

# ZAC DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

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

24.09.2019

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

ATELIER MASSENA  
AVA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



MAÎTRE D'OUVRAGE - AMÉNAGEUR



NEXITY FONCIER CONSEIL

2 rue Albert 1er  
45000 ORLÉANS

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE



ATELIER MASSENA

4 Square Masséna  
75013 Paris

PAYSAGISTE

**comptoir des projets** COMPTOIR DES PROJETS

8 Place du 14 Juillet  
92240 Malakoff

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4				<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIERMASSENA</b> AUA PAUL CHEMETOV & RONALD SIRIO ARCHITECTES	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>		<b>2</b>

# SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
Reçu en préfecture le 10/10/2019  
Affiché le   
ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

<b>OBJECTIFS DU CPAUPE</b>	<b>p.4</b>
<b>PRESENTATION GENERALE</b>	<b>p.5</b>
I-Localisation & orientations	p.6
II-Principes	p.7
III-Présentation de la ZAC	p.9
<b>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES</b>	<b>p.10</b>
I-Implantations des constructions	p.11
II-Volumétrie	p.18
III-Caractéristiques architecturales	p.20
IV-Ciôtures	p.26
<b>PRESCRIPTIONS SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS</b>	<b>p.32</b>
I-Stationnement	p.31
II-Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	p.33
<b>PRESCRIPTIONS PAYSAGERES</b>	<b>p.36</b>
I- Types de plantations	p.35
II-Repérage des arbres à conserver	p.41
III-Gestion des pluviales	p.42
<b>PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>p.44</b>
I-Imperméabilisation des sols (CBS)	<b>p.45</b>
II-Conception écologique de l'habitat	p.46
III-Gestion de l'eau, paysage et biodiversité	p.49
IV-Déchets, entretien & chantiers	p.51

# 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'aménagement sur l'ensemble de la ZAC du Champ Prieur. Ces règles complètent le règlement du PLU de la commune de Semoy, approuvé le 22 février 2018 et en cours de modification. 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 la ZAC est opérée selon deux documents :

- > en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- > 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 PLU, qui sont elles plus générales. Lorsqu'une prescription du CPAUPE complète un article du PLU, celui-ci est cité dans un encadré.

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.

## 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 LA ZAC

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 de 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 etc...

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.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>ANA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>4</b>

---

# PRESENTATION GENERALE

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4			<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>	 <b>5</b>

# PRESENTATION GENERALE

## I- LOCALISATION & ORIENTATIONS

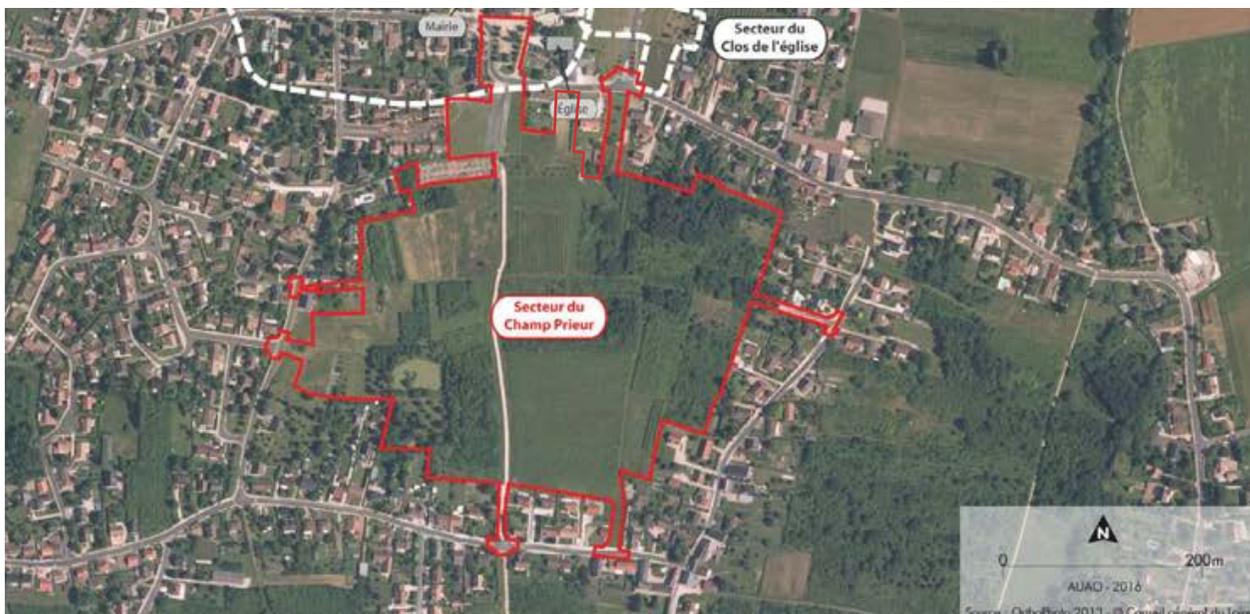


### ÉTAT INITIAL DU SITE

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 coeur 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 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

**ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY**

DATE

24.09.2019

FORMAT

A4

**ATELIER MASSENA**  
ANA PAUL CHEMEYOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

**PAYSAGISTE**  
COMPTOIR DES PROJETS

**comptoir des projets**

ESQ

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA



6



# PRESENTATION GENERALE

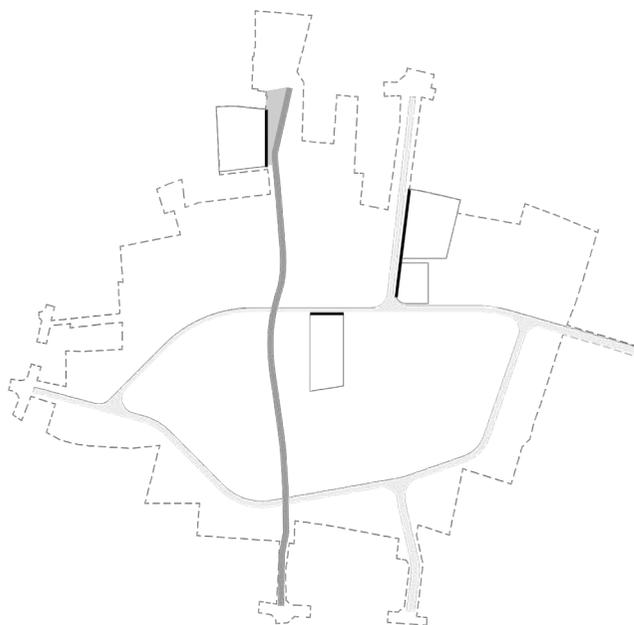
Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



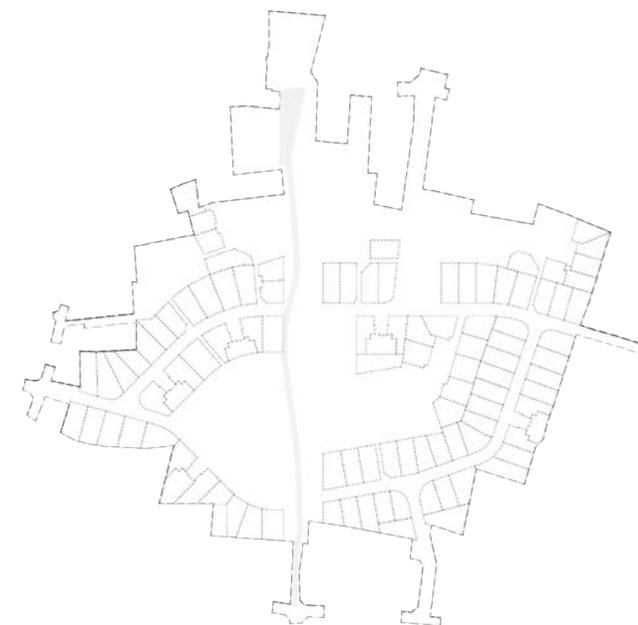
## LES PETITS COLLECTIFS INSTALLES SUR LES GRANDS AXES

Les petits collectifs sont installés sur les voies principales, assurant ainsi un accès facile et rapide.



## LES PLACES POCHE D'ESPACES PUBLICS

Deuxième type de logements: Maisons groupés qui s'organisent autour de places - poches. Ils assurent ainsi des espaces publics de rencontres et de convivialité.



## LES PARCELLES PRIVEES MAISONS INDIVIDUELLES

Troisième type de logements: Maisons individuelles et individuelles sur cour.  
Des parcelles privées de surface moyenne de 500m<sup>2</sup>.

**ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY**

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

**ATELIER MASSENA**  
AVA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

8

# PRESENTATION GENERALE

## III- PRÉSENTATION DE LA ZAC

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



Le projet assure une zone à vocation principale d'habitat accueillant 255 nouveaux logements dont 88 logements sociaux.

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

Il est également prévu un équipement public dans l'emprise du parc ou dans la partie Nord de la ZAC, dont la définition et l'emprise exactes seront définis ultérieurement selon les besoins générés par le nouveau quartier.

**ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY**

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

ATELIER MASSENA  
ANA PAUL CHEMETOV & RONALD SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

9

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4			<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>	 <b>10</b>

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## I- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



### POLYGONES D'IMPLANTATION BÂTIE

L'ensemble des constructions (corps principal et annexes) doit être implanté à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au plan règlementaire.

La localisation de la construction doit être pensée afin d'assurer le meilleur ensoleillement des jardins, des pièces de vie et de préserver l'intimité.

Note: Les arbres de la deuxième tranche ne sont pas repérés.

— IMPLANTATION OBLIGATOIRE

- MAISONS INDIVIDUELLES
- MAISONS SUR COUR
- MAISONS GROUPES
- HABITATIONS INTERMEDIAIRES
- PETITS COLLECTIFS
- SOCIAL
- PRIMO ACCEDANT

ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY

MAÎTRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

ATELIER MASSENA  
ANA PAUL CHEMETOV & RONALD SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets

ESQ



11

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

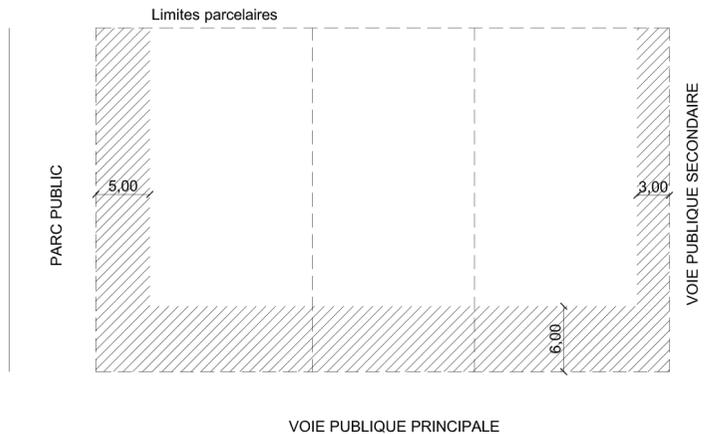
**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

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.

- > Une annexe attenante au volume principal de 15 m<sup>2</sup> maximale est autorisée dans le polygone d'implantation.
- > Les piscines soumises à déclaration sont interdites.

### 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,
- > 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.

ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

ATELIER MASSENA  
ANA PAUL CHEMEYOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE

COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

12

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

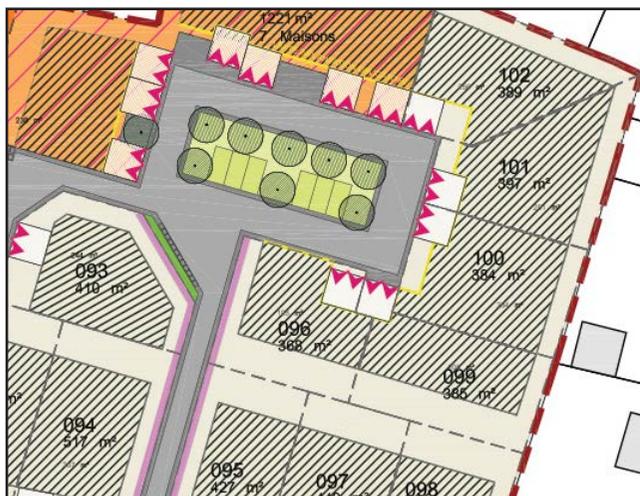
Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Polygone d'implantation

## HABITAT INDIVIDUEL SUR VOIE SECONDAIRE OUVERTE À LA CIRCULATION PUBLIQUE

### Implantation des constructions

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

> Une annexe de 15 m<sup>2</sup> maximale, attenante au volume principal, est autorisée dans le polygone d'implantation.

> Les piscines soumises à déclaration sont interdites.

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

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

- > à l'alignement vis-à-vis de la voie publique secondaire,
- > avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public.

### 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.

ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY

MAÎTRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

ATELIER MASSENA  
ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

13

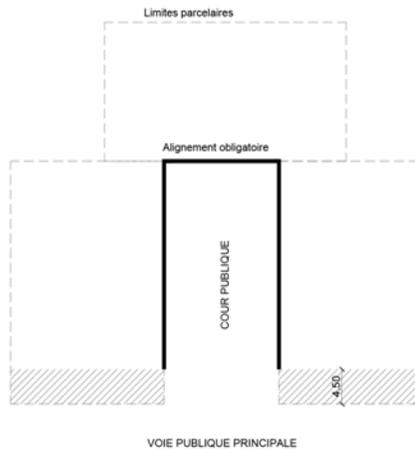
# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
 Reçu en préfecture le 10/10/2019  
 Affiché le   
 ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Polygone d'implantation



## HABITAT INDIVIDUEL SUR COUR PUBLIQUE

### Implantation des constructions

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

> Une annexe de 15 m<sup>2</sup> maximale, attenante au volume principal, est autorisée dans le polygone d'implantation.

> Les piscines soumises à déclaration sont interdites.

### 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,
- > soit avec un retrait de 3m minimum vis-à-vis des voies publiques secondaires.
- > à l'alignement de la cour publique.

### 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.

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

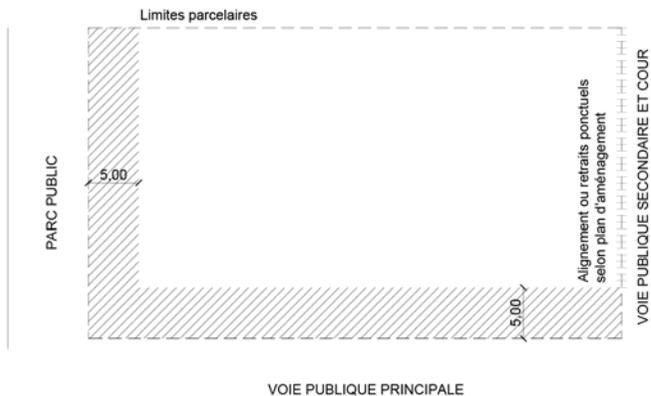
**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Polygone d'implantation



## HABITATIONS GROUPÉES

### Implantation des constructions

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

> Une annexe de 15 m<sup>2</sup> maximale, attenante au volume principal, est autorisée dans le polygone d'implantation.

> Les piscines soumises à déclaration sont interdites.

### 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,
- > avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public.

### 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.

ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

ATELIER MASSENA  
ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE

COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

15

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Polygone d'implantation

## HABITATIONS INTERMÉDIAIRES

### Implantation des constructions

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

- > Une annexe de 15 m<sup>2</sup> maximale, attenante au volume principal, est autorisée dans le polygone d'implantation.
- > Les piscines soumises à déclaration sont interdites.

### 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,
- > avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public,

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

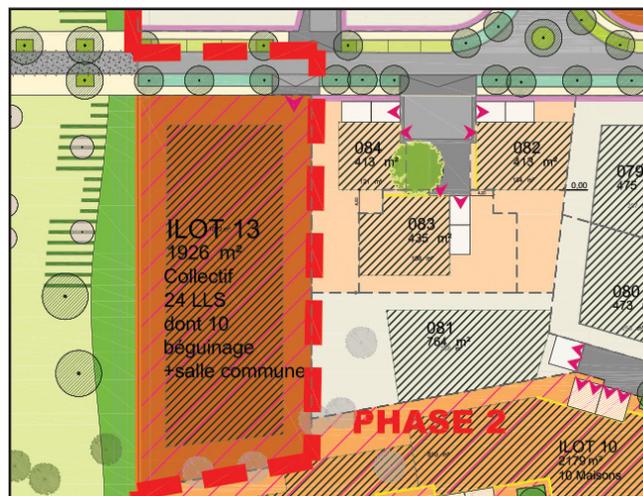
- > soit en limites séparatives,
- > soit à 3m minimum avec  $l > h/2 > 3$

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

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> AVA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b> 

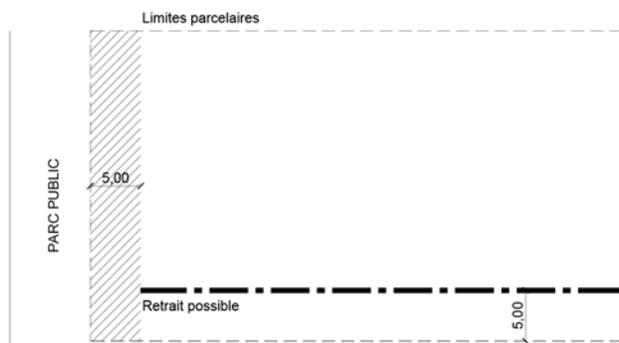
# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
 Reçu en préfecture le 10/10/2019  
 Affiché le   
 ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Polygone d'implantation



VOIE PUBLIQUE PRINCIPALE

## PETIT COLLECTIF

### Implantation des constructions

Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation.  
 > Les annexes sont interdites.  
 > Les piscines soumises à déclaration sont interdites.

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

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

- > à l'alignement ou avec un retrait de 5m vis-à-vis de la voie publique principale
- > avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public,
- > avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis de la voie publique secondaire.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

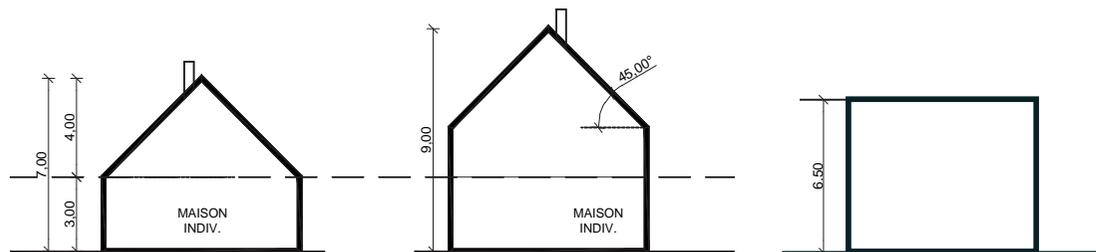
- > soit en limites séparatives,
- > soit à 3m minimum avec  $l > h/2 > 3$

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

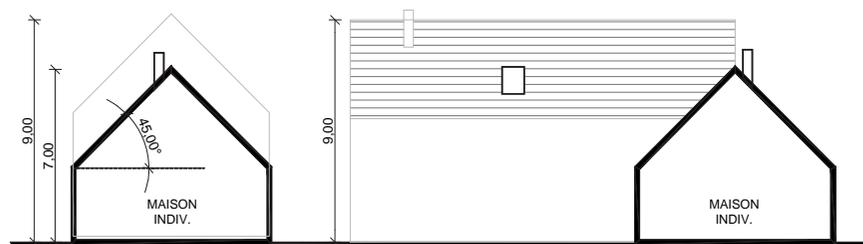
# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## II- VOLUMETRIE

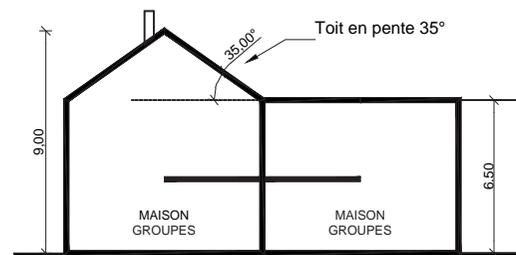
### HABITAT INDIVIDUEL



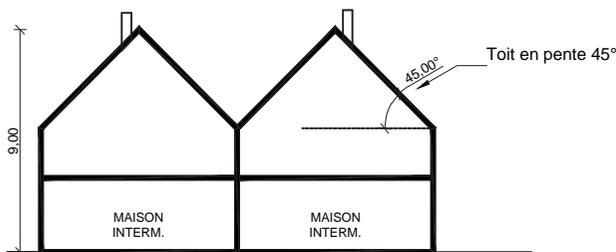
### MAISONS SUR COUR



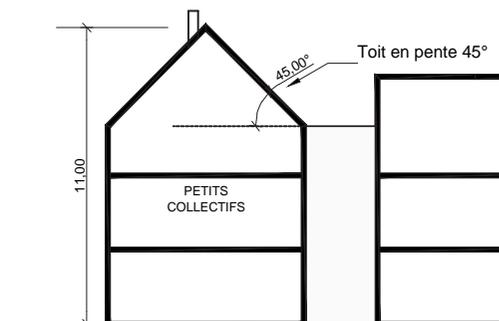
### HABITAT INDIVIDUEL GROUPE



### HABITAT INDIVIDUEL INTERMEDIAIRE



### COLLECTIFS



## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (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

A toit incliné, doit être comprise entre 7 et 9 mètres, limités à un R+1.

A toit terrasse, ne doit pas excéder 6.5 mètres à l'acrotère. Les toitures terrasses représenteront 100% ou jusqu'à 30% de l'emprise au sol de la construction.

### Habitations individuelles sur cour

Idem

### Habitations intermédiaires

Ne doit pas excéder 9 mètres.

Elles sont limitées à R+1

### Habitations individuelles groupées

A toit incliné, ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

A toit terrasse, ne doit pas excéder 6.5 mètres à l'acrotère.

Elles sont limitées à un R+1.

### Collectifs

Ne doit pas excéder 11 mètres.

Ils sont limités à un R+2 ou R+2+combles.

### Annexes

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres au faitage.

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

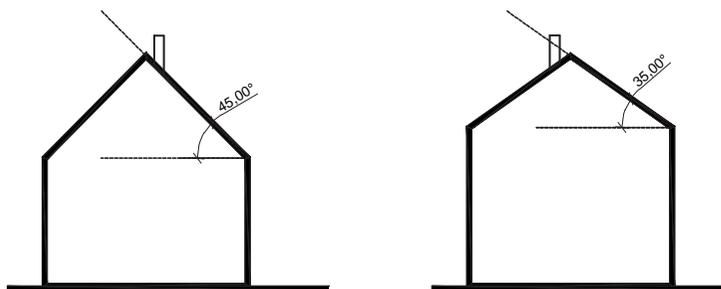
Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



Schémas du dessin des pentes de toitures

## Pente des toitures

Les toitures sont à pente de 45° avec pignons ou croupes, lucarnes ou vélux pour toutes les constructions, sauf pour les hameaux/maisons groupés qui sont à pente de 35° ou en toiture terrasse. Pour les maisons individuelles sur cour, possibilité de toit à 35° ou terrasse pour la maison au fond de la cour. Pour l'habitat collectif il est prescrit une toiture à 45° ou une toiture terrasse.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>ANA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b> 

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## III- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
 Reçu en préfecture le 10/10/2019  
 Affiché le   
 ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

### FACADES

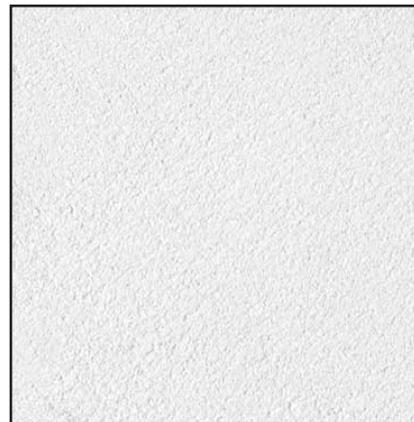
#### MATÉRIAUX AUTORISÉS EN FACADES



*Bardage bois naturel*



*Bardage bois gris*



*Enduit (gratté-lisse) / voir palette nuancier ZAC*

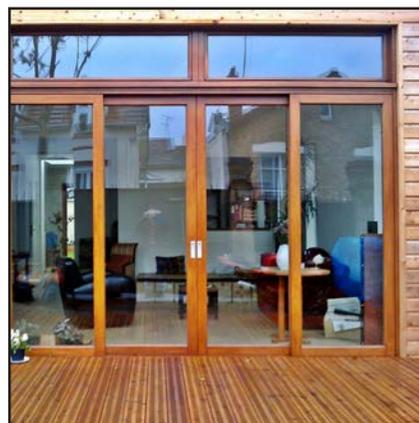


*Zinc*

### MENUISERIE



*Aluminium*



*Bois*



*Volets bois battants Volets roulants encastrés PVC*

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

Bardage bois naturel, bois grisé, zinc ou enduit. Assurant ainsi la protection et l'habillage des murs.

L'enduit de façade sera lissé ou gratté fin, selon les teintes du nuancier. Une tonalité contrastante d'enduit ou de bardage pourra être utilisée soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir du sol au sommet un pan de mur.

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

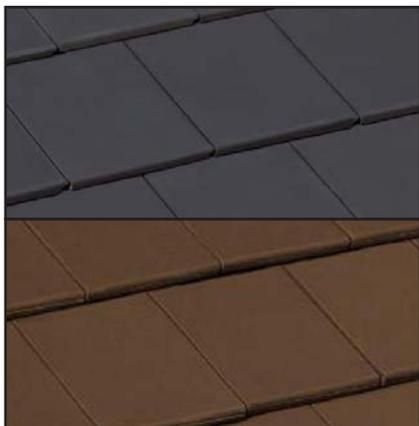
Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## TOITURES

### MATÉRIAUX AUTORISÉS POUR LES TOITURES POUR TOUS LES TYPE DE CONSTRUCTIONS



*Tuiles plates ton rouge brun / gris*



*Ardoises naturelles ou artificielles*



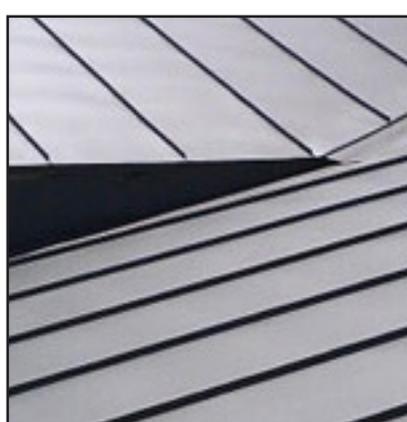
*Zinc*



*Toit planté*



*Acier*



*Aluminium crénelé*

**ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY**

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

**ATELIER MASSENA**  
ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

**comptoir des projets**



ESQ

21

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## 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

**ZACCHAMP PRIEUR SEMOY**

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

**ATELIER MASSENA**  
ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

22

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## EXEMPLES SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS – MAISONS GROUPES/INTERMEDIAIRES



*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*

<p><b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b></p>	<p>DATE 24.09.2019</p>	<p>FORMAT A4</p>	<p>PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS</p>	<p>ESQ</p>
<p>MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL </p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA</p>	<p><b>ATELIER MASSENA</b> ANA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</p>	<p>comptoir des projets</p>	<p> 23</p>

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## 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



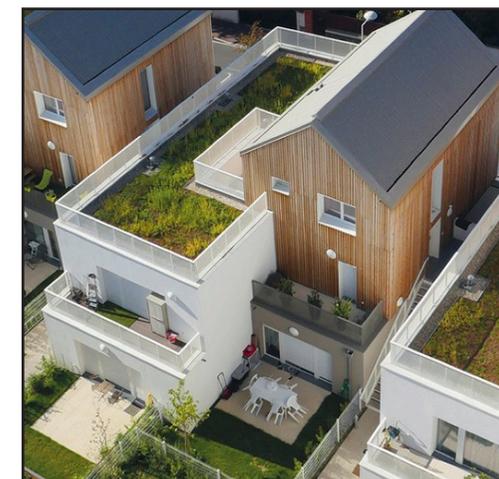
RONALD SIRIO ARCHITECTES, Chambray les tours France



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

<p><b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b></p>	<p>DATE 24.09.2019</p>	<p>FORMAT A4</p>			<p>ESQ</p>
<p>MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL </p>	<p>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA</p>	<p> AUA PAUL CHEMETOV &amp; RONALD SIRIO ARCHITECTES</p>	<p>PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS</p>	<p>comptoir des projets </p>	<p>24</p>

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
 Reçu en préfecture le 10/10/2019  
 Affiché le   
 ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## NUANCIER DE LA ZAC

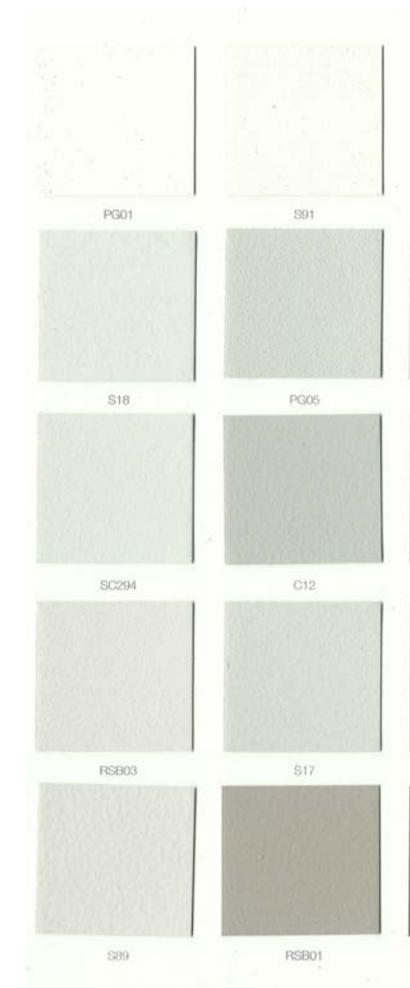
Enduits de facade principaux  
(obligation)



Menuiserie / Ferronnerie (préconisation)



Enduit des facades des volumes  
secondaires (obligation)



# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## IV-CLÔTURES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



Clôture en grillage



Clôture en bois naturel

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

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

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

### CLÔTURES EN FAÇADE SUR RUES

En dehors des clôtures qui seront réalisées par l'aménageur, elles seront réalisées au choix en bois ou en grillage simple torsion. Toutes les clôtures en façade sur rue seront à implanter à 1.00m de la limite de propriété, derrière la haie.

-Hauteur de: 1.60m

-Pas de longrines ou muret de soubassement.

-Portail et portillon bois sur structure métallique d'un design similaire à la clôture : à vantaux ou coulissant.

-Plantes grimpantes 50% persistantes et 50% caduques - 5 plantes différentes au choix minimum. Elles doivent être plantées avec une interdistance de 2.00m

-Vide de 6cm pour passage de microfaune.

-Bâches plastiques ou tous autres éléments de recouvrements interdits.

### CLÔTURES EN FAÇADE SUR RUE PRINCIPALE

La clôture sera renseignée dans la demande de PC. Les clôtures qui prolongent vers le sud la rue P. Mendés France seront réalisées en grillage simple torsion plastifié vert sera réalisé par l'aménageur de part et d'autre de la voie 4.



Muret technique en bois encouragé

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> ANA PAUL CHEMEV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>26</b>

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



*Clôture + plantes grimpantes*



*Clôture + plantes grimpantes*



*Haies mixtes*

## CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE

Pour les clôtures en limite séparatives :

-Grillage simple torsion plastifié + plantes grimpantes 50% persistantes et 50% caduques - 5 plantes différentes au choix minimum.

Elles doivent être plantées avec une interdistance de 2.00m

-Hauteur 1.60m max.

-Vide de 6cm pour passage de microfaune.

**ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY**

MAÎTRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

**ATELIER MASSENA**  
ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

**comptoir des projets**



ESQ

27

# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
Reçu en préfecture le 10/10/2019  
Affiché le   
ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



Clôture en bois naturel



Clôture en bois naturel

## CLÔTURES EN LIMITE SUR PARC

Clôtures limite du parc

- clôture bois + plantes grimpantes 50% persistantes et 50% caduques – 5 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).
- Accès sur parc autorisé – passage libre 1.00m – hauteur 1.60m – portillon en bois.
- Vide de 6cm pour passage de micro-faune
- Les cannisses sont interdites

Quelques soit la limite :

- Bâches plastiques ou tous autres éléments de recouvrements interdits.
- Pas de longrines ou muret de soubassement.

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.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b> 





# PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

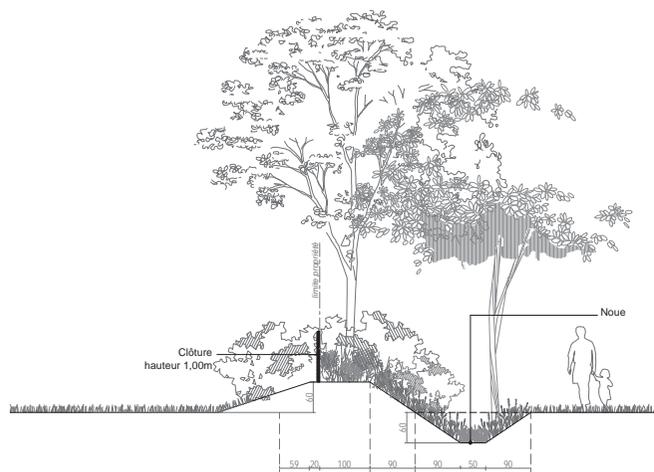
Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

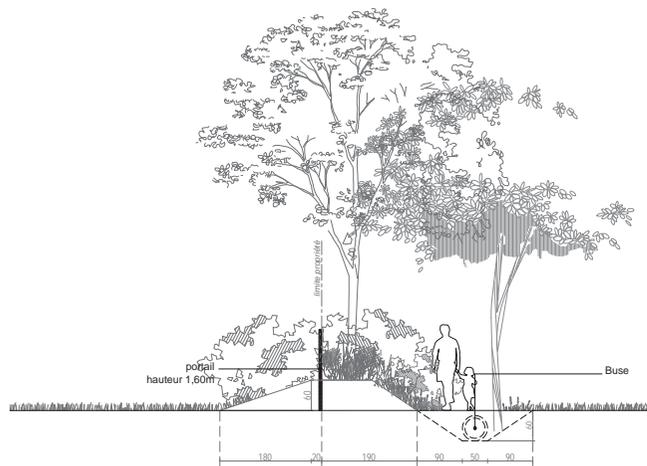
Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



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



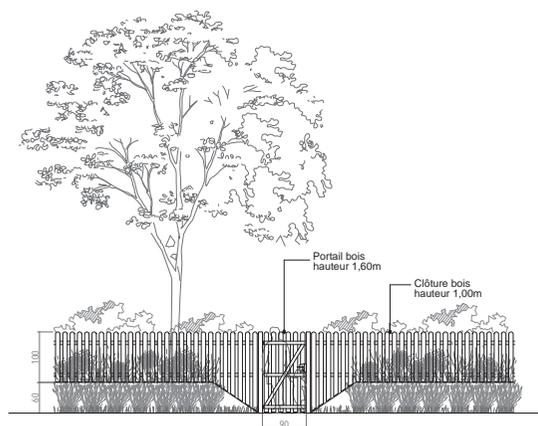
**TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC**  
*coupe sur l'accès au Parc depuis les parcelles*

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 privée) 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 privées 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.



**TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC**  
*élévation sur la clôture et le portail d'accès*

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4	<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL		<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	
<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS		<b>comptoir des projets</b>	
			<b>31</b>

---

# PRESCRIPTIONS SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>32</b>

# PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

## I- STATIONNEMENT

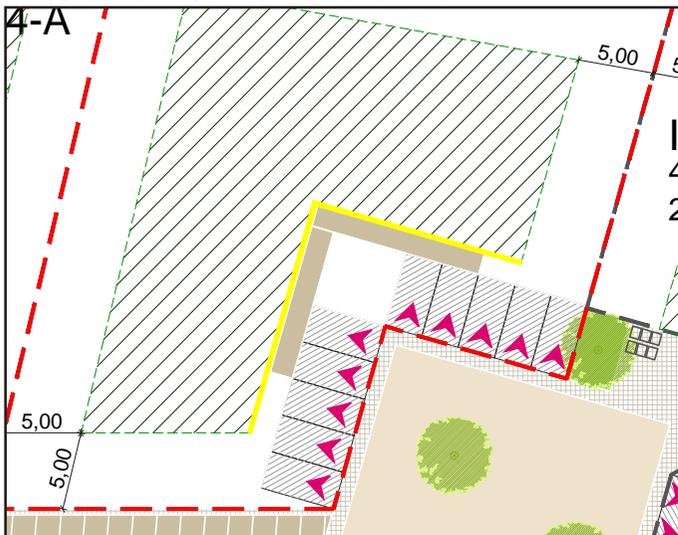
### MAISONS INDIVIDUELLES



### MAISONS INDIVIDUELLES SUR COUR



### MAISONS INDIVIDUELLES INTERMÉDIAIRES



**Habitations individuelles et les maisons sur cour**  
 > 1 place de stationnement – doit être intégrée dans le bâtiment.  
 > 2 places midi – en limite de la parcelle.

**Habitations intermédiaires**  
 > 1 place/logement minimum.

**Habitations individuelles groupées**  
 > 2 places midi en limite des parcelles.

**Collectifs**  
 > 1 place/logement minimum.

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.

Pour les collectifs, les habitations intermédiaires et les maisons groupées, un stationnement pour vélos doit être prévu.

(Extrait de l'article 1AU6)

# PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

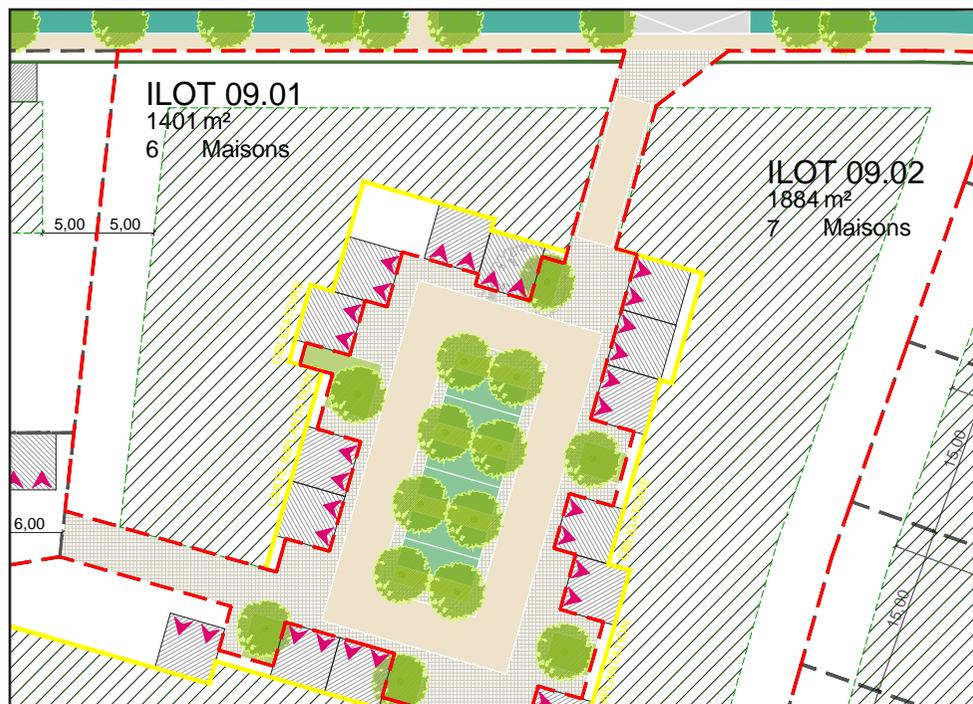
Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

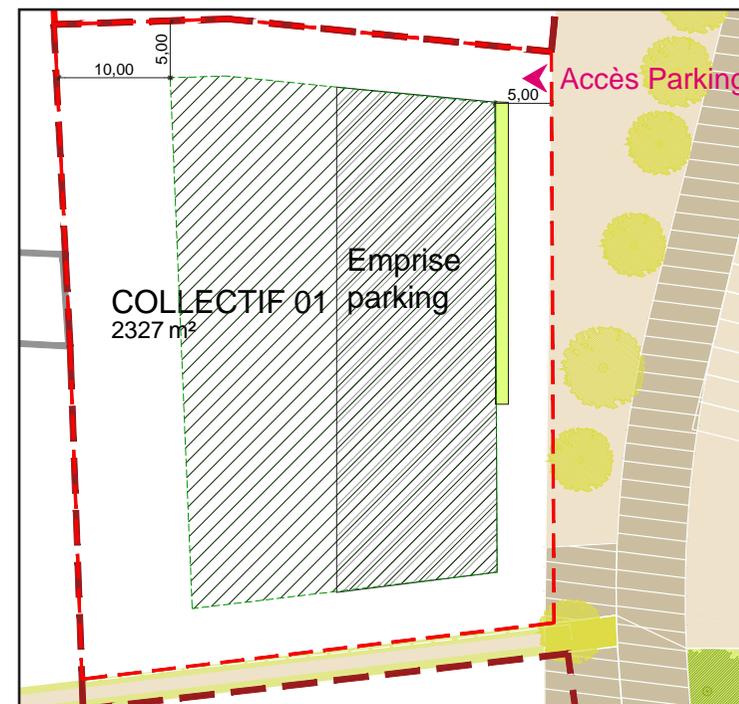
**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPÉES / HAMEAUX



## COLLECTIFS



**ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY**

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

**ATELIER MASSENA**  
ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

34

# PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

## II-SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
 Reçu en préfecture le 10/10/2019  
 Affiché le   
 ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

### 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 immédiate des eaux de pluies et d'éviter le ruissellement de surface.

Le sol des allées de garage, accès, parking, etc. doit être revêtu 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.
- Les dispositifs d'assainissement de surface.

En complément il est précisé que les sols devront être de teinte :

Gris / Jaune ou beige clair



*Dalles alvéolées concassé*



*Dalles alvéolées engazonnées*



*Dalles alvéolées terre cuite*



*Pavage pierre naturelle joint gazon*

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4			<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>	 <b>36</b>

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

## I-TYPES DE PLANTATIONS

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

Haies périmétrique :

- > Sur l'ensemble du linéaire de clôture
- > 5 espèces différentes minimum
- > 60% caduques et 40% persistantes – en mélange continu sans voir plus de 3 pieds d'une même espèce qui 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)
- > Ionicera xylosteum (chèvrefeuille des haies)
- > viburnum x bodnantense 'Charles Lamont' (viorne)

### Arbustes persistants

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

Précriptions générales pour les parcelles:

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

- > Espaces non construits de 0 à 100 m<sup>2</sup> : aucune obligation.
- > Espaces non construits de 100m<sup>2</sup> à 200m<sup>2</sup>: 1 arbre de haute tige obligatoire
- > Au-dessus, par tranche de 100m<sup>2</sup> non construits: 1 supplémentaire
- > Espèces invasives interdites (en annexe).

### Petits arbres et grands arbustes : de 6 à 15m

- > Espace non construits de 0 à 200m<sup>2</sup>: aucune obligation.
- > Espaces non construits de 200 à 300m<sup>2</sup> : 2 unités dont un arbre fruitier (cerisiers, prunier, pêcher, abricotier, pommier, poirier, kaki, noisetier, noyer)
- > Au-dessus, par tranche de 100m<sup>2</sup> non construits : 1 supplémentaire.
- > Pour les parcelles de 400m<sup>2</sup> 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

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

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



<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>37</b>

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
Reçu en préfecture le 10/10/2019  
Affiché le   
ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## ENTRETIEN

Le désherbage chimique des sols et des massifs est interdit.

## L'IRRIGATION

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

## CABANES DE JARDINS, STOCKAGE ET ACCESSOIRES

Les édicules :

>Sont autorisés sous conditions :

Cabane/abri de jardin

Niche

Poulailler

>Conditions :

Végétalisation des toitures

Edicules en bois (pas de maçonnerie, enduits, fibres ciment, etc.)

Pas de substitution à la clôture

Les ruches sont autorisées sous conditions que les cônes d'envols ne soient pas orientés vers les clôtures séparatives, à l'exception du parc.

Il est obligatoire de prévoir un composteur par parcelle, dans des bacs clos.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>38</b>

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## VÉGÉTAUX LOCAUX

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



Prunellier



Viorne lantane



Chêne sessile



Orme champêtre

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## LES ESSENCES A NE PAS PLANTER

Nom latin	Nom français	Origine	Statut région Centre
<b>ESPECES INVASIVES AVEREES EN MILIEUX NATURELS A REPARITION GENERALISEE (RANG 5)</b>			
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	Amérique	Naturalisé
<b>ESPECES INVASIVES AVEREES DANS LES MILIEUX NATURELS A REPARITION LOCALISEE (RANG 4)</b>			
<i>Acer negundo</i> L.	Erable frêne	Amérique	Naturalisé
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthé	Asie	Naturalisé
<i>Aster invasifs</i>	Aster invasifs	Amérique	Naturalisé
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	Amérique	Naturalisé
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	Amérique	Naturalisé
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	Amérique	Naturalisé
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	Amérique	Naturalisé
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	[P] Berce du Caucase	Asie	Naturalisé
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine orangée	Amérique	Naturalisé
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	Amérique	Naturalisé
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolé	Amérique	Naturalisé
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	Amérique	Naturalisé
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier	Amérique	Naturalisé
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge	Amérique	Naturalisé
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	Asie	Naturalisé
<i>Prunus cerasus</i> L.	Griottier	Asie	Naturalisé
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	[P] Cerisier tardif	Amérique	Naturalisé
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtkova	Renouée de bohème	Amérique	Naturalisé
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada	Amérique	Naturalisé
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre	Amérique	Naturalisé
<b>ESPECES INVASIVES POTENTIELLES, INVASIVES EN MILIEUX FORTEMENT PERTURBES (RANG 3)</b>			
<i>Amaranthus hybridus</i> Gr.	Amarante hybride	Amérique	Naturalisé
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amarante réfléchie	Amérique	Naturalisé
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	[P] Ambrosie à feuilles d'Armoise	Amérique	Naturalisé
<i>Berteroia incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc	Europe	Naturalisé
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	[P] Arbre à papillon	Asie	Naturalisé
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	Amérique	Naturalisé
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	Asie	Naturalisé
<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible	Cosmopolite	Naturalisé
<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine	Amérique	Naturalisé
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne	Amérique	Naturalisé
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle	Amérique	Naturalisé
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	Galinsoga cilié	Amérique	Naturalisé
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	Amérique	Naturalisé
<i>Oenothera glazioviana</i> Michell	Onagre à sépales rouges	Europe	Naturalisé
<i>Phytolacca americana</i> L.	[P] Raisin d'Amérique	Amérique	Naturalisé
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	[P] Laurier-cerise	Europe - Asie Mineure	Subspontané
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	[P] Sénéçon du Cap	Afrique	Naturalisé
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	[P] Sporobole fertile	Tropicale	Naturalisé
<i>Veronica filiformis</i> Sm.	Véronique filiforme	Asie	Naturalisé
<i>Xanthium strumarium</i> L. Gp	Lampourde à aros fruits	Amérique	Naturalisé

<b>ESPECES INVASIVES EMERGENTES (RANG 2)</b>			
<i>Cortaderia selloana</i> Ascherson	Herbe de la Pampa	Amérique	Subspontané
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale	Asie	Subspontané
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	[P] Crassule de Helms	Océanie	Naturalisé
<i>Egeria densa</i> Planch.	[P] Egéria	Amérique	Naturalisé
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau	Amérique	Subspontané
<i>Helianthus invasifs</i> Gp	[P] Helianthus invasifs	Amérique	Subspontané
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	[P] Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique	Naturalisé
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	[P] Balsamine à petites fleurs	Asie	Naturalisé
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	[P] Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	[P] Myriophylle aquatique	Amérique	Naturalisé
<i>Pistia stratioides</i> L.	Laitue d'eau	Tropicale	Subspontané
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	[P] Renouée de Sakhaline	Asie	Naturalisé
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	[P] Rhododendron pontique	Asie	Subspontané
<i>Spiraea douglasii</i> Hook.	Spirée de Douglas	Amérique	Subspontané
<b>ESPECES A RECHERCHER (LISTE D'ALERTE)</b>			
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Faux-indigo	Amérique	/
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray	Cabomba de Caroline	Amérique	/
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux	Amérique	/
<i>Lemna turionifera</i> Landolt.	[P] Lentille d'eau turionifère	Amérique	/
<i>Lysichiton americanus</i> Hulten & H.St. John	[P] Lysichite	Amérique	/
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx	Myriophylle hétérophylle	Amérique	/
<i>Persicaria polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) H.Gross.	[P] Renouée à épis nombreux	Asie	/
<i>Rudbeckia laciniata</i> L.	Rudbeckie laciniée	Amérique	/
<i>Spiraea alba</i> Du Roi	Spirée blanche	Amérique	/

Tableau 1 : les espèces invasives de la région Centre

# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

## II-REPÉRAGE DES ARBRES À CONSERVER

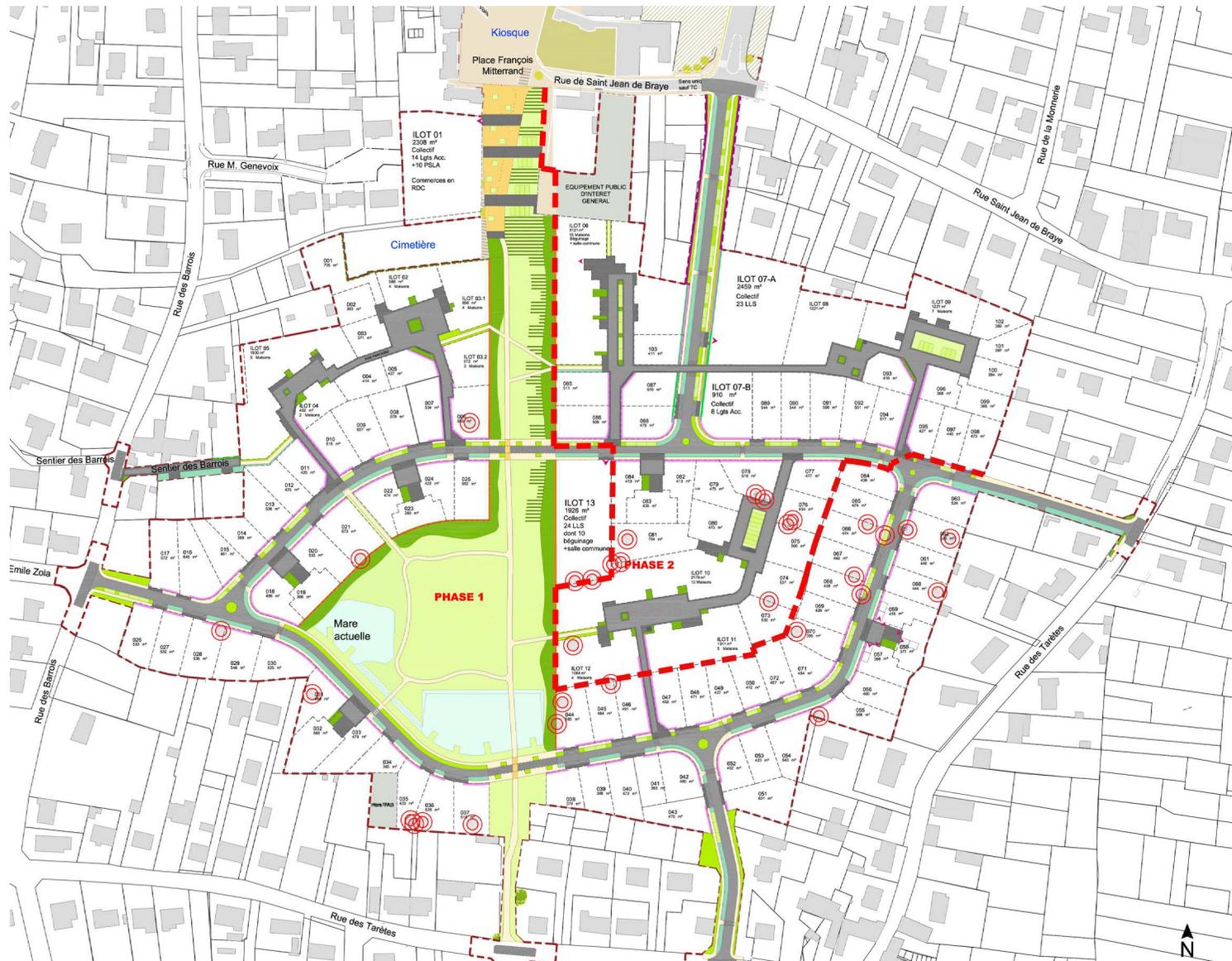
Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



- - - LIMITE ZAC
- LIMITES PARCELLES
- PARCELLES ZAC
- HAIE DE FACADE PLANTEE PAR L'AMENAGEUR
- CLOTURE REALISEE PAR L'AMENAGEUR
- ARBRES A CONSERVER EN PLACE
- RAYON EMPRISE ARBRE NON CONTRACTIBLE 3-5m

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



# PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

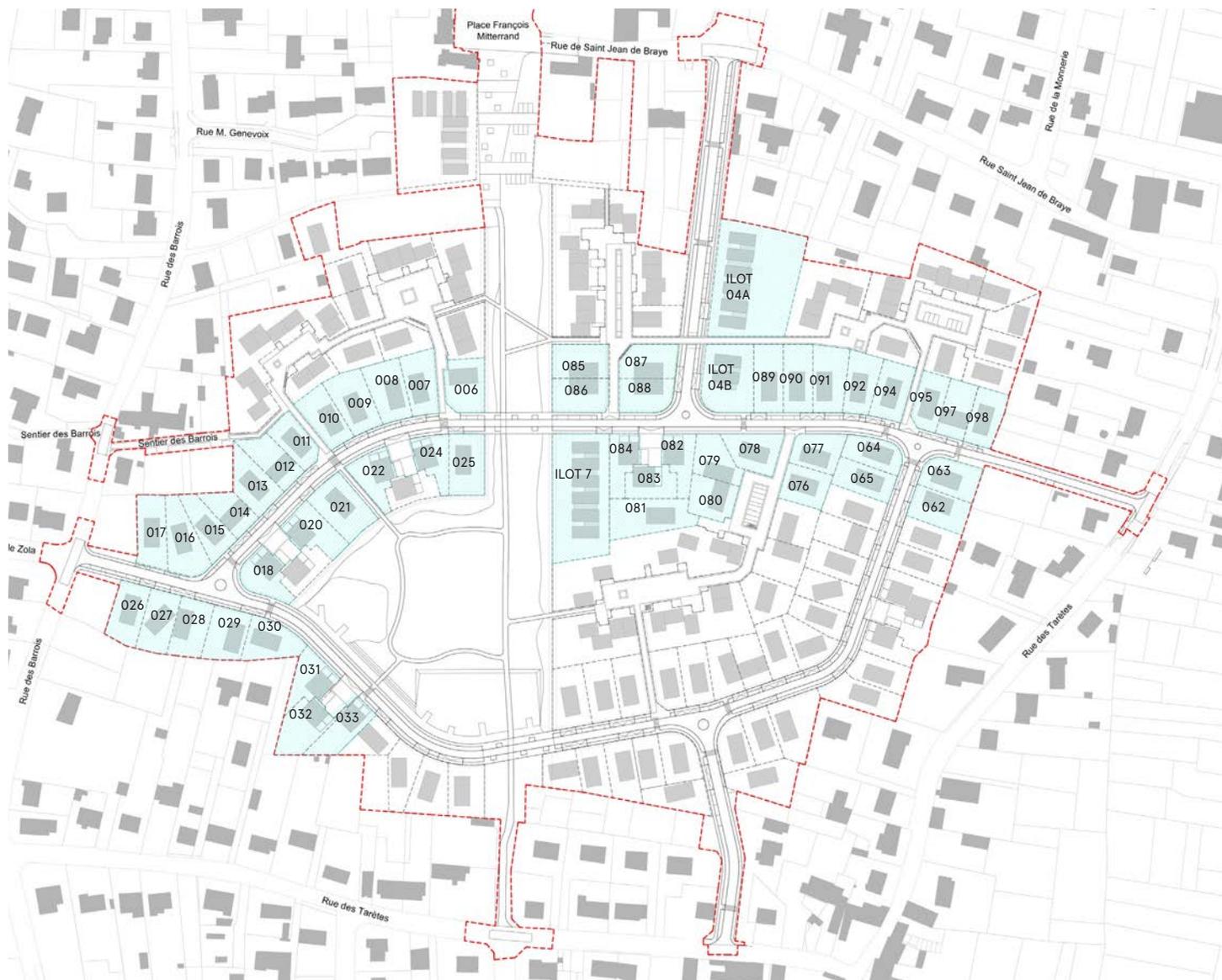
Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



Les parcelles identifiées en bleu sur le plan (51 lots et 2 îlots) doivent assurer la gestion de la totalité de leurs Eaux Pluviales (0 rejets).

Parcelles concernées:

006,007,008,009,010,011,012,013,014,015,016,017,018,020,021,022,024,025,026,027,028,029,030,031,032,033,062,063,064,065,076,077,078,079,080,081,082,083,084,085,086,087,088,089,090,091,092,094,095,097,098

Ilots concernés:

04A-04B-07

Les Eaux pluviales seront utilisées pour les eaux grises et/ou l'arrosage.

Les Eaux Pluviales sont utilisés sur les parcelles pour l'arrosage et l'infiltration. Des solutions sont à adopter:

**Stockage pour arrosage ou usage domestique au choix :**

- > Au minimum 300L.
- > Cuve à partir de 1000 litres enterrées
- >obligatoirement
- > Bâche de stockage souple interdite.

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

- > Sous toitures végétales.
- > Dans les fondations des revêtements de sols.
- > Puisard ( à plus de 5.00m des murs mitoyens).
- > Tranchée drainante ( à plus de 1.50m des murs mitoyens).
- > Noues de surfaces.
- > Jardins d'eau / jardins secs.

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 1m<sup>3</sup>.

ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY

MAITRISE D'OUVRAGE  
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE

24.09.2019

ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE  
ATELIER MASSENA

FORMAT

A4

ATELIER MASSENA  
ANA PAUL CHEMEV & RONALD SIRIO ARCHITECTES

PAYSAGISTE  
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

43

---

# PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4			<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>	 <b>44</b>

# 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 compose 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 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

### OBJECTIFS DE LA ZAC CHAMP PRIEUR

Pour les unités foncières inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>, 30 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Pour les unités foncières supérieures à 500 m<sup>2</sup>, 40 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%. Elle est portée à 50% pour les habitats intermédiaires et les collectifs.

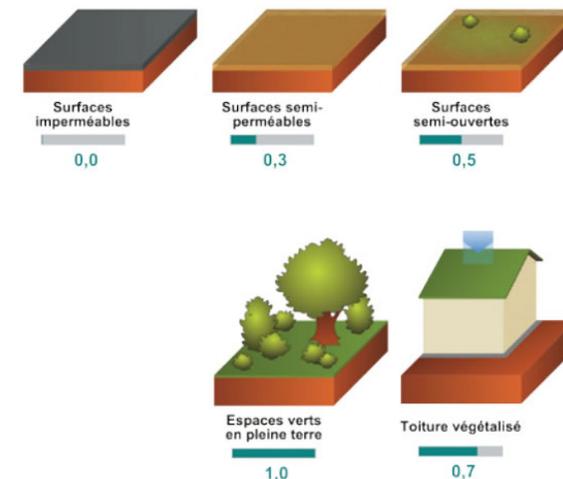
Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE



Pondération de type de surfaces

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	DATE 24.09.2019	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 45

# PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

## II-CONCEPTION ÉCOLOGIQUE DE L'HABITAT

### CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET CONFORT

#### PRINCIPES DE CONCEPTION

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 et d'énergie 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'éléments 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 par ailleurs au confort olfactif de l'habitat ;

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>46</b>

# PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
Reçu en préfecture le 10/10/2019  
Affiché le   
ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## CERTIFICATION / OBJECTIFS

### RT 2012/E+C-

La RT 2020 remplacera bientôt la RT 2012 en matière de normes à respecter pour la construction d'une maison. La nouvelle Réglementation Energétique est préfigurée par le label E+/C-

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 niveau : 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 ZAC Champ Prieur :

Tous les îlots de logements adopteront la réglementation thermique en vigueur. D'ici l'entrée en application de la prochaine réglementation thermique :

Pour les îlots de logements collectifs, à minima la RT2012-20%

Pour les Maisons individuelles groupées, à minima la RT2012-10%

### LABEL BÂTIMENTS BIOSOURCÉS

Le label réglementaire d'état 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 par exemple le bois, le chanvre, la paille, la laine de mouton ou les plumes.

Pour certifié une opération il faut respecter un taux minimal d'incorporation au bâtiment de matériaux biosourcés, dotés de caractéristiques minimales :

18 kg/m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour le niveau 1

24 kg/m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour le niveau 2

36 kg/m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour le niveau 3

### Objectifs ZAC Champ Prieur :

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

Logements collectifs		
E+	Réduction par rapport à la RT 2012	Production énergétique en Kwh/m <sup>2</sup> .an
ENERGIE 1	-5%	0
ENERGIE 2	-15%	0
ENERGIE 3	-20%	20
ENERGIE 4	Bilan Bepos = 0 (la production locale d'énergie recouvre les postes RT et les postes hors RT : consommation liée aux ascenseurs, au parking, au mobilier et aux parties communes)	

Masion individuelle		
E+	Réduction par rapport à la RT 2012	Production énergétique en Kwh/m <sup>2</sup> .an
ENERGIE 1	-5%	0
ENERGIE 2	-10%	0
ENERGIE 3	-20%	20
ENERGIE 4	Bilan Bepos = 0 (la production locale d'énergie recouvre les postes RT et les postes hors RT : consommation liée aux ascenseurs, au parking, au mobilier et aux parties communes)	

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> ANA PAUL CHEMETOV & RONALDO SIRIO ARCHITECTES	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>47</b>

# PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
Reçu en préfecture le 10/10/2019  
Affiché le   
ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## 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.

Il sera privilégié des matériaux locaux (bois, chanvre, paille, terre) et respectueux de la santé des occupants.

## 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 leurs occultations.

### ECLAIRAGE ARTIFICIEL

Les dispositifs d'éclairage artificiels devront être sélectionnés 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 de mettre 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, programmeur, ...).

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>48</b>

# PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

## III-GESTION DE L'EAU, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

### GESTION DE L'EAU

#### ESPACES EXTÉRIEURS

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 INTÉRIEURS

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

### PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

#### BIODIVERSITÉ – 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 de 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 végétalisation

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 ;

# PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
Reçu en préfecture le 10/10/2019  
Affiché le   
ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

## BIODIVERSITÉ – 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 notamment. Le choix des dispositifs d'éclairage extérieur devra permettre la réduction des lumières nocturnes afin de ne pas déséquilibrer les systèmes faunistiques et floristiques.

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAÎTRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>ANA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>50</b>

# PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

## IV-DÉCHETS, ENTRETIEN & CHANTIERS

### DÉCHETS & ENTRETIEN

#### DÉCHETS MÉNAGÉS

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.

#### DÉCHETS DE LA CONSTRUCTION

Les concepteurs sont invités à utiliser des matériaux sains, des éco-produits 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.

Envoyé en préfecture le 10/10/2019  
Reçu en préfecture le 10/10/2019  
Affiché le   
ID : 045-214503088-20191008-81\_19-DE

<b>ZAC CHAMP PRIEUR SEMOY</b>	<b>DATE</b> 24.09.2019	<b>FORMAT</b> A4		<b>ESQ</b>
<b>MAITRISE D'OUVRAGE</b> NEXITY FONCIER CONSEIL 	<b>ARCHITECTE URBANISTE MANDATAIRE</b> ATELIER MASSENA	<b>ATELIER MASSENA</b> <small>AVA PAUL CHEMETOV &amp; RONALDO SIRIO ARCHITECTES</small>	<b>PAYSAGISTE</b> COMPTOIR DES PROJETS	<b>comptoir des projets</b>  <b>51</b>