

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

SAS AM



COMMUNE DE THUIR

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

ANNEXE 3. CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES



Mai 2025

TABLE DES MATIERES

1. LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES D'URBANISME

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS	7
1.2 L'ACCES ET LA VOIRIE	9
1.3 LES BRANCHEMENTS AUX RESEAUX	10
1.4 LA SURFACE DE PLANCHER	12
1.5 L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS	14
1.6 POSSIBILITÉ DE DOUBLE LOGEMENT	15
1.7 L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE	16
1.8 GESTION DES EAUX PLUVIALES	20
1.9 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
1.10 LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
1.11 LE STATIONNEMENT	
1.12 PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES DU PROJET DE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION	

2. L'APPROCHE ARCHITECTURALE

2.1 L'ESPRIT GENERAL ARCHITECTURAL A DEVELOPPER	22
2.2 LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	23
2.3 LES FACADES	30
2.4 LES TOITURES	35
2.5 LES OUVERTURES	36
2.6 LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES PISCINES	39
2.7 LES CLÔTURES	40

3. L'APPROCHE PAYSAGÈRE

3.1 L'ESPRIT GENERAL PAYSAGER A DEVELOPPER	44
3.2 PRESCRIPTIONS D'ORDRE GÉNÉRAL	46
3.3 AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DES ESPACES PRIVÉS	53

TABLE DES MATIERES

4. LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

4.1 L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE	58
4.2 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN ENERGIES	61
4.3 LA GESTION DES DECHETS	64
4.4 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN EAU	66
4.5 RECYCLAGE DES EAUX GRISES	66
4.6 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	69
4.7 LA GESTION DES ESPACES VERTS	71

OBJET DU CPAP

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 LES ESPASSOLES.

LE CHAMP D'APPLICATION

Il s'applique à toutes les constructions, à l'exception des équipements publics et collectifs ayant un intérêt général, qui se trouvent implantées dans le périmètre de la ZAC LES ESPASSOLES.

LA PORTÉE DES PRESCRIPTIONS ET DES PRÉCONISATIONS

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune de Thuir. 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.

L'aménageur de la ZAC LES ESPASSOLES 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 LES ESPASSOLES.
- La collectivité à l'initiative du projet, la Ville de Thuir.
- L'acquéreur d'un lot au sein de la ZAC.

Accès de réception en préfecture : 03/10/2025
060216602102-20250930-DEC. 13
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

OBJET DU CPAP

LA DURÉE DE VALIDITÉ DU CAHIER

La durée du cahier est celle de la ZAC LES ESPASSOLES. 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 LES ESPASSOLES, 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

Les frais relatifs à la mission de coordination architecturale sont :

- Fixés dans l'acte de cession de terrain.
- À la charge de chaque acquéreur de lots.
- À verser à l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC LES ESPASSOLES.

L'avis émis par l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC LES ESPASSOLES devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions d'urbanisme, architecturales et paysagères 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.

AVIS PROVISOIRE

PHASE 1



AVIS DÉFINITIF

PHASE 2

PROCÉDURE A SUIVRE POUR LA DEMANDE D'AVIS PRÉALABLE

Envoi à l'Architecte-Urbaniste coordinateur d'une esquisse du projet comprenant 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.

Contact

Tél. : 04 68 34 59 42 – Mail : contact@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.

- ☐ Envoi de l'avis définitif (avec visa des façades) de l'Architecte-Urbaniste coordinateur sous 5 jours ouvrés.

Accusé de réception en préfecture
06-216602402-20250930-DEG_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

GENERALITES EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

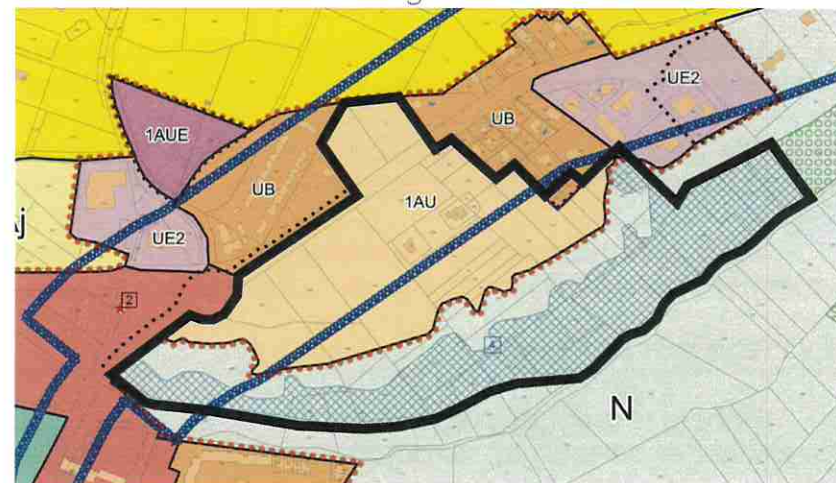
Les recommandations énoncées dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères sont établies afin d'explicitier les principes de construction et d'organisation des différents bâtiments dans la ZAC LES ESPASSOLES que l'Architecte-Urbaniste coordinateur souhaite développer. Elles définissent 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 LES ESPASSOLES se situe dans la zone à urbaniser 1AU et la zone N (Naturelle) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de THUIR.

La ZAC se compose d'habitations individuelles et d'appartements dans des immeubles collectifs. Elle s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante et constituera à terme une limite d'urbanisation.

Extrait du Plan de zonage du PLU de THUIR



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

1. LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

L'urbanisation de cette zone est réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté. Les occupations et utilisations des sols **interdites** sont celles indiquées dans le règlement de la zone concernée du PLU en vigueur sur la commune de Thuir.

Les occupations et utilisations des sols **autorisées sous conditions** sont également celles indiquées dans le règlement de la zone concernée du PLU en vigueur. Par déduction, toutes les autres occupations et utilisations des sols sont autorisées.

Ainsi, 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 PLU en vigueur à Thuir.

1.2 L'ACCÈS ET LA VOIRIE

Dans le respect des dispositions du 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.

1.3 LES BRANCHEMENTS AUX RÉSEAUX

Dans le respect des dispositions du 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.

La réalisation de forages individuels est interdite.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. **Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement collectif est interdit.**

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

Accusé de réception en préfecture
066216602102-20250930-DEC-112-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 08/10/2025

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.4 LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher administrative globale autorisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC LES ESPASSOLES est de 28 000 m².

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'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation sur la parcelle (utilisation de matériaux perméables notamment).

Chaque lot devra présenter à minima :

- 30% de surfaces non imperméabilisées pour les parcelles de plus de 200 m².
- 25% de surfaces non imperméabilisées pour les parcelles de moins de 200 m² et pour les parcelles dédiées à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux.

Les surfaces non imperméabilisées devront être indiquées au permis de construire.

Pour les fonds de lots situés en zone N et donnant sur le parc au Sud, la perméabilité de ces terrains devra être préservée.

Dans le cas où l'acquéreur du lot dépasserait la surface imperméabilisée maximale autorisée sur le lot dans le cadre du certificat délivré par le concessionnaire de la ZAC, l'acquéreur devra mettre en œuvre à sa charge de la rétention d'eaux pluviales sur son lot à raison de 1 m³ tous les 10 m² supplémentaires imperméabilisés. Dans ce cas, il devra porter au permis de construire le système de rétention retenu et fournir un justificatif à la commune de réalisation dudit système.

Il est précisé que la réalisation de ces dispositifs de rétention supplémentaire à la parcelle ne dispense pas l'acquéreur de l'obligation de respecter les taux de surfaces non imperméabilisées indiquées au présent article.

1.6 POSSIBILITÉ DE DOUBLE LOGEMENT

A l'exclusion des macrolots, un seul logement par lot est permis, sauf autorisation expresse du concessionnaire de la ZAC de réaliser un double logement dans la fiche de lot et dans l'acte de cession de terrain, sous la réserve que le lot soit préalablement équipé de manière adéquate par le concessionnaire lors de la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC et que la Commune ait donné son accord.

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.7 L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

Les dispositions du 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.**

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

Lors d'une différence de niveau entre le terrain naturel et la voie ou la parcelle voisine, il devra être privilégié une gestion des déblais et remblais (création de talus) pour rattraper le niveau du terrain naturel en limite de propriété. Les affouillements sont limités à 2,00 m quant aux exhaussements, ils sont limités à 0,60 m. Les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v. Dans le cas où il y aurait une trop grande différence de niveau entre le terrain naturel et la voie ou la parcelle voisine, il devra être édifié un mur de soutènement dans les règles de l'art. Le mur devra être enduit au ciment, peint et surmonté d'un mur plein. (Cf. schémas de principe page suivante)

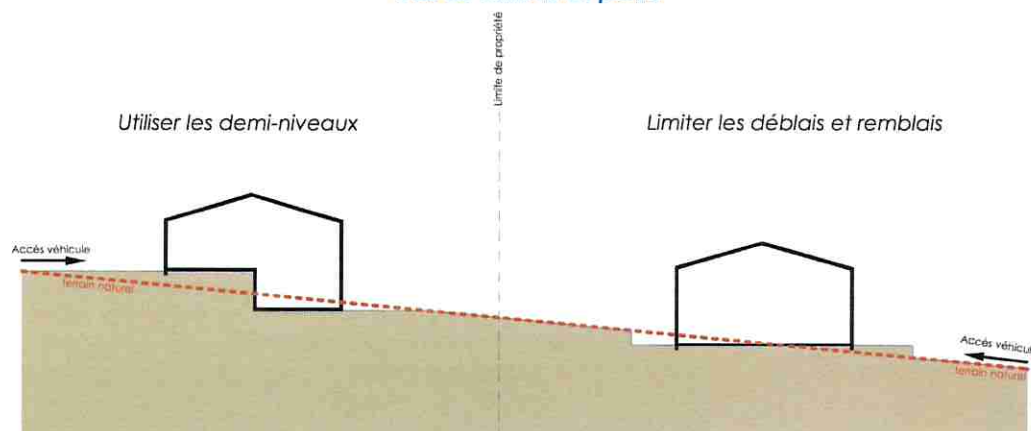
La coupe du permis de construire devra faire apparaître de façon très claire les niveaux du terrain avant construction et après construction.

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.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC-112-2025-AR
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 02/10/2025

Abstract

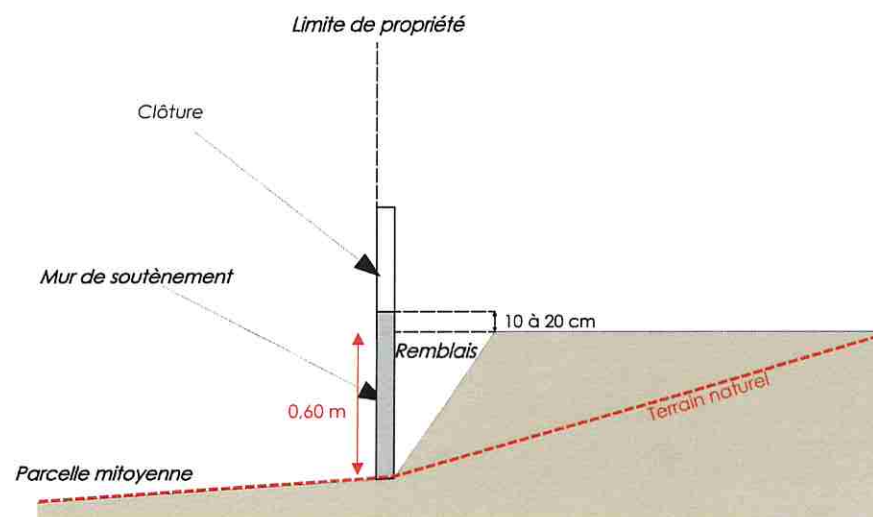
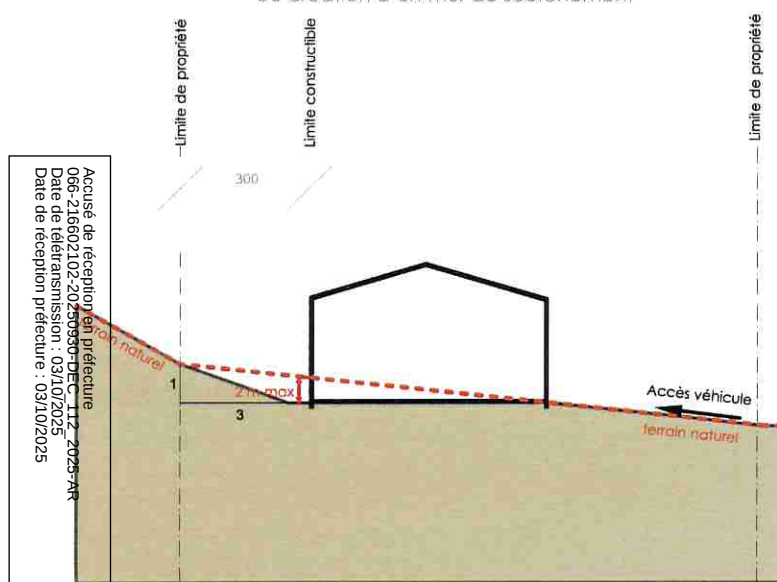
Cas de terrains en pente



Principe d'exhaussement - illustratif mur de soutènement sur voies, emprises publiques et en limites séparatives

Gestion du talus 3/1 maximum
ou création d'un mur de soutènement

Gestion du talus 3/1 maximum
ou création d'un mur de soutènement



LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.8 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans une optique de favoriser une démarche environnementale, **chaque acquéreur de lot devra prévoir la mise en place de systèmes de récupération et de recyclage des eaux pluviales de toitures. Ils devront figurer dans la demande d'autorisation de construire.** Cette démarche permet de réduire le ruissellement, la collecte... mais aussi de limiter la consommation de la ressource en eau potable. Les eaux récupérées sont destinées à l'arrosage des espaces plantés, le nettoyage des véhicules ou des sols extérieurs...

La cuve de récupération d'eau de pluie peut être installée à l'extérieur de la construction, enterrée ou non. Ces cuves de récupération d'eaux pluviales auront une capacité minimale de 300 litres.

Cuves de récupération enterrées



Cuves de récupération hors-sol positionnées sur la descente de gouttière



GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

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 un système de récupération des eaux pluviales et/ ou vers la voirie (Cf. Paragraphe ci-dessus). En cas de saturation du système de récupération, l'eau devra être redirigée vers le réseau collecteur. Seules s'écouleront naturellement les eaux de ruissellement des jardins.

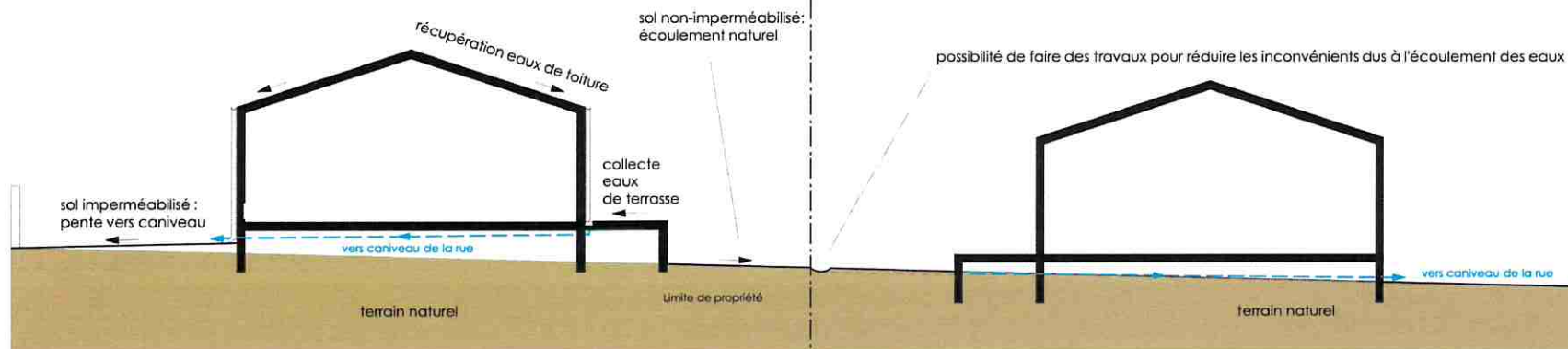
Le propriétaire du terrain en contre-bas ne pourra pas s'opposer à l'arrivée de ces eaux naturelles sur son terrain. Il pourra les collecter par un système de fossé ou tout autre dispositif pour les ramener sur voirie. Les niveaux de sa construction seront définis en fonction des arrivées possibles des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

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

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

Le propriétaire du terrain en contre-haut ne peut rien faire qui aggraverait la servitude d'écoulement des eaux naturelles du fonds inférieur

Le propriétaire du terrain en contrebas doit recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement du fonds supérieur (servitude d'écoulement des eaux naturelles)



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.

Accusé de réception en préfecture
066-210602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.9 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du 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.

Les constructions annexes, quelle que soit leur nature, devront respecter les dispositions les concernant dans le présent cahier des prescriptions.

CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

PRINCIPE GÉNÉRAL :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : en alignement ou à 3,00 ou 5,00 mètres minimum, tel que figuré sur le plan de vente édité après travaux.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Constructions en limite séparative ou recul de 3,00 mètres minimum, tel que figuré sur le plan de vente édité après travaux.

Pour les lots ayant une possibilité d'implantation de la construction à 3,00 mètres de l'emprise publique, un porte-à-faux sur la place non close est admis pour l'étage (R+1), sous réserve qu'il respecte l'alignement à 3,00 mètres. Dans ce cas, le porte-à-faux ne pourra pas être soutenu par des poteaux.

Certains lots disposent d'une zone d'implantation pour les garages dans la mesure où celui-ci ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres (dans le cas d'un dénivelé important la hauteur est calculée à partir du trottoir fini permettant l'accès au lot).

Les débords de toiture, de 0,50 mètre, sont préconisés pour les toitures en pentes, et peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente.

Les casquettes peuvent également dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente, dans la limite de 0,80 mètre.



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC.112.2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

PRINCIPE GÉNÉRAL :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement ou à 3 mètres minimum.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Recul de 3,00 mètres minimum.

Les débords de toiture, les balcons, les loggias et les éléments de modénature architecturaux peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente. Ces débords sont limités à 0,80 mètre.

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.10 LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage).

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder à l'égout des toitures ou à la base de l'acrotère :



-  8,5 mètres maximum en R+1 maximum
-  8,5 mètres maximum en R+1 pour les constructions individuelles
14,5 mètres maximum en R+3 pour les constructions collectives
-  20,5 mètres maximum en R+5

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades de la construction, si celles-ci ne dépassent pas 10 mètres de longueur. Au-delà de cette longueur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 10 mètres de longueur maximum.

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de + 1,00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

Accusé de réception
066-216602102-20250930-DE
Date de réception préfecture : 09/10/2025

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.11 LE STATIONNEMENT

REGLE GENERALE POUR LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

A minima, il devra être aménagé 2 places de stationnement par lot jusqu'à 120 m² de surface de plancher créée. Au-delà de 120 m² de surface de plancher créée, il devra être aménagé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de plancher.

Les places « non closes » seront réalisées en béton drainant ou en dalles alvéolaires béton. Tous les autres matériaux ou tous les autres types de traitement tels que les bétons désactivés, décoratifs, marqués, imprimés, matricés,..., les dallages, le carrelage,... sont proscrits. En revanche, celle-ci peut être protégée par la réalisation d'une pergola.

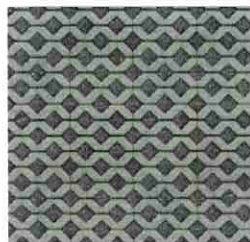
Leur localisation devra respecter l'emplacement indiqué sur le plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain.

Pour les lots d'une largeur de 8 m ou inférieure, il est préconisé de ne pas clôturer la limite séparative sur rue, mais de traiter cet espace avec soin, sous la forme d'un espace végétalisé et/ou d'un accès piéton.

Béton drainant



Dalles alvéolaires béton / Remplissage graviers blancs ou gris



Dalles alvéolaires
béton / Remplissage
graviers blancs ou gris



Principe d'aménagement

Les places de stationnement ouvertes sur la voie devront suivre une pente de 4 % depuis le trottoir aménagé ou la chaussée +0,20 m (tolérance de 5 cm est acceptée). L'objectif de cette règle est d'uniformiser les pentes des places de stationnement mitoyennes. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrain avec une pente importante ou inversée (descendante). Dans la mesure du possible, la place de stationnement ouverte sur la voie devra être adaptée au terrain naturel avant édification de la construction.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DECRET-14-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

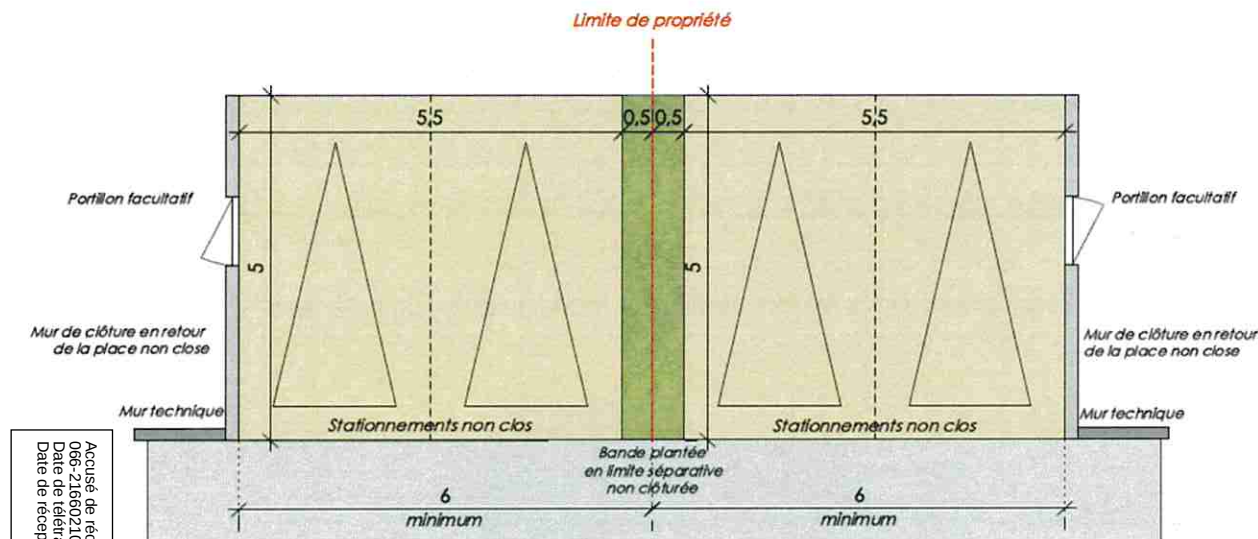
CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES (CAS GENERAL)

A minima sur chaque lot :

- **2 places de stationnement ouvertes** sur la voie de desserte routière à usage du public permettant l'accès au lot. Les deux places non closes doivent avoir une largeur de 5,50 mètres sur 5,00 mètres de long.

Une bande plantée de 0,50 mètre entre chaque lot devra être obligatoirement conservée et entretenue. Celle-ci peut être constituée :

- De tuteurage ou palissage de plantes grimpantes (*Jasmin étoilé, Clématite d'Armand, Bougainvillée*, etc.),
- De plantations permettant de marquer la limite de façon pérenne (plantes vivaces denses, graminées à grand développement, haie taillée, etc.)



Bande plantée 0,5 m + 0,5 m entre 2 places non closes



Dans le cas de lots contraints en termes d'accès, 1 seule place de stationnement ouverte est imposée et suivra les prescriptions ci-dessus. Les autres stationnements devront être réalisés sur le lot.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC-12-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 06/10/2025

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES SITUÉES DANS LES IMPASSES LE LONG DU BOULEVARD (RD 612a) ET LES « RUE JARDINS »

A minima, sur chaque lot :

- **1 garage dans la zone complémentaire dédiée ou 1 place de stationnement ouverte sur la voie.** Dans le cas où un constructeur souhaite réaliser le garage, il doit être en recul d'au minimum 1 mètre par rapport à la voie de desserte routière, sans mise en place d'un portail pour faciliter les entrées/sorties du garage. La partie entre le garage et la voie de desserte devra obligatoirement être réalisée de la même façon que la place de stationnement ouverte.

- **1 place de stationnement ouverte sur la voie** de desserte routière à usage du public permettant l'accès au lot. La place non close doit avoir une largeur de 3,00 mètres sur 5,00 mètres de long.

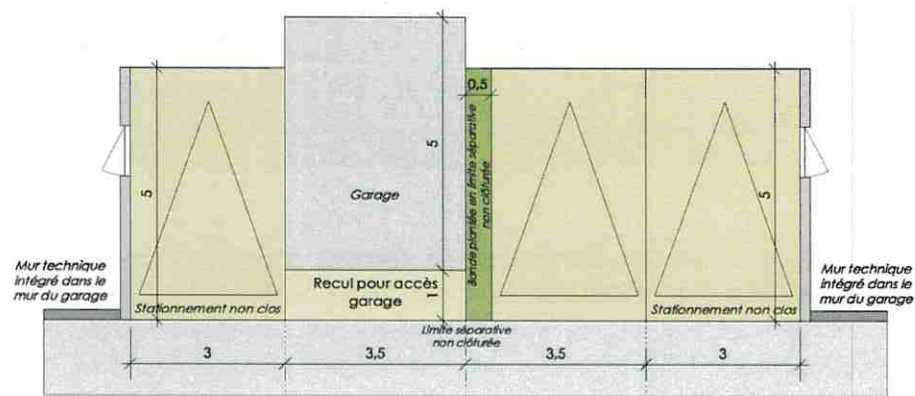
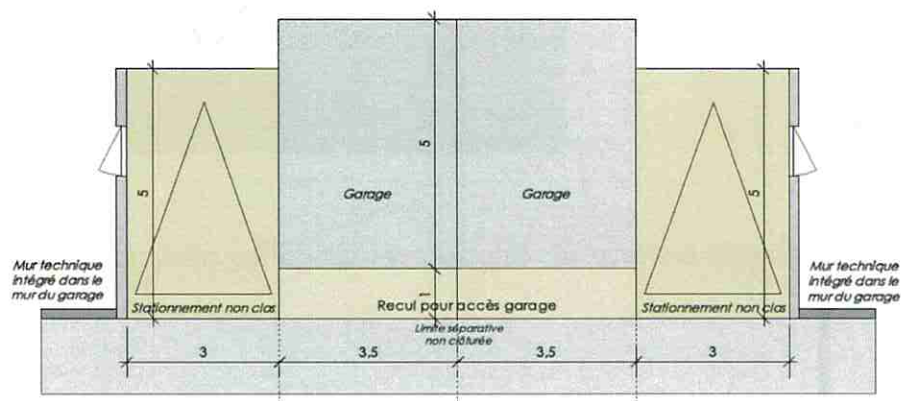
Dans le cas de figure où seuls des places de stationnement ouvertes seraient réalisées, une bande plantée de 0,50 mètre entre chaque lot devra être obligatoirement conservée et entretenue.

Celle-ci peut être constituée :

- De tuteurage ou palissage de plantes grimpantes (*Jasmin étoilé, Clématite d'Armand, Bougainvillée, etc.*),
- De plantations permettant de marquer la limite de façon pérenne (plantes vivaces denses, graminées à grand développement, haie taillée, etc.)

Dans le cas de lots contraints en termes d'accès, 1 seule place de stationnement ouverte est imposée et suivra les prescriptions ci-dessus. Les autres stationnements devront être réalisés sur le lot.

Pour les lots n°79 à 86 et le lot n°99, il sera fait application des dispositions pour les constructions individuelles (cas général).



LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

Pour les logements locatifs sociaux, il doit être aménagé, au minimum, 1 place de stationnement par logement.

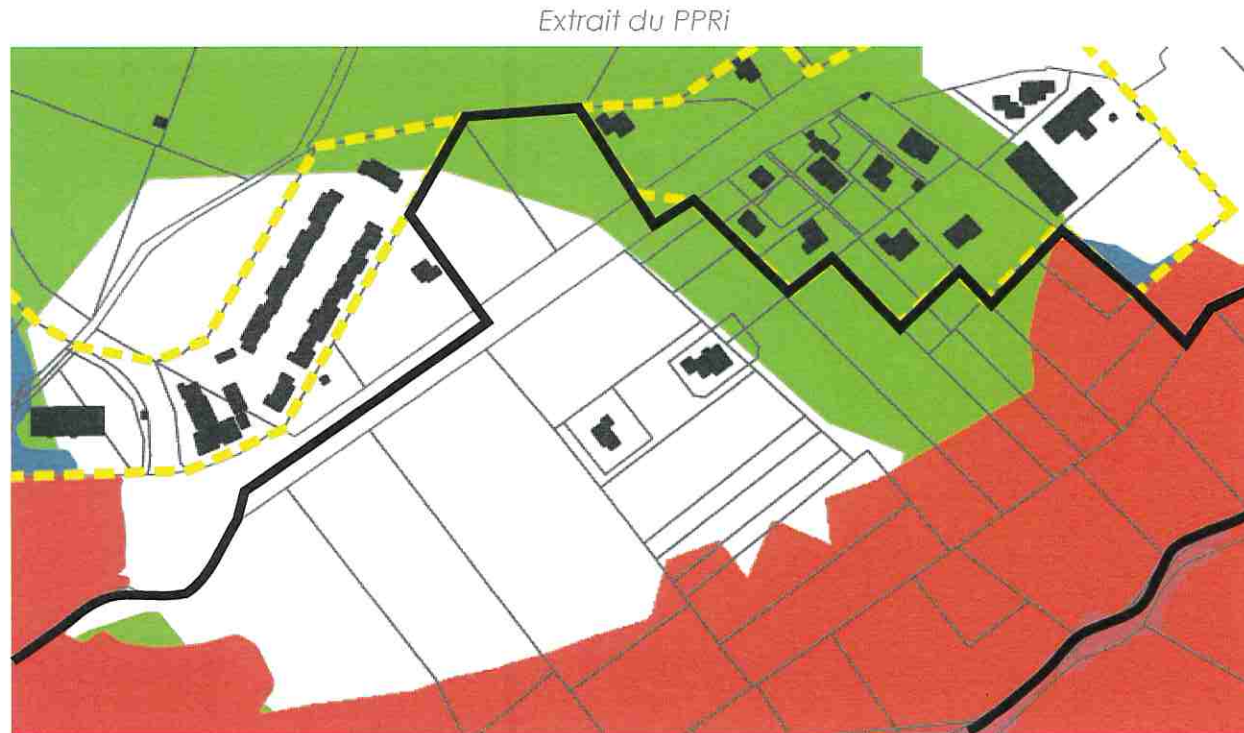
Pour les autres constructions collectives, il doit être aménagé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement, soit :

- 1 place de stationnement de 0 à 60 m² de plancher.
- 2 places de stationnement de 61 à 120 m² de plancher.
- 3 places de stationnement de 121 à 180 m² de plancher, etc.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.12 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES DU PROJET DE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Le projet de PPR pris en application anticipée, a défini un zonage recouvrant partiellement la ZAC des Espassoles. Le règlement définit des prescriptions particulières à ces zones. Il conviendra de se référer au règlement du PPR.

Il prévoit notamment :

- **En zone verte potentiellement inondable pour un évènement exceptionnel :**
 - Sont admises, les constructions nouvelles avec une mise hors d'eau des planchers aménagés, calés à minima au TN+0.20 m.
 - Sont interdits, les exhaussements de sols, notamment les remblais et les endiguements.

LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

- **En zone rouge inondable :**

- Non constructible sauf exceptions particulières avec prescriptions.
- Sont interdits tout exhaussements des sols, notamment les remblais et endiguements.

- **Précisions sur la mise hors d'eau des planchers :**

Dans le cas de plancher des garages, des annexes non habitables, des lieux de chargement, de déchargement et de stockage agricole, ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité, ils pourront être calés, a minima, à la cote de référence.

Il est possible de déroger à la règle de mise hors d'eau, hormis pour les lieux de sommeil, sous les réserves cumulatives suivantes :

- justifier d'une impossibilité structurelle ou d'une nécessité d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou de maintenir un intérêt architectural certain ;
- de disposer d'un étage accessible en permanence pouvant faire office de zone refuge ;
- dans ce cas de figure, les mesures de réduction de la vulnérabilité établies par le diagnostic de vulnérabilité devront être intégrées à la demande d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

2. L'APPROCHE ARCHITECTURALE

2.1 L'ESPRIT GENERAL ARCHITECTURAL A DEVELOPPER

La ZAC LES ESPASSOLES présentera à terme un nouveau quartier de la ville de Thuir orienté principalement vers de la résidence principale par sa situation dans l'urbanisation existante et par sa composition.

Il est donc essentiel pour la Ville de Thuir et le concessionnaire de la ZAC d'en faire une opération qualitative, aussi bien en termes d'espaces publics que de constructions individuelles ou collectives.

Pour ces principales raisons, des choix ont été réalisés pour donner une image propre à cette opération à travers la volonté de développer une architecture contemporaine spécifique déclinée dans les règles qui composent ce cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Pour les constructions collectives, ces règles sont données à titre indicatif, mais devront respecter dans l'esprit la production d'une architecture contemporaine et méditerranéenne de qualité.

Les pages suivantes permettent de donner une vision de l'esprit général architectural souhaité au sein de l'opération.

Les règles plus précises qui en découlent sont exprimées par la suite.

Accusé de réception en préfecture
N° 2025-0930-DE-0012-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 08/10/2025

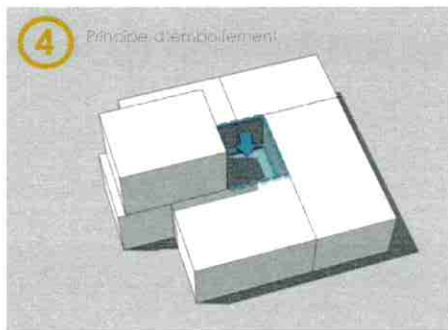
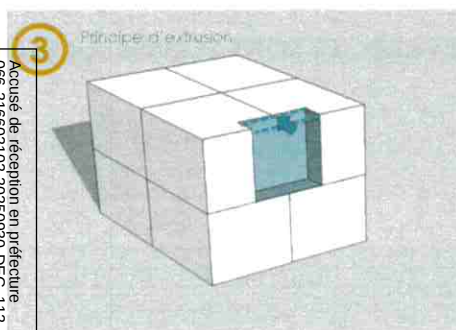
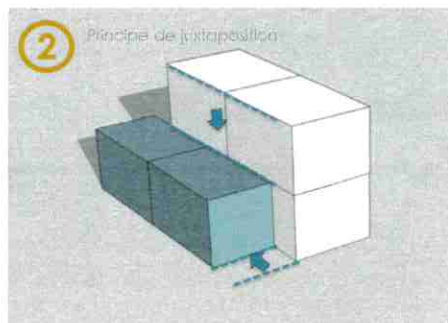
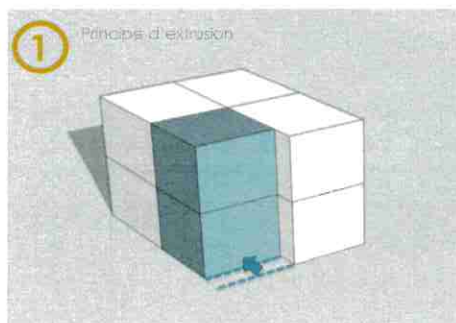
L'APPROCHE ARCHITECTURALE

2.2 LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie des constructions doit être simple, épurée et contemporaine. Elle sera soit unitaire avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou en emboîtements.

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.



- ① Principe de décalage entre deux volumes à minima de 0,50 m
- ② Principe de juxtaposition, assemblage de deux volumes pouvant être de taille différente, décalage à minima de 0,50 m
- ③ Principe d'extrusion, le décalage entre deux volumes doit être à minima de 0,50 m
- ④ Entre les volumes d'une même construction, des patios et des respirations peuvent être réalisés

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

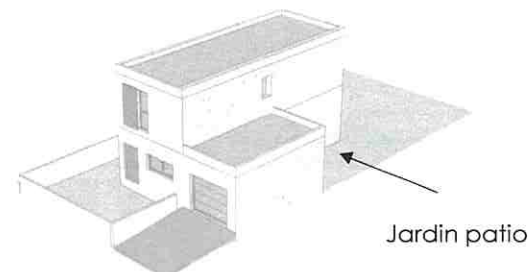
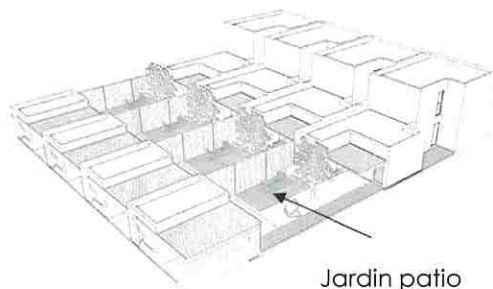
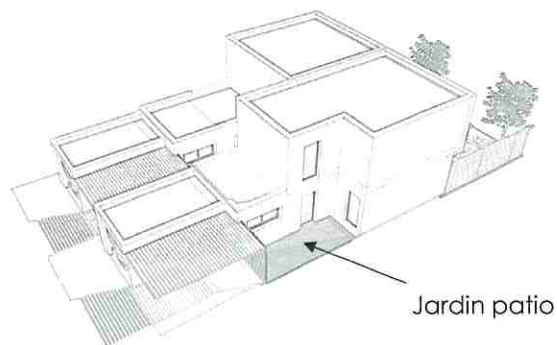
L'APPROCHE ARCHITECTURALE

LES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

De manière générale, les constructions sont majoritairement orientées Est/Ouest, avec quelques parcelles orientées Nord/Sud. Le principe général est de structurer les façades sur rue en assurant la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Il est préconisé de concevoir la maison avec un jardin « patio » en fond de lot de la parcelle ou entre le garage situé en alignement sur la rue et la construction de manière à avoir le moins de vis-à-vis possible. Les surfaces extérieures viennent ainsi composer des îlots de fraîcheur en structurant des espaces à vivre intimistes.

Illustrations de constructions / Détail page suivante

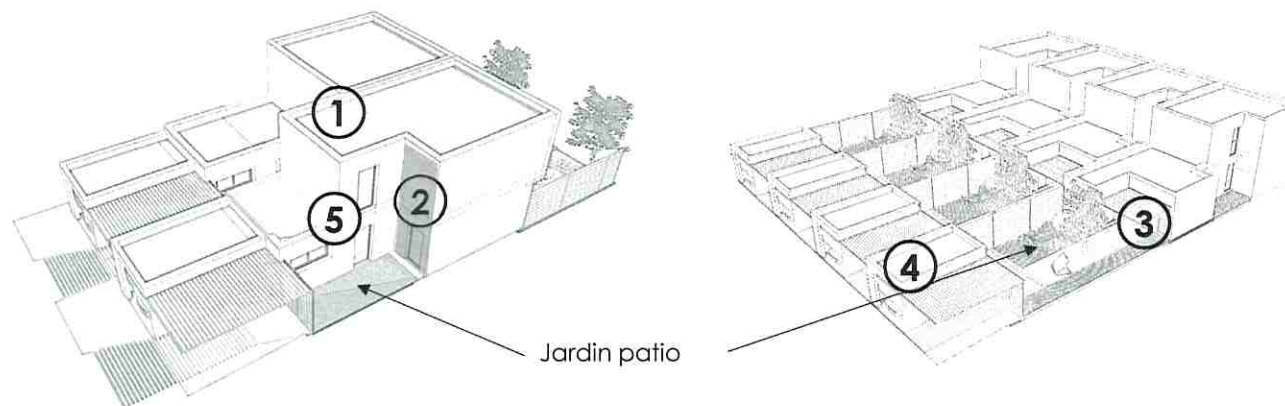


DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPÉCIFIQUES S'APPLIQUENT AUX LOTS DONNANTS SUR LE BOULEVARD. ILS SONT SOUMIS AU RESPECT D'UN PRINCIPE DE FAÇADE, TOITURES IMPOSÉES ETC...

Accusé de réception en préfecture
066-216602107-20250930-DEC-112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

LES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES



PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

- 1 Créer des décrochés en façade sur rue / Dans le cas de la réalisation d'un étage, tendre vers un étage partiel ou au moins un décroché important de celui-ci pour éviter une ligne de toiture continue
- 2 Marquer les volumes par des différences de teintes ou de matériaux / Délimiter l'entrée par un portique – Eléments architecturaux permettant d'individualiser chaque construction
- 3 Travailler sur une architecture bioclimatique méditerranéenne avec, par exemple, l'intégration de brises-soleil horizontaux ou verticaux / Intégration de toitures végétalisées et de dispositifs de rétention
- 4 Intégrer les portes de garage dans la volumétrie et la composition générale
- 5 Réaliser des ouvertures verticales ou horizontales bien marquées

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

LES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS D'HABITATION INDIVIDUELLES LE LONG DU BOULEVARD (RD612a)

Les lots dont la façade est alignée sur la RD612a font l'objet de modèles de façade imposés par le concessionnaire permettant de garantir une cohérence architecturale le long du boulevard. Seules des adaptations mineures, notamment des ouvertures et des éléments architecturaux (sous réserve de la validation de l'architecte coordinateur) seront acceptées. Ces dernières permettront d'apporter une variation enrichissant l'épannelage tout en conservant une harmonie architecturale globale. Ces lots seront vendus avec Permis de construire.

Le traitement et la composition des façades des constructions individuelles devront respecter les principes indiqués sur les planches graphiques suivantes.

Dans un souci de cohérence des constructions le long du boulevard, ces lots disposeront d'un VISA renforcé par l'Architecte-Urbaniste coordinateur pour les façades côté RD. Les points de contrôle du VISA renforcé portent notamment sur le positionnement des ouvertures sur la RD, le traitement des façades, la cohérence d'ensemble des façades, etc..

Les principes retenus pour les matériaux de façades :

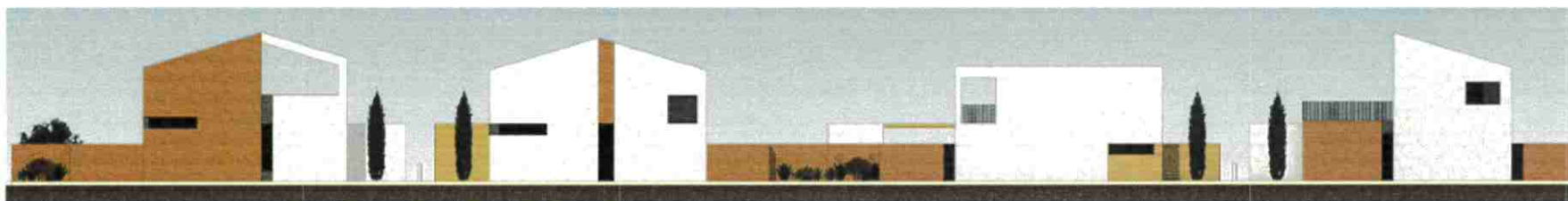
- Proposition d'une seule teinte blanc lumière G10 (Parexlanko) côté boulevard.
- Une teinte secondaire foncée est autorisée pour les éléments architecturaux en façade côté boulevard (sous réserve de la validation de l'architecte coordinateur).
- Un parement de brique pourra venir habiller la façade et / ou la clôture.
- En revanche les façades latérales pourront être d'une teinte différente, à choisir parmi les teintes proposées pour les constructions individuelles.
- Seules sont autorisées les menuiseries en métal ou aluminium ou en PVC gris foncé.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250303-DEC-112-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

Le traitement et la composition des façades de ces lots devront s'inspirer des principes indiqués sur les planches graphiques ci-dessous en matière de volumétrie, proportion et composition.

Des adaptations concernant les ouvertures, éléments architecturaux sont possibles sous réserve de la validation de l'architecte coordinateur.



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

LES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

Les façades sont structurées pour permettre de rythmer les volumes sur le Boulevard tout en assurant le confort acoustique des logements.

L'ensemble des logements sont orientés en cœur d'îlot au sein desquels les balcons sont structurés autour d'arbres venant en accompagnement des aménagements paysagers.

Les surfaces extérieures viennent composer des îlots de fraîcheur pouvant être en partie protégés du bruit par l'aménagement de claustras, laissant une vision sur les cœurs d'îlot tout en atténuant le bruit.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC-112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 03/10/2025

La composition des logements permet à ceux-ci d'avoir une double ou triple exposition.

Illustrations de constructions / Détail page suivante

- 1 Structuration de la façade urbaine.
- 2 Création de cœurs d'îlots paysagers, grands arbres orientant les vues et accompagnant les balcons projetés.
- 3 Création potentielle de claustras permettant de conserver une transparence visuelle vers les cœurs d'îlots tout en réduisant les nuisances du Boulevard urbain.
- 4 Orientation des logements en double ou triple orientation / Interdiction de la mono orientation vers le Boulevard urbain



L'APPROCHE ARCHITECTURALE

LES TYPOLOGIES DES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

- 1 Volume sortant / Double paroi vitrée permettant de rythmer les façades tout en réduisant le bruit de l'entrée de ville / Forme carrée.
- 2 Clastra permettant d'atténuer le bruit tout en conservant la vue / Élément pouvant ne pas être réalisé afin de dégager l'espace.
- 3 Bow window créant une double paroi réduisant le bruit de l'entrée de ville tout en conservant des espaces de vie et de la transparence.
- 4 Persiennes / Protection solaire.
- 5 Sous bassement avec effet horizontal (Unification des bâtiments tout en allégeant les bâtiments).
- 6 Espaces paysagers et arborés entre les bâtiments.
- 7 Balcons projetés de longueur variable en surplomb sur les espaces paysagers arborés, rythmant les cœurs de bâtiment.
- 8 Brises-soleil formant des ombrières en dernier étage.
- 9 Ouvertures à tendance verticale dans l'espace paysager et arboré en cœur des bâtiments.



L'APPROCHE ARCHITECTURALE

2.3 LES FACADES

LES MATERIAUX DE FACADES

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin et être principalement recouvertes **d'enduits de type « gratté fin »** **le**
dans la masse. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits.

Une **palette générale de teintes d'enduit de référence** autorisées est définie sur la planche graphique page suivante. Celle-ci a été établie en prenant pour **référence** la palette de trois fabricants : « PAREXLANKO », « PRB » et « WEBEER ». Des enduits de fabricants différents peuvent être utilisés sous réserve de correspondre à celles de référence.

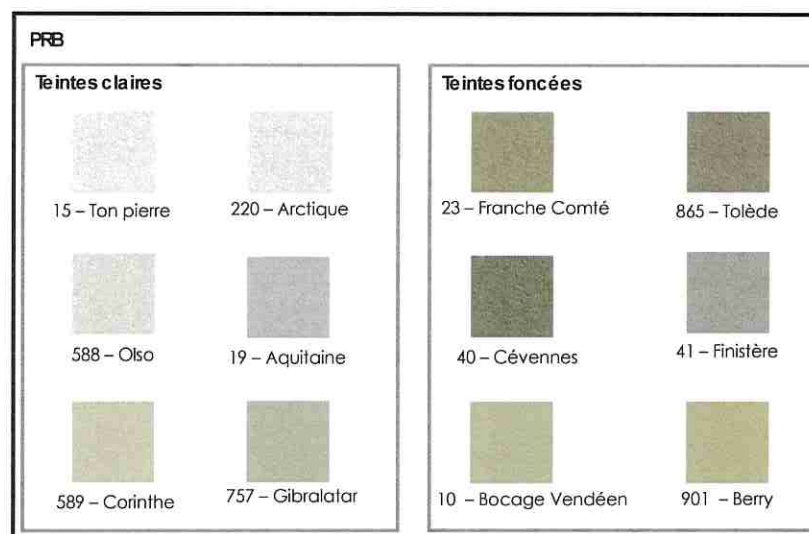
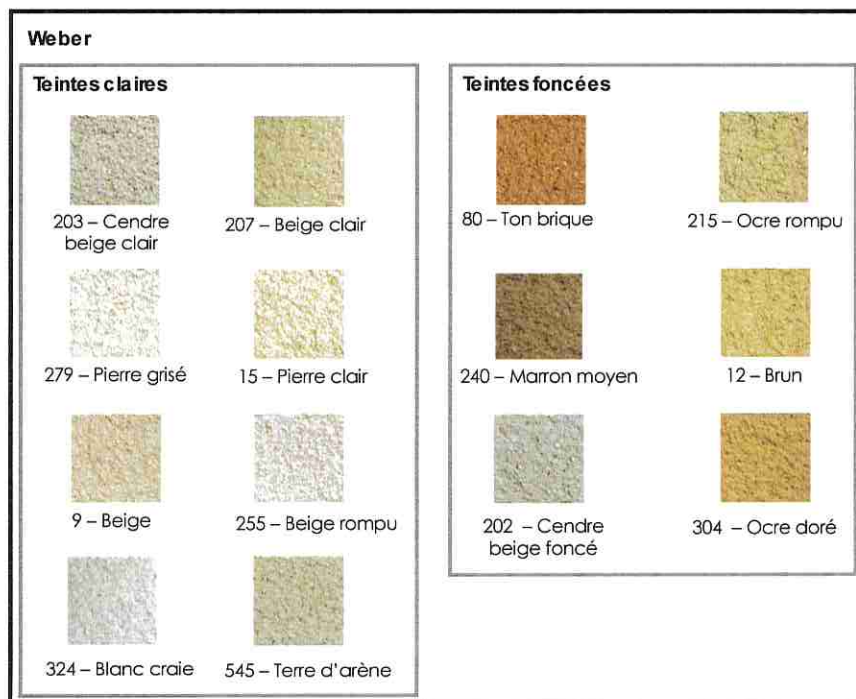
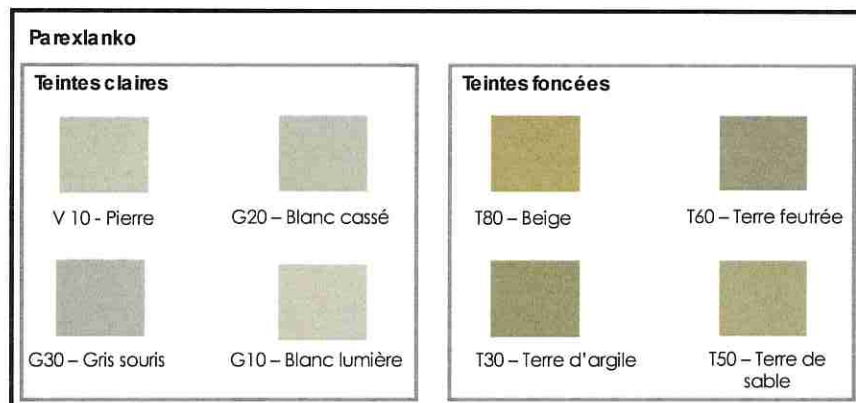
Deux teintes d'enduit au maximum pourront être utilisées sur une même construction, soit une teinte principale et une teinte secondaire facultative. La teinte secondaire devra être minoritaire et devra être choisie dans la teinte opposée à la teinte principale. Le changement de couleur et/ou de matériaux devra obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volumes ou à la valorisation d'un élément architectural.

Il est interdit de marquer un encadrement des ouvertures par un enduit de teinte différente de celle employée dans le traitement principal des façades.

Pour les constructions individuelles se situant le long du boulevard, se référer aux prescriptions spécifiques.

Pour les collectifs, les teintes des enduits ne sont pas imposées par la présente palette (cf. page suivante). Néanmoins, les choix des teintes devront être validés par l'Architecte-Urbaniste coordinateur.

Accusé de réception en préfecture
066721602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de réimpression : 03/10/2025



1. Choix d'une teinte principale parmi les teintes ci-contre.
2. Choix d'une teinte secondaire facultative à utiliser sur des volumes de la construction correspondant à une logique de décroché ou à la valorisation d'un élément architectural.

Les teintes proposées sur la présente planche peuvent différer des réelles en fonction des imprimantes utilisées pour l'éditer. Se référer impérativement au nuancier du fabricant.

Des enduits de fabricants différents peuvent être utilisés sous réserve de correspondre à la présente palette de référence.

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

De manière générale, les façades devront être traitées avec le même soin et respecter la réglementation du Code civil notamment en matière de servitudes de vue.

Les façades édifiées sur une emprise publique

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

Les façades édifiées en limite séparative

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.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DE-0112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 09/10/2025

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

LES MATERIAUX D'AGREMENT

D'autres matériaux de façades pourront être utilisés dans la mesure où ils constituent un agrément participant à une composition architecturale de la construction : **dans la limite de 30 % maximum de la surface totale des façades** (hors façade mitoyenne) :

- Bois naturel de teinte claire (l'utilisation de bois composite est autorisée).
- Béton brut ou enduit, béton matricé, poli ou lasuré.
- Habillage métal ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

Cette limitation à 30 % ne s'applique pas pour les constructions collectives.

LES MATERIAUX INTERDITS

Les autres finitions d'enduit, autre que la finition grattée fine, sont interdites.

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

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

LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DE TRAITEMENT DES FACADES

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou pompes à chaleur ne devront pas être perceptibles sur les façades principales et les façades arrière. Si pour des raisons techniques ceux-ci doivent être intégrés sur des façades principales ou arrières, ils devront être masqués par un habillage s'intégrant dans une logique architecturale. Les goulottes en façade sont strictement interdites.

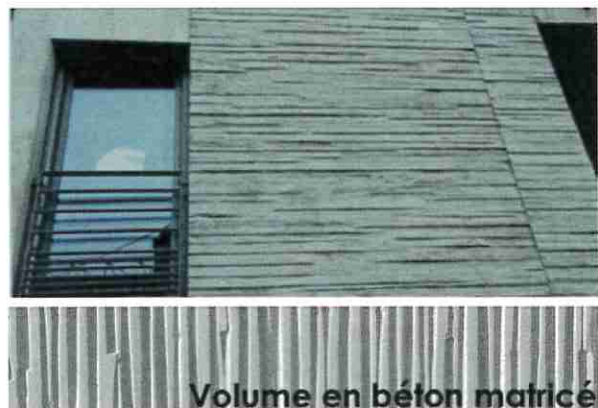
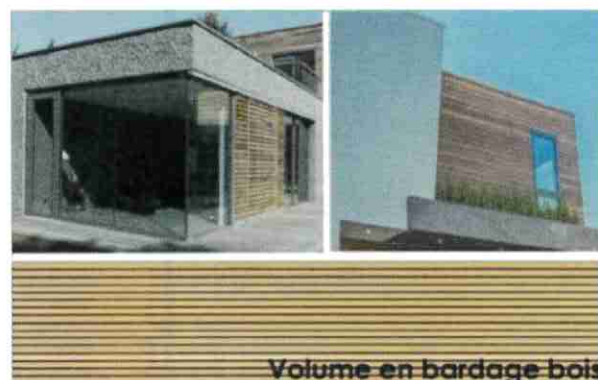
Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'installation d'antennes, de paraboles et d'éoliennes est interdite en saillie sur les façades et en toiture.

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES FAÇADES AVEC DES MATERIAUX D'AGREMENT

Pour les constructions individuelles, les matériaux d'agrement sont utilisables dans la limite de 30 % maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne)



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DECC-1112-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 08/10/2025

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

2.4 LES TOITURES

LE TRAITEMENT ET LES MATERIAUX DE TOITURES

Les toitures pourront être réalisées :

- **En tuile canal de teinte rouge.** Les tuiles canal flammées sont interdites. Elles devront suivre l'inclinaison des pentes traditionnelles, entre 30 et 35%.
- **Les toitures terrasses** sont admises à condition qu'elles répondent à des préoccupations de qualité architecturale et d'intégration paysagère dans l'environnement. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisée. Les acrotères seront réalisés avec soin pour éviter les coulures et salissures.
- **Pour les constructions collectives,** les toitures terrasses seront admises sur la totalité de la construction à condition de justifier l'intégration paysagère de la construction.

Dans le cas des toitures en tuile :

- Les murs pignons, y compris en rez-de-chaussée sont interdits sauf en mitoyenneté, excepté pour les constructions individuelles situées en alignement sur le boulevard.
- Dans le cas de villas en 2 faces, les toitures devront être à 2 pentes.
- Les débords de toiture sont préconisés, ceux-ci devront être au minimum de 0,50 mètre. Les sous-faces seront traités en harmonie avec les menuiseries. Ils 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 chenaux encastrés dans la toiture. Ils pourront être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de 0,60m.
- Dans le cas des constructions édifiées en limite sur emprise publique ou en limite séparative, ces débords sont interdits.

LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

- Les épis de faîtage, les corniches maçonnées et les génoises sont interdits.
Les garages réalisés dans les zones d'implantation complémentaires qui leur sont destinées seront obligatoirement réalisés en toitures terrasses, sans dépasser 3,50 mètres de hauteur maximum.
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.
Une attention particulière devra être portée sur les ouvrages de récupération des eaux de pluies. Les boîtes à eaux et descentes devront être intégrées dans la composition architecturale.
L'ensemble de ces règles pourra faire l'objet de dérogation dans le cadre d'une architecture qualitative et intégrée dans son contexte.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

2.5 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 rectangulaires simples.

LE TRAITEMENT DES OUVERTURES

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 (la proportion se calcule en divisant la côte la plus grande par la plus petite et le ratio doit être supérieur ou égal à 1,3). Cette proportion ne s'applique pas pour les baies vitrées de type portes fenêtres.
- Des façades majoritairement vitrées associées à des surfaces pleines.

Les formes triangulaires, 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 velux) sont autorisées.

Les marquises sont interdites au profit de casquettes béton.

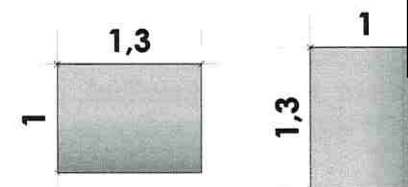


Illustration à titre d'exemple

LES MATERIAUX ET LES TEINTES DE MENUISERIES

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les menuiseries, portes, volets seront traités avec une seule couleur par bâtiment, hormis pour les portes de garage et porte d'entrée principale. D'autres dérogations peuvent être envisagées si elles s'inscrivent dans une architecture contemporaine et doivent être validées par l'architecte coordinateur. Leur aspect sera épuré et moderne. Un effet de décor inutile est interdit.

Matériaux autorisés :

- Bois naturel traité
- Métal ou aluminium laqué
- PVC

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DE C...
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

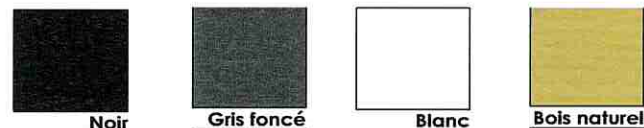
Les volets pourront être de différents types :

- Roulants avec coffre intégré
- Coulissants à lames horizontales
- Ouvrant sans écharpe, à lattes horizontales jointives, persiennées ou ajourées.

Les teintes des menuiseries admises sont les suivantes :

- Noir
- Gris foncé
- Blanc
- Bois naturel

Palette des couleurs de menuiseries



Pour les constructions d'habitation individuelles le long du boulevard, seules sont autorisées les menuiseries en métal ou aluminium ou en PVC gris foncé.

Les portes d'entrées 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 à enroulement avec coffre intégré 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.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons devront être à lames horizontales ajourées ou non. Les portails à lames verticales et avec chapeau de gendarme sont interdits. Ils devront être de la même teinte que les menuiseries de la construction principale. Leur hauteur ne devra pas dépasser celle des ouvertures. Les portillons en PVC sont interdits.

Les grilles de défense :

Dans le cas de grille de défense, elles seront constituées d'un cadre en métal avec un remplissage à barreaudage horizontal ou vertical de teinte foncée mat ou satinée. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

Les auvents, casquettes et pergolas

On appelle auvent ou casquettes, des éléments horizontaux qui dépassent des plans de façades pour les protéger ou les abriter. Ils pourront être en dalle de béton brut, enduite ou habillés en métal.

Seules sont tolérées les marquises (ou auvents) droites qui participent à une image contemporaine de l'architecture du bâtiment. Les marquises tuiles et en fer forgé sont proscrites. Les porches d'entrée seront à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

Les structures légères de type pergolas sont autorisées sur les places non closes à condition qu'elles soient en accord avec l'architecture de la construction et qu'elles soient adossées à la construction. Elles seront de forme simple et pourront être en bois ou en métal. Elles doivent être prévues et imaginées dès la conception initiale de la construction.

Le toit devra être plat et ne présentera pas plus de 40% de plein. De manière privilégiée, la pergola servira de support à une végétation grimpante ou éventuellement à des brise-soleil bois ou métal.



L'APPROCHE ARCHITECTURALE

2.6 LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES PISCINES

Toute construction annexe devra être exécutée en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans le présent règlement.

Garages réalisés dans les zones d'implantation complémentaires qui leurs sont destinées :

- Obligatoirement en toiture terrasse.
- Sans dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

Autres garages détachés du volume bâti respectant les différentes règles d'implantation doivent respectées les conditions suivantes :

- Ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.
- Ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol,

Autres constructions annexes : Abris de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines... sont autorisées à condition :

- De ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout,
- De ne pas dépasser 8 m² d'emprise au sol, excepté les pergolas se situant sur les places non closes.
- D'être en harmonie avec la construction principale,
- Qu'elles ne servent pas d'habitations,
- Leurs implantations :
 - En alignement sur la voie desservant le lot est interdite, elles devront respecter un recul de 3,00 mètres par rapport à la voie desservant le lot.(exception pour les pergolas abritant les voitures)
 - En limite séparative est autorisée. Dans le cas contraire, elles devront respectées un recul de 3,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes des constructions collectives.

Les piscines : Les piscines pourront être implantées en respectant, pour tout élément constitutif (bassin, margelles, bordures) un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
066216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

2.7 LES CLÔTURES

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES LE LONG DU BOULEVARD (RD612a) :

Hauteur unique de 1,80 m, calculée à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain

Pour les constructions individuelles :

Mur plein d'une hauteur unique. Il sera enduit avec une finition de type « gratté fin » teinté dans la masse de la même couleur que la façade. Après réalisation des enduits par le constructeur, les décrochés du mur de clôture seront traités avec un parement de brique qui sera réalisé par l'aménageur.

Pour les constructions collectives :

Grillage à maille rigide de teinte marron brun type RAL 2650, obligatoirement doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

CLÔTURES SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (DONT ESPACE DE STATIONNEMENT / CHEMINEMENTS DOUX) AINSI QU'EN RETOUR DES PLACES DE STATIONNEMENTS INDIVIDUELLES :

Hauteur unique de 1,70 m, calculée à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain. De façon générale, les clôtures sur voie et emprise publique seront constituées d'un grillage rigide de 1,70 m à maille rectangulaire vertical de teinte foncée de type RAL 7016 ou équivalent. Cette clôture devra être doublée d'une haie arbustive libre composée de différentes espèces végétales choisies sur la palette végétale non exhaustive des arbustes et plantes vivaces. (cf. *Prescriptions générales paysagères*)

Les clôtures en retour des places privatives ouvertes sur voie ainsi qu'au droit des coffrets techniques devront être réalisées en mur plein de 1,70 m de hauteur. La longueur du mur sur rue qui intègre les coffrets techniques est limitée (Cf. schéma de principe page suivante) :

- D'un côté par les places de stationnement ouvertes sur voie.
- De l'autre côté, cette longueur ne devra pas être supérieure à 0,20 mètre depuis le dernier coffret technique.

Ce mur devra être recouvert d'enduit avec une finition de type « gratté fin » teinté dans la masse et de la même teinte que la façade principale.

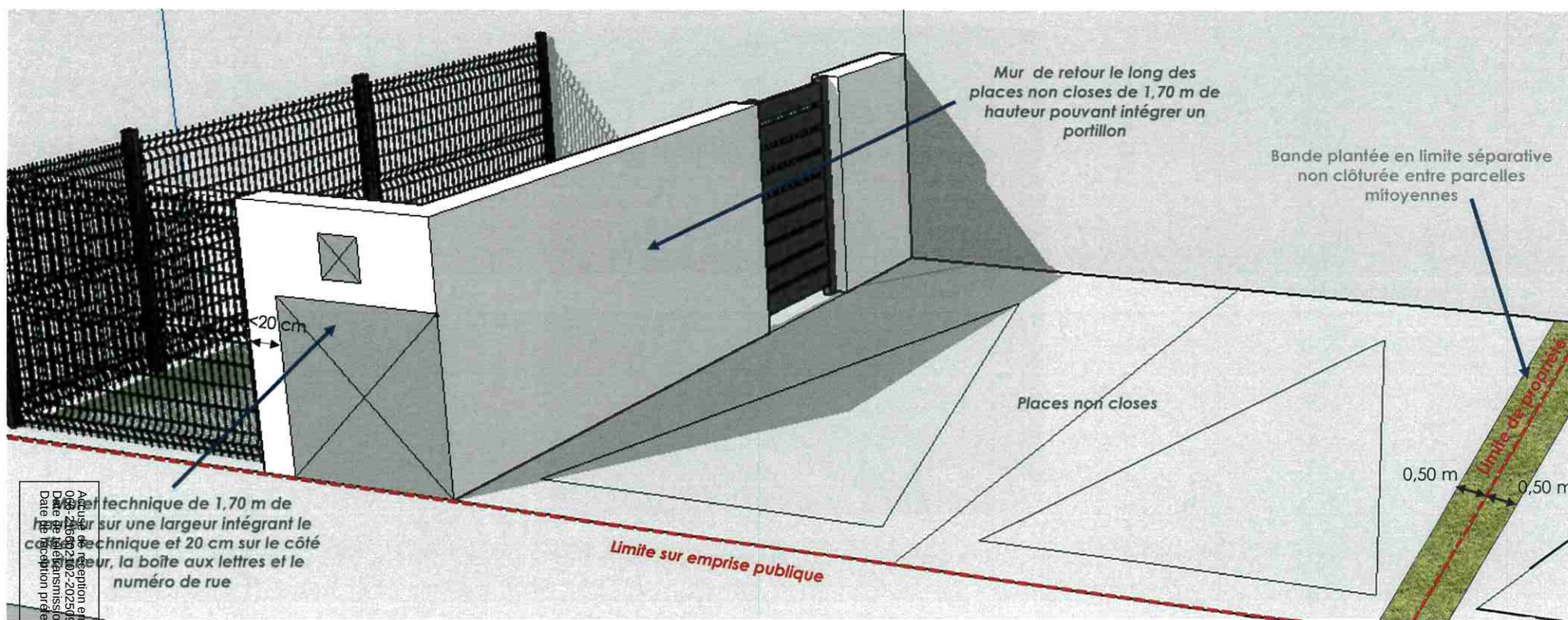
Le mur sur rue, dans lequel les coffrets techniques sont incorporés, devra également intégrer la boîte aux lettres et le numéro de rue. Dans le cas de lot avec accès contraint, la configuration du muret technique pourra être adaptée.

Dans le cas de la mise en place d'un portillon, il devra obligatoirement être installé sur le retour de la place non close. Aucun portillon donnant directement sur rue ou emprise publique ne sera autorisé.



L'APPROCHE ARCHITECTURALE

Principe d'aménagement des clôtures en retour des places non closes et des coffrets techniques



Actués de réception en préfecture
000-200-002-002-2025/030-DEC-112-2025-AR
Date de transmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE ARCHITECTURALE

BRISE VUE

Les cannisses, panneaux bois, et autres éléments souples brises vues de type filet vert sont formellement interdits.

Dans le cas où des lattes d'occultation sont intégrées, elles devront obligatoirement être de type lattes en bois.



L'APPROCHE ARCHITECTURALE

CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES :

- Hauteur unique de 1,70 mètre, calculée à partir du terrain naturel.
- Constituées d'un mur de soubassement de 0,20 m surélevé d'un grillage à maille rigide de 1,50 m de teinte foncée type RAL 7016 ou constituées d'un grillage à maille rigide de 1,70 m de teinte foncée type RAL 7016.
- Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies situées entre deux places non closes, les clôtures sont interdites.

Listing non exhaustif des essences grimpantes constitutives des haies de plantations



Listing non exhaustif des essences arbustives constitutives des haies de plantations



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-2025-04-12-2025-AR
Date de réception en préfecture : 09/10/2025

3. L'APPROCHE PAYSAGÈRE

3.1 L'ESPRIT GENERAL PAYSAGER A DEVELOPPER

L'ensemble du projet d'aménagement fait l'objet d'une attention particulière et sérieuse en termes d'aménagements paysagers adaptés au site, sur lequel il prend racine. Les aléas climatiques, les restrictions d'eau de plus en plus fréquentes nous poussent vers une exigence accrue sur la sélection des végétaux qui ont démontré leurs capacités de résistance à la sécheresse, une fois installés. Par ailleurs, les préoccupations en termes de gestion et de coût d'entretien ont été prises en compte, en privilégiant une palette végétale de gestion moindre.

Rappelons que nous avons également préservé les zones humides et les arbres de la ripisylve de la Carbonelle. Dans les espaces ouverts, nous proposons de nouveaux arbres d'ombrage à même de constituer une nouvelle génération. Cela permet en outre de créer des masques paysagers sur les zones fortement urbanisées alentours.

La conception de paysage est aussi attentive à apporter une qualité de vie aux futurs usagers. Dans la forme semi-urbaine/ semi-privative d'un nouveau quartier, la différenciation de essences par type de voirie/de lieu mène à une lecture fluide et une meilleure orientation des circulations. La palette végétale, ainsi augmentée, les lieux semblent plus vastes et sont mieux animés.

Afin de favoriser l'ancrage du projet dans son environnement proche et sur le site existant, notre choix végétal s'appuie sur le relevé de la flore existante des lieux. Ainsi, le principe de plantation s'appuie sur la valorisation de cette flore, ou sur sa reconstitution. Les essences ornementales introduites dans la composition s'inspirent de la flore spontanée, et répondent des mêmes capacités d'adaptation aux lieux.



Phlomis herba venti
Sauge de Jérusalem



Rosa canina
Eglantier



Prunus spinosa
Prunellier



Richesse de la flore locale



Bois existant préservé

Arbre de réception en préfecture
006-210002002-20250904-DEC-112-2025-AR
Date de transmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE PAYSAGÈRE

En posant ce principe thématique, nous inscrivons le projet de paysage dans la continuité de la trame verte existante, comme une transition naturelle vers une nouvelle urbanité.

Le présent CPAP induit la poursuite des efforts menés dans les espaces communs au travers de celui des espaces privatifs, en termes de qualité d'ombrage, de traitement des sols, de sélection de la palette végétale et de résilience quant à la gestion de l'eau.

Ainsi, les préconisations d'aménagement des parcelles privatives valorisent la démarche d'ensemble de la zone, au travers de:

- L'implantation d'arbres à moyen et grand développement, créant une densité végétale importante
- La création de haie végétale champêtres (non taillées) systématiques sur les limites de propriété
- Une attention particulière portée sur l'aménagement des jardins « côté rue » pour obtenir une esthétique végétale d'ensemble et de qualité depuis les espaces communs.

NB: les « Prescriptions d'aménagement des espaces privés » sont à retrouver au chapitre 3.3.



Images d'étude du projet



Images d'étude du projet



Ebenus cretica
Ebène de Crète



Cistus parviflorus
Ciste



Laurus tinus
Laurier tin

L'APPROCHE PAYSAGÈRE

Les incontournables paillages végétaux

Pailler un massif revient à recouvrir sa surface d'un tapis (5 à 10 cm) de matériaux d'apport extérieur. Dans le cas de paillages végétaux, il peut s'agir de Bois Raméal Fragmenté (BRF), copeaux de bois, ou de tous autres résidus de taille d'entretien broyé.

Ce paillage permet de contenir l'évaporation de l'eau du sol, et de limiter la prolifération de « mauvaises herbes ». Dans le cadre de mesures préfectorales, seuls les espaces paillés peuvent être arrosés.

Sont proscrits:

- L'utilisation de feutre géotextile entre le sol et le paillage qui bloque les échanges de surface avec le sol.
- La mise en œuvre de paillage minéral qui emmagasine la chaleur et participe à la création d'îlots de chaleur.



Broyage de végétaux



Paillage issu du broyage



Arrosage connecté



Arrosage depuis récupérateur d'eau de pluie

Arrosage des plantations

L'objectif d'un arrosage intégré est d'accompagner le développement des végétaux plantés jusqu'à ce qu'ils atteignent leur autonomie en eau.

Tout arrosage intégré doit, le moment venu, pouvoir être coupé.

L'arrosage par aspersion, généralement destiné aux gazons est proscrit.

Les espaces enherbés prennent la forme de prairie rustique (sans arrosage) ou de prairie fleurie.

Seul l'arrosage intégré par goutte à goutte est autorisé.*

Afin d'optimiser son utilisation:

- Programmer les arrosages pendant la nuit
- Préférer les arrosages longs et espacés aux arrosages courts et répétés
- Entretenir les cuvettes d'arrosage au pied des plantes
- Dans le cadre de mesures préfectorales, seuls les espaces paillés peuvent être arrosés.

*: dans le cadre de la démarche durable de la Zac, l'irrigation manuelle des plantations peut être envisagé pour le cas où l'eau d'arrosage est issue d'une collecte d'eau de pluie, ou du traitement des eaux grises du foyer.

L'APPROCHE PAYSAGÈRE

Choix des végétaux

Le choix des végétaux plantés est primordial, dans le cadre de leur adaptation au sol et au climat.

La plantation de végétaux spontanés, présents naturellement dans les alentours est vivement conseillé.

- Des applications de reconnaissance botanique gratuite vous permettront d'identifier les plantes présentes aux alentours, dans les espaces naturels
 - Pl@tnet
 - Plantsnap
 - Flora Incognita
 - Etc.
- Inversement, certaines bases de données vous permettent de savoir si certaines plantes se trouvent à l'état spontané dans le département de Pyrénées orientales:
 - <https://www.genialvegetal.net/+Plantes-Pyrenees-Orientales->
 - <https://www.preservons-la-nature.fr/flore/departement/66.html>
 - Etc.

Concernant les plantes « horticoles » ou les végétaux issus de la flore extérieure, ils devront remplir deux conditions afin de pouvoir être mise en œuvre dans les aménagements paysagers:

- Présenter un coefficient cultural (Kc), coefficient pondérant la consommation d'eau en fonction de la plante et définissant sa résistance à la sécheresse, inférieur ou égal à 0,5
 - Source « Mémento technique, irrigation des espaces verts, BRL » sur <https://www.brl.fr/fr/memento-technique-irrigation-des-espaces-verts>
- Ne pas apparaître sur la liste de « Espèces Envahissantes Exotiques » (EEE),
 - Liste des EEE sur <https://invmed.fr/src/listes/index.php?idma=20>
 - Renseignements sur <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/especes-exotiques-envahissantes-r8629.html>

Il existe de nombreuses espèces végétales que l'on pense communes dans nos jardins font cependant partie de cette liste.

La proximité d'une zone préservée et d'un cours d'eau à proximité immédiate de la Zac des Espassoles constitue un réel danger de diffusion dans l'espace naturel.

Par exemple l'Agave, l'Arum d'Ethiopie, le Bambou doré ou la Passiflore sont reconnues par la DREAL comme des Espèces Exotiques Envahissantes.

Accusé de réception en préfecture
066-210902107-2025-0930-DEC-112-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Espaces « ouverts » au jardin: les alternatives au gazon

Pour concevoir correctement un jardin résistant à la sécheresse, il convient dans un premier temps d'identifier clairement les usages:

- Sur les passages, préférez les « pas japonais » (bois, pierre naturelle, dalles béton, etc.) aux allées minérales imperméables. L'infiltration des eaux de pluie et la qualité du sol de votre jardin n'en sera que meilleure.
- Aux abords des limites de propriété, préférez une large haie, mixte et champêtre, à une haie monospécifique rectiligne. Vous n'aurez pas d'entretien de taille et la biodiversité dans votre jardin n'en sera que plus riche.
- Certaines zones du jardin ne font l'objet d'aucun passage. Planter alors un parterre de plantes vivaces et florifère. Elles apporteront au fil des saisons des floraisons différentes.
- Sur les espaces ouverts, plusieurs solutions en fonction de la fréquentation:
 - Sur un espace peu piétiné, un mélange de plantes couvre-sol constituera rapidement un couvert végétal intéressant
 - Sur un espace de jeu, une prairie rustique (sans arrosage) ou une zone de BRF supportera une importante activité

Un jardin résilient ne peut plus être un espace largement engazonné. Devenons créatifs ;)



Couvre-sol monospécifique
Dichondra repens



Mélange de couvre-sol
Lippia nodiflora – *Thymus hirsutus* – *Dichondra repens*



Pas japonais + couvre-sol



Broyat forestier sur aire de jeux

Les conseils du CAUE 66

Afin de synthétiser les « bonnes pratiques », le CAUE a édité un ouvrage de référence à consulter pour vous orienter dans l'aménagement des votre jardin.

A retrouver sur: <https://www.caue66.fr/une-nouvelle-palette-de-vegetaux>

L'APPROCHE PAYSAGÈRE

Les « Jardins patios »

(préconisations d'aménagement)

Les « Jardins patios » constituent une nième pièce de l'habitation.

De taille réduite, ils permettent la création d'un écrin végétal qui améliore le cadre de vie.



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE PAYSAGÈRE

Les « Jardins patios »

(Liste non exhaustive de végétaux à utiliser et d'ambiance dont s'inspirer)



Erigeron karvinskianus -
vivace



Oenothera birlandierii -
vivace



Leucophyllum langmanae -
arbuste



Lomelosia cretica - Vivace



Choisia ternata - arbuste



Myrtus communis - arbuste



Ombrager les parkings



Pyrus calleyriana - Arbre fastigié
pour petits espaces



Chitalpa taschkenensis - Petit arbre
d'ombrage



Clematis montana
- Grimpante sur palissade

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE PAYSAGÈRE

3.3 AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS DES ESPACES PRIVÉS

Les espaces privés collectifs

(préconisations d'aménagement)

L'aménagement extérieurs des bâtiments privés collectifs doit induire un usage collectif des espaces.

Bien que certains jardins privatifs puissent être envisagés, l'ensemble doit intégrer des zones d'ombrage où jouer, se retrouver, et partager à l'échelle de la résidence.



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE PAYSAGÈRE

Les espaces privés collectifs

(Liste non exhaustive de végétaux à utiliser et d'ambiance dont s'inspirer)



Ballota hirsuta - vivace



Phlomis purpurea - arbuste



Leucophyllum frutescens -
arbuste



Bulbine frutescens -
succulente



Lavendula dentata - arbuste



Cercis siliquastrum - arbre



Jardin privé terrasse perméable



Jardin privé d'allure spontanée



Jardin collectif convivial



Jardin collectif d'allure champêtre

Accusé de réception en préfecture
068 206002102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'APPROCHE PAYSAGÈRE

Les parcelles situées en limite de l'espace naturel

(préconisations d'aménagement)

La situation privilégiée de ces parcelles constitue une transition entre la Zac et la ripisylve de la Carbonelle. Leur aménagement doit en être le reflet.



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

Les parcelles situées en limite de l'espace naturel

(Liste non exhaustive de végétaux à utiliser et d'ambiance dont s'inspirer)



Achillea clypeolata et
Lavendula intermedia - vivace



Anthyllis cytisoides - arbuste



Arbutus unedo - arbuste



Asphodelus fistulosus - vivace



Cistus ladaniferus - arbuste



Crataegus monogyna - arbre



Transition douce vers la ripisylve



Entretien des prairies semées



Ambiance de végétaux spontanés



Haie d'allure spontanée

4. LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les préconisations environnementales des constructions ont pour rôle de porter à la connaissance des constructeurs des conseils, propositions et solutions pour répondre à la réglementation environnementale en vigueur mais aussi dans un souci de réalisation de constructions durables.

Ces préconisations n'ont donc en ce sens pas de portée obligatoire. En revanche, il est important pour les constructeurs d'être sensibilisés à la démarche de développement durable et de prendre conscience que certaines de ces préconisations n'engendrent pas obligatoirement de surcoût important dans la construction, mais peuvent permettre dans différents domaines des économies financières à court, moyen ou long termes.

La réglementation environnementale 2020 (RE2020)

L'objectif de la RE2020 est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio*.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

*Le Bbio (Besoin Bioclimatique conventionnel) exprime les besoins liés au chauffage, à la climatisation et à l'éclairage. Un Bbio performant s'obtient :
- en travaillant sur l'orientation et la disposition des ouvertures afin de favoriser les apports solaires en hiver tout s'en protégeant en été.
- en privilégiant l'éclairage naturel.
- en prenant en compte l'inertie pour le confort d'été.
- en limitant les déperditions thermiques grâce à la compacité des volumes et à une bonne isolation des parois opaques (murs, dalle et toiture) et des ouvertures (fenêtres et portes donnant sur l'extérieur ou sur un local non chauffé).

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250330-DE-112_2025-AR
Date de télétransmission : 09/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

L'approche bioclimatique dans une construction consiste à capter les éléments favorables du climat, pour diminuer les consommations d'énergie voire produire de l'énergie, tout en se protégeant des éléments gênants (chaleur, froid,...). Dès lors, dès la conception du projet de construction, certains éléments, qui faciliteront le respect de la Règlementation Environnementale RE2020, peuvent être intégrés dès la réflexion.

L'implantation et l'orientation de l'habitation : les façades principales devront être, **dans la mesure du possible**, orientées Nord/Sud ou Est/Ouest permettant de plus une répartition des pièces dans la construction en fonction de leur destination améliorant son confort de vie. Par exemple, une bonne répartition consisterait à placer les pièces de vie (salon, salle à manger,...) plutôt au Sud, les espaces dits « tampons » (garage, buanderie, salle d'eau, salle de bain, toilette,...) plutôt au Nord, et, les chambres plutôt à l'Est où les surchauffes estivales sont moins importantes. L'orientation de l'habitation permettra notamment par la recherche d'apports solaires passifs de limiter les besoins de chauffage en période hivernale.

L'éclairage naturel : l'objectif dans la conception de la construction sera de mieux capter et faire pénétrer la lumière naturelle, puis de mieux la répartir et la focaliser. Il sera également important de veiller à contrôler la lumière pour éviter l'inconfort visuel, dans les chambres par exemple, en intégrant des systèmes d'occultation des ouvertures appropriés. L'utilisation intelligente de la lumière naturelle permet de réduire la consommation électrique consacrée à l'éclairage en réalisant par exemple les grandes ouvertures plutôt au Sud.

La protection solaire : les surfaces vitrées au Sud devront être protégées efficacement du soleil en été, en privilégiant les protections fixes (casquettes, auvents, brises soleil horizontaux,...) permettant de laisser passer le rayonnement solaire en hiver. Les protections fixes verticales sont plutôt adaptées aux orientations Est et Ouest. Elles peuvent également se combiner à des protections horizontales en façade Sud créant des éléments de type loggia. Cependant les éléments verticaux limitent fortement l'entrée du soleil en hiver, il est donc préférable de les concevoir amovibles ou orientables. Les protections mobiles intérieures ou extérieures, motorisées ou non (volets, panneaux, brises soleil, rideaux, stores à projection,...) peuvent compléter ou remplacer les dispositifs fixes. L'ensemble des surfaces vitrées seront associées à une surface de stockage (inertie) permettant de diffuser la nuit, l'énergie stockée la journée.

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

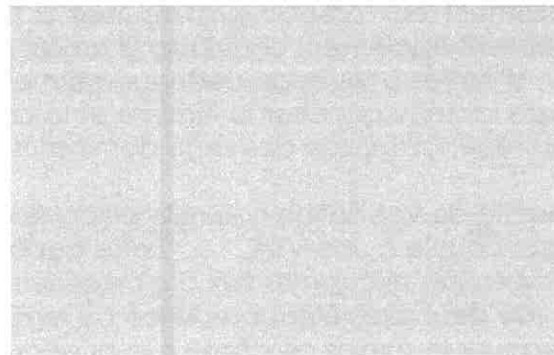
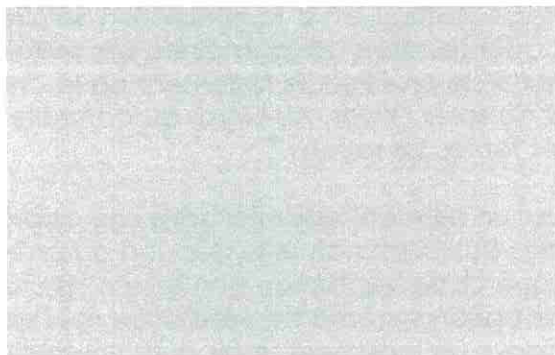
L'approche paysagère : afin de répondre également aux préoccupations liées à l'éclairage naturel et à la protection solaire, les plantations réalisées sur le terrain de la construction peuvent également contribuer à améliorer les attentes dans ces domaines. Les ouvertures au Sud peuvent alors être protégées par la plantation d'arbres à feuillage caduque permettant ainsi de protéger le logement de la chaleur l'été et servant de filtre à la lumière, et, au contraire de laisser y pénétrer la lumière et la chaleur du soleil l'hiver. Au Nord, au contraire, des arbres à feuillage persistant seront privilégiés afin de protéger la façade des vents dominants durant toutes les saisons.

La ventilation naturelle : la recherche d'une capacité de ventilation naturelle efficace est aussi un élément essentiel dans une approche bioclimatique (conduits à tirage naturel, puits provençal couplé à une VMC,...). Cette capacité de ventilation naturelle dépend du potentiel des parois extérieures et intérieures de la construction à laisser circuler les flux d'air extérieur. Lorsque cette ventilation naturelle n'assure pas une vitesse d'air suffisante au confort des occupants, elle peut alors être complétée ou remplacée par un système de ventilation mécanique contrôlée. La ventilation naturelle doit permettre d'évacuer le surplus de chaleur qui s'accumule dans un logement, mais aussi l'humidité, et de renouveler l'air.

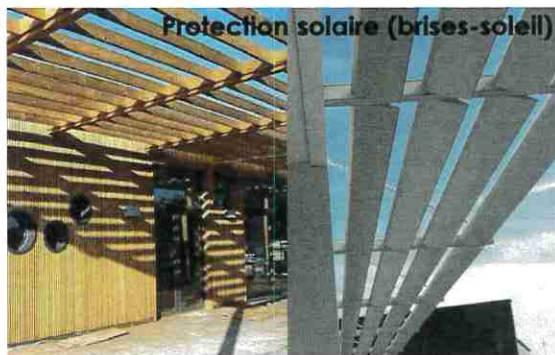
Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

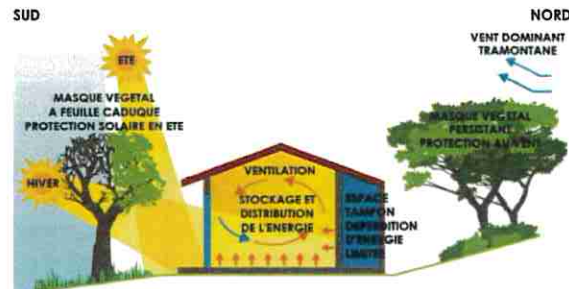
Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025



Arbre à feuillage caduque
Erable champêtre (*Acer campestre*)



Protection solaire (brises-soleil)



Principe d'orientation et de plantation

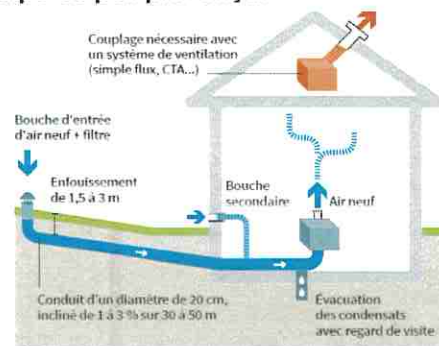


Arbre à feuillage persistant
Chêne vert (*Quercus ilex*)



Protection solaire (casquette) et grandes ouvertures au Sud

Principe du puit provençal



Principes

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

4.2 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES

Les énergies renouvelables, fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux,... n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes. Elles participent à la lutte contre l'effet de serre et les rejets de CO₂ dans l'atmosphère, facilitent la gestion raisonnée des ressources locales, génèrent des emplois. Le solaire (solaire photovoltaïque, solaire thermique), l'hydroélectricité, l'éolien, la biomasse, la géothermie sont des énergies inépuisables par rapport aux énergies dites « stock » tirées des gisements de combustibles fossiles en voie de raréfaction : pétrole, charbon, lignite, gaz naturel,...

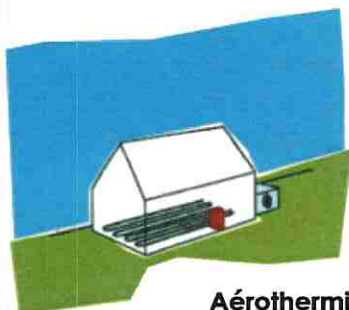
PRECONISATIONS

Des préconisations, dans un objectif de sensibilisation des usagers à l'économie d'énergie dans leur comportement au quotidien, peuvent être données aux constructeurs afin de limiter les consommations excessives ou produire de l'énergie à partir de sources renouvelables :

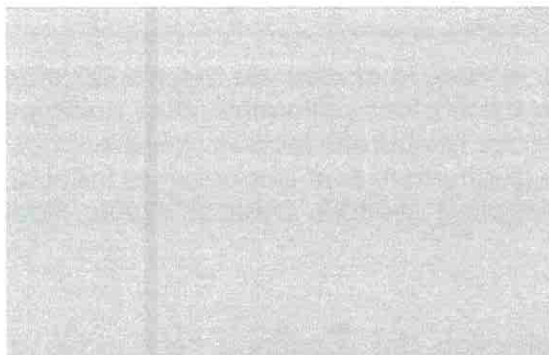
- Réduire les besoins de chauffage en respectant la réglementation RE2020 dans la conception des bâtiments (isolation, positionnement des ouvertures,...).
- Assurer le confort l'été en privilégiant les systèmes passifs (brises soleil, ventilation naturelle,...) plutôt que les installations de climatisation ou de rafraîchissement. Ce confort d'été peut être amélioré par la mise en place de puit provençal couplé d'une VMC double flux. Il permet de tirer profit de l'inertie thermique du sol pour prétraiter l'air ventilant le bâtiment, ceci afin de l'amener à une température plus proche de celle souhaitée que l'air ambiant extérieur.
- Privilégier les systèmes de production d'énergie environnementale performants et des sources d'énergie moins polluantes (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, aérothermie, aquathermie,...).
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables en fonction des usages : solaire (eau chaude solaire), biomasse (poêle ou chaudière à granulés),...
- Réduire les consommations électriques par l'utilisation d'appareils et équipements économes en énergie, l'adaptation de l'utilisation et du fonctionnement des équipements et appareils en fonction des besoins. Par exemple, le plancher chauffant/ rafraichissant offre un excellent confort thermique (car la chaleur se répand de manière homogène) et permet d'importantes économies d'énergie.

Accusé de réception en préfecture
06621660240-2025-090-DEC-112-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 03/10/2025

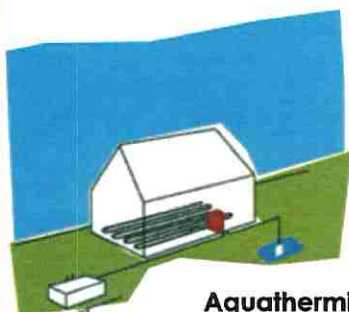
LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES



Aérothermie



Aquathermie - Forage de captage



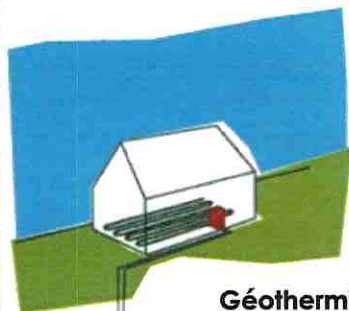
Aquathermie



Principe de fonctionnement



Géothermie - Capteur horizontal



Géothermie



géothermie - Capteur vertical



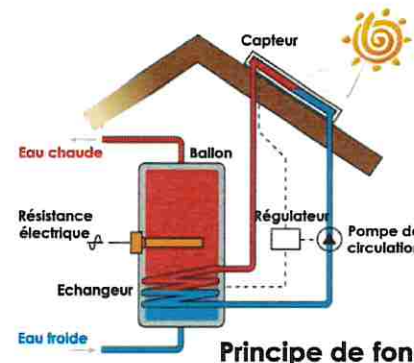
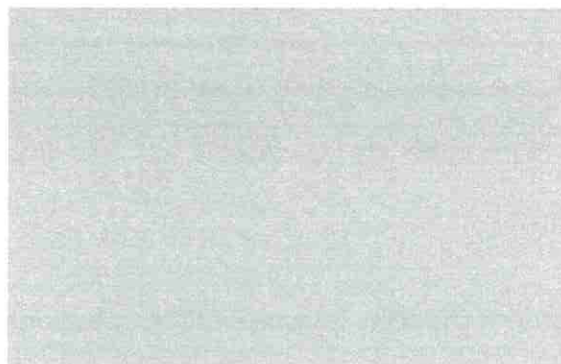
Principes

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC-112-2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES



Potentiel énergétique moyen
en kWh thermique par an et par m2



Principe de fonctionnement



Chaudière à granulés



Capteurs thermiques plans



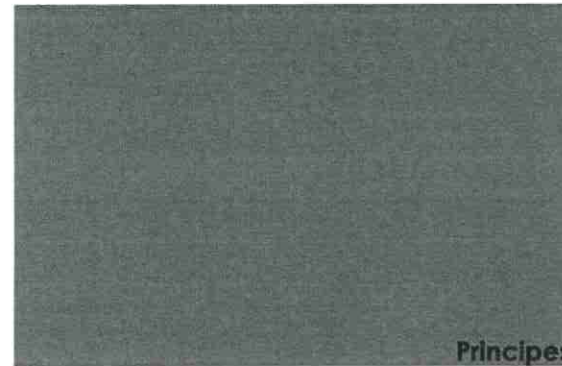
Capteurs thermiques tubes



Installation de production
d'eau chaude solaire



Capteurs thermiques en façade



Principes

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

4.3 LA GESTION DES DECHETS

Longtemps négligés, les déchets sont devenus une préoccupation majeure pour des raisons sanitaires et environnementales qui se traduisent dans la réglementation et, par voie de conséquence, dans les coûts de traitement, d'élimination et de valorisation. En ce sens, à l'échelle de l'habitant et du consommateur, la démarche de tri sélectif est très importante dans une approche durable de la problématique.

PRECONISATIONS

Dans le cadre d'une démarche de développement durable, les propriétaires peuvent procéder eux même au recyclage de certains de leurs déchets organiques par **compostage** :

- Il permet de **limiter la quantité d'ordures ménagères** à enlever par la collectivité (réduction d'environ 30% de déchets ménagers). Le recours à l'incinération, à la mise en décharge et au transport des déchets est ainsi réduit.
- Il permet de **produire un amendement de qualité** pour le jardin ou le potager. Il renforce le stock d'humus dans le sol et améliore sa fertilité : il favorise la vie du sol.

Tous les déchets organiques à différents degrés sont compostables :

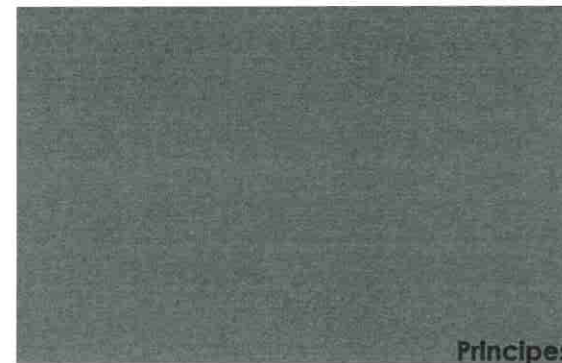
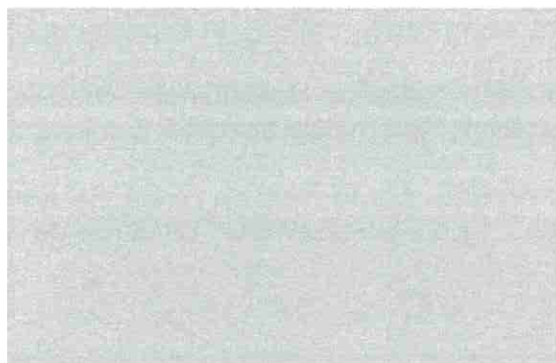
- Les déchets de cuisine : épluchures, coquilles d'œufs, marc de café, filtres en papier, pain, laitages, croûtes de fromages, fanes de légumes, fruits et légumes abîmés,...
- Les déchets de jardin : tontes de gazon, feuilles, fleurs fanées, mauvaises herbes,...
- Les déchets de maison : mouchoirs en papier et essuie-tout, cendres de bois, sciures et copeaux, papier journal, plantes d'intérieur,.... Certains de ces déchets de maison doivent toutefois être intégrés au compost en quantité limitée.

Accusé de réception en préfecture
N°66-216602102-20250805-CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES



Tri sélectif



Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20230930-DEC-112-2023-AN
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

4.4 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN EAU

L'eau potable est un constituant essentiel pour le développement de la vie : elle est donc une ressource précieuse. Que ce soit pour des raisons environnementales ou économiques, la préservation de la ressource est aujourd'hui un enjeu majeur mobilisant un nombre important d'acteurs. En ce sens, dans une approche de développement durable, des démarches techniques peuvent être mises en œuvre à l'échelle du particulier afin de réduire sa consommation tout en préservant son approvisionnement.

PRECONISATIONS

Des préconisations dans ce domaine peuvent être mises en œuvre facilement et à faibles coûts dans le cadre de la construction afin de limiter la consommation en eau potable :

- Réduire la consommation en eau potable en facilitant les opérations d'entretien (accessibilité) dès la conception du réseau de distribution ainsi que son contrôle (possibilités de sectionnement, comptage, maîtrise de la pression) afin par exemple de repérer facilement des fuites.
- Privilégier les appareils sanitaires économes en eau (temporisation des robinets, mousseurs de robinet, mitigeurs thermostatiques, chasse d'eau économe, urinoirs à temporisation et volume réduit, système de traitement chimique,...).
- Utiliser des solutions permettant l'économie d'eau potable par la mise en place de système de récupération et de recyclage des eaux pluviales (cuves de récupération des eaux de toiture,...) pour par exemple l'arrosage des jardins, le nettoyage des véhicules,...

4.5 RECYCLAGE DES EAUX GRISES

Afin de limiter les consommations en eau potable, il est recommandé d'installer des systèmes (Hydraloop, MyGreenVow,...) permettant de recycler l'eau de la douche et du bain ainsi que l'eau des machines à laver par exemple. Il est possible également de récupérer et nettoyer l'eau de condensation du sèche-linge, de la pompe à chaleur et du climatiseur.

Cette installation permet d'économiser jusqu'à 45 % sur la consommation d'eau du robinet et la production d'eaux usées, sans perdre en confort.

L'eau réutilisée, traitée et désinfectée, peut être utilisée pour les chasses d'eau, les machines à laver, l'arrosage du jardin et le remplissage des piscines.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-CAHIER-112-2025-AR
Date de télétransmission : 02/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025

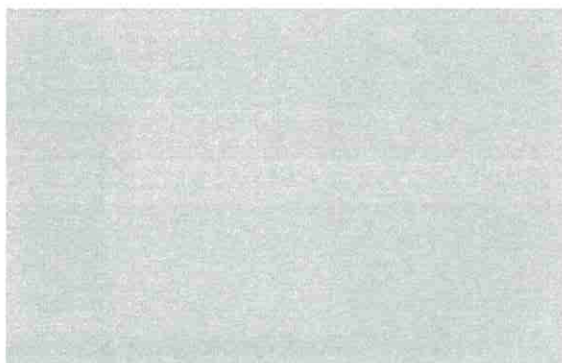
LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES



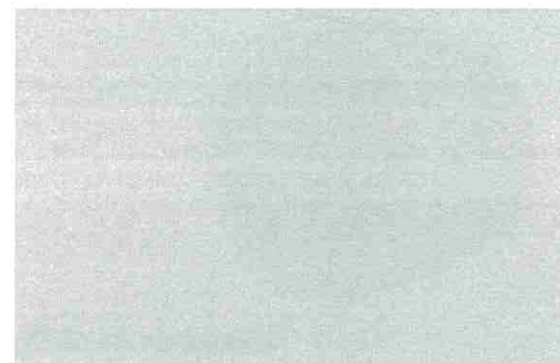
Compteurs de consommation privée



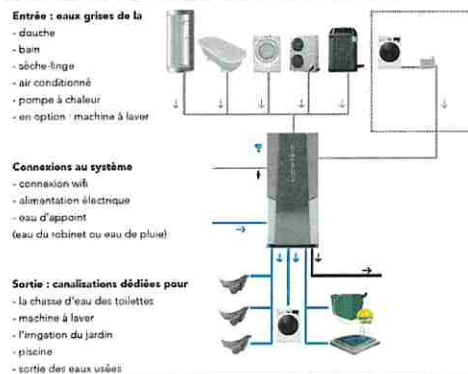
Réducteur de pression
pour réseau privé



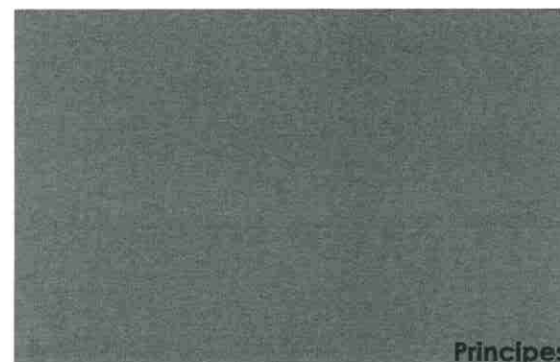
Vannes de sectionnement
pour réseau privé



Principe de recyclage des eaux grises



Clapets antiretour
pour réseau privé



Principes

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 09/10/2025
Date de réception préfecture : 09/10/2025

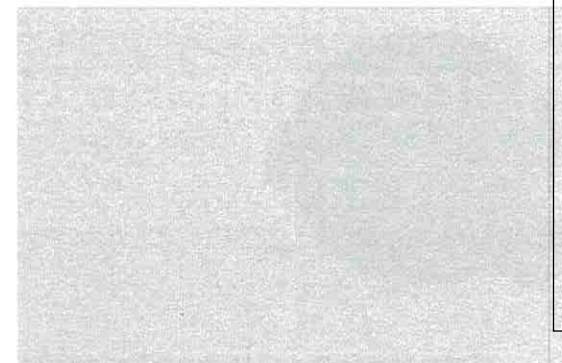
LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES



Mousseur de robinet



Chasse d'eau double débit



Régulateur de débit



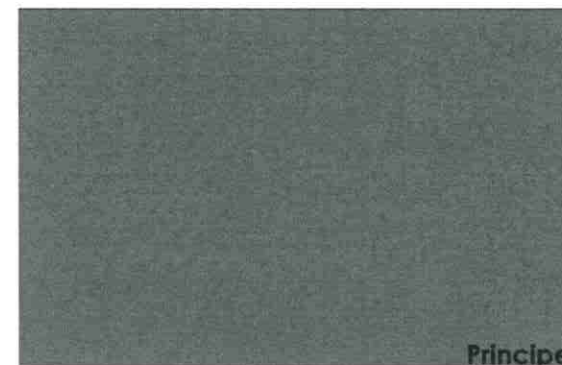
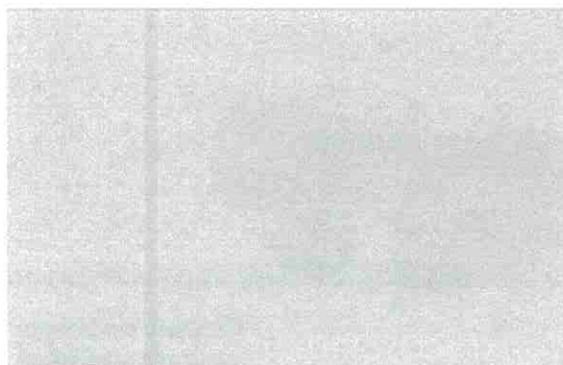
Robinets à temporisation



Urinoir écologique sans eau



Mitigeur thermostatique



Principes

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 09/10/2025

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

4.6 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La préoccupation des eaux pluviales doit se faire au niveau de tous les acteurs pour se prévaloir des risques liés à une mauvaise gestion (inondations, pollutions,...). Dans une démarche environnementale, l'action d'un particulier dans le cadre de sa construction pourra contribuer à se prémunir de tels risques en limitant les ruissellements, réduisant la collecte,... mais aussi permettre de réduire la consommation de la ressource en eau potable. Sur ce dernier point, la réutilisation des eaux pluviales par des systèmes de récupération privés peut permettre également de réaliser des économies financières pour un particulier.

PRECONISATIONS

La gestion des eaux pluviales à l'échelle d'un lot contribue à favoriser la démarche de développement durable engagée à l'échelle de l'opération. Diverses possibilités sont ouvertes dans la réalisation des constructions pour contribuer à cette démarche, mais également tendre à des économies financières pour les acquéreurs à court, moyen ou long terme :

- Privilégier un traitement perméable des espaces autres que ceux bâtis.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales permettant de participer à la recharge des nappes phréatiques :
 - En maintenant les espaces libres en pleine terre,
 - Par la réalisation de tranchée drainantes et d'infiltration : Les tranchées drainantes ou d'infiltration sont des ouvrages linéaires de faible profondeur remplies de matériaux lavés et roulés. L'eau est amenée soit par des canalisations, soit par ruissellement direct. Elles assurent le stockage temporaire des eaux pluviales avant infiltration (tranchées d'infiltration) et/ou restitution à débit limité vers un exutoire défini (tranchées drainantes).
 - Par la réalisation de jardin de pluie : aménagement végétalisé en creux qui fait partie des techniques de gestion intégrée des eaux pluviales au niveau de la parcelle.
 - Par la réalisation d'échelles d'eau conçues pour recevoir les plantations et ainsi favoriser l'embellissement et la délimitation des parcelles, ils permettent de retenir temporairement les eaux pluviales et de les laisser s'infiltrer dans le sol.
- Récupération de récupération / stockage des eaux de pluies de toitures permettant l'économie d'eau. Ces installations pourront être destinées à l'arrosage des espaces plantés, au nettoyage des véhicules et sols extérieurs, ou encore l'alimentation des WC. Ces cuves de récupération d'eaux pluviales auront une capacité minimale de 300 litres.

Accusé de réception en préfecture
066-210602-00-20250930-DEC-112-2025-AR
Date de rétroinformation : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 03/10/2025

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

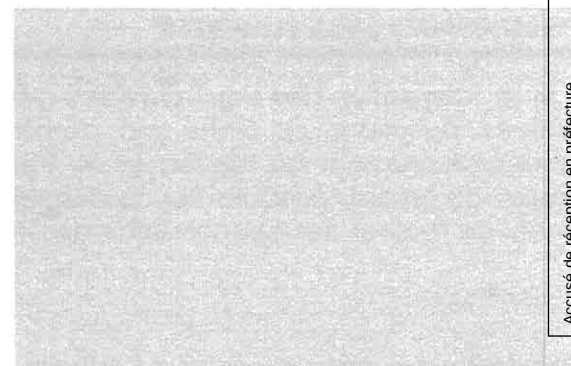
Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025



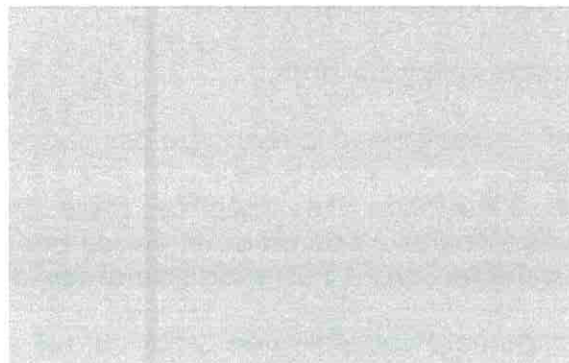
Cuves de récupération hors-sol



Cuves de récupération hors-sol



Jardin de pluie



Cuve de récupération souple hors-sol dans un vide sanitaire



Cuves de récupération enterrées



Cuves de récupération enterrées



Principes

LES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

4.7 LA GESTION DES ESPACES VERTS

Une bonne gestion des espaces verts à l'échelle d'un lot, peut contribuer à répondre à un grand nombre de préoccupations soulevées précédemment dans le présent document : réduction des consommations en énergies et en eau potable, contribution à la diminution des pollutions,... **« Le meilleur entretien est celui qu'on ne fait pas! »** Cette maxime est en fait pleine de bon sens.

PRECONISATIONS

En matière de gestion des espaces verts, des préconisations complémentaires aux prescriptions établies dans le cahier des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales peuvent être formalisées dans la démarche durable de l'opération :

- Le choix de végétaux locaux permet de réduire l'arrosage, et tendre rapidement vers l'autonomie en eau.
- Planter le bon arbre au bon endroit, composer sa haie en fonction du gabarit « adulte » des plantes évite les interventions de tailles, fastidieuses et parfois néfastes pour les végétaux.
- Pailler ses massifs limite la pousse des adventices (ex « mauvaises herbes ») et réduit le temps de désherbage.
- Privilégier en façade Sud des constructions des espèces végétales à feuillage caduque, et en façade Nord des espèces végétales à feuillage persistant, pour optimiser la consommation d'énergie.
- Mettre en place un composteur individuel permettant de fabriquer et d'utiliser un engrais naturel pour une bonne fertilisation des sols.
- Choisir des solutions alternatives pour l'entretien, autre que l'utilisation de produits phytosanitaires.
- Privilégier la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage du jardin en général mais surtout l'arrosage des haies constituant les clôtures.

De la même façon, la proximité de la ripisylve de la Carbonelle induit un lien particulier entre la Zac et l'espace naturel adjacent. De la même façon que la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) préconise de ne pas tailler ses haies entre la mi-mars et la fin juillet, afin de préserver la nidification de la plupart des oiseaux, les pratiques en termes d'aménagement de jardin doivent s'inscrire dans un schéma global de respect du vivant.

(A défaut et pour rappel, le législateur interdit depuis la « loi dite l'Abbé » aux particuliers l'utilisation de produits phytosanitaires, infraction pénale passible de 6 mois d'emprisonnement et de 150 000€ d'amende),

Accusé de réception
06/02/2023 10:02:00
Date de réception
03/10/2023

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20250930-DEC_112_2025-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025