



AMIENS  
ZAC RENANCOURT  
LOTS  
LIBRES

CAHIER DES CHARGES

Juillet 2024

## ÉQUIPE

### MAÎTRISE D'AMÉNAGEMENT

#### AMIENS AMENAGEMENT

Bâtiment Oxygène

80 rue de la Vallée

CS 81105

80011 AMIENS Cedex 1

Tél. : +33 (0) 3 22 22 37 50

Fax : +33 (0) 3 22 22 37 61

Email : mp.bourgeade@amiens-amenagement.fr

### MAÎTRISE D'OEUVRE

#### DEVILLERS et ASSOCIÉS

Architectes Urbanistes Paysagistes

10 Villa Nieuport • F-75013 Paris

Tél. : +33 (0) 1 40 09 64 24

Fax : +33 (0) 1 43 79 06 99

Email : courrier@agencedevillers.fr

#### OSTY et ASSOCIES

Paysagiste

77 r Charonne 75011 PARIS

Tel: +33 (0)1 43 48 63 84

Fax: +33 (0) 1 43 48 14 11

Email : j.osty@osty.fr

#### OGI

Bureau d'étude

27 rue Garibaldi - 93100 MONTREUIL SOUS BOIS

Tel : +33 (0)1 41 58 55 69

Fax : +33 (0)1 41 58 55 89

Email : ogi@ogi2.fr

## SOMMAIRE

### 5 I. PROJET URBAIN DE LA ZAC RENANCOURT - UN BALCON SUR LA VILLE D' AMIENS

#### 6 I.I. UN VASTE TERRITOIRE, ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

6 La zac Renancourt : première phase opérationnelle du projet urbain Boréalia

9 LE PROJET URBAIN: un quartier résidentiel capable d'accueillir la diversité

#### 11 I.II. LE PLAN DE REGLEMENT GRAPHIQUE

### 14 II. CAHIER DE CHARGE DES LOTS LIBRES

15 1. Présentation du chapitre

16 2. Rappel du découpage parcellaire

16 3. Accès aux parcelles

17 4. Hauteur et alignement des constructions

17 5. Matériaux des façades et forme des toitures

22 7. Les clotures et portails

23 8. Prescriptions paysagères

25 9. Stationnement a l'intérieur des ilots

26 10. Prescriptions techniques

# PRÉAMBULE

Le présent Cahier des charges a pour objectif de définir des directives visant à garantir la cohérence globale des terrains à bâtir dans les lots C1-2 du projet au sein de la ZAC Renancourt .

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent, des règles graphiques et écrites ont été établies en complément du règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et du CPAUPE (cahier des prescriptions architecturale urbaine paysagères et environnementales).

Il s'agit de donner des orientations de travail, prescriptions et recommandations aux acquéreurs des lots libres et leur architecte, maître d'oeuvre ou constructeur, afin d'assurer la cohérence entre les diverses exigences urbaines, architecturales, paysagères, environnementales, techniques, et économiques.

Chaque projet se construit en concertation avec l'ensemble de l'équipe, l'Aménageur, l'Urbaniste et Paysagiste et BET de la ZAC.

## RÔLE DE L'URBANISTE

L'urbaniste a un rôle d'information, de conseil et de vérification. Il accompagne les architectes, maîtres d'oeuvre ou constructeurs, en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain de la ZAC et des objectifs qualitatifs.

Chaque projet est soumis à l'avis de l'urbaniste en préalable au dépôt de demande de permis de construire. Des ateliers ou réunion de coordination technique seront

mis en place en présence de l'urbaniste coordonnateur et des preneurs des lots.

Les prescriptions - obligations et interdictions - sont déclinées ci-après et précisées sur le plan de règlement graphique associé à ce cahier des prescriptions.



# I. PROJET URBAIN DE LA ZAC RENANCOURT - UN BALCON SUR LA VILLE D'AMIENS

Vallée de la Somme

Vallée de la Somme

Cimetière - Renancourt

Contournement d'Amiens

Av. de Grâce

Territoire de projet: BOREALIA

Vallée de la Somme

## I.I. UN VASTE TERRITOIRE, ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

### LA ZAC RENANCOURT : PREMIÈRE PHASE OPÉRATIONNELLE DU PROJET URBAIN BORÉALIA

Le site de la ZAC Renancourt surplombe le centre ville d'Amiens et domine la Vallée de Selle. Il est ceinturé, au nord, par l'Avenue de Grace, axe majeur d'accès au centre ville, et limité au sud par le bourg Renancourt, représentatif des centres villages périurbains, mais en pleine extension pavillonnaire.

La ZAC Renancourt marque le démarrage du schéma directeur du secteur Boréalia, dont l'ambition est de rééquilibrer la métropole amiénoise vers l'ouest. C'est donc un enjeu majeur pour l'agglomération, en termes de qualité de vie, de dynamisme économique mais également d'image. Le schéma directeur du secteur Boréalia, a été approuvé par le Syndicat Mixte Européens le 13 décembre 2004.

Boréalia tire parti de la présence de l'autoroute A16, qui permettra aux nouveaux quartiers d'être en prise directe avec les réseaux routiers nationaux et internationaux. Sa forme particulière en « pointe » dont l'extrémité s'enfonce en direction du centre ville découle de la topographie en plateau entre les vallées de la Selle et de Grâce. La ZAC Renancourt, qui est à la fois la première phase de Boréalia et le premier secteur visible en venant du centre ville, en constitue donc en quelque sorte la figure de proue.

A ce titre, l'aménagement de la ZAC Renancourt se doit d'être exemplaire, puisqu'il donnera le « la » de tout le secteur Boréalia. Il se doit de proposer des réponses à la fois efficaces et innovantes aux enjeux qui se posent et se poseront sur l'ensemble du secteur.







## LE PROJET URBAIN: UN QUARTIER RÉSIDENTIEL CAPABLE D'ACCUEILLIR LA DIVERSITÉ

Le projet propose d'une part de compléter et diversifier l'offre en logements de l'agglomération et d'autre part de valoriser l'implantation d'activités tertiaires et la création d'emplois.

L'un des enjeux majeur est de proposer un système urbain qui allie le mode d'habité traditionnel amiénois (la maison individuelle) avec un tissu urbain présentant des intensités urbaines localisées. La programmation mixte se développe donc à partir de nouvelles « zones d'intensité urbaines », implantées dans la continuité des centre-bourgs existants et au croisement avec l'Avenue principale longitudinale créée.

La densité prévue est modérée afin de répondre à la demande forte en maisons individuelles. L'offre en logement sera complétée par des typologies intermédiaires et collectives, intégrés aux lots à dominante individuelle. Les plots de collectifs s'implantent de manière stratégique, le long des espaces publics emblématiques : l'avenue principale et le Parc du Coteaux. Ainsi, leur rez-de-chaussée pourra accueillir des locaux adaptés pour des commerces ou services de proximité.

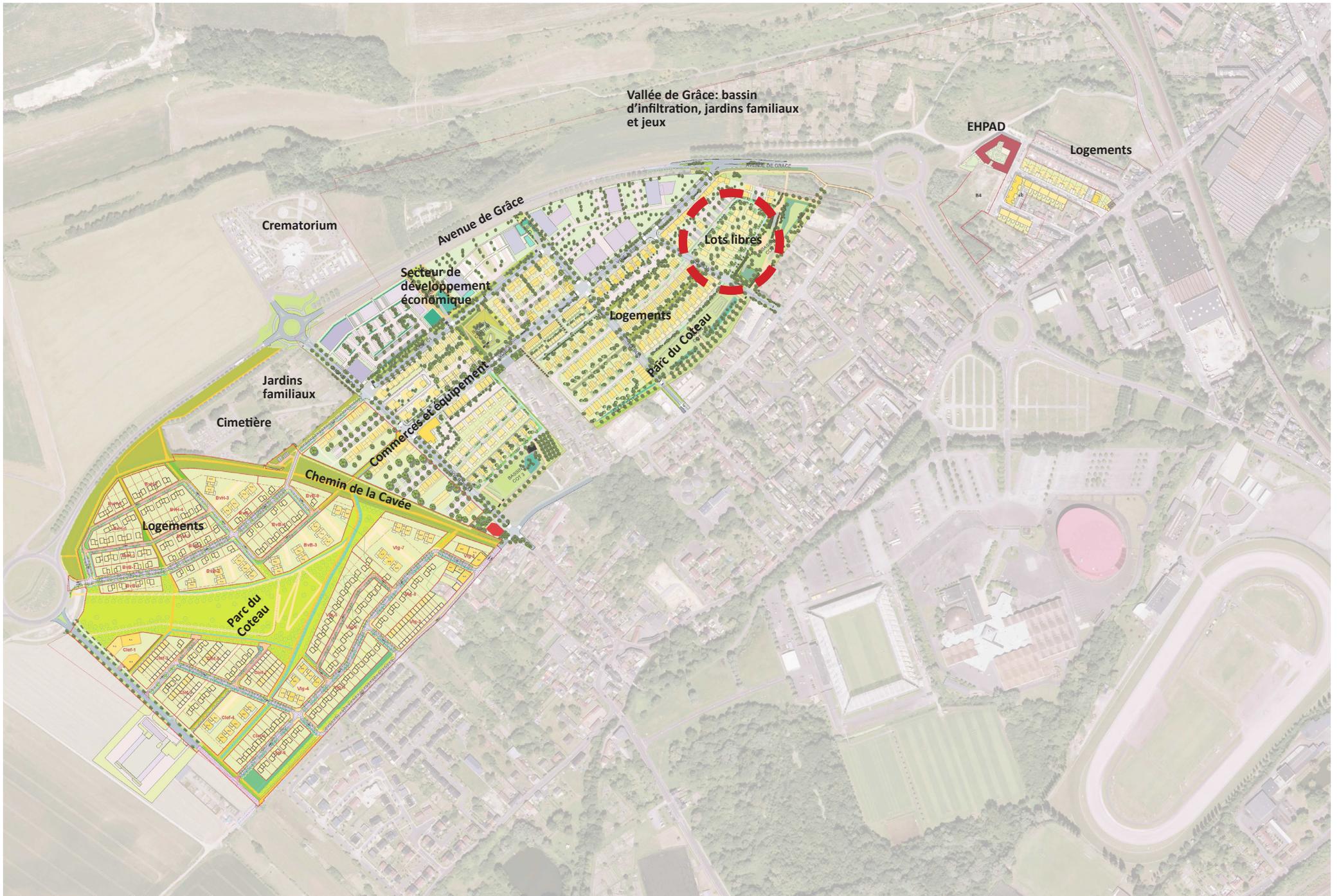
Une grille régulière commune aux espaces publics et au nouveau parcellaire a été mis en place afin de permettre une certaine modularité dans l'aménagement des îlots et une flexibilité dans les modes de commercialisation, l'échelle des différentes opérations et leur phasage.

Les programmes liés au développement économique se situent majoritairement sur le plateau, entre l'avenue de Grâce et l'Avenue principale. Ainsi, ils bénéficient d'une lisibilité depuis l'Avenue de Grâce, axe majeur d'entrée d'accès au centre ville d'Amiens et d'une bonne accessibilité depuis celle-ci à travers l'opération.

La programmation s'oriente vers des locaux capables d'accueillir des bureaux mais également des activités.

Cette mixité programmatique à proximité de l'Avenue principale permettra, l'introduction progressive de programmes commerciaux et de services, à l'usage des salariés des entreprises en journée et à celui des habitants du quartier en soirée.

Le tracé des espaces publics ainsi que l'aménagement des îlots tirent partie de la topographie originale du terrain pour ménager un maximum de vues sur la vallée et permettre l'optimisation de la gestion des eaux pluviales en surface.



## I.II. LE PLAN DE REGLEMENT GRAPHIQUE

### PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

**Lot 1** Numéro de lot

 Limite parcellaire

 Implantation des constructions en retrait de 5m minimum. Ce retrait sera traité en cohérence avec l'espace public et peut accueillir des usages de type abris vélos, abris de jardins, etc. (conformément au Cahier des Prescriptions Lots Libres).

 Limite séparative sur laquelle la mitoyenneté est imposée.

 Bande de 4,5m ou 3m en fond de parcelle hors emprise constructible. Cette bande vise à garantir l'accès pour le bon entretien du talus végétalisé et des façades des constructions. Uniquement les abris de jardins implantés suivant le Cahier des Prescriptions sont autorisés à empiéter sur cette bande.

 Bande de 3m hors emprise constructible.

### PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

 Emprise en béton balayé non close réservée à l'accès et au stationnement extérieur. La surface carrossable est de 2.5m de large.

 Emprise secondaire avec revêtement perméable et non close réservée à l'accès et au stationnement extérieur. La surface carrossable peut aller jusqu'à 2.5m de large.

**Par lot, sont autorisées au maximum deux places de stationnement extérieur.**

 En dehors de l'emprise carrossable et piétonne, les surfaces seront traitées en espace vert obligatoirement planté. Il peut être équipé (abris de jardin, vélos, etc.).

 Arbre obligatoire à planter et visible depuis l'espace public (essence selon le Cahier des Prescriptions et le projet développé)

 Arbre/arbuste non imposé, mais fortement encouragé

 Bande plantée obligatoire de 0.6m (de part et d'autre, 1.2m total) en limite séparative plantée

### AMÉNAGEMENTS RÉALISÉS PAR L'AMÉNAGEUR

 Muret technique (Réseaux / boîtes aux lettres)

 Clôtures en limites avec l'espace public



## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

**Lot 1** Numéro de lot

 Limite parcellaire

 Implantation des constructions en retrait de 5m minimum. Ce retrait sera traité en cohérence avec l'espace public et peut accueillir des usages de type abris vélos, abris de jardins, etc. (conformément au Cahier des Prescriptions Lots Libres).

 Limite séparative sur laquelle la mitoyenneté est imposée.

 Bande de 4,5m ou 3m en fond de parcelle hors emprise constructible. Cette bande vise à garantir l'accès pour le bon entretien du talus végétalisé et des façades des constructions. Uniquement les abris de jardins implantés suivant le Cahier des Prescriptions sont autorisés à empiéter sur cette bande.

 Bande de 3m hors emprise constructible.

## PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

 Emprise en béton balayé non close réservée à l'accès et au stationnement extérieur. La surface carrossable est de 2.5m de large.

 Emprise secondaire avec revêtement perméable et non close réservée à l'accès et au stationnement extérieur. La surface carrossable peut aller jusqu'à 2.5m de large.

**Par lot, sont autorisées au maximum deux places de stationnement extérieur.**

 En dehors de l'emprise carrossable et piétonne, les surfaces seront traitées en espace vert obligatoirement planté. Il peut être équipé (abris de jardin, vélos, etc.).

 Arbre obligatoire à planter et visible depuis l'espace public (essence selon le Cahier des Prescriptions et le projet développé)

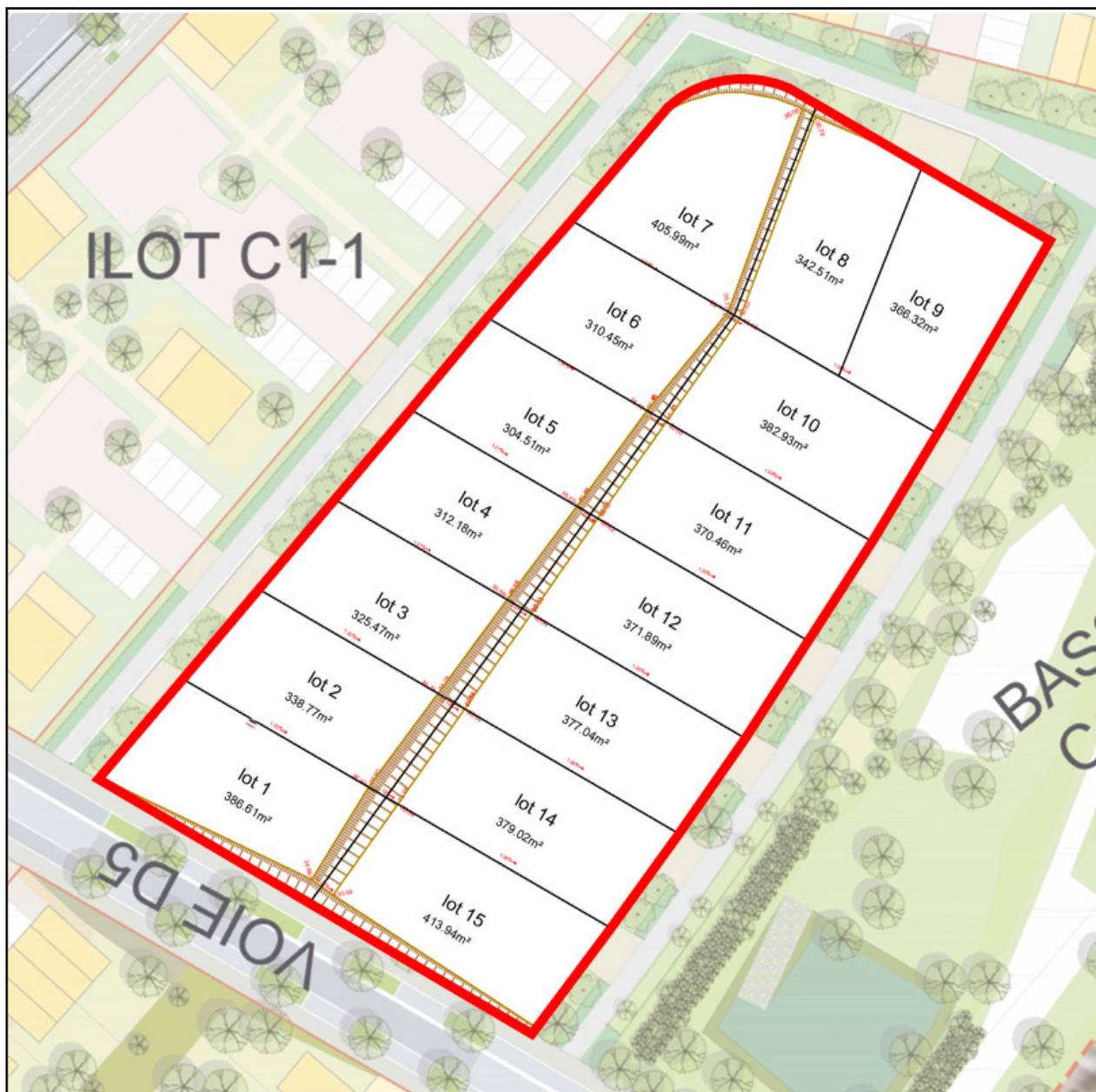
 Arbre/arbuste non imposé, mais fortement encouragé

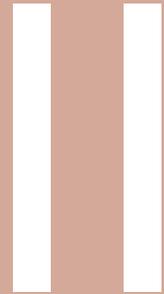
 Bande plantée obligatoire de 0.6m (de part et d'autre, 1.2m total) en limite séparative plantée

## AMÉNAGEMENTS RÉALISÉS PAR L'AMÉNAGEUR

 Muret technique (Réseaux / boîtes aux lettres)

 Clôtures en limites avec l'espace public





# II. CAHIER DE CHARGE DES LOTS LIBRES

Contournement  
d'Amiens

Av. de Grâce

Cimetière

Renancourt

Vallée de la Selle

Vallée de la Somme

Territoire de projet:  
BOREALIA

## 1. PRÉSENTATION DU CHAPITRE

En complément du plan de règlement graphique et du CPAUPE, le présent document a pour objectif de rassembler, clarifier et statuer sur les différentes règles de constructions des lots libres de l'ilot C1-2.

Ces précisions complémentaires se portent sur 4 volets :

- REGLEMENT HAUTEURS ET ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS
- REGLEMENT MATERIAUX DES FACADES
- REGLEMENT DES SURFACES PERMEABLES EXTERIEUR ET STATIONNEMENT
- REGLEMENT GESTION DES EAUX PLUVIALES A L'INTERIEUR DE LA PARCELLE
- REGLEMENT DE L'INSTALLATION DE POMPES A CHALEUR

## 2. RAPPEL DU DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

L'ilot C1-2 comporte 15 lots dont 8 avec une limite séparative avec une mitoyenneté imposée.

Il s'agit des lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9.



## 3. ACCÈS AUX PARCELLES

Les différents accès se font via la voie en sens unique. Les entrées charretières sont figurées.



## 4. HAUTEUR ET ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs de bâtiments sont limitées à R+1 plus comble.

Retrait / Alignements :

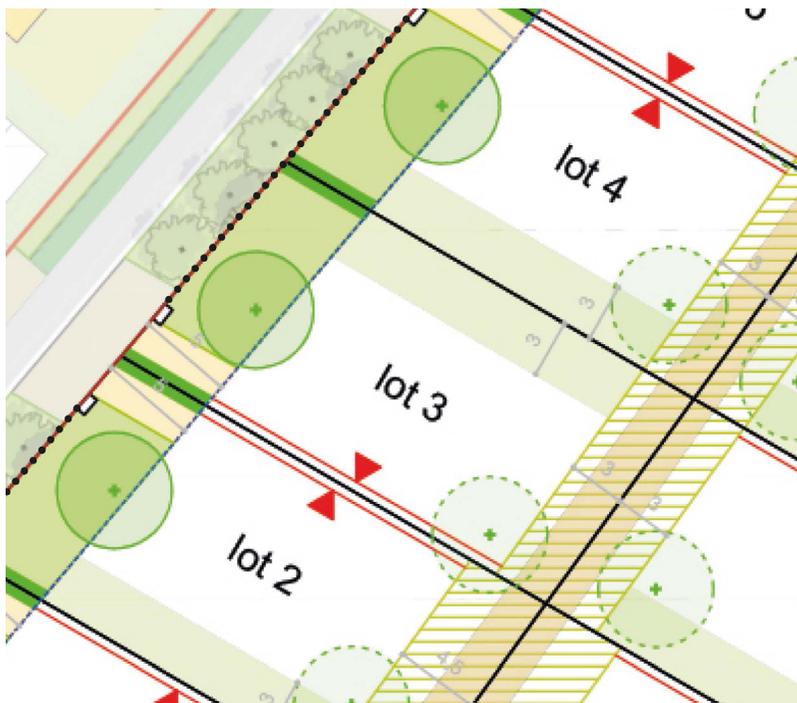
- Retrait des constructions de 5m minimum de la voie publique

Nota : Ce retrait sera traité en cohérence avec l'espace public et peut accueillir des usages de type abris vélos, abris de jardins.

- Bande de 4,5m inconstructible en fond de parcelle (parcelles 1, 2, 14, 15)
- Bande de 3m inconstructible en fond de parcelle (toute parcelle sauf 1, 2, 14, 15)

Nota : Ces bandes visent à garantir l'accès pour le bon entretien du talus végétalisé et des façades des constructions. Toute construction est interdite sur le talus.

- Bande de 3m inconstructible en limite latérale



Zoom sur le plan de réglemement graphique

## 5. MATÉRIAUX DES FAÇADES ET FORME DES TOITURES

### FORME DES TOITURES

Les toitures doivent présenter une conception harmonieuse.

La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.

Une pente de toiture pourra être imposée afin de respecter l'environnement bâti immédiat. Il en est de même pour l'orientation du faîtage par rapport à la voie. Le faîtage principal sera parallèle aux limites latérales.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans un environnement immédiat par leur matériau et par leur couleur.

En cas d'extension d'une hauteur supérieure au seul rez-de-chaussée, les matériaux de la nouvelle couverture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la couverture principale.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris les annexes au bâtiment principal.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

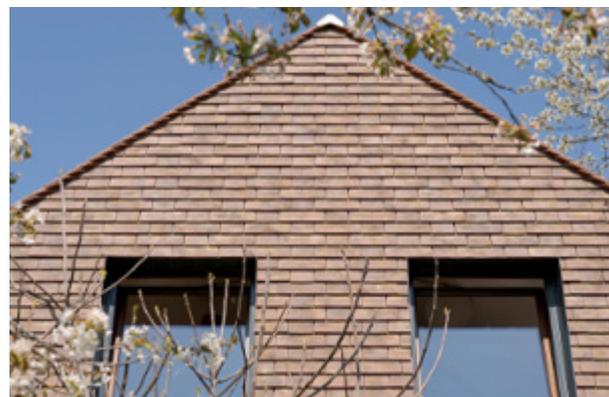


Image de référence pour une maison avec toiture en pente en tuiles de terres cuites teintées naturellement en toiture et parement de façade

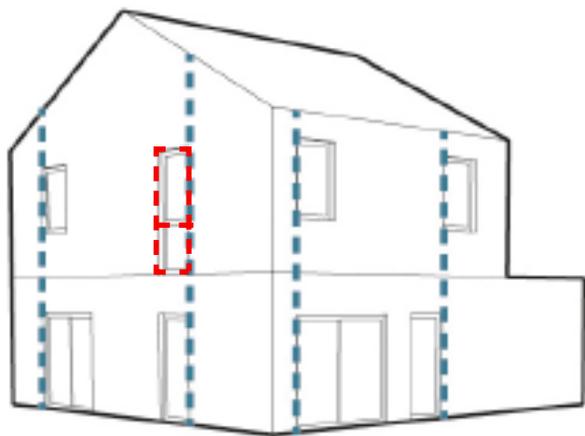
## LES TOITURES EN PENTE

Les matériaux à privilégier seront les tuiles non teintées (couleur originelle de la terre cuite) ou le métal à joint debout de coloris zinc naturel. La pente de la toiture devra être intégrée au volume bâti. L'effet « chapeau sur le toit » est proscrit. Un détail d'intégration de la jonction toiture en pente et paroi verticale de la façade devra être soigneusement élaboré. Seuls les débords conçus dans un objectif climatique sont autorisés. S'ils sont suffisamment importants (1,5m minimum), ils pourront en effet participer à la protection solaire et créer une transition, un seuil entre le dehors et le dedans. La pente devra avoir une pente minimum de 15°.

## OUVERTURES DE FAÇADE

Privilégier l'alignement des ouvertures entre les rez de chaussée et le R+1.

Egalement, favoriser des ouvertures dont l'allège n'est pas un mur aveugle, penser des ouverture à hauteur de vue de la taille d'un enfant.



Alignement des ouvertures

## MATERIAUX DES FAÇADES

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière sera portée à la qualité des revêtements de façade et la mise en œuvre.

Matériaux pérennes et naturels à privilégier : brique, bois, pierre locale, béton, enduits.

Dans la mise en œuvre d'enduit, il est recommandé un enduit minéral traditionnel lissé fin.

Les descentes d'eaux pluviales visibles seront de préférence en zinc, en acier galvanisé ou dans un matériau peint de la couleur de la façade. Les PVC qui ne peuvent pas être peints seront évités.

Les volets roulants sont acceptés si le coffre est correctement intégré à l'intérieur de la façade.

Une sélection d'échantillon et de palette de couleurs privilégiées est définie ci-après.

**Le choix des revêtements de façades doit être validé par l'aménageur et l'architecte coordinateur sous présentation d'échantillonnage.**



Images de référence de réalisation de maisons individuelles sur la ZAC de Renancourt

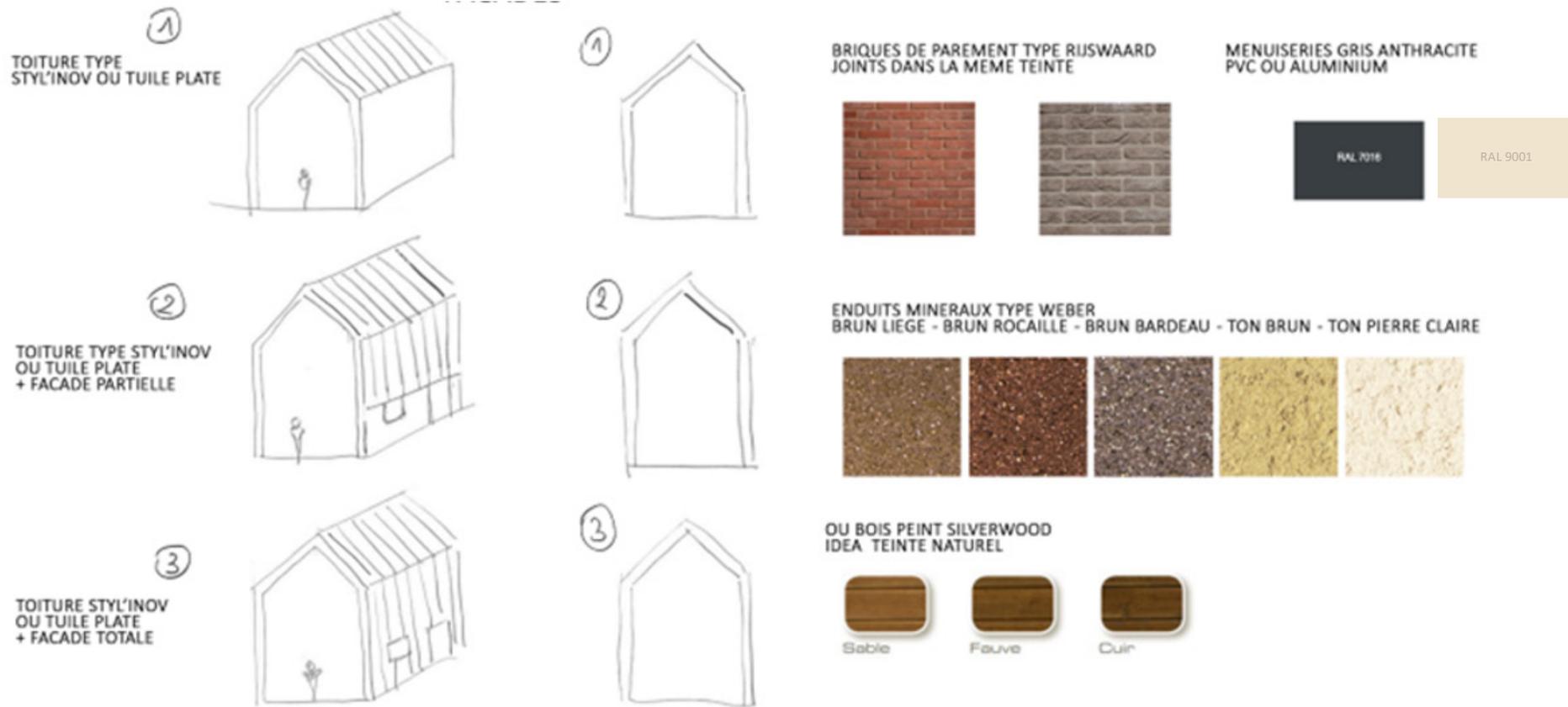


*Image de référence pour une maison avec toiture en pente en brique teinte naturelle et revêtement de façade avec parement de brique de la même teinte*





*Image de référence pour une maison avec toiture en pente en brique teinte naturelle de la terre cuite et revêtement de façade avec enduit traditionnel lissé teinte naturelle type ochre*



Palette de référence pour les matériaux de façade

Il est interdit :

- Les soubassements traités en enduits poreux
- Les panneaux solaires intégrés en façade
- Les baguettes plastiques
- L'usage de tôle dans les secteurs résidentiels
- Les enduits monocouches grattés (sujets aux salissures)
- Les murs rideaux en vitrages réfléchissants,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bétons cellulaires, etc.),
- L'emploi de bardages métalliques bruts (non traités) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- L'utilisation de couleurs est possible pour les ouvrages de menuiserie extérieure, fermetures, serrurerie, ferronnerie, auvent...

## 6. SURFACES PERMÉABLES EXTÉRIEURES ET

Dans le retrait de 5m, en dehors de l'emprise carrossable et piétonne, les surfaces seront traitées en espace vert obligatoirement planté. Il peut être équipé (abris de jardin, vélos, etc.). Les équipements précités ne doivent pas couvrir plus de 30% de la surface de cet espace.

Un arbre doit également être planté et visible depuis l'espace public. Les essences doivent être en conformité avec le projet développé et le Cahier des Prescriptions.



La bande de 4,5m ou 3m en fond de parcelle hors emprise constructible, vise à garantir l'accès pour le bon entretien du talus végétalisé et des façades des constructions. Uniquement les abris de jardins implantés suivant le Cahier des Prescriptions sont autorisés à empiéter sur cette bande.

La surface des abris jardin ne devrait pas dépasser les 10% de la surface de la bande

### LES SOLS

La surface minimale de l'espace libre perméable doit être conforme aux préconisations du PLU.

### LES ESPACES VERTS

On privilégiera :

- Les sols durables demandant peu d'entretien.
- Les matériaux drainants et perméables sont privilégiés (pavés non joints, béton drainant, stabilisé...).
- Les teintes claires avec des granulats plutôt fins sont à favoriser.
- La provenance des matériaux (granulats, pierre), mis en oeuvre sera de préférence locale.
- Les matériaux choisis seront conformes aux couleurs et caractéristiques des matériaux locaux.
- Les sols coulés du type asphalte et enrobés au caractère trop routier sont interdits.



## 7. LES CLOTURES ET PORTAILS

Dans un souci d'intégration et d'harmonie de chaque secteur, les clôtures devront respecter rigoureusement les consignes du règlement graphique.

Trois types de clôtures sont mis en place en fonction des différentes limites

de terrain :

### CLÔTURE TYPE 1

Le long des façades principales, une clôture à barreaudage sera réalisée par l'aménageur. Sa hauteur sera de 1,5 mètre.

- Une haie arbustive sera réalisée par le preneur du lot conformément au règlement graphique. Cette haie arbustive sera composée obligatoirement de végétaux diversifiés afin de créer une haie multi floristique. L'utilisation du thuya est proscrite. La largeur de la haie sera de 60cm mètre.

### CLÔTURE TYPE 2

Le long de la voie D5, une clôture à barreaudage sera réalisée par l'aménageur avec un muret en soubassement. Sa hauteur sera de 1,5 mètre.

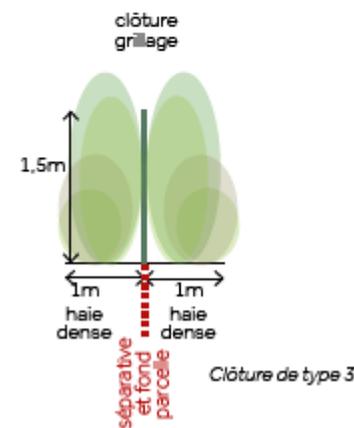
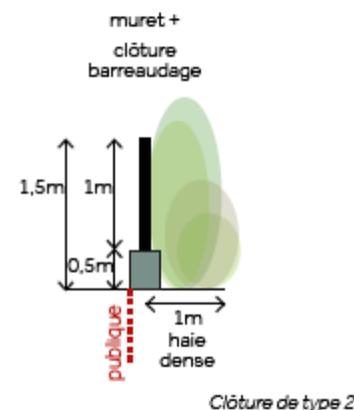
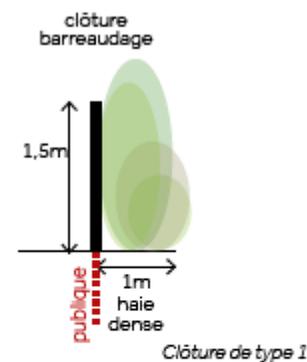
- Une haie arbustive sera réalisée par le preneur du lot conformément au règlement graphique. Cette haie arbustive sera composée obligatoirement de végétaux diversifiés afin de créer une haie multi floristique. L'utilisation du thuya est proscrite. La largeur de la haie sera de 60cm mètre.

### CLÔTURE TYPE 3

En limites séparatives et en fond de parcelles. Les clôtures seront réalisées par le preneur.

- Elles seront composées d'une haie dense de 60cm de large, doublée d'un grillage soudé plastifié vert d'une hauteur de 1,5 mètre maximum.

- Cette haie arbustive sera réalisée par le preneur du lot sera composée obligatoirement de végétaux diversifiés afin de créer une haie multi floristique. L'utilisation du thuya est proscrite.





Exemple de clôture à barreaudage



Exemples de clôture à barreaudage sur muret en pierre



Exemples de clôture à grillage rigide doublée d'une haie arbustive



Exemples de portail d'entrée

## 8. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

jardin, mais aussi à la qualité de vie et à la régulation thermique des espaces urbains.

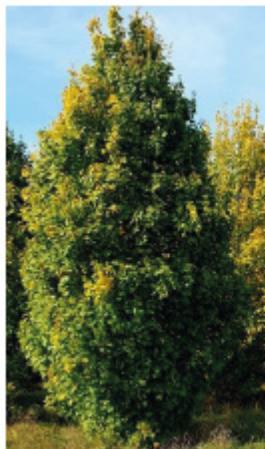
Sur l'ensemble de l'opération, il est préconisé :

- D'utiliser des végétaux adaptés à la nature du sol, ne nécessitant pas d'amendement régulier des sols ni d'arrosage en cas de déficit hydrique saisonnier au-delà de la période de reprise des végétaux.
- Dans la mesure du possible les trois strates seront représentées: arborée, arbustive et herbacée.
- Il est recommandé d'installer des cuves de récupération des eaux pluviales .
- L'utilisation des structures pour plantes grimpantes est préconisée. Les places de stationnements extérieurs sont limitées à 2.

### PALETTE VEGETALE

• Un arbre de petit développement (type fruitier par exemple) sera planté sur chaque parcelle au niveau de l'espace vert côté limite publique de manière obligatoire. Il est repéré dans le règlement graphique. En règle générale sur l'ensemble de l'opération :

- Les plantations seront de préférence d'essences locales (éviter les hybrides).
- Les arbres privilégiés sont des arbres fruitiers. Il est préférable de planter des essences diversifiées (pommes, poires, prunes, cerises, nèfles, coings...), voire de pouvoir réintroduire des essences rares, anciennes, voire presque disparues.
- Les haies seront composées de plusieurs essences. La proportion maximale d'arbustes persistants dans les mélanges de haies sera de 2/3.
- L'emploi de bâches non biodégradables est proscrit.



*Acer campestre*



*Quercus robur*

*Exemples d'essences locales*



*Deutzia gracilis*



*Amelanchier ovalis*



*Ligustrum vulgare*



*Exemples d'arbres fruitiers privilégiés*



*Sambucus nigra*



*Cornus alba*



*Cornus mas*

*Références d'essences pour les haies végétales*

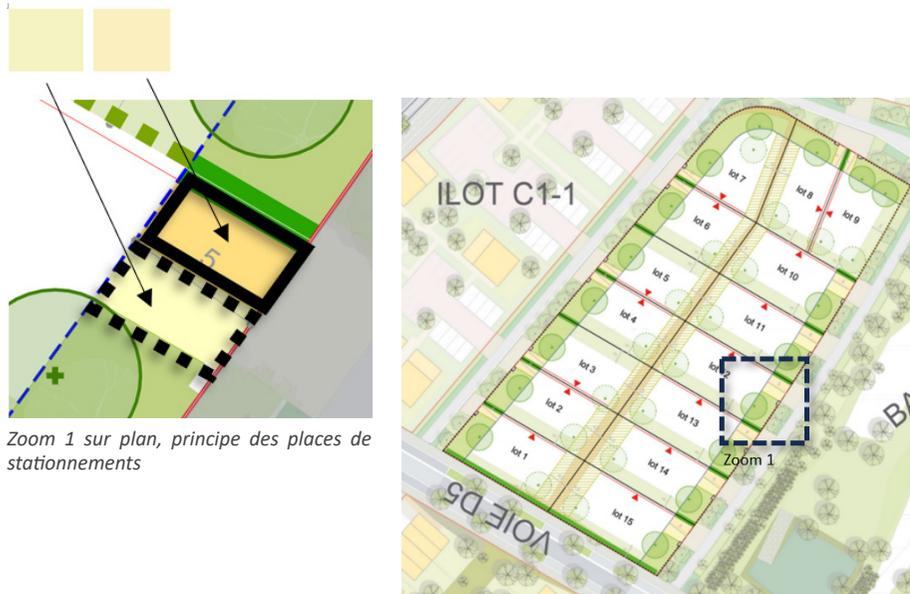
• À titre indicatif les dimensions minimums des fosses de plantation seront :

- 2 x 2 x 1.5 soit 6 m<sup>3</sup> pour les arbres,
- 1.5 x 1.5 x 1 soit 2.25 m<sup>3</sup> par les cèpées,
- Profondeur de terre végétale : 0.70 m pour les arbustes,
- Profondeur de terre végétale : 0.40 m pour les vivaces,

## 9. STATIONNEMENT A L'INTERIEUR DES ILOTS

Les lots concernés par une deuxième place de stationnement extérieur sont les lots 10, 11, 12, 13, 14, 15.

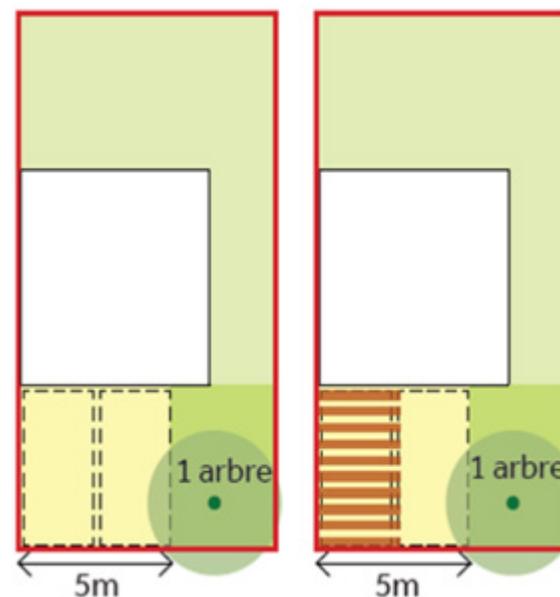
L'emprise secondaire sera traitée avec un revêtement perméable et sera réservée à l'accès et au stationnement extérieur. La surface carrossable peut aller jusqu'à 2.5m de large.



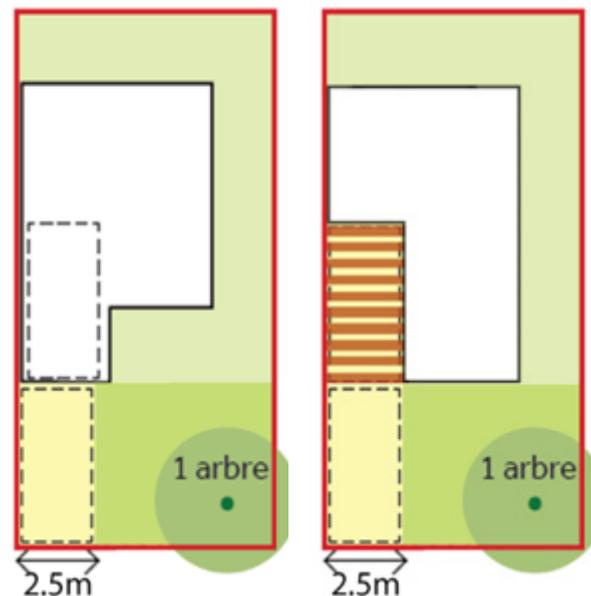
Zoom 1 sur plan, principe des places de stationnements

Différentes configurations pour installer deux places de stationnement au sein du lot, en fonction de l'empacement du lot et des entrées charretières prévues pour, on décrete deux familles de configuration schématisées ci-après.

### LES ILOTS AU NORD (LOTS: 10 À 15)



### LES ILOTS AU SUD (LOTS: 1 À 10)



## 10. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

### INSTALLATIONS DES POMPES À CHALEUR

#### Exigences de performance acoustique

La réglementation du bruit de voisinage est régie par le décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et la norme NF S 31-010.

La nuisance est définie par la notion d'émergence, c'est-à-dire la différence entre le niveau de pression acoustique mesuré lorsque l'appareil est à l'arrêt comparé au niveau mesuré lorsque l'appareil est en fonctionnement au même endroit.

Les mesures d'émergence doivent être réalisées en limite de propriété. Dans le cas des bâtiments, ces mesures doivent être faites dans les pièces à vivre avec les fenêtres ouvertes et avec les fenêtres fermées. La réglementation différencie l'émergence entre le jour et la nuit :

Le jour (7h - 22h), écart maximum autorisé de 5 dB(A)

La nuit (22h - 7h), écart maximum autorisé de 3 dB(A)

Pour pouvoir atteindre ces performances et éviter tout trouble du voisinage dû aux bruits, il convient de :

Choisir un équipement performant,

Choisir avec attention son positionnement

Si besoin, utiliser des dispositifs permettant de réduire les nuisances.

#### Performance de l'équipement

Les acquéreurs devront fournir les fiches techniques des matériels permettant de démontrer :

Que la pression acoustique à 1 m est inférieure à 47 dB(A) (quel que soit le mode : maximum, normal, silencieux, etc.),

Que la pression acoustique à 5 m est inférieure à 33 dB(A) (quel que soit le mode : maximum, normal, silencieux, etc.),

#### Positionnement de l'équipement

Dans la page suivante sont indiquées les règles sur le positionnement des appareils. Elles ont été établies avec l'objectif de réduire les nuisances sonores vis-à-vis des voisins et l'impact visuel depuis l'espace public.

Toute demande d'installation d'une pompe à chaleur doit apparaître dans le dossier de PC et montrer l'implantation précise en plan de masse avec les cotes et des images de référence des dispositifs d'occultation et acoustiques qui seront mis en place.

#### Dispositifs permettant de réduire les nuisances

En complément des précautions prises sur les performances des équipements (cf. les prescriptions imposées ci-devant) et sur les préconisations architecturales, nous attirons l'attention des acquéreurs sur le fait qu'il pourrait être nécessaire pour répondre aux exigences réglementaires de compléter leur installation par la mise en place de dispositifs permettant de réduire les nuisances. Il leur revient de s'assurer auprès de leur installateur du respect de la réglementation acoustique et de compléter si nécessaire (et sous leur responsabilité) leur installation de dispositifs de réduction.

Quelques exemples sont donnés ci-après :

Dispositif de fonctionnement nocturne silencieux (réflexion à avoir au stade de la conception du bâtiment),

Dispositif de capot d'insonorisation (il est intéressant de s'assurer en amont que les produits proposés permettent de mettre en place cette solution a posteriori en cas de litige),

Dispositifs naturels (haies) et écrans acoustiques.

#### Règles de positionnement de l'équipement

Les règles ci-dessous ne remplacent pas les prescriptions techniques précédentes, mais les complètent.

Elles pourront être affirmées selon le niveau de performance des solutions techniques proposées.

Les caissons d'aération sont autorisés dans les combles, dans les toits-terrasses et dans les espaces extérieurs. Quand ils sont installés dans les espaces extérieurs ou les toits-terrasses les règles suivantes s'appliquent :

## Règles de positionnement de l'équipement

Les caissons d'aération sont autorisés dans les combles, dans les toits-terrasses et dans les espaces extérieurs. Quand ils sont installés dans les espaces extérieurs ou les toits-terrasses les règles suivantes s'appliquent :

### A/ positionnement entre le bâtiment et la limite séparative latérale

Ce positionnement est autorisé si toutes les conditions suivantes sont remplies :

- L'équipement n'est pas visible depuis l'espace public, intégré à l'architecture du bâtiment ou avec un dispositif de muret ou cache paysager
- ET il est situé à minima à 2,5m de la limite séparative (sa face extérieure)
- ET aucune fenêtre n'est située sur le pignon de la maison voisine

### B/ POSITIONNEMENT ENTRE BÂTIMENT ET ESPACE PUBLIC

• En façade principale de la maison, ce positionnement est interdit sauf s'il est sur toit-terrasse entièrement caché par un garde-corps opaque ou muret en cohérence avec l'architecture du bâtiment et éloigné de 2,5m de la limite latérale.

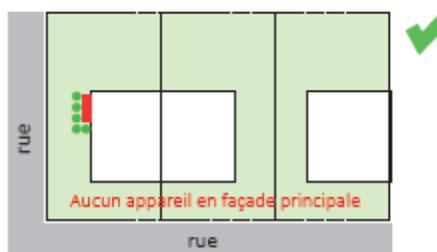
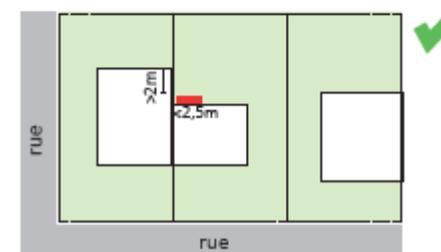
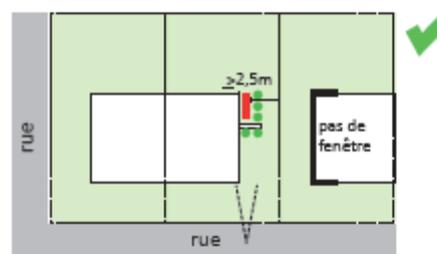
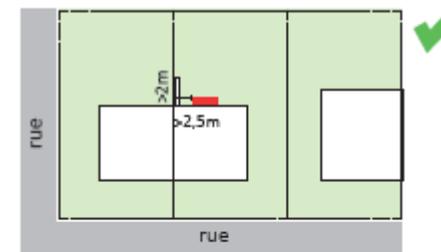
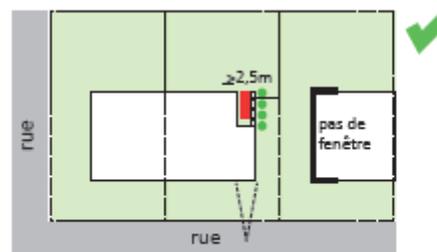
• Pour les lots d'angle, le positionnement en façade latérale est autorisé uniquement s'il n'est pas visible depuis l'espace public, intégré à l'architecture du bâtiment ou avec un système de muret ou cache paysager

### C/ POSITIONNEMENT SUR LE JARDIN ARRIÈRE

Ce positionnement est autorisé si :

- Il est situé à minima à 2,5m de la limite séparative (son côté le plus proche) et un dispositif de barrière sonore type panneaux pleins est installé en limite séparative sur au moins 2m de longueur.
- Il peut être situé à moins de 2,5 de la limite si la maison mitoyenne voisine dépasse d'au moins 2m la face externe de l'appareil.

Schémas illustratifs des positionnements autorisés



## GESTION DES EAUX PLUVIALES À L'INTÉRIEUR DES PARCELLES

Pour le lot C1.2 les outils à utiliser sont à choisir par les suivants :

- Lits et tranchée d'infiltration,
- Tunnels d'infiltration,
- Structures alvéolaires ultralégères,
- Toitures végétalisées.