

ZAC ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR À SEMOY

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

4 avril 2023 – MODIFICATIF n°3



| | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|---|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 15-03-2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | 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

AUA PAUL CHEMETOV

architectes urbanistes associés

4 Square Masséna
75013 Paris

PAYSAGISTE

comptoir des projets COMPTOIR DES PROJETS

8 Place du 14 Juillet
92240 Malakoff

| | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|-----------------------------|---|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  2 |

SOMMAIRE

| | |
|--|-------|
| OBJECTIFS DU CPAUPE | P. 4 |
| PRESENTATION GENERALE | P. 5 |
| I- Localisation & orientations | P. 6 |
| II- Principes | P. 7 |
| III- Présentation de la ZAC | P. 9 |
| PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES | P. 10 |
| I- Implantations des constructions | P. 11 |
| II- Volumétrie | P. 18 |
| III- Caractéristiques architecturales | P. 20 |
| IV- Clôtures | P. 26 |
| PRESCRIPTIONS SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS | P. 32 |
| I- Stationnement | P. 31 |
| II- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées | P. 33 |
| PRESCRIPTIONS PAYSAGERES | P. 36 |
| I- Types de plantations | P. 35 |
| II- Repérage des arbres à conserver | P. 41 |
| III- Gestion des eaux pluviales | P. 42 |
| PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES | P. 46 |
| I- Imperméabilisation des sols (CBS) | P. 46 |
| II- Conception écologique de l'habitat | P. 47 |
| III- Gestion de l'eau, paysage et biodiversité | P. 50 |
| IV- Déchets, entretien et chantiers | P. 52 |

OBJECTIFS DU CPAUPE

OBJET DU CPAUPE

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

FONCTIONNEMENT DU CPAUPE

L'instruction des Permis de construire dans l'écoquartier est opérée selon deux documents :

- > en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLUM)
- > en second lieu le présent Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaine, Paysagères et Environnementale (CPAUPE)

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

PORTÉE DU CPAUPE

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

OBJECTIFS POUR L'ECOQUARTIER

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat avec une réserve pour un futur équipement public.

Cet objectif s'inscrit en même temps dans ceux du développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, la réduction de la consommation énergétique ...

Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, bénéficie des services et équipements pré-existants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.

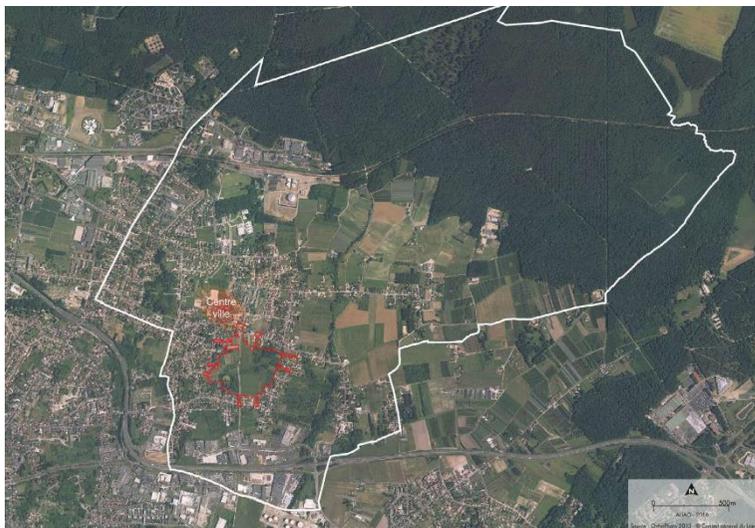
| | | | | | |
|--|---|---|------------------------------------|-----------------------------|---|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  4 |

PRESENTATION GENERALE

| | | | | | |
|---|---|--|---|-----------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  5 |

PRESENTATION GENERALE

I- LOCALISATION & ORIENTATIONS

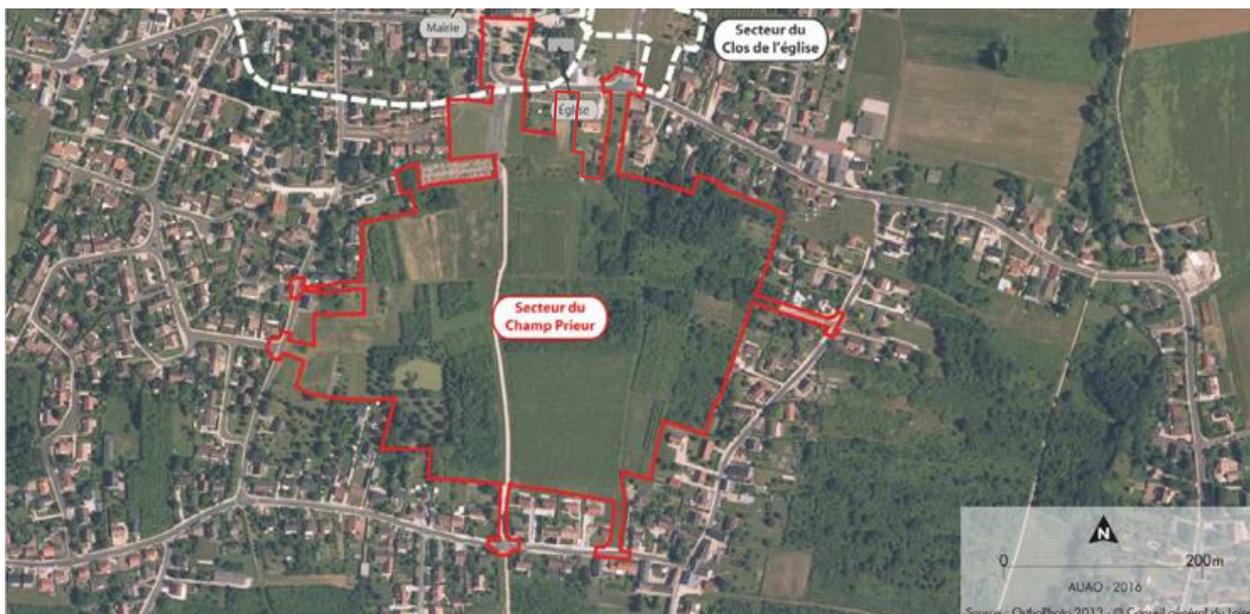


ÉTAT INITIAL DU SITE

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

DATE
04.04.2023/ MODIFICATIF n°3

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
AUA PAUL CHEMETOV

AUA PAUL CHEMETOV
architectes urbanistes associés

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.

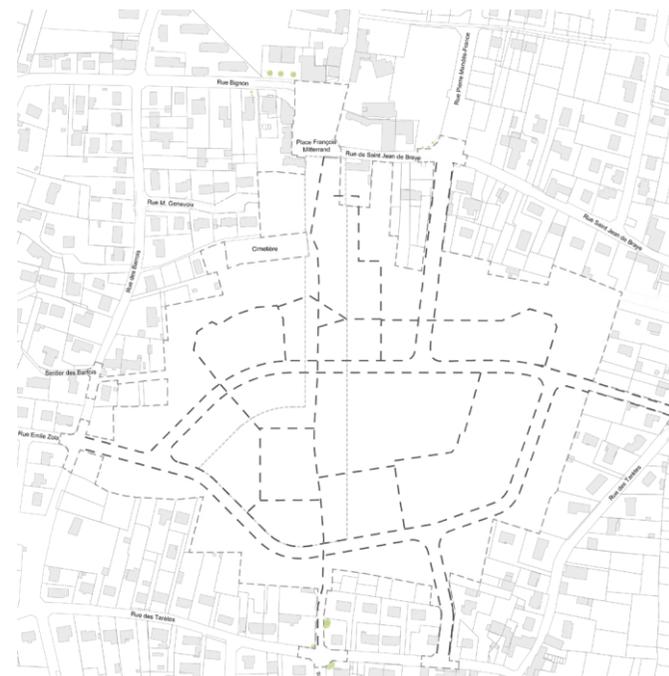
La voie principale de la Zac est à double sens de la rue Saint Jean de Braye - la rue des Barrois - la rue des Tarètes. Une sortie assurée à l'Est, vers rue des Tarètes



LE PARC EN CONTINUITE

DE LA PLACE FRANCOIS MITTERRAND

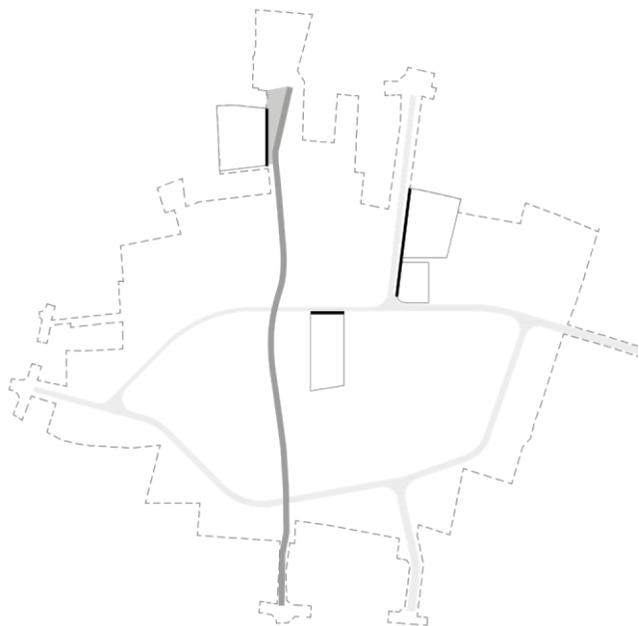
Le parc d'environ 2ha connecte le Nord et le Sud de l'écoquartier avec un espace central aménagé.



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

PRESENTATION GENERALE



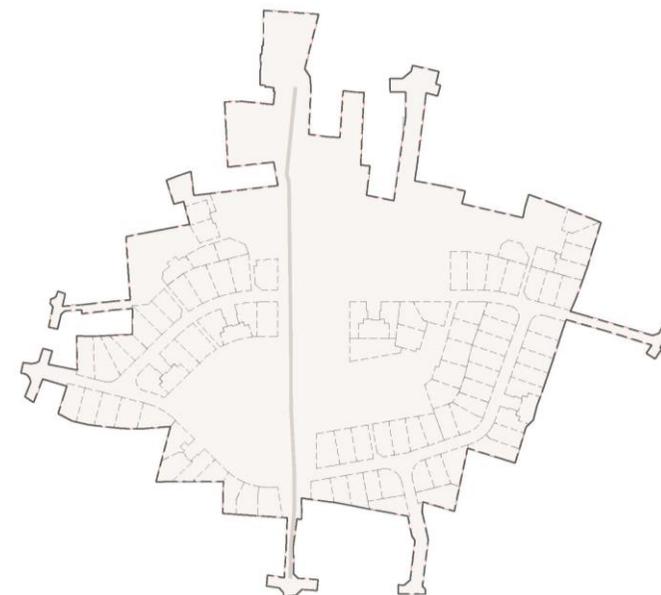
LES PETITS COLLECTIFS INSTALLES SUR LES GRANDS AXES

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



LES MAISONS 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 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ | |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets  | 8 |

PRESENTATION GENERALE

III-PRÉSENTATION DE LA ZAC



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

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

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

- LIMITES PARCELLES
- ☐ PLACE DE STATIONNEMENT 5*5m
- ☐ EQUIPEMENTS PUBLICS ET OU TERTIAIRE
- ☐ MAISONS INDIVIDUELLES
- ☐ MAISONS SUR COUR
- ☐ MAISONS GROUPES
- ☐ HABITATIONS INTERMEDIAIRES
- ☐ PETITS COLLECTIFS

| | | | | | |
|--|--|---|--|------------------------------------|-------------------------------|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ | |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL | | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets Semoy 9 |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

| | | | | | |
|---|---|--|---|-----------------------------|---|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  10 |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

I- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS



POLYGONES D'IMPLANTATION BÂTIE

L'ensemble des constructions (corps principal et extensions) et des annexes doivent être implantés à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le plan réglementaire.

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.

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

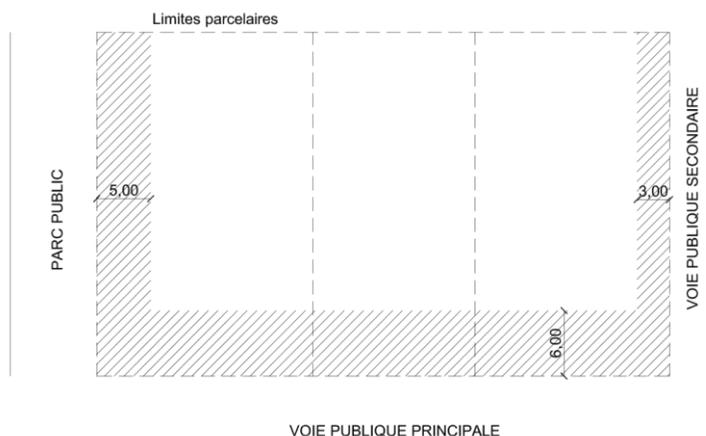
d'entretien nécessaire (Ozonation, ionisation,...). Les piscines à bio-filtration (type phytoépuration) sont encouragées.

- 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.**

| | | | | | | |
|--|---|---|------------------------------------|---|--|-----|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets  | | 12 |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Polygone d'implantation

HABITAT INDIVIDUEL SUR VOIE PRINCIPALE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Implantation des constructions

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

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

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

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

| | | | | | |
|--|--|---|--|------------------------------------|----------------------|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL | | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |
| | | | | | 13 |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Polygone d'implantation

HABITAT INDIVIDUEL SUR VOIE SECONDAIRE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Implantation des constructions

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

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

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

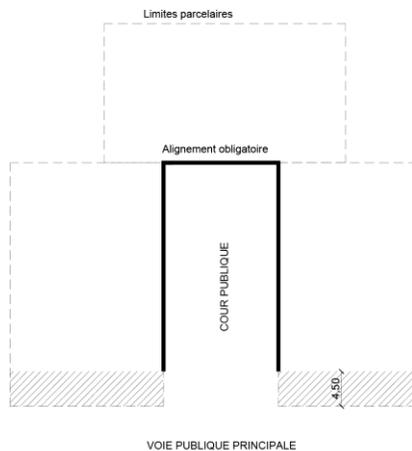
Les avancées sans appui au sol ne sont pas intégrées dans les marges de recul mais ne doivent pas dépasser l'alignement.

| | | | | | |
|--|---|--|---|------------------------------------|---|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL |  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets  |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Polygone d'implantation



HABITAT INDIVIDUEL SUR COUR PUBLIQUE

Implantation des constructions

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

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

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

- soit avec un retrait de 4,5m minimum vis-à-vis de la voie publique principale,
- > Soit avec un retrait de 5m minimum vis-à-vis du parc public si concerné,
- > soit avec un retrait de 3m minimum vis-à-vis des voies publiques secondaires.
- > soit à l'alignement de la cour publique.

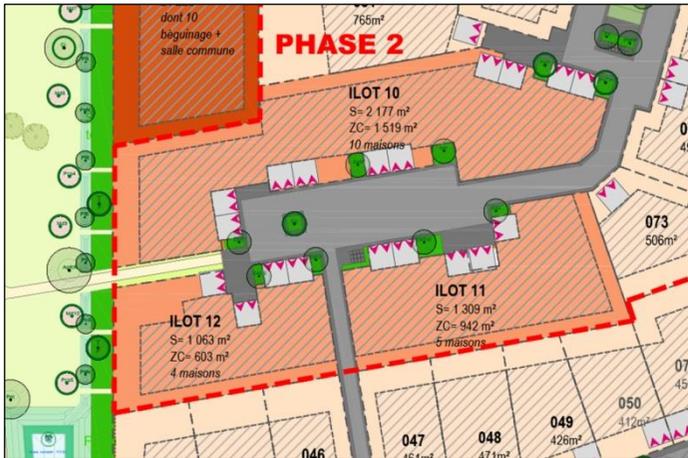
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

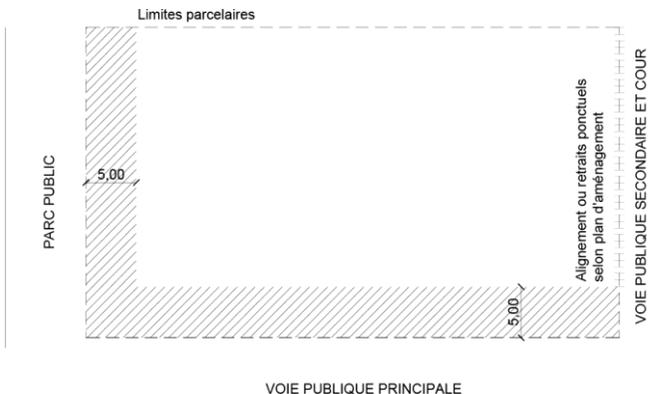
- > soit en limites séparatives,
- > soit à 3m minimum avec $l > h/2 > 3$,
- > soit en conformité avec les implantations graphiques obligatoires figurant dans le plan réglementaire pour la construction principale et/ou le garage

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

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Polygone d'implantation



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

HABITATIONS GROUPÉES

Implantation des constructions

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

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

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

Des retraits de distances inférieures et/ou dépassant le polygone d'implantation peuvent être autorisés pour toute emprise au sol bâtie de moins de 3 m² dépourvue d'ouvertures.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

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

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Polygone d'implantation

HABITATIONS INTERMÉDIAIRES

Implantation des constructions

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

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

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

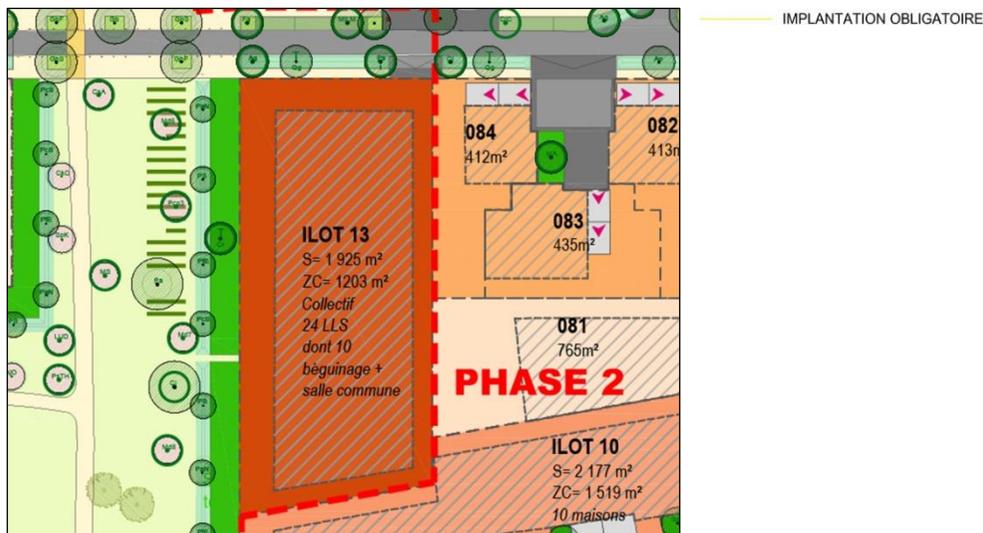
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

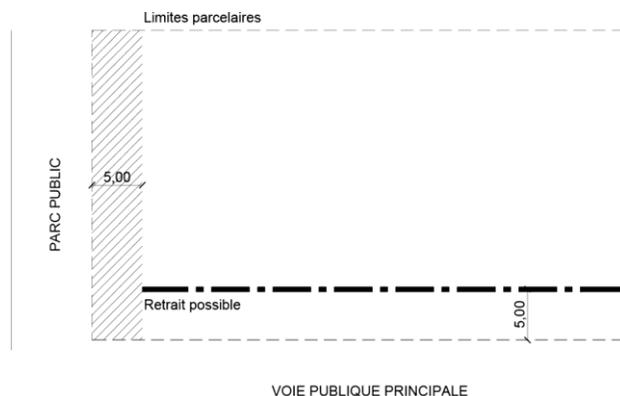
- > soit en limites séparatives,
- > soit à 3m minimum avec $l > h/2 > 3$

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

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Polygone d'implantation



PETITS COLLECTIFS

Implantation des constructions

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

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

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

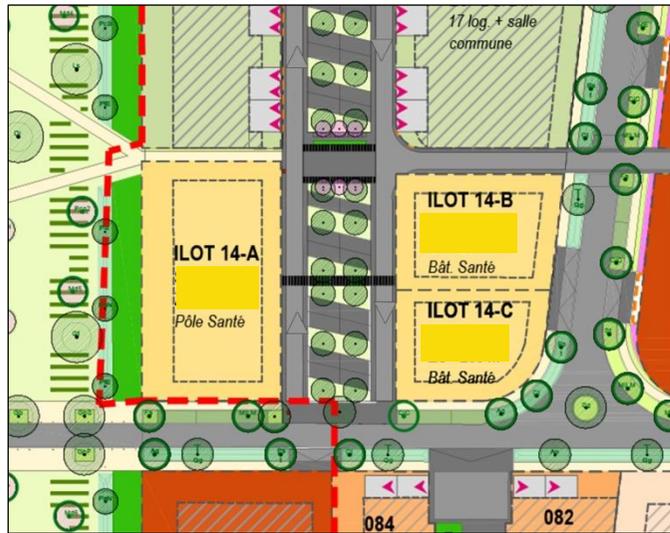
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées, en tout point du bâtiment :

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

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

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



BATIMENTS PUBLICS ET TERTIAIRES

Implantation des constructions

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

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

Les constructions sont implantées en tout point du bâtiment :

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont implantées en tout point du bâtiment :

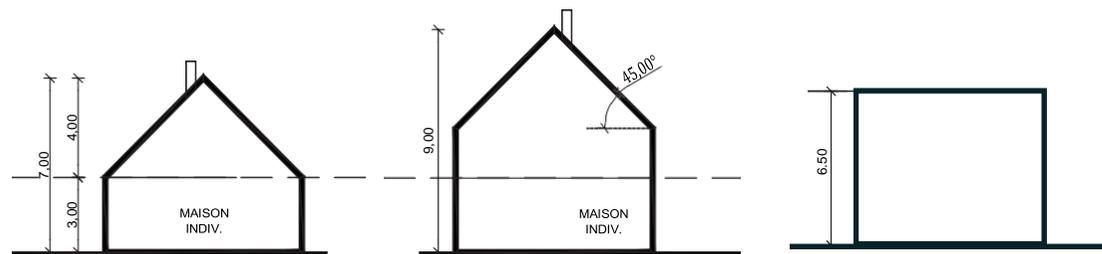
- > soit avec un retrait de 3 m minimum vis-à-vis de la voie publique secondaire avec $l > h/2 > 3$.
- > soit en conformité avec les implantations graphiques figurant dans le plan réglementaire.

| | | | | | | |
|--|--|--|---|------------------------------------|-----------------------------|-----|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL | | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets | 19 |

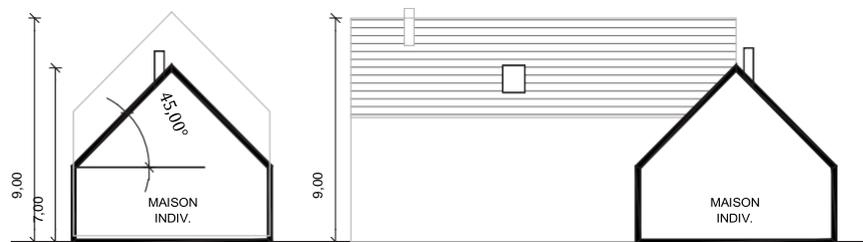
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

II- VOLUMETRIE

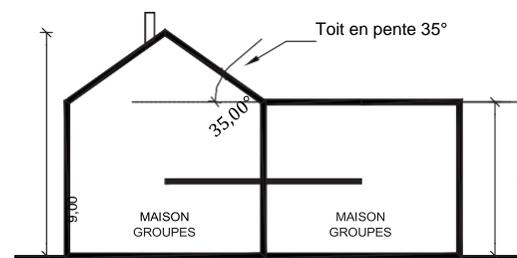
HABITAT INDIVIDUEL



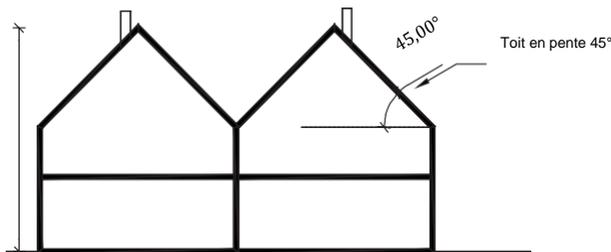
MAISONS COUR



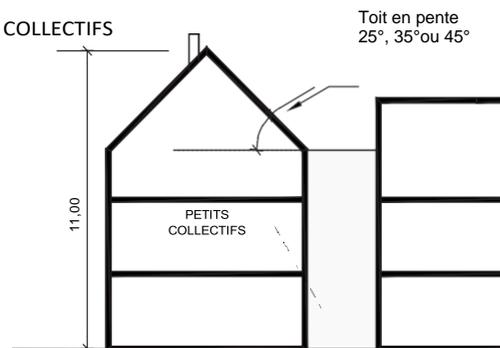
HABITAT INDIVIDUEL GROUPE



HABITAT INDIVIDUEL INTERMEDIAIRE



COLLECTIFS



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au 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

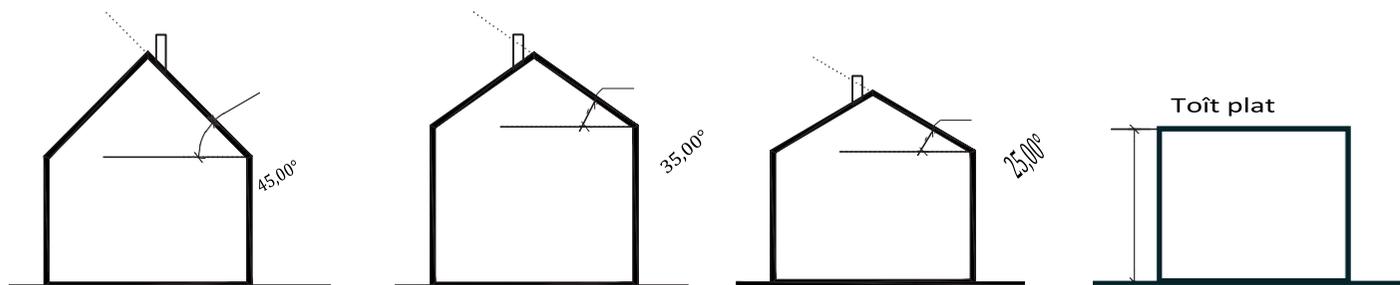
Les habitats collectifs sont limités à R+2 ou R+2+combles et la hauteur des toitures ne doit pas excéder 11 m.

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 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL | | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |
| | | | | | 20 |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Schémas du dessin des pentes de toitures

Pentes de toitures

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

Habitations individuelles

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

Habitations sur cour et habitations individuelles groupées

Elles sont couvertes d'une toiture en pente de 35° au maximum ou une toiture terrasse.

Habitations intermédiaires et collectif Bâtiments tertiaires

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

Annexes

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

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

Les toitures terrasses seront accessibles à conditions de prévoir des dispositifs brisant les vues en matériaux durables et qu'elles soient 1/végétalisées et/ ou 2/habitées.

Des toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant – en appentis (Cf. Cahier communal Semoy – PLUM).

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

III- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Qualité des logements collectifs :

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

Locaux techniques

- Les locaux techniques (ordures ménagères, encombrants, transformateurs,...) sont positionnés de manière à en faciliter l'usage et l'accessibilité, tout en évitant l'occupation de linéaires stratégiques. Leur intégration dans la façade doit limiter le caractère technique et potentiellement aveugle de ces locaux.
- Dans le cas où les locaux ou équipements techniques ne seraient pas intégrés à la façade ou à une haie végétale:
 - * les coffrets technique (EDF et GAZ) devront être intégrés à un muret technique d'une hauteur limitée à 1,60m. Dans la mesure du possible, le local de présentation des déchets intégrera le muret technique et les boîtes aux lettres. Le muret pourra être revêtu d'un bardage bois (bois naturel ou prégrisé). Il sera prolongé d'un pare vue en bardage bois pour les maisons individuelles groupées, permettant de disposer à l'abri des regards les bacs à ordures et les composteurs.
 - * les locaux de présentation des déchets devront respecter les prescriptions page 51.

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.



Coffret techniques

| | | | | | |
|--|---|---|--|------------------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL |  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets  |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

FACADES

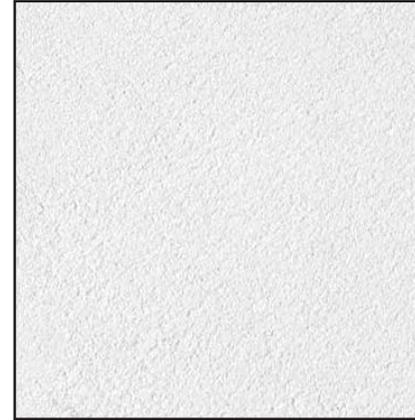
MATERIAUX AUTORISES EN FACADES



Bardage bois naturel



Bardage bois gris



Enduit (gratté-lisse) / voir palette nuancier ZAC



Zinc

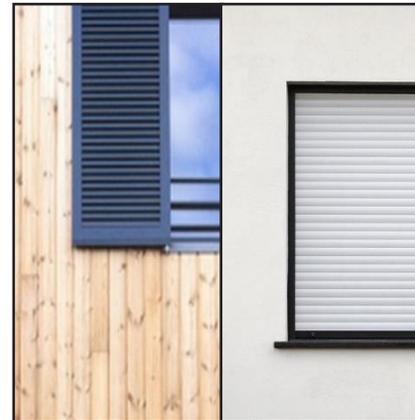
MENUISERIE



Aluminium



Bois ou aluminium et bois



Volets battants Bois ou aluminium *Volets roulants encastrés*

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

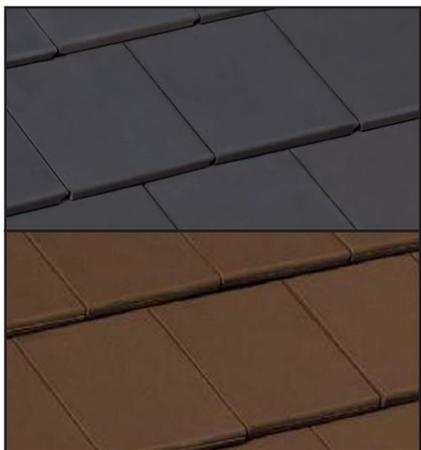
Un bardage de bois naturel, un bois grisé, du zinc ou un enduit. Assurant ainsi la protection et le parement des murs.

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

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

TOITURES ET ACCESSOIRES DE TOITURES

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



Tuiles plates ton rouge brun / gris



Ardoises naturelles ou artificielles



Zinc

Accessoires de toiture :

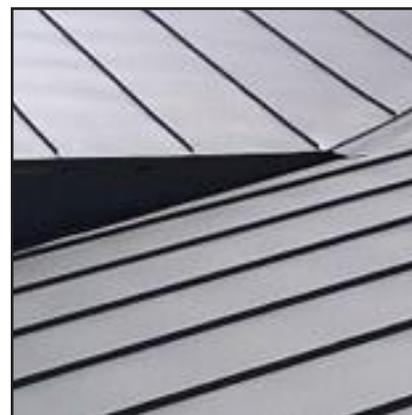
- Les matériaux autorisés sont le zinc, l'aluminium crénelé, l'ardoise et l'acier.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les gouttières doivent être en zinc et de préférence de profil carré. Les descentes d'eaux pluviales sont en zinc,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



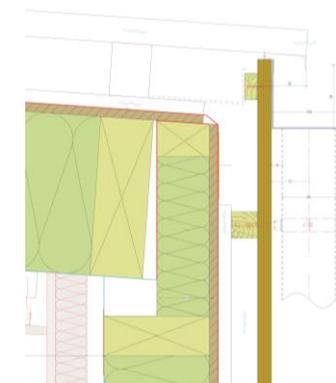
Toiture végétalisée



Acier



Aluminium crénelé



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

EXEMPLES SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS - MAISONS INDIVIDUELLES



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



Maison individuelle



Residence individuelle



Villa-ijsselzig / Eva-architecten



Maison W, Emanuelle Weiss, Wasquehal



Villa Wallin/Erik Andersson Architects, Suède

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
04.04.2023/ MODIFICATIF n°3

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
AUA PAUL CHEMETOV

AUA PAUL CHEMETOV
architectes urbanistes associés

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

25

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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 groupés



Villa-ijsselzig / Eva-architecten



Tilley Row Homes / Michael Hsu Office Of Architecture



Ecoquartier - petits collectifs

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
04.04.2023/ MODIFICATIF n°3

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
AUA PAUL CHEMETOV

AUA **PAUL CHEMETOV**
architectes urbanistes associés

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

23

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

EXEMPLES SUR LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS – PETITS COLLECTIFS



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



BVAU-Bartolo Villemard Architecture Urbanisme, Ménucourt, France



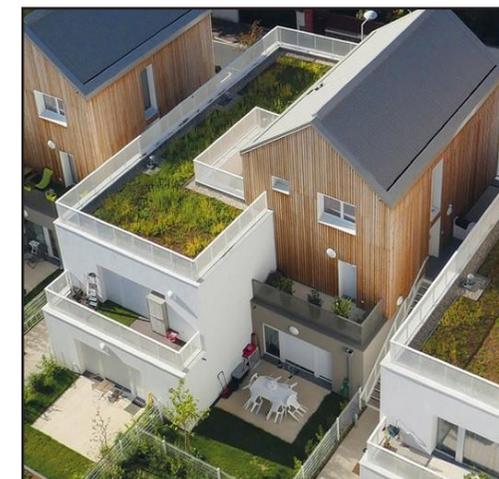
RONALD SIRIO ARCHITECTES, Chambray les tours France



Atelier Johan Maigre, Martigues France



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



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

ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



DATE
04.04.2023/ MODIFICATIF n°3

ARCHITECTE URBANISTE
AUA PAUL CHEMETOV

FORMAT
A4

AUA PAUL CHEMETOV
architectes urbanistes associés

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



ESQ

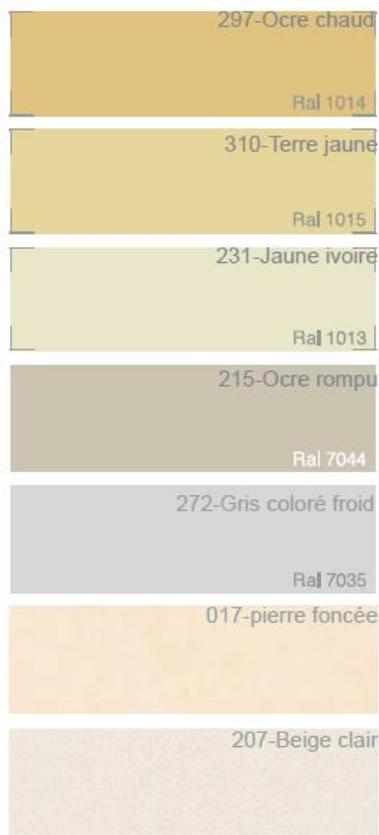
24

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

NUANCIER DE LA ZAC

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

Enduits de façade principaux (obligation)



Nuancier type Weber ou équivalent

Menuiserie / Ferronnerie (préconisation)



Enduit des façades des volumes secondaires (obligation)



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

IV- CLÔTURES



Clôture en grillage



Clôture en bois naturel

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

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

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

CLOTURES EN FACADE SUR RUES

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

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

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

- *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.

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.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Clôture + plantes grimpantes



Clôture + plantes grimpantes



Haies mixtes



Clôture en bois naturel

CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

Pour les clôtures en limite séparatives :

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

CLOTURES EN LIMITE DE VENELLE

Les clôtures situées en limite de venelle et en continuité du cimetière :

Elles seront réalisées au choix en bois ou en grillage simple torsion plastifié ou grillage simple torsion métallique (galvanisé ou rilsanisé) ou sera un mur plein revêtu des deux côtés par un enduit ton clair + plantes périmétriques – 5 plantes différentes au choix minimum (voir liste et modalités d'implantation page 38).

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m au maximum.

Afin de laisser passer la microfaune, les longrines de soubassement ou pied de mur

plein 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 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 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL |  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS |  27 |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



Clôture en bois naturel



Clôture en bois naturel

CLÔTURES EN LIMITE SUR LE PARC OU EN LIMITE DES VOIES PUBLIQUES DES HABITATS GROUPES, INTERMÉDIAIRES 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 canisses 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 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  28 |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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



clôture en grillage simple torsion
hauteur 1.60m

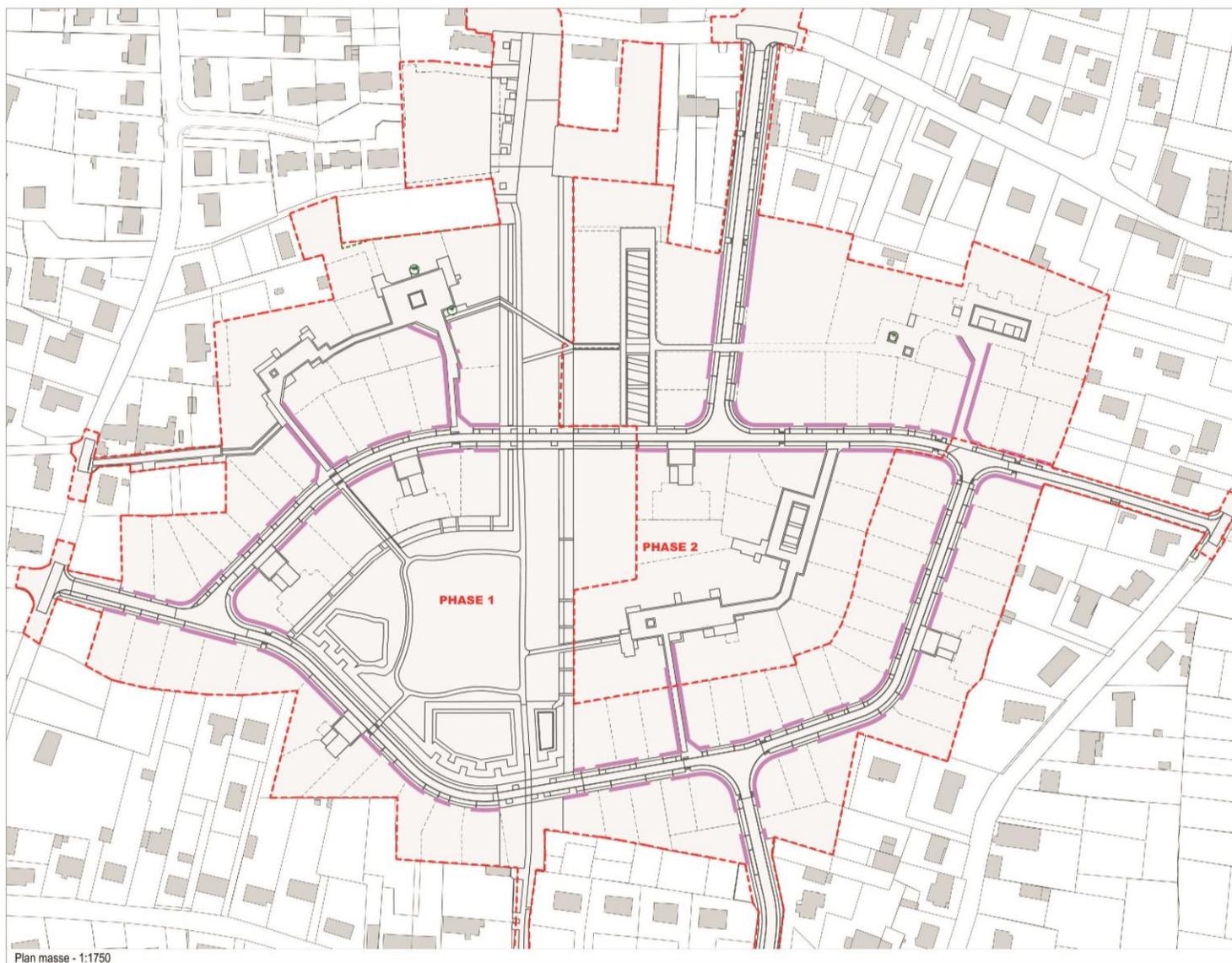


clôture en bois (pin)
hauteur 1.00m (partie courante)



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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



- Haies arbustives en mélange.
 - 50% persistants + 50% caducs
 - à petits fruits et /ou mellifères - 50% minimum
 - 20% plantes indigènes obligatoires
- plantes grimpantes sur le mur du cimetière
 - 50% caduques : vigne vierge Lowii
 - 50% persistantes : lierre commun

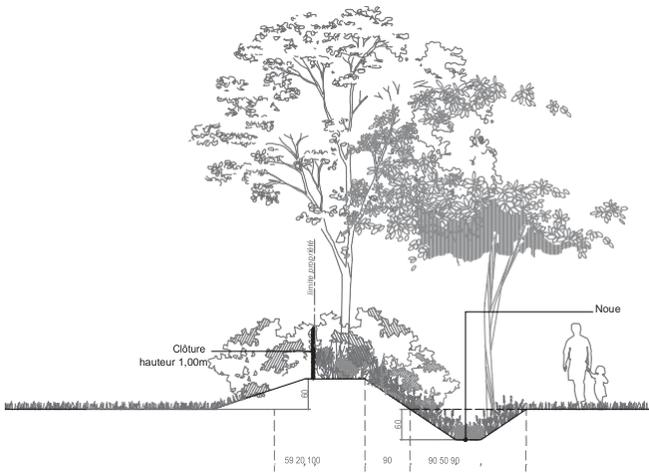
Bien que ces haies soient plantées par l'aménageur, elles sont sur le domaine privé, et leur entretien est à charge du propriétaire de chaque terrain, qui devra assurer les remplacements des végétaux morts, les arrosages et soins éventuels, le désherbage et la taille des végétaux qui ne doivent pas empiéter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

Plan masse - 1:1750

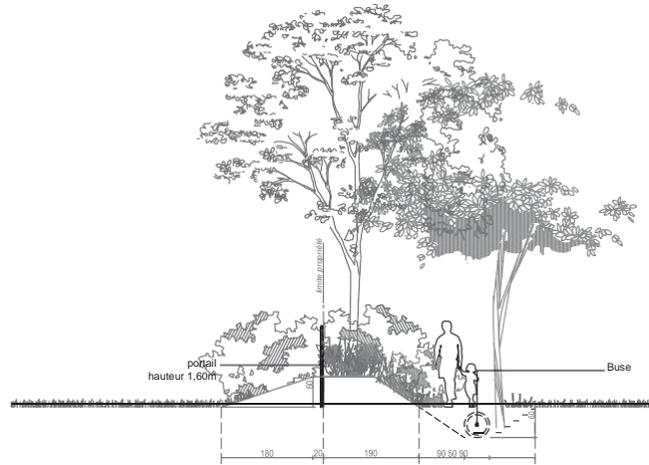
| | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS |  30 |

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC



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



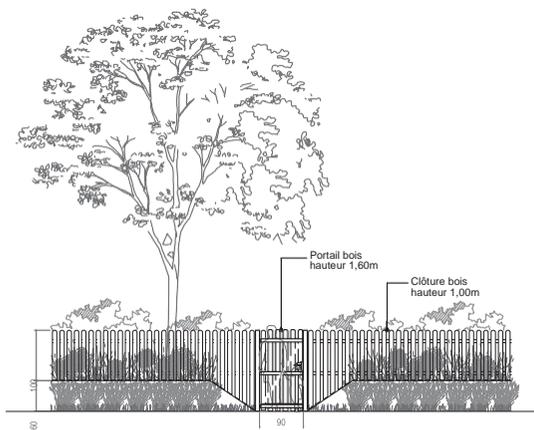
TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC
coupe sur l'accès au Parc depuis les parcelles

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

Pour faire écho à la noue, un merlon de 60cm de hauteur (réalisé par l'aménageur même en parcelle privée) est constitué à cheval sur la limite privée/publique. Il sera surmonté d'une clôture en bois d'1.00m de hauteur, implantée dans les parcelles privées de façon à ce que le nu extérieur de la clôture corresponde à la limite de propriété.

Cette clôture sera complétée du même dispositif végétal que sur les autres limites (arbustes et plantes grimpantes).

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



TRAITEMENT DE LA LIMITE PRIVE/PUBLIC SUR LE PARC

élévation sur la clôture et le portail d'accès

| | | | | | |
|--|---|--|---|---|-----------------------------|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL |  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |
| | | | |  | 31 |

PRESCRIPTIONS SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

| | | | | | |
|---|---|--|---|-----------------------------|---|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  32 |

PRESCRIPTION SUR L'AMENAGEMENT EXTERIEUR DES LOTS

I- STATIONNEMENT

MAISONS INDIVIDUELLES



MAISONS INDIVIDUELLES SUR COUR



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 à plus, 3 places sont demandées par logement
- > Pour les logements sociaux : 1 place /logement jusqu'au T3. Au-delà, 2 places par logement

Habitations individuelles et les maisons sur cour

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

Habitations intermédiaires

- > 2 places midi en limite des parcelles.

Habitations individuelles groupées

- > 1 ou 2 places midi en limite des parcelles.

Habitation intermédiaire, groupée et collectifs

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

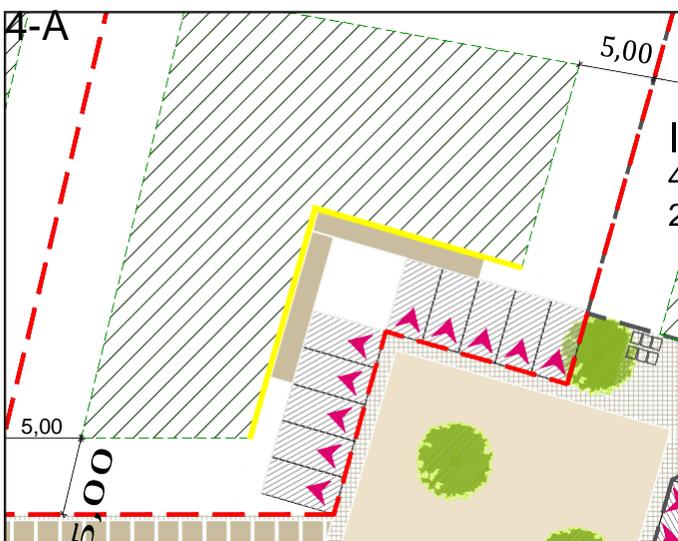
Equipements tertiaires

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

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

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

LOGEMENTS INTERMEDIAIRES



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
04.04.2023/ MODIFICATIF n°3

FORMAT
A4

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
AUA PAUL CHEMETOV

AUA PAUL CHEMETOV
architectes urbanistes associés

PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets

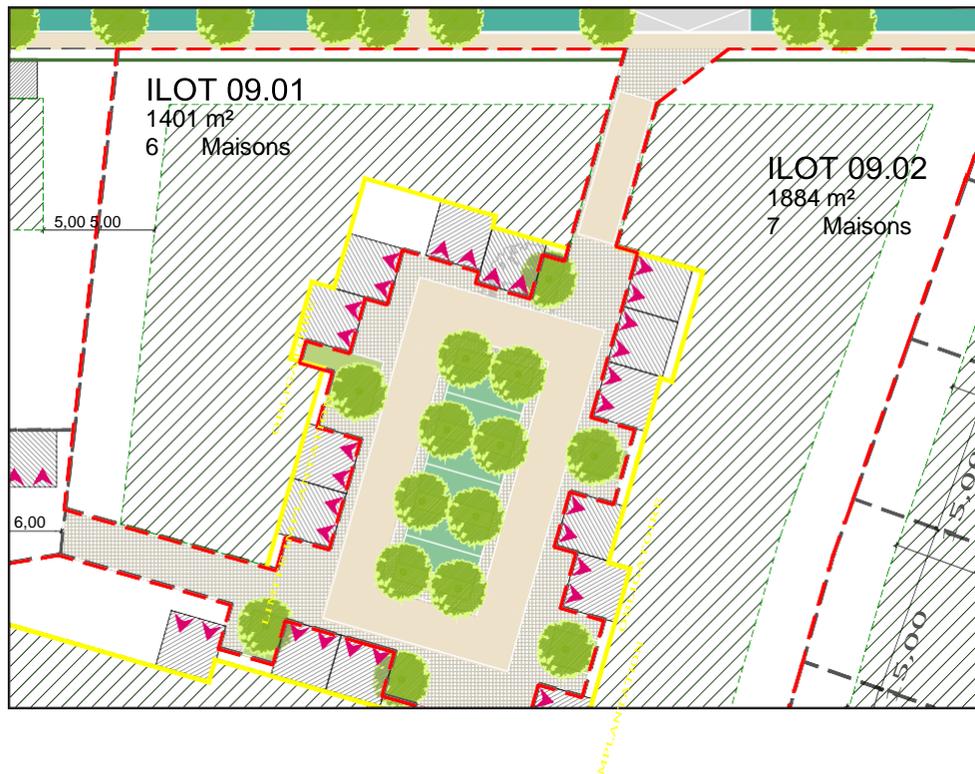


ESQ

33

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

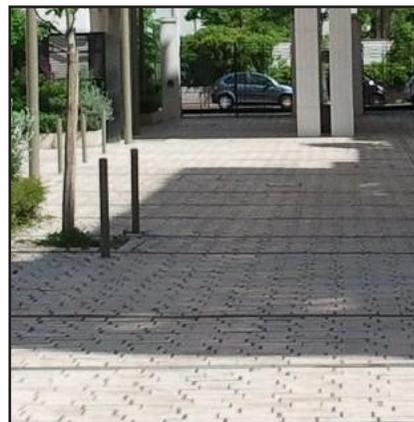
REVETEMENT DU SOL DES PARKINGS ET PLACES MIDI - MATERIAUX PERMEABLES PRÉCONISÉS



Pavage béton joint concassé (places midi uniquement)



Pavage béton joint gazon (places midi uniquement)



Pavage pierre naturelle joint concassé



Dalles alvéolées concassé



Dalles alvéolées engazonnes



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.

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.

III- Annexes et petits mobiliers

ANNEXES

ABRIS DE JARDIN

Disposition commune à toute l'Ecoquartier sauf indication contraire

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

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

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

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

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

Maison sur cour

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

ACCESSOIRES

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

>Conditions pour les niches et poulaillers :

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

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

>Conditions pour ruches :

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

COMPOSTEUR

Habitations individuelles et les maisons sur cour

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

Habitations intermédiaires

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

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

Le matériau bois est recommandé.

Habitations individuelles groupées

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

Collectifs

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

Le matériau bois est recommandé.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

| | | | | | | |
|---|---|--|---|-----------------------------|---|------------|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  | 37 |

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)

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.

| | | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|--|----|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | ESQ | |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets  | 38 |

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Prescriptions générales pour les parcelles:

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

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

Petits arbres et grands arbustes : de 6 à 15m

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

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

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

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.

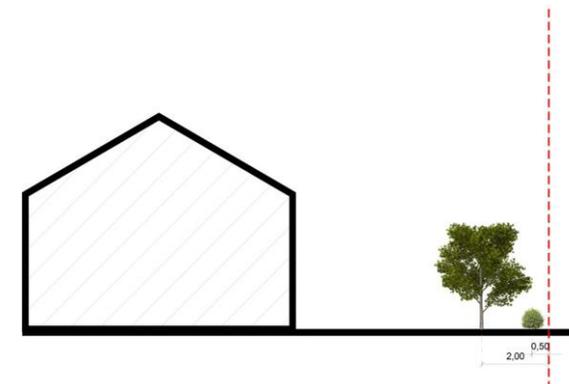
Les limites des îlots de logements (habitat intermédiaire et petits collectifs) peuvent être traitées dans une épaisseur plantée permettant de préserver l'intimité des logements en rez-de-chaussée.

L'IRRIGATION

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

Arbres fruitiers

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



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

VÉGÉTAUX LOCAUX

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



Prunellier



Viorne lantane



Chêne sessile



Orme champêtre

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 |
| ESPECES INVASIVES AVEREES DANS LES MILIEUX NATURELS A REPARITION LOCALISEE (RANG 4) | | | |
| <i>Acer negundo</i> L. | Erable frêne | Amérique | Naturalisé |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle | Ailanthé | Asie | Naturalisé |
| <i>Aster invasifs</i> | Aster invasifs | Amérique | Naturalisé |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam. | Azolla fausse-fougère | Amérique | Naturalisé |
| <i>Bidens frondosa</i> L. | Bident à fruits noirs | Amérique | Naturalisé |
| <i>Elodea canadensis</i> Michx. | Elodée du Canada | Amérique | Naturalisé |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John | Elodée à feuilles étroites | Amérique | Naturalisé |
| <i>Galega officinalis</i> L. | Sainfoin d'Espagne | Europe | Naturalisé |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier | [P] Berce du Caucase | Asie | Naturalisé |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb. | Balsamine orangée | Amérique | Naturalisé |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle | Balsamine de l'Himalaya | Asie | Naturalisé |
| <i>Lemna minuta</i> Kunth | Lentille d'eau minuscule | Amérique | Naturalisé |
| <i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell | Lindernie fausse-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. | Criontier | 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 | Subspontané |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC. | [P] Sénéçon du Cap | Afrique | Naturalisé |
| <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br. | [P] Sporobole fertile | Tropicale | Naturalisé |
| <i>Veronica filiformis</i> Sm. | Véronique filiforme | Asie | Naturalisé |
| <i>Xanthium strumarium</i> L. Gp | Lampourde à gros fruits | Amérique | Naturalisé |

| ESPECES INVASIVES EMERGENTES (RANG 2) | | | |
|--|----------------------------------|-----------|-------------|
| <i>Cortaderia selloana</i> Ascherson | Herbe de la Pampa | Amérique | Subspontané |
| <i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne. | Cotonéaster horizontal | Asie | Subspontané |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne | [P] Crassule de Helms | Océanie | Naturalisé |
| <i>Egeria densa</i> Planch. | [P] Egéria | Amérique | Naturalisé |
| <i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms | Jacinthe d'eau | Amérique | Subspontané |
| <i>Helianthus invasifs</i> Gp | [P] Helianthus invasifs | Amérique | Subspontané |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f. | [P] Hydrocotyle fausse-renoncule | Amérique | Naturalisé |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC. | [P] Balsamine à petites fleurs | Asie | Naturalisé |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss | [P] Grand lagarosiphon | Afrique | Naturalisé |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc. | [P] Myriophylle aquatique | Amérique | Naturalisé |
| <i>Pistia stratioides</i> L. | Laitue d'eau | Tropicale | Subspontané |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai | [P] Renouée de Sakhaline | Asie | Naturalisé |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L. | [P] Rhododendron pontique | Asie | Subspontané |
| <i>Spiraea douglasii</i> Hook. | Spirée de Douglas | Amérique | Subspontané |
| 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. | Rudbeckie laciniée | Amérique | / |
| <i>Spiraea alba</i> Du Roi | Spirée blanche | Amérique | / |

Tableau 1 : les espèces invasives de la région Centre

| | | | |
|--|---|------------------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets  |
| | architectes urbanistes associés | | 41 |

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

II- REPÉRAGE DES ARBRES À CONSERVER



ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY

DATE
15.03.2023/ MODIFICATIF n°3

FORMAT
A4

ESQ

MAITRISE D'OUVRAGE
NEXITY FONCIER CONSEIL



ARCHITECTE URBANISTE
AUA PAUL CHEMETOV

AUA PAUL CHEMETOV
architectes urbanistes associés

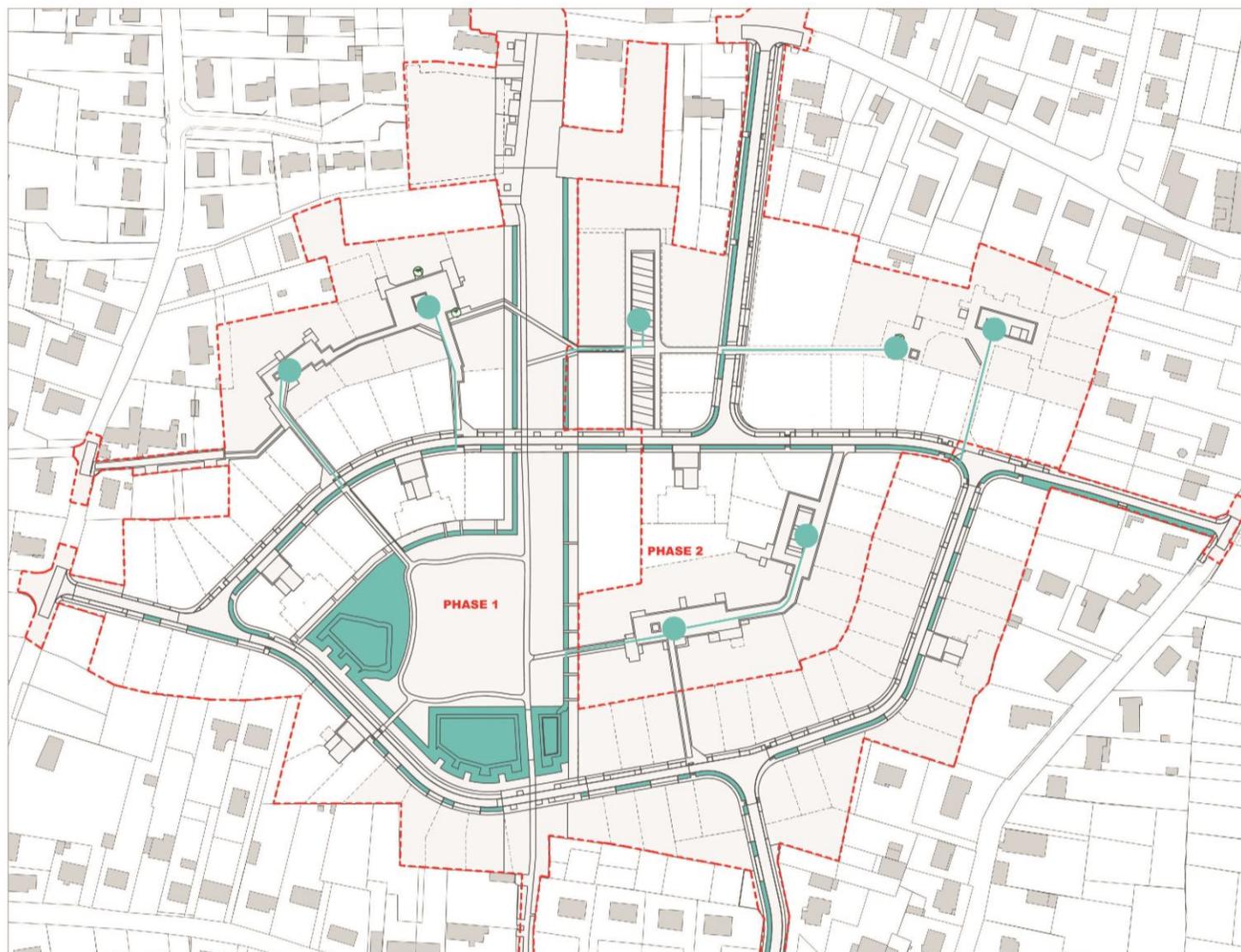
PAYSAGISTE
COMPTOIR DES PROJETS

comptoir des projets



41

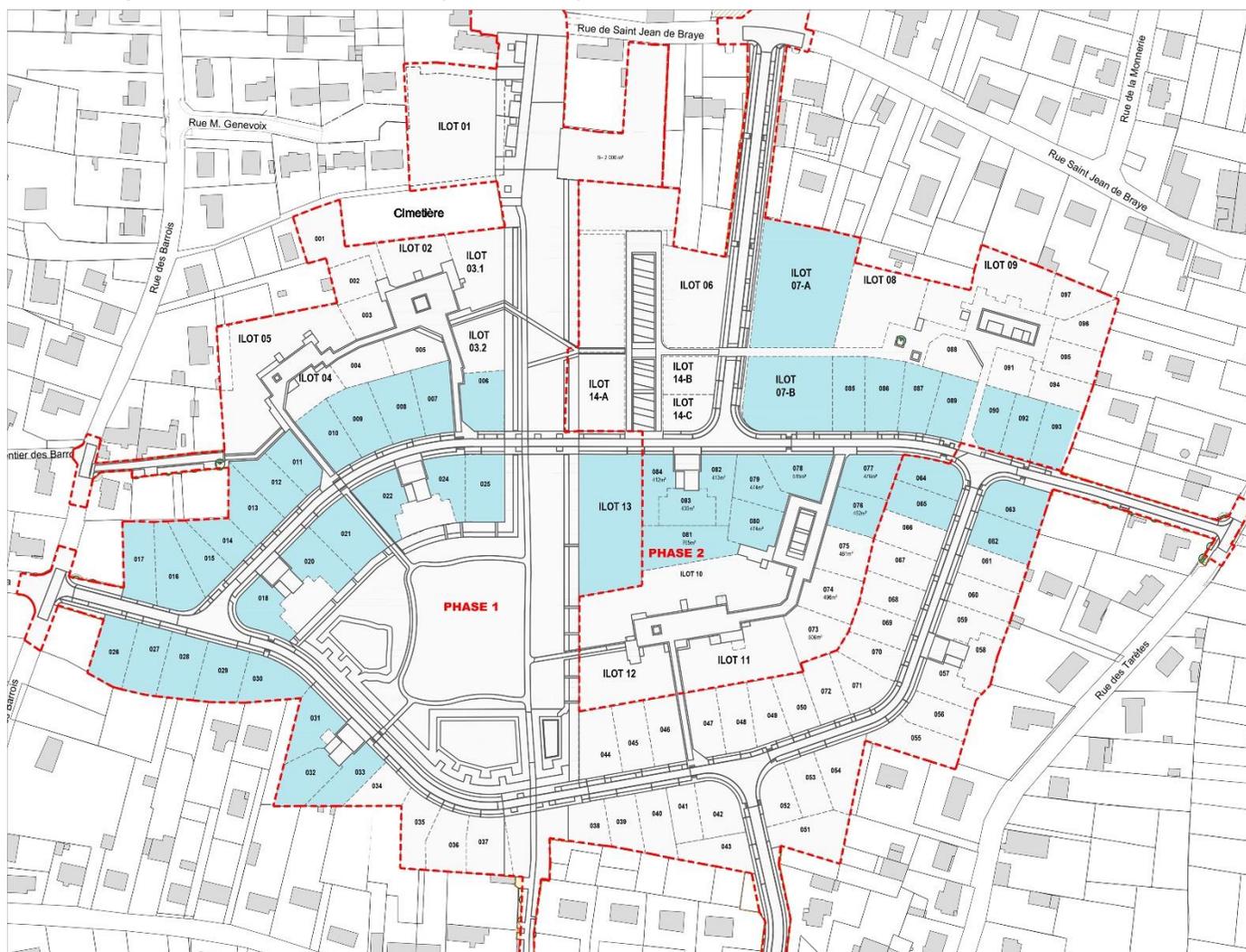
III- GESTION DES EAUX PLUVIALES (SYSTEME DE COLLECTE)



-  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 puisards (à plus de 5.00m des murs mitoyens).
- > A travers une tranchée drainante (à plus de 1.50m des murs mitoyens).
- > A travers des noues de surfaces.

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

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

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

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

| | | | | | | | | |
|---|---|--|---|-----------------------------|---|--|--|------------|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  | | | 46 |

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

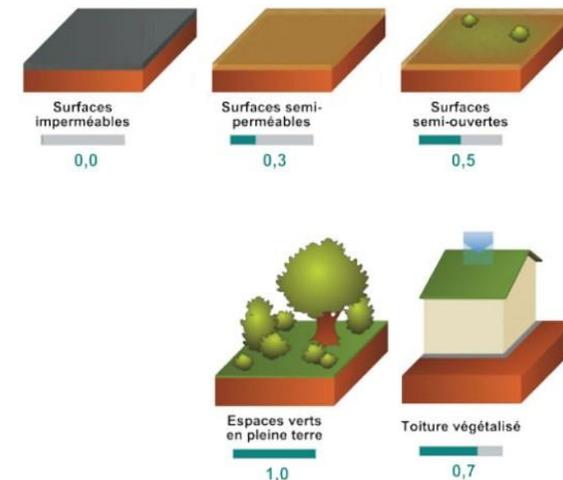
Espaces verts de pleine terre = 1

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, à 50% pour les habitats intermédiaires, les collectifs et 60% pour les bâtiments tertiaires (pôle santé).

| | | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|-----------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  47 |

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

II- CONCEPTION ÉCOLOGIQUE DE L'HABITAT

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET CONFORT

PRINCIPES DE CONCEPTION

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

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

| | | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|-----------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV architectes urbanistes associés | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  48 |

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

CERTIFICATION / OBJECTIFS

RT 2012/E+C-

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

E+ = consommation d'énergie du bâtiment, comme la RT2012 mais avec quelques postes de consommation en plus : parkings, ascenseurs, consommations d'usage.

Il y a quatre niveaux : E1 (plus facile) à E4 (plus exigeant)

C- = bilan carbone sur 50 ans, prend en compte l'énergie utilisée pour les matériaux, le chantier et le CO2 dégagé par la consommation du bâtiment sur 50 ans (obtenue par le E+)

Il y a deux niveaux : C1 et C2

Ci-dessous une comparaison E+ /RT2012 pour les postes communs :

Objectifs du Champ Prieur

Le CPAUPE a été validé le 24/09/2019.

Tous les permis de construire déposés avant l'entrée en vigueur de la RE 2020 sont soumis aux objectifs préfigurés par le label E+/C-.

Les permis de construire postérieurs à la réglementation RE 2020 doivent s'y conformer.

LABEL BATIMENTS BIOSOURCES

Le label réglementaire d'Etat Bâtiment Biosourcé permet de mettre en lumière la qualité environnementale des bâtiments neufs qui intègre une part significative de matériaux biosourcés (d'origine végétale ou animale) dans leur construction : comme le bois, le chanvre, la paille, la laine végétale.

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

18 kg/m² de Surface de Plancher pour le niveau 1

24 kg/m² de Surface de Plancher pour le niveau 2

36 kg/m² de Surface de Plancher pour le niveau 3

Objectifs Champ Prieur :

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

| | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|-----------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  49 |

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

MATÉRIAUX

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

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

ÉCLAIRAGE

ECLAIRAGE NATUREL

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

ECLAIRAGE ARTIFICIEL

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

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

GESTION DE L'EAU POTABLE

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

VENTILATION ARTIFICIELLE

La qualité des systèmes de ventilation artificielle devra être optimisée en termes de performance, de consommation énergétique, d'acoustique et d'entretien.

Système d'émission de chaleur

Le système d'émission de chaleur devra pouvoir être piloté avec ergonomie via des dispositifs de régulation et programmation (thermostat d'ambiance, programmeur, ...).

| | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|-----------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  50 |

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-économiques (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 ;

| | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|-----------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  51 |

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

BIODIVERSITE - FAUNE

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

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

| | | | | | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|-----------------------------|---|--|--|--|-----|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | | | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  | | | | 52 |

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 déposées 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 grimpances. 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.

| | | | | | |
|--|--|---|------------------------------------|-----------------------------|--|
| ZAC-ECOQUARTIER CHAMP PRIEUR SEMOY | DATE 04.04.2023/ MODIFICATIF n°3 | FORMAT A4 | | | ESQ |
| MAITRISE D'OUVRAGE NEXITY FONCIER CONSEIL  | ARCHITECTE URBANISTE AUA PAUL CHEMETOV | AUA PAUL CHEMETOV <small>architectes urbanistes associés</small> | PAYSAGISTE COMPTOIR DES PROJETS | comptoir des projets |  53 |