleur par bâtiment**, y compris les portes de garages. Leur aspect devra être épuré et moderne. Des effets de décor inutile sont à éviter.

Elles seront de préférence en bois. D'autres matériaux tels que l'aluminium, l'acier et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain seront acceptés. Leur teinte devra être prise dans la **palette de référence des teintes des menuiseries et autres éléments** suivante. Celle-ci a été établie en prenant pour **référence** le nuancier RAL. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci pourront être laissées à l'état naturel.

Les menuiseries en PVC seront tolérées dans la mesure où leur teinte correspond à la palette de référence spécifique ci-après.



## DES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES OUVERTURES

### Les volets

Les **volets** peuvent être de type :

- ✧ Volet roulant. Dans ce cas, le coffre sera intégré dans le corps de la construction. Les caissons des volets roulants sont donc interdits en débord de façade.
- ✧ Volet coulissant en façade.
- ✧ Volet ouvrant à la française, à simple battant. Les barres-écharpes en Z et les volets à double battant sont interdits.

Dans le cas de volets coulissant et ouvrant, quel que soit le matériau choisi, ils devront être composés de lames horizontales jointives, persiennes ou ajourées. Les volets pliants sont interdits.

### Les portes d'entrée et de garage

Les **portes d'entrée** devront avoir un aspect épuré et moderne. Des percements vitrés pourront y être intégrés sous réserve d'avoir une forme géométrique simple et sans décors inutiles.

Les **portes de garages** devront être obligatoirement à ouverture sectionnelle. Les portes de garage latérales et à enroulement pourront être acceptées. En revanche, les portes de garage basculantes et battantes sont interdites. Celles-ci devront également avoir un aspect épuré et moderne. Des percements vitrés pourront y être intégrés sous réserve d'avoir une forme simple géométrique et sans décors inutiles.

**Dans le cœur de quartier**, les descentes des eaux pluviales, quel que soit le matériau employé, devront être laquées avec une teinte choisie dans la **palette de référence de teintes des menuiseries et autres éléments** précédente et dans le respect de composition des façades type établies pour lesdits lots dans l'article 2.2. précédent sur les façades. Dans cette optique, le PVC est interdit s'il n'est pas laqué. Les teintes de descentes des eaux pluviales noires et grises foncées seront préférées sur des façades enduites avec des tonalités claires, les teintes blanches et grises claires seront préférées sur des façades enduites avec des tonalités foncées.

Dans le cas de descentes des eaux pluviales apparentes en façade, tous les types de descentes des eaux pluviales sont autorisés sous réserve de contribuer à la qualité architecturale de la construction.

Les descentes des eaux pluviales devront, dans la mesure du possible, être intégrées dans la construction.

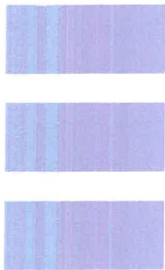
## LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les grilles de protection seront constituées d'un cadre en métal avec un remplissage à barreaudage droit et horizontal de teinte foncée mate ou satinée. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

## LES GRILLES DE DÉFENSE

Les garde-corps peuvent être conçus de différentes façons :

- ◆ En maçonnerie pleine. Dans ce cas, il devra être traité en harmonie de matériau et de teinte avec les façades.
- ◆ A barreaudage en métal de teinte foncée mate ou satinée. Le barreaudage devra être droit et pourra être horizontal ou vertical. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.
- ◆ A résille métallique de teinte foncée mate ou satinée.
- ◆ A câble.
- ◆ En verre. Il pourra être transparent, opaque ou teinté. Dans le cas d'un verre teinté, la teinte devra être blanche ou correspondre à une teinte utilisée dans la composition des façades.



## LES GARDES-CORPS

SUPPLÉMENTAIRES

LES COMPOSANTES

2.5.

### LES ANTENNES, PARABOLES,...

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis les emprises publiques.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les emprises publiques, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

### LES SOUCHES DE CHEMINÉES

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades.

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural.

### LES POMPES À CHALEUR

Les pompes à chaleur devront être totalement encastrées dans le volume bâti. Elles ne doivent donc pas être apposées en saillie sur les façades et être protégées, si nécessaire, par un claustra en bois persienne ou par une grille en tôle perforée de même teinte que la façade ou que les menuiseries. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée des emprises publiques.

Les goulottes en façade sont strictement interdites.

## 2.6.

### LES CONSTRUCTIONS

#### ANNEXES

Toute construction annexe devra être exécutée en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans le présent règlement. Les constructions constituant une annexe à l'habitation peuvent être édifiées :

- ◇ Soit en limite séparative, à l'exception des piscines, de leur local technique et des foyers de barbecue.
- ◇ Soit avec un recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Tous les types de constructions annexes devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale.

### LES ABRIS DE JARDIN ET AUTRES LOCAUX DE RANGEMENT

Les abris de jardin et autres locaux de rangement sont autorisés sous réserve d'être bâtis ou réalisés en bois.

Dans le cas d'abris de jardin et autres locaux de rangement bâtis, ils devront être enduits en respectant les prescriptions établies dans l'article 2.2. précédant sur les façades. Leur toiture devra également respecter les prescriptions établies dans l'article 2.3. précédant sur les toitures.

### LES PISCINES ET LEUR LOCAL TECHNIQUE

Les piscines et leur local technique devront respecter un recul de 2,00 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. Dans le cas où le local technique est bâti, il devra être enduit en respectant les prescriptions établies dans l'article 2.2. précédant sur les façades.

### LES BARBECUES

Les foyers des barbecues devront respecter un recul de 2,00 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. Ils devront être incorporés aux constructions principales ou annexes. Tout barbecue construit de manière indépendante est rigoureusement interdit.

Les sorties de fumée se feront alors en toiture desdites constructions principales ou annexes.



1

LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME

2

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3

LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

# 3.1.

## LES CLÔTURES

Les clôtures seront de différents types selon la localisation du lot dans l'opération. **Dans tous les cas, les constructeurs devront prendre en compte l'article 1.7 relatif à l'écoulement des eaux pluviales et respecter le(s) type(s) de clôture établis sur leur lot, indiqués sur les plans de localisation suivants et sur les fiches descriptives correspondantes.**

Quel que soit le(s) type(s) de clôture déterminé(s) sur le lot, elles devront **obligatoirement être doublées d'une haie végétale à l'intérieur du lot à la charge des constructeurs**. Les essences végétales d'arbuste qui composeront cette haie devront être choisies parmi des essences locales nécessitant peu d'entretien et d'arrosage. Une liste d'essences préférentielles à utiliser et un principe de plantations sont indiqués dans l'article 3.2. suivant sur les espaces libres.

**Les clôtures en bois**  
Elles seront réalisées conformément à la **fiche descriptive suivante sur les clôtures en bois**. Elles devront avoir une hauteur de 1,50 mètre. Tout autre traitement est interdit.

**Les ganivelles**  
Certaines clôtures seront réalisées en ganivelles, notamment celles donnant sur des cheminements et aires de stationnement publics ou en limites séparatives, conformément à la **fiche descriptive suivante sur les ganivelles**. Celles-ci devront avoir une hauteur de 1,50 mètre. Tout autre traitement est interdit.

**Les gabions**  
Elles seront réalisées en gabion, le long de certaines emprises publiques, conformément à la **fiche descriptive suivante sur les clôtures en gabions**. Celles-ci devront avoir une hauteur minimale de 0,50 mètre, côté intérieur du lot. Tout autre traitement est interdit. Selon leur situation, elles pourront être doublées, en plus de la haie végétale, d'un grillage rigide d'une hauteur de 1,20 mètre, pour des raisons de sécurité.

Ces clôtures ne sont autorisées que dans le cœur de quartier. Un mur bahut d'une hauteur de 1,50 mètre devra être

**Les murs bahut**



construit sur emprises publiques et en limites séparatives. Ces différents murs bahuts devront obligatoirement être enduits en harmonie avec la construction principale dans le respect des prescriptions établies dans l'article 2.2. précédent sur les façades.

## *Les grillages rigides*

Enfin, des clôtures seront réalisées en grillage rigide à maille rectangulaire de teinte noire, afin de se noyer à terme dans les haies qui devront l'accompagner. Celles-ci devront avoir une hauteur minimale de 1,20 mètre, uniquement pour former un garde-corps de protection dans le cœur de quartier sur gabions ou talus végétalisés.

## LES ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES AUX CLÔTURES

### *Les coffrets techniques et les retours le long des places de stationnement ouvertes sur la voie publique*

Le long des places de stationnement ouvertes sur la voie publique, les retours de clôture seront traités par l'édification d'un mur bahut de 1,50 mètre de haut. Ce mur bahut devra être recouvert d'un enduit industrialisé teinté dans la masse. La finition de cet enduit sera obligatoirement « gratté fin » et correspondre à la teinte principale utilisée pour la construction à usage d'habitation. Un retour de 1,20 mètre maximum de long sera réalisé en limite sur emprise publique. Le principe d'aménagement de ce mur bahut est indiqué **sur la fiche descriptive suivante correspondante**.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans ce mur bahut.

### *Les portails et portillons*

Les portails et portillons pourront être réalisés en bois, métal, PVC ou aluminium. Les choix du matériau et de sa teinte se feront préférentiellement en harmonie avec ceux pris pour la réalisation des différentes menuiseries de la construction principale.

Les portails et portillons devront avoir un aspect épuré et moderne. Ils devront être droits : les chapeaux de gendarme sont donc interdits. Ils devront être à lames horizontales ou verticales. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits. Leur hauteur ne devra pas dépasser celle des clôtures.

Les portails ne sont autorisés qu'en fond des places de stationnement ouvertes sur la voie publique. Les portillons ne sont autorisés que sur le retour de la clôture, le long des places de stationnement ouvertes sur la voie publique.

PLAN DE SITUATION DES CLÔTURES PAR TYPE DE TRAITEMENT



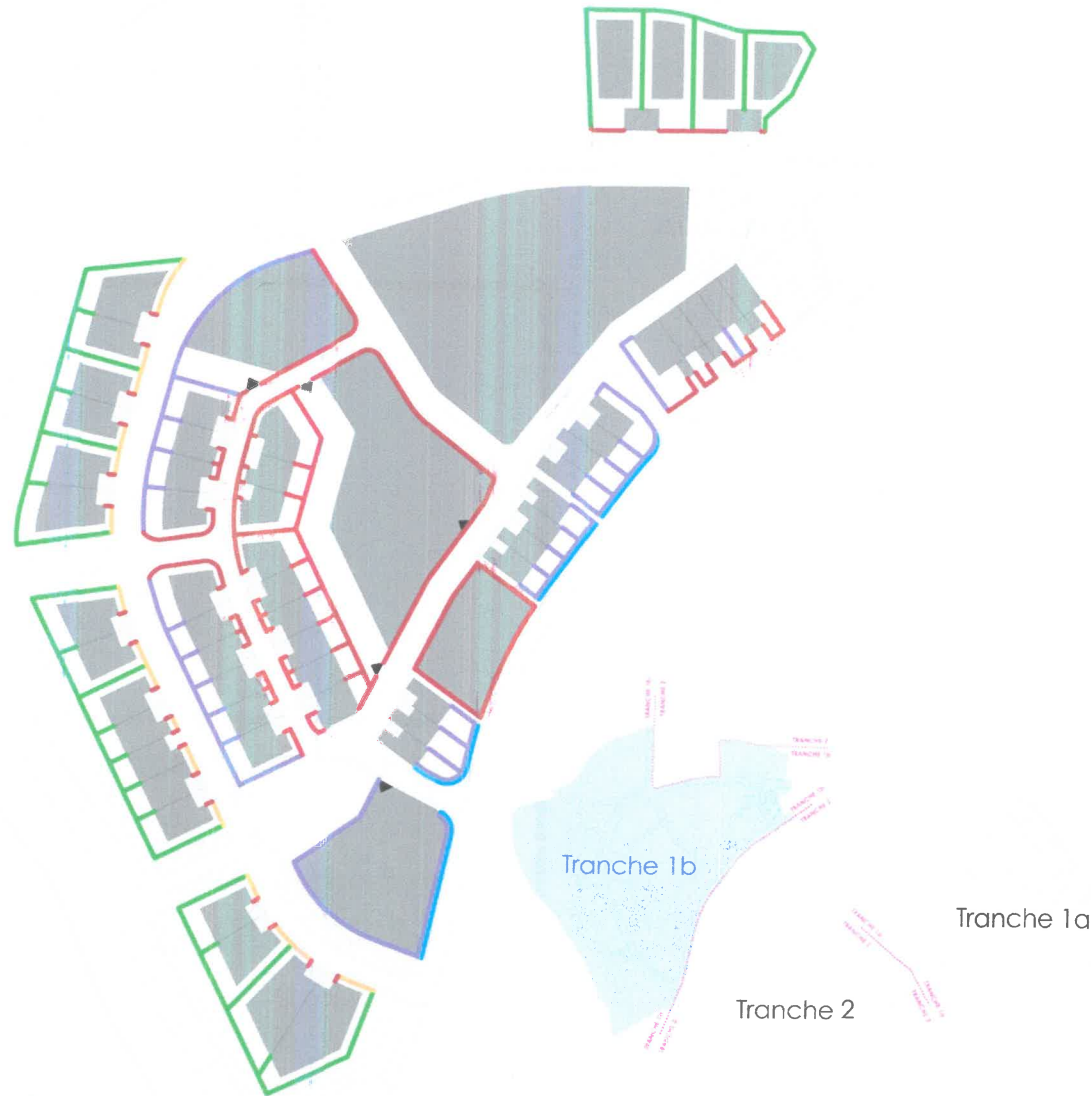
Légende

- Zones d'implantation maximale des constructions individuelles
- Clôtures en panneaux bois
- Ganivelles
- Murs bahuts

**CLÔTURES  
LOCALISATION DES  
TYPES DE TRAITEMENT  
TRANCHE 1a**

Principes

PLAN DE SITUATION DES CLÔTURES PAR TYPE DE TRAITEMENT



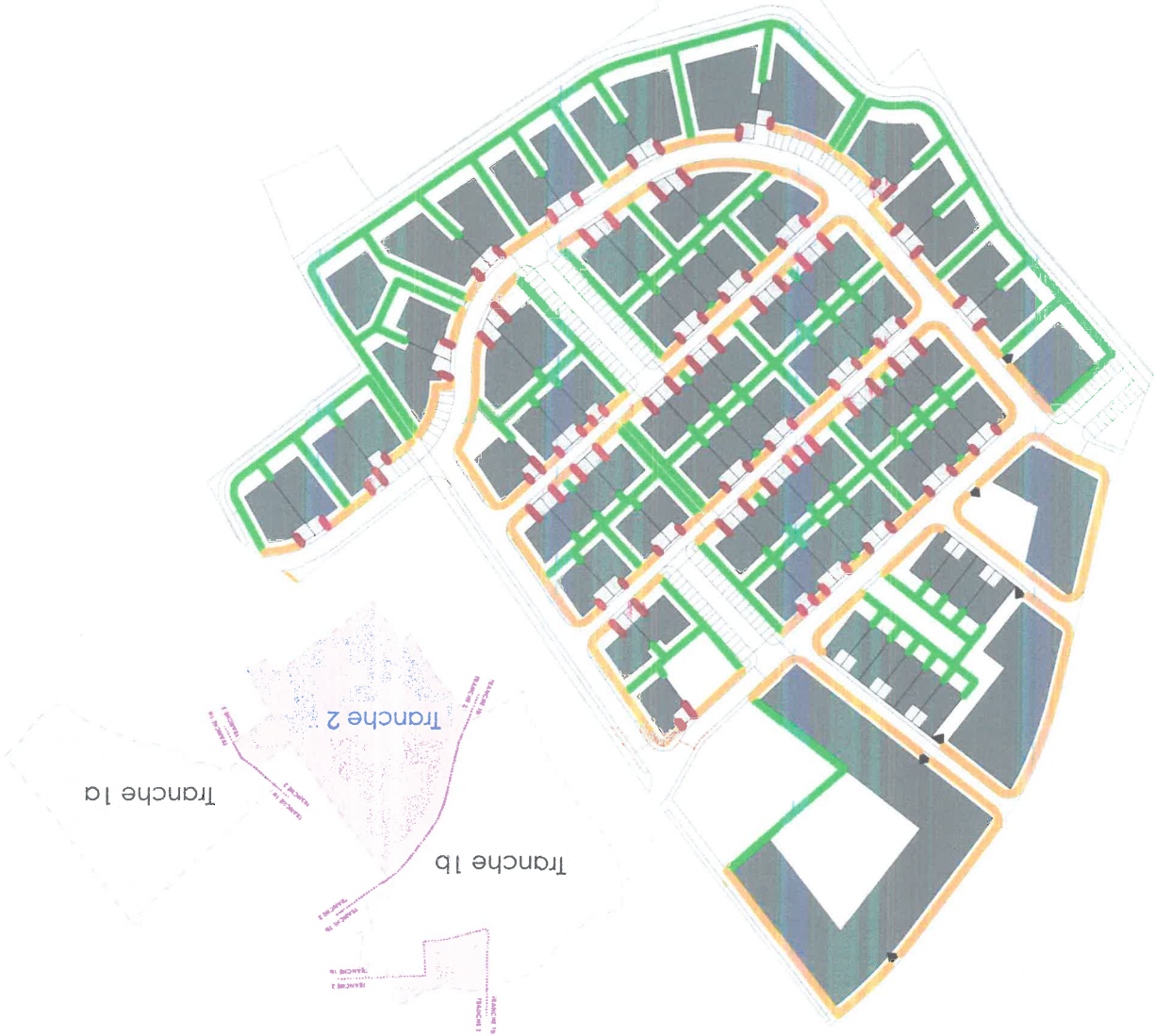
Légende

- Zones d'implantation maximale des constructions individuelles
- Clôtures en panneaux bois
- Gabionelles
- Gabions
- Murs bahuts
- Clôtures en panneaux grillage rigide

**CLÔTURES  
LOCALISATION DES  
TYPES DE TRAITEMENT  
TRANCHES 1b ET 2**

Principes

PLAN DE SITUATION DES CLÔTURES PAR TYPE DE TRAITEMENT



- légende**
- Zones d'implantation maximale des constructions individuelles
  - Clôtures en panneaux bois
  - Ganivelles
  - Murs bahuts

**CLÔTURES  
LOCALISATION DES  
TYPES DE TRAITEMENT  
TRANCHE 2**

Principes



Limite de propriété  
 Domaine public | Domaine privé  
 Haie  
 Clôture en bois  
 1,20 mètre  
 de hauteur



Principe sur emprises publiques



PRINCIPE  
 D'AMÉNAGEMENT DES  
 CLÔTURE EN BOIS

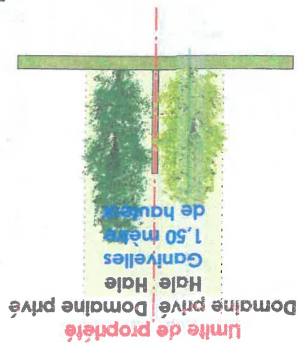
 Autorisé  
 Interdit

Principes

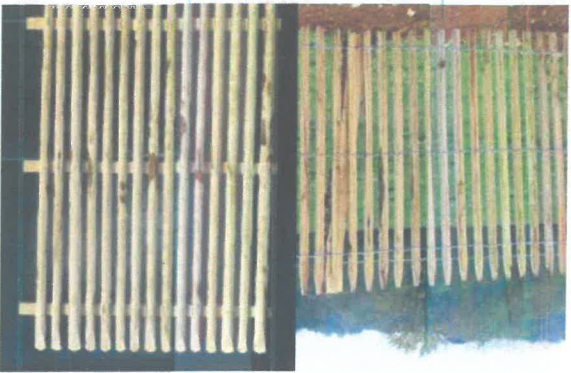
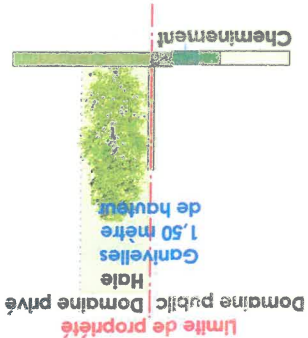
Principes

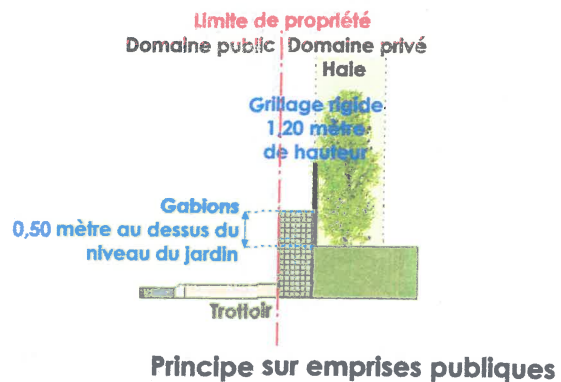
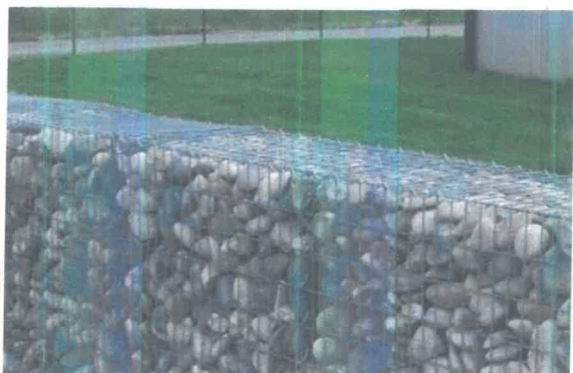
# PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DES GANIVELLES

Principe sur limites séparatives



Principe sur emprises publiques

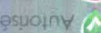
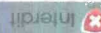




PRINCIPE  
D'AMÉNAGEMENT DES  
GABIONS

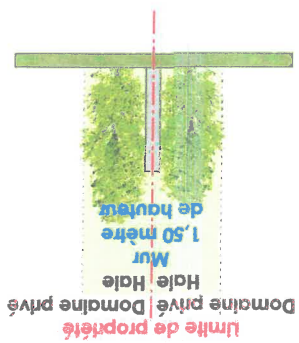
Principes

**PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DES MURS BAHUT**

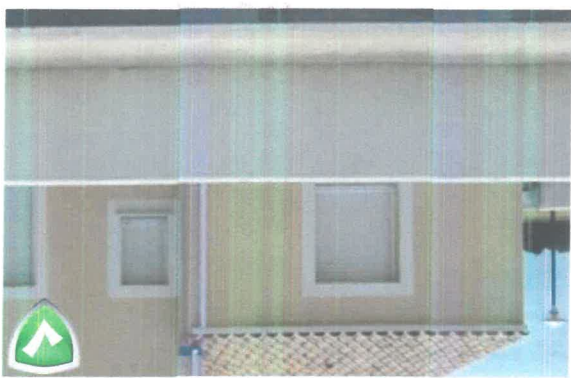
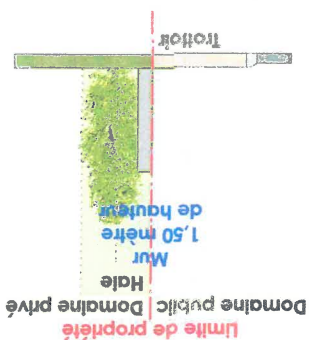
Autorisé   
Interdit 

Principes

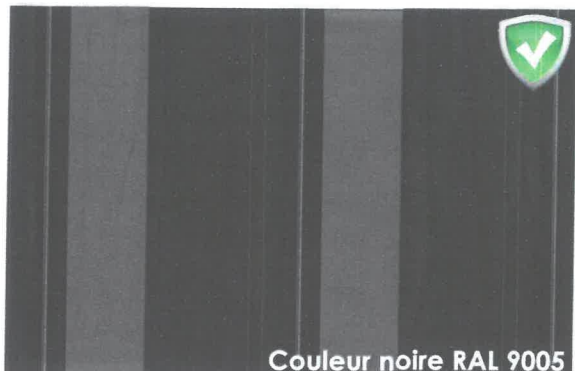
**Principe sur limites séparatives**



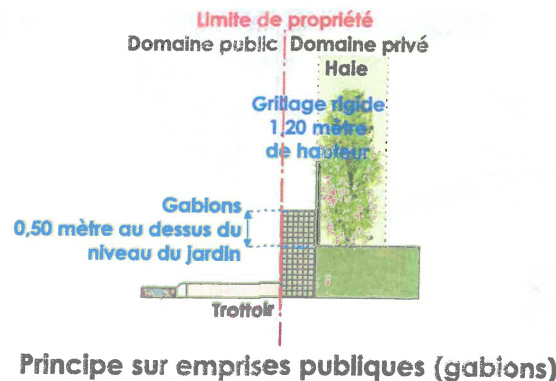
**Principe sur emprises publiques**



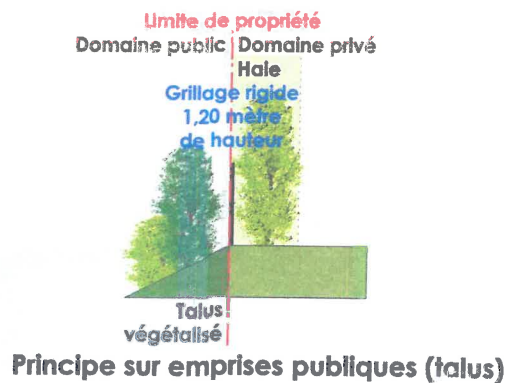




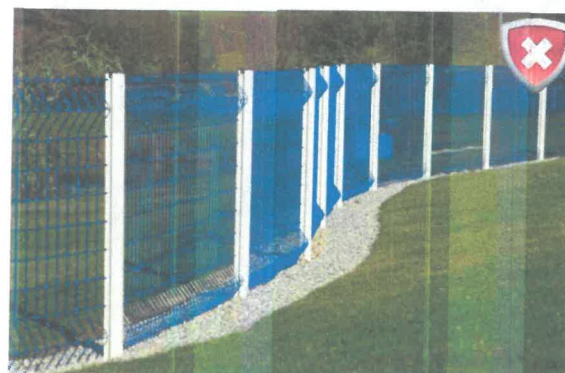
Couleur noire RAL 9005



Principe sur emprises publiques (gabions)



Principe sur emprises publiques (talus)

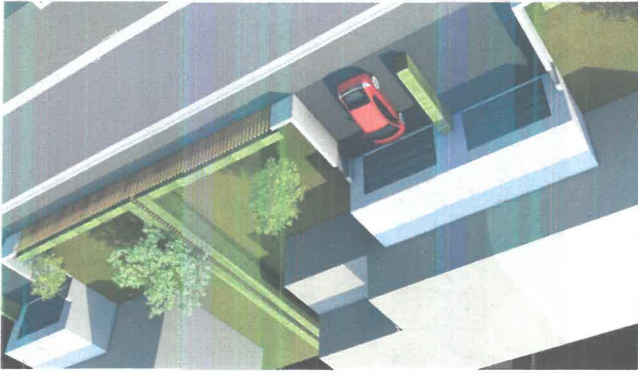
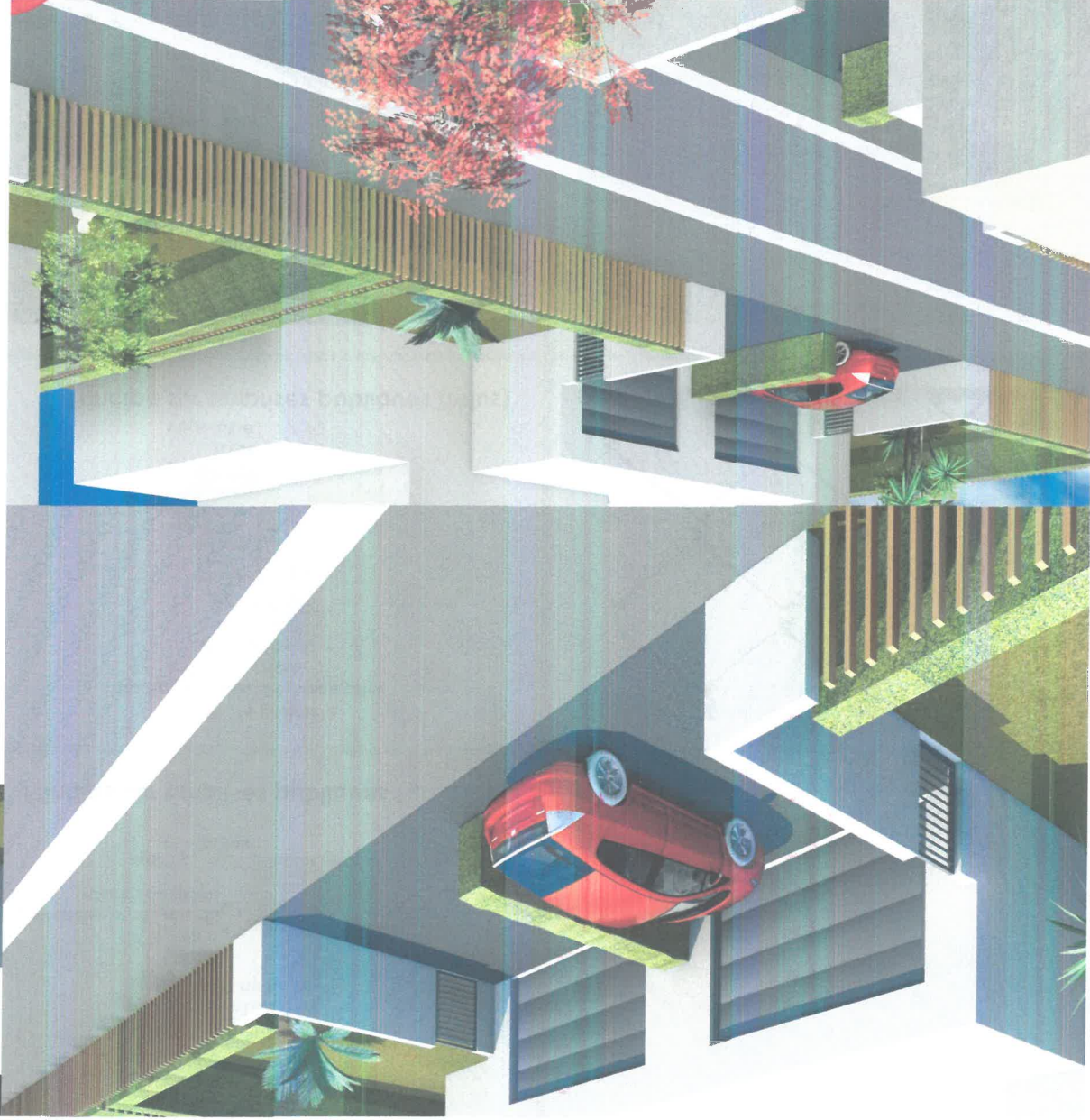


PRINCIPE  
D'AMÉNAGEMENT DES  
CLÔTURES EN  
GRILLAGE RIGIDE

-  Autorisé
-  Interdit

Principes

PRINCIPE  
 D'AMÉNAGEMENT DES  
 RETOUR DE CLÔTURES,  
 PORTILLONS, ... AU  
 NIVEAU DES PLACES  
 OUVERTES SUR VOIE



# 3.2.

## LES ESPACES LIBRES

De façon générale, les surfaces non bâties ou non aménagées devront être plantées.

### LES PLANTATIONS D'ARBRES

Chaque **lot destiné à la construction d'habitation individuelle** devra être planté au minimum d'un arbre de haute tige. Les acquéreurs de lot veilleront alors à respecter un recul d'au moins 2,00 mètres par rapport aux limites de leur lot dans le respect des dispositions du Code civil. Certains fonds de ces lots seront prévégétalisés par le concessionnaire de la ZAC. Dans ce cas, les constructeurs devront respecter l'espace prévégétalisé, indiqué au sur le plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain.

Dans les **lots destinés à la construction d'habitations collectives et semi-individuelles**, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par tranche complète de 4 places en répartissant ces arbres dans ladite aire. En ce sens :

- ✧ Aucun arbre exigé pour une aire de 1 à 3 places.
- ✧ Un arbre pour une aire de 4 à 7 places.
- ✧ Deux arbres pour une aire de 8 à 11 places.
- ✧ Trois arbres de 12 à 15 places,...

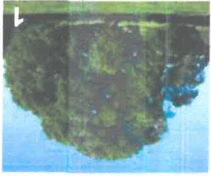
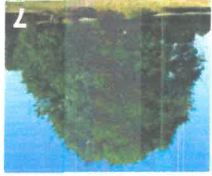
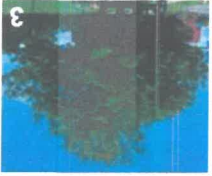
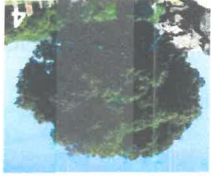
Les essences d'arbres à planter pourront être choisie dans la planche suivante sur la **palette végétale non exhaustive des arbres**. D'autres essences pourront être plantées dans la mesure où celles-ci correspondent à des espèces locales ne nécessitant pas un arrosage abondant.

### LES PLANTATIONS D'ARBUSTES

Chaque acquéreur de lot devra doubler ses clôtures par la plantation d'une haie arbustive. Celle-ci, quelle que soit le traitement de la clôture, devra être composée en respectant le principe de plantation établi dans la planche suivante sur la **palette végétale non exhaustive des arbustes**. L'objectif est une composition de haie offrant une mixité d'essences végétales. Les haies devront en ce sens être constituées d'au **minimum 3 essences végétales** choisies parmi la palette suivante, ou parmi d'autres essences dans la mesure où celles-ci correspondent à des espèces locales ne nécessitant pas un arrosage abondant.

Liste non exhaustive des essences d'arbres  
préconisées :

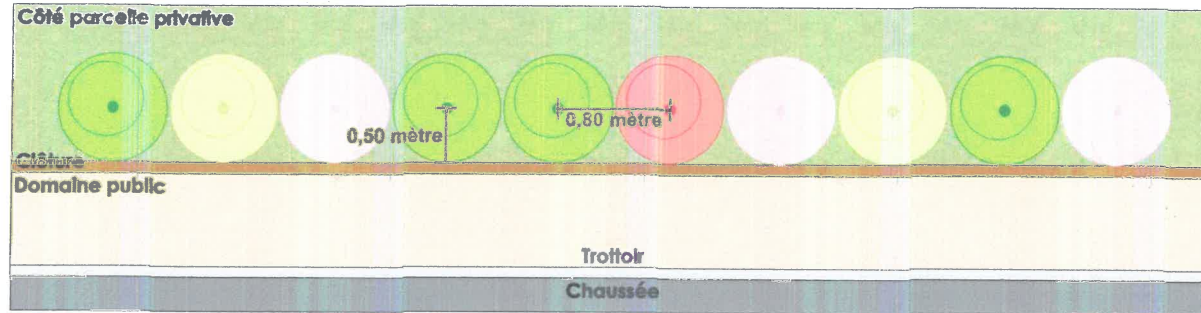
1. Orme.
2. Erable champêtre.
3. Frêne.
4. Chêne vert.
5. Chêne blanc.
6. Arbre de Judée.
7. Erable de Montpellier.
8. Mèlia.
9. Micocoulier.
10. Pin parasol.
11. Olivier.
12. Amandier.
13. Figulier.
14. Néflier.
15. Jubjubar.
16. Pistachier.
17. Grenadier,...



PALETTE VÉGÉTALE  
NON EXHAUSTIVE  
LES ARBRES

Principes

**PRINCIPE DE PLANTATION ET DE RÉPARTITION D'ARBUSTES DE DIFFÉRENTES ESPÈCES AFIN D'OBTENIR UNE HAIE DIVERSIFIÉE**



Liste non exhaustive des essences arbustives préconisées :

1. Ligustrum Sinense ou Troène de Chine.
2. Deutzia x Hybrida ou Deutzie Hybride.
3. Spiraea Thunbergii.
4. Eleagnus x Ebbingei ou Chalet de Ebbing.
5. Abelia x Grandiflora.
6. Viburnum Tinus ou Viorne tin.
7. Escallonia "Iveyi".
8. Prunus Lusitanica ou Laurier du Portugal.
9. Weigelia.
10. Laurier Thym.
11. Sorbier des oiseleurs.
12. Aubépine.
13. Filaire à feuille étroite.
14. Arbousier.
15. Ciste.
16. Cormouiller Sanguin.
17. Myrthe.
18. Sureau.
19. Pittosborum Tobira.
20. Photinia,...

**PALETTE VÉGÉTALE  
NON EXHAUSTIVE  
LES ARBUSTES**

Principes







Ce cahier des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales a été élaboré par :

**Perpignan Méditerranée Métropole**  
11, boulevard Saint-Assise  
BP 20641  
66006 PERPIGNAN Cedex  
Tél. : 04 68 08 60 00 – Fax : 04 68 08 60 01  
www.perpignanmediterranee.com



**M. PUJOL Jean-Marc**



**Commune de Peyrestortes**  
Boulevard National  
66600 PEYRESTORTES  
Tél. : 04 68 64 08 90 – Fax : 04 68 38 51 82  
www.peyrestortes.fr



**ARCHI Concept**  
Agence d'Architecture et d'urbanisme  
2, boulevard des Pyrénées  
66000 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 34 59 42 – Fax : 04 68 34 02 40  
www.agence-archiconcept.fr

Dans le cadre de la ZAC « Le Jardin des Ormes » réalisée par la SAS Peyrestortes Aménagement

**Angelotti Groupe**  
158, avenue Guynemer  
66100 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 80 09 00 – Fax : 04 68 50 58 01  
www.angelotti.fr



**GCL Aménagement**  
2, boulevard des Pyrénées  
66000 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 39 10 00 – Fax : 04 68 81 24 87  
www.gcl-groupe.com



**Moreau Investissement**  
180, rue de la Giniesse  
34500 BEZIERS

