



**REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2026**

L'an deux mille vingt-six, le lundi vingt-huit 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. Christophe SARRE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal : 22 septembre 2026

Présents : Christophe SARRE – Laetitia MAZINGUE – Frédéric BARBIER – Caroline ORSAT LE FLOCH – Michel MIREUX – Kawther EL MAADANI – Francis RODRIGUES – Marion COULOMB – Frédéric DELPY – Stéphanie HOUDAS – Jocelyn LANGER – Nathalie TRUMEAU – Catherine DEPONT – Nathalie JOURDAIN – Ouidad ESSABI ABOUCHDAK

Absents excusés : Robert FENNINGER – Paul DOS SANTOS – Jean-Luc INDIENNA – Chahrazede BENKOU-NAVARRO – Nicolas DUBREUIL

Absents : Philippe RINGUET – Linda LOISEL – Jean-Louis FERRIER

Pouvoirs :

Robert FENNINGER a donné pouvoir à Christophe SARRE

Paul DOS SANTOS a donné pouvoir à Laetitia MAZINGUE

Jean-Luc INDIENNA a donné pouvoir à Frédéric DELPY

Nicolas DUBREUIL a donné pouvoir à Marion COULOMB

Secrétaire de séance : Frédéric BARBIER

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	15
Pouvoirs :	4
Ont voté :	
Pour	17
Contre	
Abstention	2

97/26 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU « CHAMP PRIEUR » – APPROBATION DE LA MODIFICATION N°7 DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA ZAC ET APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU CCCT (ÎLOTS PHASES 1 ET 2 ET TERRAINS À BÂTIR PHASE 2)

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. Il indique aussi les obligations des acquéreurs ainsi que l'identité de l'architecte conseil de la ZAC en charge de délivrer les visas des projets de construction.

Ce document est annexé à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'il fixe s'imposent ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrains a été approuvé dans sa version initiale par délibération n°81/19 du 8 octobre 2019, puis a fait l'objet de plusieurs modifications successives afin de tenir compte de l'évolution de l'opération et des besoins liés à sa mise en œuvre.

Par délibération n°67/22 du 30 septembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé une première modification des CCCT relatifs aux terrains à bâtir de la phase 2 de la ZAC ainsi qu'aux îlots des phases 1 et 2.

Par délibération n°77/24 du 8 novembre 2024, le Conseil Municipal a approuvé une deuxième modification du CCCT applicable aux îlots des phases 1 et 2 de la ZAC ainsi qu'aux terrains à bâtir de la phase 2. Cette modification portait notamment sur l'identité de l'architecte conseil ainsi que sur plusieurs dispositions relatives aux conditions d'exécution, aux délais, aux sanctions et à l'affectation des constructions.

Il est aujourd'hui nécessaire de procéder à une nouvelle adaptation des deux Cahiers des Charges de Cession de Terrains, portant sur leur préambule ainsi que sur leur article 3 relatif aux délais d'exécution.

En premier lieu, le préambule des deux CCCT est actualisé afin de tenir compte de l'évolution de l'identification de la SNC FONCIER CONSEIL et du changement de son représentant.

La SNC FONCIER CONSEIL est désormais désignée comme suit :

« La SNC FONCIER CONSEIL, société en nom collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est situé 6-7 rue Arago – CS 70058 – 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS Bobigny, représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur Général Adjoint Poitou Centre, et domiciliée au 3D rue Pierre-Gilles de Gennes à Orléans (Loiret), ci-après désignée "L'AMÉNAGEUR". »

Cette modification conduit notamment au remplacement de Monsieur Nelson FONSECA, précédemment mentionné en qualité de Directeur d'Agence et représentant de l'aménageur, par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur Général Adjoint Poitou Centre. Elle permet également d'actualiser l'adresse du siège social et le registre d'immatriculation de la SNC FONCIER CONSEIL. La rédaction actuellement annexée au CCCT mentionne encore Monsieur Nelson FONSECA et le siège situé 19 rue de Vienne à Paris.

Par ailleurs, l'article 3 relatif aux délais d'exécution est modifié dans chacun des deux CCCT, afin d'adapter les délais applicables à la nature des opérations concernées.

Pour le CCCT relatif aux terrains à bâtir de la phase 2.

Les délais applicables aux constructions individuelles sont ajustés comme suit :

- le délai prévu pour déposer la demande de permis de construire est ramené de 8 mois à 4 mois, à compter de l'acte de cession ou de location, ou de la date de signature de l'acte sous seing privé ;
- le délai prévu pour entreprendre les travaux de construction est ramené de 8 mois à 6 mois, à compter de la délivrance du permis de construire.

Pour le CCCT relatif aux îlots des phases 1 et 2 :

- S'agissant des opérations collectives, le délai prévu pour entreprendre les travaux de construction est, quant à lui, porté de 8 mois à 12 mois, à compter de la délivrance du permis de construire purger de tout recours et retrait.

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.

Ce document est également annexé à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'il fixe s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC. Il a été approuvé par la délibération n°81/19 du 8 octobre 2019, modifiée par la délibération n°83/20 du 25 septembre 2020 puis la délibération n°67/22 du 30 septembre 2022 et celles du 12 avril 2023 (délibération n°39/23), du 29 septembre 2023 (délibération n°63/23) et du 5 avril 2024 (délibération n°39/24).

Le CPAUPE a par ailleurs fait l'objet d'une modification n°6 approuvée par le Conseil Municipal le 24 janvier 2025 (délibération n°10/25).

Il est indiqué que le CPAUPE doit être à nouveau modifié afin de tenir compte de l'évolution des projets et des modalités de commercialisation au sein de la ZAC, et d'adapter certaines prescriptions architecturales et urbaines.

Il s'agit en particulier des points suivants :

- Réduction du nombre de « lots innovants » ;
- Réécriture des dispositions relatives aux lots innovants ;
- Modification des règles relatives aux toitures ;
- Modification de la destination des îlots 7A et 7B ;
- Modification des règles d'implantation des habitats individuels sur voie secondaire ouverte à la circulation publique ;
- Modification des règles d'implantation des habitations groupées sur voie secondaire ouverte à la circulation publique ;
- Ajout de prescriptions architecturales spécifiques applicables aux lots 6-1 à 6-16 constituant l'îlot 6.

Ces modifications permettent d'adapter les prescriptions du CPAUPE aux évolutions des différents projets et aux conditions de commercialisation des lots au sein de la ZAC, tout en maintenant les principes généraux de composition urbaine et paysagère de l'écoquartier du Champ Prieur.

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.311-6 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 ;

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 ;
Vu la délibération n°63/23 du 29 septembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°4 du CPAUPE de la ZAC du Champ Prieur ;
Vu la délibération n°64/23 du 29 septembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°5 du dossier de réalisation de la ZAC du Champ Prieur ;
Vu la délibération n°39/24 du 5 avril 2024 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°5 du CPAUPE de la ZAC du Champ Prieur ;
Vu la délibération n°77/24 du 8 novembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°2 du Cahier des Charges de Cession de Terrains applicable aux îlots des phases 1 et 2 ainsi qu'aux terrains à bâtir de la phase 2 de la ZAC du Champ Prieur ;
Vu la délibération n°10/25 du 24 janvier 2025 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°6 du CPAUPE de la ZAC du Champ Prieur ;
Considérant la nécessité d'adapter les dispositions de l'article 3 relatives aux délais d'exécution ;
Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux en date du 17 septembre 2026 ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (2 abstentions) :

- **D'APPROUVER le modificatif n°7 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 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'APPROUVER la modification n°3 du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) applicable aux îlots des phases 1 et 2 de la ZAC ainsi qu'aux terrains à bâtir de la phase 2 de la ZAC du Champ Prieur, portant sur le préambule et l'article 3 relatif aux délais d'exécution ;**
- **D'ASSURER la communication au public du Cahier des Charges de Cession de Terrains 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 Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Fait à Semoy, le 28 septembre 2026

Le président de séance,

Christophe SARRE

Maire



Le secrétaire de séance,

Frédéric BARBIER

Conseiller municipal

Transmission au contrôle de légalité le : 01 OCT. 2026

Publication numérique le : 01 OCT. 2026

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 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE

DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE SEMOY

**Zone d'Aménagement Concerté
du Champ Prieur**

***Cahier des Charges
de Cession des Terrains (3CT)
- terrains à bâtir phase 2-***

Modificatif n°3

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Prise de possession
ARTICLE 3 Délais d'exécution
ARTICLE 4 Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 5 Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 6 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés
ARTICLE 7 Nullité
ARTICLE 8 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 Respect du cahier des charges et recours des propriétaires
ARTICLE 10 Impôts
ARTICLE 11 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 12 Remise des titres
ARTICLE 13 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS ENTRE AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 15 Délais de réalisation
ARTICLE 16 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 18 Respect du PLU
ARTICLE 19 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 20 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 21 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 22 Clôtures et merlon

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 23 Prescriptions techniques particulières
- 23.1 *Implantation des constructions*
 - 23.2 *Canalisations - Branchements*
 - 23.3 *Travaux*
 - 23.4 *Reconnaissance des sols*
 - 23.5 *Relations avec les autres propriétaires*
 - 23.6 *Entretien extérieur des constructions*
- ARTICLE 24 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public
- ARTICLE 25 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier
- ARTICLE 26 Litige entre les constructeurs
- ARTICLE 27 Achèvement de la ZAC
- ARTICLE 28 Article L 311-6 du code de l'urbanisme
- ARTICLE 29 Election de domicile
- ARTICLE 30 Conditions de la cession

ANNEXES

1 - Cahier des limites de prestations.

2 - Fiche de lot :

- 1 – Identification du terrain
- 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain
- 3 – Secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres
- 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain
- 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

3 - Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

NOTA : Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et son annexe le règlement graphique ont été remis en main propre au client lors de la réservation du terrain.

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 -

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017

la Commune de SEMOY,

Ci après désignée « LA COMMUNE »

a confié à :

la SNC FONCIER CONSEIL, FONCIER CONSEIL, société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est 67 rue Arago, CS 70058, 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS Bobigny Représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur Général Adjoint Poitou Centre, et domiciliée au 3D rue Pierre-Gilles de Gennes à Orléans (Loiret)
Ci-après désignée « L'AMENAGEUR »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur**, sur la commune de Semoy (45).

1.2 -

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme ; il est **divisé en 3 titres** :

- **Le titre I** comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

- **Le titre II** définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées au CONSTRUCTEUR.

- **Le titre III** fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3 -

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du Traité de Concession liant L'AMENAGEUR à la COMMUNE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA COMMUNE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4 -

La **Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur** est située sur la commune de Semoy. Elle recouvre une superficie d'environ 12,8 hectares.

Le site était classé, en zone 1AU1 au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Semoy dont la dernière révision générale a été approuvée le 22 février 2018. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 pour mise en conformité avec le projet urbain de la ZAC par arrêté métropolitain du 19 décembre 2019.

Le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil Municipal le 6 mai 2019 et son dossier de réalisation le 8 octobre 2019.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Urbaines de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 8 octobre 2019 et son modificatif n°1 le 25 septembre 2020. Son dernier modificatif n°7 a été approuvé par le Conseil Municipal le 28 septembre 2026

Le site est à présent classé 1AU-M-D du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole le 7 avril 2022.

Compte-tenu de l'antériorité de la ZAC ici rappelée, le CPAUPE reste en vigueur au titre de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

1.5 -

L'AMENAGEUR a été chargé par la COMMUNE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.

Les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. seront à terme maîtrisés par L'AMENAGEUR.

1.6-

Le présent cahier des charges sera annexé par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « **CONSTRUCTEUR** » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc.

- d'autre part, sous le vocable général « **ACTE DE CESSION** » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc. et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- 1) Déposer sa demande de **permis de construire dans un délai de 4 mois** à dater de l'acte de cession ou de location, ou de la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé).
- 2) Entreprendre les **travaux de construction dans un délai de 6 mois** à compter de la délivrance du permis de construire.
- 3) **Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR ou le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Une prorogation exceptionnelle peut également être délivrée d'un commun accord entre la COMMUNE et l'AMENAGEUR.

ARTICLE 5 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, l'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par l'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- Non conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par l'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification ;
- Non respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

ARTICLE 6 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 5B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par la COMMUNE.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967.

ARTICLE 7 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 8 -OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée de la Concession d'Aménagement, puis la COMMUNE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, les constructions édifiées dans la Z.A.C du Champ Prieur sont exonérées du paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) pour la part communale.

ARTICLE 11 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
3. Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée.

ARTICLE 12 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 13 - RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : RELATIONS ENTRE AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions du Programme des Equipements Publics, l'AMENAGEUR prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément au Plan d'Exécution des Ouvrages (P.E.0) établi par les bureaux d'études spécialisé et validé par la COMMUNE et l'AMENAGEUR.

L'AMENAGEUR réalise la plantation des haies de façades ainsi que, pour les terrains concernés, les clôtures situées en limite avec le parc urbain à aménager telles que prévues dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E), et les fiches de lots des lots concernés.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 1 « Cahier des limites de Prestations – Qui fait quoi ? ».

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, arbres et végétation, etc... en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la COMMUNE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

L'AMENAGEUR peut interdire au public ainsi qu'au CONSTRUCTEUR la circulation et le stationnement sur certaines voiries, jusqu'à la date de rétrocession de ces équipements à la collectivité ou service concessionnaire concerné.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eau potable, réseau électrique). Pour les eaux pluviales, se référer à l'annexe 1.

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

15.1 Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de **12 mois** à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des bordures (si nécessaire), des revêtements définitifs de voirie, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers.

15.2 L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la COMMUNE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

15.3 L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voiries, la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

15.4 En cas d'inexécution, par l'AMENAGEUR, des travaux qui lui incombent précisés dans l'article 15.1, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le CONSTRUCTEUR est en droit, après mise en demeure restée sans effet, dans le délai de trois mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant la prise de possession par la COMMUNE des équipements réalisés, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 14 du présent cahier des charges seront entretenus par l'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2 Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire.

Cette provision, d'un montant de **1500 euros par terrain**, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de réalisation des jardins privatifs sur l'ensemble de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de dégradation par le CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités pour la rétrocession à la COMMUNE ou toute autre collectivité locale.

Le reliquat sera remboursé au CONSTRUCTEUR avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la COMMUNE ou toute autre collectivité locale aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et sous réserve que les clôtures sur le domaine public soient achevées et conformes aux prescriptions architecturales. Pour cela, l'ensemble des constructions de la ZAC sur la tranche opérationnelle considérée doivent être réalisées.

Cette provision de 1500€ par terrain sera également utilisée par l'aménageur en cas de défaillance de l'acquéreur dans les obligations auxquelles il est tenu au terme du Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. du Champ Prieur doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le cahier des charges et ses annexes (Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères notamment). Ce dernier est remis lors de la signature de la réservation au client en main propre.

Aussi, afin de faciliter l'instruction des permis de construire, chaque demandeur devra au préalable (avant dépôt officiel) soumettre son permis de construire COMPLET à l'architecte-urbaniste de la ZAC ZAC (Julien RINTER, architecte urbaniste indépendant ou toute société d'architecture et d'urbanisme à créer et détenue en majorité par lui) pour visa par courrier électronique ou postal (adresses 75 rue Dutot, 75015 Paris – Tél : 06 08 63 57 30 – j.rinter@atr.archi)

Tout envoi de dossier incomplet ne sera pas instruit. Au-delà de 2 retours de l'architecte conseil de la ZAC ne donnant pas lieu à un visa-favorable, la poursuite de l'instruction par l'architecte conseil de la ZAC sera facturée par l'AMENAGEUR au prix de 300 € HT au CONSTRUCTEUR.

L'obtention d'un visa « **favorable** » de l'architecte permettra de garantir la conformité du projet de construction avec l'écriture architecturale et paysagère de la ZAC. Le demandeur pourra ensuite déposer en mairie son permis de construire contre un récépissé de dépôt, indiquant le point de départ officiel du délai d'instruction par les services instructeurs.

Toute modification intervenant après la première étude de l'architecte (sauf prise en compte des remarques de l'architecte) ou lors d'une demande de PC modificatif, sera à la charge de l'acquéreur au prix de 250 € HT (facture émise par l'aménageur).

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions

- du PLU, approuvé par Délibération du Conseil Métropolitain d'Orléans métropole le 22 février 2018 dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seront éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.
- du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC approuvé par le Conseil Municipal de Semoy le 8 octobre 2019 et ses modificatifs ultérieurs.
- Du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain dans la mesure où ses dispositions restent compatibles avec le CPAUPE.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du PLU (règlements, servitudes, plans...) et du CPAUPE, dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

Pour tous les terrains sur lesquels l'acquéreur devra réaliser à ses frais un puisard, ou une tranchée drainante, destiné à gérer les eaux issues des toitures, Orléans Métropole, concessionnaire du réseau, conseille à l'acquéreur, avant le dépôt du PC, la réalisation :

- d'une étude de perméabilité sur la parcelle
- d'une note de calcul déterminée en fonction des résultats de l'étude de perméabilité.

Ces deux éléments permettront de vérifier le bon dimensionnement de l'ouvrage à réaliser (puisard ou tranchée drainante).

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les arbres éventuellement présents sur les parcelles et identifiés dans les fiches de lots comme étant à conserver sont à préserver. Les autres plantations respecteront les règles précisées dans le CPAUPE.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain (tonte, etc.).

L'AMENAGEUR réalise la plantation des haies de façades et de clôtures en limite avec le parc telles que prévues dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E) et les fiches de lots des lots concernés. Ces plantations seront réalisées dans les 12 mois suivant la fin des travaux de voirie de la phase opérationnelle considérée. Ces plantations et aménagements seront entretenus par les constructeurs dès la prise de possession des terrains.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

- à commencer sans délai, à partir de la signature du compromis de vente, les études du ou des bâtiments autorisés par le PLUm et le CPAUPE en vigueur transmis en annexe 3 sur le terrain qui lui est cédé,
- à respecter les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 2.

ARTICLE 22 – CLOTURES

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées, y compris le revêtement, dans les 24 mois à compter de la date d'achèvement de la construction. Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la COMMUNE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 23 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

23.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain.

23.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. Il s'agit notamment de bien prévoir les équipements de relevage éventuellement nécessaire pour les raccordements aux réseaux d'assainissement en attente. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la COMMUNE ne pourra être engagée.

Les terrains à bâtir suivants numérotés 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 62, 63, 64, 65, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 et 93, ainsi que les ilots 07A-07B et 13 doivent gérer leurs eaux pluviales à la parcelle. L'acquéreur devra réaliser à ses frais un puisard, ou une tranchée drainante, destiné à gérer les eaux issues des toitures. Il conviendra de prévoir un dimensionnement suffisant en fonction des surfaces de toitures à récupérer et de l'étude de perméabilité fournie. En cas de besoin, l'aménageur ou le service assainissement de la Métropole d'Orléans pourront exiger de l'acquéreur une étude de dimensionnement de l'ouvrage afin de s'assurer de son bon fonctionnement.

23.3 Travaux

23.3.1 - Branchements provisoires : tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier doit être approuvé par l'AMENAGEUR. Les frais de branchement sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

23.3.2 - Branchements définitifs : le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les réseaux d'eaux usées, eaux usées pour les immeubles collectifs et les maisons individuelles groupées, d'eau potable, d'électricité, de téléphone et, s'il le souhaite, de gaz naturel réalisés par l'AMENAGEUR. Le génie civil de la Fibre Optique permettra un raccordement fibre du logement en fonction de l'équipement de la commune.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la COMMUNE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la COMMUNE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

23.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. sous l'emprise des voies uniquement. Ces études, de portée générale sont remises au constructeur à titre d'information. Cependant elles ne sauraient être considérées comme suffisantes pour les besoins propres du projet particulier du constructeur et ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR a été autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique. Si l'acquisition ne se réalise pas, le constructeur aura l'obligation de remise en état à l'identique du terrain.

23.5 Relations avec les autres constructeurs

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des tas de terre, gravats et déblais de toute nature sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

23.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

ARTICLE 24 - UTILISATION - ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

24.1 – Utilisation et entretien des terrains privés

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'AMENAGEUR ou par le CONSTRUCTEUR, sur l'emprise privative, feront l'objet de soins d'arrosage, d'amendement et de tonte réguliers.
4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. Les arbres de haute tige et les haies seront implantés et entretenus conformément au CPAUPE.

24.2 – Conditions de gestion des installations communes et ouvrages collectifs

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.

La COMMUNE assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure des réceptions de travaux officiels.

Pour autant, chaque CONSTRUCTEUR est responsable de la propreté aux abords de sa parcelle tout au long de la durée de leur construction, les CONSTRUCTEURS procéderont au nettoyage des abords de leur parcelle (voirie, trottoirs, espaces verts).

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 14, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU NOUVEAU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies.
2. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.
3. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :
 - a) Panonceau indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
 - b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
 - c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR conservera le panneau sur domaine privatif jusqu'à l'enlèvement par l'AMENAGEUR dans un délai de trois mois de la vente du dernier terrain du secteur aménagé, sans indemnité de part ni d'autre,
 - d) Les plaques de professions libérales
4. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier (respect de la réglementation en matière de réalisation des travaux de construction et d'entretien des bâtiments, entretien des espaces verts privatifs notamment,...).
5. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète.
Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1 m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.
6. Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier, tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est interdit. Tout projet d'éclairage à l'intérieur des parcelles doit éviter de gêner les usagers des voies publiques, et se conformer au règlement de la COMMUNE.
7. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 26 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé inclues dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance d'Orléans est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 27 - ACHÈVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 28 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir : **Maître Philippe BUCHER – 23 Avenue Dauphine, 45100 Orléans-France**

ARTICLE 30 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à

Le

Le Constructeur
(L'acquéreur)

L'aménageur

Le Maire

DEPARTEMENT DU LOIRET

COMMUNE DE SEMOY

**Zone d'Aménagement Concerté
du Champ Prieur**

***Cahier des Charges
de Cession des Terrains (3CT)
- Ilots phases 1 et 2-***

Modificatif n°3

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 Dispositions générales

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 Prise de possession
ARTICLE 3 Délais d'exécution
ARTICLE 4 Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 5 Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 6 Ventes - Partages - Locations des terrains cédés
ARTICLE 7 Nullité
ARTICLE 8 Obligations de maintien de l'affectation prévue

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 Respect du cahier des charges et recours des propriétaires
ARTICLE 10 Impôts
ARTICLE 11 Paiement du prix - frais - honoraires
ARTICLE 12 Remise des titres
ARTICLE 13 Réserve de privilège

TITRE II : RELATIONS ENTRE AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE I : AMENAGEMENTS COMMUNS ET VRD

ARTICLE 14 Equipements réalisés par l'Aménageur
ARTICLE 15 Délais de réalisation
ARTICLE 16 Entretien des voies - Réseaux

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 Prescriptions générales de construction
ARTICLE 18 Respect du PLU
ARTICLE 19 Aménagement et équipement intérieur des parcelles vendues
ARTICLE 20 Traitement des voies, des espaces libres et plantations
ARTICLE 21 Aspect extérieur et harmonie architecturale des constructions
ARTICLE 22 Clôtures et merlon

TITRE III : REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 23 Prescriptions techniques particulières
- 23.1 *Implantation des constructions*
 - 23.2 *Canalisations - Branchements*
 - 23.3 *Travaux*
 - 23.4 *Reconnaissance des sols*
 - 23.5 *Relations avec les autres propriétaires*
 - 23.6 *Entretien extérieur des constructions*
- ARTICLE 24 Utilisation - Entretien des terrains à usage privatif et public
- ARTICLE 25 Dispositions visant à la bonne tenue du quartier
- ARTICLE 26 Litige entre les constructeurs
- ARTICLE 27 Achèvement de la ZAC
- ARTICLE 28 Article L 311-6 du code de l'urbanisme
- ARTICLE 29 Election de domicile
- ARTICLE 30 Conditions de la cession

ANNEXES

1 - Cahier des limites de prestations.

2 - Fiche de lot :

- 1 – Identification du terrain
- 2 – Servitudes d'utilité publique applicables au terrain
- 3 – Secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres
- 4 – Dispositions d'urbanisme applicables au terrain
- 5 – Dispositions relatives à la densité (surface en m²)

3 - Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

NOTA : Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et son annexe le règlement graphique ont été remis en main propre au client lors de la réservation du terrain.

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 -

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017

la Commune de SEMOY,

Ci après désignée « LA COMMUNE »

a confié à :

la SNC FONCIER CONSEIL, FONCIER CONSEIL, société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, dont le siège social est 67 rue Arago, CS 70058, 93585 Saint-Ouen-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 732 014 964 RCS Bobigny,

Représentée par Monsieur Pascal CHAIGNEAU, Directeur Général Adjoint Poitou Centre, et domiciliée au 3D rue Pierre-Gilles de Gennes à Orléans (Loiret)

Ci-après désignée « L'AMENAGEUR »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur**, sur la commune de Semoy (45).

1.2 -

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme ; il est **divisé en 3 titres** :

- **Le titre I** comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

- **Le titre II** définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées au CONSTRUCTEUR.

- **Le titre III** fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

1.3 -

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

A l'expiration du Traité de Concession liant L'AMENAGEUR à la COMMUNE, et de la commercialisation de l'ensemble des terrains, LA COMMUNE se substituera à L'AMENAGEUR dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent C.C.C.T. sans que le CONSTRUCTEUR ait le droit de s'y opposer ainsi que ses ayants droits ou ayants cause.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'aménageur, personne morale de droit privé et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

1.4 -

La **Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur** est située sur la commune de Semoy. Elle recouvre une superficie d'environ 12,8 hectares.

Le site était classé, en zone 1AU1 au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Semoy dont la dernière révision générale a été approuvée le 22 février 2018. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 pour mise en conformité avec le projet urbain de la ZAC par arrêté métropolitain du 19 décembre 2019.

Le dossier de création de la ZAC du Champ Prieur a été approuvé par le Conseil Municipal le 6 mai 2019 et son dossier de réalisation le 8 octobre 2019.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Urbaines de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 8 octobre 2019 et son modificatif n°1 le 25 septembre 2020. Son dernier modificatif n°7 a été approuvé par le Conseil Municipal le 28 septembre 2026.

Le site est à présent classé 1AU-M-D du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par le Conseil Métropolitain d'Orléans Métropole le 7 avril 2022.

Compte-tenu de l'antériorité de la ZAC ici rappelée, le CPAUPE reste en vigueur au titre de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

1.5 -

L'AMENAGEUR a été chargé par la COMMUNE de la réalisation des opérations d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017.

Les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. seront à terme maîtrisés par L'AMENAGEUR.

1.6-

Le présent cahier des charges sera annexé par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.7-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- d'une part, sous le vocable de « **CONSTRUCTEUR** » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc.

- d'autre part, sous le vocable général « **ACTE DE CESSIION** » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc. et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GÉNÉRALES DES CESSIONS ET LOCATIONS

ARTICLE 2 : PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

ARTICLE 3 - DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- 1) Déposer sa demande de **permis de construire dans un délai de 8 mois** à dater de l'acte de cession ou de location, ou de la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé).
- 2) Entreprendre les **travaux de construction dans un délai de 12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours et retrait.
- 3) **Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois** à compter de l'acquisition du foncier. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR ou le CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 4 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, prolongée d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

D'un commun accord entre les Parties, sont considérées comme des causes légitimes de suspension de délai les événements suivants :

1. Les intempéries au sens de l'article L5424-8 du code du travail ou celles justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche du Terrain, prises en compte selon les critères définis ci-après :

CAUSES	LOTS	CRITERES
Forte Chaleur	TCE	Température minimale de nuit au-dessus de 20°C et température maximale en journée supérieure à 33°C pendant 3 jours
Gel (température minimale)	Terrassements Gros Œuvre Etanchéité Façade VRD	<0° C <0° C <+4° C <+2° C <+2° C
Barrière de dégel	TCE	
PRECIPITATIONS Sur 24 h (hauteur précipitations)	Terrassements Gros Œuvre Etanchéité Façade VRD	> 3 mm > 10 mm > 0 mm > 3 mm > 3 mm
VENT (vitesse moyenne)	a) Pose des éléments de superstructure, et éléments de bardage et de couverture b) Pour les autres travaux courants affectant le clos et le couvert	> 50 km/h > 70 km/h
NEIGE sur toute une journée (hauteur d'enneigement)	Tous lots de travaux extérieurs	> 2 cm
Impossibilité d'accéder au terrain consécutivement aux intempéries des jours précédents (pluie, neige, gel) et d'y travailler.		

- Les grèves qu'elles soient générales ou particulières aux activités touchant l'industrie du bâtiment ou ses industries annexes, tel que le transport de marchandises et l'énergie, ou concernant les fournisseurs du chantier ou un service public sous réserve que ces grèves aient un impact direct sur l'approvisionnement ou le déroulement du chantier.
- Les troubles résultant de d'hostilités, révolutions, cataclysmes, manifestations, émeutes, attentats, cyberattaques ou problème informatique d'ampleur régionale, guerres, boycott, d'incendies, inondations, catastrophes naturelles ou industrielles majeures, sinistres ou accidents de chantier ayant pour conséquence l'arrêt du chantier ou une désorganisation durable et chronique du chantier.
- les injonctions administratives ou judiciaires de ne pas commencer, de suspendre, limiter, arrêter en tout ou partie les travaux ou de réduire les heures d'ouverture du chantier ainsi que le sursis à exécution sauf si ces injonctions sont consécutives à des fautes ou négligences du Vendeur.

5. Le mauvais fonctionnement et/ou l'arrêt de distribution ou de la mise à disposition des différents fluides et/ou les retards imputables aux services publics ou aux compagnies concessionnaires dès lors que le Vendeur justifie avoir été diligent à cet égard et que le retard ne lui est pas imputable. Les justificatifs afférents aux demandes adressées aux concessionnaires ou au service public devront être communiqués à l'Acquéreur.
6. La découverte de vestiges archéologiques nécessitant l'intervention de la direction des monuments historiques ou autres administrations ou la réalisation de fouilles archéologiques.
7. La découverte d'anomalies dans le sous-sol (géotechniques, pollution...) qui ne seraient pas révélées par des rapports techniques connus au jour du démarrage des travaux et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.
8. Le défaut de paiement des appels de fonds par le client final, bénéficiaire de la VEFA signée avec l'Acquéreur. Dans cette hypothèse, le retard sera pris en compte, à l'expiration d'un délai de sept (7) jours calendaires, suivant la réception par le client final, bénéficiaire de la VEFA, d'une lettre de relance transmise par l'Acquéreur en la forme recommandée avec accusé de réception aux fins d'obtenir le paiement d'une échéance de prix.
9. Les retards engendrés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier dont l'exécution serait rendue obligatoire pour les Biens Immobiliers et/ou pour l'Ensemble Immobilier par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement.
10. Les contraintes de quelque nature qu'elles soient qui seraient imposées par tout tiers, en ce compris les gens du voyage et/ou squatteurs, et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du Vendeur ou de ses entreprises au chantier.
11. Tout retard consécutif à des difficultés d'approvisionnement entraînées par une pénurie de matières premières, matériels et/ou matériaux à l'échelle régionale et/ou nationale et/ou mondiale ainsi que les retards liés à la pénurie et/ou au ralentissement de la fourniture d'énergie, entraînant notamment des coupures ou dégradations de l'alimentation en énergie sur le chantier ;

La preuve de la force majeure ou de la cause légitime de suspension de délai et, de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Une prorogation exceptionnelle peut également être délivrée d'un commun accord entre la COMMUNE et l'AMENAGEUR.

ARTICLE 5 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation par le CONSTRUCTEUR de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, l'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 10% du prix de cession du terrain sera exigible par l'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- Non conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par l'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification ;
- Non respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du C.C.C.T., de l'acte de cession et de ses annexes.

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR, son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire. A défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert. Celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

Les dispositions du présent article 5 B) prévoyant la résolution de la vente ne seront plus applicables dès la signature de la 1ère VEFA par l'acquéreur

ARTICLE 6 - VENTES - PARTAGES - LOCATIONS DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'ilot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 5B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par la COMMUNE.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967.

ARTICLE 7 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance. Cette disposition ne s'applique que pour une durée de 15 ans pour les ilots 7a et 7b.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 9 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR pendant la durée de la Concession d'Aménagement, puis la COMMUNE, veilleront à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférentes aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, les constructions édifiées dans la Z.A.C du Champ Prieur sont exonérées du paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) pour la part communale.

ARTICLE 11 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
3. Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée.

ARTICLE 12 - REMISE DES TITRES

L'AMENAGEUR ne remet au CONSTRUCTEUR aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les CONSTRUCTEURS sont subrogés dans les droits de L'AMENAGEUR pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tout extrait et expédition d'actes concernant la parcelle par eux acquise.

ARTICLE 13 - RESERVE DE PRIVILEGE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque parcelle vendue demeure spécialement affectée à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs, sauf convention contraire résultant d'un accord entre L'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR.

TITRE II : RELATIONS ENTRE AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS

CHAPITRE 1 - AMENAGEMENTS COMMUNS ET V.R.D.

ARTICLE 14 - EQUIPEMENTS REALISES PAR L'AMENAGEUR

14.1 Conformément aux dispositions du Programme des Equipements Publics, l'AMENAGEUR prend en charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructures nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la Z.A.C.

Les travaux sont conduits de telle sorte que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme aux dispositions du PLU, puisse être délivrée au plus tard au terme du délai réglementaire d'instruction.

L'AMENAGEUR exécute les réseaux conformément au Plan d'Exécution des Ouvrages (P.E.O) établi par les bureaux d'études spécialisé et validé par la COMMUNE et l'AMENAGEUR.

L'AMENAGEUR réalise la plantation des haies de façades ainsi que, pour les terrains concernés, les clôtures situées en limite avec le parc urbain à aménager telles que prévues dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E), et les fiches de lots des lots concernés.

Les limites des prestations fournies par l'AMENAGEUR et celles revenant au CONSTRUCTEUR figurent en annexe 1 « Cahier des limites de Prestations – Qui fait quoi ? ».

L'AMENAGEUR a le droit de placer aux endroits qu'il jugera adéquats, les candélabres, bornes à incendie, postes de transformation, poteaux indicateurs, arbres et végétation, etc... en respectant les distances légales par rapport au domaine privatif, et ce conformément aux prescriptions techniques de la COMMUNE.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités municipales.

L'AMENAGEUR peut interdire au public ainsi qu'au CONSTRUCTEUR la circulation et le stationnement sur certaines voiries, jusqu'à la date de rétrocession de ces équipements à la collectivité ou service concessionnaire concerné.

14.2 Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eau potable, réseau électrique). Pour les eaux pluviales, se référer à l'annexe 1.

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la collectivité, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

15.1 Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains cédés doivent être réalisés dans un délai maximum de **12 mois** à compter de leur date de cession, ou de l'entrée en jouissance si elle est postérieure, à l'exclusion des bordures (si nécessaire), des revêtements définitifs de voirie, des plantations d'arbres et de haies, murets et autres mobiliers.

15.2 L'AMENAGEUR s'engage à exécuter la voirie, les plantations et équipements annexes attachés aux trottoirs conformément aux programmes annuels remis à la COMMUNE dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

15.3 L'AMENAGEUR s'engage à réaliser tous les autres travaux de réseaux et de voiries définitives de manière à assurer la desserte des constructions au fur et à mesure de leur mise en service, et suivant les possibilités techniques d'une telle exécution.

15.4 En cas d'inexécution, par l'AMENAGEUR, des travaux qui lui incombent précisés dans l'article 15.1, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le CONSTRUCTEUR est en droit, après mise en demeure restée sans effet, dans le délai de trois mois, de réclamer à l'AMENAGEUR une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES - RESEAUX

16.1 Après la réalisation de la voirie définitive et avant la prise de possession par la COMMUNE des équipements réalisés, les voies, réseaux et espaces verts définis à l'article 14 du présent cahier des charges seront entretenus par l'AMENAGEUR. Cette obligation s'arrête en limite des terrains cédés.

Le CONSTRUCTEUR est personnellement responsable à l'égard de L'AMENAGEUR des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte. Il lui appartient de prendre toutes garanties à l'égard de ces tiers.

Le CONSTRUCTEUR doit imposer ses obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'AMENAGEUR, celui-ci peut se retourner contre le CONSTRUCTEUR qui est tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Toute aggravation de charges provenant du fait ou de la faute d'un CONSTRUCTEUR est supportée exclusivement par lui.

16.2 Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges, il est versé entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une somme forfaitaire.

Cette provision, d'un montant de **900 euros par logement**, sous réserve de complément, est destinée à payer les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations du fait des CONSTRUCTEURS, de leurs ayants droit ou ayants cause, lors des travaux d'édification des constructions et de réalisation des jardins privatifs sur l'ensemble de la Z.A.C.

L'AMENAGEUR utilisera cette provision, en cas de dégradation par le CONSTRUCTEUR, pour l'exécution des travaux de remise en état, nécessités pour la rétrocession à la COMMUNE ou toute autre collectivité locale.

Le reliquat sera remboursé au CONSTRUCTEUR avec, le cas échéant, la production des justificatifs de frais de remise en état, dès que la COMMUNE ou toute autre collectivité locale aura réceptionné et pris en charge les ouvrages communs, et sous réserve que les clôtures sur le domaine public soient achevées et conformes aux prescriptions architecturales. Pour cela, l'ensemble des constructions de la ZAC sur la tranche opérationnelle considérée doivent être réalisées.

Cette provision de 900€ par logement sera également utilisée par l'aménageur en cas de défaillance de l'acquéreur dans les obligations auxquelles il est tenu au terme du Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes.

En cas de nécessité, sur justification, un appel de fond complémentaire pourra être effectué par l'AMENAGEUR.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

ARTICLE 17 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. du Champ Prieur doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, ainsi qu'aux règles inscrites dans le cahier des charges et ses annexes (Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères notamment). Ce dernier est remis lors de la signature de la réservation au client en main propre.

Aussi, afin de faciliter l'instruction des permis de construire, chaque demandeur devra au préalable (avant dépôt officiel) soumettre son permis de construire COMPLET à l'architecte-urbaniste de la ZAC (Julien RINTER, architecte urbaniste indépendant ou toute société d'architecture et d'urbanisme à créer et détenue en majorité par lui) pour visa par courrier électronique ou postal (adresses 75 rue Dutot, 75015 Paris – Tél : 06 08 63 57 30 – j.rinter@atr.archi)

Dans le cas où l'architecte du projet serait identique à l'architecte conseil, aucun avis conforme ne sera nécessaire à l'instruction du dossier.

Tout envoi de dossier incomplet ne sera pas instruit. Au-delà de 2 retours de l'architecte conseil de la ZAC ne donnant pas lieu à un visa-favorable, la poursuite de l'instruction par l'architecte conseil de la ZAC sera facturée par l'AMENAGEUR au prix de 300 € HT/logement au CONSTRUCTEUR.

L'obtention d'un visa « favorable » de l'architecte permettra de garantir la conformité du projet de construction avec l'écriture architecturale et paysagère de la ZAC. Le demandeur pourra ensuite déposer en mairie son permis de construire contre un récépissé de dépôt, indiquant le point de départ officiel du délai d'instruction par les services instructeurs. Dans le cas où le projet serait confié au cabinet de Julien RINTER, aucun visa ne sera nécessaire.

ARTICLE 18 - RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT

Les CONSTRUCTEURS et l'AMENAGEUR s'engagent à respecter les dispositions

- du PLU, approuvé par Délibération du Conseil Métropolitain d'Orléans métropole le 22 février 2018 dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans...) et toutes les modifications qui seront éventuellement apportées à celui-ci par procédure réglementaire.
- du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC approuvé par le Conseil Municipal de Semoy le 8 octobre 2019 et ses modificatifs ultérieurs.
- Du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain dans la mesure où ses dispositions restent compatibles avec le CPAUPE.

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du PLU (règlements, servitudes, plans...) et du CPAUPE, dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

Pour tous les terrains sur lesquels l'acquéreur devra réaliser à ses frais un puisard, ou une tranchée drainante, destiné à gérer les eaux issues des toitures, Orléans Métropole, concessionnaire du réseau, conseille à l'acquéreur, avant le dépôt du PC, la réalisation :

- d'une étude de perméabilité sur la parcelle
- d'une note de calcul déterminée en fonction des résultats de l'étude de perméabilité.

Ces deux éléments permettront de vérifier le bon dimensionnement de l'ouvrage à réaliser (puisard ou tranchée drainante).

ARTICLE 20 - TRAITEMENT DES VOIES, DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les CONSTRUCTEURS veilleront, de manière générale, à ce que l'ensemble des voies intérieures et espaces libres des parcelles soient d'un entretien commode et aisé.

Les arbres éventuellement présents sur les parcelles et identifiés dans les fiches de lots comme étant à conserver sont à préserver. Les autres plantations respecteront les règles précisées dans le CPAUPE.

Les CONSTRUCTEURS doivent, en attendant l'exécution des travaux de construction, assurer un entretien correct de leur terrain (tonte, etc.).

L'AMENAGEUR réalise la plantation des haies de façades et de clôtures en limite avec le parc telles que prévues dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E) et les fiches de lots des lots concernés. Ces plantations seront réalisées dans les 12 mois suivant la fin des travaux de voirie de la phase opérationnelle considérée. Ces plantations et aménagements seront entretenus par les constructeurs dès la prise de possession des terrains.

ARTICLE 21 - ASPECT EXTERIEUR ET HARMONIE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions édifiées sur toute parcelle doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition.

Le CONSTRUCTEUR s'engage :

- à commencer sans délai, à partir de la signature du compromis de vente, les études du ou des bâtiments autorisés par le PLUm et le CPAUPE en vigueur transmis en annexe 3 sur le terrain qui lui est cédé,
- à respecter les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales correspondant à la parcelle concernée, définies en annexe 2.

ARTICLE 22 – CLOTURES

Les clôtures prévues au permis de construire doivent être réalisées, y compris le revêtement, dans les 24 mois à compter de la date d'achèvement de la construction. Les clôtures seront maintenues en bon état par le CONSTRUCTEUR. En cas de dégradation, cette remise en état pourra être exigée par la COMMUNE.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE 23 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

23.1 Implantation des constructions

Le CONSTRUCTEUR doit, lors de l'implantation tant altimétrique que planimétrique du bâtiment, prendre en référence la cote constatée de la voirie réalisée (soit provisoire en procédant aux corrections nécessaires, soit définitive) au droit du terrain.

23.2 Canalisations - Branchements

L'AMENAGEUR réalise sur chaque parcelle un regard pour les réseaux d'eaux usées, conformément aux prescriptions du service concessionnaire. Le CONSTRUCTEUR doit prendre toutes précautions auprès de ses entreprises afin d'exécuter dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions des services concessionnaires, les raccordements à ces regards.

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Les CONSTRUCTEURS de bâtiment comportant des sous-sols doivent se prémunir des eaux pluviales en retour. Il s'agit notamment de bien prévoir les équipements de relevage éventuellement nécessaire pour les raccordements aux réseaux d'assainissement en attente. En aucun cas, la responsabilité de l'AMENAGEUR ou de la COMMUNE ne pourra être engagée.

Les terrains à bâtir suivants numérotés 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 62, 63, 64, 65, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 et 93, ainsi que les ilots 07A-07B et 13 doivent gérer leurs eaux pluviales à la parcelle. L'acquéreur devra réaliser à ses frais un puisard, ou une tranchée drainante, destiné à gérer les eaux issues des toitures. Il conviendra de prévoir un dimensionnement suffisant en fonction des surfaces de toitures à récupérer et de l'étude de perméabilité fournie. En cas de besoin, l'aménageur ou le service assainissement de la Métropole d'Orléans pourront exiger de l'acquéreur une étude de dimensionnement de l'ouvrage afin de s'assurer de son bon fonctionnement.

23.3 Travaux

23.3.1 - Branchements provisoires : tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier doit être approuvé par l'AMENAGEUR. Les frais de branchement sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

23.3.2 - Branchements définitifs : le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur les réseaux d'eaux usées, eaux usées pour les immeubles collectifs et les maisons individuelles groupées, d'eau potable, d'électricité, de téléphone et, s'il le souhaite, de gaz naturel réalisés par l'AMENAGEUR. Le génie civil de la Fibre Optique permettra un raccordement fibre du logement en fonction de l'équipement de la commune.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par la COMMUNE ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR ou la COMMUNE dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

23.4 Reconnaissance des sols

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. sous l'emprise des voies uniquement. Ces études, de portée générale sont remises au constructeur à titre d'information. Cependant elles ne sauraient être considérées comme suffisantes pour les besoins propres du projet particulier du constructeur et ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR a été autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique. Si l'acquisition ne se réalise pas, le constructeur aura l'obligation de remise en état à l'identique du terrain.

23.5 Relations avec les autres constructeurs

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des tas de terre, gravats et déblais de toute nature sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Il doit procéder au nettoyage de la chaussée autant que nécessaire ou participer aux frais occasionnés par cette opération.

23.6 Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être entretenus.

ARTICLE 24 - UTILISATION - ENTRETIEN DES TERRAINS A USAGE PRIVATIF ET PUBLIC

24.1 – Utilisation et entretien des terrains privés

1. Le CONSTRUCTEUR entretient soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.
2. Le CONSTRUCTEUR ne peut faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au PLU. Le droit de jouissance du terrain oblige le CONSTRUCTEUR à ne pas nuire aux droits des autres CONSTRUCTEURS, notamment en ce qui concerne la sécurité, les nuisances de bruit et d'odeur.
3. Les espaces verts aménagés par l'AMENAGEUR ou par le CONSTRUCTEUR, sur l'emprise privative, feront l'objet de soins d'arrosage, d'amendement et de tonte réguliers.
4. Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à utiliser son terrain pour effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.
5. Les arbres de haute tige et les haies seront implantés et entretenus conformément au CPAUPE.

24.2 – Conditions de gestion des installations communes et ouvrages collectifs

1. L'emprise des voies, places, passages piétons, espaces libres et de stationnement collectif, demeure affectée à la circulation publique.

La COMMUNE assurera l'entretien des voies et espaces libres au fur et à mesure des réceptions de travaux officiels.

Pour autant, chaque CONSTRUCTEUR est responsable de la propreté aux abords de sa parcelle tout au long de la durée de leur construction, les CONSTRUCTEURS procéderont au nettoyage des abords de leur parcelle (voirie, trottoirs, espaces verts).

La présente clause ne peut faire obstacle d'une part, aux dispositions de l'article 14, d'autre part à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages ou obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception des travaux.

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS VISANT LA BONNE TENUE DU NOUVEAU QUARTIER

En raison du nombre de logements prévus dans la Z.A.C, les règles suivantes s'appliquent à tout acquéreur de terrain comme à tout occupant de logement :

1. Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement des pluies.
2. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.
3. Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :
 - a) Panonceau indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre,
 - b) Panneaux de chantier des constructeurs ou de l'aménageur,
 - c) Panneaux de commercialisation de l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR conservera le panneau sur domaine privatif jusqu'à l'enlèvement par l'AMENAGEUR dans un délai de trois mois de la vente du dernier terrain du secteur aménagé, sans indemnité de part ni d'autre,
 - d) Les plaques de professions libérales
4. Bruits : d'une manière générale, le CONSTRUCTEUR doit respecter la tranquillité du voisinage et du quartier (respect de la réglementation en matière de réalisation des travaux de construction et d'entretien des bâtiments, entretien des espaces verts privatifs notamment,...).
5. Antennes : toute installation d'antenne sur les bâtiments sera réalisée de façon discrète.
Le diamètre des paraboles devra être inférieur à 1 m² sur les pavillons, elles doivent être discrètes et dans la mesure du possible non visible de la voirie. Les paraboles sont interdites sur les balcons et appuis de fenêtres.
6. Publicité, éclairage : compte tenu de leur importance pour la tenue du nouveau quartier, tout projet de panneaux publicitaires relatifs à l'exercice d'une profession à l'intérieur des secteurs d'habitation est interdit. Tout projet d'éclairage à l'intérieur des parcelles doit éviter de gêner les usagers des voies publiques, et se conformer au règlement de la COMMUNE.
7. Assurance contre l'incendie : le CONSTRUCTEUR doit contracter une assurance incendie et recours des tiers pour les constructions édifiées sur son terrain.

ARTICLE 26 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé inclues dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance d'Orléans est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 27 - ACHÈVEMENT DE LA Z.A.C

A compter de l'achèvement de la Z.A.C, le présent cahier des charges deviendra caduc conformément aux dispositions de l'article L 311-6 issu de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Les règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges sont permanentes et ne deviendront pas caduques au moment de la suppression de la zone.

ARTICLE 28 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Maire lors de chaque cession.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir : **Maître Philippe BUCHER – 23 Avenue Dauphine, 45100 Orléans pour la phase 1, et Maître Jean-Paul BLACHIER – 1 rue Royale 45000 ORLEAN pour la phase 2.**

ARTICLE 30 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Fait à

Le

Le Constructeur
(L'acquéreur)

L'aménageur

Le Maire

SEMOY – ZAC DU CHAMP PRIEUR

	AMENAGEUR	LE CONSTRUCTEUR CLIENT
ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES	Chaque terrain dispose d'un regard de branchement eaux usées Ø 160 ou Ø 200 raccordé au réseau principal.	Raccordement au réseau dans le regard de branchement situé en limite sur le terrain.
ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	Le projet d'aménagement est établi en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur et fait l'objet d'une déclaration auprès des services de l'Etat au titre de la Loi sur l'Eau.	Les parcelles suivantes gèrent la totalité de leurs Eaux Pluviales sur leurs terrains (0 rejets). Parcelles concernées: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 62, 63, 64, 65, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 et 93, ainsi que les îlots 07A-07B-13 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 ³ .
EAU POTABLE	Chaque terrain disposera d'un branchement individuel en attente dans chaque parcelle.	Demande à formuler par l'acquéreur auprès d'Orléans Métropole, pour la fourniture et pose du compteur. L'ensemble de l'installation et l'ouverture du compteur sont aux frais et charges de l'acquéreur.
ÉLECTRICITÉ	Chaque terrain individuel disposera d'un coffret placé en limite de propriété	Fourniture et pose du compteur réalisées par ENEDIS à la demande et à la charge de chaque acquéreur.
GAZ	Chaque terrain individuel disposera d'un coffret placé en limite de propriété.	Fourniture et pose du compteur réalisées par GRDF, à la demande et à la charge de chaque acquéreur.
TÉLÉPHONE / FIBRE OPTIQUE	Chaque terrain disposera d'un regard ORANGE et du génie civil pour la fibre optique.	Raccordement au regard en attente en limite du lot et demande de câblage, effectuée auprès des services d'ORANGE.
VOIRIE	Voiries extérieures aux parcelles définies dans le dossier de réalisation de la ZAC.	
ESPACES VERTS	Traitement paysagé des voiries et des espaces publics de la ZAC. Les haies en façade de lot et clôtures sur parc : voir CPAUPE et règlement graphique.	Voir règlement graphique de la ZAC (clôtures + haies) et le CPAUPE ;
ACCÈS PARCELLES PRIVATIVES INDIVIDUELLES		Une aire non close de 5 m x 5 m est OBLIGATOIRE sur chaque terrain, selon dispositions du Plan de Composition (emplacement de deux véhicules) et du CPAUPE.
ÉCLAIRAGE PUBLIC	Réseau général avec candélabres et ou bornes lumineuses raccordés au réseau public.	

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

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

01 Septembre 2026 – MODIFICATIF n°7

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 1

MAÎTRE D’OUVRAGE - AMÉNAGEUR



NEXITY FONCIER CONSEIL

3D Rue Pierre-Gilles de Gennes
45000 ORLÉANS

ARCHITECTE URBANISTE

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

75 rue Dutot
75015 Paris

PAYSAGISTE

comptoir des projets COMPTOIR DES PROJETS

8 Place du 14 Juillet
92240 Malakoff

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D’OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 2

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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. 20
IV- Caractéristiques architecturales	P. 22
V- Clôtures	P. 29
PRESCRIPTIONS SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS	P. 36
I- Stationnement	P. 37
II- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées	P. 39
III- Annexes, petits mobiliers, pergolas et carports	P. 40
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	P. 42
I- Types de plantations	P. 43
II- Repérage des arbres à conserver	P. 47
III- Gestion des eaux pluviales	P. 48
PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	P. 50
I- Imperméabilisation des sols (CBS)	P. 51
II- Conception écologique de l'habitat	P. 52
III- Lots et ilots destinés à de l'habitat innovant	P. 53
IV- Gestion de l'eau, paysage et biodiversité	P. 57
V- Déchets, entretien et chantiers	P. 59

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY				DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI		PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS		comptoir des projets		3



Julien Rinter
Architecte - Urbaniste



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. **Depuis le 5 novembre 2024, à la suite de la cessation d'activité de l'AUA Paul Chemetov, le suivi et les évolutions du présent CPAUPE sont assurés par Julien Rinter - EI.**

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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 4

PRESENTATION GENERALE

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		5

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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

FORMAT
A4

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

6

PRESENTATION GENERALE

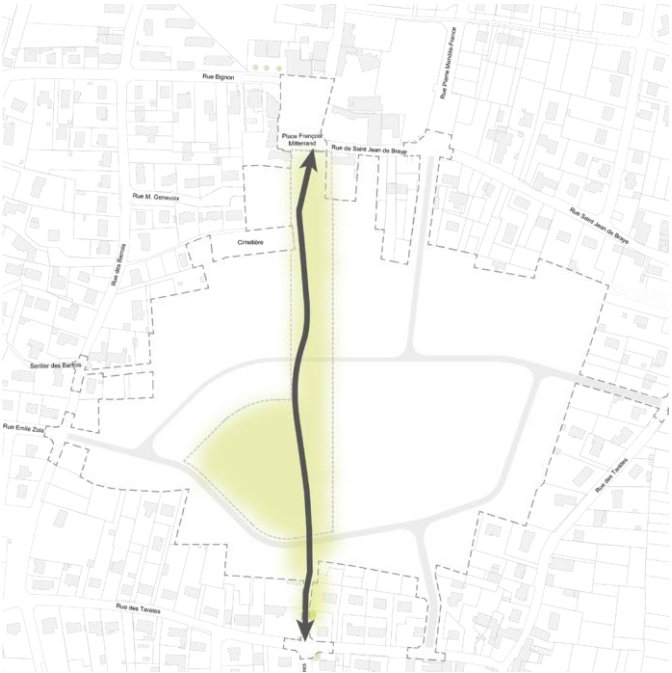
II- PRINCIPES



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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	7

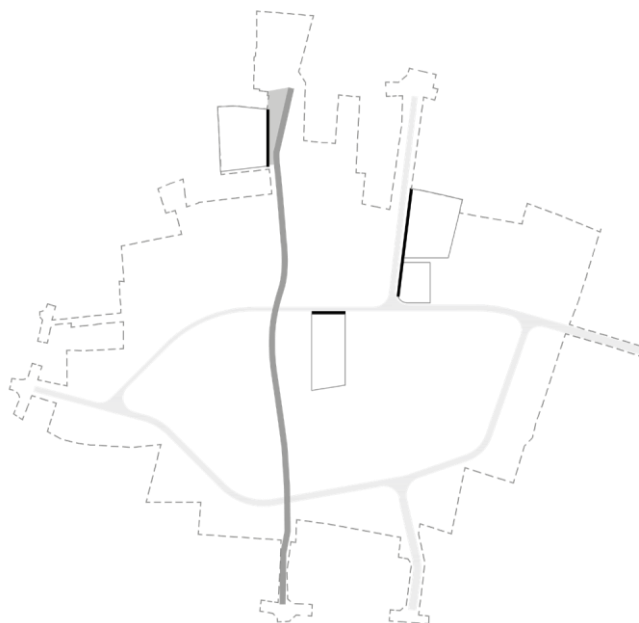
PRESENTATION GENERALE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



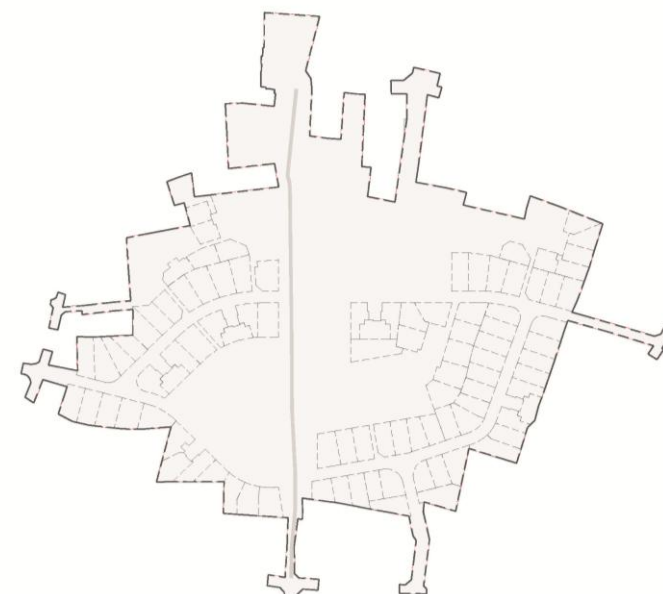
LES PETITS COLLECTIFS INSTALLES SUR LES GRANDS AXES

Les petits collectifs, à proximité des voies publiques, sont desservis par des espaces publics circulables.



LES MAISONS GROUPEES

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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 8

PRESENTATION GENERALE

III-PRÉSENTATION DE LA ZAC

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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 dans la partie Nord de l'Ecoquartier sont prévus ainsi qu'un équipement d'intérêt général, dont la définition du programme et de l'emprise exacte seront déterminées ultérieurement selon les besoins du nouvel Ecoquartier.



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

9

PRESCRIPTIONSARCHITECTURALES
DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY	DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL	ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		10

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



I- DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les lots 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 94, **lot 14A1, 14A2, 14-B, 14-C** identifiés comme « lots innovants » devront respecter les prescriptions **et préconisations** 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.**

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 11

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.

Cas particulier des Maisons Individuelles Groupées : les abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 2 m² peuvent être implantées en dehors de polygones d'implantation.

*Les îlots 7a et 7b peuvent accueillir du logement locatif social sous la forme usufruit locatif social.



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4		ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	 comptoir des projets
					12

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 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 13

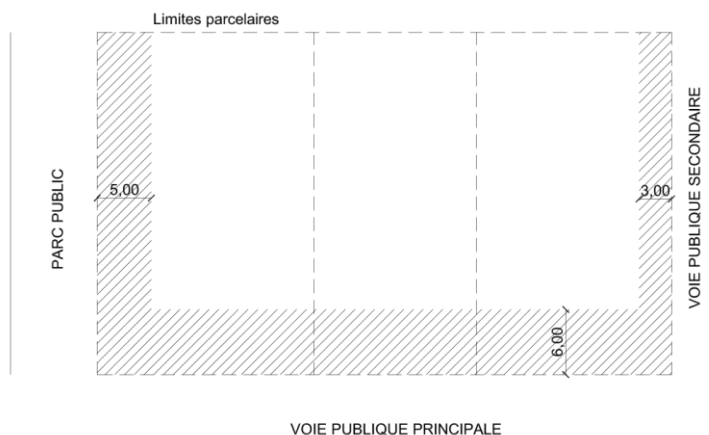
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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 5 ou 6m minimum vis-à-vis de la voie publique principale **en conformité avec les implantations graphiques du plan réglementaire**
- > 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 $l > h/2 > 3$
- > **Soit en recul minimum de 3m pour les habitats individuels à toiture à 4 pans dit « diamant » sous réserve que leur hauteur à l'égout soit inférieure ou égale à 6m**

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

Polygone d'implantation

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	14

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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 $l > h/2 > 3$
- > **Soit en recul minimum de 3m pour les habitats individuels à toiture à 4 pans dit « diamant » sous réserve que leur hauteur à l'égout soit inférieure ou égale à 6m**
- > **soit en conformité avec les implantations graphiques du plan réglementaire**

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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 15

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

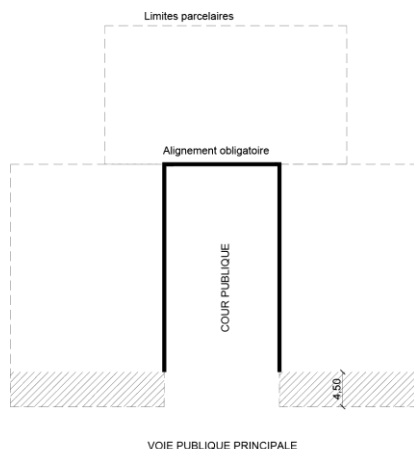
Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

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.

> **soit en conformité avec les implantations graphiques du plan réglementaire**

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.

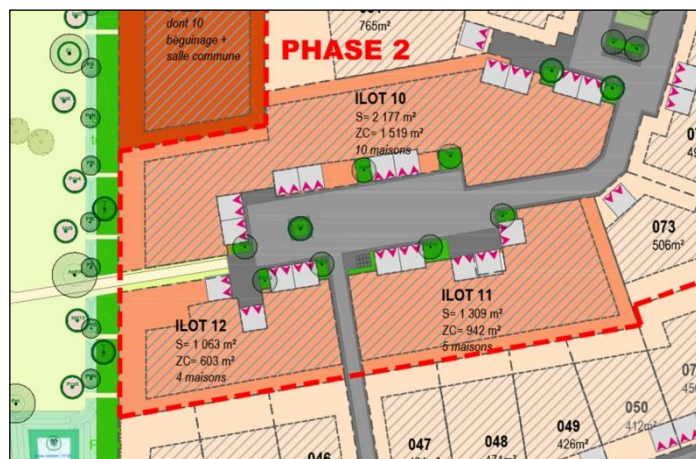
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

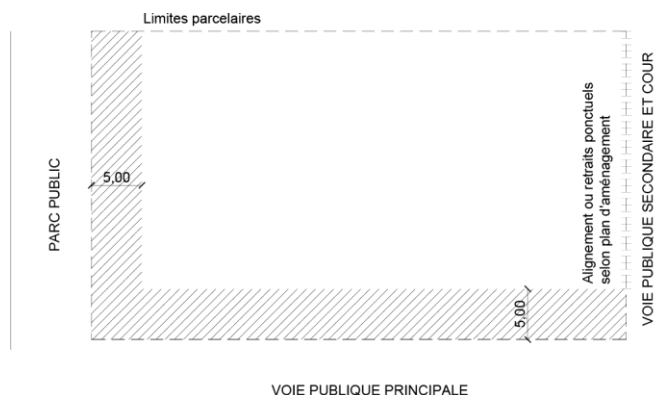
Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE



HABITATIONS GROUPÉES

Implantation des constructions

Toute construction doit être implantée dans le polygone d'implantation. Seuls les abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 2 m² peuvent être implantés en dehors de polygones 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.
- > **soit en conformité avec les implantations graphiques du plan réglementaire**
- > 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 $l > h/2 > 3$
- > **Soit en recul minimum de 3m pour les habitats individuels à toiture à 4 pans dit « diamant » sous réserve que leur hauteur à l'égout soit inférieure ou égale à 6m**
- > 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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

17

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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*,
- > **soit en conformité avec les implantations graphiques du plan réglementaire**

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 du plan réglementaire**

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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

18

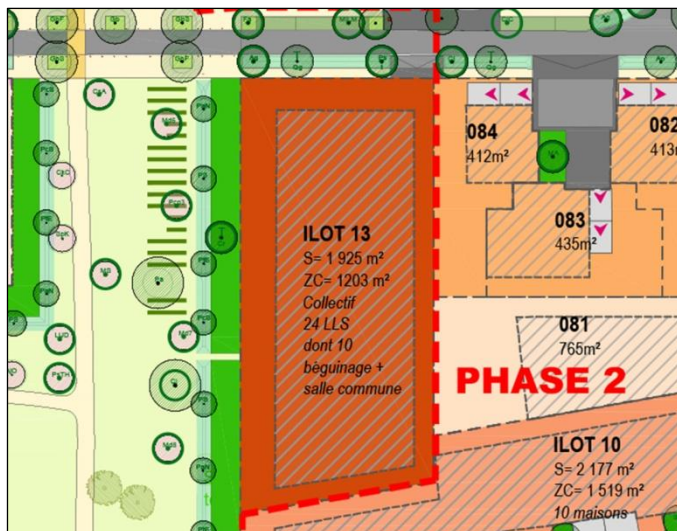
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

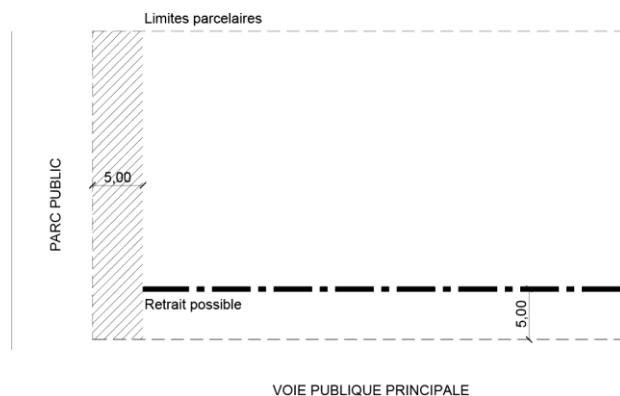
Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

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 $l > h/2 > 3$
- > soit en conformité avec les implantations graphiques du plan réglementaire

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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



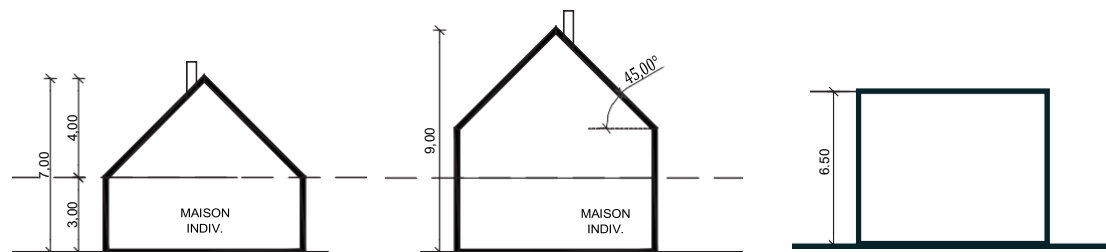
ESQ

19

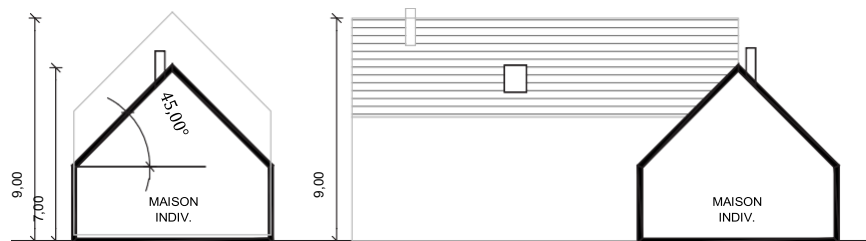
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

III- VOLUMETRIE

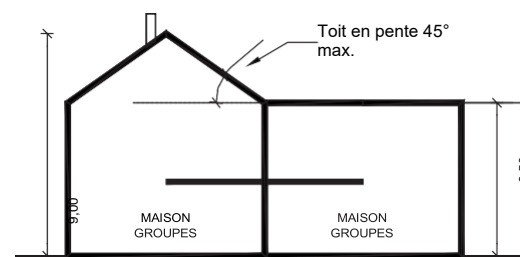
HABITAT INDIVIDUEL



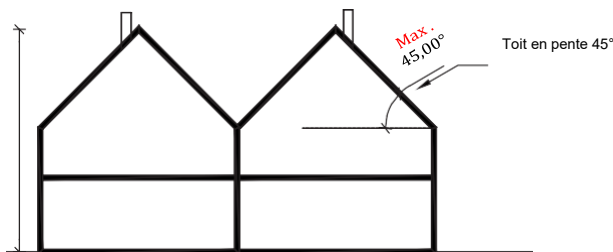
MAISONS COUR



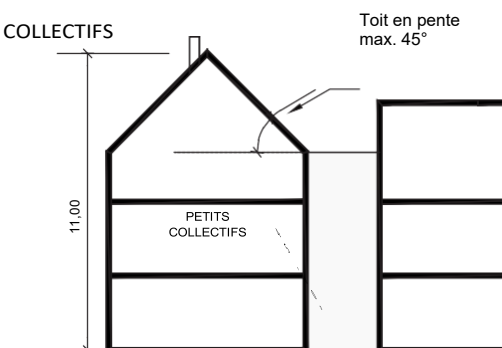
HABITAT INDIVIDUEL GROUPE



HABITAT INTERMEDIAIRE



COLLECTIFS



Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite 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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

20

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



Les constructions de l'îlot 1 peuvent accueillir des activités tertiaires en rez-de-chaussée et des logements dans les niveaux supérieurs. Dans ce cas, les règles de hauteur applicables aux habitations collectives s'appliquent à l'ensemble de la construction.

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 45° au maximum ou une toiture terrasse.

Lots 6-1 à 6-16

Elles sont couvertes d'une toiture en pente de 45° au maximum et les toitures terrasses seront interdites en dehors de volumes secondaires (ex : avancée de garage). Les sens de faitages principaux devront respecter les orientations indiquées ci-contre

Habitations intermédiaires et collectif

Bâtiments tertiaires

Elles sont couvertes d'une toiture en pente de 45° au maximum 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).

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

IV-CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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.

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.

Adjonction au volume principal

Les éléments accessoires à la construction principale du type carport et pergola devront être réalisés avec des matériaux de qualité. Une haute qualité architecturale de ces structures est attendue (cohérence avec les éléments existants, formes simples, ...).



Coffret techniques

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		22

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

FACADES

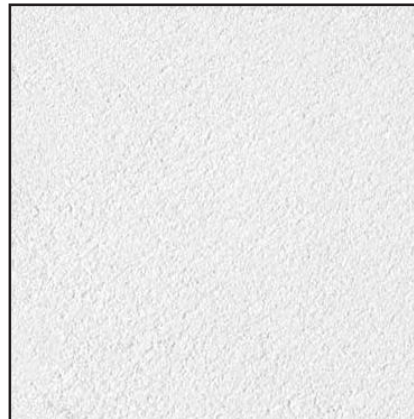
MATERIAUX AUTORISES EN FACADES



Bardage bois naturel



Bardage bois gris



Enduit (gratté-lisse) / voir palette nuancier ZAC



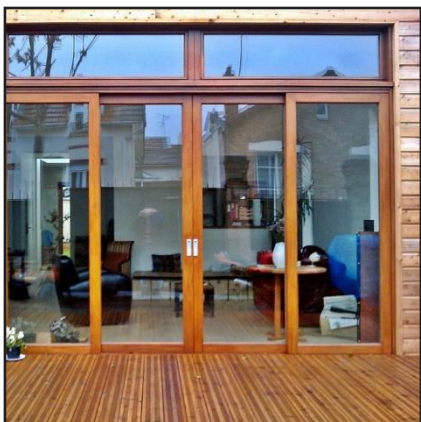
Zinc

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

MENUISERIE



Aluminium



Bois ou aluminium et bois



Volets battants
Bois ou aluminium

Volets roulants
encastrés

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 **pourront** être utilisés soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir un pan de mur.

Pour les terrains à bâtir Ilot 6.1 à 6.16 et les lots innovants figurant page 53, un bardage en bois naturel ou grisé devra représenter au minimum 25 % de la surface de la façade principale, correspondant à la façade sur laquelle est située l'entrée charretière.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

S²LO

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

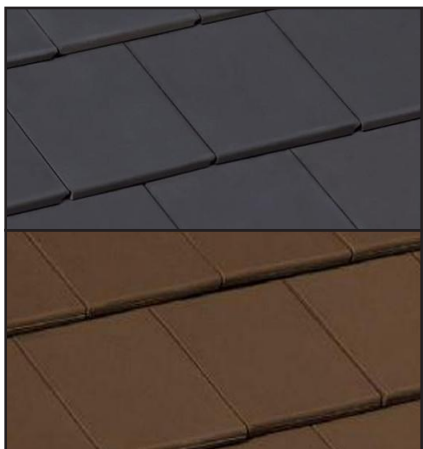
Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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



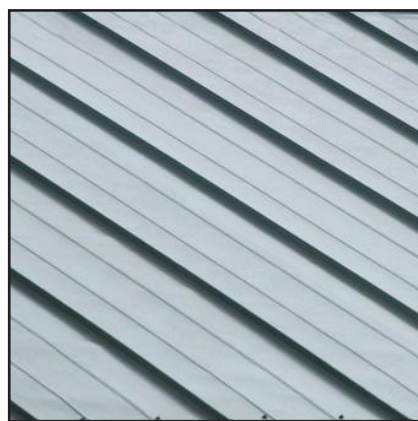
Ardoises naturelles ou artificielles



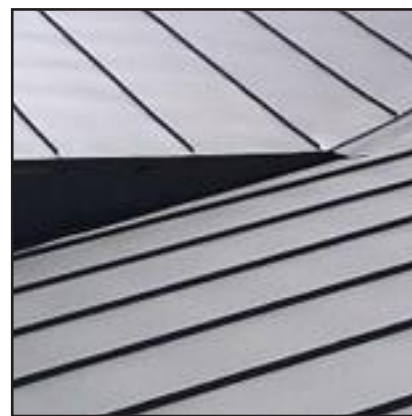
Zinc



Toiture végétalisée



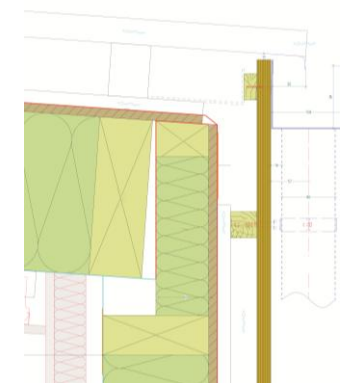
Acier



Aluminium crênelé

Accessoires de toiture :

- Les matériaux autorisés sont le zinc, l'aluminium crênelé, 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 **ou aluminium** 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 boîtes à eau extérieures pour l'évacuation des eaux de toitures terrasses sont en Zinc. Des variantes en aluminium laqué zinc sont admises.
- Les dessous de toiture ou "cache moineaux" sont des accessoires de toiture. Le zinc, l'acier crênelé, l'acier et le bois sont autorisés. Le PVC est proscrit.
- Les toitures terrasses > 15 m² doivent être éco-aménagées (cf. PLUM et cahier communal de Semoy page 13).



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

FORMAT
A4

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

24

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

25

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



EXEMPLES SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS - MAISONS GROUPEES/ INTERMEDIAIRES



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



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



Maisons groupées



Villa-ijsselzig / Eva-architecten



Tilley Row Homes / Michael Hsu Office Of Architecture



Ecoquartier - petits collectifs

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

FORMAT
A4

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

26

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



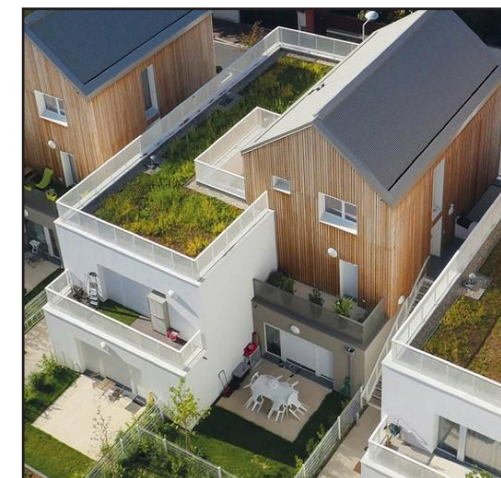
RONALD SIRIO ARCHITECTES, Chambray les tours France



Atelier Johan Maigre, Martigues France



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



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 27

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-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)



Envoyé en préfecture le 01/10/2026

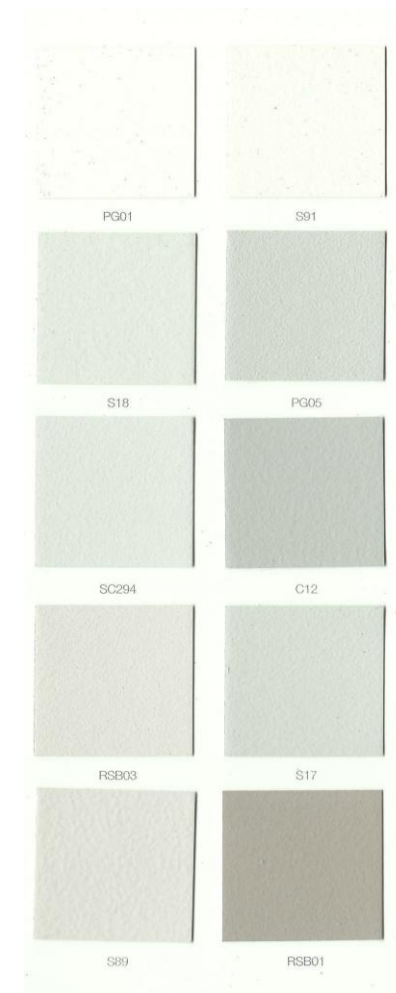
Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



Enduit des façades des volumes secondaires (obligation)



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	28



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

V- CLÔTURES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



Clôture en grillage



Clôture en bois naturel

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 1.60mètres.*

- *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.

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.

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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 29

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

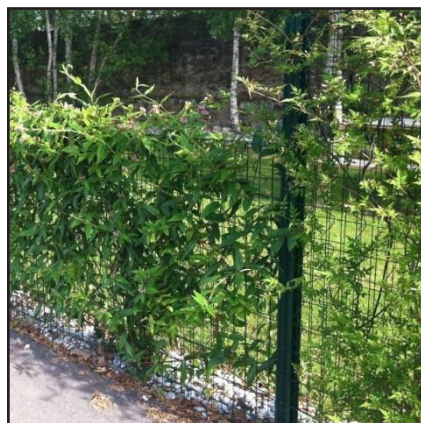
Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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 **non occultant (claire-voie avec interdistance de 5 cm minimum)** 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 (**y compris lamelles PVC**). Les lames bois à glisser dans les clôtures rigides sont autorisées à condition de maintenir le vide de 6 cm pour la microfaune, elles sont considérées comme clôtures semi-occultantes (autorisées sur 6m linéaire par lot maximum)..

Afin de garantir l'intimité des lots en plus des plantations en limite séparative, des clôtures semi-occultantes en bois (claire-voie de 1cm minimum à conserver) sont autorisées sur 6m linéaires maximum par lot. Celles-ci se substituent à la clôture simple torsion ou rigide ou bois claire-voie. Seuls les bois naturels sont autorisés, les bois

exotiques et composites 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 devront 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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 30

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

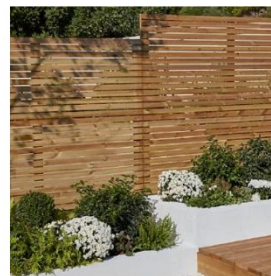
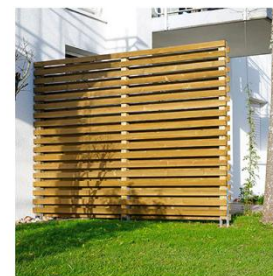
Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



non conforme aux prescriptions ci-avant ne pourra être autorisé. Dans tout autre cas, les longrines ou murets de soubassement sont interdits.

Claire-voie, simple torsion et grillage rigide (autorisés sur l'ensemble des limites)



Panneaux bois (autorisées sur 6m maximum)

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 31

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Clôture en bois naturel



Clôture en bois naturel

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

S²LO

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE

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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 32

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



clôture en grillage simple torsion
hauteur 1.60m



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



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

FORMAT
A4

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

33

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

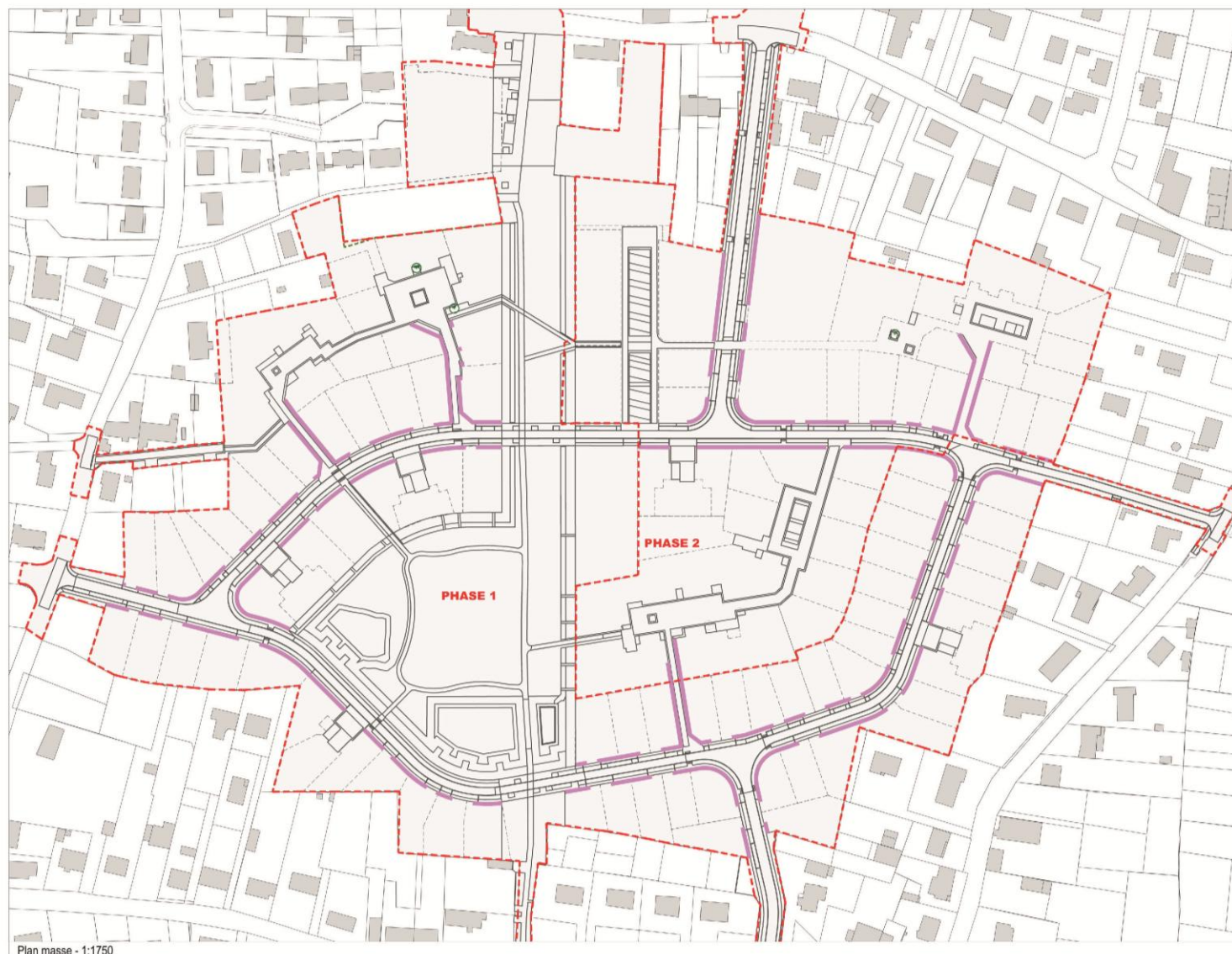
PLANTATIONS RÉALISÉES SUR LE DOMAINE PRIVATIF ET PRISE EN CHARGE PAR L'AMENAGEUR

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



Plan masse - 1:1750

- 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 privé, 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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

34

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

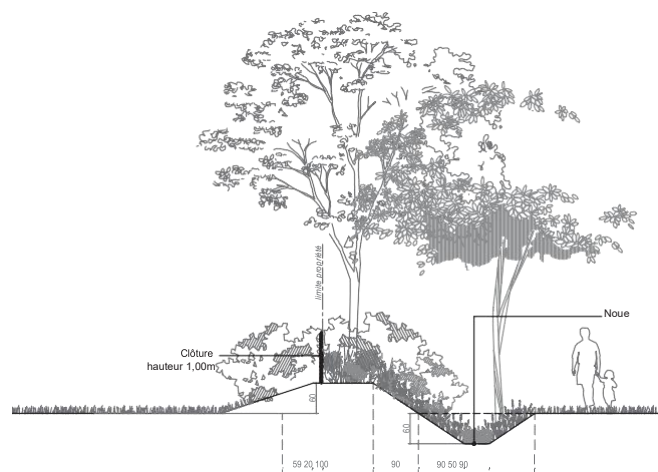
TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

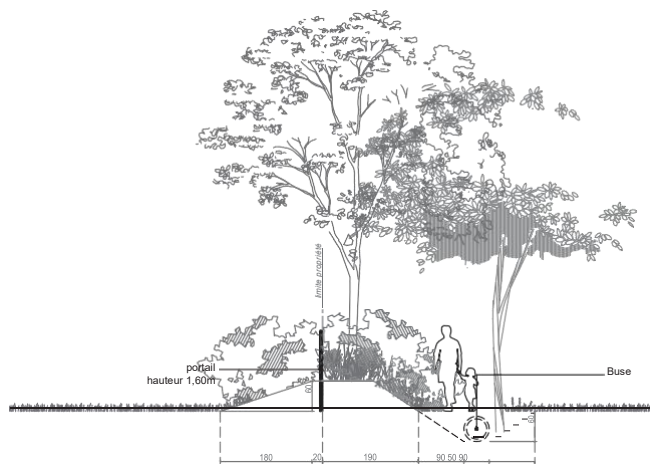
Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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



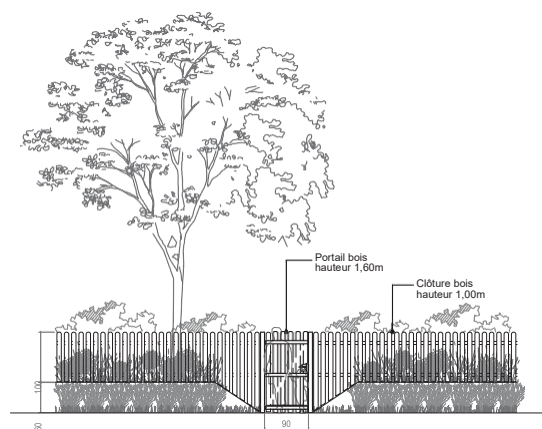
TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC
coupe sur l'accès au Parc depuis les parcelles

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 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.



TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC

élévation sur la clôture et le portail d'accès

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	35

PRESCRIPTIONS SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		36

PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

I- STATIONNEMENT

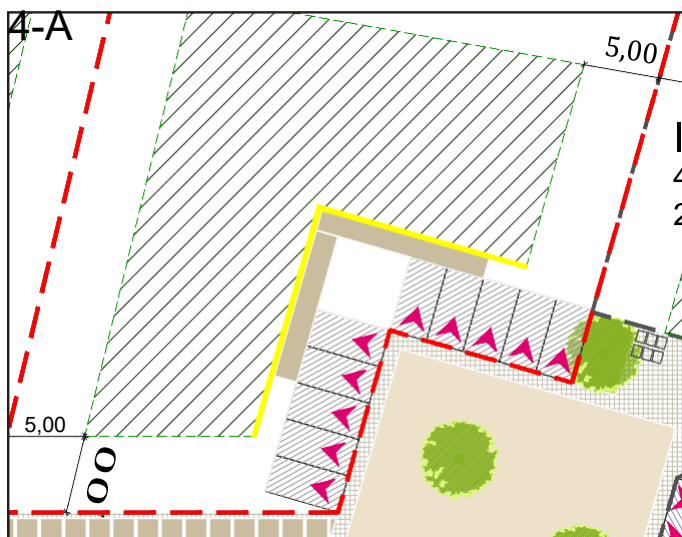
MAISONS INDIVIDUELLES



MAISONS INDIVIDUELLES SUR COUR



LOGEMENTS INTERMEDIAIRES



Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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 (hors lots 6-1 à 6-16) et les maisons sur cour

- > 1 place de stationnement doit être intégrée dans le bâtiment (pour les lots innovants identifiés page 52, une place de type abri-voiture / carpot est autorisée sous réserve qu'il soit conforme aux dispositions de la page 41).
- > 1 à 2 places midi en limite de la parcelle.

Habitations intermédiaires

- > 2 places midi en limite des parcelles.

Habitations individuelles groupées et lots 6-1 à 6-16

- > 1 ou 2 places midi en limite des parcelles.
- > La réalisation de carports est autorisée, sous réserve du respect des dispositions définies en page 41.

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 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité tertiaire.

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)

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets

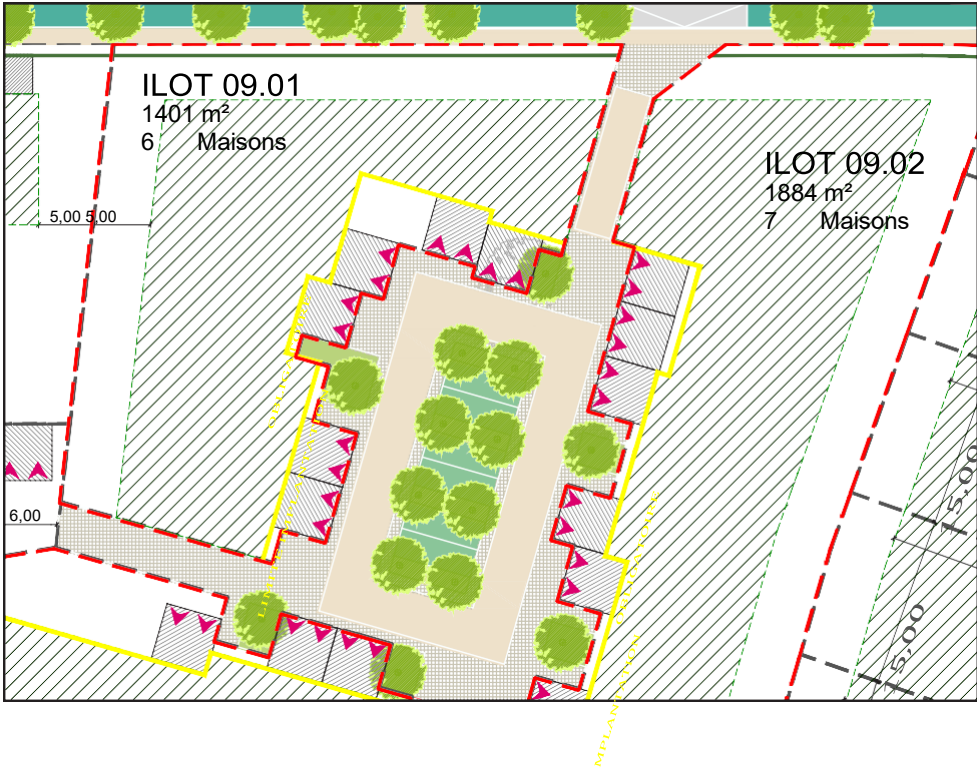


ESQ

37

PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPÉES / HAMEAUX



COLLECTIFS



PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

II- SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

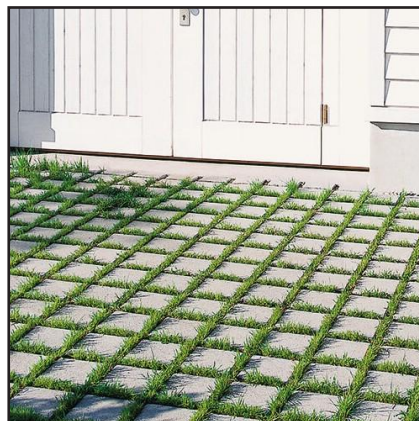
ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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



Dalles alvéolées concassé



Dalles alvéolées engazonnées



Dalles alvéolées terre cuite



Pavage pierre naturelle joint gazon

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. **Dans la limite de 15 m², et du respect du CBS figurant p 51, les terrasses en dalles béton sont autorisées sur les polygones d'implantation.**

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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

39

III- Annexes, petits mobiliers, pergolas et carports

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) **sauf pour les toitures pour lesquelles tous les matériaux de toiture mentionnés en page 25 sont également autorisés. Les toitures en acier galvanisé aspect tuile sont autorisées (couleur identique à la toiture de l’habitation ou identique couleurs menuiseries).**
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.

PERGOLAS ET CARPORTS

Disposition commune à toute l'Ecoquartier sauf indication contraire

- **Implantation** : Les carports sont implantés dans les polygones d’implantation, contiguë à la construction existante. Les pergolas sont implantées sur la « terrasse de vie » contiguë à la construction existante. **Les carports sont implantés dans le polygone d’implantation et sur les places de midi selon les règles indiquées en page 37 pour les groupés et les lots 6.1 à 6.16.**
- **Formes simples et épurées** : Cavaliers et renforts en diagonal pour les angles interdits. Eléments type arabesques interdits.
- **Hauteur** : Hauteur maximum autorisée 3.5m.
- **Matériaux de la structure** : bois et / ou aluminium. Polycarbonate, PVC et autres plastiques interdits
- **Toiture** : Toit plat obligatoire
- **Matériaux de couverture autorisés pour les carports** : bois (doit rester à l’état naturel), acier, aluminium, zinc, toiture végétalisée ou panneaux photovoltaïques. Polycarbonate, PVC et autres plastiques interdits.
- **Matériaux de couverture autorisés pour les pergolas** : bois (doit rester à l’état naturel), acier, aluminium, zinc, toiture végétalisée, panneaux photovoltaïques ou toile. Polycarbonate, PVC et autres plastiques interdits.
- **Bas du toit** doit être recouvert, tôle apparente interdite
- **Carports uniquement** : - Un ou deux pans latéraux peuvent être équipés de claustras claire-voie en pose verticale (mur plein, bâche, cannisses, brande de bruyère interdits).
- **Les carports sont implantés dans le polygone d’implantation et sur les places de midi selon les règles indiquées en page 37 pour les groupés et les lots 6.1 à 6.16**
- **Mélange** de matériaux recommandé
- **Débords interdit** (genre de casquette avec les poteaux en retrait de la fin du toit)
- Un seul carport par unité de logement est autorisé.
- Une seule pergola par unité de logement est autorisée

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		42

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 10m 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 (troène)
- > nandina domestica (bambou sacré)
- > osmarea x burkwoodii (osmanthe)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-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 à conserver présents sur les parcelles, sont à déduire des objectifs de plantation.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Prescriptions générales pour les parcelles:

Arbres de haute-tige (minimum 15m à l'âge adulte) ou petits arbres (6 à 15m à l'âge adulte)

- > Espaces non construits de 0 à 100 m² : aucune obligation.
- > Espaces non construits de 100m à 200m²: 1 arbre obligatoire
- > Au-dessus, par tranche de 100m² non construits: 1 supplémentaire
- 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

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.

LISTE DE PETITS ARBRES RECOMMANDES : d'une hauteur comprise entre 6 à 10m et un houppier (diamètre) de 4 à 6m à l'âge adulte (sous réserve de taille pour certain) :

- If _Taxus baccata
- Erable champêtre _Acer campestre
- Arbousier _Arbutus unedo
- Cornouiller male _Cornus mas
- Aubépine monogyne _Crataegus monogyna
- Cytise aubour _Laburnum anagyroides Medik
- Pommier sauvage _Malus sylvestris Mill.
- Merisier _Prunus avium
- Prunier de briancon _Prunus brigantina Vill.
- Cerisier a grappes _Prunus padus var. padus

- Poirier commun_ Pyrus communis subsp. Pyrus
- Sureau noir_ Sambucus nigra
- Alisier blanc_ Sorbus aria
- Sorbier des oiseleurs_ Sorbus aucuparia subsp. aucuparia
- Alisier torminal_ Sorbus torminalis
- Orme champêtre _Ulmus minor

Cas dérogatoire :

Si après implantation de l'habitation et création des stationnements les espaces libres restant sur le lot ne constituent pas à minima en un point un espace libre de 4 m de diamètre minimum par arbres de haute tige ou petits arbres à planter, alors un arbre de plus petit diamètre et hauteur sera toléré.

Si l'espace disponible sur le lot ne permet pas l'implantation de tous les arbres de haute tige ou petits arbres, il est autorisé, en dernier recours d'implanter 1 à 2 arbres fruitiers palissés.

Pour les espaces libres de 3m, il est autorisé d'implanter 2 arbres fruitiers palissés maximum par lot. La création d'une terrasse ayant pour conséquence de diminuer les espaces libres n'ouvre pas droit à ces dérogations.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

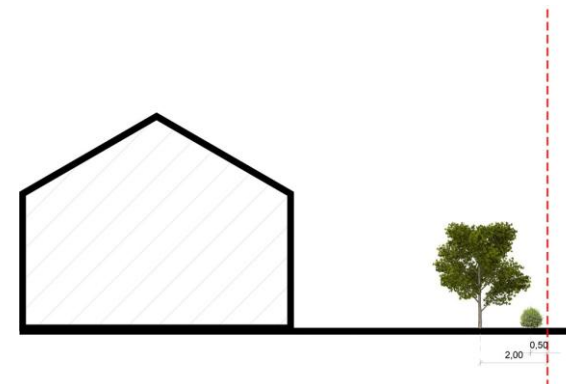
Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



Arbres fruitiers

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



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 44

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



VÉGÉTAUX LOCAUX

Nom commun	Nom latin
Essence arbustive	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>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>
Essence arborée	
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Chêne pédonculé	<i>Quescus robur</i>
Tremble	<i>Populus tremula</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>



Prunellier



Viorne lantane



Chêne sessile



Orme champêtre

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

45

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)			
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	Amérique	Naturalisé
LES MILIEUX NATURELS A REPARITION LOCALISEE (RANG 4)			
<i>Acer negundo</i> L.	Erable frêne	Amérique	Naturalisé
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Allanthe	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-gratiolle	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
ESPECES INVASIVES POTENTIELLES, INVASIVES EN MILIEUX FORTEMENT PERTURBES (RANG 3)			
<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>Berteroa 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> Micheli	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	Subsponané
<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 gros fruits	Amérique	Naturalisé

ESPECES INVASIVES EMERGENTES (RANG 2)			
<i>Cortaderia selloana</i> Ascherson	Herbe de la Pampa	Amérique	Subsponané
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale	Asie	Subsponané
<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	Subsponané
<i>Helianthus invasifs</i> Gp	[P] Helianthes invasifs	Amérique	Subsponané
<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 stratiotes</i> L.	Laitue d'eau	Tropicale	Subsponané
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	[P] Renouée de Sakhaline	Asie	Naturalisé
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	[P] Rhododendron pontique	Asie	Subsponané
<i>Spiraea douglasii</i> Hook.	Spirée de Douglas	Amérique	Subsponané
ESPECES A RECHERCHER (LISTE D'ALERTE)			
<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.	Rudbéckie 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 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
01-09-2026/ MODIFICATIF n°7

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
JULIEN RINTER - EI

Julien Rinter
Architecte - Urbaniste

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

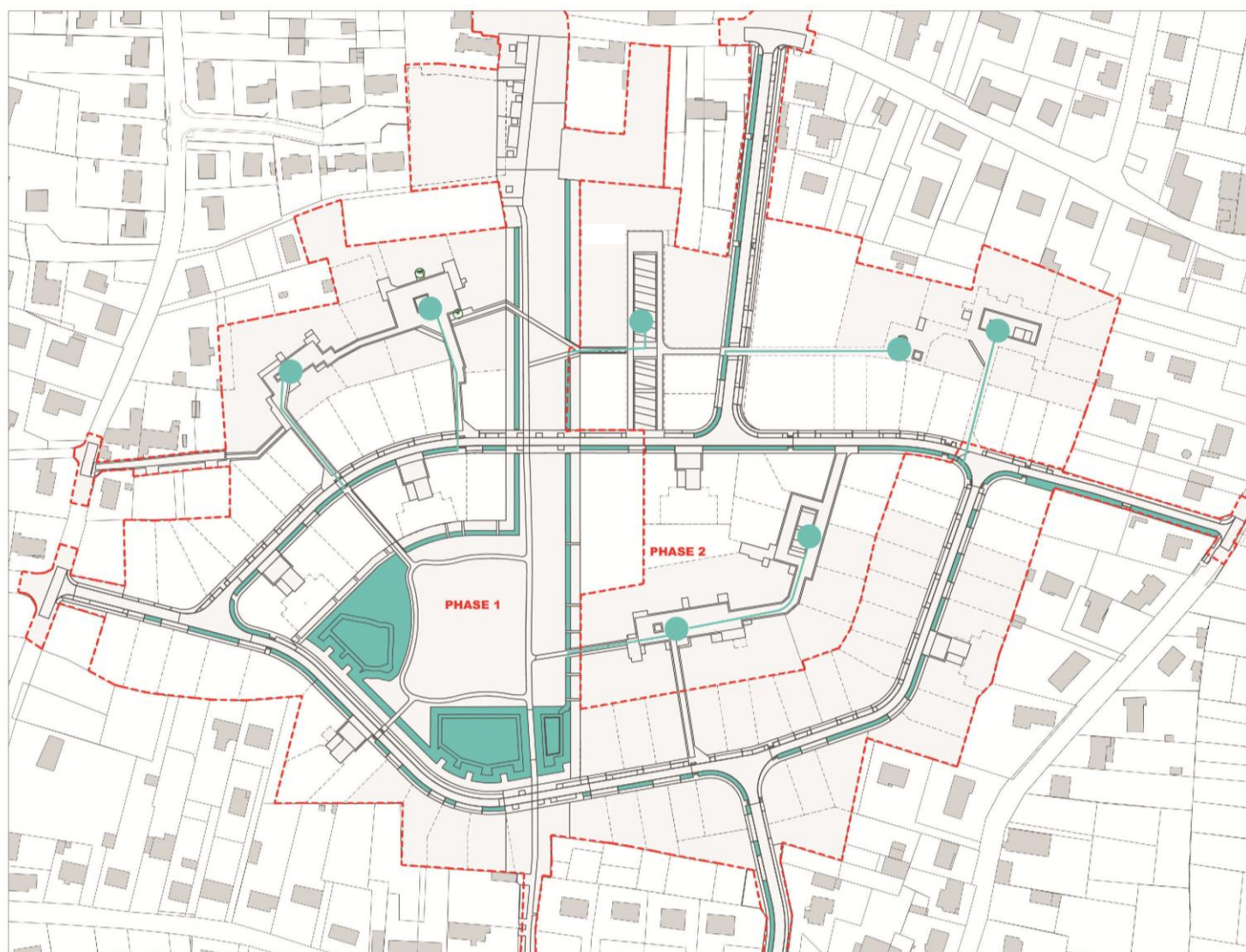
comptoir des projets



ESQ

47

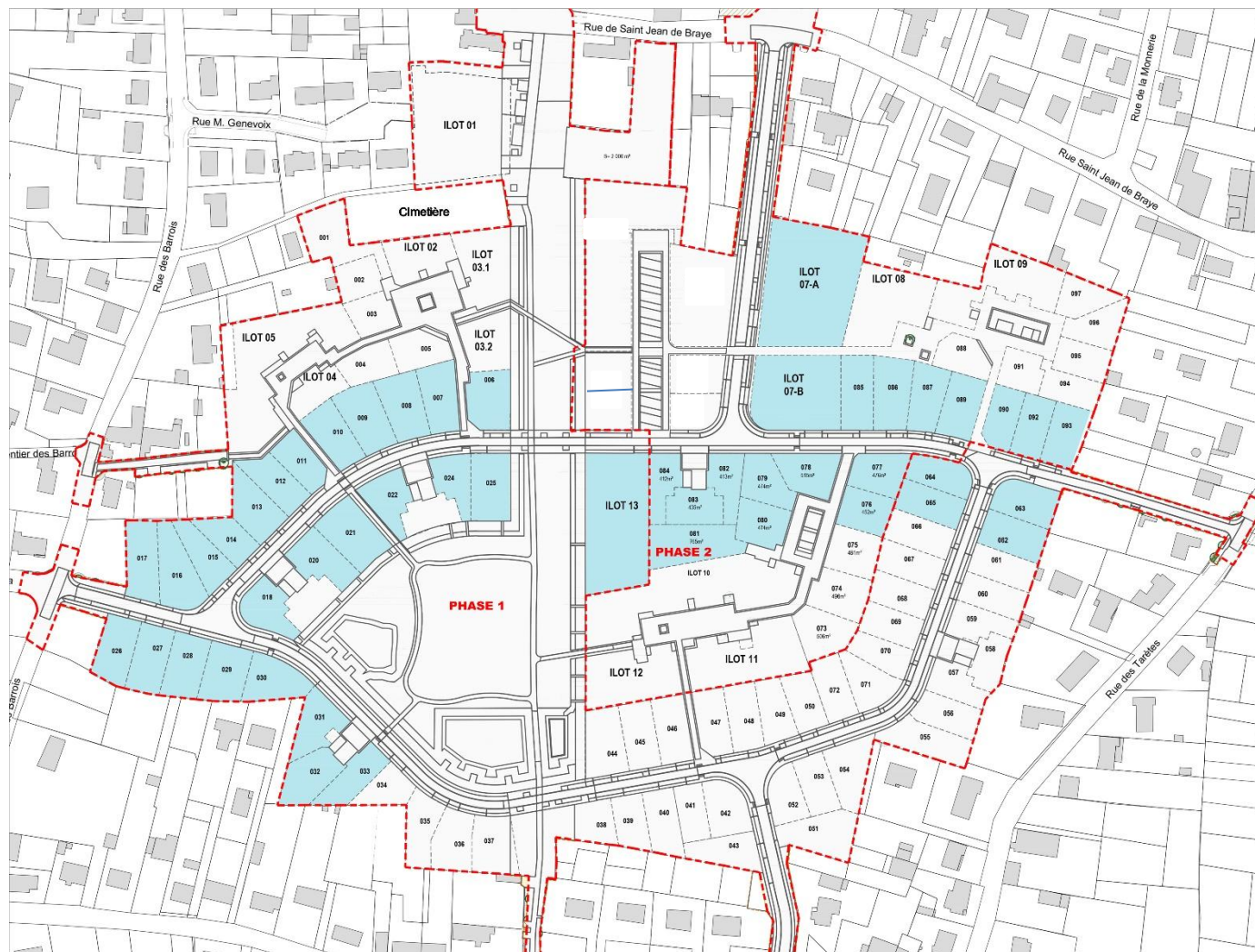
III- GESTION DES EAUX PLUVIALES (SYSTEME DE COLLECTE)



-  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

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 puits (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 et les terrains à bâtir îlot 6.1 à 6.16 pourront être équipés d'un récupérateur de 300 litres extérieur par logement.

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY	DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		50

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 :

$CBS = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

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 :

$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

PONDÉRATION DES TYPES DE SURFACES

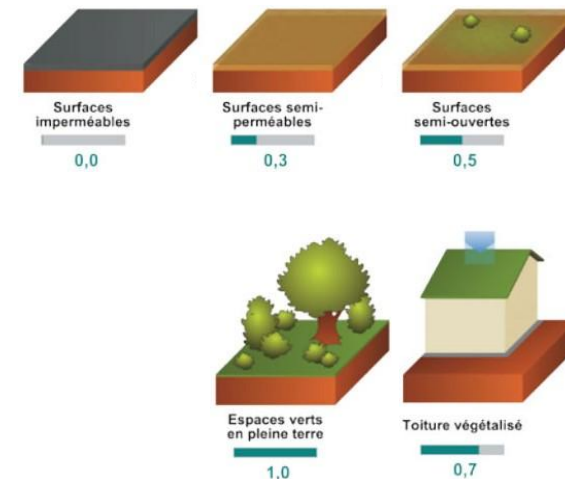
Espaces verts de pleine terre = 1

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



Pondération de type de surfaces

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 **et les terrains à bâtir ilots 6-1 à 6-16**, à 50% pour les habitats intermédiaires, les collectifs, **les bâtiments mixtes** et 60% pour les bâtiments tertiaires.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 51

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 en fonction de l'orientation du bâtiments et de l'organisation des pièces (pièces de vie, chambres....) dans le logement;
- > Atténuer les sensations de parois froides par un choix de matériaux selon leur inertie thermique ;
- > Favoriser la gestion du climat intérieur des logements par exemple par des dispositifs passifs autant que possible (qui ne consomment pas d'énergie, tels que des puits canadien), notamment pour le renouvellement de l'air, et qui participent au confort olfactif de l'habitat.

PRINCIPES PROPRES AUX LOTS INNOVANTS (précisés et définis page suivante)

En plus des principes de bio-climatisme ci-dessus, et en tenant compte des caractéristiques du terrain pour l'implantation de la construction (orientation et forme du terrain, ombre portée des constructions riveraines...), les lots et ilots innovants devront :

- > localiser les différentes pièces en fonction de leur usage, afin que les pièces de vie soient disposées sur les façades les plus ensoleillées de la construction, et les pièces de nuit sur les façades bénéficiant le moins d'apport solaire.
- > mettre en place (en fonction de l'orientation et de l'usage des pièces du logement) des éléments de modulation des rayons solaires (fixes ou mobiles) pour se protéger en période chaude et favoriser les apports en période froide.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		52

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

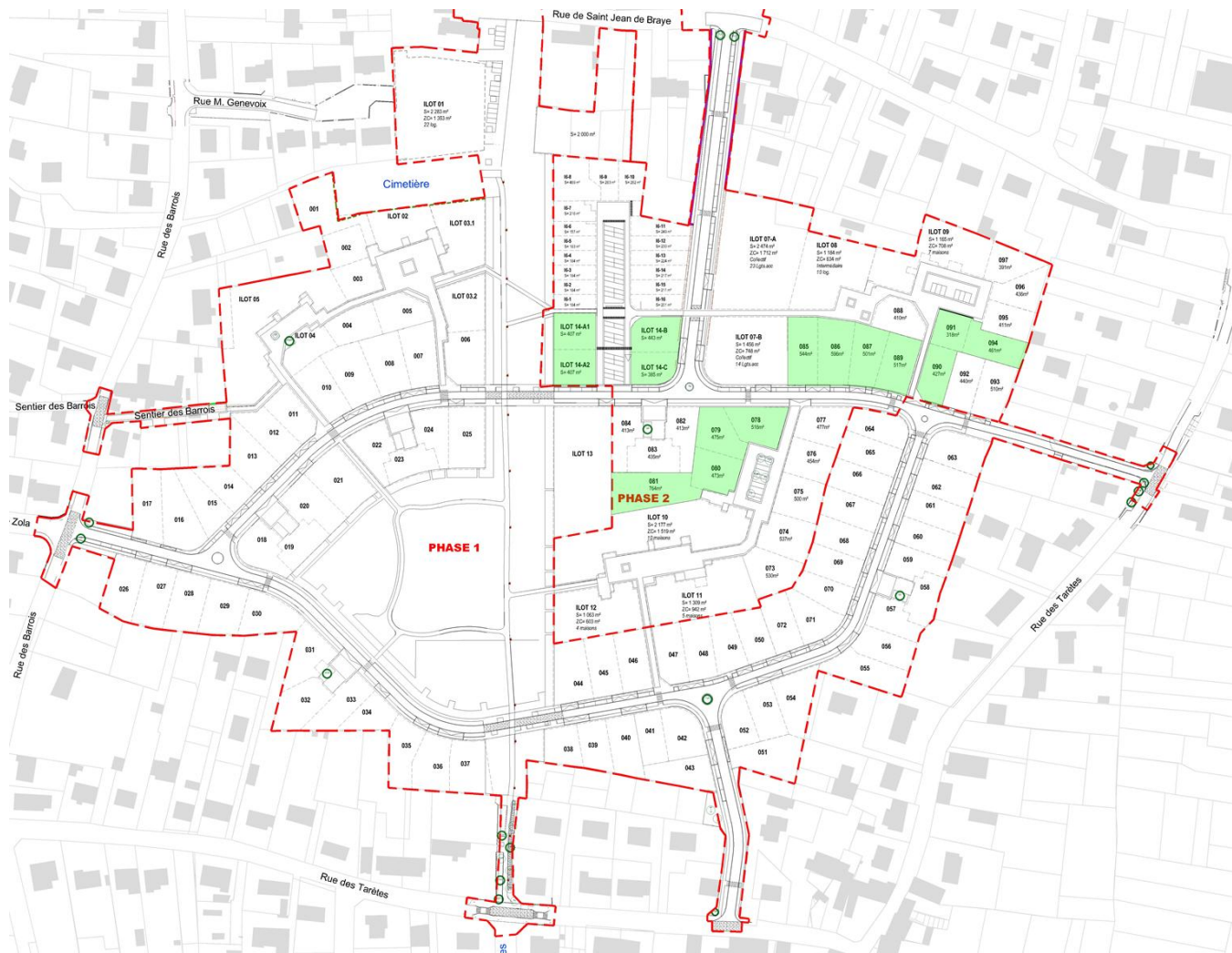
III- LOTS ET ILOTS DESTINES A DE L'HABITAT INNOVANT

Reçu en préfecture le 01/10/2026

26 **S²LO** 

ID : 045-214503088-20260928-97 26-DE

Parcelles concernées : Les parcelles identifiées en vert sur le plan ci-contre (lot 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 94, 14A-1, 14A-2, 14B, 14C
 Parmi elles, un lot tertiaire est le 81



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESC
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL 	ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		53

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



Principes pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux	Lots 78, 79, 80, 81		Lots 85, 86, 87, 89, 90, 91, 94, 14A-1, 14A-2, 14B, 14C	
	Recommandation	Obligation	Recommandation	Obligation
1. Répondre aux caractéristiques d'une construction innovante ; soit modulaire et/ou réversible, soit construite en ossature bois ; soit en matériaux géosourcés ou biosourcés.		x	x	
2. La moitié des matériaux, au minimum, devront être biosourcés (charpente et murs en bois, isolations bois, paille, etc.), géosourcés ou réemployés		x	x	
3. Les façades bois ou à parement géosourcé représenteront au minimum 25% des surfaces de la façade principale donnant sur la rue avec entrée charretière . Un mélange de matériaux en façade est recommandé.		x		x
4. Les eaux de pluies doivent être réutilisées au maximum (dans les limites de la législation en vigueur) pour l'arrosage du jardin par exemple . La réutilisation des eaux usées est encouragée.		x		x
5. Les performances énergétiques doivent être conformes à la RE2020 en vigueur .		x		x
6. Les obligations de conception bioclimatique tels que décrites dans la page 53 devront être prises en compte dans le projet de construction		x	x	

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).

Dérogation du CPAUPE en termes de matériaux : l'acier est autorisé pour les façades, les encadrements de fenêtres et les acrotères. L'aluminium est autorisé pour les descentes d'eau et les gouttières. Les membranes écologiques sont autorisées pour les toitures terrasse à condition de ne pas être visibles depuis le sol naturel du terrain (présence d'un acrotère plein pour couper les vues).

Un maximum d'emprise de pleine terre doit être préservé (valeurs supérieures aux prescriptions de la page **52**). L'impact sur les sols devra être le plus faible possible.

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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	54

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



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 Énergétique 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 biosourcés sera encouragé pour toutes les typologies d'habitation.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 55

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-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.

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, programmeur, ...).

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4				ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets		56

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 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 57

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE

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.

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY	DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL	ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter <i>Architecte - Urbaniste</i>	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 58

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

IV- DÉCHETS, ENTRETIEN & CHANTIERS

DÉCHETS & ENTRETIEN

DECHETS MENAGES (POUR LES COLLECTIFS ET INTERMEDIAIRES)

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 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 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le

ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY		DATE 01-09-2026/ MODIFICATIF n°7	FORMAT A4			ESQ
MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL		ARCHITECTE URBANISTE JULIEN RINTER - EI	Julien Rinter Architecte - Urbaniste	PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS	comptoir des projets	 59

ZAC DU CHAMP PRIEUR

Route de Saint Jean de Braye

Rue des Barrois

Rue des Tarètes

17/03/2026	AO	Mise à jour de l'emplacement des coffrets et des regards sur les parcelles 15	ECHELLE: 1/500
15/03/2026	AN	Mise à jour de l'emplacement des coffrets	
07/03/2026	AN	Décapage des lots 14A, lot 14B, lot 14C et lot 6. Modification des zones constructible Lot 22, 73, 78, 80, 91 et 94	REFERENCE: 631104 / 001 ---PDSN-0001
28/03/2024	AL	Mise à jour lot 14A BCP	
15/03/2024	AK	Mise à jour parcelle Barnoux et lot 91	
13/04/2019	A	EDITION INITIALE	



Zone d'Aménagement Concerté du Champ Prieur

Commune de SEMOY le 18-9-2026

Tableau des surfaces

N° de lot	Surface du lot en m²	Emprise au sol maximale autorisée en m²	Surface de plancher maximale en m²
1	705	282	250
2	363	145	250
3	371	148	250
4	414	166	250
5	427	171	250
6	555	222	250
7	534	214	250
8	579	232	250
9	607	243	250
10	516	206	250
11	420	168	250
12	475	190	250
13	536	214	250
14	399	160	250
15	461	184	250
16	645	258	250
17	572	229	250
18	486	194	250
19	386	154	250
20	533	213	250
21	673	269	250
22	474	190	250
23	369	148	250
24	422	169	250
25	592	237	250
26	533	213	250
27	532	213	250
28	536	214	250
29	548	219	250
30	535	214	250
31	488	195	250
32	582	233	250
33	479	192	250

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE

34	365	146	250
35	433	173	250
36	528	211	250
37	515	206	250
38	374	150	250
39	388	155	250
40	472	189	250
41	363	145	250
42	480	192	250
43	470	188	250
44	585	234	250
45	484	194	250
46	491	196	250
47	459	184	250
48	471	188	250
49	427	171	250
50	412	165	250
51	631	252	250
52	402	161	250
53	423	169	250
54	543	217	250
55	588	235	250
56	460	184	250
57	398	159	250
58	377	151	250
59	416	166	250
60	444	178	250
61	440	176	250
62	520	208	250
63	524	210	250
64	436	174	250
65	474	190	250
66	474	190	250
67	462	185	250
68	438	175	250
69	426	170	250
70	395	158	250
71	464	186	250
72	457	183	250
73	530	212	220
74	537	215	220
75	500	200	220
76	454	182	220
77	477	191	220

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le



ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE

78	516	206	180
79	475	190	180
80	473	189	220
81	764	306	200
82	413	165	200
83	435	174	250
84	413	165	200
85	544	218	200
86	596	238	200
87	501	200	200
88	410	164	200
89	517	207	200
90	427	171	220
91	318	127	150
92	440	176	220
93	510	204	220
94	461	184	150
95	411	164	180
96	436	174	180
97	391	156	180
E	1999	800	750
I1	2262	1131	2000
I2	586	234	470
I3-1	854	342	600
I3-2	572	229	450
I4	402	161	320
I5	1935	774	1440
I6-1	164	73	120
I6-2	164	73	120
I6-3	164	73	120
I6-4	164	73	120
I6-5	163	73	120
I6-6	159	71	120
I6-7	214	96	130
I6-8	469	211	180
I6-9	261	117	180
I6-10	265	119	180
I6-11	249	112	120
I6-12	228	102	130
I6-13	226	101	130
I6-14	215	96	130
I6-15	213	95	130
I6-16	201	90	130
I7A	2474	1237	1800

SURFACE

I7B	1453	727	1300
I8	1185	474	750
I9	1167	467	980
I10	2179	872	1600
I11	1311	524	800
I12	1064	426	640
I13	1926	963	2200
I14A1	407	163	200
I14A2	407	163	200
I14B	443	222	200
I14C	385	193	200

SURFACE

Objectif SDP Dossier de réalisation	42500
SDP initial tableau	41750
Total présent tableau	42090

SURFACE

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-214503088-20260928-97_26-DE



SURFACE

	73
	73
	98
	211
	118
	118