

ECOQUARTIER DU CHAMP PRIEUR SEMOY - 8 MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES ILOT 04 - NOTICE DESCRIPTIVE

CONTEXTE

Type de terrain : Au sein de la ZACdu Champ Prieur - Accès depuis : La rue Rosa Parks de la commune de Semoy

Cadastre : AE 826/ AE 934 - Surface : 391 m² - Surface perméable écoaménageable: 220 m² - Surfaces d'espaces verts: 149 m² - Emprise au sol totale : 170 m² - SHAB : 138.4 m²

Le projet, situé au Nord-Ouest de l'Ecoquartier du Champ prieur, s'inscrit dans la phase 2 de son développement. L'îlot est divisé en 2 parcelles (de 196 m² en moyenne) accueillant 2 maisons individuelles groupées en locatif social de types T3.

ETAT DES LIEUX

- L'îlot 04 est desservi par des placettes publiques secondaires en enrobé qui longent la rue Rosa Parks, débouchant sur la voie automobile principale Simone Veil, au Sud de l'Ecoquartier.

La parcelle est actuellement libre de toute construction et aucune végétation existante ou à conserver n'y est présente.

- Les îlots 04 et 05 se font face, séparés respectivement au Sud et au Nord par une voie automobile publique.

- L'îlot 04 est sur un terrain dont le dénivelé est négligeable.

CLOTURES ET PAYSAGE

Les clôtures sont définies par le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de l'Ecoquartier du Champ Prieur en fonction de leurs localisations :

- Les clôtures sur rues, lorsqu'elles sont présentes, sont constituées d'un grillage simple torsion de couleur verte, implantées avec un retrait de 1m de la limite de propriété, derrière une haie mixte composée de 6 essences arbustives caduques et persistantes (hibiscus, céanothe, viorne, chèvrefeuille des haies, osmanthe, bambou sacré...). Les places de midi et les accès piétons aux maisons ne sont pas clôturés. Les coffrets techniques sont accessibles depuis l'extérieur et sont intégrés à un muret technique revêtu de bois sur 1.6 m de hauteur et incluant le numéro de la maison et les boîtes aux lettres.

- Les clôtures en limites séparatives sont matérialisées par un grillage simple torsion de couleur verte, associées soit à des plantes grimpantes, totalisant 6 essences caduques et persistantes (chèvrefeuille des bois, lierre grimpant, glycine, passiflore, jasmin, akébie...), soit par une haie mixte, de part et d'autre de la limite, composée de 6 essences arbustives caduques et persistantes (hibiscus, céanothe, viorne, chèvrefeuille des haies, osmanthe, bambou sacré...).

- Les clôtures à l'Est, en limites des îlots 03.1 et 03.2 avec le parc, sont en bois, d'une hauteur d'1m60. Elles sont doublées du côté des parcelles d'une haie mixte composée de 6 essences arbustives caduques et persistantes (hibiscus, céanothe, viorne, chèvrefeuille des haies, osmanthe, bambou sacré...). Des portillons d'accès au parc, depuis les jardins de ces 2 lots, seront intégrés aux clôtures en bois. Toutes les clôtures seront installées en maintenant un espace libre en partie inférieure, suffisamment grand pour le passage de la microfaune (espace de 6 cm minimum).

ESPACES LIBRES

Ceux-ci sont des espaces verts.

Le terrain ne comporte pas d'arbres et aucune végétation existante ou à conserver n'y est présente. Des petits jardins prolongent chaque maison à l'arrière des parcelles. Sur chaque parcelle sera planté un arbre à haute tige au minimum (Quercus patraea eastcolumn ou Ulmus minor) et un arbre fruitier (cerisier, poirier ou noisetier) en plus d'une essence arbustive (viburnum lantana ou crataegus monogyna) pour les parcelles supérieures à 200 m².

VOLUMETRIE DES MAISONS, ACCES ET STATIONNEMENT

L'entrée de chaque parcelle se fait par un cheminement piéton non clôturé en béton drainant de teinte beige clair, contigu suivant les cas à une ou deux places de midi, en dalles alvéolées enherbées.

Les maisons qui composent l'îlot 04 sont de plain-pied, dans le respect des règles du PLUM et du CPAUPE, avec deux places de stationnement extérieures non couvertes (5m X 5m), en dalles alvéolées enherbées et un local à vélos et de rangement dans leur prolongement.

Les 2 maisons individuelles groupées ont des volumes simples et s'intègrent dans l'environnement pavillonnaire existant par leurs revêtements et toitures. Les façades sont en enduit taloché fin (PRAL TE ou similaire) RAL 1013 et partiellement en bardage bois prégrisé à l'étage.

Les toits (d'une pente de 35°) sont en bac acier thermolaqué. Les boîtes à eau, descentes EP, chenaux et gouttières sont en zinc quartz ou en aluminium laqué RAL 7005.

Toutes les menuiseries, encadrements de fenêtres, volets roulants encastrés, couvertines et tout autre élément de serrurerie sont en aluminium thermolaqué RAL 7016 ou en PVC plaxé RAL 7016, avec des montants de faible épaisseur, type oxo ou similaire. Les soubassements des enduits et bardages à rez-de-chaussée sont protégés des dégradations et projections par une plinthe en béton de 15 cm de hauteur.

Chaque séjour s'ouvre sur une terrasse en béton drainant de teinte beige clair. Les cuisines, pièces d'eau et circulations bénéficient d'un éclairage naturel, les salles de bain et WC sont séparés, des placards sont présents dans l'entrée de chaque maison et dans les chambres, les surfaces et dispositions des séjours et des cuisines permettent différents ameublements.

Un composteur de 400L (à l'entrée de chaque parcelle) et un récupérateur EP (à l'arrière de chaque parcelle) de 300L sont installés pour chaque maison.

Des toits de même aspect contribuent à l'unité de la silhouette d'ensemble, des toitures terrasses végétalisées, des pignons revêtus de bois prégrisé, un nombre restreint de types de fenêtres, assurent la cohérence formelle des 8 maisons individuelles groupées.

EAUX USEES ET PLUVIALES

Chacun des logements sera raccordé au réseau public existant. Il sera prévu à minima, et par logement, un récupérateur d'eaux pluviales de 300L. Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères) seront traitées et éliminées dans des conditions d'hygiène et de salubrité conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur. Les EP et EU de chaque maison seront raccordées au réseau de la ville.

Les eaux de ruissellement seront recueillies par des bassins de stockage au niveau des placettes publiques, à l'extérieur des parcelles privées.

Les raccordements au réseau seront conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la ville de Semoy et du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC du Champ Prieur.

RESEAUX ENEDIS/ GRDF - ECLAIRAGE PUBLIC

Chaque maison est desservie depuis les coffrets déjà posés par le concessionnaire et raccordée au réseau public. Les maisons sont équipées de pompes à chaleur. Des boîtiers GRDF sont implantés sur chaque parcelle, ce qui permet un raccordement futur au gaz si nécessaire. L'éclairage public est déjà en place.

RESEAUX TELEPHONE/FIBRE

Il sera conforme aux prescriptions du concessionnaire.

GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets se fera par un point d'apport volontaire à l'extérieur des parcelles au niveau de la placette publique au Sud de la voie automobile. Les poubelles individuelles sont placées à l'entrée de chaque parcelle.

Serv. Urbanisme reçu le

24 JUL. 2023

Mairie de SEMOY

Semoy - Ecoquartier du Champ Prieur - Ilot 04		Notice descriptive		Permis de construire	
Maitrise d'ouvrage		Maitrise d'oeuvre		Date : 16 JUILLET 2023	
LES RESIDENCES DE L'ORLEANAIS Responsable montage : Frédéric Perrin 16 Avenue de la Moullière, 45000 Orléans - FRANCE		AUA PAUL CHEMETOV Architectes urbanistes associés 4, square Masséna, 75013 PARIS		ECHELLE :	
		2 MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES (LOGEMENTS SOCIAUX)		PC 04	