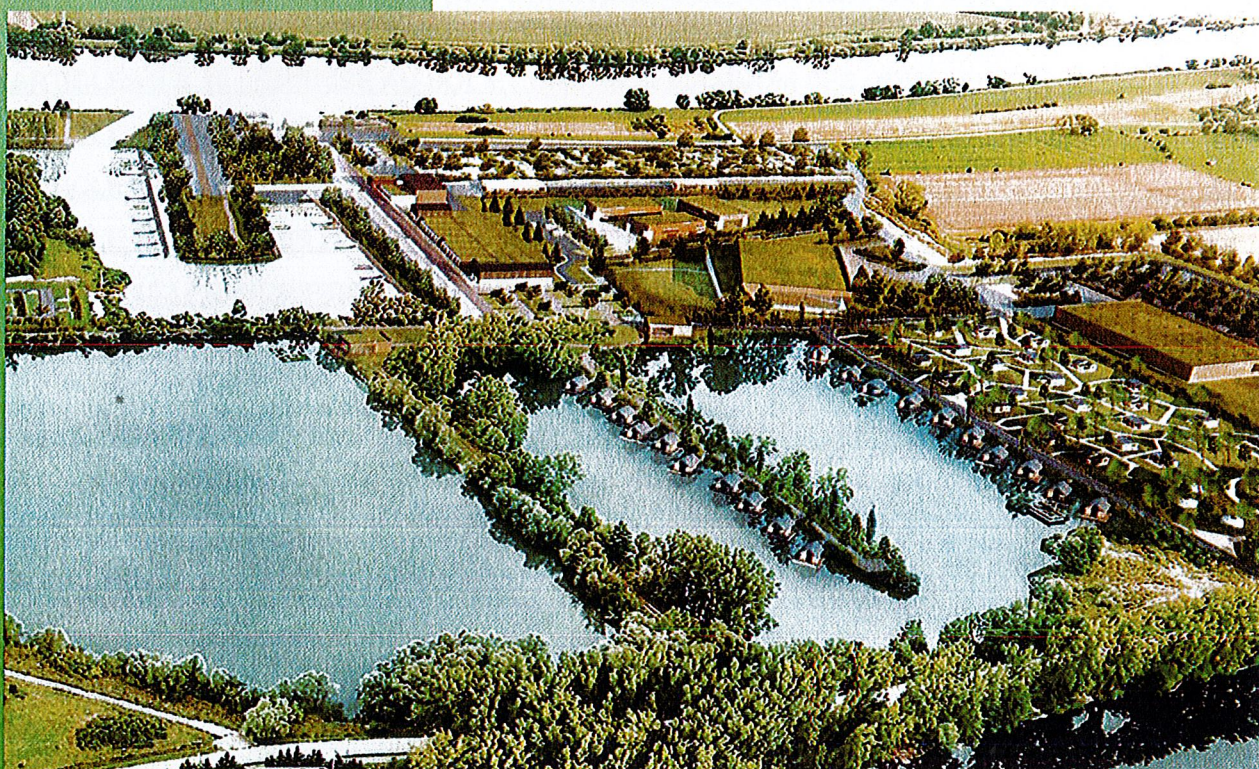


NAUTIC'HAM

COMMUNE DE BASSE-HAM
SEBL GRAND EST

Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Paysagères de la Base de loisirs nautiques de Basse-Ham Secteurs A, B, C, D, E et J



Le Président de la
Communauté d'Agglomération
Portes de France - Thionville

juin 2020
version 4b

Pierre CUNY
Maire de Thionville



SOMMAIRE

<u>PÉRIMÈTRE ET LIMITES D'APPLICATION DU PRÉSENT CAHIER DE PRESCRIPTIONS</u>	<u>5</u>
<u>PRÉAMBULE SUR L'ÉTAT DES SOLS</u>	<u>5</u>
<u>PROCÉDURE SUR L'ÉTABLISSEMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC CONTRÔLE PAR L'ARCHITECTE COORDONNATEUR</u>	<u>6</u>
<u>PROCÉDURE DE CONSTRUCTION</u>	<u>8</u>
<u>ARTICLES 1 & 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS</u>	<u>9</u>
<u>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</u>	<u>12</u>
<u>ARTICLES 4 ET 5 : RÉSEAUX ET CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</u>	<u>14</u>
<u>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>	<u>15</u>
<u>ARTICLES 7 & 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES</u>	<u>16</u>
<u>ARTICLES 9 & 10 : EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u>	<u>17</u>
<u>ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR</u>	<u>18</u>
<u>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT</u>	<u>22</u>
<u>ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u>	<u>23</u>
<u>ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES</u>	<u>25</u>
<u>ANNEXE GRAPHIQUE</u>	<u>28</u>



PÉRIMÈTRE ET LIMITES D'APPLICATION DU PRÉSENT CAHIER DE PRESCRIPTIONS

1. La présente annexe au cahier des charges a pour but :
 - d'informer l'acquéreur de l'historique du site, de préciser l'ensemble des études déjà menées et leurs conclusions, et d'explicitier les travaux réalisés par l'aménageur
 - de définir les protocoles de construction
 - de fixer les droits, charges et obligations incombant aux acquéreurs des lots destinés à la construction d'activités sur la Base de loisirs nautiques de Basse-Ham.
2. À la date d'octobre 2019, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Basse-Ham scinde le site faisant l'objet du présent cahier de prescriptions en deux zones réglementaires : «Na» et «NL». Cette nomenclature ainsi que son contenu réglementaire peuvent évoluer dans le temps, c'est pourquoi il est indispensable de se référer au PLU en vigueur à la date de dépôt de chaque demande d'autorisation.
 Les prescriptions de la présente annexe au cahier des charges ne se substituent ni aux prescriptions du PLU, ni aux prescriptions d'éventuelles servitudes d'utilité publique, mais s'y ajoutent. Si une contradiction venait à apparaître entre le cahier des charges de la zone et le règlement du PLU, seule la prescription concernée du PLU serait appliquée.
 Pour rappel, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Le présent cahier des charges s'applique sur la totalité des surfaces privatives des secteurs A, B, C, D, E et J de la Base de loisirs nautiques de Basse-Ham, surfaces qui concernent à la fois la ZAC et un terrain hors ZAC qui constitue l'angle sud-est de la zone D. Voir plan de localisation à l'article 1&2.

PRÉAMBULE SUR L'ÉTAT DES SOLS

1. Des années 1960 aux années 1990, le site a fait l'objet d'exploitations de gravières. Les excavations des zones A et B se sont remplies d'eau et sont devenues des étangs bordés d'une végétation spontanée, tandis que les excavations des zones C, D, E et J ont été comblées avec des matériaux d'apport extérieur.
 Ces zones (C,D, et J) ont été exploitées par la société SLR qui a retraité des matériaux de type mâchefer. Dans le cadre de sa cessation d'activité, cette société a procédé à une mise en sécurité du site. Le dôme terreux mis en oeuvre permet de garantir le ruissellement des eaux de pluies et évite ainsi un potentiel lessivage des pollutions confinées.
 Les études de sol réalisées sur ce secteur ont permis de déterminer l'altimétrie des matériaux contaminés.
 Par ailleurs, de par l'historique il convient que chaque porteur de projet intègre dans son volet «étude» la réalisation d'un plan de gestion des terres polluées spécifique au développement de ses aménagements et constructions.
 Aucun bureau d'études spécialisé n'est imposé ; ANTEA a toutefois déjà réalisé des études sur le site et pourra être consulté pour sa bonne connaissance du site.
 Une étude géotechnique propre à chaque projet doit être réalisée et financée par l'acquéreur.

PROCÉDURE SUR L'ÉTABLISSEMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC CONTRÔLE PAR L'ARCHITECTE COORDONNATEUR

Le rôle de l'architecte coordonnateur est quadruple :

1. Tout d'abord, il vérifie :
 - l'utilisation du formulaire CERFA n°13.409*06 permettant l'insertion de la pièce annexe « PC16-5 : Attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués » nécessaire à la consultation de la DREAL dans le cadre de l'instruction des permis de construire, et de la pièce annexe « PC13 : Attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant que l'étude (*géotechnique*) a été réalisée et que le projet la prend en compte »,
 - l'existence du plan de gestion des terres polluées établi par un bureau d'études certifié,
 - l'existence de l'attestation de l'architecte du projet ou de l'expert certifiant que l'étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte.
2. Ensuite, il veille à bonne insertion paysagère des constructions et aménagements de la Base de loisirs nautiques de Basse-Ham, qui doivent respecter certains principes organisationnels propres à chaque secteur de la zone.
3. Il veille également au respect d'une certaine qualité architecturale initiée par les premières opérations de construction et d'aménagement de la zone.
4. Enfin, l'architecte coordonnateur est chargé d'inciter à la préservation de l'environnement, notamment en donnant au pétitionnaire des pistes de réflexion sur l'architecture bioclimatique ainsi que sur la protection et la mise en valeur des ressources en eau.

D'une manière générale, tous les projets devront être contrôlés par l'architecte coordonnateur responsable de la zone, puis validés par l'aménageur. La procédure à respecter impérativement pour le dépôt d'un Permis de construire (PC), d'un Permis d'aménager (PA) ou d'une Déclaration préalable (DP) est la suivante :

1. En amont du projet, le preneur contacte l'architecte coordonnateur (par téléphone ou sous forme d'une rencontre si nécessaire) qui lui présente le projet de la Base de loisirs nautiques de Basse-Ham, les grands principes qui ont présidé à la conception du plan de composition, et lui indique les possibilités de construire en évoquant les règles de construction propres au secteur concerné.
2. En parallèle, le preneur missionne un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, qui réalisera un plan de gestion des terres polluées, ainsi qu'un bureau d'études spécialisé qui réalisera une étude géotechnique pour déterminer la nature des fondations à mettre en œuvre.
3. Le preneur échange avec l'architecte coordonnateur par courriels et téléphone au fur et à mesure de l'avancement du projet, puis envoie à l'architecte coordonnateur et à SEBL GRAND EST les plans de son avant-projet (phase APS ou AVP).
4. L'architecte coordonnateur rédige sous 15 jours un avis sur l'avant-projet, qui porte sur :
 - l'esthétique du projet,
 - l'élévation théorique du bâtiment par rapport au terrain,
 - si possible l'insertion harmonieuse du bâtiment par rapport aux parcelles voisines,
 - sa conformité aux règlements d'urbanisme et cahier des charges de cession.

Cet avis sera transmis à SEBL GRAND EST.

5. Le preneur échange avec l'architecte coordonnateur par courriels et téléphone au fur et à mesure de l'avancement du projet, puis envoie à l'architecte coordonnateur et à SEBL GRAND EST l'ensemble des pièces constitutives de son dossier PC/PA/DP, à savoir :
 - le formulaire CERFA adapté,
 - l'attestation de l'architecte du projet ou de l'expert certifiant que l'étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte,
 - le plan de gestion des terres polluées établi par un bureau d'études certifié,
 - l'ensemble des plans de masse, coupes, façades, insertion 3D du projet,
 - la notice architecturale et paysagère incluant le calcul du coefficient d'imperméabilisation des sols.
6. L'architecte coordonnateur rédige sous 15 jours un avis sur le projet, qui porte sur :
 - l'esthétique du projet,
 - l'élévation théorique du bâtiment par rapport au terrain,
 - l'insertion harmonieuse du bâtiment par rapport aux parcelles voisines,
 - sa conformité aux règlements d'urbanisme et cahier des charges de cession,
 - l'utilisation du bon formulaire de constitution de la demande d'autorisation,
 - l'existence de l'attestation de l'architecte du projet ou de l'expert certifiant que l'étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte,
 - l'existence du plan de gestion des terres polluées établi par un bureau d'études certifié.

Cet avis sera transmis à SEBL GRAND EST.

7. SEBL GRAND EST est à la disposition du preneur pendant toute sa phase d'études, pour toutes précisions et mises au point nécessaires concernant les aspects techniques, administratifs et financiers du projet.
8. Une fois le projet validé, SEBL GRAND EST envoie au preneur l'attestation de Surface de Plancher. Celui-ci dépose ensuite en mairie (service urbanisme) son PC/PA/DP, accompagné de :
 - l'attestation de Surface de Plancher transmise par SEBL GRAND EST,
 - l'avis de l'architecte coordonnateur,
 - l'attestation de l'architecte du projet ou de l'expert certifiant que l'étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte,
 - le plan de gestion des terres polluées établi par un bureau d'études certifié, qui sera instruit par la CAPFT et fera l'objet d'une attestation.

PROCÉDURE DE CONSTRUCTION

1. En phase de terrassement, le constructeur devra réaliser un terrassement soigné permettant de séparer et mettre en stock les terres contaminées d'un côté et les terres saines de l'autre. **Les volumes de terres seront quantifiés et identifiés par le constructeur.** Le terrassement pour les réseaux et la construction devront être réalisés simultanément et selon le même protocole.
2. Afin de garantir la qualité sanitaire des terres superficielles, l'acquéreur prend en charge l'analyse des terres excavées et l'analyse de la compatibilité de ces terres avec l'usage projeté du site. L'acquéreur détermine ensuite leur site d'évacuation ou de réemploi :
 - si les terres sont saines, l'acquéreur pourra les réemployer sur site,
 - si les terres sont contaminées, l'acquéreur procédera à leur évacuation en respectant toutes les procédures légales d'évacuation et de stockage des terres polluées.
3. Après évacuation des éventuelles terres contaminées, la construction peut débuter.

ARTICLES 1 & 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

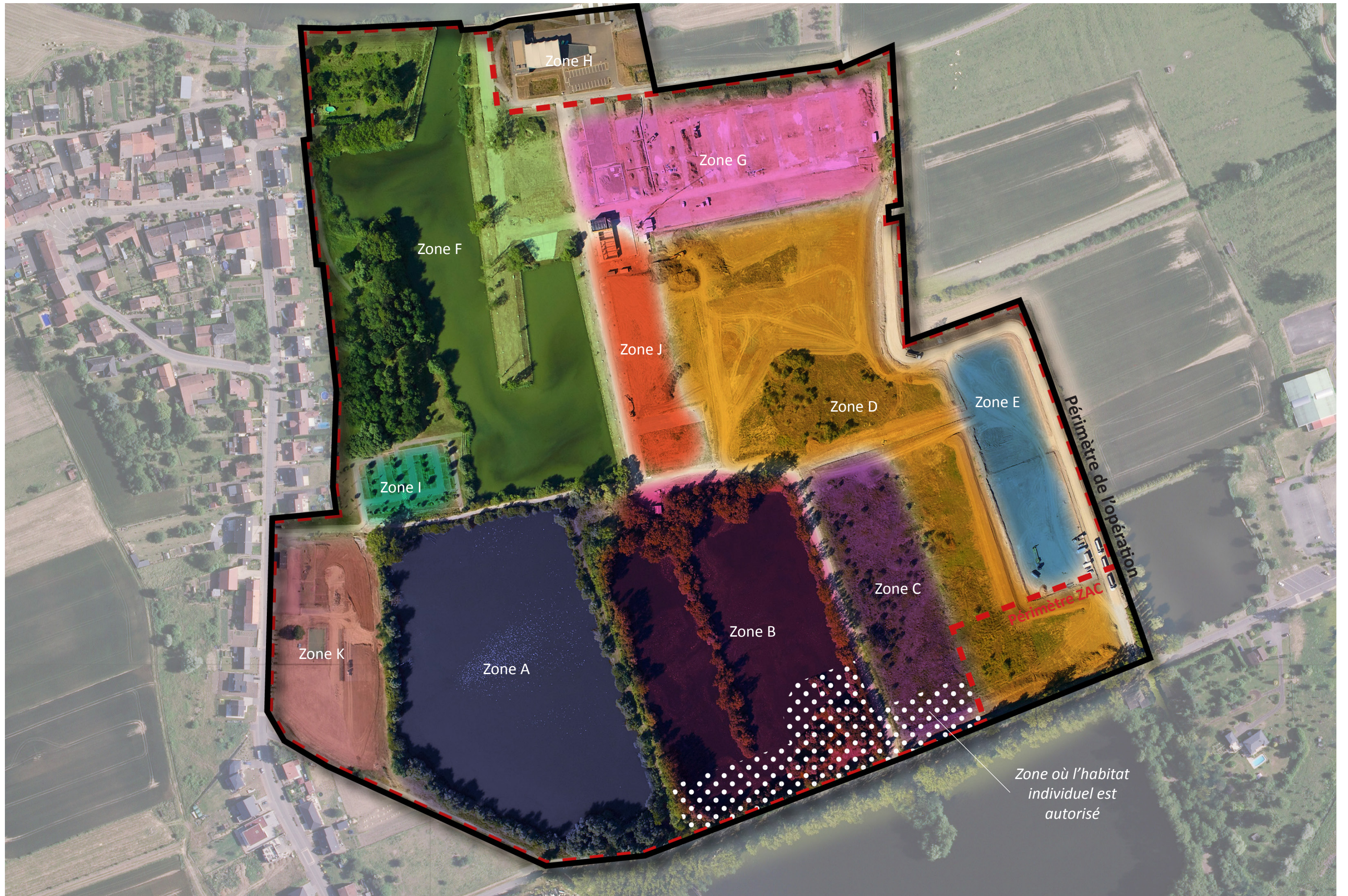
- Garantir la bonne cohérence du projet en interdisant des installations inadaptées à la vocation définie.
- Définir la vocation principale de chaque zone en précisant quelles sont les installations qui sont admises et sous quelles conditions.

1. La base de loisirs de Basse-Ham est divisée en plusieurs zones, correspondant chacune à une destination précise :
 - Zone A : Activités nautiques non bruyantes y compris télési nautique; guinguette
 - Zone B : Zone à dominante d'hébergements lacustres touristiques
 - Zone C : Zone à dominante d'hébergements hôteliers et touristiques
 - Zone D : Zone d'activités de loisirs
 - Zone E : Zone de parking public
 - Zone F : Port de plaisance*
 - Zone G : Camping*
 - Zone H : Club nautique*
 - Zone I : Zone de parking, citystade et aire de jeux*
 - Zone J : Zone de commerces de détail, de restauration et d'hébergements hôteliers
 - Zone K : Zone d'habitation privée*

Ces différentes zones sont répertoriées sur le plan des emprises ci-joint.
Le changement de destination d'une zone n'est pas autorisé.

Les zones présentant une * dans le titre sont déjà aménagées et construites. Elles ne sont donc pas concernées par les prescriptions du présent document.

2. Les résidences principales sont autorisées exclusivement :
 - en zones B et C : uniquement en bordure de la rue du Stade (voir plan des emprises ci-joint),
 - en zones D et J : uniquement pour les logements de gardiennage des équipements et services de la zonesous réserve de compatibilité avec le règlement du PLU en vigueur.
3. Les cabanes et clôtures de chantier sont autorisées à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier.
4. Dans toutes les zones, les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement de la base de loisirs et des services publics sont autorisées.
5. Aucune construction engendrant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol n'est autorisée dans les zones définies comme «Zones où la construction de bâtiments est interdite» sur l'annexe graphique du présent cahier de prescriptions.



ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Définir des caractéristiques de voiries adaptées aux usages de la base de loisirs.

Prescriptions générales à toutes les zones :

- Tous les cheminements doux devront être suffisamment larges pour permettre la bonne cohabitation entre piétons, cyclistes et PMR.
- Les voies ouvertes aux véhicules motorisés devront avoir une largeur minimale de 3.50 m pour la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Les projets de constructions devront prendre en compte les émergences (candélabres, poteaux, coffrets techniques, bornes énergie, ...) ainsi que l'altimétrie des aménagements publics définitifs. En aucun cas, ces aménagements ne pourront être déplacés.

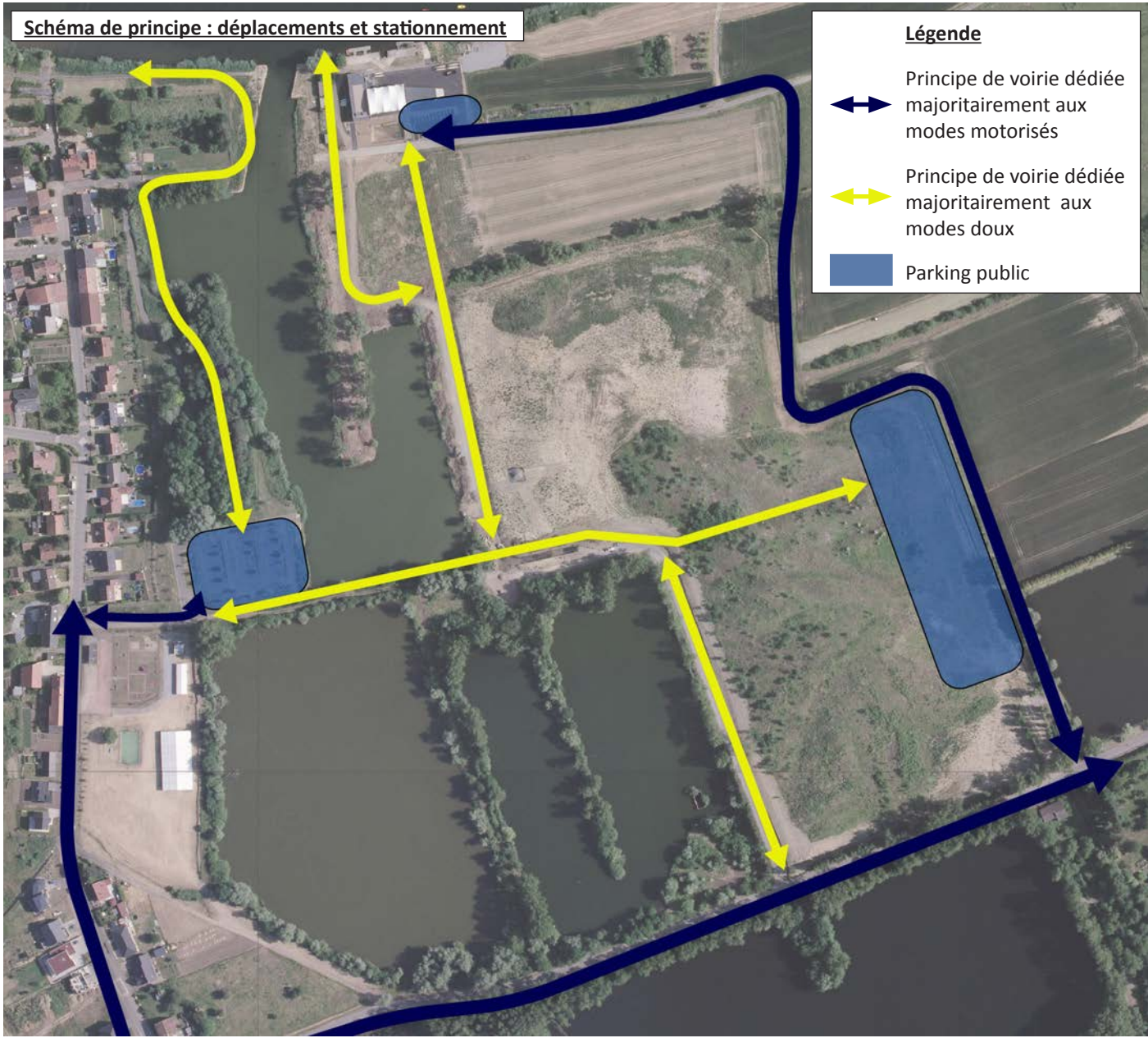
Prescriptions particulières :

- En zone A :**
 - Les voies seront dédiées aux modes de déplacement doux. Les seuls véhicules motorisés autorisés à pénétrer sur ces voies seront les véhicules de service, livraisons, secours et PMR.
- En zone B :**
 - Les voies auront un caractère piéton prédominant et seront donc aménagées comme des voies partagées, avec une largeur maximale de 5 m d'emprise (hors parkings).
 - Le stationnement des véhicules motorisés sera groupé sous forme de parking(s). Seules les éventuelles habitations (résidences principales) pourront bénéficier de place(s) de stationnement individuelles hors parking(s) commun(s).
 - Au moins 20 % des hébergements de loisir devront être accessibles aux PMR.
- En zone C :**
 - Idem zone B.
- En zone D :**
 - La création de voies dédiées aux modes de déplacement motorisés se limitera à la voirie strictement nécessaire au bon fonctionnement technique des activités de la zone D et/ou de la zone J voisine (voies de service, livraisons et secours). Il conviendra donc de mutualiser la réalisation et l'utilisation de ces voies «techniques» entre les différentes activités. Une de ces voies pourra également être ouverte aux clients des hébergements hôteliers et touristiques de la zone J.

- Les autres voies seront dédiées aux modes de déplacement doux. Les seuls véhicules motorisés autorisés à pénétrer sur ces voies seront les véhicules de service, livraisons, secours et PMR.
- Si les parkings publics s'avéraient insuffisants ou si leur position était inadaptée au fonctionnement de certaines activités, l'aménagement de parkings privés pourrait être toléré, y compris pour le personnel et les clients des hébergements hôteliers et touristiques de la zone J. Le positionnement, le calibrage et le traitement paysager de ces éventuels parkings seront discutés au cas par cas avec SEBL GRAND EST et l'architecte coordonnateur.

5. En zone J :

- Accès piétons : il se fera principalement par l'ouest des constructions (le long du port de plaisance, sous la pergola) ou par l'esplanade bordant la zone au sud.
- Accès et stationnement des véhicules motorisés : voir zone D.



ARTICLES 4 ET 5 : RÉSEAUX ET CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Garantir une qualité de vie au sein de la base de loisirs en assurant sa desserte par les réseaux de confort.
- Se prémunir des risques d'inondation et des risques liés aux sols pollués.
- Préserver l'environnement naturel.

Prescriptions générales à toutes les zones :

1. Afin de maintenir leurs planchers hors d'eau en cas d'inondation, les constructions ne pourront pas avoir la sous-face du dallage de rez-de-chaussée implanté en-dessous de la cote altimétrique 153,50 m NGF. En conséquence, aucun niveau enterré ou semi-enterré n'est autorisé.
2. Du fait de la pollution potentielle des sols, la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux, ne pourra pas être réalisée notamment par infiltration dans le sol. Toutefois, afin de ralentir le ruissellement des eaux de surface, une infiltration des eaux pluviales dans le sol pourra être envisagée avec nécessité d'assurer la collecte en sous-face avec une redirection et un rejet vers l'étang n°3 .
3. Aucun rejet direct d'eaux usées n'est autorisé dans le milieu naturel.
4. Les réseaux secs devront être enterrés, sauf sur justification de contraintes techniques liées à l'inondabilité des terrains.
5. Chaque bâtiment devra être desservi par la fibre optique ou, à défaut, par des fourreaux permettant le raccordement ultérieur de cette dernière.

Prescriptions particulières :

1. En zone C :

- Le sol des zones C, D, E et J étant constitué de matériaux de remblai potentiellement pollués, il est demandé, en cas de pollution avérée, l'établissement de mesures compensatoires qui permettront d'annuler le risque d'ingestion de sol (risque lié au contact direct avec les sols pollués) et le risque d'ingestion de végétaux autoproduits (potagers, arbres fruitiers...). Un plan de gestion des terres polluées devra être réalisé par un bureau d'études certifié.

2. En zone D :

- Idem zone C.

3. En zone E :

- Idem zone C.

4. En zone J :

- Idem zone C.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Garantir une cohérence urbaine au coeur de la base de loisirs, et paysagère en périphérie.

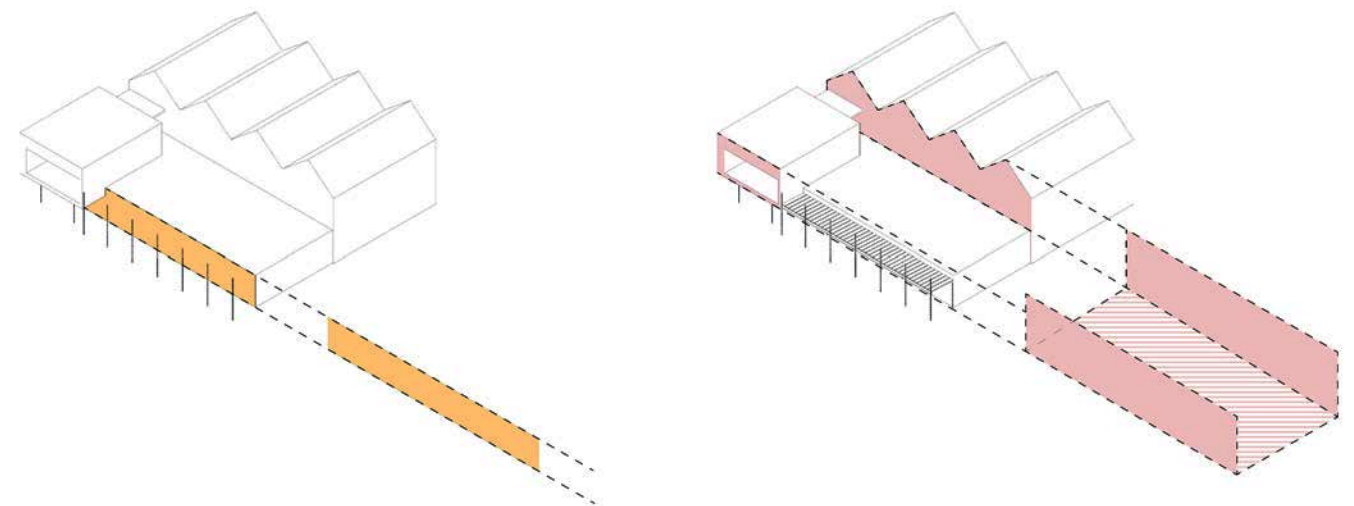
Prescriptions particulières :

1. En zone B :

- À moins d'être construits sur pilotis ou d'être flottants, les bâtiments seront implantés sur la terre ferme à plus de 3 m du haut de la berge.

2. En zone J :

- La pergola (promenade couverte longeant le port de plaisance) sera prolongée en direction du sud jusqu'à l'esplanade. Les surplombs des bâtiments au-dessus de la pergola sont autorisés, comme cela a pu déjà se faire au niveau de la capitainerie.
- La façade ouest (donnant sur le port de plaisance) des constructions devra être implantée dans l'alignement de la façade ouest de la capitainerie, contre la pergola prolongée, et se retournera à angle droit au sud de la zone J, sur l'alignement de l'esplanade. Le front bâti ainsi constitué sera tenu par son strict alignement et par la pergola qui l'accompagnera, mais il pourra être discontinu. Voir schémas détaillés ci-dessous.



Le rez-de-chaussée de la façade ouest des futures constructions sera dans l'alignement de la façade ouest du rez-de-chaussée de la capitainerie.

La bande d'implantation de la façade ouest du (des) niveau(x) supérieur(s) des futures constructions est bornée par la façade ouest du surplomb de la capitainerie et la façade ouest du hangar à bateaux.

ARTICLES 7 & 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Laisser une grande souplesse d'implantation afin de permettre l'organisation de plans de masse prenant en compte le paysage et les vues du mieux possible.

Prescriptions :

- Pas de prescriptions particulières.

ARTICLES 9 & 10 : EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Maîtriser la hauteur des constructions pour harmoniser les gabarits à l'échelle de la ZAC.

Prescriptions générales à toutes les zones :

1. L'emprise au sol n'est pas réglementée, toutefois les constructions auront un aspect compact plutôt qu'étalé, limitant la consommation de foncier et la déperdition énergétique.

Prescriptions particulières :

1. En zone A :

- Le nombre de niveaux des constructions ne pourra pas dépasser R+0 (plain-pied).

2. En zone B :

- Le nombre de niveaux des constructions ne pourra pas dépasser R+1.

3. En zone C :

- Le nombre de niveaux des constructions ne pourra pas dépasser R+1.

4. En zone J :

- Aucun point des bâtiments ne pourra dépasser la cote altimétrique NGF du point le plus haut du hangar à bateaux jouxtant la capitainerie, soit +163.21 NGF.
- Le nombre de niveaux des constructions ne pourra pas dépasser R+2.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Permettre une intégration paysagère harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager.
- Promouvoir une architecture de qualité.

Prescriptions générales à toutes les zones :

Les aménagements extérieurs

1. Les surfaces piétonnes d'agrément de type cours, parvis ou terrasses, ne devront pas être traitées en enrobé mais en matériaux qualitatifs : pavés naturels, dalles béton, béton désactivé, béton balayé, gravier stabilisé, ...
2. Les clôtures seront réalisées à partir d'un ou plusieurs matériau(x) parmi les trois suivants : le bois (bois brut ou ganivelle), l'acier galvanisé non peint et l'acier corten.
3. Le mobilier urbain, luminaires compris, sera réalisé à partir d'un ou plusieurs matériau(x) parmi les trois suivants : le métal laqué (couleur gris identique à celui des luminaires du port de plaisance), le bois non peint et l'acier corten.



Ganivelles bois existantes - Photo : Atelier A4



Clôture bois-acier existante - Photo : Atelier A4



Exemple de corbeille en acier corten
Conception et photo : Connex Urban



Mobilier et luminaire existants
Conception et photo : Urbicus



Mobilier bois et acier corten existant
Conception et photo : Urbicus

L'architecture

L'ambiance paysagère de la zone sera basée sur la production d'une architecture contemporaine intégrée à son environnement naturel.

L'architecture constitue l'expression d'une société, société qui évolue au fil du temps. L'architecture contemporaine est donc étymologiquement l'architecture du temps présent, et cette qualification est donnée aux courants architecturaux appartenant à l'histoire immédiate.

Ainsi la contemporanéité ne se définit pas de manière réductrice par un style constitué de volumes cubiques, toitures terrasses, larges baies vitrées avec des coloris sombres (notamment gris anthracite). Une telle architecture correspondrait plutôt à certains principes d'une architecture moderne internationale qui était d'avant-garde dans la 1^{ère} moitié du 20^e siècle.

La contemporanéité peut donc avoir une identité locale par la réinterprétation des volumes du bâti ancien présent dans la région par exemple, ou alors par son rapport avec son environnement direct (ici les étangs et les berges végétalisées de la Moselle, les cabanes de pêcheurs, mais aussi les tours de refroidissement de la centrale nucléaire de Cattenom signées Claude Parent et Roger Schott architectes), ou encore par l'emploi de certains matériaux magnifiés par leur mise en œuvre.

Aussi l'architecture contemporaine «localisée» est donc plutôt celle qui s'implantera harmonieusement dans le site en rendant sa présence la plus discrète possible; la qualité architecturale étant le meilleur gage de discrétion, quel que soit le style choisi.



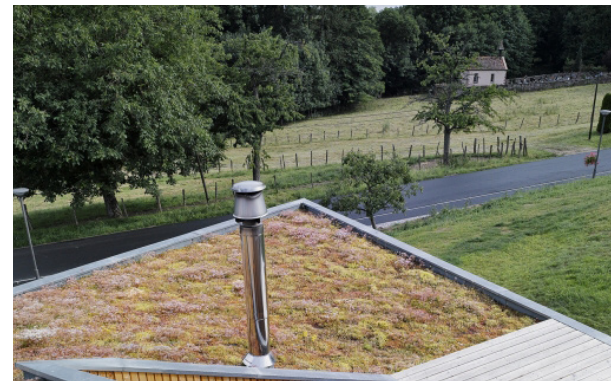
En haut : Les Echasses Ecolodges; Patrick Arotcharen Architectes
En bas à gauche : Camping du Lac de La Plaine; Cartignies et Canonica



En bas à droite : Les Coccinelles S^{te}-Croix-aux-Mines; G.Studio

La toiture et les façades

1. Les toitures terrasses (< 15°) seront végétalisées. Cette prescription est valable également pour les annexes, carports, garages, ... Si le projet le justifie et sous réserve de l'avis de l'architecte-conseil, cette prescription pourra ne pas être appliquée. Enfin, les parties accessibles des toitures terrasses auront un platelage bois ou un dispositif de type dalles sur plot.
2. L'emploi de PVC est interdit pour les gouttières pendantes et les descentes d'eau pluviale.
3. Les couvertines des acrotères auront la même couleur que la façade qui les reçoit (pas de couleurs contrastées).
4. Les capteurs solaires et les fenêtres de toit sont autorisés, dès lors qu'ils sont positionnés en cohérence avec l'architecture des constructions, c'est-à-dire comme faisant partie de la composition d'ensemble des façades et de la toiture.
5. Les façades seront traitées avec des matériaux qualitatifs.
6. Les carports seront construits soit en structure bois et remplissage bois, soit en structure métal et remplissage bois. La forme et la structure du toit sont laissées libres.
7. Les éléments de parement en bois devront rester bruts ou être pré-grisés ou encore recevoir une finition transparente (lasure ou huile).
8. Les éléments techniques devront être masqués afin de réduire leur impact visuel (climatiseurs, extracteurs, paraboles, antennes, ...). Si la construction est sur pilotis, le passage des réseaux en sous-face devra être masqué.
9. Les annexes devront s'harmoniser par leur aspect (couleurs, matériaux, ...) avec la construction principale.
10. Les ouvrages et locaux techniques devront être traités de manière qualitative.



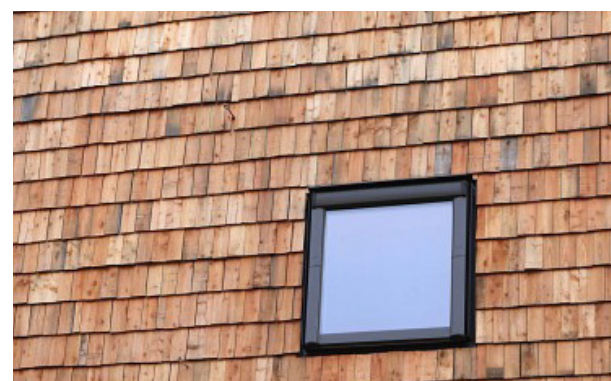
Toiture végétalisée - Ajeance - Reinhardsmunster



Carport tout bois avec finition uniforme



Carport à structure métal / remplissage bois



Bardage écailles bois brut - G.Studio - Strasbourg

Prescriptions particulières :

1. En zone A :

- Les constructions se trouvant dans un cadre naturel de qualité, les modifications du terrain seront faites à minima pour sauvegarder le charme et le caractère des lieux.
- Au moins 50% de la surface des façades seront constitués d'un revêtement en bois naturel (le calcul sera réalisé au global et non pas façade par façade).

2. En zone B :

- Idem zone A.

3. En zone C :

- Au moins 50% de la surface des façades seront constitués d'un revêtement en bois naturel (le calcul sera réalisé au global et non pas façade par façade).

4. En zone D :

- Au moins 20% de la surface des façades seront constitués d'un revêtement en bois naturel (le calcul sera réalisé au global et non pas façade par façade). Cette prescription ne s'applique pas à la piscine.

5. En zone J :

- Au moins 20% de la surface des façades seront constitués d'un revêtement en bois naturel (le calcul sera réalisé au global et non pas façade par façade).
- La pergola (promenade publique couverte) commençant à la capitainerie devra être poursuivie contre la façade ouest de tous les bâtiments; le même langage architectural sera repris afin d'assurer la cohérence de cette pergola sur tout son linéaire. Toutefois, le matériau employé en couverture pourra être différent de celui employé pour la pergola existante, à savoir le polycarbonate, s'il reste cohérent et dans l'esprit du langage architectural de la pergola de la capitainerie.



Revêtement Bois - 2by4 architects - Zandvoort



Lodge en bois - Parc de S^{te}-Croix - Rhodes



Hôtel sur pilotis - Rudolphy + Soffia - Quintero



La pergola à prolonger

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Libérer au maximum l'espace public de l'emprise de la voiture en privilégiant le stationnement sur l'espace privé et/ou par poches de stationnement.
- Favoriser le développement des modes de déplacement doux.

Prescriptions particulières :

1. En zone B :

- 1 place de stationnement VL (véhicule léger) par hébergement de 3 couchages ou moins.
- 1,5 place de stationnement VL par hébergement de 4 ou 5 couchages.
- 2 places de stationnement VL par hébergement de 6 couchages ou plus.
- 0,5 emplacement vélos minimum par couchage, intégré dans l'hébergement ou implanté à proximité immédiate de l'hébergement et couvert.
- Le nombre et le type de places de stationnement du personnel et/ou des visiteurs devra être adapté aux besoins de l'activité.
- Les places de stationnement VL des hébergements touristiques et hôteliers seront obligatoirement regroupées par «poche(s)».
- Habitations : au moins 2 places de stationnement VL par logement.
- Chaque place de stationnement VL en bataille ou en épi devra mesurer au moins 2,80 mètres de largeur.

2. En zone C :

- Idem zone B.

3. En zone D :

- Localisation des parkings : voir article 3.
- Chaque place de stationnement VL en bataille ou en épi devra mesurer au moins 2,50 mètres de largeur.
- 2 emplacements vélos minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée, intégrés dans le bâtiment ou implantés à proximité immédiate du bâtiment et couverts.

4. En zone E :

- Chaque place de stationnement VL en bataille ou en épi devra mesurer au moins 2,50 mètres de largeur.

5. En zone J :

- Idem zone D.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Renforcer le caractère paysager de la ZAC tout en apportant des respirations entre les bâtiments.
- Assurer la continuité de la végétation entre espaces publics et espaces privés nécessaire à la préservation de la biodiversité.
- Favoriser grâce à une forte présence du végétal la baisse des températures estivales, la captation des poussières et du CO₂.
- Favoriser la plantation d'essences endémiques.

Prescriptions générales à toutes les zones :

1. Le profil et la végétation des berges ne devront pas être impactés par les bâtiments ou les voies de circulation, exception faite des bâtiments sur pilotis, des pontons d'accès aux plans d'eau et des percées visuelles répertoriées sur l'annexe graphique du présent cahier de prescriptions.
2. Les plantations seront choisies en se référant au Tome 1 « Guide pratique : Fleurs, arbres et arbustes du Nord-Est de la France » édité par les Parcs Naturels Régionaux de Lorraine, des Ballons des Vosges et des Vosges du Nord. Le document est en téléchargement libre sur le site internet : <http://www.parc-vosges-nord.fr>
3. Les plantes dites «invasives» sont interdites. Des mesures devront être prises pour éviter l'extension des plantes invasives. Par exemple, les terres contaminées ne devront pas être réutilisées pour les aménagements paysagers et ne pas être mélangées à des terres non-contaminées, mais elles pourront être placées sous des remblais > 1 m.

Ainsi, la plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite (liste non exhaustive) :

- L'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)
- L'Alysson blanc (*Berteroa incana*)
- L'Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- L'Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- L'Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)
- La Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- La Balsamine géante (*Impatiens glandulifera*)
- La Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Le Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
- Le Bunias d'orient (*Bunias orientalis*)
- Campylopus introflexus (mousse)
- La Crassule de Helms (*Crassula helmsii*)
- L'Elodée de Nuttall (*Elodea nuttallii*)
- L'Erable negundo (*Acer negundo*)
- La Jussie (*Ludwigia grandiflora*)
- Le Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
- Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
- Le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- La Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- La Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- La Rudbéckie laciniée (*Rudbeckia laciniata*)

- Le Sainfoin d'Espagne (Galega officinalis)
- Le Sénéçon du Cap (Senecio inaequidens)
- Le Solidage du Canada (Solidago canadensis)
- Le Solidage glabre (Solidago gigantea)
- Le Sumac de Virginie (Rhus typhina)
- Le Sumac vénéneux (Rhus radicans)
- Le Topinambour (Helianthus tuberosus)
- (...)

Prescriptions particulières :

1. En zone B :

- Il sera planté au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de surface non bâtie (les surfaces de plans d'eau ne sont pas prises en compte dans le calcul).

2. En zone C :

- Il sera planté au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de surface non bâtie.
- Les arbres fruitiers et les potagers sont interdits.

3. En zone D :

- Il sera planté au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de surface non bâtie.
- Les arbres fruitiers et les potagers sont interdits.

4. En zone E :

- Il sera planté au moins 1 arbre de haute tige ou 2 arbustes par tranche de 8 places de stationnement.
- Les arbres fruitiers sont interdits.

5. En zone J:

- Les arbres fruitiers et les potagers sont interdits.

ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Les projets s'intégreront dans une démarche de développement durable et de construction à faible impact environnemental.

Prescriptions générales à toutes les zones :

Performances et poids carbone

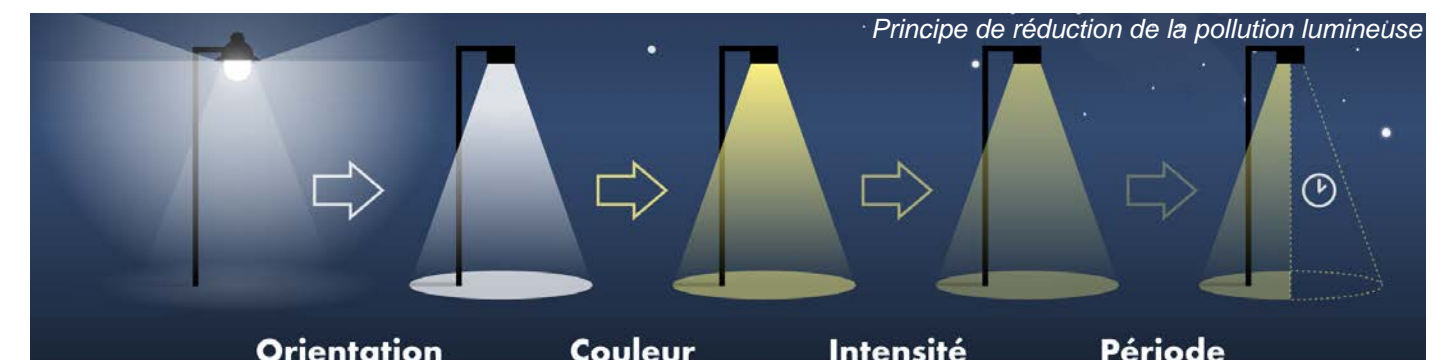
1. Les bâtiments auront une faible empreinte carbone, notamment par :
 - une réduction de l'émission de gaz à effet de serre sur l'ensemble des cycles de vie (matériaux recyclables et/ou durables)
 - un effort sur la construction du bâtiment (matériaux locaux, matériaux non polluants, etc.).

Eclairage

1. La pollution lumineuse étant préjudiciable au caractère du lieux et à la biodiversité, la conception des constructions et aménagements portera une attention particulière à l'éclairage, notamment à :
 - l'abaissement de la puissance lumineuse,
 - l'interdiction des enseignes lumineuses,
 - l'orientation vers le sol d'un éclairage public mesuré,
 - la limitation des nuisances pour la biodiversité par un éclairage adapté (pas de lumière bleue),
 - la préférence à des éclairages bas pour les cheminements doux, ...



Eclairage doux vers le bas - Parc Blandan - Lyon



Déchets

1. Les aménagements comporteront des points d'apport volontaire en nombre suffisant. Au moins 3 types de tris devront être proposés.

Bioclimatisme

1. L'implantation des constructions devra répondre le plus possible aux principes du bioclimatisme. Il s'agit du respect du site et de son environnement, de façon notamment à permettre un ensoleillement optimal afin de bénéficier des apports solaires passifs (façades vitrées au sud, faibles ouvertures au nord, compacité du volume, ...).
2. Afin d'éviter les surchauffes en été, des dispositifs de protection solaire devront être mis en œuvre.

Prescriptions particulières :

Imperméabilisation des sols

1. En zone B :

- Parkings : Afin de limiter le ruissellement de surface, les revêtements imperméables (enrobé, béton, pavage étanche...) ne sont autorisés que pour les surfaces de circulation ainsi que pour les places de stationnement dédiées aux PMR ou aux PL et cars de tourisme. Les autres places de stationnement devront être perméables aux eaux de pluie: pavages sur lit de sable et joints non cimentés, treillis alvéolaires remplis de gravier ou enherbés, mélange terre-pierre, stabilisé, ...avec nécessité d'assurer la collecte en sous-face avec une redirection et un rejet vers l'étang n°3 .

2. En zone C :

- Voies de circulation et parkings : En raison de la nature potentiellement polluée du sol, contrairement à la zone B, l'infiltration des eaux pluviales ne pourra pas être privilégiée car elle favoriserait la migration des polluants dans le sous-sol. Ainsi, les surfaces dédiées aux circulations et au stationnement des véhicules motorisés seront traitées avec des revêtements imperméables (enrobé, béton, pavage étanche...), avec nécessité d'assurer la collecte en sous-face avec une redirection et un rejet vers l'étang n°3 ..

3. En zone D :

- Idem zone C.

4. En zone E :

- Idem zone C.

5. En zone J :

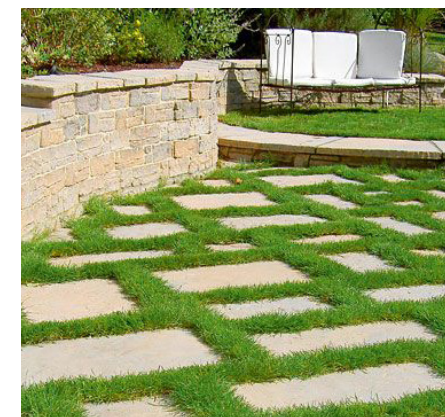
- Idem zone C.



Exemple de parking paysager infiltrant - O2D Environnement



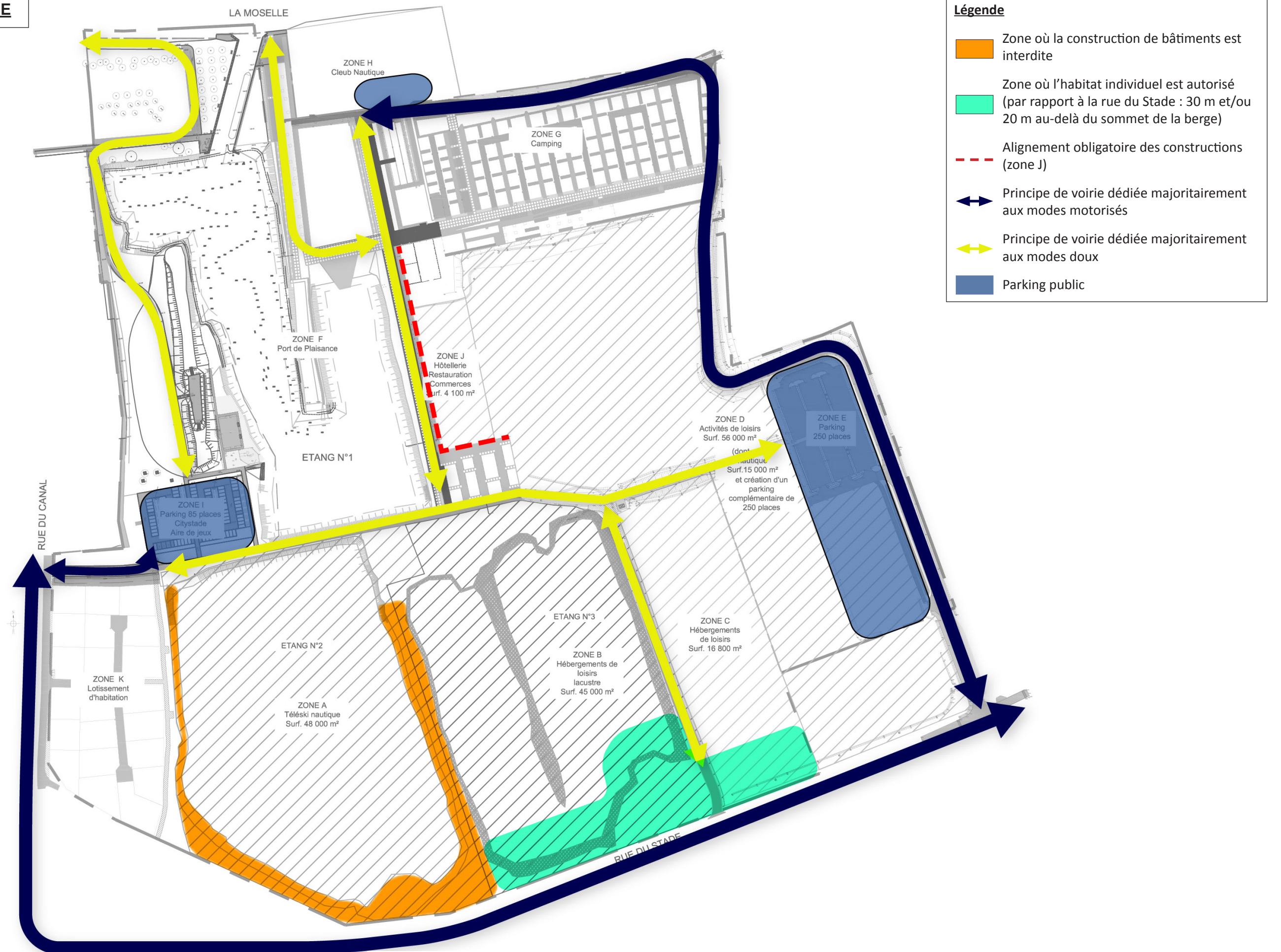
Exemples de dalles alvéolées : en béton avec engazonnement (à gauche), en plastique avec gravillons (à droite)



Exemples de dallages et pavages jointoyés avec des matériaux perméables (terre végétale, sable, ...)



Exemples d'allées imperméables en béton désactivé (à gauche) et en béton balayé (à droite)



ANNEXE GRAPHIQUE



Légende

- Périmètre de l'opération
- Périmètre de la ZAC
- Zone où la construction de bâtiments est interdite
- Zone où l'habitat individuel est autorisé (par rapport à la rue du Stade : 30 m et/ou 20 m au-delà du sommet de la berge)
- - - Alignement obligatoire des constructions (zone J)
- ↔ Principe de voirie dédiée majoritairement aux modes motorisés
- ↔ Principe de voirie dédiée majoritairement aux modes doux
- Parking public