Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2023

Semoy

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	18
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	18
Contre	
Abstention	4

L'an deux mille vingt-trois, le vendredi vingt-neuf septembre, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23
Date de la convocation du Conseil Municipal : 25 septembre 2023
Présents :
Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Christophe SARRE – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Jean-Paul LEGAL (jusqu'à 21h42) – Philippe RINGUET – Olivier MORAND – Nathalie RODRIGUES – Rabah LOUCIF – Francis RODRIGUES – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Hugo LEMAITRE – Robert FENNINGER – Stéphanie HOUDAS
Absents excusés : Sana CHENET-CHELDA – Elisabeth GUEYTE – Amandine LOUIS – Martine AIME – Anne-Sophie FABRE – Jean-Paul LEGAL (à partir de 21h42)
Pouvoirs :
Elisabeth GUEYTE a donné pouvoir à Jean-Louis FERRIER
Amandine LOUIS a donné pouvoir à Laurent BAUDE
Martine AIME a donné pouvoir à Robert FENNINGER
Anne-Sophie FABRE a donné pouvoir à Stéphanie HOUDAS
Jean-Paul LE GAL a donné pouvoir à Christelle LEGENDRE
Secrétaire de séance : Christelle LEGENDRE

63/23 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU « CHAMP PRIEUR » - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DE LA ZAC

Monsieur le Maire précise que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Il indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales » (CPAUPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Ces deux documents sont annexés à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC. Ils ont été approuvés par la délibération n°81/19 du 8 octobre 2019 modifiée par la délibération n°83/20 du 25 septembre 2020 puis celle du 30 septembre 2022.

Il est indiqué que le CPAUPE doit être modifié afin de tenir compte d'erreurs matérielles et l'introduction de lots réservés aux habitats innovants. Il s'agit en particulier des points suivants :

- Modification de la rédaction de certains articles sur les règles d'implantation des constructions, non conformes avec les plans d'implantation.
- Précision de parcelles réservées à des projets innovants et règles relatives à ces lots
- Autorisation des piscines vertueuses inférieures à 10m² hors des polygones d'implantation sous conditions
- Mise en page diverses (sommaires, titres,...)

Ceci étant exposé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-16 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,
Vu la délibération n° 92/16 du 4 novembre 2016 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme ainsi que l'économie générale du projet, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,
Vu le traité de concession relatif à la ZAC du Champ Prieur signé le 28 septembre 2017,

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

Vu la délibération n° 70/17 du 30 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Nexity Foncier Conseil en qualité d'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur,
Vu la délibération n° 40/18 du 23 mars 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur,
Vu le courrier en date du 27 mars 2019 informant de l'absence d'observations de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet,
Vu la délibération n°55/19 en date du 6 mai 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact,
Vu la délibération n° 56/19 en date du 6 mai 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur,
Vu la délibération n° 81/19 du 8 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC du Champ Prieur et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales ainsi que le plan réglementaire parcellaire,
Vu la délibération n°82/19 du 8 octobre 2019 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 du Traité de Concession de la ZAC du Champ Prieur,
Vu la délibération n° 83/20 du 25 septembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le modificatif n°1 du Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC du Champ Prieur,
Vu la délibération n°104/20 du 15 décembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°2 du Traité de Concession de la ZAC du Champ Prieur.
Vu la délibération n°68/21 du 26 mars 2021 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le modificatif n°2 du Dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur.
Vu la délibération n°2022-04-07-COM-12 du 7 avril 2022 par laquelle le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole a approuvé le Plan local d'Urbanisme Métropolitain.
Vu la délibération n°66/22 du 30 septembre 2022 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le modificatif n°3 du Dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur.
Vu la délibération n°67/22 du 30 septembre 2022 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le CCCT et la modification n°2 du CPAUPE de la ZAC du Champ Prieur.
Vu la délibération n°38/23 du 12 avril 2023 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le modificatif n°4 du Dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur.
Vu la délibération n°39/23 du 12 avril 2023 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°3 du CPAUPE de la ZAC du Champ Prieur.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (4 abstentions) :

- **D'APPROUVER le modificatif n°4 du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la ZAC du Champ Prieur ;**
- **D'ASSURER la communication au public du Cahier des Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales de la ZAC du Champ Prieur ainsi modifié en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.**
- **D'AUTORISER le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Fait à Semoy, le 29 septembre 2023

Le président de séance,

Laurent BAUDE
Maire

La secrétaire de séance,

Christelle LEGENDRE
Conseillère municipale

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

Transmission au contrôle de légalité le :

Publication numérique le :

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

CPAUPE _ CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES

12 septembre 2023– MODIFICATIF n°4

ZAC – ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

MAÎTRE D'OUVRAGE - AMÉNAGEUR

NEXITY FONCIER CONSEIL

3D Rue Pierre-Gilles de Gennes
45000 ORLÉANS

ARCHITECTE URBANISTE

AUA PAUL CHEMETOV
architectes urbanistes associés

4 Square Masséna
75013 Paris

PAYSAGISTE

COMPTOIR DES PROJETS

8 Place du 14 Juillet
92240 Malakoff

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

SOMMAIRE

OBJECTIFS DU CPAUPE P. 4

PRESENTATION GENERALE P. 5

I- Localisation & orientations P. 6
II- Principes P. 7
III- Présentation de la ZAC P. 9

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES P. 10

I- Dispositions transversales P. 11
II- Implantations des constructions P. 12
III- Volumétrie P. 21
IV- Caractéristiques architecturales P. 23
V- Clôtures P. 30

PRESCRIPTIONS SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS P. 36

I- Stationnement P. 37
II- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées P. 39
III- Annexes et petits mobiliers P. 40

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES P. 41

I- Types de plantations P. 42
II- Repérage des arbres à conserver P. 46
III- Gestion des eaux pluviales P. 47

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES P. 49

I- Imperméabilisation des sols (CBS) P. 50
II- Conception écologique de l'habitat P. 51
III- Gestion de l'eau, paysage et biodiversité P. 55
IV- Déchets, entretien et chantiers P. 57

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

OBJECTIFS DU CPAUPE

OBJET DU CPAUPE

Le CPAUPE a pour objet de préciser les règles, orientations et principes urbains, architecturaux et paysagers afin d'assurer une cohérence d'ensemble de l'écoquartier du Champ Prieur. Ces règles complètent le règlement du PLUM de la commune de Semoy, approuvé le 07 avril 2022. Le CPAUPE garantit ainsi un équilibre entre les différentes constructions et préserve une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants.

FONCTIONNEMENT DU CPAUPE

L'instruction des Permis de construire dans l'écoquartier est opérée selon deux documents :
> en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLUM)
> en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaine, Paysagères et Environnementale (CPAUPE)

Les prescriptions du CPAUPE sont toujours plus restrictives que celles du PLUM, qui sont, elles, plus générales.
Chacune des règles du CPAUPE est détaillée et peut être complétée d'un schéma explicatif ou de photographies. Ces illustrations sont des exemples donnés comme référence. Les dimensions qui peuvent apparaître sur certains schémas sont des valeurs réglementaires. Il convient d'adapter chacune des règles en fonction du projet dessiné. En cas de discordance dans le présent CPAUPE entre règles écrites et références graphiques, l'application des règles écrites sera privilégiée.
Le travail de rédaction du CPAUPE a été réalisé en concertation avec la Ville de Semoy et l'aménageur Nexity Foncier Conseil, en un premier temps de 2017 à 2020 par l'Atelier Masséna (Paul Chemetov et Ronald Sirio associé) puis depuis 2020 par l'AUA PAUL CHEMETOV.

PORTÉE DU CPAUPE

Le présent CPAUPE est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.
A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

OBJECTIFS POUR L'ECOQUARTIER

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat avec une réserve pour un futur équipement public.
Cet objectif s'inscrit en même temps dans ceux du développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, la réduction de la consommation énergétique ...
Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, bénéficie des services et équipements pré-existants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESENTATION GENERALE

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESENTATION GENERALE

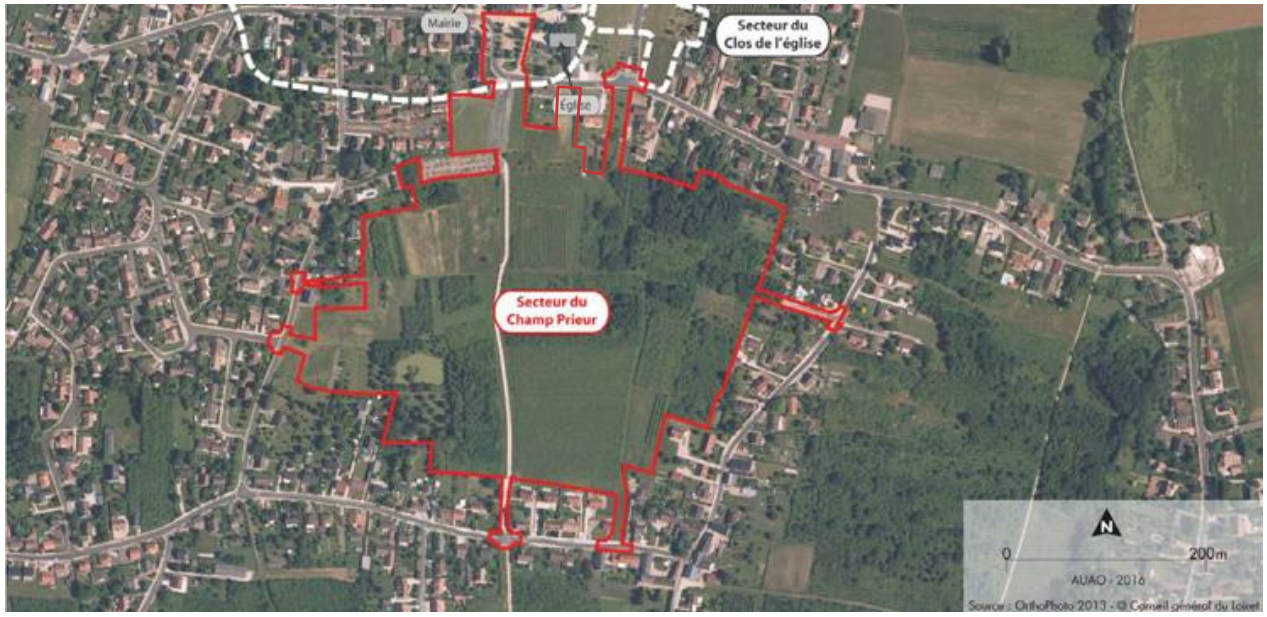
I- LOCALISATION & ORIENTATIONS

ÉTAT INITIAL DU SITE

Ce secteur d'environ 12.8 hectares se situe entre la route de Saint-Jean-de-Braye et la rue des Tarètes.

Il profite de la proximité immédiate du centre ville, des commerces, des équipements publics (Mairie, écoles, plaine de loisirs, bibliothèque...) et des transports en commun. Les rues de Saint Jean de Braye, rue Emile Zola, rue des Tarètes sont les principaux points d'accès au secteur.

De par sa localisation, le site constitue un secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Semoy.



PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

> Assurer l'interconnexion entre le futur quartier et la place François Mitterrand.

> Aménager le secteur avec une densité et des hauteurs progressives, de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés le long des voies et cœur d'îlot à forte identité.

> Aménager un espace vert majeur.

> Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment par l'aménagement de voiries entre la route de Saint-Jean-de-Braye, la rue des Tarètes et la rue de Barrois.

> Mailler le secteur de liaisons douces, notamment sur les axes est-ouest et nord-sud, en s'appuyant sur la coulée verte qui traverse la Zac du Nord au Sud. Ceux-ci doivent permettre de relier le secteur au reste de la commune.

> Préserver le cône de vue sur le centre-bourg et l'église depuis le chemin du Champ Prieur et la zone d'activités des Châtelliers.

> Assurer la gestion des eaux pluviales en régulant leur ruissellement et en valorisant le parcours de l'eau.

> Créer un équipement public.

> Aménager un axe traversant (plutôt est/ouest) de façon apaisée et limitant la vitesse.

> Aménager des pistes cyclables et des voies douces sur l'ensemble du quartier, et les connecter au réseau existant.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

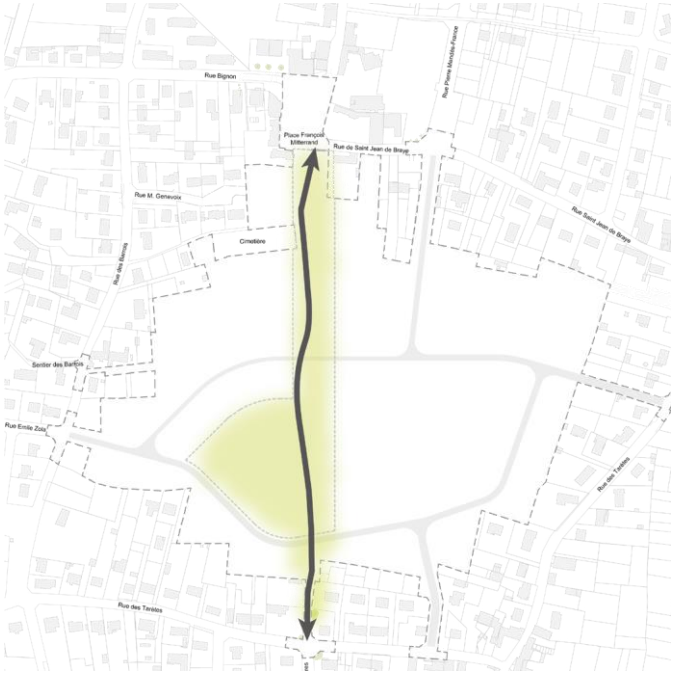
PRESENTATION GENERALE

II- PRINCIPES

L'ACCES DES VOIES PRINCIPALES

L'accès en boucle permet la desserte du Nord, Ouest, Sud et une sortie à l'Est.

La voie principale de la Zac est à double sens de la rue Saint Jean de Braye - la rue des Barrois - la rue des Tarètes. Une sortie assurée à l'Est, vers rue des Tarètes



LE PARC EN CONTINUITE

DE LA PLACE FRANCOIS MITTERRAND

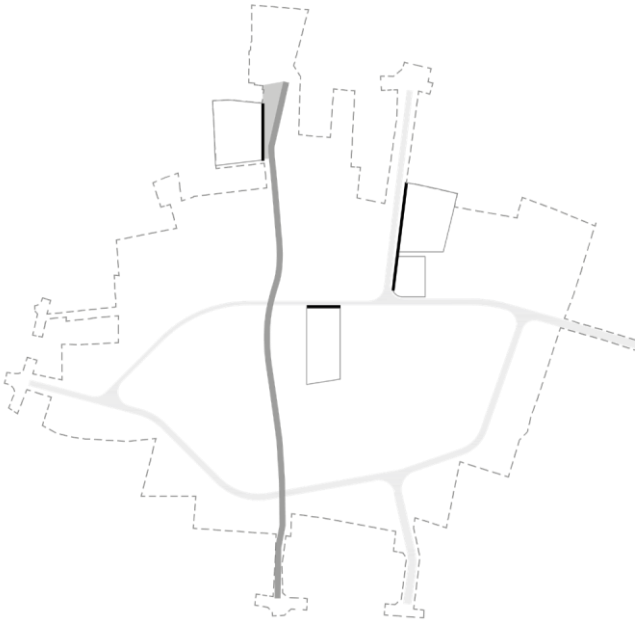
Le parc d'environ 2ha connecte le Nord et le Sud de l'écoquartier avec un espace central aménagé.

LES CHEMINS ET TRAJETS PIETONS ET VELOS

Des chemins de circulation douce sont prévus pour assurer la connexion Est-Ouest et Sud en passant par le centre de l'écoquartier

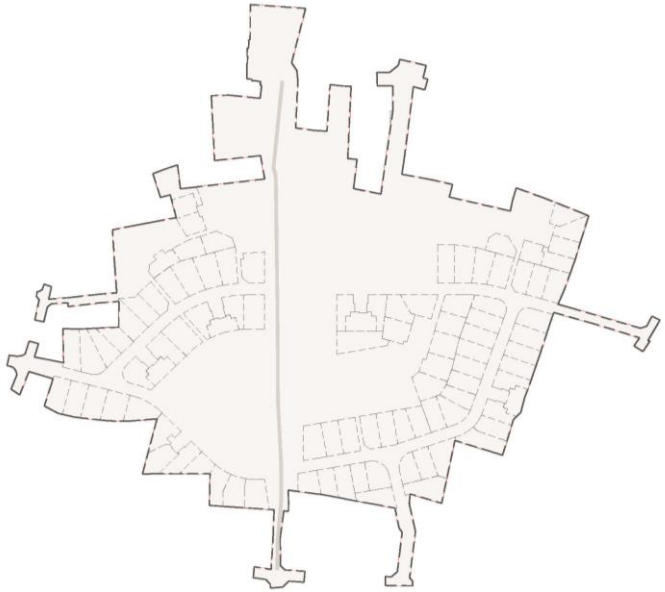
Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESENTATION GENERALE



LES PETITS COLLECTIFS INSTALLES SUR LES GRANDS AXES
Les petits collectifs, à proximité des voies publiques, sont desservis par des espaces publics circulables.

LES MAISONS GROUPES
Les maisons groupées s'organisent autour de placettes publiques de rencontres et de convivialité.



LES MAISONS INDIVIDUELLES
Les parcelles privées des maisons individuelles sur rue principale et celles sur cour ont une surface moyenne de 500m².

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESENTATION GENERALE

III- PRÉSENTATION DE LA ZAC

Le projet, à vocation principale d'habitat, accueille environ 255 nouveaux logements dont environ 73 logements sociaux.

Une mixité de logements est souhaitée, avec des logements individuels, intermédiaires et collectifs, en accession ou en location.

Des équipements publics ou tertiaires (santé) dans la partie Nord de l'Écoquartier sont prévus ; un pôle santé (ilots 14-A, 14-B et 14-C) et un équipement d'intérêt général, dont la définition du programme et de l'emprise exacte seront déterminées ultérieurement selon les besoins du nouvel Ecoquartier.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

I- DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les lots 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 94, ilot 14-A, 14-B, 14-C identifiés comme « lots innovants » devront respecter les prescriptions détaillées pages 48 et suivantes (II – Conception écologique de l'Habitat).

Règles communes aux Habitations intermédiaires,
Habitations individuelles, groupées, Collectifs

Chaque logement doit permettre l'adjonction systématique d'un espace extérieur le plus individualisé possible.
Outre le fait d'agrandir le logement, le balcon, la loggia, la terrasse et le jardin d'hiver permettent de multiplier les vues tout en jouant un rôle important d'isolation acoustique et thermique.
Les toits terrasses seront accessibles sous conditions.
Les façades qui ne sont pas implantées à l'alignement sur l'espace public peuvent offrir une meilleure qualité d'usage par des éléments en creux ou en saillie.

Règles communes aux habitats groupées, habitats sur cour ou habitats sur voie principale ou secondaire

Des volumes en rez-de-chaussée attenants au volume principal sont autorisés :

1- En cas d'affectation à des pièces de vie, sans limite de surface, à condition de respecter le polygone d'implantation et les mètres carrés de plancher autorisés.
2- En cas d'affectation à un garage, un cellier, une buanderie etc, leurs surfaces intérieures sont limitées à 17 m². Les conditions de respect du polygone d'implantation et de la surface bâtie restent les mêmes.

Dans ces deux cas, les volumes en rez-de-chaussée attenants au volume principal devront être recouvertes par une toiture végétalisée.

Règles relatives aux piscines et autres bassins artificiels aménagés pour la baignade

Les bassins artificiels aménagés pour la baignade sont autorisés à condition :

- Que le bassin soit inférieur à 10m²
- Que sa conception et son fonctionnement réponde aux enjeux de transition (sobriété, limitation des pollutions,..)

Afin de répondre aux enjeux de transition, il est recommandé :

- Que les matériaux utilisés soient biosourcés ou recyclés et recyclables
- Que le dispositif retenu limite la consommation en eau (disposer d'une technologie garantissant la limitation du complément annuel à 3m³ maximum)
- Que le dispositif retenu soit autonome en alimentation électrique et ne dépasse pas les 50 décibels en fonctionnement maximal
- Que l'entretien du dispositif retenu n'impacte pas la santé et l'environnement. L'usage du brome, du chlore ou du sel afin de traiter l'eau est interdit s'il ne s'accompagne pas d'un dispositif concourant à limiter la quantité de produit

d'entretien nécessaire (Ozonation, ionisation,…). Les piscines à bio-filtration (type phytoépuration) sont encouragées.

- L'évacuation de l'eau de vidange doit se faire par infiltration dans le sol (puits, puisard ou épandage). S'il s'agit d'un bassin traité à l'eau salée, il est impératif de faire appel à un vidangeur professionnel. Aucun déversement d'eau salée ne peut avoir lieu dans le sol ou dans les réseaux.

Les abords aménagés des piscines sont constitutifs d'emprise au sol (margelles, terrasses, etc). **Les piscines de plus de 10m² soumises à déclarations sont interdites**.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

II- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

POLYGONES D'IMPLANTATION BÂTIE

L'ensemble des constructions (corps principal et extensions) et des annexes doivent être implantés à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le plan règlementaire.
La position de la construction sur la parcelle doit être pensée afin d'assurer l'intimité et le meilleur ensoleillement des jardins et pièces de vie.
Dans le cas d'un terrain bordé sur plus d'un côté par une voie publique, les piscines et autres bassins artificiels aménagés pour la baignade, sont autorisées en dehors du polygone d'implantation à condition de ne pas se situer à l'avant de la construction et de respecter le polygone d'implantation vis-à-vis des limites séparatives

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Règles communes aux Habitations intermédiaires,
Habitations individuelles, groupées, Collectifs

Chaque logement doit permettre l'adjonction systématique d'un espace extérieur le plus individualisé possible.
Outre le fait d'agrandir le logement, le balcon, la loggia, la terrasse et le jardin d'hiver permettent de multiplier les vues tout en jouant un rôle important d'isolation acoustique et thermique.
Les toits terrasses seront accessibles sous conditions.
Les façades qui ne sont pas implantées à l'alignement sur l'espace public peuvent offrir une meilleure qualité d'usage par des éléments en creux ou en saillie.

Règles communes aux habitats groupées, habitats sur cour ou habitats sur voie principale ou secondaire

Des volumes en rez-de-chaussée attenants au volume principal sont autorisés :

1- En cas d'affectation à des pièces de vie, sans limite de surface, à condition de respecter le polygone d'implantation et les mètres carrés de plancher autorisés.
2- En cas d'affectation à un garage, un cellier, une buanderie etc, leurs surfaces intérieures sont limitées à 17 m². Les conditions de respect du polygone d'implantation et de la surface bâtie restent les mêmes.

Dans ces deux cas, les volumes en rez-de-chaussée attenants au volume principal devront être recouvertes par une toiture végétalisée.

Règles relatives aux piscines et autres bassins artificiels aménagés pour la baignade

Les bassins artificiels aménagés pour la baignade sont autorisés à condition :

- Que le bassin soit inférieur à 10m²
- Que sa conception et son fonctionnement réponde aux enjeux de transition (sobriété, limitation des pollutions,..)

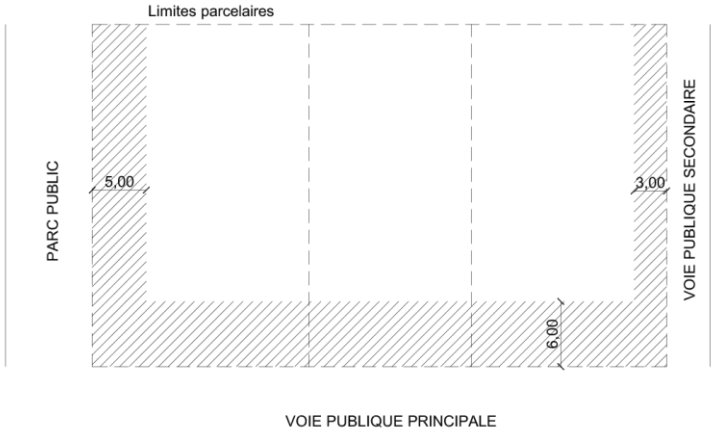
Afin de répondre aux enjeux de transition, il est recommandé :

- Que les matériaux utilisés soient biosourcés ou recyclés et recyclables
- Que le dispositif retenu limite la consommation en eau (disposer d'une technologie garantissant la limitation du complément annuel à 3m³ maximum)
- Que le dispositif retenu soit autonome en alimentation électrique et ne dépasse pas les 50 décibels en fonctionnement maximal
- Que l'entretien du dispositif retenu n'impacte pas la santé et l'environnement. L'usage du brome, du chlore ou du sel afin de traiter l'eau est interdit s'il ne s'accompagne pas d'un dispositif concourant à limiter la quantité de produit d'entretien nécessaire (Ozonation, ionisation,…). Les piscines à bio-filtration (type phytoépuration) sont encouragées.
- L'évacuation de l'eau de vidange doit se faire par infiltration dans le sol (puits, puisard ou épandage). S'il s'agit d'un bassin traité à l'eau salée, il est impératif de faire appel à un vidangeur professionnel. Aucun déversement d'eau salée ne peut avoir lieu dans le sol ou dans les réseaux.

Les abords aménagés des piscines sont constitutifs d'emprise au sol (margelles, terrasses, etc). **Les piscines de plus de 10m² soumises à déclarations sont interdites**.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Polygone d'implantation

HABITAT INDIVIDUEL SUR VOIE PRINCIPALE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Implantation des constructions
Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation.

Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

> soit avec un retrait de 6m minimum vis-à-vis de la voie publique principale,
> soit avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public si concernés,
> soit avec un retrait de 3m minimum vis-à-vis des voies publiques secondaires.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

> soit en limites séparatives,
> soit à 3m minimum avec l > h/2 > 3

Les avancées sans appui au sol ne sont pas intégrées dans les marges de recul mais ne doivent pas dépasser l'alignement.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Polygone d'implantation

HABITAT INDIVIDUEL SUR VOIE SECONDAIRE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

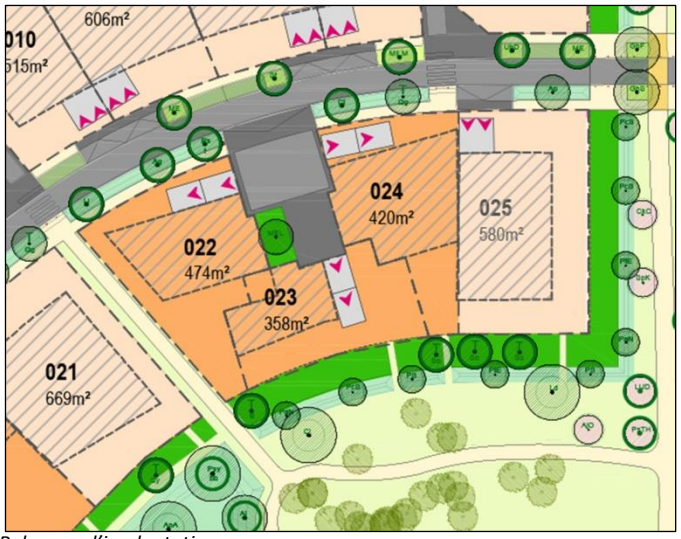
Implantation des constructions
Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation.

Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :
> soit avec un retrait de 3 m minimum vis-à-vis des voies secondaires ouvertes à la circulation publique en tout point du bâtiment avec l>h/2>3.
> soit en conformité avec les implantations graphiques obligatoires figurant dans le plan réglementaire pour la construction principale et/ou le garage.
> soit à l'alignement vis-à-vis de la voie publique secondaire.
> Soit avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public *si concerné.*

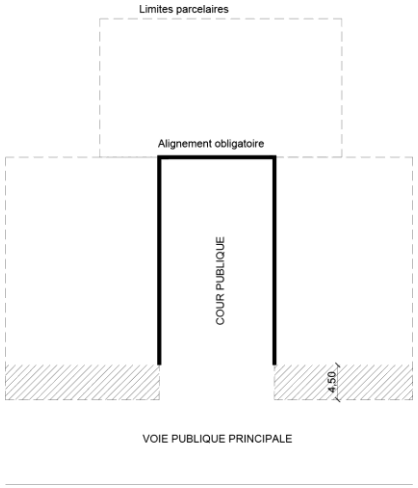
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :
> soit en limites séparatives,
> soit à 3m minimum avec l > h/2 > 3
Les avancées sans appui au sol ne sont pas intégrées dans les marges de recul mais ne doivent pas dépasser l'alignement.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Polygone d'implantation



HABITAT INDIVIDUEL SUR COUR PUBLIQUE

Implantation des constructions
Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation.

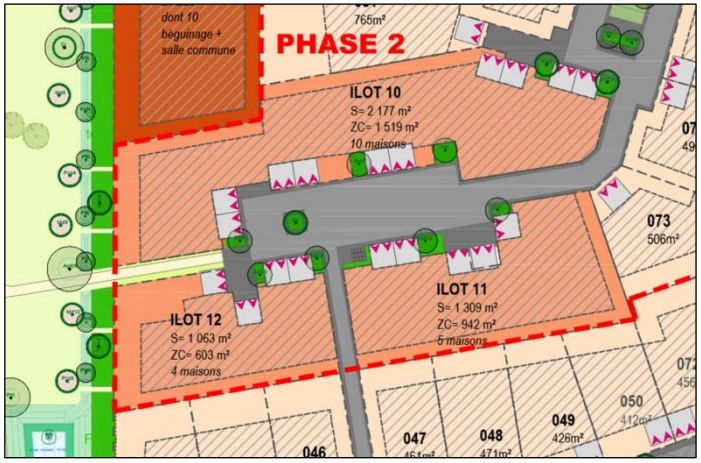
Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :
> soit avec un retrait de 4,5m minimum vis-à-vis de la voie publique principale,
> Soit avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public si concerné,
> soit avec un retrait de 3m minimum vis-à-vis des voies publiques secondaires.
> soit à l'alignement de la cour publique dans les limites définies par le polygone d'implantation du plan réglementaire pour la construction principale et/ou le garage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :
> soit en limites séparatives,
> soit à 3m minimum avec l > h/2 > 3,
> soit en conformité avec les implantations graphiques obligatoires figurant dans le plan réglementaire pour la construction principale et/ou le garage

Les avancées sans appui au sol ne sont pas intégrées dans les marges de recul mais ne doivent pas dépasser l'alignement.

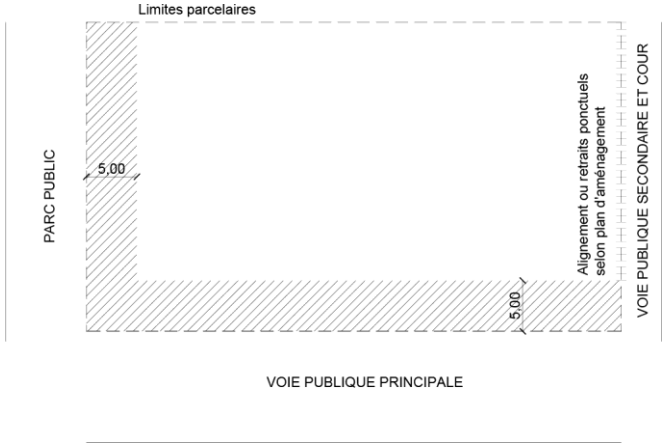
Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Polygone d'implantation



HABITATIONS GROUPÉES

Implantation des constructions
Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation.

Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

> soit à l'alignement vis-à-vis de la voie publique secondaire,

> soit avec un retrait ponctuel de 3m au minimum vis-à-vis de la voie publique secondaire,
> soit avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public si concerné.
Des retraits de distances inférieures et/ou dépassant le polygone d'implantation peuvent être autorisés pour toute emprise au sol bâtie de moins de 3 m² dépourvue d'ouvertures.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

> soit en limites séparatives,
> soit en conformité avec les implantations graphiques du plan réglementaire,
> soit à 3m minimum avec l > h/2 > 3.
> Un retrait d'une distance inférieure et/ou dépassant le polygone d'implantation peut être autorisée pour toute emprise au sol bâtie de moins de 3 m² dépourvue d'ouverture.

Les avancées sans appui au sol ne sont pas intégrées dans les marges de recul mais ne doivent pas dépasser l'alignement.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Polygone d'implantation

HABITATIONS INTERMÉDIAIRES

Implantation des constructions
Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation.

Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

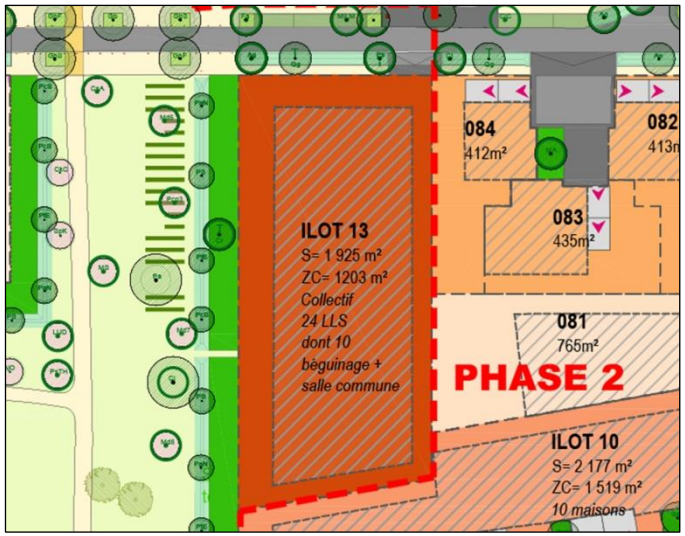
> soit avec un retrait ponctuel de 3m au minimum vis-à-vis de la voie publique secondaire,
> soit à l'alignement vis-à-vis de la voie publique secondaire,
> soit avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public *si concerné*,

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :
> soit en limites séparatives,
> soit à 3m minimum avec l > h/2 > 3

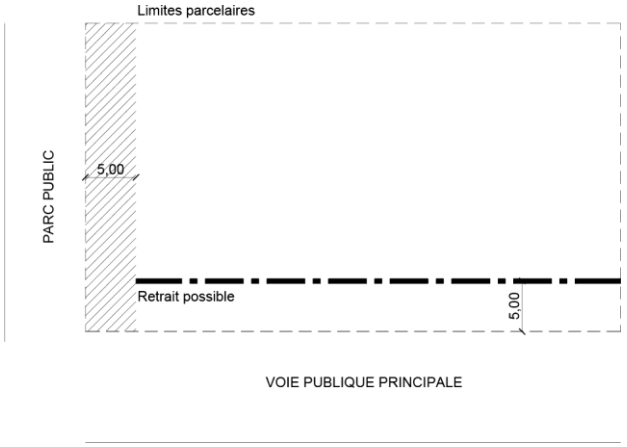
Les avancées sans appui au sol ne sont pas intégrées dans les marges de recul mais ne doivent pas dépasser l'alignement.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Polygone d'implantation



PETITS COLLECTIFS

Implantation des constructions
Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation.

Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

> soit à l'alignement ou avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis de la voie publique principale
> soit avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public si concerné,
> soit avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis de la voie publique secondaire.
> soit en conformité avec les implantations graphiques obligatoires figurant dans le plan réglementaire pour les constructions principales et les garages.

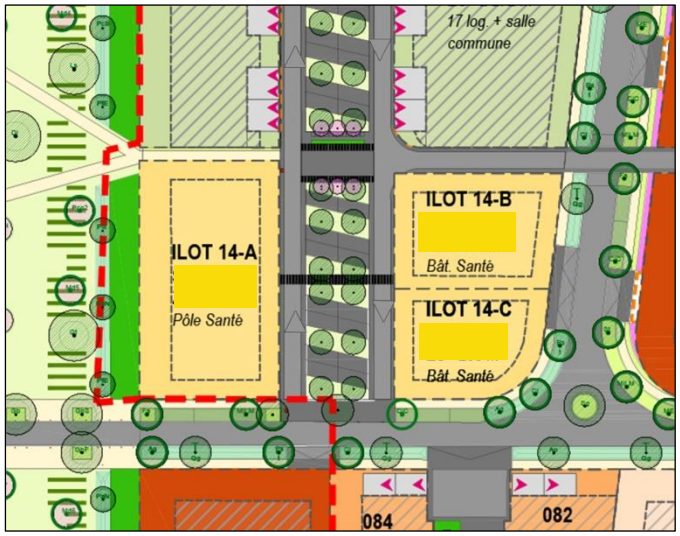
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

> soit en limites séparatives,
> soit à 3m minimum avec l > h/2 > 3

Les avancées sans appui au sol ne sont pas intégrées dans les marges de recul mais ne doivent pas dépasser l'alignement.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



BATIMENTS PUBLICS ET TERTIAIRES

Implantation des constructions

Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation.

Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions sont implantées en tout point du bâtiment :

-> soit avec un retrait de 3 m minimum vis-à-vis de la voie publique principale avec l > h/2 > 3.
-> soit avec un retrait de 3 m minimum vis-à-vis de la voie publique secondaire avec l > h/2 > 2.
-> soit avec un retrait de 5 m minimum vis-à-vis du parc
> soit en conformité avec les implantations graphiques obligatoires figurant dans le plan réglementaire pour les constructions principales et les garages.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont implantées en tout point du bâtiment :

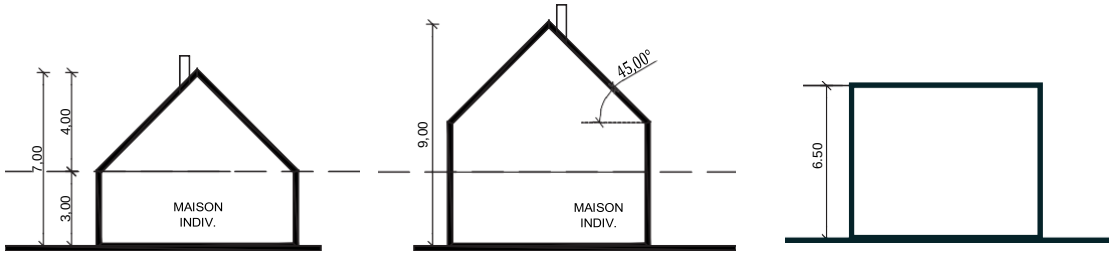
> soit avec un retrait de 3 m minimum vis-à-vis de la voie publique secondaire avec l > h/2 > 3.
> soit en conformité avec les implantations graphiques figurant dans le plan réglementaire.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

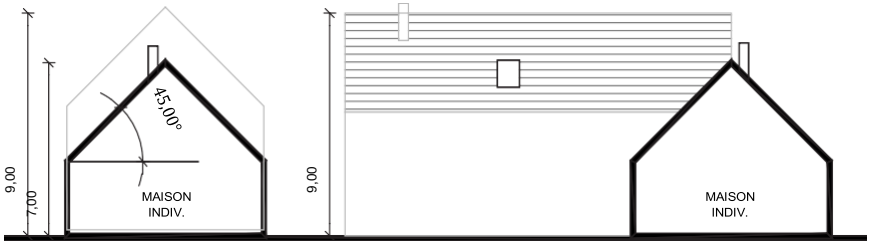
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

III- VOLUMETRIE

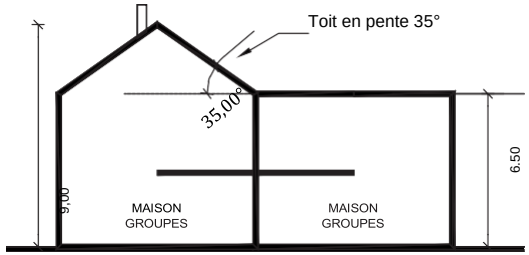
HABITAT INDIVIDUEL



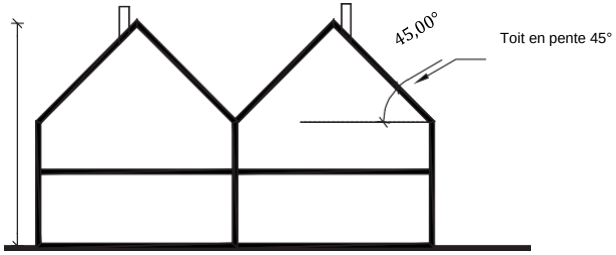
MAISONS COUR



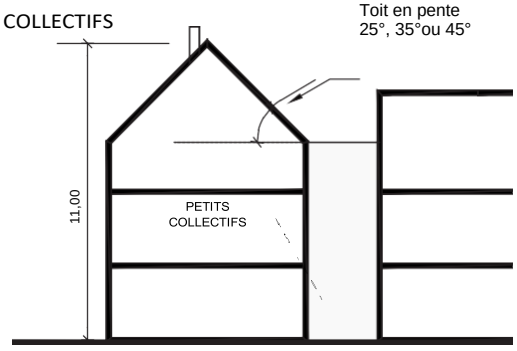
HABITAT INDIVIDUEL GROUPE



HABITAT INDIVIDUEL INTERMEDIAIRE



COLLECTIFS



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faîte du toit *ou à celui de l'acrotère* (point le plus haut de la construction).
Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.

Habitations individuelles et habitations sur cour

La hauteur des toitures en pente doit être comprise entre 7 et 9 mètres au faitage, limités à un R+1.
La hauteur des toitures terrasses ne doit pas excéder 6.5 mètres à l'acrotère. Les toitures terrasses (avec une pente de 3% maximum pour l'écoulement des eaux pluviales), lorsqu'elles sont adoptées, représenteront 100% de l'emprise au sol de la construction, ou un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction dans le cas d'une toiture mixte (toiture en pente/toiture terrasse). Toutes les toitures terrasses seront inaccessibles (sauf pour l'entretien).

Habitations intermédiaires

Leurs hauteurs sont limitées à R+1 et la hauteur des toitures ne doit pas excéder 9m au faitage.

Habitations individuelles groupées

Leurs hauteurs sont limitées à R+1 et la hauteur des toitures en pente ne doit pas excéder 9m au faitage.
Celle des toitures terrasses ne doit pas excéder 6.5 mètres à l'acrotère.

Habitations Collectives

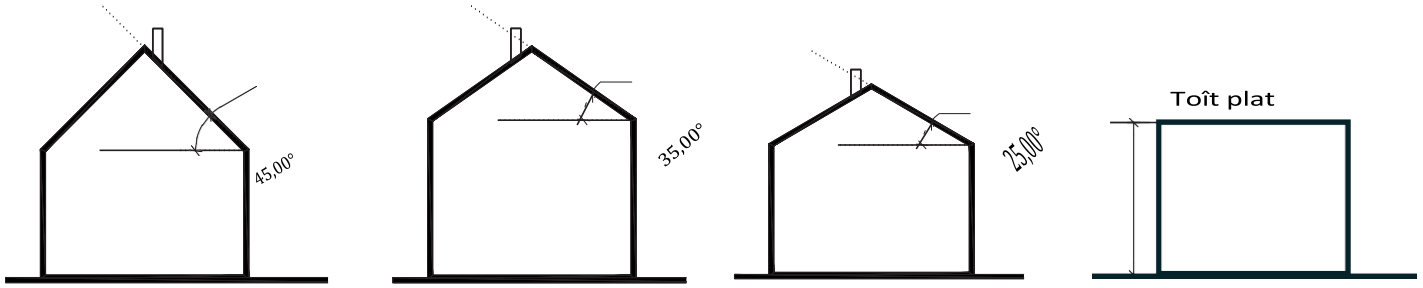
Les habitats collectifs sont limités à R+2 ou R+2+combles et la hauteur des toitures ne doit pas excéder 11 m.

Bâtiments tertiaires

Leurs hauteurs sont limitées à R+1 et celles des toitures ne doivent pas excéder 9 mètres au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère ne doit pas dépasser les 7.5 mètres. La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée doit être de 3.2 mètres au minimum.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Schémas du dessin des pentes de toitures

Pentes de toitures
Les garde-corps de sécurité et tout dispositif technique doivent être étudiés et intégrés à la volumétrie des constructions.

Habitations individuelles
Elles sont couvertes d'une toiture en pente de 45° (avec pignons ou croupes, lucarnes ou fenêtre de toit) ou une toiture terrasse.

Habitations sur cour et habitations individuelles groupées
Elles sont couvertes d'une toiture en pente de 35° au maximum ou une toiture terrasse.

Habitations intermédiaires et collectif
Bâtiments tertiaires
Elles sont couvertes d'une toiture en pente de 25°, 35°, 45° (+/- 3° pour les toitures à 45°) ou en toiture terrasse.

Annexes
La hauteur maximale des annexes ne pourra pas dépasser 3.5 mètres, qu'il s'agisse d'une toiture terrasse ou en pente.

Règle commune aux habitats groupés, habitats intermédiaires et collectifs, tertiaires :

Les toitures terrasses seront accessibles à conditions de prévoir des dispositifs brisant les vues en matériaux durables et qu'elles soient 1/végétalisées et/ ou 2/habitées.
Des toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant – en appentis (Cf. Cahier communal Semoy – PLUM).

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

IV-CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Qualité des logements collectifs :

- *Les logements mono-orientés nord doivent être limités en nombre.*
- *A partir de la typologie T3, les logements doivent être à double orientation ou traversant. Des dérogations pourront être autorisées après examen au cas par cas.*
- *Un espace de rangement dédié (exemples : cellier, buanderie, dressing) est obligatoire à partir de la typologie T4.*
- *Eviter les entrées directes dans les séjours à partir de la typologie T2.*
- *Les cuisines et salles d'eau doivent être éclairées naturellement sauf impossibilité constructive ou distributive.*
- *Les balcons sont interdits sur les façades implantées à l'alignement des rues. Elles peuvent recevoir des loggias à condition qu'elles soient compatibles avec l'écriture architecturale des autres ouvertures.*
- *Les façades donnant sur cour, sur jardins ou sur venelles peuvent différer de l'aspect régulier des façades sur rue.*
- *Un espace extérieur individualisé est obligatoire à partir de la typologie T3 et autant que possible pour les T2.*
- *Les halls d'entrée sont largement transparents, si possible traversants et ouverts dans le cas de jardins intérieurs paysagers.*

Locaux techniques

- *Les locaux techniques (ordures ménagères, encombrants, transformateurs,…) sont positionnés de manière à en faciliter l'usage et l'accessibilité, tout en évitant l'occupation de linéaires stratégiques. Leur intégration dans la façade doit limiter le caractère technique et potentiellement aveugle de ces locaux.*
- *Dans le cas où les locaux ou équipements techniques ne seraient pas intégrés à la façade ou à une haie végétale:*

** les coffrets technique (EDF et GAZ) devront être intégrés à un muret technique d'une hauteur limitée à 1,60m. Dans la mesure du possible, le local de présentation des déchets intégrera le muret technique et les boîtes aux lettres. Le muret pourra être revêtu d'un bardage bois (bois naturel ou prégrisé). Il sera prolongé d'un pare vue en bardage bois pour les maisons individuelles groupées, permettant de disposer à l'abri des regards les bacs à ordures et les composteurs.*

** les locaux de présentation des déchets devront respecter les prescriptions page 51.*

Coffret techniques

Percements pour tous les types de logements

- *Dans un souci de cohérence d'ensemble des différentes constructions et programmes de l'Ecoquartier du Champ Prieur, le nombre de types d'ouvertures sur l'ensemble du bâtiment doit être limité à 6 (hors portes d'entrée et garages) et celles-ci définies suivant les espaces qu'elles éclairent. Le nombre de types d'ouverture sur une seule et même façade doit être limité à 3(hors portes d'entrée et garages.)*

Les occultations pour tous les types de logements

Les volets roulants en saillie de la façade sont interdits. Les matériaux autorisés sont l'aluminium et/ou le bois. Le PVC est proscrit.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

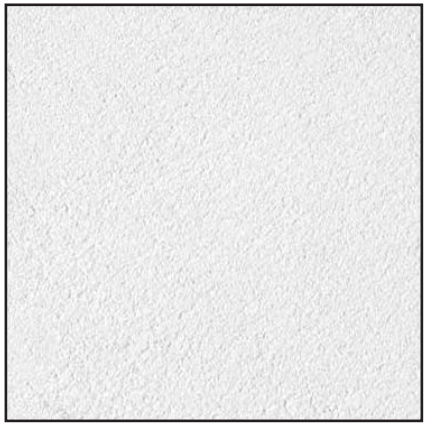
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

FACADES

MATERIAUX AUTORISES EN FACADES

Bardage bois naturel

Bardage bois gris



Enduit (gratté-lisse) / voir palette nuancier ZAC

Zinc

MENUISERIE

Aluminium

Bois ou aluminium et bois

Volets battants Bois ou aluminium

Volets roulants encastrés

Les façades en parpaing ou briques creuses des constructions doivent être revêtues par :

Un bardage de bois naturel, un bois grisé, du zinc ou un enduit. Assurant ainsi la protection et le parement des murs.

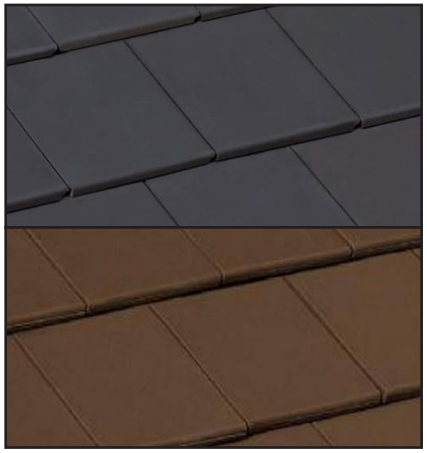
L'enduit de façade sera lissé ou gratté fin, selon les teintes du nuancier (p. 25). Une tonalité différente d'enduit ou un autre type de bardage pourrait être utilisés soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir un pan de mur.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

TOITURES ET ACCESSOIRES DE TOITURES

MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES ET ACCESSOIRES DE TOITURES POUR TOUS LES TYPES DE CONSTRUCTIONS



Tuiles plates ton rouge brun / gris

Ardoises naturelles ou artificielles

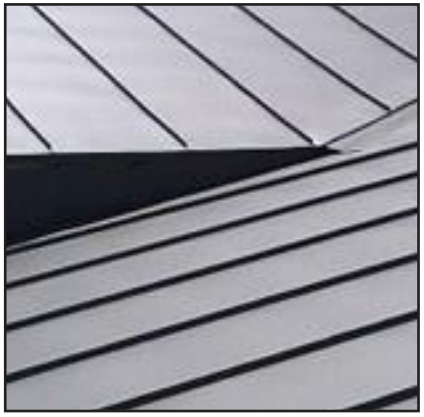
Zinc

Accessoires de toiture :

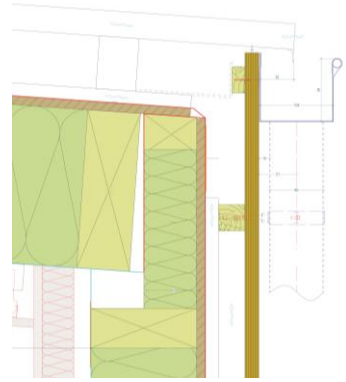
- *Les matériaux autorisés sont le zinc, l'aluminium crénelé, l'ardoise et l'acier.*
- *Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être intégrés à l'architecture des constructions.*
- *Les gouttières doivent être en zinc et de préférence de profil carré. Les descentes d'eaux pluviales sont en zinc, verticales de haut en bas, sans déviations. Les descentes PVC sont proscrites.*
- *Les boites à eau extérieures pour l'évacuation des eaux de toitures terrasses sont en Zinc. Des variantes en aluminium laqué zinc sont admises.*

Toiture végétalisée

Acier



Aluminium crénelé



Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

EXEMPLES SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS - MAISONS INDIVIDUELLES

Maison individuelle, Barrault & Pressacco, Gonneville-sur-mer

Maison individuelle

Residence individuelle

Villa-ijsselzig / Eva-architecten

Maison W, Emanuelle Weiss, Wasquehal

Villa Wallin/Erik Andersson Architects, Suède

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

EXEMPLES SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS - MAISONS GROUPEES/ INTERMEDIAIREES

Ecoquartier des Noés / APM Architecture
Val-de-reuil, France

La Grande Ouche / Sixième Rue, Pays de la Loire
France

Maisons groupés

Villa-ijsselzig / Eva-architecten

Tilley Row Homes / Michael Hsu Office Of Architecture

Ecoquartier - petits collectifs

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

EXEMPLES SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS – PETITS COLLECTIFS

Logements semi-individuels et collectifs / Atelier Du Pont, Nanterre France

BVAU-Bartolo Villemard Architecture Urbanisme, Ménucourt, France

RONALD SIRIO ARCHITECTES, Chambray les tours France

Atelier Johan Maigre, Martigues France

AUA PAUL CHEMETOV, Logements semi-individuels et collectifs Chambray les tours, France

Logements semi-individuels et collectifs / Atelier Du Pont, Nanterre France

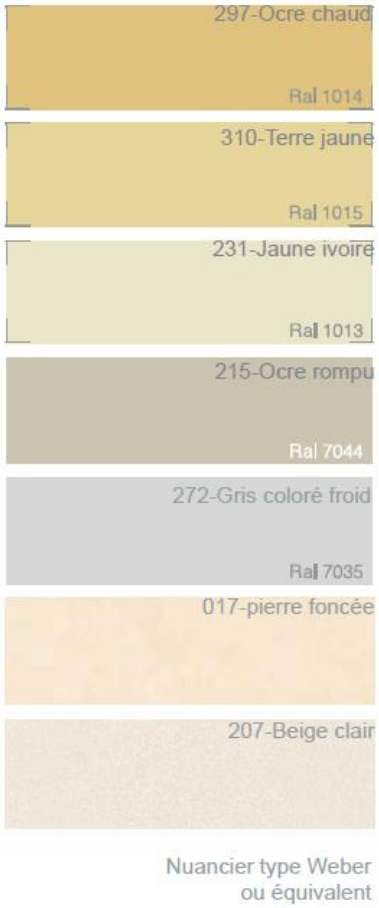
Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

NUANCIER DE LA ZAC

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures en raison de leur durabilité. Deux teintes au maximum sont autorisées par projet. (Cf. Cahier communal Semoy – PLUM).

Enduits de façade principaux (obligation)



Nuancier type Weber ou équivalent

Menuiserie / Ferronnerie (préconisation)

Enduit des façades des volumes secondaires (obligation)

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
V- CLÔTURES

Clôture en grillage

Clôture en bois naturel

Ces prescriptions sont valables pour l'ensemble des typologies de construction.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement par leurs matériaux de construction et par leurs proportions.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.

CLOTURES EN FACADE SUR RUES

En dehors des clôtures réalisées par l'aménageur, elles seront réalisées au choix en bois ou en grillage simple *torsion plastifié ou grillage simple torsion métallique (galvanisé ou rilsanisé) ou treillis soudé (galvanisé ou rilsanisé). Hormis les clôtures en bois, l'ensemble des clôtures seront de couleur verte ou grise.* Toutes les clôtures en façade sur rue seront à implanter à 1.00m de la limite de propriété, derrière la haie.

-La hauteur des clôtures est limitée à 1.60m au maximum.

- *Les portails et portillons doivent être d'un dessin similaire à la clôture (hauteur et couleur identique). Ils peuvent être à vantaux ou coulissant, leurs battants ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Leur hauteur est limitée à 1.60m ètres.*

- *Les places du midi doivent rester accessibles et ne peuvent pas être clôturées en façade sur rue. En cas de clôtures situées sur le pourtour des places du midi, celles-ci doivent être d'un dessin similaire à la clôture réalisée sur rue.*

-Plantes grimpantes 50% persistantes et 50% caduques – *6 plantes différentes* au choix minimum. Elles doivent être plantées avec une interdistance de 2.00m

-Un vide de 6cm est nécessaire pour le passage de la microfaune.

-Les bâches plastiques ou autres éléments de recouvrements sont interdits.

CLOTURES EN FACADE SUR RUE PRINCIPALE

La clôture sera renseignée dans la demande de PC. Les clôtures donnant sur la voie 4, prolongeant la rue P.Mendès France vers le Sud, seront réalisées par l'aménageur en grillage simple torsion plastifié vert.

Les longrines ou murets de soubassement sont autorisés à condition :

1- Qu'ils s'intègrent dans le paysage par une atténuation de la pente au maximum par un système de palier ou pentes douces. La hauteur totale apparente du côté bas ne pourra en aucun cas dépasser les 25 cm.

2- Qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction autorisés

3- Qu'ils garantissent un écoulement des eaux de surface sans entrave, le soubassement situé en point haut devra donc être affleurant par rapport au niveau du sol (au maximum 3 cm).

4- Qu'ils maintiennent un passage pour la microfaune entre le soubassement et le grillage de 6 cm minimum

La modification du profil du terrain étant proscrite, aucun soubassement non justifié et non conforme aux prescriptions ci-avant ne pourra être autorisé. Dans tout autre cas, les longrines ou murets de soubassement sont interdits.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Clôture + plantes grimpantes

Clôture + plantes grimpantes

Haies mixtes

Clôture en bois naturel

CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

Pour les clôtures en limite séparatives :
- *Elles seront réalisées au choix en bois* ou en grillage simple torsion plastifié ou grillage simple torsion métallique (*galvanisé ou rilsanisé*) *ou treillis soudé (galvanisé ou rilsanisé)* + plantes grimpantes – *6 plantes différentes* au choix minimum *(voir liste page 37*). Elles doivent être plantées avec une interdistance de 2.00m.
- Hormis les clôtures en bois, l'ensemble des clôtures seront de couleur verte ou grise.
-La hauteur des clôtures est limitée à 1.60m au maximum.
-Un vide de 6cm est nécessaire pour passage de la microfaune.
-Les bâches plastiques ou autres éléments de recouvrements sont interdits.

CLOTURES EN LIMITE DE VENELLE

Les clôtures situées en limite de venelle et en continuité du cimetière :
Elles seront réalisées au choix en bois ou en grillage simple torsion plastifié ou grillage simple torsion métallique (galvanisé ou rilsanisé) ou sera un mur plein revêtu des deux côtés par un enduit ton clair + plantes périmétriques – 5 plantes différentes au choix minimum (voir liste et modalités d'implantation page 38).
La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m au maximum.
Afin de laisser passer la microfaune, les longrines de soubassement ou pied de mur plein devrons être percés d'ouverture de minimum 10cm sur 6cm ou de 10cm de diamètre à raison d'une ouverture tous les 10 m.
Les bâches plastiques ou autres éléments de recouvrements sont interdits.

Les longrines ou murets de soubassement sont autorisés à condition :
1- Qu'ils s'intègrent dans le paysage par une atténuation de la pente au maximum par un système de palier ou pentes douces. La hauteur totale apparente du côté bas ne pourra en aucun cas dépasser les 25 cm.
2- Qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction autorisés
3- Qu'ils garantissent un écoulement des eaux de surface sans entrave, le soubassement situé en point haut devra donc être affleurant par rapport au niveau du sol (au maximum 3 cm).
4- Qu'ils maintiennent un passage pour la microfaune entre le soubassement et le grillage de 6 cm minimum
La modification du profil du terrain étant proscrite, aucun soubassement non justifié et non conforme aux prescriptions ci-avant ne pourra être autorisé. Dans tout autre cas, les longrines ou murets de soubassement sont interdits.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Clôture en bois naturel

Clôture en bois naturel

CLÔTURES EN LIMITE SUR LE PARC *OU EN LIMITE DES VOIES PUBLIQUES DES HABITATS GROUPES, INTERMEDIAIRES ET PETITS COLLECTIFS*

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux et des essences.

-clôture bois + plantes grimpantes 50% persistantes et 50% caduques -6 plantes différentes au choix minimum. Elles doivent être plantées avec une interdistance de 2.00m

-Clôture de 1.00m de hauteur sur merlon de 60cm (réalisée par l'aménageur même en parcelle privative).

-Un accès sur le parc est autorisé – passage libre 1.00m – hauteur 1.60m – portillon en bois.

-Un vide de 6cm est nécessaire pour passage de la microfaune.

-Les cannisses sont interdites.

Quelques soit la limite :

-Les bâches plastiques ou autres éléments de recouvrements sont interdits.

- Les longrines ou murets de soubassement sont interdits. La modification du profil du terrain étant proscrite, aucun soubassement n'est autorisé afin de retenir les terres des fonds voisins

Concernant les lots groupés ou collectifs donnant sur le parc, la création d'une sortie piétonne sur le parc sous forme de portillon est demandée.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

CLOTURES RÉALISÉES SUR LE DOMAINE PRIVATIF ET PRISE EN CHARGE PAR L'AMENAGEUR

clôture en grillage simple torsion
hauteur 1.60m

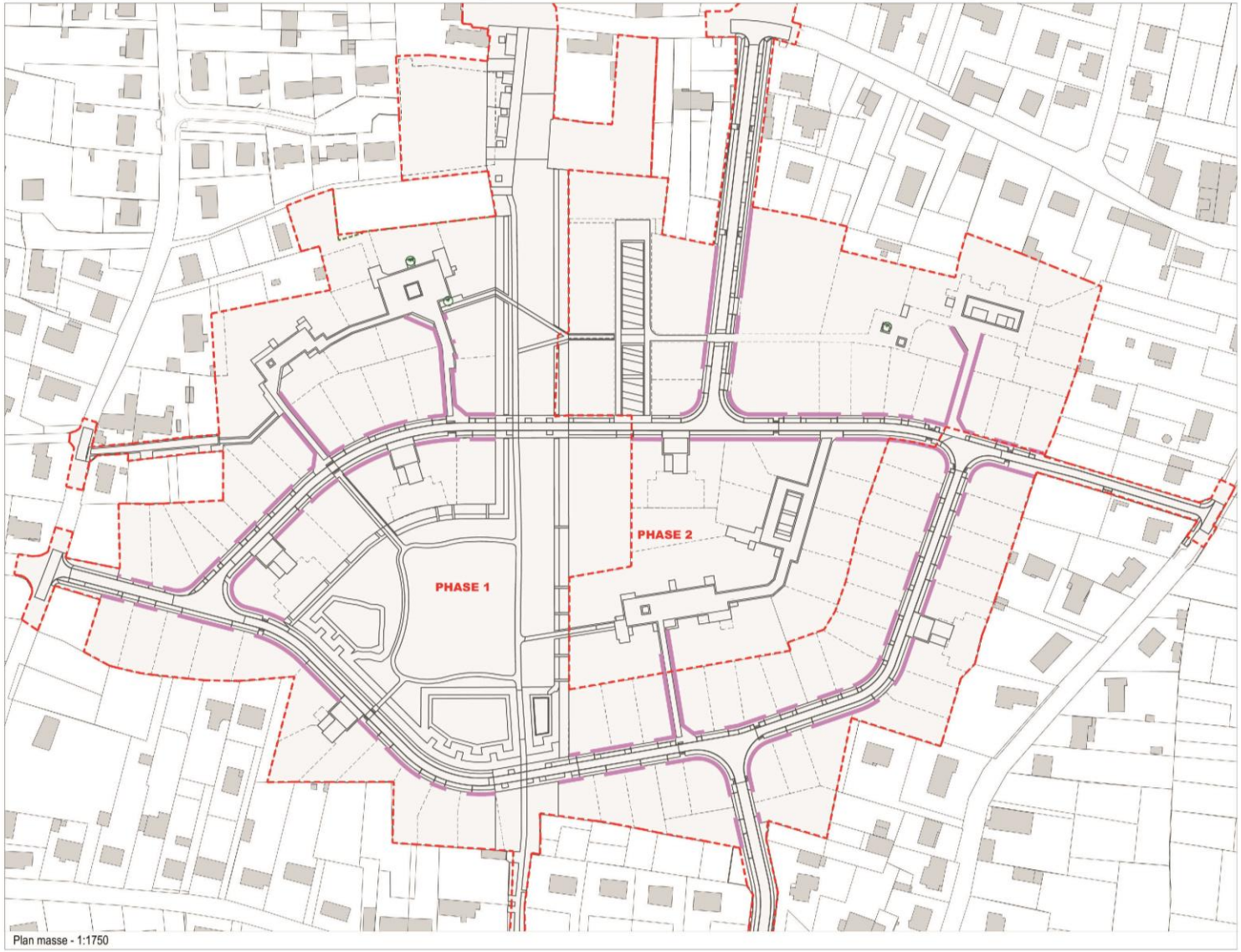
clôture en bois (pin)
hauteur 1.00m (partie courante)

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY	DATE 12.09.2023/ MODIFICATIF n°4	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL	ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV	AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	33

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

PLANTATIONS RÉALISÉES SUR LE DOMAINE PRIVATIF ET PRISE EN CHARGE PAR L'AMENAGEUR



Haies arbustives en mélange.
- 50% persistants + 50% caducs
- à petits fruits et /ou mellifères - 50% minimum
- 20% plantes indigènes obligatoires

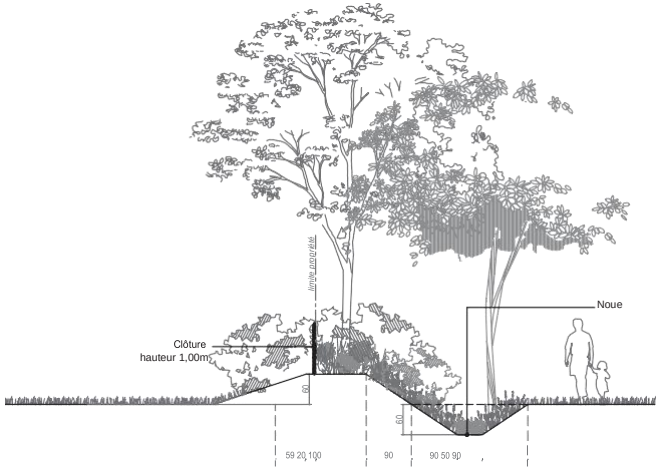
plantes grimpantes sur le mur du cimetière
- 50% caduques : vigne vierge Lowii
- 50% persistantes : lierre commun

Bien que ces haies soient plantées par l'aménageur, elles sont sur le domaine privatif, et leur entretien est à charge du propriétaire de chaque terrain, qui devra assurer les remplacements des végétaux morts, les arrosages et soins éventuels, le désherbage et la taille des végétaux qui ne doivent pas empiéter sur le domaine public, etc.

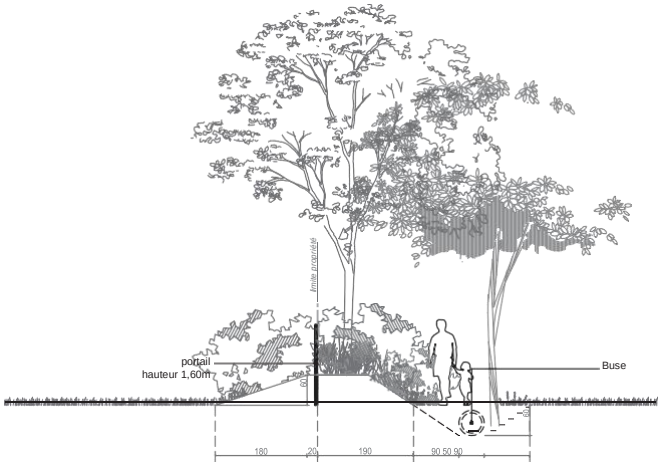
Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

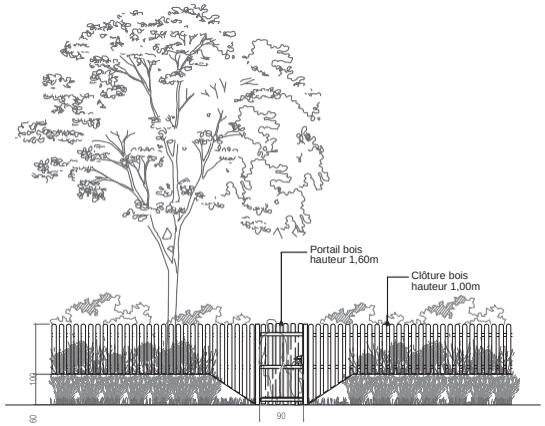
TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC



TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC
coupe sur la partie courante



TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC
coupe sur l'accès au Parc depuis les parcelles



TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC

élévation sur la clôture et le portail d'accès

Les limites entre les parcelles et le Parc sont traitées sous forme de lisières végétales arbustives et arborées, qui intègrent également les noues de collecte et de distribution des eaux pluviales.

Pour faire écho à la noue, un merlon de 60cm de hauteur (réalisé par l'aménageur même en parcelle privative) est constitué à cheval sur la limite privée/publique. Il sera surmonté d'une clôture en bois d'1.00m de hauteur, implantée dans les parcelles privatives de façon à ce que le nu extérieur de la clôture corresponde à la limite de propriété.
Cette clôture sera complétée du même dispositif végétal que sur les autres limites (arbustes et plantes grimpantes).

Des accès directs au Parc pourront être créés. Le merlon sera donc ponctuellement interrompu, et la noue sera remblayée, avec la mise en place d'un busage assurant la continuité hydraulique.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

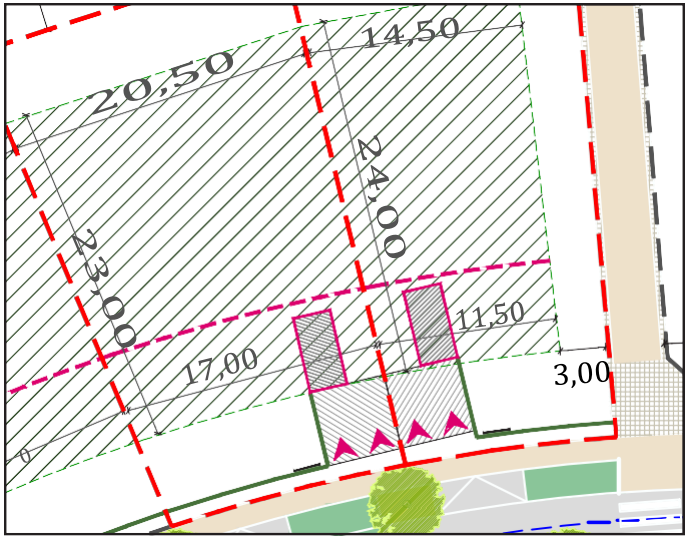
PRESCRIPTIONS SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

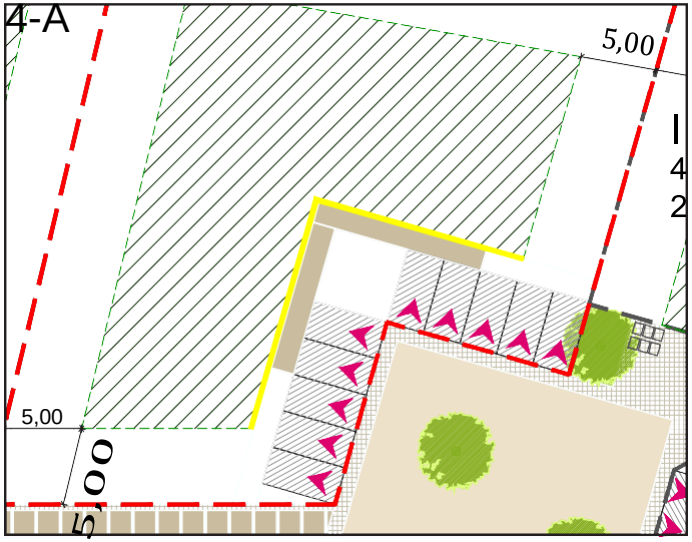
I- STATIONNEMENT

MAISONS INDIVIDUELLES



MAISONS INDIVIDUELLES SUR COUR

LOGEMENTS INTERMEDIAIRES



Objectifs minimums de stationnement par taille de logements :

> De 0 à 59m², 1 place de stationnement est demandée par logement.
> De 60 à 89m², 2 places sont demandées par logement.
> De 90 m² à plus, 3 places sont demandées par logement.
> Pour les logements sociaux : 1 place /logement jusqu'au T3. Au-delà, 2 places par logement.

Habitations individuelles et les maisons sur cour

> 1 place de stationnement doit être intégrée dans le bâtiment.
> 1 à 2 places midi en limite de la parcelle.

Habitations intermédiaires

> 2 places midi en limite des parcelles.

Habitations individuelles groupées

> 1 ou 2 places midi en limite des parcelles.

Habitation intermédiaire, groupée et collectifs

> Les locaux vélos doivent être facilement accessibles et de plain-pied depuis les espaces collectifs, à proximité des cheminements et/ou des halls d'entrée. Ils doivent être protégés et sécurisés, en extérieur ou à l'intérieur des bâtiments. L'ensemble des besoins en stationnements vélos peuvent être regroupés à l'échelle de chaque îlot dans 1 ou 2 locaux.

Equipements tertiaires

> 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m².

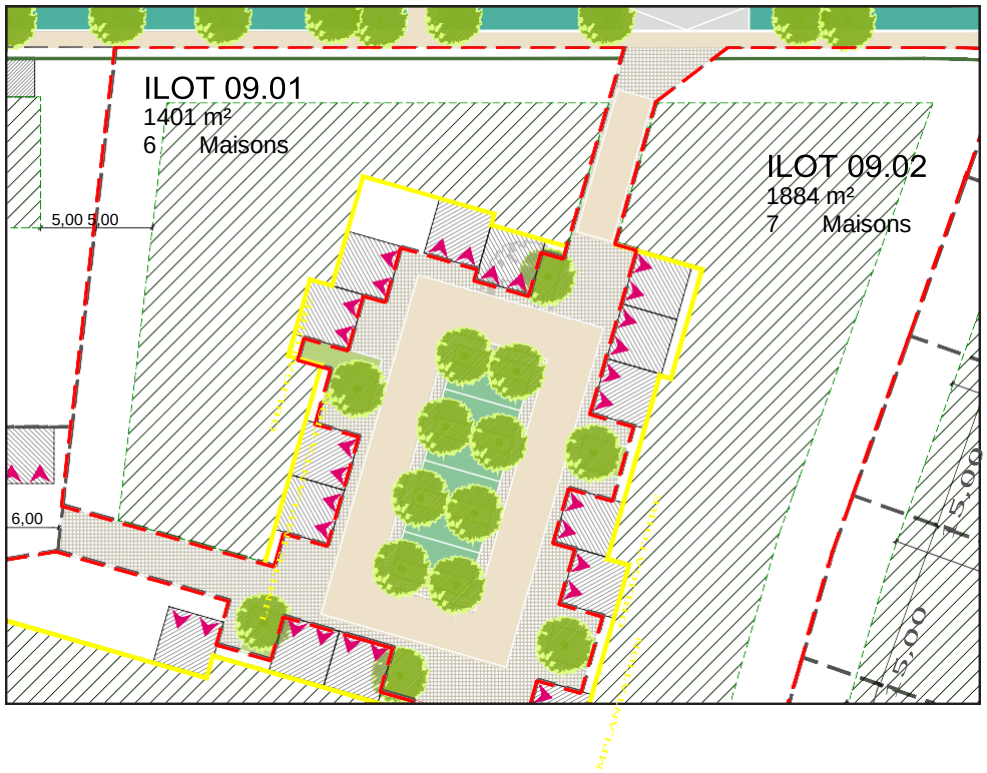
Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.
Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres.

(Extrait des dispositions communes du Règlement du PLUM et celles applicables au secteur 1 AU et la zone 1 AU-M-D)

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPÉES / HAMEAUX



COLLECTIFS

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY	DATE 12.09.2023/ MODIFICATIF n°4	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL	ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV	AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	Semoy	38

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

II- SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

REVETEMENT DU SOL DES PARKINGS ET PLACES MIDI - MATERIAUX PERMEABLES PRÉCONISÉS

Pavage béton joint concassé (places midi uniquement)

Pavage béton joint gazon (places midi uniquement)

Pavage pierre naturelle joint concassé

L'objectif est de permettre l'infiltration aisée des eaux de pluies et d'éviter le ruissellement de surface.
Le sol des allées de garage, accès, parking, *terrasses etc*. doit être constitué d'un matériau perméable sauf pour les parcelles collectives : les voies de desserte des stationnements pourront être traitées de façon imperméable.

Les matériaux perméables préconisés
> Pavés à joints remplis de concassé, dalles alvéolaires remplies de concassé, dalles végétalisées, etc.
> Fondation en grave drainante (perméabilité =10-4).

Sont interdits :
- Les fondations en mâchefer ou autre granulat pollué.
- Les sols imperméables type enrobé, béton, asphalte, stabilisé et pavage à joints mortier.

En complément il est précisé que les sols devront être de teinte :
Grise / Jaune ou beige clair.
Les terrasses peuvent être d'une couleur différente à condition qu'elles soient issues d'un matériau naturel.

Dalles alvéolées concassé

Dalles alvéolées engazonnes

Dalles alvéolées terre cuite

Pavage pierre naturelle joint gazon

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

III- Annexes et petits mobiliers

ANNEXES

ABRIS DE JARDIN

Disposition commune à toute l'Ecoquartier sauf indication contraire

Les annexes de type abris de jardins sont autorisées à condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 10m² et d'être implantées dans le polygone d'implantation.

La hauteur maximale de ces annexes ne pourra pas dépasser 3.5m, qu'il s'agisse d'une toiture terrasse ou en pente.

Un seul abri de jardin par unité de logement est autorisé.

Seul le matériau bois est autorisé (sont interdits : maçonnerie, enduits, fibres ciment, etc).

L'abri de jardin ne peut tenir lieu de clôture.

Maison sur cour

Les abris de jardin peuvent être implantés en dehors du polygone d'implantation.

ACCESSOIRES

>Sont autorisés sous conditions : Niches, poulaillers et ruches.

>Conditions pour les niches et poulaillers :

Seul le matériau bois est autorisé (sont interdits : maçonnerie, enduits, fibres ciment, etc)

Les niches et poulaillers ne peuvent se substituer à la clôture.

>Conditions pour ruches :

Les cônes d'envols ne doivent pas être orientés vers les clôtures séparatives, à l'exception du parc.

COMPOSTEUR

Habitations individuelles et les maisons sur cour

Un composteur par parcelle est obligatoire, dans des bacs clos. Le matériau bois est recommandé.

Habitations intermédiaires

Un composteur par parcelle est obligatoire, dans des bacs clos. Le matériau bois est recommandé.

Un composteur collectif peut être prévu. Il doit être dimensionné au nombre de logement prévus : 1 composteur de 800 litres par tranche de 10 logements réalisés. L'espace dédié aux composteurs doit être facilement accessible depuis les espaces de stationnement ou à proximité de l'aire de présentation des déchets.

Le matériau bois est recommandé.

Habitations individuelles groupées

Un composteur par parcelle est obligatoire, dans des bacs clos. Le matériau bois est recommandé.

Collectifs

Un composteur collectif doit être prévu. Il doit être dimensionné au nombre de logement prévus : 1 composteur de 800 litres par tranche de 10 logements réalisés. L'espace dédié aux composteurs doit être facilement accessible depuis les espaces de stationnement ou à proximité de l'aire de présentation des déchets.

Le matériau bois est recommandé.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

I-TYPES DE PLANTATIONS

Les éléments indiqués ci-dessous sont à considérer comme des valeurs minimales, à compléter au choix du propriétaire.

Plantes grimpantes sur Clôtures

>Sur l'ensemble du linéaire de clôture
>6 espèces différentes minimum
>50% caduques et 50% persistantes – en mélange continu sans voir plus que de 3 pieds d'une même espèce ne qui se suivent pour les clôtures sur rue
Ces clôtures seront accompagnées des plantes grimpantes suivantes :

Plantes caduques :

>Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)
>Clématite des haies (Clematis Vitalba)
>Lierre Grimpant (Hedera Helix)
>Glycine (Wisteria)
>Vigne (Vitis sp)

Plantes persistantes

>Passiflore (Passiflora)
>Jasmin (Jasminum)
>Akébie (Akebia)

Haies périmétriques

En plus des plantes grimpantes sur clôture, une haie périmétrique sera implantée sur toutes les limites séparatives avec un recul de 50cm minimum par rapport à la clôture :

>Sur l'ensemble du linéaire de clôture
>5 espèces différentes minimum
>60% caduques et 40% persistantes – en mélange continu sans que 3 pieds d'une même espèce ne se suivent.
>Végétaux à petits fruits et/ou mellifères à hauteur de 50%
>Arbres autorisés dans les haies si moins de 15m de hauteur à l'âge adulte (1 tous les 10ml max.)
>Bambous autorisés avec protection anti-racinaire rigide.
>20% de plantes indigènes obligatoires

Nota : Pour la prise en charge des haies par l'aménageur, se référer au chapitre «Clôture» page 26 de ce document.

Ces haies seront composées des arbustes suivants :

Arbustes caducs

> ceanothus thyrisflorus (céanothe)
> euonymus alatus (fusain ailé)
> hibiscus syriacus 'Red Heart' (hibiscus)
> lonicera xylosteum (chèvrefeuille des haies)
> viburnum x bodnantense 'Charles Lamont' (viorne)

Arbustes persistants

>elaeagnus x ebbengei (chalef)
>ilex aquifolium (houx)
>ligustrum vulgare (troene)
>nandina domestica (bambou sacré)
>osmarea x burkwoodii (osmanthe)

Toute végétation de plus de 2m de hauteur doit être plantée à 2m minimum de la limite de la propriété.
Toute végétation d'une hauteur inférieure à 2m sera plantée à 50cm minimum de la limite de propriété.
En limite du parc public cette distance peut être réduite.

Les arbres à conserver présents sur les parcelles, sont à déduire des objectifs de plantation.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Prescriptions générales pour les parcelles:

Arbres de haute-tige : minimum 15m à l'âge adulte

> Espaces non construits de 0 à 100 m² : aucune obligation.
> Espaces non construits de 100m à 200m²: 1 arbre de haute tige obligatoire
> Au-dessus, par tranche de 100m² non construits: 1 supplémentaire
Espèces invasives interdites (en annexe).

Petits arbres et grands arbustes : de 6 à 15m

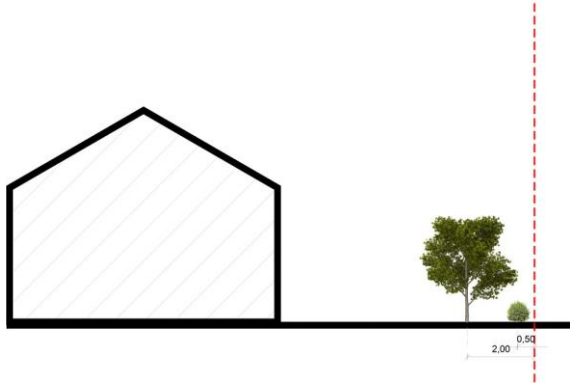
> Espace non construits de 0 à 200m²: aucune obligation.
> Espaces non construits de 200 à 300m² : 2 unités dont un arbre fruitier
> Au-dessus, par tranche de 100m² non construits : 1 supplémentaire.
> Pour les parcelles de 400m² et plus non construits, il sera demandé un minimum de 2 arbres fruitiers.
> Espèces invasives interdites (en annexe).

Paillage, le cas échéant, et afin que la matière organique puisse retourner au sol.

> Organique obligatoire: Paille, copeaux de bois
> Sont interdit : écorce de pins, toiles plastiques ou tous autres éléments non biodégradables.
> Granulats interdits

Arbres fruitiers

>Cerisier
>Prunier
>Pêcher
>Abricotier
>Pommier
>Poirier
>Kaki
>Noisetier
>Noyer
>Figuier



ENTRETIEN

Le désherbage chimique des sols et des massifs est interdit.
Les plantations des îlots en limite de domaine public doivent être choisies de manière à conserver une cohérence d'ensemble et prolonger le traitement paysager de l'espace public.
Les limites des îlots de logements (habitat intermédiaire et petits collectifs) peuvent être traitées dans une épaisseur plantée permettant de préserver l'intimité des logements en rez-de-chaussée.

L'IRRIGATION

L'irrigation alimentée par le stockage d'eau pluviale réalisé sur la parcelle est encouragée.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

VÉGÉTAUX LOCAUX

Nom commun	Nom latin
Essence arbustive	
Prunellier	*Prunus spinosa*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea*
Chèvrefeuille des haies	*Lonicera xylosteum*
Noisetier commun	*Corylus avellana*
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*
Houx commun	*Ilex aquifolium*
Troène commun	*Ligustrum vulgare*
Bois de Sainte-Lucie	*Prunus mahaleb*
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*
Groseillier rouge	*Ribes rubrum*
Rosier des champs	*Rosa arvensis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Saule marsault	*Salix caprea*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Essence arborée	
Chêne sessile	*Quercus petraea*
Chêne pédonculé	*Quescus robur*
Tremble	*Populus tremula*
Orme champêtre	*Ulmus minor*

Prunellier

Viorne lantane

Chêne sessile

Orme champêtre

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

LES ESSENCES A NE PAS PLANTER

Nom latin	Nom français	Origine	Statut région Centre
ESPECES INVASIVES AVEREES EN MILIEUX NATURELS A REPARITION GENERALISEE (RANG 5)			
Robinia pseudoacacia L.	Robinier faux-acacia	Amérique	Naturalisé
ESPECES INVASIVES AVEREES DANS LES MILIEUX NATURELS A REPARITION LOCALISEE (RANG 4)			
Acer negundo L.	Erable frêne	Amérique	Naturalisé
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Ailanthe	Asie	Naturalisé
Aster invasifs	Aster invasifs	Amérique	Naturalisé
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-fougère	Amérique	Naturalisé
Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs	Amérique	Naturalisé
Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	Amérique	Naturalisé
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	Amérique	Naturalisé
Galega officinalis L.	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	[P] Berce du Caucase	Asie	Naturalisé
Impatiens capensis Meerb.	Balsamine orangée	Amérique	Naturalisé
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé
Lemna minuta Kunth	Lentille d'eau minuscule	Amérique	Naturalisé
Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole	Amérique	Naturalisé
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	Amérique	Naturalisé
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier	Amérique	Naturalisé
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge	Amérique	Naturalisé
Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Asie	Naturalisé
Prunus cerasus L.	Griottier	Asie	Naturalisé
Prunus serotina Ehrh.	[P] Cerisier tardif	Amérique	Naturalisé
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova	Renouée de bohème	Amérique	Naturalisé
Solidago canadensis L.	Solidage du Canada	Amérique	Naturalisé
Solidago gigantea Aiton	Solidage glabre	Amérique	Naturalisé
ESPECES INVASIVES POTENTIELLES, INVASIVES EN MILIEUX FORTEMENT PERTURBES (RANG 3)			
Amaranthus hybridus Gr.	Amarante hybride	Amérique	Naturalisé
Amaranthus retroflexus L.	Amarante réfléchie	Amérique	Naturalisé
Ambrosia artemisiifolia L.	[P] Ambroisie à feuilles d'Armoise	Amérique	Naturalisé
Berteroa incana (L.) DC.	Alysson blanc	Europe	Naturalisé
Buddleja davidii Franch.	[P] Arbre à papillon	Asie	Naturalisé
Conyza canadensis (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	Amérique	Naturalisé
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	Asie	Naturalisé
Cyperus esculentus L.	Souchet comestible	Cosmopolite	Naturalisé
Datura stramonium L.	Stramoine	Amérique	Naturalisé
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne	Amérique	Naturalisé
Erigeron annuus (L.) Desf.	Vergerette annuelle	Amérique	Naturalisé
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.	Galinsoga cilié	Amérique	Naturalisé
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	Amérique	Naturalisé
Oenothera glazioviana Micheli	Onagre à sépales rouges	Europe	Naturalisé
Phytolacca americana L.	[P] Raisin d'Amérique	Amérique	Naturalisé
Prunus laurocerasus L.	[P] Laurier-cerise	Europe - Asie Mineure	Subspontané
Senecio inaequidens DC.	[P] Séneçon du Cap	Afrique	Naturalisé
Sporobolus indicus (L.) R.Br.	[P] Sporobole fertile	Tropicale	Naturalisé
Veronica filiformis Sm.	Véronique filiforme	Asie	Naturalisé
Xanthium strumarium L. Gp	Lampourde à gros fruits	Amérique	Naturalisé
ESPECES INVASIVES EMERGENTES (RANG 2)			
Cortaderia selloana Ascherson	Herbe de la Pampa	Amérique	Subspontané
Cotoneaster horizontalis Decne.	Cotonéaster horizontale	Asie	Subspontané
Crassula helmsii (Kirk)Cockayne	[P] Crassule de Helms	Océanie	Naturalisé
Egeria densa Planch.	[P] Egéria	Amérique	Naturalisé
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau	Amérique	Subspontané
Helianthus invasifs Gp	[P] Helianthes invasifs	Amérique	Subspontané
Hydrocotyle ranunculoides L. f.	[P] Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique	Naturalisé
Impatiens parviflora DC.	[P] Balsamine à petites fleurs	Asie	Naturalisé
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	[P] Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.	[P] Myriophylle aquatique	Amérique	Naturalisé
Pistia stratoides L.	Laitue d'eau	Tropicale	Subspontané
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	[P] Renouée de Sakhaline	Asie	Naturalisé
Rhododendron ponticum L.	[P] Rhododendron pontique	Asie	Subspontané
Spiraea douglasii Hook.	Spirée de Douglas	Amérique	Subspontané
ESPECES A RECHERCHER (LISTE D'ALERTE)			
Amorpha fruticosa L.	Faux-indigo	Amérique	/
Cabomba caroliniana A.Gray	Cabomba de Caroline	Amérique	/
Cornus sericea L.	Cornouiller soyeux	Amérique	/
Lemna turionifera Landolt.	[P] Lentille d'eau turionifère	Amérique	/
Lysichiton americanus Hulten & H.St. John	[P] Lysichite	Amérique	/
Myriophyllum heterophyllum Michx	Myriophylle hétérophylle	Amérique	/
Persicaria polystachya (C.F.W.Meissn.) H.Gross.	[P] Renouée à épis nombreux	Asie	/
Rudbeckia laciniata L.	Rudbéckie laciniée	Amérique	/
Spiraea alba Du Roi	Spirée blanche	Amérique	/

Tableau 1 : les espèces invasives de la région Centre

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

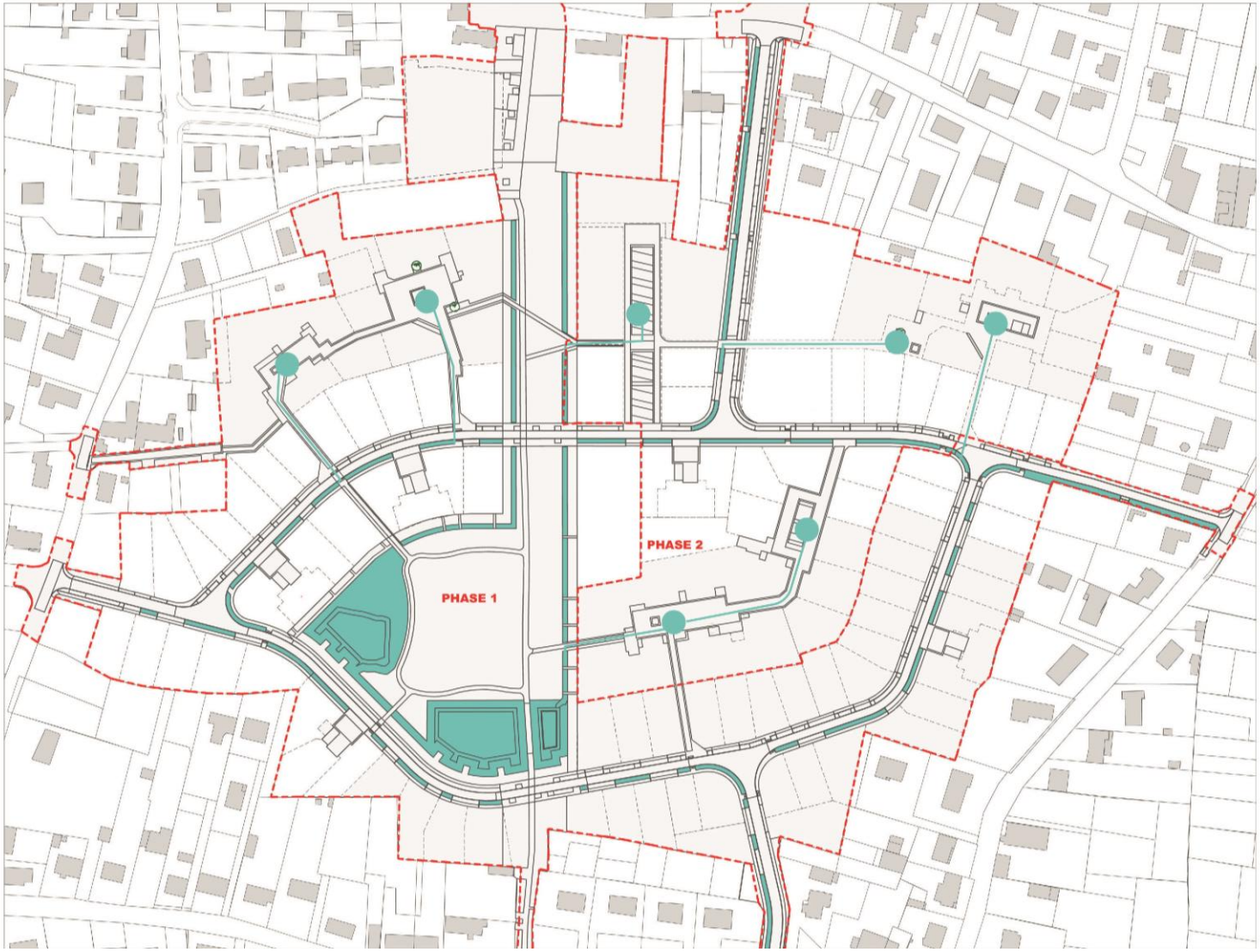
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

II- REPÉRAGE DES ARBRES À CONSERVER

Les arbres à conserver présents sur les parcelles devront faire l'objet d'une protection (tronc, branches, système racinaire) pendant les travaux.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

III- GESTION DES EAUX PLUVIALES (SYSTEME DE COLLECTE)



stockage enterré à prévoir et raccordement (réseau)

noue de collecte, d'infiltration, de stockage et de transport des EP

busage entre noues

mare et bassin

busage sous allée qui traverse le bassin

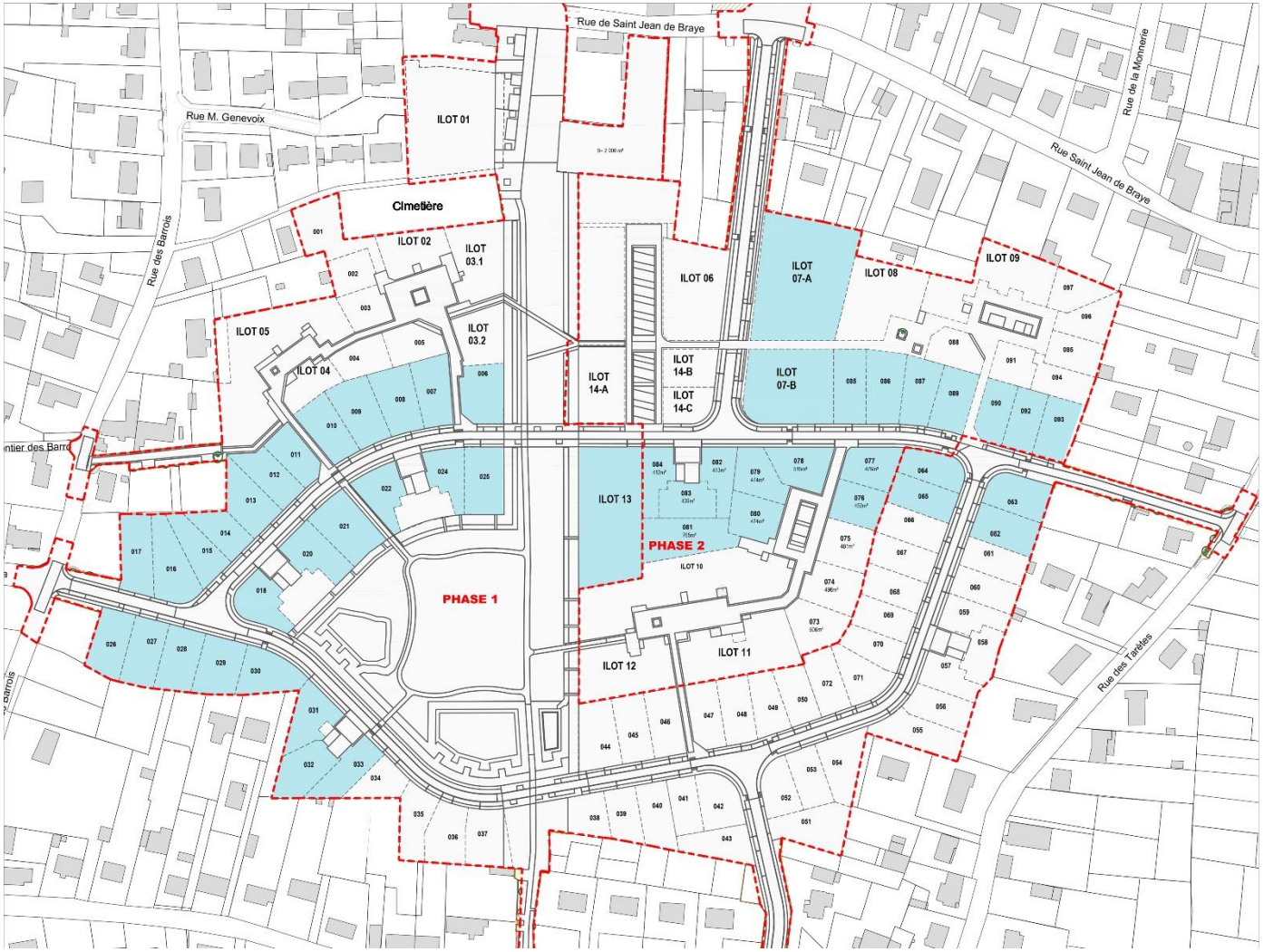
zone humide

zone de stockage "aérienne" en bassin sec

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

III- GESTION DES EAUX PLUVIALES (SYSTEME DE COLLECTE)

Lots et îlots gérant l'ensemble de leurs eaux pluviales à la parcelle



Gestion des eaux pluviales à la parcelle :

Parcelles concernées:

Les parcelles identifiées en bleu sur le plan (47 lots et 3 îlots) doivent assurer la gestion de la totalité de leurs Eaux Pluviales (0 rejets) :

006,007,008,009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,020,021, 022,024,025,026,027,028,029,030,031,032,033,062,063, 064,065,076,077,078,079,080,081,082,083,084,085, 086,087,088,089,090,091,092 et 093

Ilots concernés: 07A-07B-13

Les Eaux pluviales seront utilisées pour les eaux grises et/ou l'arrosage. Les Eaux Pluviales sont utilisées sur les parcelles pour l'arrosage ou l'infiltration. Des solutions sont à adopter: le stockage de l'eau pour l'arrosage ou pour un usage domestique.

Règles relatives aux modalités de stockage des eaux pluviales :

Au minimum 300L. Cuve enterrées obligatoire à partir de 1m³. Bâche de stockage souple interdite.

Infiltration et/ou rétention temporaire des eaux de pluies au choix :

>A travers des toitures végétalisées.
> A travers les fondations des revêtements de sols.
> A travers des puisards (à plus de 5.00m des murs mitoyens).
> A travers une tranchée drainante (à plus de 1.50m des murs mitoyens).
> A travers des noues de surfaces.

Lots non soumis à l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle:

Toutes les constructions non soumises à l'obligation de gestion des EP à la parcelle devront obligatoirement installer un récupérateur extérieur des EP d'au moins 1m3. La cuve devra être enterrée. Les bâches de stockage souples sont interdites.

Les Maisons Individuelles Groupées pourront être équipés d'un récupérateur de 300 litres extérieur par logement.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

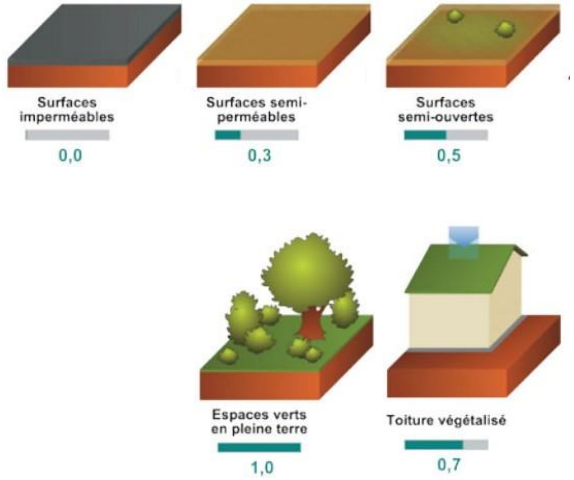
PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES
I-IMPERMÉABILISATION DES SOLS (CBS)

CALCUL DU CBS

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction. Son application permet la sauvegarde des espaces naturels en combinant les moyens susceptibles d'être mobilisés : sols végétalisés toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.

Le Coefficient de Biotope par Surface se calcule de la manière suivante :
CBS = surface éco-aménageable / surface de la parcelle

La surface éco-aménageable est calculée en fonction du type de surface qui composent la parcelle, chacune étant multipliée par un coefficient compris entre 0 et 1 :
Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + … + (surface de type N x coef. N)



Pondération de type de surfaces

PONDÉRATION DES TYPES DE SURFACES

Espaces verts de pleine terre = 1
Surfaces des toitures végétalisées = 0,7
Surfaces semi-ouvertes (revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation) = 0,5
Surfaces semi-perméables (revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation) = 0,3
Surface imperméable = 0

Emprise au sol et surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables de l'Ecoquartier du CHAMP PRIEUR

Valeurs minimales à respecter :

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 500 m², 30 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.
- Pour les unités foncières supérieures à 500 m², 40 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable. Ce seuil est de 35% pour l'ilot 1.
- Sauf indication contraire au sein du tableau des surfaces : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% ; elle est portée à 45% pour les maisons individuelles groupées, à 50% pour les habitats intermédiaires, les collectifs et 60% pour les bâtiments tertiaires (pôle santé).

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

II- CONCEPTION ÉCOLOGIQUE DE L'HABITAT

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET CONFORT

PRINCIPES DE CONCEPTION DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

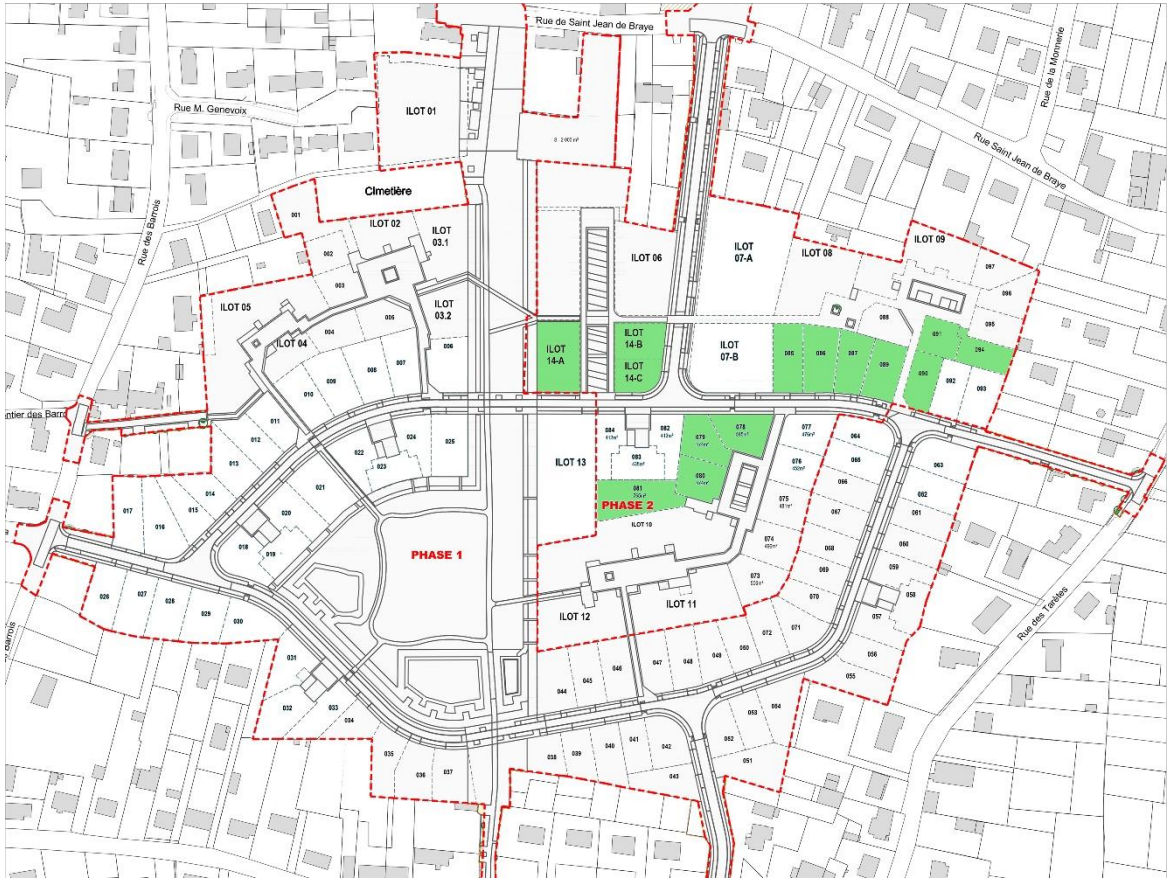
Une conception bioclimatique consiste à mettre en place des dispositions simples qui permettent le confort de vie des habitants. Les concepteurs devront notamment prendre en compte dans le projet :

> L'ensoleillement du site et les différents masques qui génèrent des ombres portées sur la parcelle, afin de concevoir des espaces qui bénéficient de lumière naturelle directe tout au long de l'année ;
> La conception d'un projet compact, multi-orienté et avec une bonne organisation des pièces de vie ;
> La chasse aux ponts thermiques par la mise en place d'isolations continues et efficaces ;
> La mise en place d'élément de modulation des rayons solaires pour se protéger en période chaude et favoriser les apports en période froide ;
> Atténuer les sensations de parois froides par un choix de matériaux selon leur inertie thermique ;
> Favoriser la gestion du climat intérieur des logements par des dispositifs passifs (qui ne consomment pas d'énergie), notamment pour le renouvellement de l'air, qui participe au confort olfactif de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

HABITAT INNOVANT



Lots et ilots destinés à de l'habitat innovant

Parcelles concernées : Les parcelles identifiées en vert sur le plan ci-contre (lot 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 94, ilot 14-A, 14-B, 14-C).

Les constructions doivent respecter les principes suivants : dans sa forme, sa conception, ses matériaux et/ou ses dispositifs, la construction se démarque par une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

> Les constructions devront répondre aux caractéristiques d'une construction innovante ; soit modulaire et/ou réversible, soit construite en ossature bois ; soit en matériaux géosourcés ou biosourcés.

> La moitié des matériaux, au minimum, devront être biosourcés (charpente et murs en bois, isolations bois, paille, etc,), géosourcés ou réemployés.

> Les façades bois ou à parement géosourcé représenteront au minimum la moitié des surfaces des façades extérieures. Un mélange de matériaux en façade est recommandé.

> Les eaux de pluies doivent être réutilisées au maximum (dans les limites de la législation en vigueur). La réutilisation des eaux usées est encouragée.

> Les performances énergétiques doivent être supérieures à la RE2020.

> Des dérogations aux règles du CPAUPE en matière de hauteur minimale, d'implantation (dans la limite de 5% de la surface au sol de la construction), de matériaux et de teintes pourront être étudiées s'ils permettent de répondre à ces enjeux (par exemple des teintes dérogatoires seront autorisées en cas d'enduit naturel).

> Un maximum d'emprise de pleine terre doit être préservé (valeurs supérieures aux prescriptions de la page 47). L'impact sur les sols devra être le plus faible possible. Ainsi, il est recommandé de réaliser les vides sanitaires au-dessus du sol naturel.

> Le risque « retrait et gonflement des argiles » devra être traité par des dispositifs d'atténuation prévus par l'étude géotechnique G2.

> Les principes de conception bioclimatique tels que décrit dans la page précédente devront être impérativement pris en compte dans le projet de construction.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

CERTIFICATION / OBJECTIFS

RT 2012/E+C-

La RE2020 remplace la RT 2012 en matière de normes à respecter pour la construction d'une maison individuelle et de logements collectifs depuis le 01/01/2022. La nouvelle Réglementation Energétique est préfigurée par le label E+/C- de la RT 2012.

E+ = consommation d'énergie du bâtiment, comme la RT2012 mais avec quelques postes de consommation en plus : parkings, ascenseurs, consommations d'usage.
Il y a quatre niveaux : E1 (plus facile) à E4 (plus exigeant)
C- = bilan carbone sur 50 ans, prend en compte l'énergie utilisée pour les matériaux, le chantier et le CO2 dégagé par la consommation du bâtiment sur 50 ans (obtenue par le E+)
Il y a deux niveaux : C1 et C2
Ci-dessous une comparaison E+ /RT2012 pour les postes communs :

Objectifs du Champ Prieur

Le CPAUPE a été validé le 24/09/2019.
Tous les permis de construire déposés avant l'entrée en vigueur de la RE 2020 sont soumis aux objectifs préfigurés par le label E+/C-.
Les permis de construire postérieurs à la réglementation RE 2020 doivent s'y conformer.

LABEL BATIMENTS BIOSOURCES

Le label réglementaire d'Etat Bâtiment Biosourcé permet de mettre en lumière la qualité environnementale des bâtiments neufs qui intègre une part significative de matériaux biosourcés (d'origine végétale ou animale) dans leur construction : comme le bois, le chanvre, la paille, la laine végétale.
Pour certifier une opération il faut respecter un taux minimal d'incorporation au bâtiment de matériaux biosourcés, dotés de caractéristiques minimales :
18 kg/m² de Surface de Plancher pour le niveau 1
24 kg/m² de Surface de Plancher pour le niveau 2
36 kg/m² de Surface de Plancher pour le niveau 3

Objectifs Champ Prieur :

Dans le cadre de la réalisation du projet de ZAC Champ Prieur, l'objectif de la certification du label Bâtiment biosourcé~~s~~ sera encouragé pour toutes les typologies d'habitation.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

MATÉRIAUX

Les concepteurs des projets devront mettre en œuvre des matériaux durables et à faible énergie grise (énergie consommée lors du cycle de vie d'un matériau). Les Composants Organiques Volatiles (COV) sont à limiter au maximum.

L'usage de matériaux locaux et respectueux de la santé des occupants sera privilégié.

ÉCLAIRAGE

ECLAIRAGE NATUREL
Il est demandé aux concepteurs de privilégier l'apport de lumière naturelle, de limiter les besoins en éclairage artificiel et d'apporter un certain confort visuel, sans porter préjudice au confort thermique des habitations. Une attention particulière sera donc portée à la quantité et la qualité des surfaces vitrées et de leurs occultations.

ECLAIRAGE ARTIFICIEL
Les dispositifs d'éclairage artificiels devront être choisis de manière à limiter les consommations énergétiques tout en répondant aux besoins. Les ampoules à basse consommation ou les leds ambrés seront à privilégier, tout comme les systèmes d'éclairage gradable, de minuterie, de détection de présence et de luminosité.

DISPOSITIFS DE GESTION DE L'EAU POTABLE, VENTILATION, CHAUFFAGE

GESTION DE L'EAU POTABLE
Il est attendu de la part des concepteurs la mise en œuvre des dispositifs d'économie de l'eau potable, tels que des réservoirs de chasse d'eau double commande, des robinetteries type mitigeur certifiés NF, de systèmes de limitation de la pression d'alimentation, etc.

VENTILATION ARTIFICIELLE
La qualité des systèmes de ventilation artificielle devra être optimisée en termes de performance, de consommation énergétique, d'acoustique et d'entretien.
Système d'émission de chaleur
Le système d'émission de chaleur devra pouvoir être piloté avec ergonomie via des dispositifs de régulation et programmation (thermostat d'ambiance, programmateur, …).

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES
III- GESTION DE L'EAU, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

GESTION DE L'EAU

ESPACES EXTERIEURS
Les projets viseront à favoriser l'infiltration de l'eau, notamment grâce au respect des attentes en matière de coefficient de biotope. Il sera conseillé aux habitants d'adopter un arrosage raisonné des espaces verts et de privilégier les essences locales et adaptées qui ne nécessitent pas de grandes quantités d'eau.

ESPACES INTERIEURS
La maîtrise des consommations d'eau dans l'habitat s'effectuera par la mise en place d'appareils hydro-économes (mitigeurs à régulation, chasse d'eau à double contenant, etc.).

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

BIODIVERSITE - FLORE
Le végétal porte en lui de multiples vertus qui répondent aux problématiques environnementales. Il participe notamment au développement de la biodiversité, contribue à l'épuration de l'air, joue un rôle dans la perception de l'environnement bâti et sonore et influe sur la gestion des eaux pluviales. Ainsi, le concepteur devra porter une attention particulière sur la quantité (coefficient de biotope par surface ou CBS, détaillé plus haut dans ce carnet) et à la qualité de la végétalisation des espaces verts (plaine terre, toiture végétalisée, …).

Caractéristiques de la végétation
En conformité avec les prescriptions paysagères du présent cahier, la végétalisation des parcelles devra :
-Prévoir une bonne répartition des strates végétales plantées ;
-Planter les arbres en pleine terre dans des fosses adaptées, afin d'éviter la saturation en eau des fosses par remontée de nappe et asphyxie racinaire.

Richesse de la palette végétale
Toujours en conformité avec les prescriptions paysagères, les opérateurs devront porter une attention particulière aux choix des essences végétales par :
-Le recours à des essences végétales indigènes et locales, adaptées au climat de Semoy et nécessitant peu d'arrosage ;
-Le recours à des essences non invasives et non allergisantes ;

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

BIODIVERSITE - FAUNE

Afin de garantir la continuité fonctionnelle et effective nécessaire au fonctionnement, à la stabilité et à la résilience des écosystèmes sur le long terme, les concepteurs devront porter une attention particulière au maintien des liaisons écologiques par la répartition optimale des strates végétales (le sol, la strate arbustive, les arbres à hautes tiges, les toitures qui accueillent de la végétalisation), la mise en place de clôtures dont le pas permet le passage de la petite faune, ou encore l'incorporation possible de nichoirs et petits ruchers qui favorisent la biodiversité.

Le choix des matériaux constitutifs de l'enveloppe devra intégrer la dimension relative à la biodiversité, en limitant au maximum les surfaces réfléchissantes. Le choix des dispositifs d'éclairage extérieur devra permettre la réduction des lumières nocturnes afin de ne pas déséquilibrer les systèmes faunistiques et floristiques.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le
ID : 045-214503088-20230929-63_23-DE

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES
IV- DÉCHETS, ENTRETIEN & CHANTIERS

DÉCHETS & ENTRETIEN

DECHETS MENAGES (POUR LES COLLECTIFS ET ITERMEDIAIRES)
Le principe général adopté pour la ZAC Champ Prieur est la collecte des déchets en porte à porte. Les ordures ménagères courantes sont disposées dans les bacs gris et les déchets constitués de matières valorisables dans les bacs verts.
COLLECTE DES DÉCHETS :

- *Afin de faciliter le remisage et la collecte des déchets, un local de stockage dans tous les cas et une aire de présentation, pour les opérations supérieures à deux logements, seront imposés. Ces espaces pouvant être mutualisés seront dimensionnés pour répondre aux besoins. L'aire de présentation située à l'intérieur du terrain sera positionnée de manière à permettre le ramassage aisé des déchets.*
- *Les surfaces minimales de stockage des déchets en un ou plusieurs locaux : · pour les créations d'unité d'habitation de 3 à 9 logements : 10 m², de 10 à 15 logements : 15 m², de 16 à 30 logements : 20 m². Au-delà de 30 logements : 10 m² supplémentaires par tranche échue de 10 logements ; · pour les constructions à usage de bureaux et/ou de commerces, il pourra être imposé un local adapté aux besoins, avec un minimum de 10 m².*
- *Ces aires ou locaux devront garantir une insertion paysagère de qualité. Les matériaux autorisés pour les façades des locaux sont : le bois ou des murs maçonnés disposant d'un treillis permettant la couverture totale des façades par des plantes grimpantes. La hauteur maximale autorisée est de 2m. Les toitures terrasses devront être éco-aménagée doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire. Ce local ne se substituera pas à la clôture.*

DECHETS DE LA CONSTRUCTION
Les concepteurs sont invités à utiliser des matériaux sains, des écoproduits et des matériaux recyclés, tels que des peintures sans solvants, des isolations naturelles, du bois non-traité chimiquement, des matériaux sans Composés Organiques Volatiles, etc.

ENTRETIEN DES ESPACES VERTS
Il est demandé aux habitants de respecter les normes d'utilisation de pesticides et insecticides pour le jardin et de privilégier le désherbage manuel.

GESTION DES CHANTIERS

Le concepteur devra se porter garant de la maîtrise des consommations de chantier (consommation d'eau, d'électricité, de carburant des engins de chantier), de la maîtrise des nuisances (pollutions, bruits, odeurs, poussières, circulations, gênes riveraines, etc.), de la gestion, du tri et de la valorisation des déchets tout en limitant leur production.

L'espace public devra être restitué en l'état.