

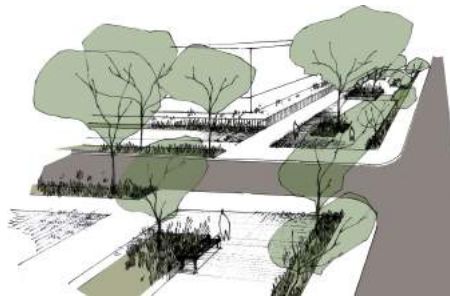


# ILLE-SUR-TET

## ZAC « LA CASETA »

### TRANCHE 1

CPAP N°2 – 12/09/2018



Aménageur :






*Pyrénées Orientales Aménagement*

Maîtrise d'œuvre :

ARCHI Concept  
CIEEMA  
CRBE  
S.ABIG



# TABLE DES MATIÈRES

	<b>LE CONTEXTE LOCAL .....</b>	<b>4</b>
	<b>L'OBJET DU CAHIER .....</b>	<b>5</b>
	<i>Le champ d'application .....</i>	
	<i>La portée des prescriptions et des préconisations .....</i>	
	<i>Les signataires du cahier .....</i>	
	<i>La durée de validité du cahier .....</i>	
	<i>La coordination architecturale .....</i>	
	<i>La procédure de demande d'avis préalable à suivre.....</i>	
	<b>LES GÉNÉRALITÉS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION</b>	<b>8</b>
	<b>1. LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME</b>	<b>10</b>
	<i>1.1. Les occupations et utilisations des sols</i>	
	<i>1.2. L'accès et la voirie</i>	
	<i>1.3. Les branchements aux réseaux.....</i>	
	<i>1.4. La surface de plancher.....</i>	
	<i>1.5. L'emprise des constructions.....</i>	
	<i>1.6. L'implantation des constructions.....</i>	
	<i>1.7. La hauteur des constructions.....</i>	
	<i>1.8. Le stationnement</i>	

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

- 2.1. *L'esprit général architectural à développer*.....
- 2.2. *La volumétrie des constructions*.....
- 2.3. *Les façades*.....
- 2.4. *Les toitures*.....
- 2.5. *Les ouvertures*.....
- 2.6. *Les composantes supplémentaires*.....
- 2.7. *Les constructions annexes*.....
- 2.8. *Les constructions d'habitations collectives ou semi-individuelles*.....

**3. LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES** **40**

- 3.1. *Les clôtures*.....
- 3.2. *Les espaces libres*.....

**4. LES CONSEILS ET PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES** **45**

- 4.1. *La réglementation thermique 2012*
- 4.2. *L'approche bioclimatique*.....
- 4.3. *La gestion des approvisionnements en énergie*.....
- 4.4. *La gestion des déchets*.....
- 4.5. *Les gestion des approvisionnements en eau potable*.....
- 4.6. *La gestion des eaux pluviales*.....
- 4.7. *La gestion des espaces verts*.....
- 4.8. *La gestion des chantiers*.....

# LE CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La ZAC « La Caseta, Le Couvent » se situe à l'Ouest de la commune d'Ille-sur-Têt, entre la RD916 au Nord et la voie ferrée au Sud.

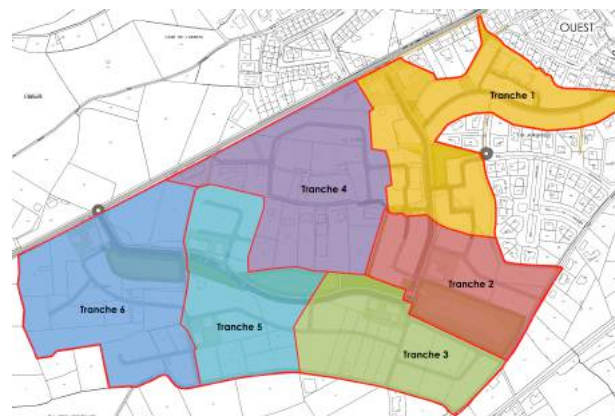
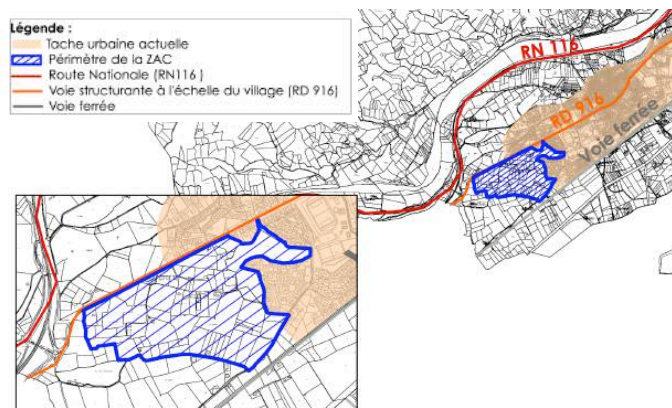
Cette zone constitue une entrée de ville du fait de sa proximité du deuxième échangeur de la RN 116 et bordant la RD916, et elle est située à moins d'1 kilomètre du centre-ville.

Le site correspond à une grande zone de développement de l'urbanisation sur le territoire communal afin de répondre à la demande existante en logement. Il présente de nombreux atouts pour le développement de nouveaux quartiers :

- La proximité au village et la continuité avec les quartiers existants.
- La présence de voies et d'habitations sur la zone.
- La proximité avec des équipements publics structurants tel qu'un groupe scolaire et un espace sportif.

Le projet de ZAC prévoit la création de logements en respectant la part de 25% de logements sociaux sur l'ensemble de la zone. Il sera accompagné d'un équipement public et de bassins de rétentions paysagers formant une coulée verte traversant la ZAC. L'opération est phasée en 6 tranches.

Le présent cahier des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales concerne l'aménagement de l'ensemble de la tranche 1 de la ZAC « La Caseta, Le Couvent ».



## L'OBJET DU CAHIER

Le présent cahier des prescriptions définit l'ensemble des dispositions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales que les acquéreurs de lots et constructeurs devront respecter dans le cadre de leur(s) construction(s) au sein de la tranche 1 de la ZAC « La Caseta ».

## LE CHAMP D'APPLICATION

**Il s'applique à toutes les constructions**, qui seront implantées dans le périmètre de la première tranche de la zone d'aménagement. Il concerne donc les constructions qui seront édifiées dans la zone à urbaniser 1AU1, définie pour permettre l'aménagement et l'urbanisation de la zone d'habitat, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ille-sur-Têt.

## LA PORTÉE DES PRESCRIPTIONS ET DES PRÉCONISATIONS

Le présent cahier des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales ne se substitue pas au règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ille-sur-Têt. Il complète les dispositions de ce document de prospection et de planification. Les **prescriptions** établies dans ce cahier servent de cadre pour la mise au point des projets de constructions. Elles permettent de garantir les cohérences architecturales et paysagères sur l'ensemble de l'opération. Ces prescriptions doivent être respectées dans le cadre de la construction. Le concessionnaire de la ZAC, *Pyrénées-Orientales Aménagement* a confié à un Architecte-Urbaniste une mission de coordination architecturale portant sur la formulation d'un avis avant chaque dépôt de demande de 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, *Pyrénées Orientales Aménagement*.
- La collectivité à l'initiative du projet, la commune d'Ille-sur-Têt.
- L'acquéreur d'un lot au sein de la ZAC.

## L'OBJET DU CAHIER

### LA DURÉE DE VALIDITÉ DU CAHIER

La durée du cahier est celle de la vie de la ZAC « La Caseta ». 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 « La Caseta », tous les constructeurs devront faire viser leur demande d'autorisation de construire, avant le dépôt 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 :

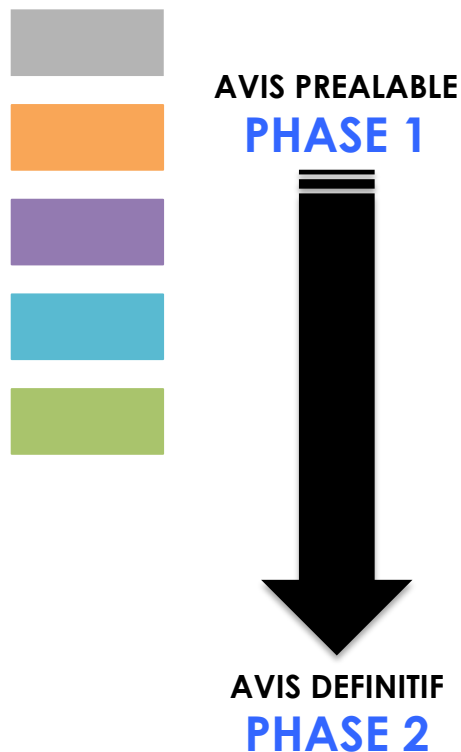
- Fixés dans l'acte de cession de terrain.
- A la charge exclusive de chaque acquéreur de lot.
- Dus à l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC « La Caseta, Le Couvent ».

**L'avis émis par l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC « La Caseta » 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, paysagères et environnementales décrites dans le présent document.

Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par l'autorité compétente chargée de l'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.

## LA PROCÉDURE DE DEMANDE D'AVIS À SUIVRE

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

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

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

Votre correspondant : Guillaume ALSINA, au sein de l'agence ARCHI Concept.  
Tél. : 04 68 34 59 42 – Mail : g.alsina@agence-archiconcept.fr

- **Envoi d'un avis préalable 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 cotés de la construction.
- Les façades et coupe(s) :
  - o Tous les éléments extérieurs devront être précisés : volets, auvents,...
  - o Les teintes choisies devront être précisées ainsi que la nature des matériaux.
  - o La hauteur de la construction devra être clairement indiquée.
- Le volet paysager.
- L'implantation et le traitement des clôtures.

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

# LES GÉNÉRALITÉS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

Les recommandations énoncées dans le présent cahier des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales sont établies afin d'explicitier les principes de construction et d'organisation des lots destinés aux **logements** dans la ZAC « La Caseta » 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.***

## ZPPAUP

Les terrains de la ZAC font partis du périmètre de la ZPPAUP, secteur 5, qualifiés d'écrin paysager, à ce titre les permis de construire feront l'objet de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



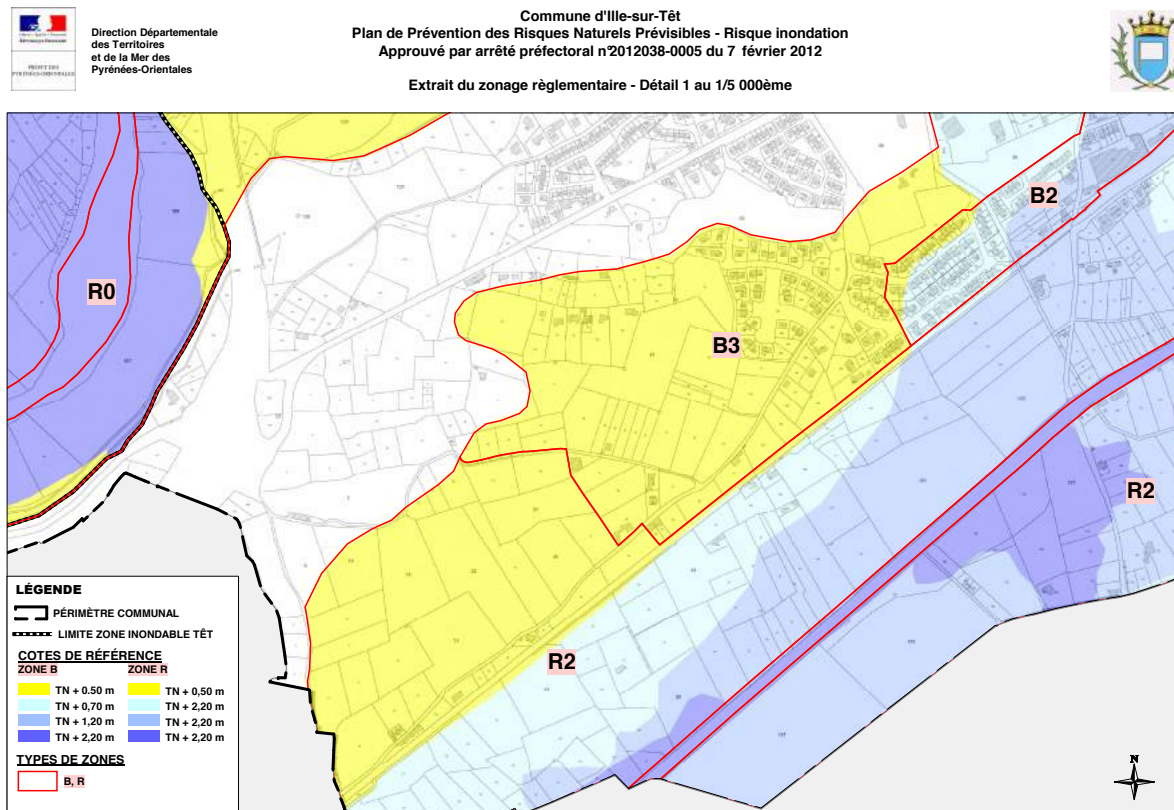
# LES GÉNÉRALITÉS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

## RISQUE INONDATION

La commune d'Ille-sur-Têt est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondations. La ZAC est en partie affectée par le PPRi (cf. carte ci-dessous), en effet la partie Sud de la zone d'aménagement est classée en zone inondable faible. La tranche 1 est partiellement concernée par ce zonage, des prescriptions urbanistiques et architecturales sont nécessaires afin de palier ce risque telles que :

- Une hauteur de plancher minimale de 50 cm au dessus du terrain naturel.
- Les clôtures doivent respecter une perméabilité de 80%.

Pour les parcelles qui ne sont pas concernées par le PPRi, aucune hauteur de plancher minimale n'est imposée, toutefois une hauteur de plancher de +0,20 m au dessus du terrain naturel est conseillée.





1

LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME



2

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3

LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

4

LES CONSEILS ET PRECONISATIONS  
ENVIRONNEMENTALES



## 1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les occupations et utilisations des sols **interdites et autorisées sous conditions** sont celles indiquées dans le règlement de la zone concernée du PLU en vigueur sur la commune d'Ille-sur-Têt.

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

### ARTICLE 1AU1-1 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AU1-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442-1 et R.442-2 du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3b de ce même Code.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les lotissements industriels.

*Extrait PLU*

*Extrait PLU*

### ARTICLE 1AU1-2 - LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements créés.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les constructions annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
  - Pour les garages, de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de superficie, 3,50 mètres de hauteur hors-tout.
  - Pour les abris de jardin ou local technique, de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50 mètres de hauteur.

## 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 et aux dispositions de l'article 1.8 suivant sur le stationnement.

## 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 de l'opération.

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.

Les lots sont livrés équipés **d'une clôture sur voirie principale** et d'un muret technique dont **les emplacements sont fixés au plan de vente à titre indicatif et pourront être modifiés pour des raisons techniques ou nécessité liées à l'opération d'aménagement.**

Le muret technique devra être rehaussé jusqu'à une hauteur maximale de 1,30 m permettant d'harmoniser les hauteurs de clôture.

## 1.4 LA SURFACE DE PLANCHER

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 d'un avenant au Cahier des Charges de Cession de Terrain. Cet avenant devra être fourni à la demande de permis de construire.

La SDP de la tranche 1 est de 16 165 m<sup>2</sup>. La SDP totale de la ZAC est de 90 000 m<sup>2</sup>.

## 1.5 L'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions (hors piscines et annexes) est déterminée au plan de vente de chaque lot.

## 1.6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

***L'implantation des constructions devra respecter les alignements ou les reculs 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.***

Ce plan détermine l'emprise maximale des constructions hors éléments en saillies. Les casquettes, bow-Windows et balcons peuvent déborder de 0,80 m maximum par rapport à la zone d'emprise constructible de la construction principale sous réserve du respect des dispositions du code civil, en respect des limites séparatives.

*Pour les toitures des habitations principales réalisées en tuiles, les débords sont obligatoires, en respect des limites séparatives. Ils devront être au maximum de **0,40 mètre**. Ils pourront alors être réalisés au delà de la limite d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,80 mètre.*

## 1.6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Rappel du PLU en vigueur :

##### **ARTICLE 1AU1-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble telles que groupes d'habitations et lotissements.

Les constructions seront implantées soit en alignement, soit à 3 mètres ou 5 mètres minimum par rapport aux emprises et voies publiques.

**En effet, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans tous les cas, l'implantation des constructions devra être conforme au plan de vente**

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**S'agissant d'une opération d'ensemble, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est régie par les règles suivantes :**

En limite séparative les constructions seront édifiées en alignement ou en recul de 3 mètres minimum. Concernant les limites séparatives extérieures, le retrait sera de 4 mètres minimum.

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 complémentaire pour les garages dans la mesure où celui-ci ne dépasse pas une hauteur de 3,50 mètres et une longueur sur limite séparative de 10,00 mètres.

**Dans tous les cas, l'implantation des constructions devra être conforme au plan de vente.**

#### Rappel du PLU en vigueur :

##### **ARTICLE 1AU1-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ( $L = H/2$ ).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article 1AU1-2.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

## 1.6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

#### Rappel du PLU en vigueur

La distance entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

**Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété sont celles indiquées dans les règlements de la zone concernée du PLU en vigueur.**

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

#### Rappel du PLU en vigueur

#### ARTICLE 1AU1-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les prescriptions énoncées à l'article 1AU1-2.

Les piscines doivent être édifiées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

*Définition des annexes : les constructions annexes sont les constructions non habitables, qui ne sont pas attenantes à la construction principale (abris de jardin, local piscine, barbecue, garage, pergolas...) mais constituant un complément fonctionnel à l'habitation.*

Les constructions annexes peuvent être édifiées dans la zone d'implantation des constructions à usage d'habitation ou en dehors de celle-ci sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions relatives à l'implantation des constructions énoncées dans le règlement du PLU en vigueur et dans le présent règlement. Au regard des dispositions du PLU concernant l'implantation des constructions, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les pergolas non attenants à la construction principales peuvent être édifiées en limite d'emprise publique donnant sur la voie de desserte routière;
- Les piscines devront respecter les prescriptions du PLU;
- Les foyers des barbecues devront respecter un recul de 2,00 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives;
- Les abris de jardins et les locaux de rangement pourront être édifiés sur les limites séparatives.
- Les garages dissociés de la construction principale s'implanteront dans l'emprise maximale autorisée des lots ou dans l'emprise maximale autorisée aux garages dans des cas particuliers.

## 1.7 LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

***Dans tous les cas, la hauteur absolue des constructions doit respecter les prescriptions de construction du présent cahier des charges pour connaître le nombre de niveaux autorisés sur un lot, indications également portées au plan de vente dudit lot.***

Dans le secteur 1AU1 la hauteur maximale pour :

- Les logements individuels est de 9 mètres, soit du R+1 (Rez-de-chaussée et un étage).
- Les bâtiments collectifs est de 12 mètres, soit du R+2 (Rez-de-chaussée et deux étages).

***Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et collectifs d'intérêts généraux.***

***Les constructions annexes***, sous réserve du respect des autres dispositions les concernant dans l'article 2.7. du présent cahier des prescriptions, ne devront pas dépasser :

- 3,5 mètres de hauteur hors tout pour **les garages**.
- 2,5 mètres de hauteur hors tout pour **les abris de jardin ou locaux techniques**.

Des adaptations mineures peuvent être admises pour intégrer des éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

**Afin de respecter les prescriptions du PPRI et de pallier le faible risque inondation, la hauteur de plancher minimale sera de + 0,50 mètre au dessus du terrain naturel pour les lots concernés par la zone B3 du PPR.**

**Pour les parcelles qui ne sont pas concernées par le PPRI, aucune hauteur de plancher minimale n'est imposée, toutefois une hauteur de plancher de +0,20 m au dessus du terrain naturel est conseillée.**



## 1.8 LE STATIONNEMENT

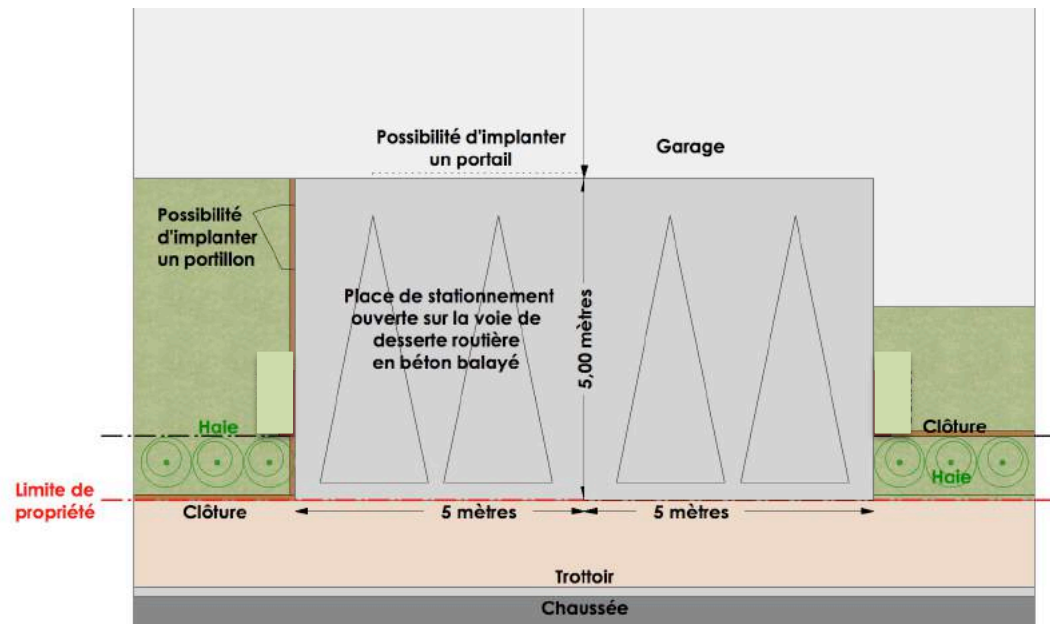
### LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION INDIVIDUELLE

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle au moins deux places de stationnement par unité de logement sont exigées sur la parcelle.

Au moins une des places est définie au plan de vente, perpendiculaire aux voies de desserte.

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

Les deux places de stationnement ouvertes sur la voie de desserte routière pour une même propriété, dit « places non closes » devront avoir **au minimum une largeur de 5,00 mètres sur 5,00 mètres de long**.

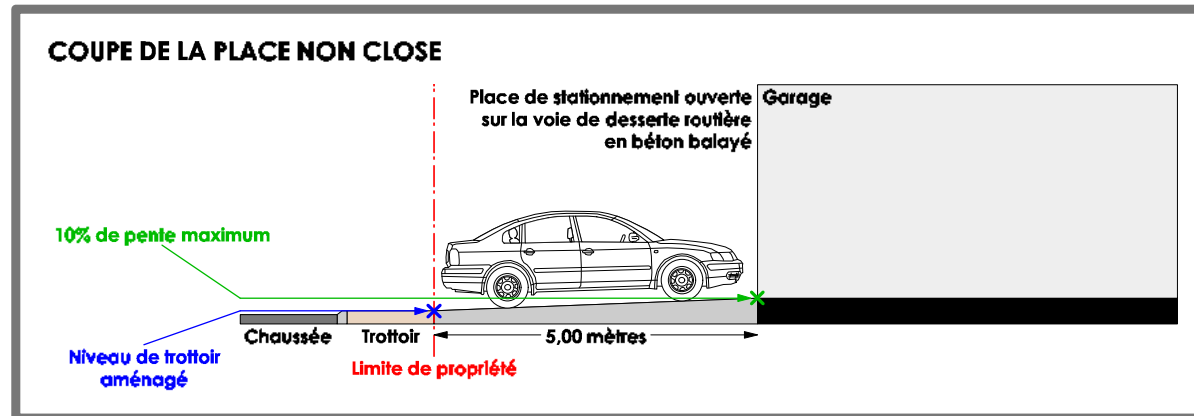


## 1.8 LE STATIONNEMENT

**Dans le cas où un constructeur souhaite réaliser une troisième place de stationnement non couverte**, celle-ci devra être réalisée en continuité de la place de stationnement ouverte sur la voie de desserte routière située en limite séparative, dans le sens de la longueur. Si elle n'est pas fermée par un portail, elle devra obligatoirement être réalisée avec le même matériau utilisé sur les places de stationnement.

**Dans le cas où un constructeur souhaite réaliser un garage en recul par rapport à la place de stationnement ouverte sur la voie de desserte routière**, sans mise en place d'un portail, la partie entre la place de stationnement ouverte sur la voie et le garage devra obligatoirement être réalisée avec le même matériau utilisé sur les places de stationnement.

La place de stationnement non close ne devra pas présenter une pente supérieure à 10%.



## 1.8 LE STATIONNEMENT

Les places de stationnement ne pourront en aucun cas être clôturées en limite de propriété sur voie publique et sur limite séparative commune avec une autre place non close. Elles seront réalisées en **béton balayé ou marqué** de couleur gris clair. Tous les autres matériaux ou tous les autres types de traitement tels que les bétons décoratifs,, imprimés, matricés,..., les dallages, les carrelages,... sont proscrits. En revanche, celle-ci peuvent être protégées par la réalisation d'une pergola.



## LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION COLLECTIVES

Pour les constructions collectives ou semi-individuelles à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places par logement.

Quel que soit le type de construction, dans le cas de réalisation de Logements Locatifs Sociaux, il ne peut être exigée plus d'une place de stationnement par logement (article R.111-6 du Code de l'urbanisme).



1

LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME



2

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



3

LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

4

LES CONSEILS ET PRECONISATIONS  
ENVIRONNEMENTALES



## 2.1 L'ESPRIT GÉNÉRAL ARCHITECTURAL À DÉVELOPPER

Les constructeurs auront le choix entre des matériaux traditionnels ou contemporains. Cette association permettra de créer une continuité avec l'existant tout en amorçant une urbanité nouvelle. Cette liberté architecturale sera encadrée afin de ne pas nuire à la cohérence urbaine de la commune.

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

2. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



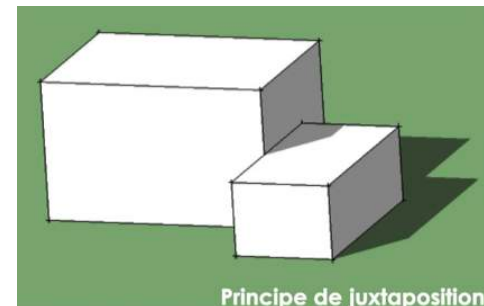
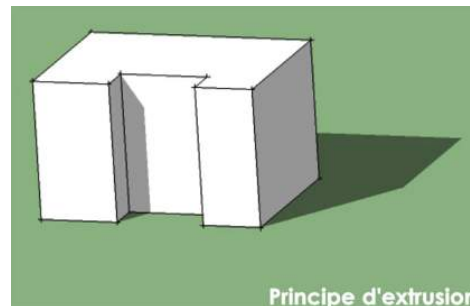
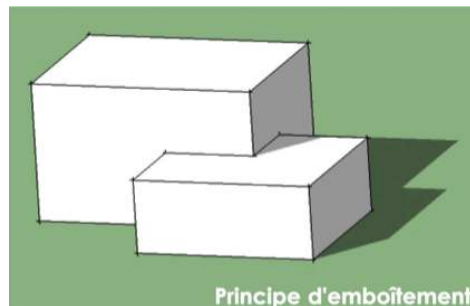
## 2.2 LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Elle sera soit unitaire, soit 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.



## 2.3 LES FAÇADES

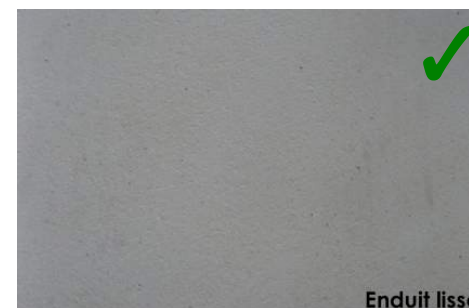
Une liberté de choix des façades est laissée afin de favoriser la diversité urbaine. Elles devront être la représentation stricte des volumes simples épurés, contemporain ou traditionnel de composition décrits dans l'article 2.2 (la volumétrie des constructions). Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie du projet.

### LES MATÉRIAUX DE FAÇADES

*Architecture contemporaine*

#### **Matériaux principaux**

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin et être principalement recouvertes d'un enduit industrialisé teinté dans la masse. La finition de cet enduit sera obligatoirement soit en « taloché fin », en « gratté fin », ou en « lissé ».



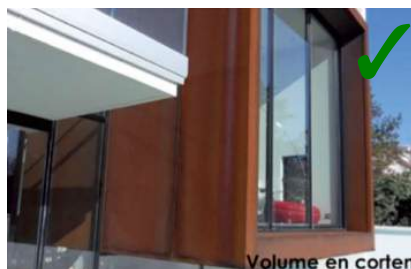
## 2.3 LES FAÇADES

### Les matériaux d'agrément

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale validée par l'architecte coordonnateur, d'autres matériaux de façades pourront être utilisés dans la mesure où ils constituent **un agrément (inférieur à 50% de la façade)** participant à une composition architecturale de la construction.

- Habillage en bois : lames en bois traité ou traité préfini, lames en bois lamellé-collé, lames en bois composite.
- Habillage métallique : cuivre, zinc, corten,...
- Béton brut, matricé, peint, polis, lazuré.
- Verre.

2. LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



### Les matériaux interdits

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

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


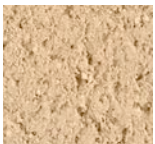
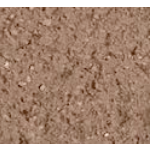
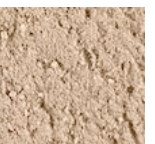
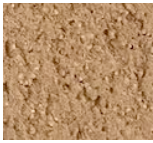
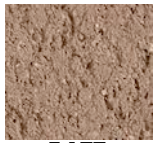
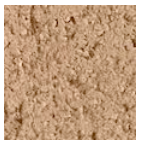
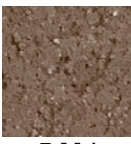
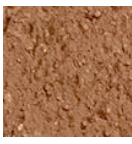
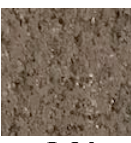
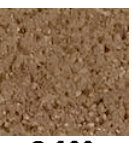


## 2.3 LES FAÇADES

### LES TEINTES DE FAÇADES

Une **palette de teintes d'enduit de références autorisées** est définie sur les planches graphiques suivantes. Celle-ci a été établie en prenant pour **référence** la palette du fabricant « Parexlanko ». En ce sens, des enduits de fabricants différents peuvent être utilisés sous réserve de correspondre à celle de référence.

Au maximum, deux couleurs d'enduits pour les habitations individuelles pourront être utilisées sur une même construction dans le respect des principes de composition fournis sur la planche graphique suivante. Dans tous les cas, le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes. En ce sens, il est interdit de marquer uniquement l'encadrement des ouvertures par un enduit de teinte différente de celle employée dans le traitement principal des façades.

TEINTES DE REFERENCES *			
<b>TEINTES PRINCIPALES*</b>			
			
T.153	O.135	T.164	T.193
			
O.84	T.177	O.147	
<b>TEINTES SECONDAIRES*</b>			
			
T.184	O.88		
			
G.84	O.138		

- 1. Choix de deux teintes maximum par construction.** (soit 2 teintes principales, soit 1 teinte principale + 1 teinte secondaire)
- 2. Le changement de teinte doit correspondre à une logique de décrochés de volume ou à la valorisation d'un élément architectural.**
- 3. Les teintes secondaires devront être minoritaires sur la façade.**

LES FAÇADES

Principes

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

## 2.3 LES FAÇADES

### DES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DE TRAITEMENT DES FAÇADES

#### Les façades donnant sur une emprise publique

Les casquettes, bow-windows et balcons en débord de l'alignement ne doivent pas déborder de plus de 0,80 mètre par rapport à celui-ci. Les casquettes seront uniquement autorisées au R+1.

Les arcades et autres structures cintrées rapportées sont interdites.

Les marquises sont interdites au profit de casquettes béton.

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

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



## 2.3 LES FAÇADES



### ***Les façades donnant sur une limite séparative***

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

### ***Les façades édifiées en limite séparative***

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

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

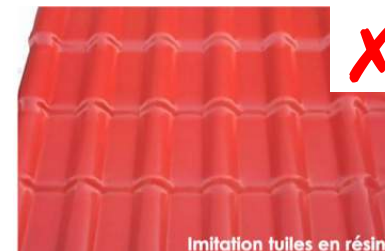
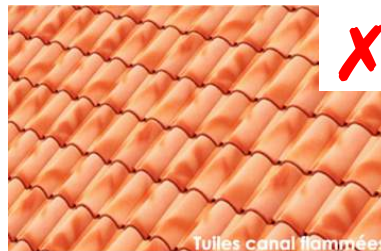
## 2.4 LES TOITURES

La volumétrie des toitures devra être composée par juxtaposition de volumes simples. Les bâtiments devront comporter des toitures en tuile, des toitures terrasses, ou des toitures terrasses végétalisées. Afin de souligner la composition des volumes, il est recommandé de faire varier les types de toitures.

### LE TRAITEMENT ET LES MATÉRIAUX DE TOITURES

Les toitures pourront être réalisées :

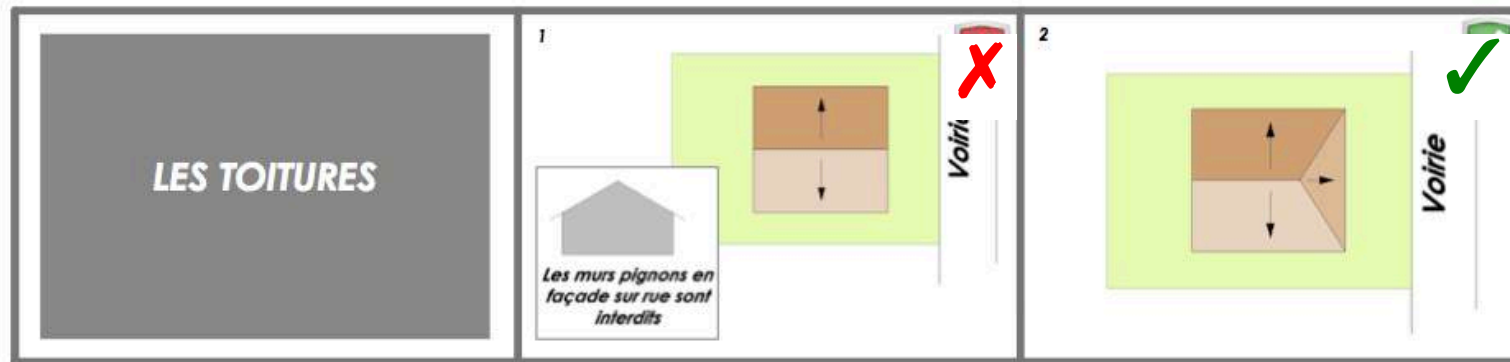
- En tuile canal ou en tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, ou de teinte naturelle rouge. Elles devront alors suivre l'inclinaison des pentes traditionnelles, entre 30 et 33%.
- En terrasses accessibles ou non. Elles seront de teintes rouges ou grises. Elles pourront également être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Le vert et les revêtements aluminisés sont interdits. Les toitures végétalisées sont vivement recommandées pour le développement écologique du site.



## 2.4 LES TOITURES

### Dans le cas des toitures en tuiles :

- Les toitures des corps principaux de la construction pourront être à 2, 3 ou 4 pentes.
- Sur les constructions dont le corps principal est en 3 faces, les toitures à 3 pentes sont fortement conseillées et sont obligatoires devant une emprise publique.



1 - Face latérale d'un bâtiment, sans ouvertures importantes.  
2 - Versant de toiture, généralement triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs-pans.

**Les débords de toitures de 0,40 mètre minimum sont imposés.** Ils pourront alors être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible sans pour autant la dépasser de plus de 0,80 mètre. Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, le débord est interdit sur parcelle voisine. Les débords doivent être adaptés à l'architecture de l'ensemble.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble et après avis de l'architecte coordinateur.

**Dans le cas des toitures terrasses,** les édicules sont strictement limités aux VMC et autres ventilations. Lorsque ceux-ci sont indispensables, les superstructures de camouflage des gaines et ouvrages en toiture devront être implantés à 2 mètres minimum des acrotères.

Les avancées de toiture préconisées permettent d'éviter de rendre nécessaire la réalisation de gouttières pendantes pour protéger les façades, et, de favoriser la récupération des eaux de pluies au sol ou par chéneaux encastrés dans la toiture.

## 2.4 LES TOITURES



### DES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DE TRAITEMENT DES TOITURES

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

Sont interdits les corniches maçonnées, les génoises et les épis de faîtage.

Les sous-faces pourront être traitées avec tous matériaux y compris en PVC.

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

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

**La pergolas autorisée sur les places non closes pourra être un support aux éléments producteurs d'énergie (panneaux photovoltaïques).**

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

## 2.5 LES OUVERTURES

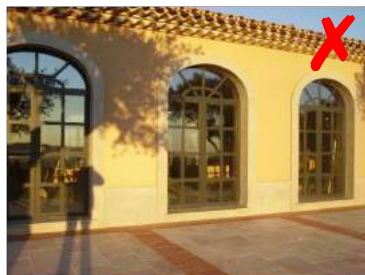
Les ouvertures devront participer à la volonté d'une volumétrie simple et contemporaine des constructions. En ce sens, elles devront être de formes géométriques simples.

Les ouvertures pourront être conçues comme :

- Des percements dans un mur plein. Dans ce cas, les proportions carrées sont interdites, en privilégiant des formes allongées horizontales ou verticales. Dès lors, la proportion minimale attendue pour les pièces principales est de 1,00 mètre par 1,30 mètre. Des ouvertures plus petites, allongées horizontales ou verticales, pourront donc être réalisées pour des pièces secondaires.
- Des façades majoritairement vitrées associées à des surfaces pleines.

Les formes triangulaires, trapézoïdales, arrondies et les linteaux cintrés sont interdits. L'emploi de pavés de verre est interdit sur les façades donnant sur les emprises publiques.

Les fenêtres de toits (type vélux) sont autorisées.



## LE TRAITEMENT DES OUVERTURES

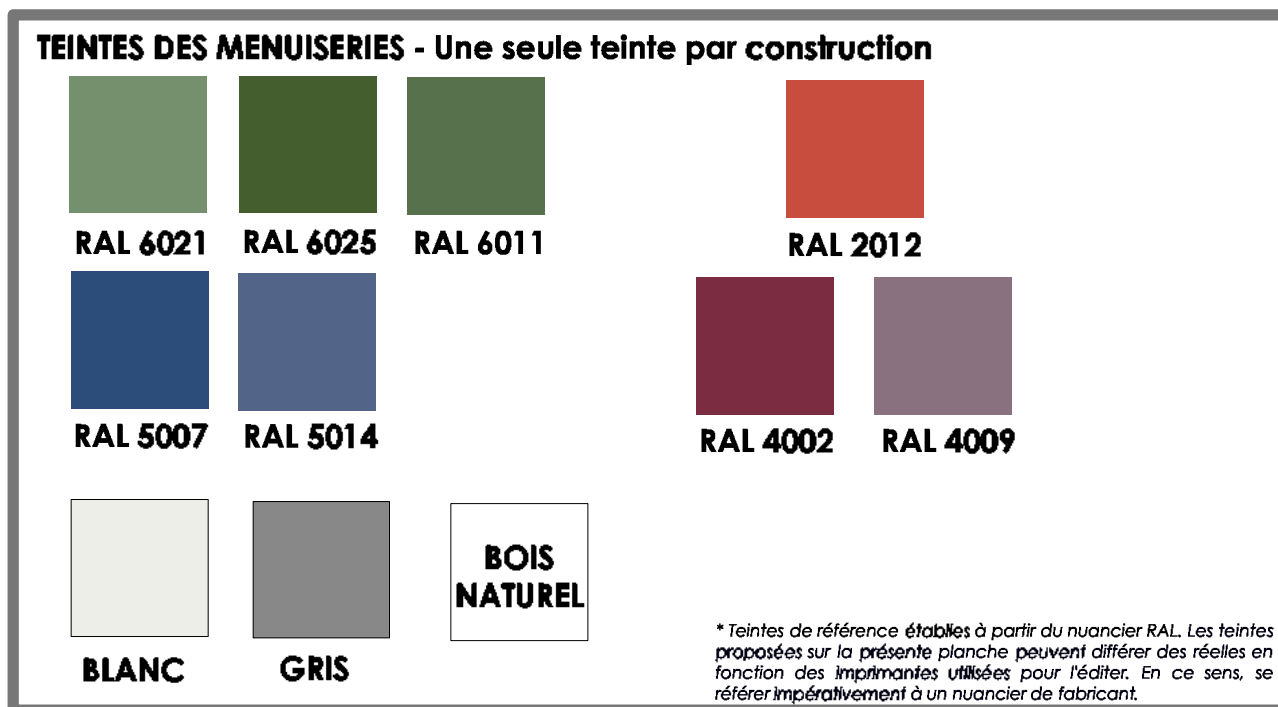
## 2.5 LES OUVERTURES

### LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES DES MENUISERIES

Les menuiseries extérieures, portes, volets, pergolas,..., seront traitées avec **une seule couleur par bâtiment**, y compris les portes de garages. Exception est faite pour les fenêtres qui pourront soit être de la même couleur que les autres menuiseries, soit blanche.

Des exceptions pourront être autorisées dans le cas d'une approche architecturale justifiée par leur intégration dans la composition des façades. Leur aspect devra être épuré et moderne. Des effets de décor inutile sont à éviter.

D'autres matériaux tels que l'aluminium, l'acier et autres matériaux s'intégrant dans l'environnement architectural et urbain seront acceptés. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci pourront être laissées à l'état naturel. Les menuiseries en PVC seront tolérées dans la mesure où leur teinte correspond aux couleurs citées.





## 2.5 LES OUVERTURES

### DES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES OUVERTURES

#### Les volets

Les **volets** peuvent être de type :

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

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



## 2.5 LES OUVERTURES

### Les portes d'entrée et de garage

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

Les **porches d'entrées** seront à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.



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



## 2.6 LES COMPOSANTES SUPPLÉMENTAIRES

### LES GARDES-CORPS

Les balcons filant sont interdits.

Les garde-corps peuvent être conçus de différentes façons :

- En maçonnerie pleine. Dans ce cas, ils devront être traités en harmonie de finition et de teinte avec les façades.
- A barreaudage en métal de teinte foncée matte ou satinée. Le barreaudage devra être droit et vertical. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits. Les galbes sont interdits.
- A résille métallique de teinte foncée matte ou satinée.
- A câble.
- En verre.



### LES GRILLES DE DÉFENSE

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



## 2.6 LES COMPOSANTES SUPPLÉMENTAIRES



### **LES DESCENTES D'EAUX PLUVIALES**

Les débords de toitures permettent de protéger les façades des eaux de pluies. Si des descentes d'eaux pluviales sont installées, elles devront, dans la mesure du possible, être intégrées dans la construction.

Dans le cas de descentes des eaux pluviales apparentes en façade, tous les types de descentes des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'être dans la même couleur que la façade attenante.

### **LES ANTENNES, PARABOLES,...**

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

Elles sont interdites en saillie sur les façades.

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

### **LES SOUCHES DE CHEMINÉES**

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

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

## 2.6 LES COMPOSANTES SUPPLÉMENTAIRES



### POMPES À CHALEUR – GAINES – APPAREILS DE VENTILATION - CLIMATISATION

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique, pompe à chaleur, climatisation... sont interdits en façade principale donnant sur la voie publique. Ils devront être préférentiellement encastrés dans le volume bâti, positionné dans les combles ou sur une toiture terrasse. Dans le cas où ils sont apposés en saillie sur les façades, ils devront être protégés par un claustra en bois persienne ou par une grille en tôle perforée de même teinte que la façade ou que les menuiseries.

Les goulottes en façade sont strictement interdites.



## 2.7 LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Définition des annexes : les constructions annexes sont les constructions non habitables, qui ne sont pas attenantes à la construction principale (abris de jardin, local piscine, barbecue, garage, pergolas...) mais constituant un complément fonctionnel à l'habitation.

Les constructions annexes doivent être intégrées à l'environnement. **En sus d'une piscine et d'une pergolas sur les places de stationnement non closes, une seule annexe est admise par lot.**

Les garages dissociés de la construction principale ne peuvent pas dépasser 20m<sup>2</sup> de superficie et 3,5 mètres de hauteurs hors-tout. Ils devront respecter les matériaux et les couleurs utilisés dans la construction principale.

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

Un seul abris de jardin est autorisé par lot.

Les abris de jardin et autres locaux techniques sont autorisés sous réserve d'être bâtis ou réalisés en bois et de ne pas dépasser 10m<sup>2</sup> et 2,5 mètres de hauteur. Dans le cas d'un local bâti, il devra avoir les mêmes finitions et couleurs que l'habitation. Leur toiture devra également respecter les prescriptions établies dans l'article 2.4. et être de préférence en toiture terrasse.

### LES PISCINES ET LEUR LOCAL TECHNIQUE

Les piscines devront respecter un recul de 2,00 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, et, aux limites séparatives. Le local technique sera de préférence enterré. Dans le cas où le local technique est bâti, il devra être enduit en respectant les prescriptions établies dans l'article 2.3. (les façades).

### LES BARBECUES

Les foyers des barbecues devront être incorporés aux constructions principales ou annexes. Tout barbecue construit de manière indépendante est rigoureusement interdit.

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

## 2.8 LES CONSTRUCTIONS D'HABITATIONS COLLECTIVES

**Dans le respect des autres prescriptions** du présent cahier, **les constructions d'habitation collectives et semi-individuelles devront prendre en compte les dispositions spécifiques** suivantes :

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

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



1

LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME



2

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3

LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

4

LES CONSEILS ET PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES





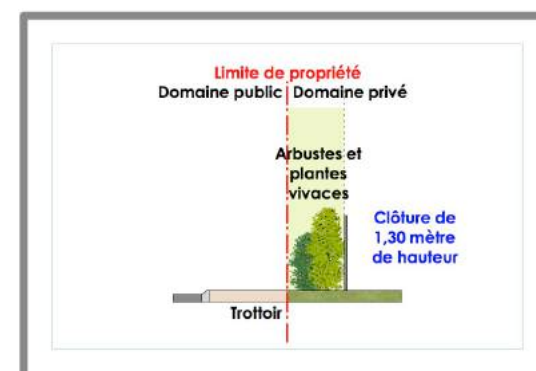
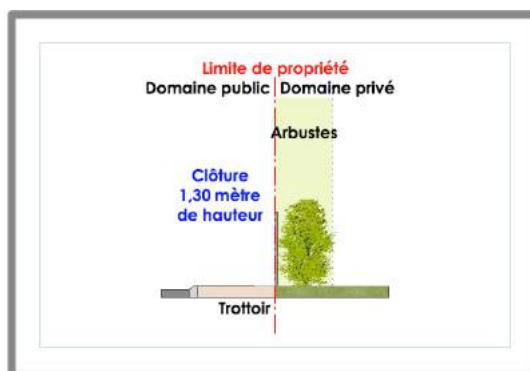
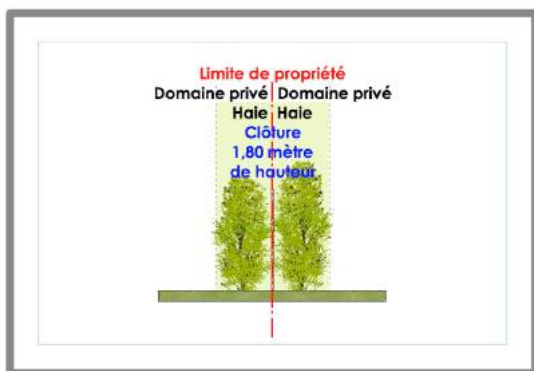
## 3.1 LES CLÔTURES

Du fait **d'un risque faible d'inondation sur une partie de la tranche 1**, l'ensemble des clôtures de la tranche devront présenter une perméabilité de 80%. En ce sens, elles seront réalisées en grillage rigide à maille rectangulaire de teinte grise (afin de se noyer à terme dans les haies qui devront les accompagner). Elles auront une hauteur de **1,30 mètre en bordure des emprises et voies publiques** et **1,80 mètre** sur limites séparatives.

Dans certains cas, qui pourront être décrit dans les plans de vente, les clôtures devront être positionnées en retrait de la limite séparative.

**Retrait des clôture pour permettre l'entretien des canaux de l'ASA** : si la parcelle est traversée par un canal gravitaire dont la propriété est partagée avec une parcelle limitrophe, ou par un canal totalement inclus dans la parcelle vendue, la clôture du constructeur bordant ce canal ne pourra pas être implantée à moins de 0,7 m de la berge du canal. Cette clôture devra comporter un portillon pour permettre au constructeur de réaliser l'entretien du canal.

Les clôtures devront **obligatoirement être doublée d'une haie végétale à l'intérieur du lot à la charge des constructeurs**. Les essences végétales d'arbustes qui composeront cette haie devront être choisies parmi des essences locales nécessitant peu d'entretien et d'arrosage. Il est conseillé d'implanter des plantes grimpantes, permettant de donner une opacité visuelle plus importante. Une liste d'essences préférentielles à utiliser et un principe de plantations sont indiqués dans l'article 3.2. suivant sur les espaces libres.



**Pour les lots collectifs et semi-individuels**, les clôtures **donnant sur la voie principale et l'espace public d'entrée** seront réalisées en serrurerie. Elles devront avoir une hauteur de 1,30 mètre maximum. Le type de clôture devra être validé par l'architecte coordinateur.

## 3.2 LES ESPACES LIBRES

De façon générale, les surfaces non bâties ou non aménagées devront être plantées. Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations. En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

### LES PLANTATIONS D'ARBRES

Chaque **lot destiné à la construction d'habitation individuelle** devra être planté au minimum d'un arbre de haute tige. Les acquéreurs de lot veilleront alors à respecter un recul d'au moins 2,00 mètres par rapport aux limites de leur lot dans le respect des dispositions du Code civil. Une liste non exhaustive d'espèces peut être trouvée en page suivante.

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

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

Les essences d'arbres à planter pourront être choisies dans la planche suivante sur la **palette végétale non exhaustive des arbres**. D'autres essences pourront être plantées dans la mesure où celles-ci correspondent à des espèces locales adaptées aux conditions climatiques et peu gourmandes en eau. Par ailleurs, le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, et d'une manière générale, **la plantation de cyprès et de prunus est proscrite, ainsi que les porteurs sains de la sharka**.

### LES PLANTATIONS D'ARBUSTES

Chaque acquéreur de lot devra doubler ses clôtures par la plantation d'une haie arbustive. Celle-ci, quelle que soit le traitement de la clôture, devra être composée en respectant le principe de plantation établi dans la planche suivante sur la **palette végétale non exhaustive des arbustes**. L'objectif est une composition de haie offrant une mixité d'essences végétales. Les haies devront en ce sens être constituées d'au **minimum 4 essences végétales** choisies parmi la palette suivante, ou parmi d'autres essences dans la mesure où celles-ci correspondent à des espèces locales adaptées aux conditions climatiques et peu gourmandes en eau. La hauteur de la haie devra être maintenue à 2,00 mètres au maximum, dans le respect des dispositions du Code civil.

### PELOUSES & GAZONS

Les alternatives au gazon très consommateur d'eau devront être préférées, en privilégiant les pelouses fleuries adaptées aux conditions climatiques. Le gazon synthétique devra être limité et implanté seulement aux abords des habitations.

## 3.2 LES ESPACES LIBRES



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17

Liste non exhaustive des essences d'arbres préconisées :

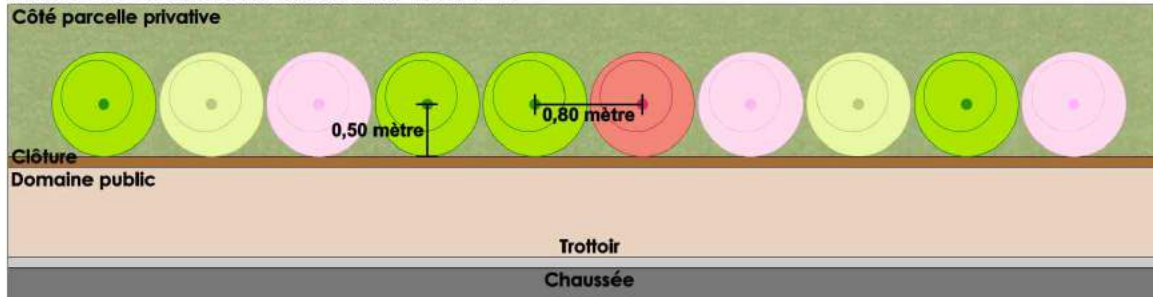
1. Orme.
2. Erable champêtre.
3. Frêne.
4. Chêne vert.
5. Chêne blanc.
6. Arbre de Judée.
7. Erable de Montpellier.
8. Mélia.
9. Micocoulier.
10. Pin parasol.
11. Olivier.
12. Amandier.
13. Figuier.
14. Néflier.
15. Jujubier.
16. Pistachier.
17. Grenadier,...

**PALETTE VÉGÉTALE  
NON EXHAUSTIVE  
LES ARBRES**

Principes

## 3.2 LES ESPACES LIBRES

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



Liste non exhaustive des espèces d'arbustes préconisés :

1. Arbousier, *Arbutus unedo*, persistant
2. Baguenaudier, *Bupleurum fruticosum*, caduc
3. Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*, caduc
4. Gattilier, *Vitex agnus castus*, caduc
5. Grenadier, *Punica granatum*, caduc
6. Laurier rose, *Nerium oleander*, persistant
7. Laurier tin, *Viburnum tinus*, persistant
8. Pistachier lentisque, *Pistachia lentiscus*, persistant
9. Troène du Japon, *Ligustrum japonicum*, persistant



1

LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME



2

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3

LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

4

LES CONSEILS ET PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES



## 4.1 LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012



Depuis janvier 2013, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions de la **Réglementation Thermique 2012** (RT 2012). Dès lors, 3 exigences de résultats sont à atteindre, définies par 3 coefficients :

- ✧ Le **Bbio** (Besoin Bioclimatique conventionnel) qui 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 en 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).
- ✧ Le **Cep** (Coefficient de consommation conventionnelle d'Energie Primaire) porte sur les consommations annuelles ramenées par m<sup>2</sup> et liées aux cinq usages suivants :
  - Chauffage.
  - Climatisation s'il y a lieu.
  - Eau chaude sanitaire.
  - Eclairage.
  - Auxiliaires (pompes à chaleur, ventilateurs,...).
- ✧ Le **Tic** caractérise la Température Intérieure Conventionnelle en période de forte chaleur. Sa limitation vise à assurer un bon niveau de confort et à éviter les surchauffes sans qu'il soit nécessaire de climatiser.

Ces coefficients Bbio, Cep et Tic sont vérifiés par l'intermédiaire d'un calcul issu d'**une étude thermique**. Pour chaque habitation, ils doivent **être inférieurs à des valeurs maximales** définies en fonction du lieu géographique pour tenir compte des différences de climat et d'altitude, de la surface de la construction, des économies de gaz à effet de serre lorsque sont utilisés des systèmes énergétiques faiblement émetteurs de ces gaz (bois, réseaux de chaleur,...).

Cette étude thermique doit permettre d'optimiser la conception architecturale, de trouver les solutions techniques les plus efficaces pour consommer le moins d'énergie possible. Elle permettra également d'assurer le respect des 3 exigences fixées par la Réglementation Thermique et d'obtenir les attestations nécessaires pour le dépôt de l'autorisation de construire et à l'achèvement des travaux.

## 4.1 LA REGLEMENTATION THERMIQUE 2012

### PRÉCONISATIONS

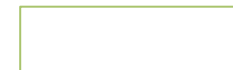
Afin de respecter la RT 2012, notamment pour répondre aux exigences du Bbio, certains points sont à imaginer lors de la conception même du projet de construction comme par exemple :

- Prévoir une ventilation performante (simple flux, double flux,...).
- Traiter les ponts thermiques (prévoir par exemple la continuité de l'isolant à la jonction des planchers et des murs dans le cas d'une isolation par l'intérieur). Une isolation thermique par l'extérieur ou répartie sera privilégiée car répondant le mieux à la RT 2012.
- Traiter la perméabilité à l'air notamment dans la pose des menuiseries.
- Prévoir une surface totale des ouvertures au moins égale à 1/6 de la surface habitable.
- Recourir aux énergies renouvelables.
- Installer une protection solaire mobile dans les chambres (volets ou stores extérieurs).
- Prévoir un dispositif de mesure ou d'estimation des différentes consommations d'énergie,...

Il sera également important de veiller, lors de l'exécution des travaux, à une bonne coordination entre les corps de métier afin de s'assurer notamment :

- Du bon traitement des ponts thermiques.
- De l'absence de fuites d'air.
- De la bonne mise en œuvre du système de ventilation,...

## 4.2 L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE



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 RT 2012, peuvent être intégrés dans la réflexion.

### PRÉCONISATIONS

**L'implantation et l'orientation de l'habitation** : les façades principales devront être, **dans la mesure du possible**, orientées Nord/Sud 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.



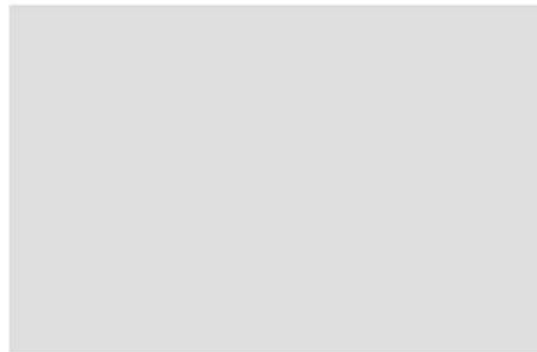
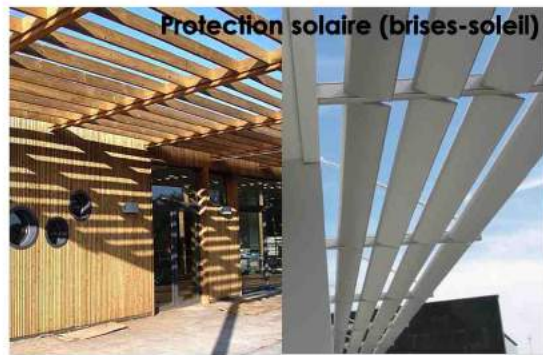
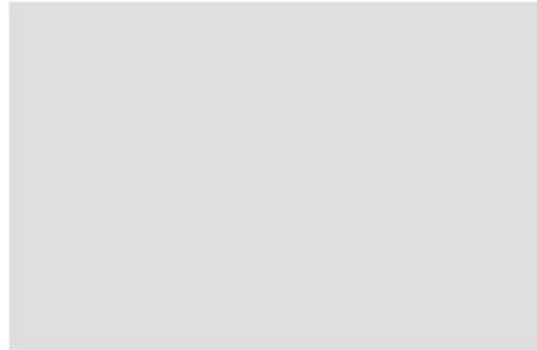
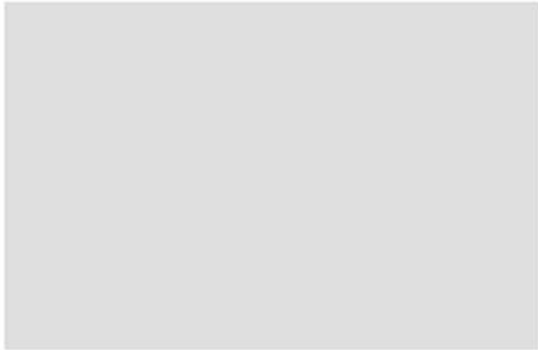
## 4.2 L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE



**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 canadien,...). 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.

## 4.2 L'APPROCHE BIOCLIMATIQUE



**QUELQUES PRINCIPES  
LIÉS À UNE  
APPROCHE  
BIOCLIMATIQUE**

Principes

## 4.3 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN ENERGIE



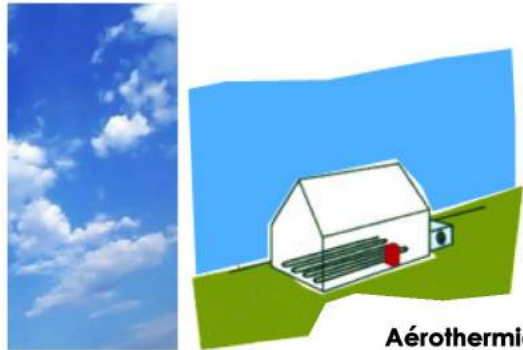
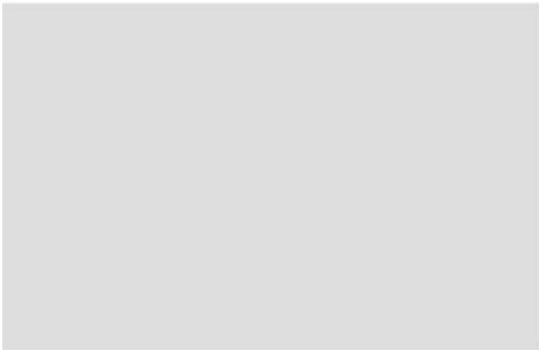

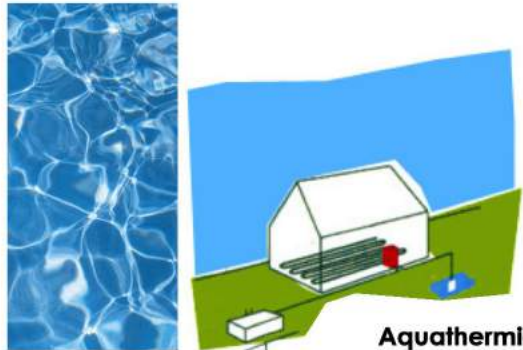
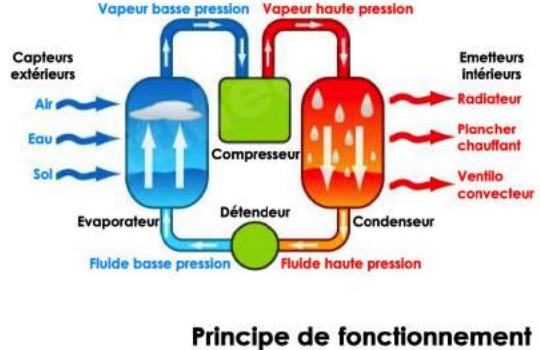



**Les énergies renouvelables, fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux, ... n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes. Elles participent à la lutte contre l'effet de serre et les rejets de CO<sub>2</sub> 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,...

### PRÉCONISATIONS

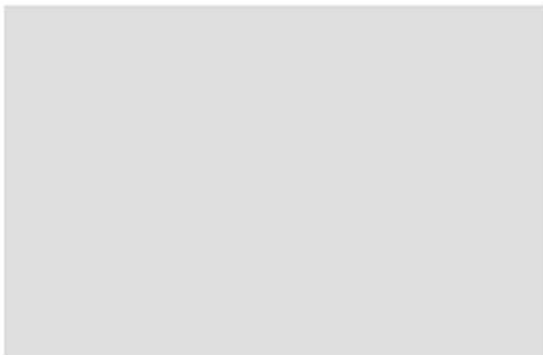
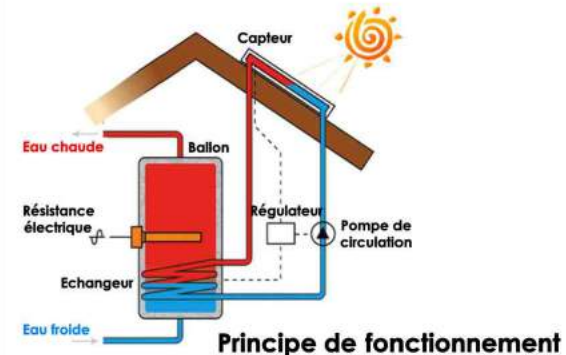
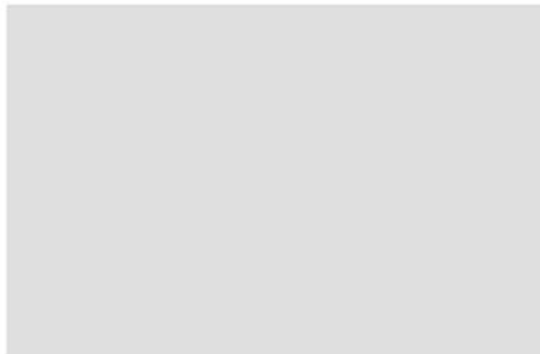
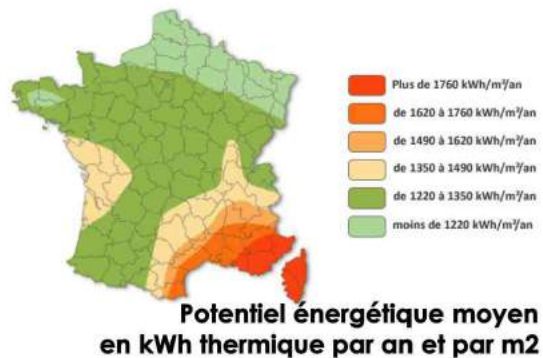
Des préconisations, dans un objectif de sensibilisation des usagers à l'économie d'énergie dans leur comportement au quotidien, peuvent être données aux constructeurs afin de limiter les consommations excessives ou produire de l'énergie à partir de sources renouvelables :

- Réduire les besoins de chauffage en respectant la réglementation thermique 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.
- 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, biomasse,...
- Mettre en place un système d'autoconsommation d'énergie
- 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.

## 4.3 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN ENERGIE

 <p><b>Aérothermie</b></p>		 <p><b>Aquathermie - Forage de captage</b></p>
 <p><b>Aquathermie</b></p>	 <p><b>Principe de fonctionnement</b></p>	 <p><b>Géothermie - Capteur horizontal</b></p>
 <p><b>Géothermie</b></p>	 <p><b>géothermie - Capteur vertical</b></p>	<p><b>EXEMPLES DE SYSTÈME DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE POMPE À CHALEUR</b></p> <p><b>Principes</b></p>

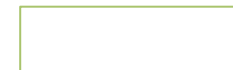
## 4.3 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN ENERGIE



EXEMPLES DE SYSTÈME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SOLAIRE

Principes

## 4.4 LA GESTION DES DECHETS



Longtemps négligés, les déchets sont devenus une préoccupation majeure pour des raisons sanitaires et environnementales qui se sont traduites 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 cette problématique.

### PRÉCONISATIONS

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. 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.

**La Communauté de Communes Roussillon Conflent peut mettre des composteurs à la disposition des propriétaires. Ce dans la limite des programmes qu'elle réalise.**

**Les ordures ménagères et les déchets recyclables seront collectés en porte à porte. Les bacs correspondants (deux par parcelles) seront stockés à l'intérieur de la parcelle.**

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.

## 4.5 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN EAU POTABLE



***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.

### PRÉCONISATIONS

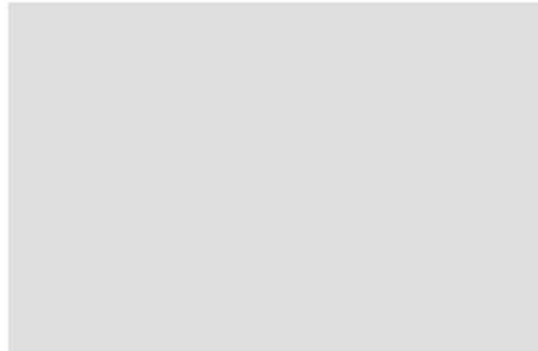
Des préconisations dans ce domaine peuvent être mises en œuvre facilement et à faibles coûts dans le cadre de la construction afin de limiter la consommation en eau potable :

- 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, mitigeurs et 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,...

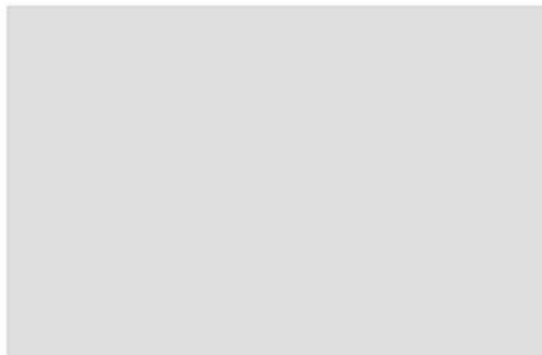
## 4.5 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN EAU POTABLE



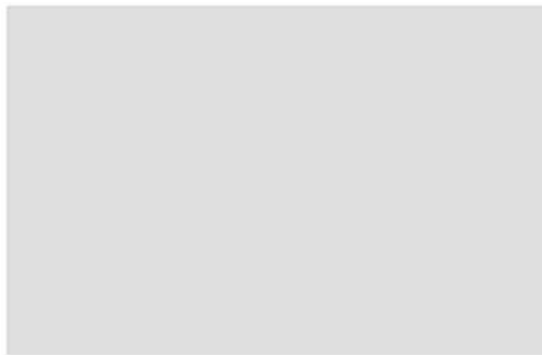
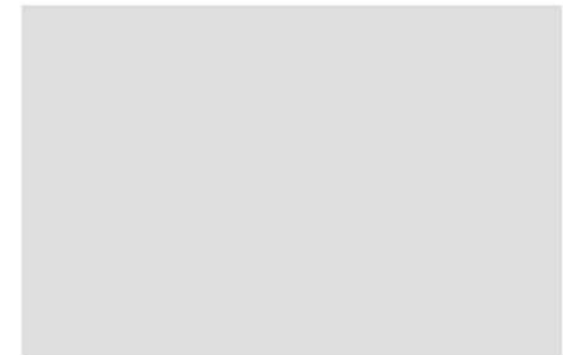
Compteurs de consommation privée



Réducteur de pression pour réseau privé



Vannes de sectionnement pour réseau privé



Clapets antiretour pour réseau privé

**EXEMPLES DE SYSTÈME DE GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN EAU POTABLE SUR LE RÉSEAU PRIVÉ**

Principes



## 4.5 LA GESTION DES APPROVISIONNEMENTS EN EAU POTABLE

	 <p>Chasse d'eau double débit</p>	
 <p>Régulateur de débit</p>	 <p>Robinet à temporisation</p>	 <p>Urinoir écologique sans eau</p>
 <p>Mitigeur thermostatique</p>		<p><b>EXEMPLES DE SYSTÈME D'ÉCONOMIE SUR LA CONSOMMATION EN EAU POTABLE</b></p> <p>Principes</p>

## 4.6 LA GESTION DES EAU PLUVIALES



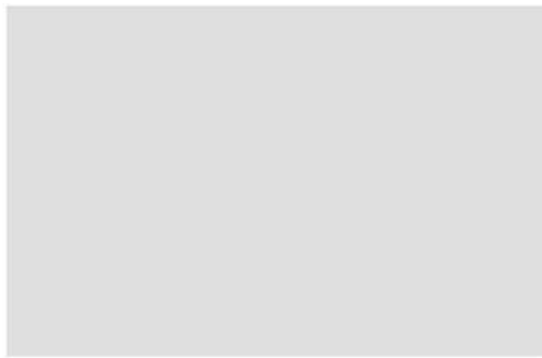
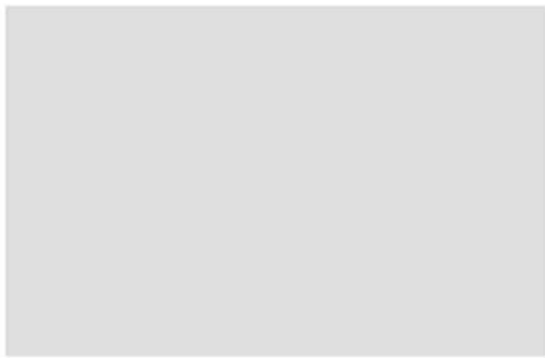
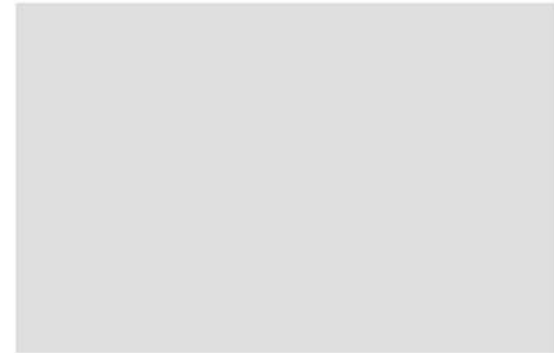
La préoccupation des eaux pluviales doit se faire au niveau de tous les acteurs pour se prévaloir des risques liés à une mauvaise gestion (inondations, pollutions,...). Dans une démarche environnementale, l'action d'un particulier dans le cadre de sa construction pourra contribuer à se prémunir de tels 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.

### PRÉCONISATIONS

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 termes :

- Privilégier un traitement perméable des espaces autres que ceux bâtis.
- Privilégier 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 l'arrosage des espaces plantés, le nettoyage des véhicules ou des sols extérieurs,...

## 4.6 LA GESTION DES EAU PLUVIALES



**EXEMPLES DE SYSTÈME DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES**

Principes

## 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,...

### PRÉCONISATIONS

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 :

- 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.

## 4.8 LA GESTION DES DECHETS DE CHANTIER



La gestion du chantier de construction est enfin une phase importante dans l'ensemble de la démarche proposée à l'échelle de l'opération. En effet, les constructeurs doivent être attentif au site et à son environnement.

### PRÉCONISATIONS

Afin de limiter les nuisances, les risque de pollution,... et de tendre à un chantier « propre », quelques préconisations peuvent être données aux constructeurs dans la gestion des chantiers :

- Intervenir durant des heures de travail normale pour limiter les nuisances pour le voisinage.
- Mettre en œuvre les moyens permettant de limiter les nuisances (poussières, bruits, boues, circulation,...) dans l'objectif de maintenir un chantier « propre ».
- Limiter les pollutions pouvant être engendrées lors du chantier (eaux de lavage, huiles, rejets accidentels,...).
- Limiter les déchets produits par le chantier.
- Favoriser la valorisation des déchets de chantier par une gestion sélective.
- Prévoir et gérer le stationnement des véhicules du personnel de chantier sur la parcelle dans l'objectif de limiter les nuisances pour les habitants et les usagers.
- Mettre en défens, dès le démarrage du chantier, la végétation remarquable ou pré-plantée par le concessionnaire de l'opération.

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



### **ARCHI Concept**

Agence d'Architecture et d'urbanisme  
2, boulevard des Pyrénées  
66000 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 34 59 42 – Fax : 04 68 34 02 40  
[www.agence-archiconcept.fr](http://www.agence-archiconcept.fr)



### **CRB Environnement**

Bureau d'études en Environnement et Paysages  
5, allées des Villas Amiel  
66000 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 82 62 60 – Fax : 04 68 68 98 25  
[www.crbe.fr](http://www.crbe.fr)

En partenariat avec :



MAIRIE  
**ILLE SUR TET**

### **Commune d'Ille-sur-Têt**

10 Place de la Résistance  
66130 ILLE-SUR-TÊT  
Tél. : 04 68 84 73 12  
[www.ille-sur-tet.com](http://www.ille-sur-tet.com)

Dans le cadre de la ZAC « La Caseta, Le Couvent »  
réalisée par Pyrénées-Orientales Aménagement :

### **Pyrénées Orientales Aménagement**



Les bureaux du parc  
Allées de Barcelone Bâtiment C  
66350 TOULOUGES  
Tel. : 04 68 50 67 67  
[www.po-amenagement.fr](http://www.po-amenagement.fr)