CPAUPE

# PELTRE - ARS-LAQUENEXY
# ZAC «POLE SANTE INNOVATION DE MERCY»
## CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES




EXP architectes, urbaniste, mandataire.
14 rue Levert, 75020 Paris
T : +33 (0)1 42 38 04 04 contact@exp-architectes.com  www.exp-architectes.com

IRIS Conseil Régions, VRD, hydraulique
48 place Mazelle – 57000 Metz
T : +33 (0)3.87.18.48.91 www.irisconseit.fr

Paysage et Territoire, Paysage
2-4 rue du 14 juillet 28000 CHARTRES
T. : +33 (0)2 37 21 19 19 contact@paysage-et-territoire.fr www.paysage-et-territoire.fr



VERSION OCTOBRE 2025

# SOMMAIRE


## 00- CONTEXTE 03

1 . INTRODUCTION 04

2 . PLAN DE LOCALISATION 05

3. CARACTÉRISTIQUES DU SITE 06

## 01- PARTI D’AMÉNAGEMENT 08

1. PROJET URBAIN 09

2. DOMAINE PUBLIC 13

5. DOMAINE PRIVÉ 23

## 02 - PRESCRIPTIONS 24

1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES 25

2. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRE 31

3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE 34

4. PRESCRIPTIONS TECHNIQUE 42

5. PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENT ET CLIMATIQUE 46

6. PRESCRIPTIONS CHANTIER 49

# 00 CONTEXTE

## 1. INTRODUCTION

## 2. PLAN DE LOCALISATION

## 3. CARACTÉRISTIQUES DU SITE

# 1 . INTRODUCTION

L'opération d'aménagement du site de Mercy fait suite à la requalification d'un ancien site militaire. Elle porte sur 58 hectares : 15 ha environ sont réservés à l'implantation d'un site hospitalier regroupant notamment le nouvel hôpital du CHR de Metz-Thionville et une maternité. Les 43 ha restants sont majoritairement destinés à l'accueil d'un pôle innovation santé

Ce projet de grande envergure est mené par Metz Métropole, le périmètre de l'opération s'étale à la fois sur les communes d'Ars-Laquenexy et de Peltre.

Une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) a été réalisée sur l'ensemble du site. Ses objectifs portaient sur l'implantation :
- d'un pôle hospitalier regroupant le CHR et la maternité,
- d'un pôle d'activités et d'équipements d'accompagnement (domaine médical, paramédical),
- d'un pôle d'activités tertiaires et de services.

Le Cahier de prescriptions urbaines, architecturales paysagères et environnementales (CPAUPE) s'inscrit dans une action visant à garantir la qualité de l'ensemble des constructions à venir en évitant l'anarchie des volumes, des styles, des matériaux et des couleurs et en veillant à préserver une cohérence architecturale, urbaine et paysagère sur la ZAC. Cet outil est mis à disposition de tous les acteurs intervenant sur le site de la ZAC de Mercy. En préalable au devéloppement des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, techniques et environnementales, le site et les enjeux du projet urbain dans son ensemble sont présentés.

Le site de projet comprend un bâtiment protégé au titre de monuments historiques : le château de Mercy. Les lots situés en périphérie du parc dans la continuité du château ont des prescriptions spécifiques.

Les règles d'aménagement présentées dans ce cahier sont classées suivant deux niveaux de dureté, renvoyant à deux niveaux d'exigence :

**PRESCRIPTION** : règles à respecter, valeur réglementaire

**RECOMMANDATION** : règles incitatives sans valeur règlementaire.

En outre, les projets devront respecter la règlementation en vigueur (accessibilité, sécurité etc) ainsi que les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLUi notamment).



prise de vue mai 2021

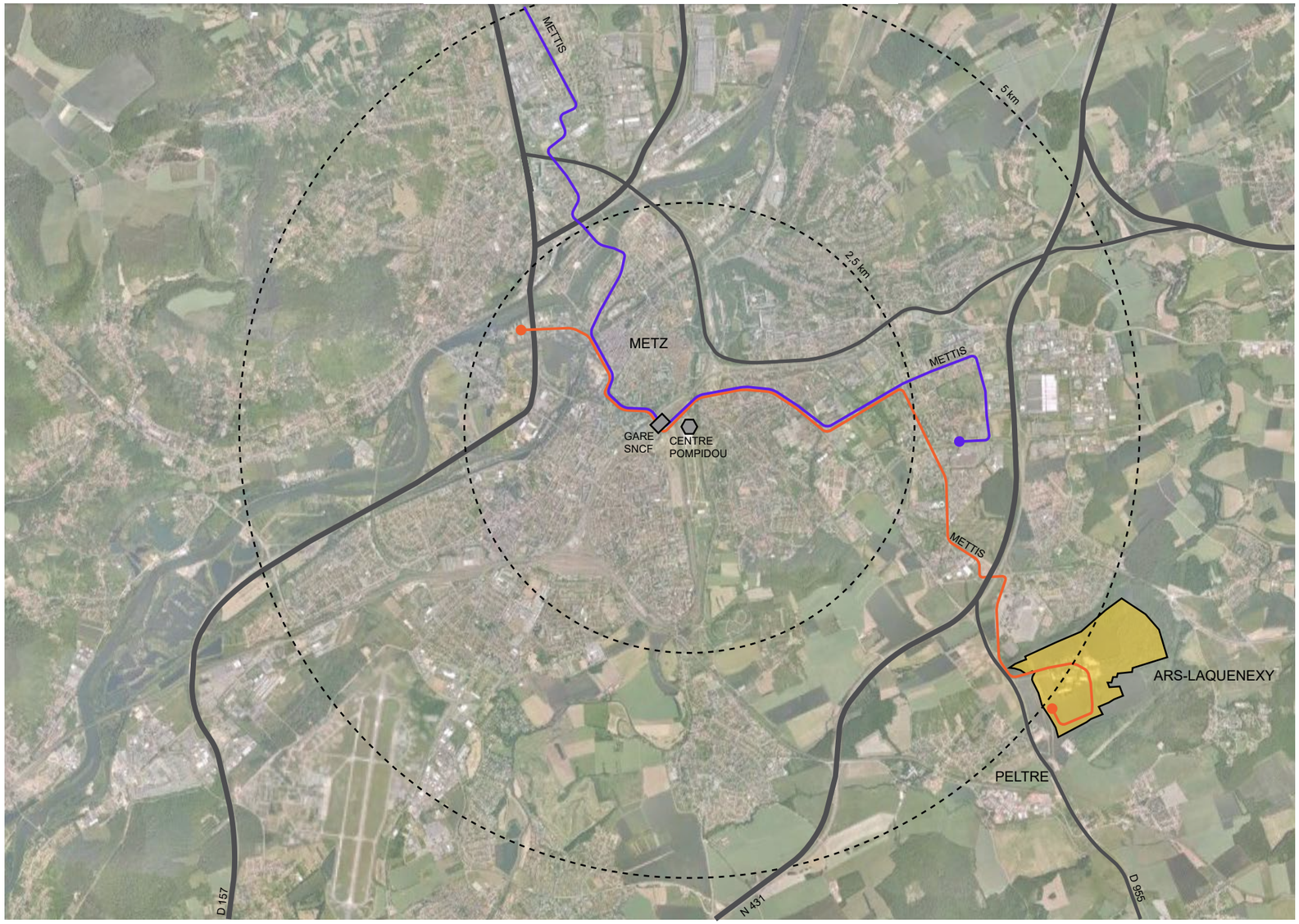
# 2 . PLAN DE LOCALISATION

UN LIEU STRATÉGIQUE

Le site de la ZAC de Mercy bénéficie d'une situation géographique stratégique aux portes de l'agglomération messine, et d'une forte accessibilité, en bordure de la rocade sud, à proximité de la route de Strasbourg et de l'aéroport de Metz-Nancy. Le projet d'aménagement constitue pour le sud-est de l'agglomération messine un enjeu majeur en matière d'insertion urbaine et paysagère.

UN PROJET ACCESSIBLE ET OUVERT SUR LA VILLE

Le projet a pour objectif d'assurer une desserte satisfaisante du site et de l'équipement hospitalier, en privilégiant les modes alternatifs à la voiture (transports en commun - Mettis - et déplacements doux), et en définissant une accroche urbaine harmonieuse avec la ville et les espaces ruraux environnants. Connecté au P+R Foire expo - accessible en un arrêt de Mettis, ou en 20 minutes à pied pour les lots situés sur la phase 1 - le site de Mercy s'inscrit aussi dans le Plan de Déplacement Urbain de la Métropole, avec le développement à l'étude de pistes cyclables connectant le site aux quartiers alentours.




Plan de situation à l'échelle de la métropole

# 3. CARACTÉRISTIQUES DU SITE

UN SITE DANS UN CADRE VERDOYANT

Situé sur un promontoire, le pôle de Mercy offre une vue sur le grand paysage messin et en particulier vers l'ouest : le reste du site est encadré par des lisières boisées, créant un environnement calme et verdoyant propice à une bonne intégration du projet dans son environnement.

D'autre part, le château, situé sur le point culminant du site constitue un atout patrimonial indéniable, ajoutant au charme des lieux et dominant l'ensemble de la ZAC. Il est inscrit au titre des monuments historiques depuis 2019.

L'activité agricole est également très présente et marque fortement le paysage de la ZAC, en particulier par l'ordonnancement des sillons du parcellaire cultivé.

UN PROJET ACCESSIBLE ET OUVERT SUR LA VILLE

Le projet a pour objectif d'assurer une desserte satisfaisante du site et de l'équipement hospitalier, en privilégiant les modes alternatifs à la voiture (transports en commun - Mettis - et déplacements doux), et en définissant une accroche urbaine harmonieuse avec la ville et les espaces ruraux environnants. Connecté au P+R Foire expo - accessible en un arrêt de Mettis, ou en 20 minutes à pied pour les lots situés sur la phase 1 - le site de Mercy s'inscrit aussi dans le Plan de Déplacement Urbain de la Métropole.



Plan de situation à l'échelle de la ZAC

# 3. CARACTÉRISTIQUES DU SITE

UNE IDENTITÉ FORTE

Le site de Mercy a pour objectif de développer une nouvelle identité, propre à l'opération, en s'appuyant sur le projet hospitalier, afin de promouvoir un marketing urbain auprès des investisseurs et des promoteurs. Ainsi, les aménagements publics, la typologie des activités à implanter et la configuration des bâtiments feront l'objet d'un traitement de qualité. C'est avec cette ambition que la phase 1 s'est développée au cours des dix dernières années.

UNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE QUALITÉ

Le château de Mercy, implanté sur la partie sommitale, constitue un événement dans le paysage actuel. À cet égard, l'intégration paysagère du futur hôpital est assurée par son insertion dans la pente naturelle du terrain. D'autre part, le projet est intégré dans son environnement proche en s'appuyant sur la trame paysagère existante matérialisée par les lisières boisées.



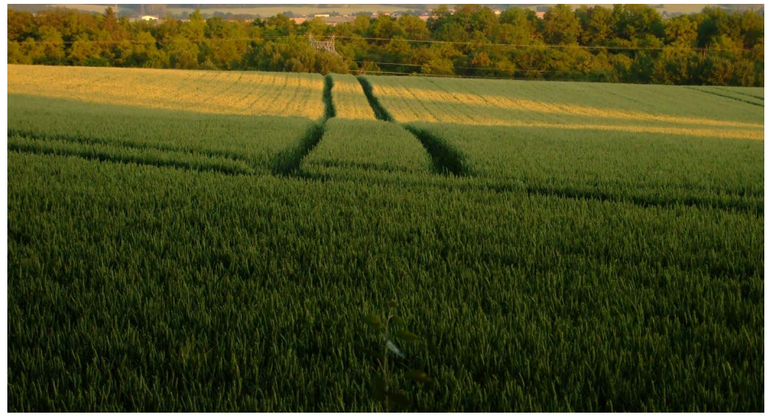
*L'hôpital, architectes : Aart Farah*



*La maternité, architectes : AIA*



*Château de Mercy*



*Les lisières boisées et les «lignes» du parcellaire agricole*

# 01 PARTI D'AMÉNAGEMENT

## 1. PROJET URBAIN

PLAN D'AMÉNAGMENT

TRAME PAYSAGÈRE

IMPLANTATION BÂTI

RAPPORT AU PAYSAGE

## 2. DOMAINE PUBLIC

ORGANISATION DU DOMAINE PUBLIC

VOIRIE

MOBILITES DOUCES

ESPACE VERT STRUCTURANT

## 3. DOMAINE PRIVÉ

PROGRAMMATION

# 1. PROJET URBAIN

## PLAN D'AMÉNAGMENT

Le plan d'aménagement s'est attaché à intégrer les caractéristiques du site et à développer les objectifs définis par le SASM dès 2008.
Le parti d'aménagement propose un dessin résolument paysager. La topographie particulière du site et les courbes de niveaux orientent le tracé des voies structurant le projet. Le château, situé en ligne de crête, et l'environnement paysager de qualité du site (parcellaire agricole et lisières boisées) restent toutefois le support de la composition urbaine du projet global.

Ainsi l'aménagement global de la ZAC s'adapte à l'environnement du site, en s'appuyant sur ses qualités paysagères et en particulier son identité agricole. Le parcellaire, la topographie et les lignes parallèles soulignant le territoire sont retranscrites dans l'aménagement par la mise en place d'une trame paysagère unique, qui se déploie transversalement sur l'ensemble des lots en suivant les lignes directrices de la topographie.
Les lisières boisées forment le cadre de l'aménagement, sur lesquelles se greffent l'ensemble des espaces de respiration de la ZAC (parc du château de Mercy, bassins de rétention paysagers...). Elles constituent des structures paysagères majeures permettant l'intégration globale du projet.
De la même manière que sur un territoire agricole, cette trame est interrompue par d'autres typologies paysagères ou architecturales, comme les lisières ou massifs boisés, ou encore par les constructions.

L'aménagement du site permet de réaliser un programme d'équipement comprenant notamment :

- une voie d'accès à la zone, raccordée à l'échangeur de la RD 955,
- une voie structurante interne à la zone et des voies de desserte,
- une voie de Transport en Commun en Site Propre (le METTIS), reliant le site de Mercy au centre de l'agglomération messine (20 minutes pour relier la gare de Metz ville),
- un accès de secours au pôle hospitalier par l'est du secteur d'aménagement.



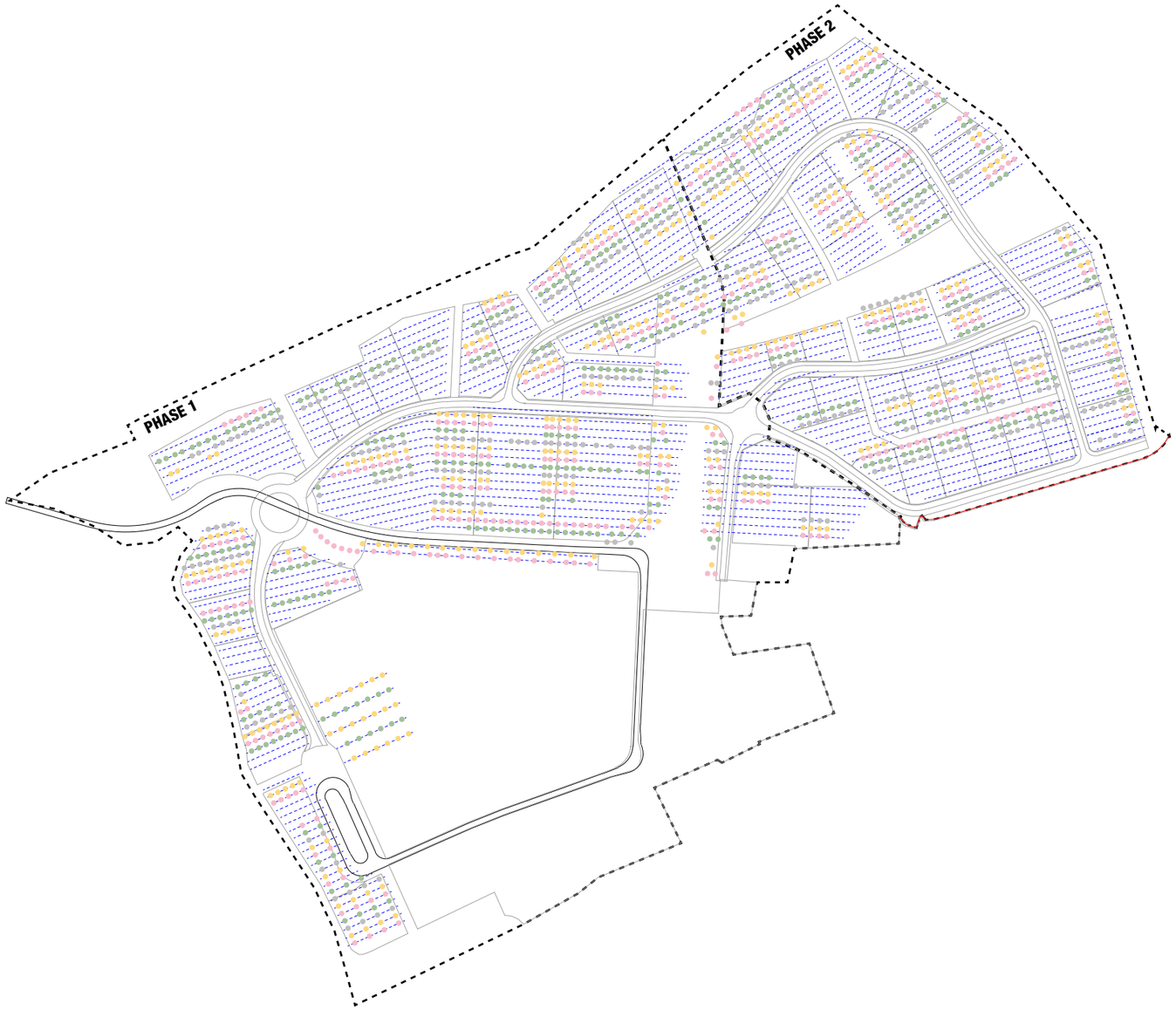
# 1. PROJET URBAIN

## TRAME PAYSASAGÈRE

L'identité agricole est définie par les lignes matérialisées par les sillons, les alignements de vergers, les vignes, les haies bocagères, les éléments qui caractérisent un paysage cultivé. Il s'agit de réinterpréter cette identité agricole dans l'aménagement paysager du site.

Le travail sur le paysage consiste à proposer la mise en place d'une trame globale (ossature paysagère) pour la ZAC de Mercy. Cette trame renvoie à l'histoire du site, et se déploie transversalement sur l'ensemble des lots.

De la même manière que sur un territoire agricole cette trame sera potentiellement interrompue par d'autres typologies paysagères comme des lisières ou des massifs boisés, ou encore par des constructions.



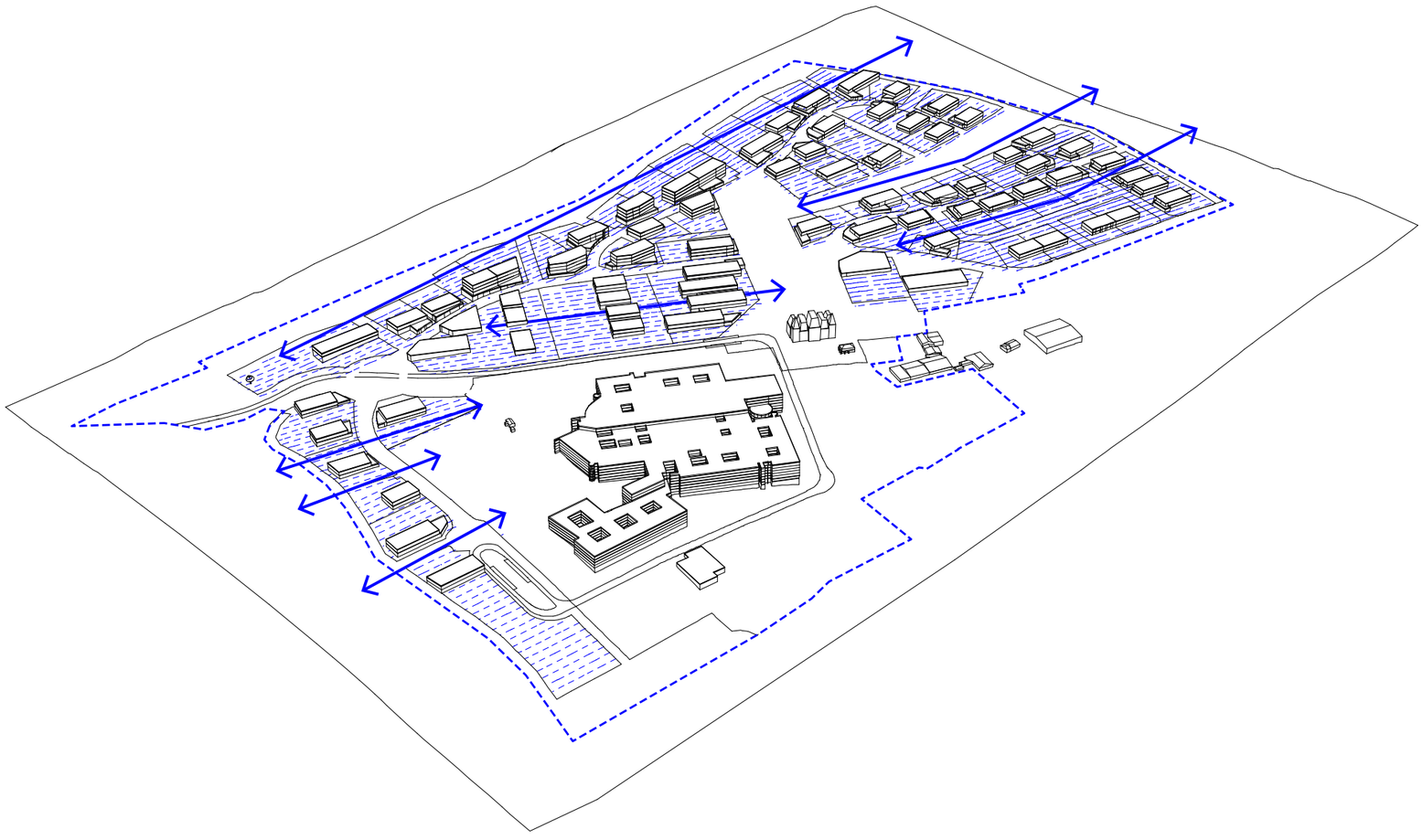

Légende

- Trame paysagère
- Orme
- Cerisier à fleurs
- Pommier à fleurs
- Aubépine

# 1. PROJET URBAIN

## IMPLANTATION BÂTI

**PRESCRIPTION** : Les bâtiments adopteront des formes simples s'insérant dans la trame paysagère.



# 1. PROJET URBAIN

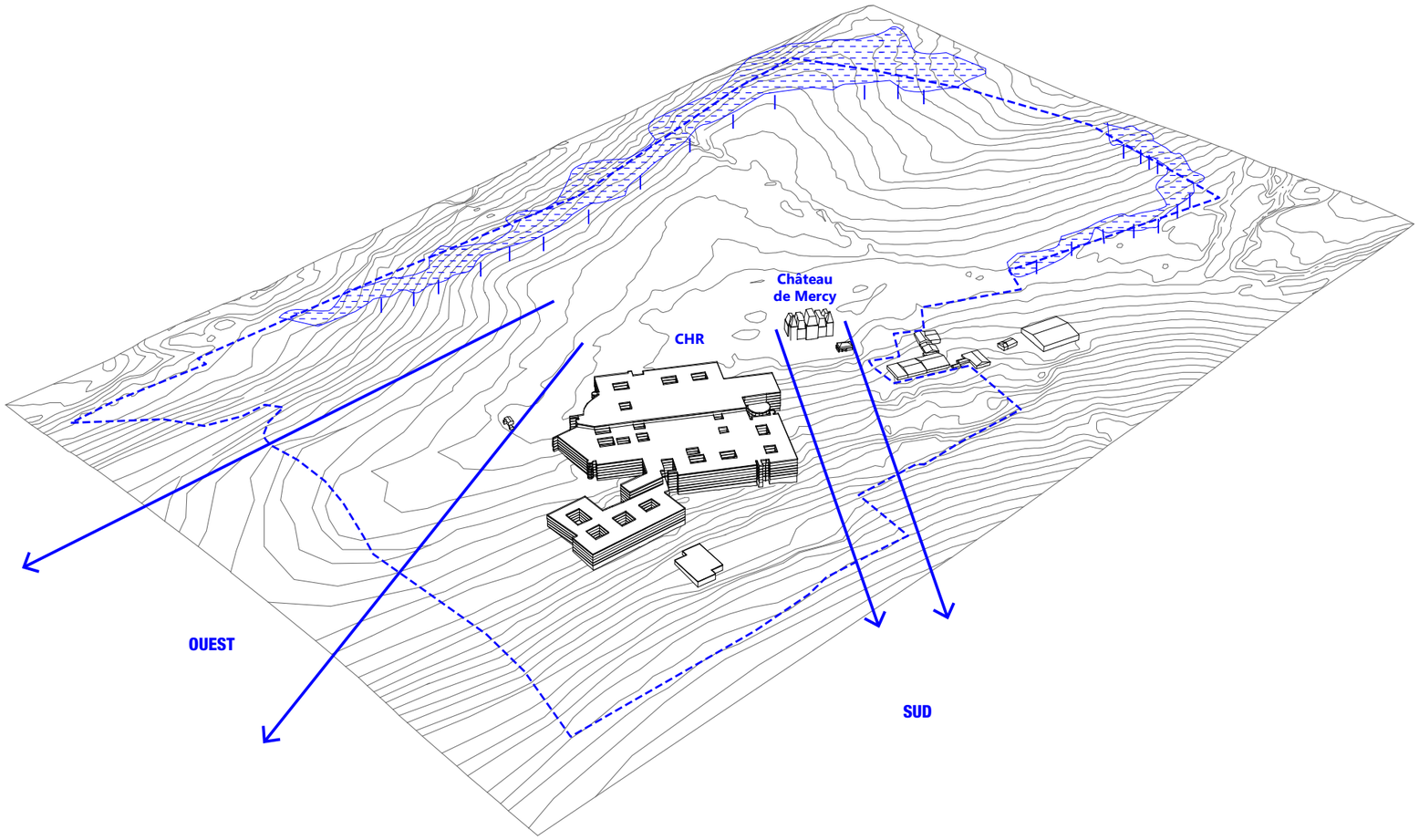
## RAPPORT AU PAYSAGE

La topographie du site est chahutée. En effet, le coeur de la ZAC au niveau du château de Mercy est relativement plat. Ce lieu forme un promontoire sur le paysage messin alors que ses périphéries sont plus ou moins marquées par une déclivité.

Des cônes de vues préférentiels guident la trame paysagère, créant une alternance de vides et de pleins donnant une rythmique au projet et guidant le regard vers les éléments identitaires du grand paysage.

Ceci renforce l'orientation du site vers l'ouest et le sud (au nord et à l'est, les écrans boisés ferment le site), et offre de larges vues panoramiques en balcon depuis le château de Mercy sur le grand paysage messin.

Cette topographie a guidé le travail de définition des espaces publics et plus particulièrement de positionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues paysagères, bassins de rétentions) qui respectent le sens d'écoulement des eaux.



# 2. DOMAINE PUBLIC

## ORGANISATION

Le domaine public est d'une superfice de 19 hectares.

**Trame viaire :**

> Voie carrosables

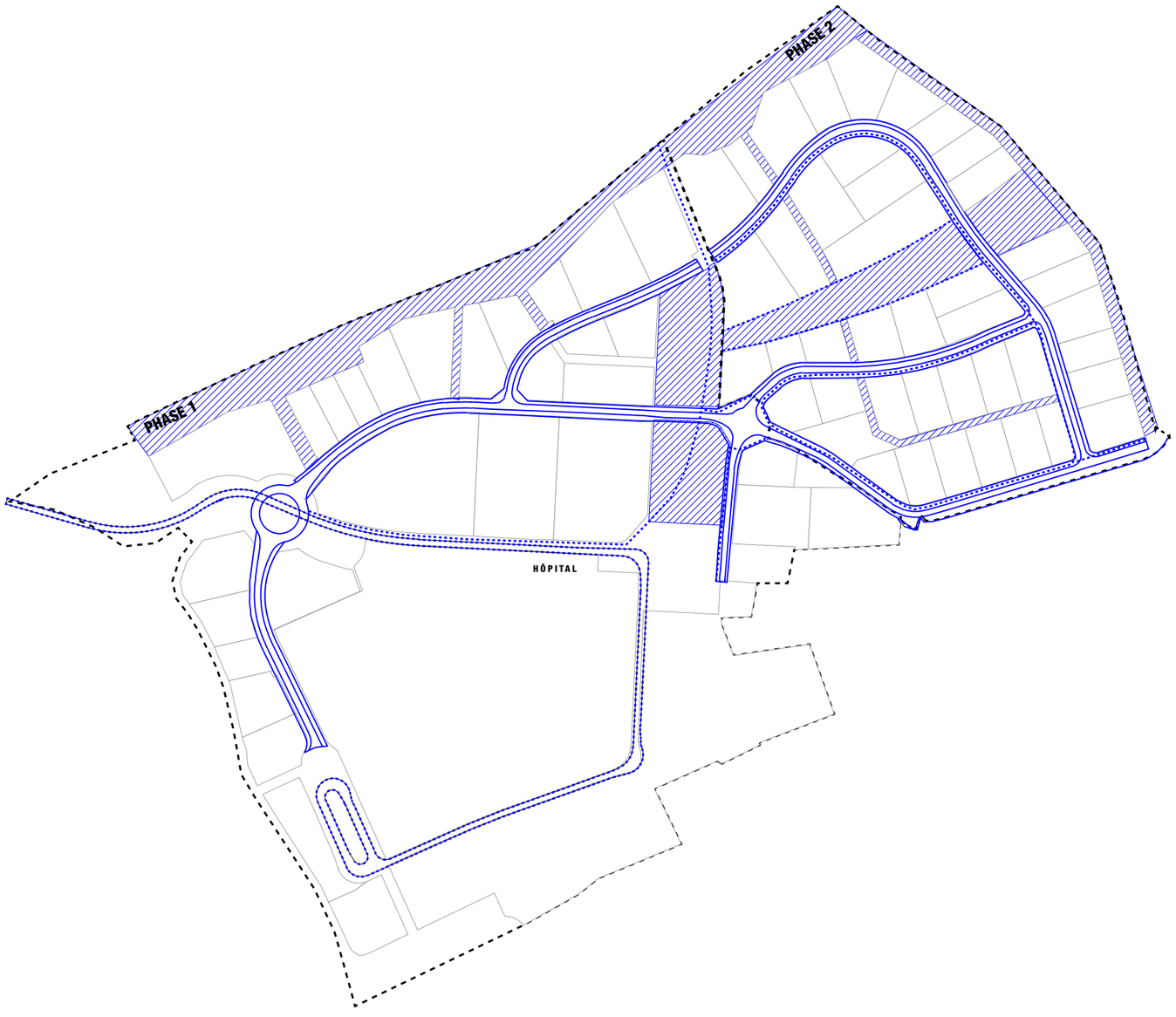
> Voie à mobilités douces

**Espaces verts structurants :**

> Le cœur de la ZAC  est le Parc de Mercy qui s'articule autour du château de et de son vaste parc attenant en phase 1.

> Le poumon de la ZAC, constitué de l'espace boisé où se trouvent les bassins de rétention traversant la phase 2.

> Les espaces paysagers permettant la gestion alternative des eaux pluviales.




Légende

Trame Viaire
Espace verts
Limite phase 1 / phase 2

# 2 . DOMAINE PUBLIC

## VOIRIE

**Phase 1 :**

Une hiérarchisation des voies a été effectuée avec un profil asymétrique dont le trottoir est unilatéral :

> Rue du Jardin d'Écosse et Allée de Mery Ouest :
Une trame primaire d'un gabarit global de 15,50 m balaye le site d'est en ouest. Elle est connectée à la RD 955 via le rond-point en entrée de quartier et trouve un exutoire à l'est vers la voirie de secours de l'hôpital. La voirie principale se décline avec ou sans stationnement, le profil étant toujours accompagné de traitements paysagers soignés.

> Rue Royale Canadian Air Force :
Une trame secondaire d'un gabarit de 13 m vient créer un bouclage au nord du site en se connectant directement sur l'axe primaire.

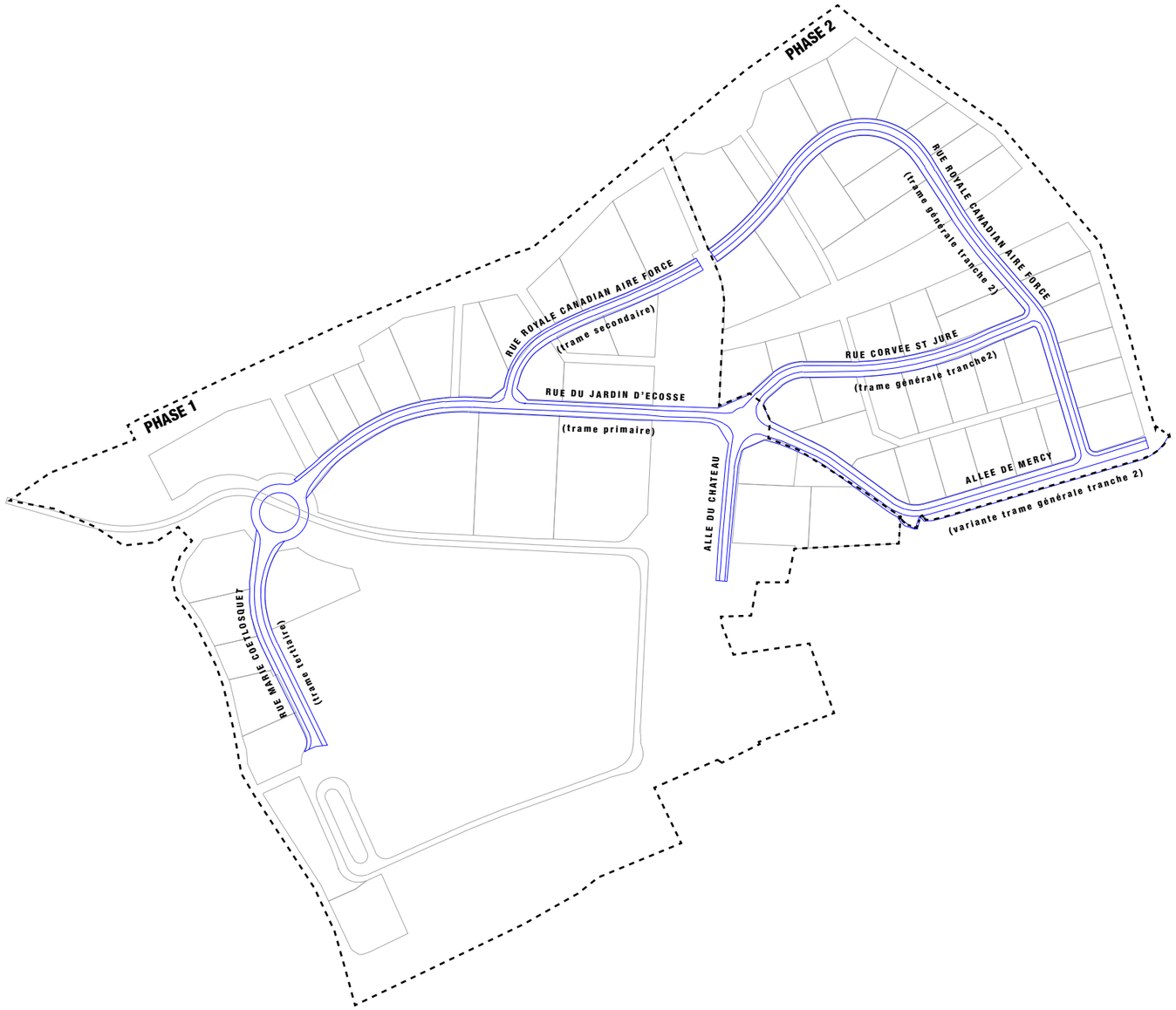
> Rue Marie Coëtlosquet  et Allée du Château :
Un système de voies tertiaires d'un gabarit de 13 m, au sud de l'axe primaire, permet d'irriguer l'ensemble du quartier. Ces voies ont des profils plus modestes.

**Phase 2 :**

Une uniformisation des voies a été réalisée avec un profil asymétrique dont les trottoirs sont bilatéraux.

> Rue Royale Canadian et Rue Corvée St Jure :
Le gabarit global  de la tranche 2 est de 16 m permet de connecter la phase 1 et 2 par le rond-point Ambroise Paré et permet un bouclage du site.

> Allée de Mercy Sud :
C'est une variante du profil général d'un gabarit de 14 m permettant d'entrer dans la ZAC. Elle possède un trottoir unilatéral côté ZAC car les parcelles lui faisant face sont en zone naturelle.

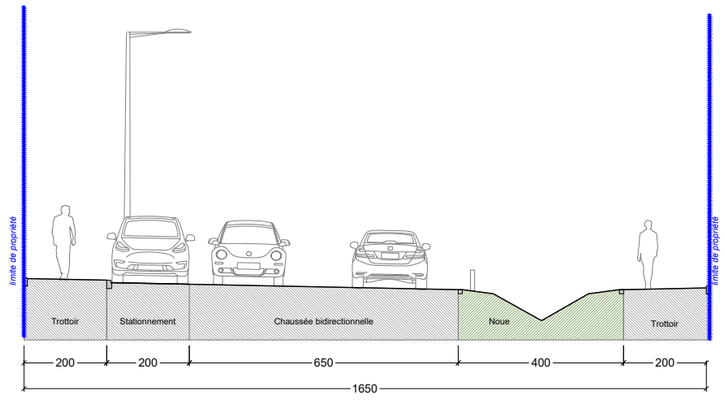



Légende

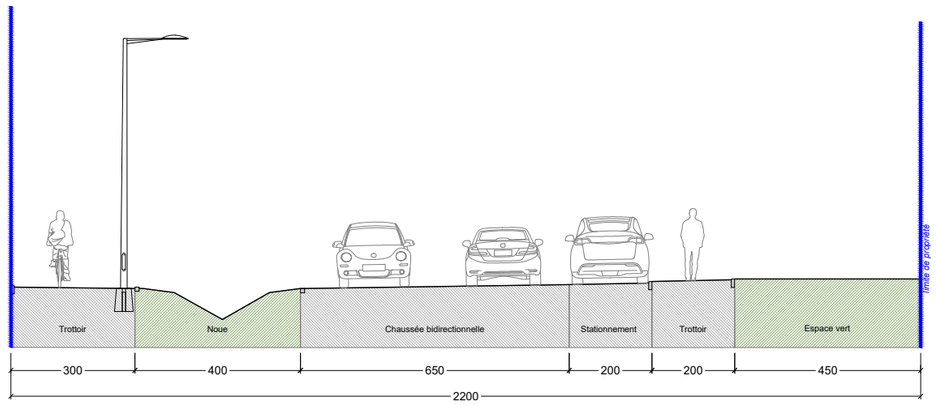
— Voie carossable
- - - Limite phase 1 / phase 2

# 2 . DOMAINE PUBLIC

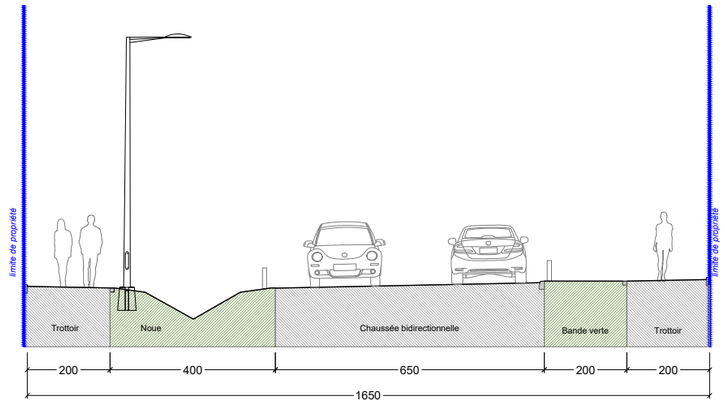
## VOIRIE



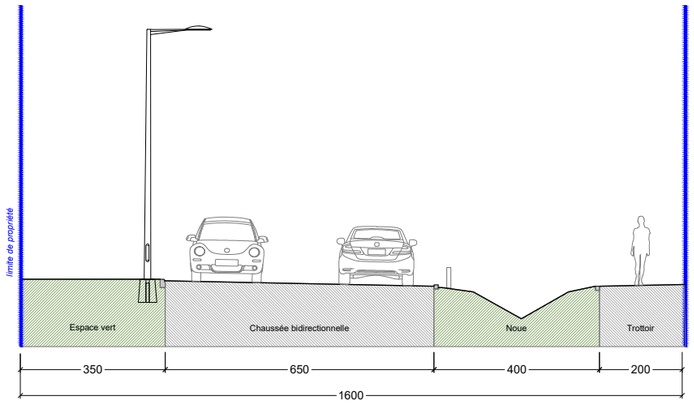

Rue des Jardins d'Ecosse côté giratoire Morlane



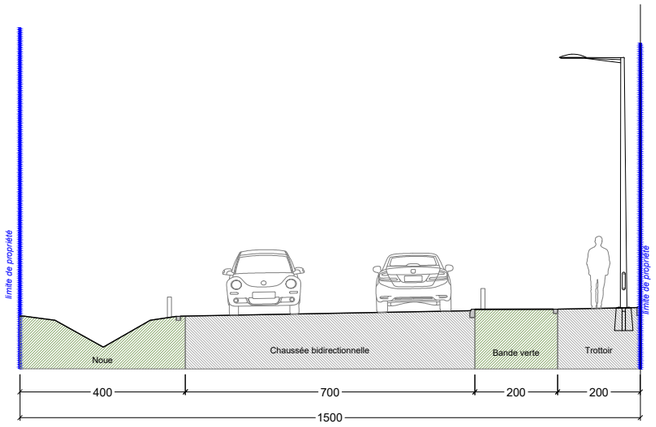

Rue des Jardins d'Ecosse côté Allée de Mercy




Rue des Jardins d'Ecosse au droit de l'Esplanade du Château



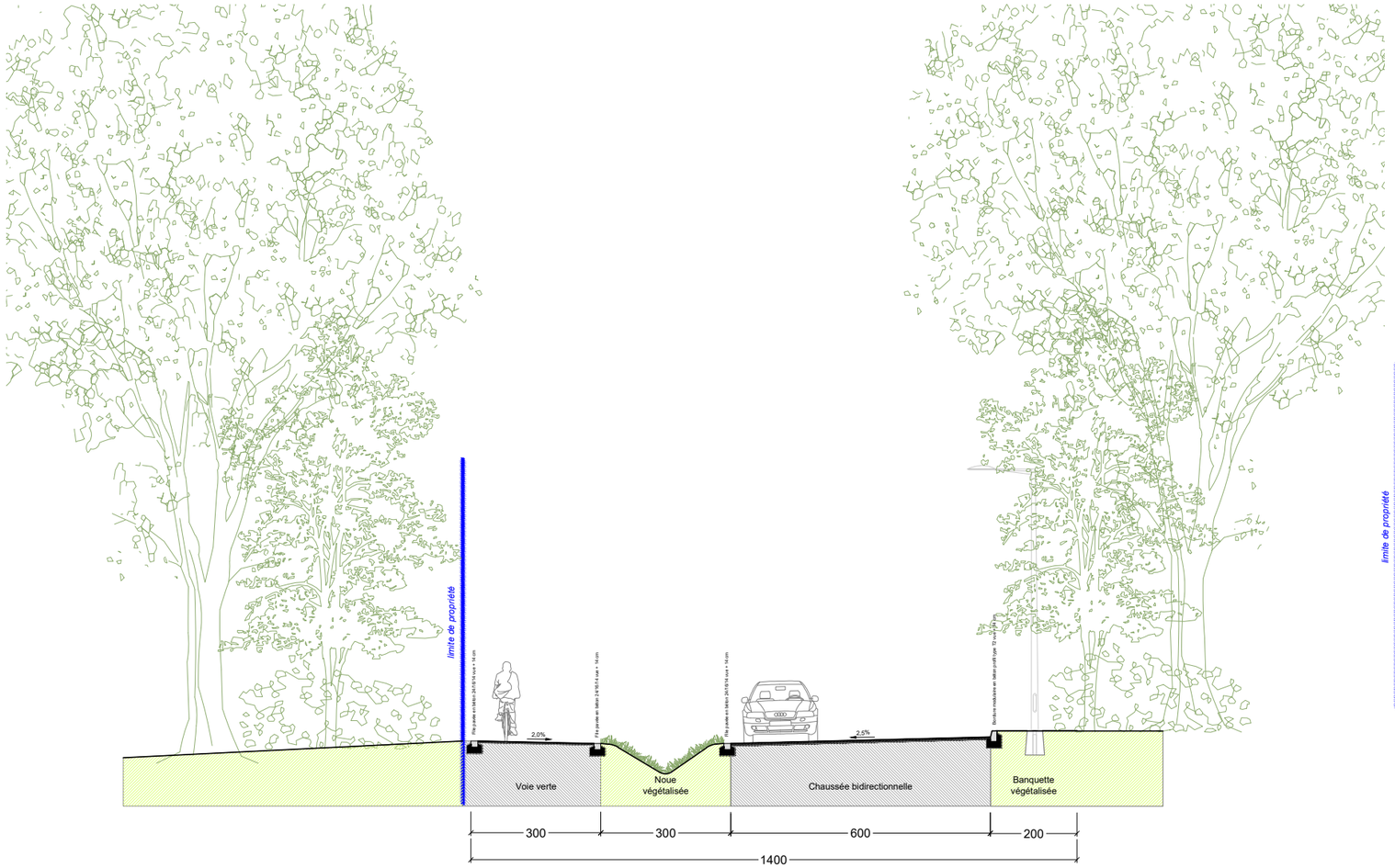

Rue Royale Canadian Air Force




RueMarie Coëtlosquet

# 2 . DOMAINE PUBLIC

## VOIRIE




Allée de Mercy




Rue Royale Canadian Air Force

# 2 . DOMAINE PUBLIC

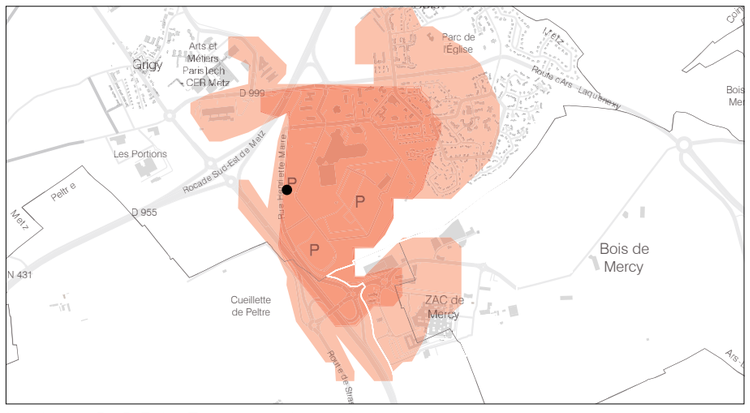
## MOBILITE DOUCES

**Transports collectifs en site propre**

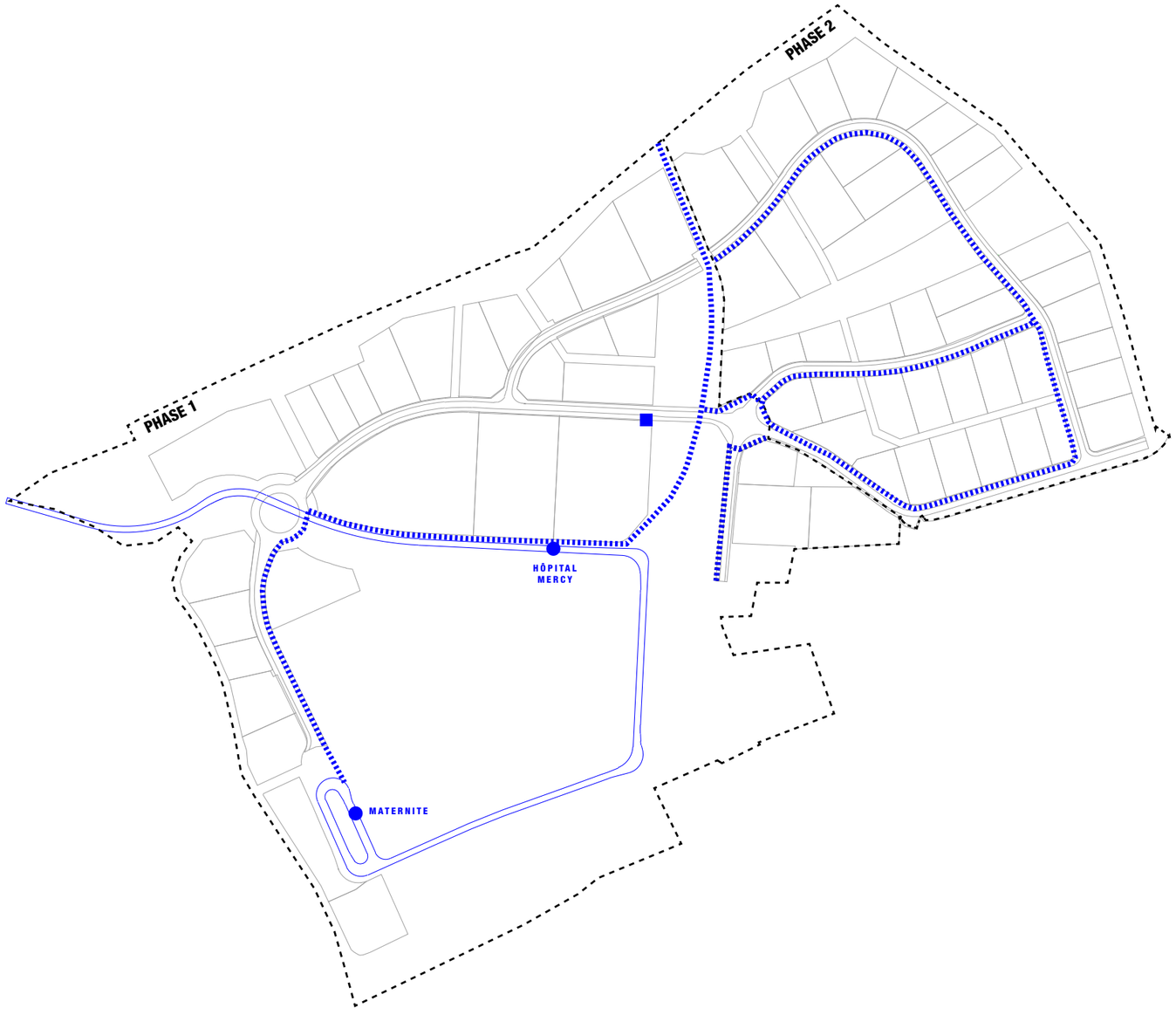
Le TCSP (METTIS), dont le gabarit de la chaussée est large de 7.50 m, vient connecter le site hospitalier et le coeur de ZAC via l'avenue Hospitalière grâce à deux arrêts positionnés stratégiquement. Un premier arrêt est situé au centre de gravité de la ZAC, à la confluence du château, du parvis de l'hôpital et du parvis du château. Un second arrêt (terminus de la ligne) se situe au droit du pôle Femme Mère Enfant.

**Piétons et cycles :**

L'objectif du projet des espaces publics est d'encourager les modes doux : marche à pied, cycles, utilisation des transports en commun. En plus du Mettis, la ZAC de Mercy est située à proximité du P+R Foire Expo : environ 20 minutes à pied de la partie la plus à l'ouest de la ZAC et desservie par un arrêt de Mettis de l'arrêt CHR. La mise en place d'une navette entre le P+R et le site de Mercy est à l'étude pour augmenter la fréquence de connexion entre ces lieux des places de stationnement sont présentes sur l'espace public, le projet prévoit également des bornes cycles à proximité du parc de Mercy . Par ailleurs, le projet s'inscrit dans le Plan des Déplacements Urbains defini par Metz Métropole.




Isochrone P+R Foire Expo - 20 minutes à pied




Légende

- Tracé METTIS
- Arrêts
- Piétons et cycle
- Borne cycles

# 2 . DOMAINE PUBLIC

## ESPACES VERTS STRUCTURANT

**PHASE 1 & 2 :**

**Espaces verts techniques :**

Espace vert technique accueil des bassins de rétention ou accompagnement des voiries tout en valorisant le cadre d'usage de la ZAC.

**PHASE 1**

**Avenue Hospitalière / Mettis :**

L'aménagement de l'avenue hospitalière, accueillant le tracé du METTIS, et située sur la ligne de crête du site, suit cette logique de mise en scène du château. L'axe historique de l'Allée du château qui se déploie depuis l'entrée du site est un élément de composition fort qui participe à la scénographie urbaine du château.

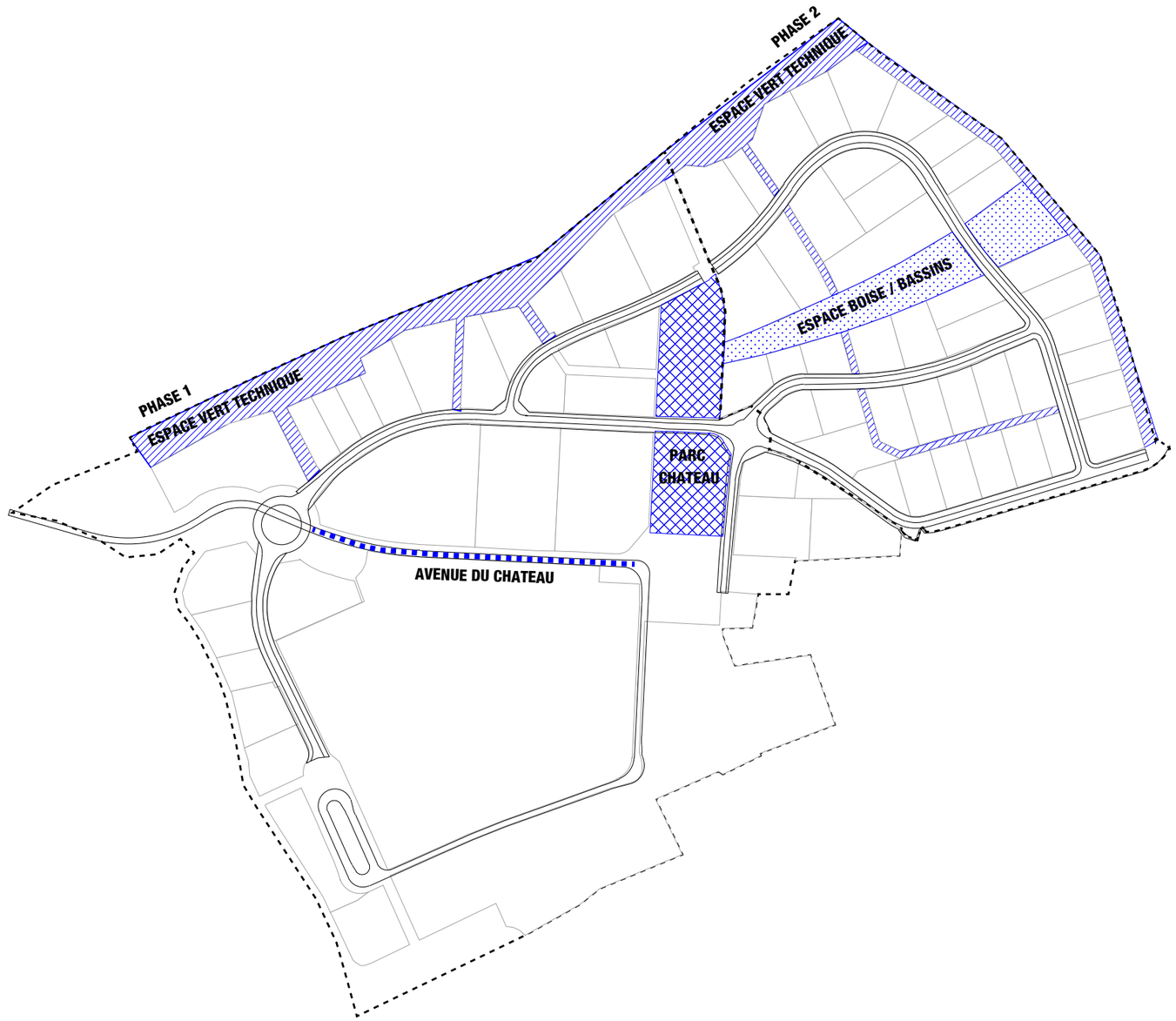
**Parc du château de Mercy :**

Le parc du Château de Mercy, espace paysager majeur du quartier, a vocation à polariser le coeur de ZAC et mettre en scène le château. Il sera l'espace public majeur de la ZAC, et le support de différents usages. Il comprendra notamment les salons urbains, structures légères contenant du mobilier urbain, des jeux pour enfants : des espaces ludiques et contemplatifs. On y retrouvera également la majorité du mobilier urbain du quartier. Les aménagements seront réalisés de telle sorte qu'ils permettront toujours des vues vers le château de Mercy.

**PHASE 2**

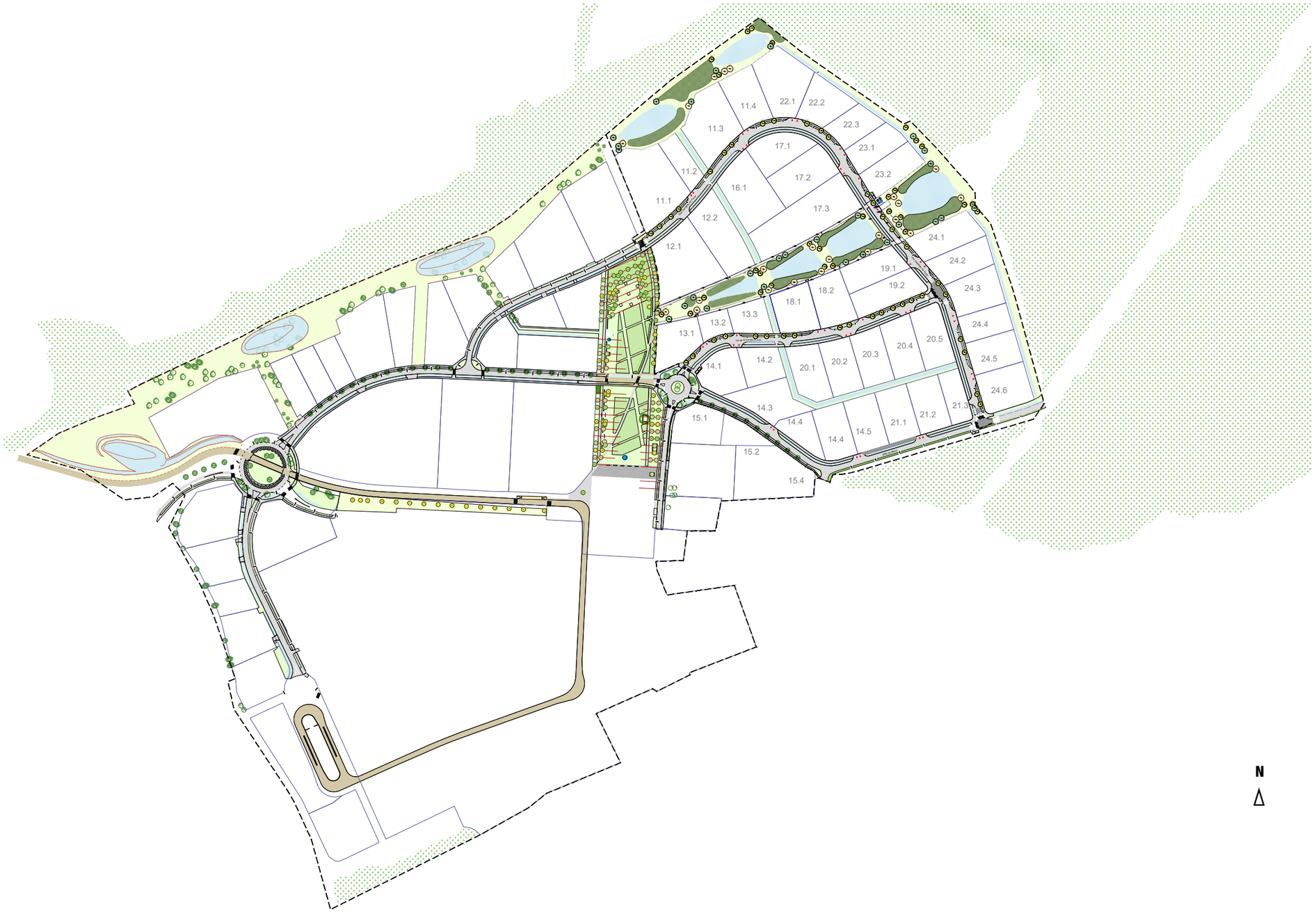
**Espace boisée / bassins :**

L'espace boisé de la ZAC où se situent les bassins principaux de la ZAC ont pour vocation à être entourée de boisement afin d'étier le bois exitanr et de créer un corrdior écologique. De plus cette mise en oeuvre nécéssité peu d'entretient.



# 2 . DOMAINE PUBLIC

## ESPACES VERTS STRUCTURANT



# 2 . DOMAINE PUBLIC

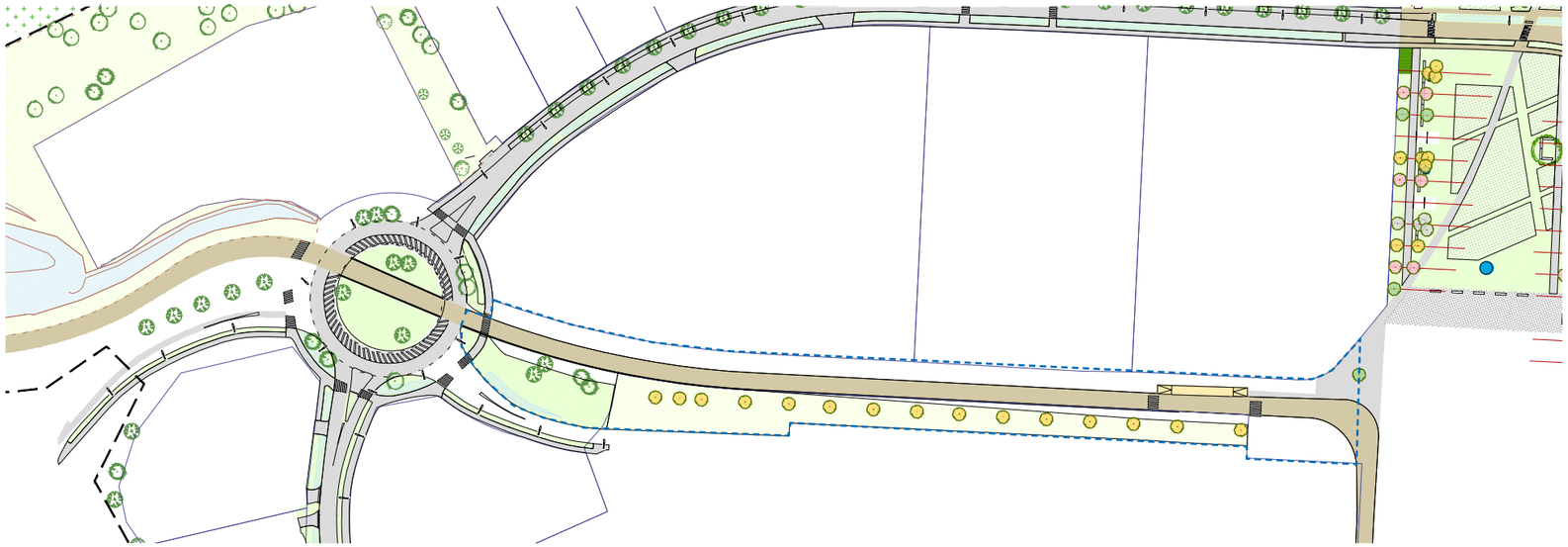
## ESPACES VERTS STRUCTURANT

PHASE 1 : AVENUE HOSPITALIÈRE

Afin de bien cadrer la vue sur le château et de préserver l'avenue hospitalière des nuisances générées par les voies de desserte de l'hôpital, la mise en place d'un front végétal est préconisée le long de la voie du Mettis. Cette voie qui se déploie depuis l'entrée du site est un élément de composition fort du quartier qui participe à la scénographie urbaine du château.

Ce front végétal sera constitué par un alignement d'arbres à haute tige sur les parcelles bordant l'avenue hospitalière. Les arbres seront plantés sur une bande de 2,5m de large au minimum, tapissée de prairie fleurie.

Les essences composant cet alignement ne sont pas imposées. Toutefois, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de la ZAC, on privilégiera l'utilisation de frênes à fleurs et cerisiers à fleurs. D'autres espèces telles que le frêne commun, le tilleul ou l'érable rouge pourront également être utilisées. Il s'agira aussi de proposer des essences adaptées à l'environnement (sol et climat notamment).



*Traitement paysager de l'avenue hospitalière*



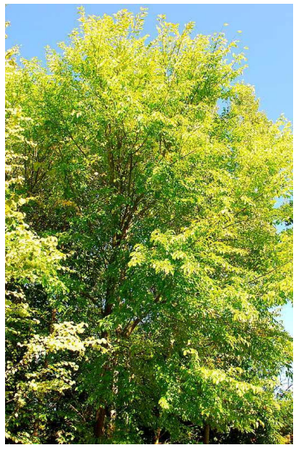
*Frêne commun*



*Tilleul*



*Erable rouge*



*Orme*



*Prairie fleurie*

*Palette végétale*

# 2 . DOMAINE PUBLIC

## ESPACES VERTS STRUCTURANT

PHASE 1 : PARC DE MERCY

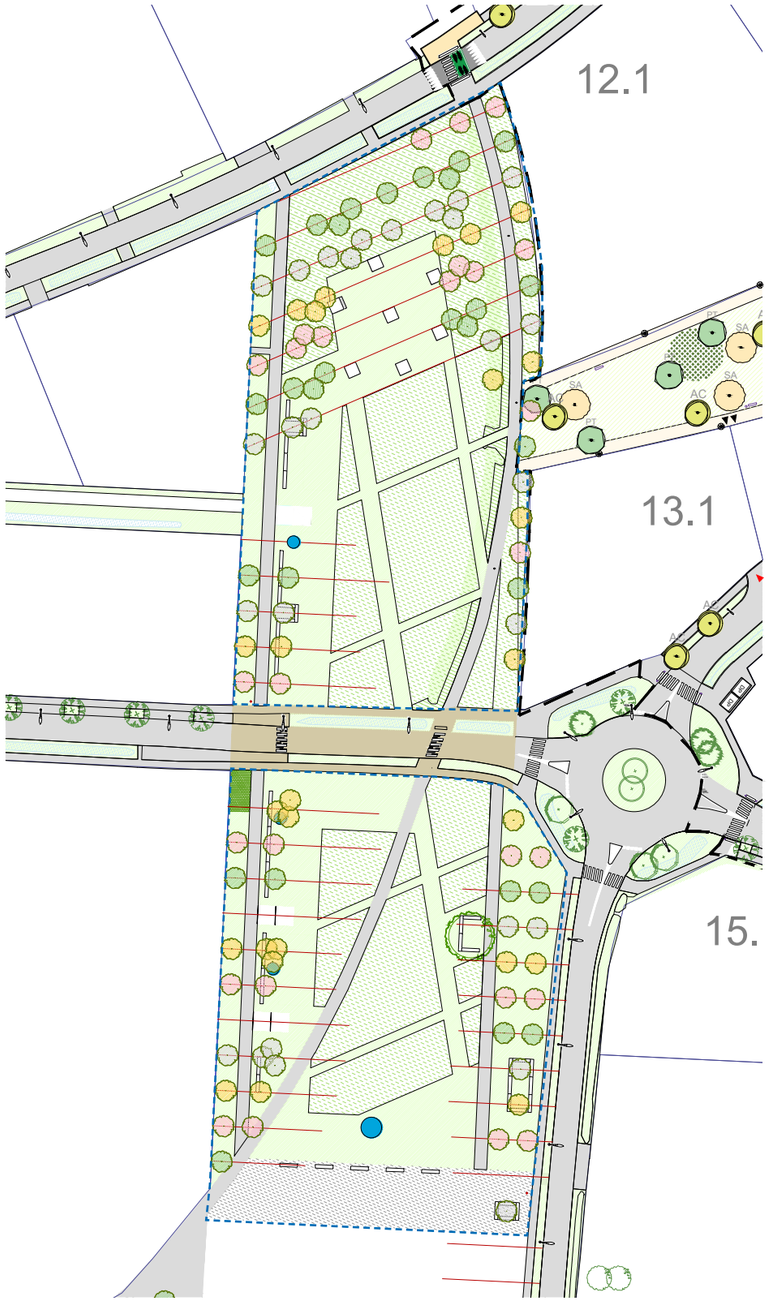
Le parc du château de Mercy, situé au coeur du site, à l'intersection des phase 1 et 2, est relié par des liaisons piétonnes aux autres espaces de respiration de la ZAC. Il représente un lieu de rencontre, d'échange et de convivialité dans la ZAC.

Il s'agit, de l'espace de rencontre principal entre l'espace privé et la trame végétale : trame maraîchère, les lisières boisées et la trame champêtre environnante.

Le principe de composition du parc est de proposer un aménagement au service de la mise en valeur du château. Le parc est organisé autours d'une grande clairière contenu par un cordon boisé installé sur sa périphérie.
Ce cordon prolonge la trame paysagère général de la ZAC et fabrique un filtre végétal protecteur vis à vis des autres activités de la ZAC.

Plusieurs cheminements minéraux permettent de parcourir le parc. Ils sont hierarchisés et offrent des traversées nord-sud et est-ouest. La gestion différenciée de la trame végétale basse permet des cheminements suplémentaires et de nouveaux usages au sein des espaces végétalisés.

Le mobilier urbain des espaces publics se concentre sur cet espace :
- un linéaire de bancs le long du cheminement piéton le plus emprunté ;
- des salons urbains proposent différents mobiliers : jeux pour enfants, différents types d'assises, tables ;
- des salons radeaux composé de platelage en bois et de dossier, se déploient au nord du parc.




*Traitement paysager du parc du château de Mercy*



*Bancs*



*Salon*

# 2 . DOMAINE PUBLIC

## ESPACES VERTS STRUCTURANT

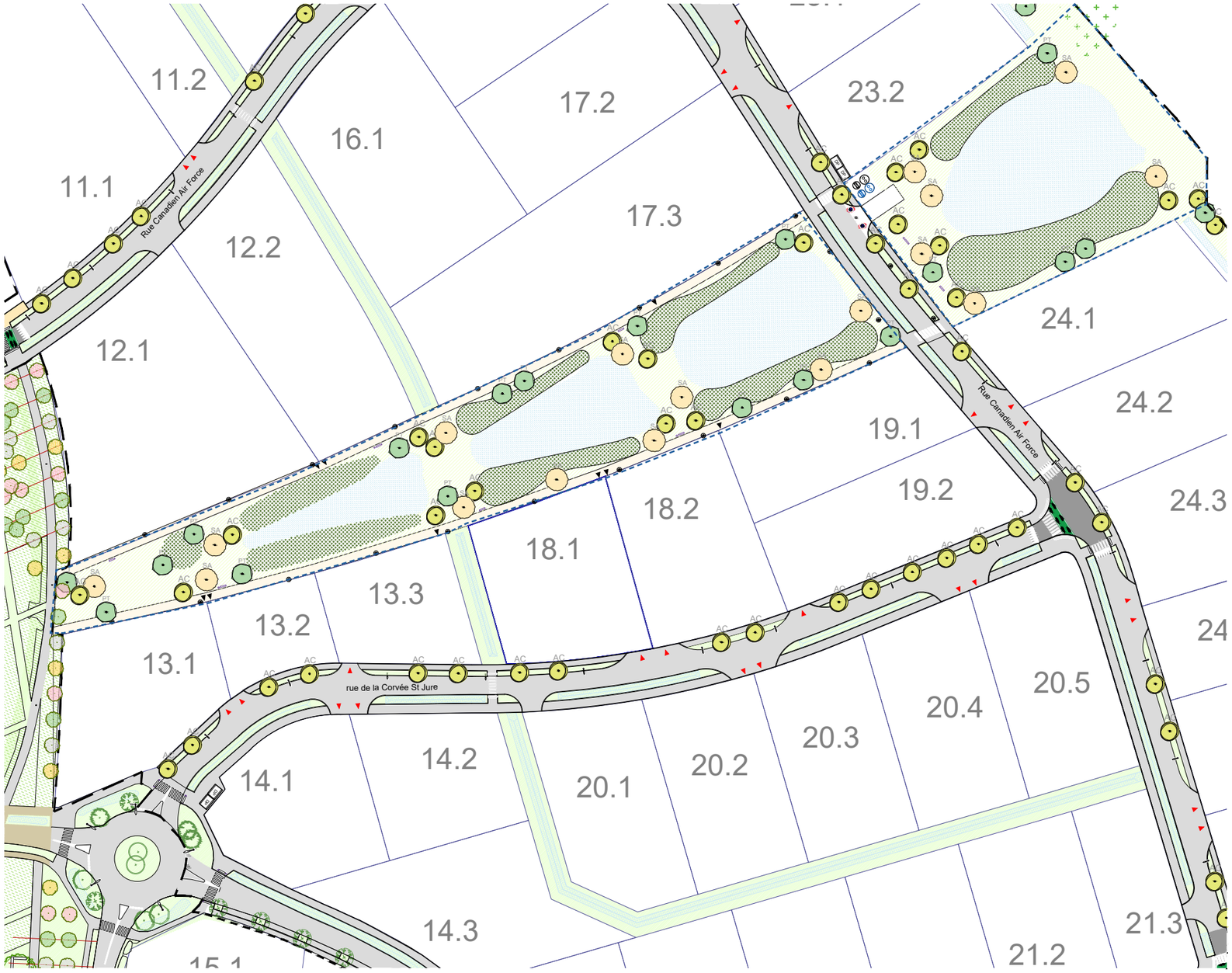
PHASE 2 : ESPACE BOISÉE- BASSINS

Les espaces disponibles pour les plantations seront essentiellement consacrés à une végétation arborée. Les boisements accompagnent la succession de bassins de stockage et de rétention. Ces masses boisées étirent la forêt existante vers l'intérieur du parc d'activités de Mercy. Cette démarche s'inscrit dans le mouvement général de replantation destiné à capter une partie du gaz CO2.

1 – Les bassins : Ils seront enherbés. Cependant, végétation spontanée pourra rapidement reprendre sa place dans le fond des bassins. L'humidité résiduelle et un entretien limité permettront cette recolonisation naturelle.

2 – Les chemins d'entretien : Ces cheminements d'environ trois mètres de largeur permettront le passage des engins d'entretien et la surveillance des ouvrages.

3 – Les boisements : Dès que possible, des bosquets viendront occuper l'espace. Cette succession de bouquets boisés étirera la forêt jusqu'au cœur du parc d'activités. Cette avancée constituera un large corridor écologique entre l'étang de Mercy et le parc d'activités.



# 5. DOMAINE PRIVÉ

## PROGRAMMATION

La ZAC Pôle Santé et Innovation de Mercy se déroule en deux phases. Le parachèvement des espaces publics et la commercialisation des lots s'effectuent de manière échelonnée dans le temps :

**Phase 1** :

Autour du CHR, elle comprend la commercialisation de 27 lots sur une superficie totale de 13 hectares, soit environ 51 800 m² de surface de plancher (SDP). La programmation est la suivante :

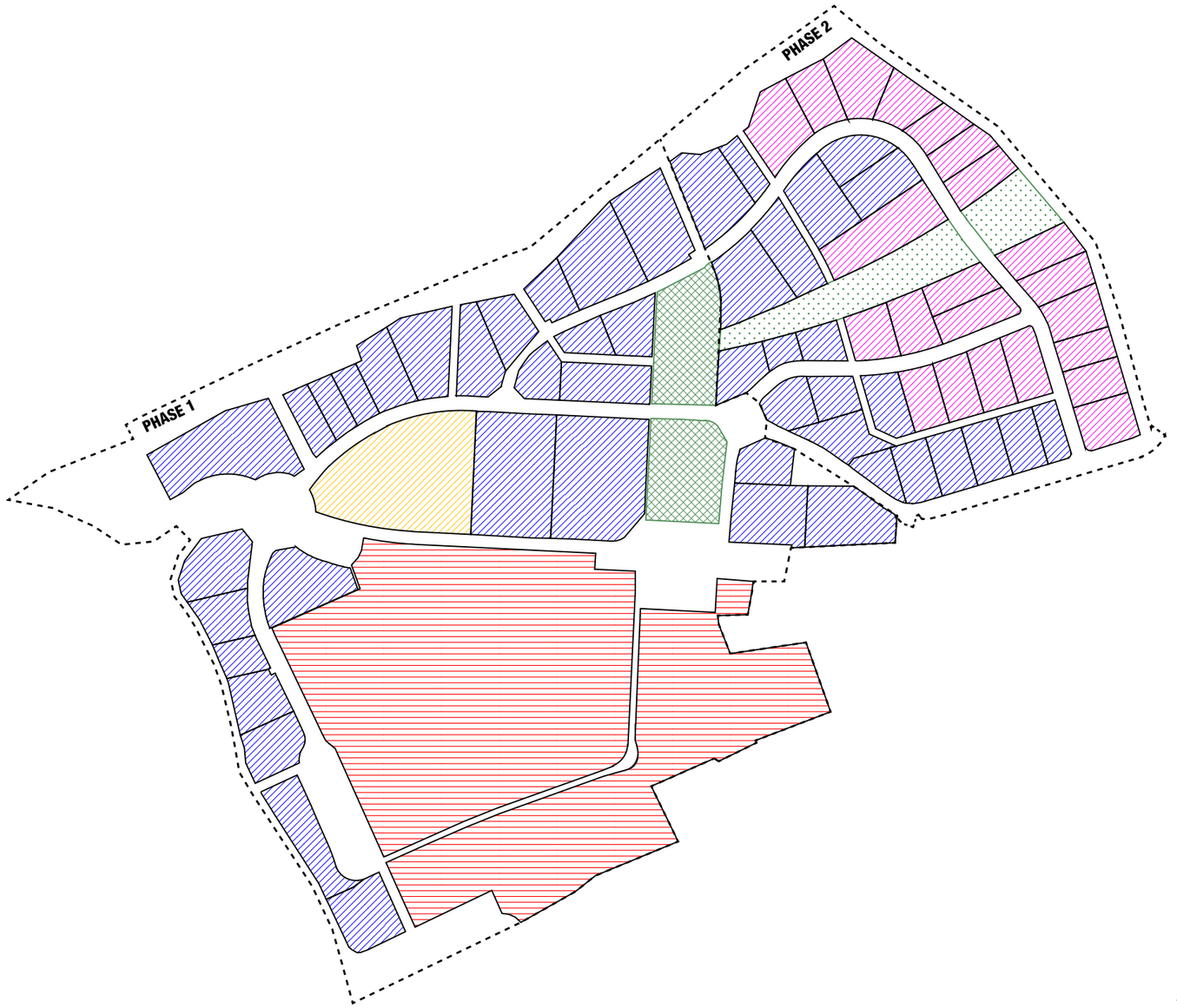
> Activité tertiaire marjoritairement en lien avec l'innovation et la santé mais pouvant s'ouvrir à d'autres domaines.
> Le Village de Mercy comprenant  des activités de services, restauration, crèche et hôtelerie ..

La phase 1 a été parachevée en 2024.

**Phase 2 :**

Cadrée à l'est par les lisières boisées, elle inclut la commercialisation de 47 lots sur une superficie totale de 11,6 hectares, soit environ 44 300 m² de SDP.

> Programmation tertiaire
> Programmation artisanale




Légende

- Pôle Hospitalier
- Tertiaire
- Artisanat
- Village de Mercy
- Limite phase 1 / phase 2

# 02 PRESCRIPTIONS

## 1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

ÉPANNELAGE

TOPOGRAPHIE

MATÉRIALITÉS

VÉGÉTALISATION DE L'ARCHITECTURE

CINQUIÈME FAÇADE

## 2. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

TRAME PAYSAGÈRE

PALETTE VÉGÉTALES

TRAITEMENT DES LIMITES

## 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

IMPLANTATION BÂTI

IMPLANTATION DU STATIONNEMENTS

ACCÈS

OUVRAGE TECHNIQUE

## 4. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

COLLECTE DES EAUX USEES DOMESTIQUES

ADDUCTION D'EAU POTABLE

CHAUFFAGE URBAIN

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

TELECOMMUNICATIONS

SERVITUDES DE TREFONDS

IMPLANTATION DES ACCES ET NIVELLEMENT DES LIMITES

GESTION DES DECHETS

## 5. PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENT ET CLIMATIQUE

## 6. PRESCRIPTIONS CHANTIER

# 1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

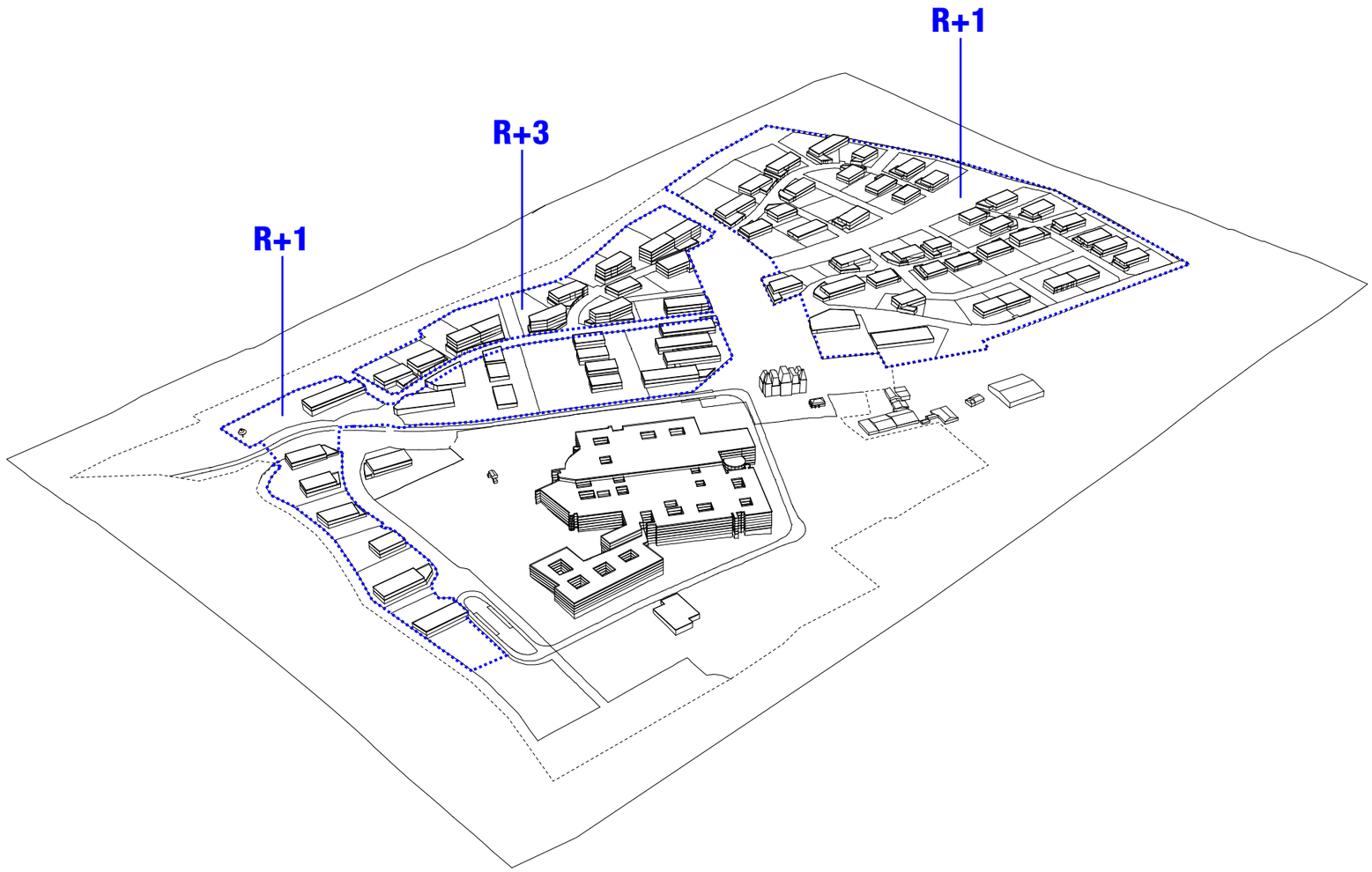
## ÉPANNELAGE

La question de l'épannelage est conditionnée par les contraintes liées aux règlements d'urbanisme d'une part, et par les contraintes géotechniques d'autre part.

Ainsi, le schéma d'aménagement propose de développer une majorité de constructions en R+1, évitant ainsi les dispositifs de fondations profondes très coûteux qui ne seraient pas rentabilisés par des constructions en R+2.

**RECOMMANDATION**: Cependant, lorsque cela est possible, le schéma prévoit de développer des constructions en R+3 aux abords de l'esplanade du château, afin de mettre en avant l'effet de centralité conféré à cet espace public majeur de la ZAC.

**PRESCRIPTION** : Sur l'ensemble des parcelles, la hauteur maximale en tout point de la construction ne doit pas dépasser la cote de 262.00 NGF, hauteur correspondant à celle du château de Mercy.



# 1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

## TOPOGRAPGIE

**Intégration à la pente naturelle :**

La topographie crée des contraintes plus ou moins importantes selon les parcelles. Il est ainsi distingué trois typologies de parcelles :

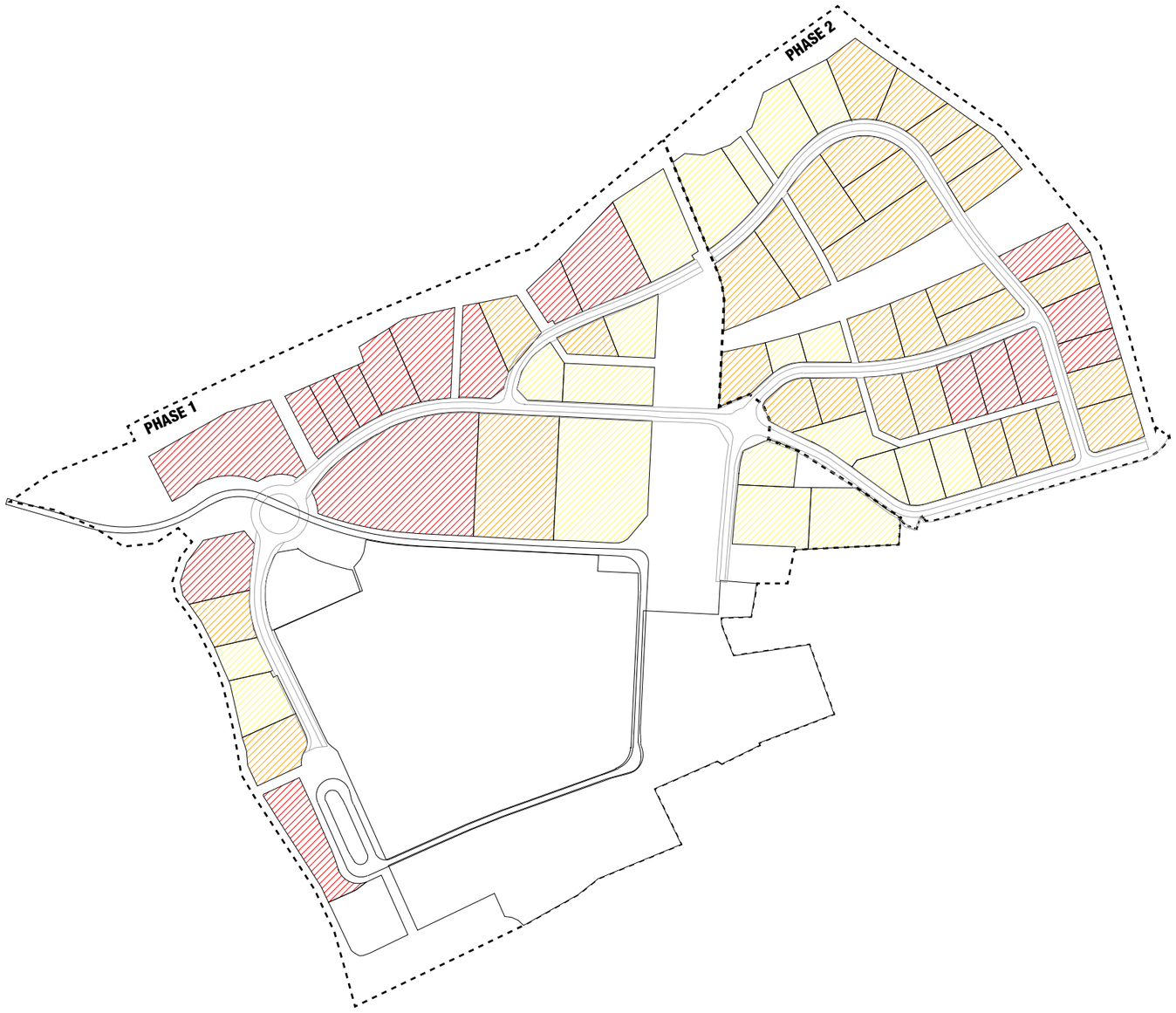
- les parcelles dont la pente est inférieure à 2%, que l'on peut considérer comme planes

- les parcelles dont la pente est comprise entre 2 et 5%, pour lesquelles la gestion du dénivelé restera économe en aménagements

- les parcelles dont la pente est supérieure à 5%, pour lesquelles une gestion plus précise des dénivelés devra être envisagée.

Les porteurs de projet seront orientés vers des lots qui répondent à leurs besoins. Sur les parcelles à forte pente, un travail d'individualisation des lots devra être effectué afin de déterminer une réponse spécifique et adaptée (éléments de la trame paysagère, stationnement, etc.).

**PRESCRIPTION :** Les constructions devront s'implanter de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais / déblais. Les talus aménagés seront végétalisés. L'utilisation de bâche plastique pour stabiliser les talus est proscrite.




Légende :

< 2 %
2 à 5 %
> 5%

# 1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

## MATÉRIALITÉS

La diversité de matériaux sur l'ensemble de la ZAC permettra de conférer une identité à chaque parcelle. Aucune prescription ne sera donc faite dans le sens d'une homogénéité de traitement entre les parcelles.

En revanche, au sein de chaque bâtiment, il apparait important de privilégier une écriture sobre et silencieuse. On privilégiera donc des traitements mono-matériau, de préférence monochromes.

**PRESCRIPTION** : Des matériaux «vrais» seront à privilégier, et les éléments de pastiche (type plaquette ou autre) seront à proscrire.

**PRESCRIPTION** : Dans tous les cas, la pérennité des matériaux sera un critère de choix.

**PRESCRIPTION** : Les dispositifs techniques (locaux annexes, édicules, systèmes d'occulations, etc.) seront intégrés à l'architecture et traités avec soin.

### ESPACES EXTERIEURS ET HAUTE QUALITE D'USAGES

**RECOMMANDATION** : Dans la recherche de haute qualité d'usages, les espaces extérieurs accessibles sont largement encouragés, que ce soit en étage ou de plain pied. Ces espaces non systématiques sur des programmations tertiaires, participent à la qualité de vie des espaces.

**RECOMMANDATION** : Les gardes-corps des terrasses seront traités avec soin et en cohérence avec le projet d'architecture. On priviligiera les garde-corps ajourés.

### ENSEIGNES

**PRESCRIPTION** : Les enseignes des entreprises seront implantées systématiquement dans le plan de la façade. Aucune enseigne en toiture ou en saillie ne sera tolérée. Les dimensions, matériaux et couleurs des enseignes devront s'harmoniser avec la composition de façade du bâtiment et s'inscrire dans le cahier de de signalétique de la ZAC.



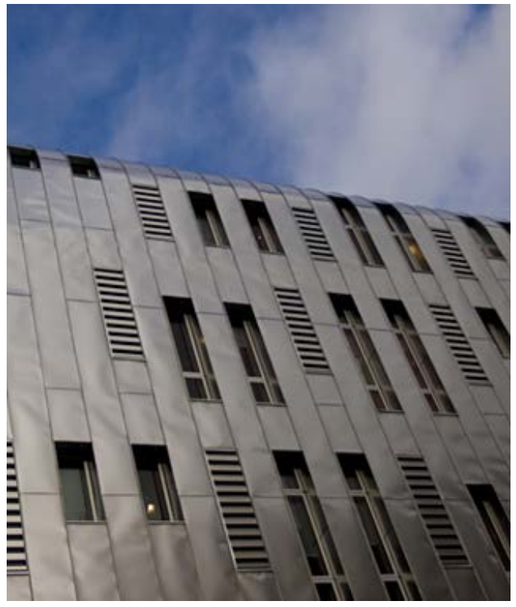
*Polycarbonate*



*Bois*



*Eternit*



*Métal*

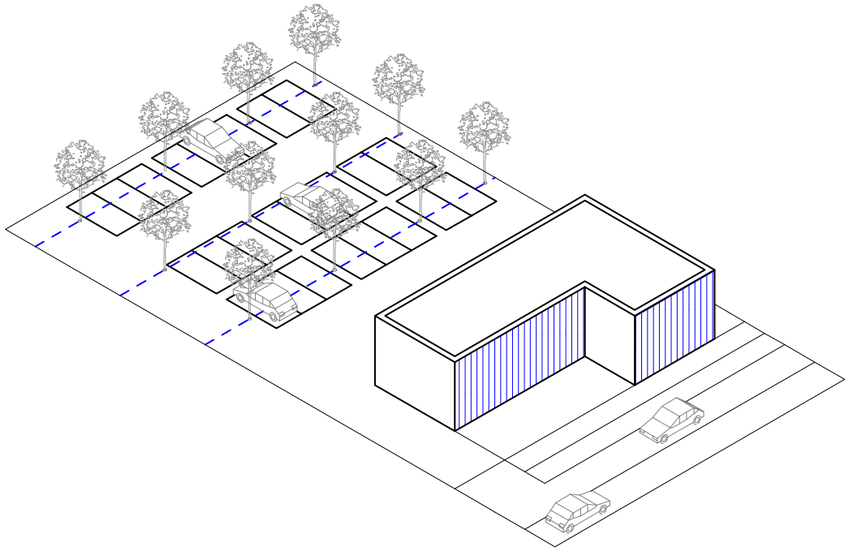
# 1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

## VÉGÉTALISATION DE L'ARCHITECTURE

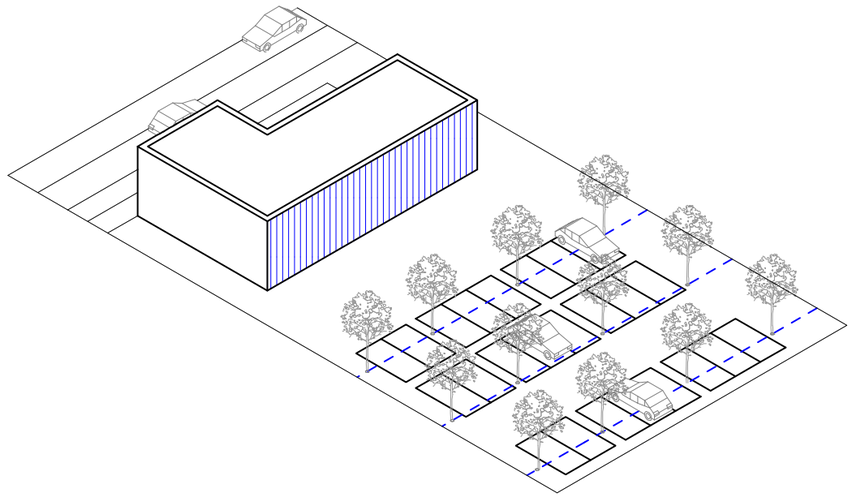
**RECOMMANDATION** : Afin d'adoucir la perception de l'architecture de la ZAC de Mercy, on cherchera à végétaliser les façades.

Cette végétalisation s'inscrira dans la continuité de la trame paysagère globale de la ZAC , suivant le schéma ci-contre.

**PRESCRIPTION** : Lorsqu'ils ne pourront être évités, les murs pignons seront végétalisés (grimpants sur treille par exemple).



Végétalisation en continuité sur la trame paysagère



Végétalisation en continuité sur la trame paysagère

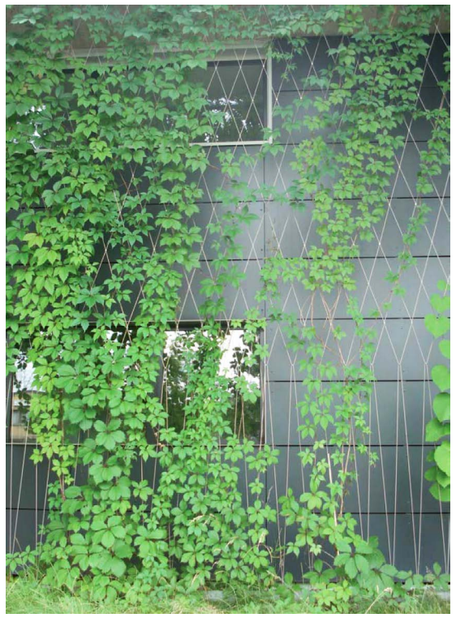
# 1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

## VÉGÉTALISATION DE L'ARCHITECTURE

Ci-contre un palette végétale.







*Favoriser la végétalisation de l'architecture*



Jasmin étoilé
*Trachelospernum jasminoides*
Persistant
Rustique -10°C



Lierre commun
*Hedera helix*
Persistant
Rustique -20°C



Chèvrefeuille
*Lonicera Heckrotii «Goldflame»*
Caduque
Rustique -15°C



Rosier grimpant
*Rosa banksiae «Alba plena»*
Persistant
Rustique -10°C

# 1. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

## CINQUIÈME FAÇADE

Des typologies de dalles-terrasses plantées seront développées. Outre l'intérêt technique (gain d'inertie thermique), ces solutions favorisent la bio diversité urbaine, en servant de relais verts pour la faune volante.

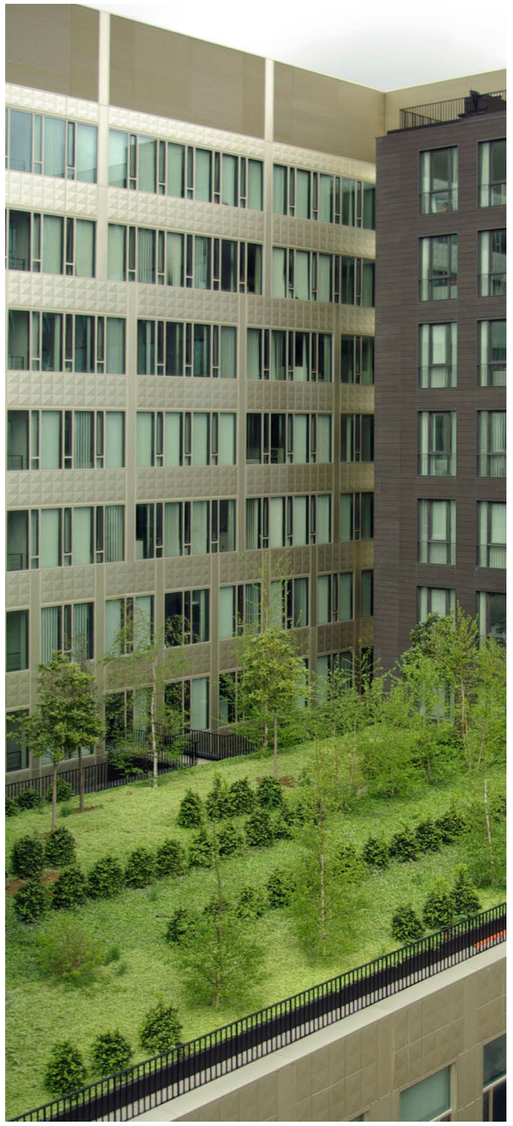
**RECOMMANDATION** : On tentera d'exploiter les toits terrasses en les rendant accessibles et appropriables.

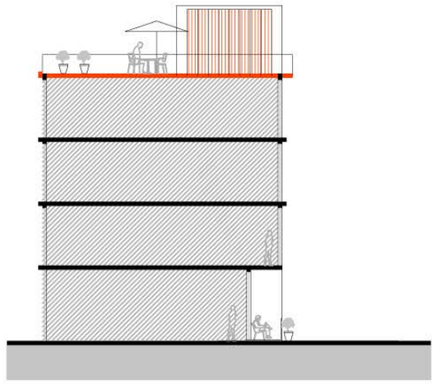
**PRESCRIPTION** : D'une manière générale, les toitures seront traitées comme des façades à part entière : intégration des ouvrages techniques (non visibles), gestion du « rapport au ciel », qualité des matériaux. Nous proposons que les toitures et les terrasses soient végétalisées à titre environnemental, comme à titre d'agrément. L'épannelage et les typologies variées proposées sur les différentes opérations impliquent de considérer la toiture comme une cinquième façade.

**PRESCRIPTION** : Les plantes destinées à la végétalisation des toitures (sedum, bulbes, ails sauvages, etc.) sont choisies pour leur résistance à la sécheresse et leur aptitude de régénération et d'adaptation. Des mélanges de plantes bien étudiés procurent bio diversité et qualités esthétiques. Deux typologies, l'une intensive et l'autre extensive seront susceptible de « coloniser » les toitures.

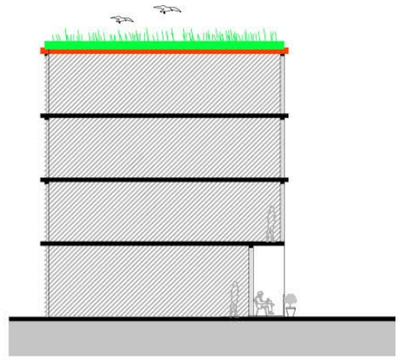
> La végétation intensive nécessite un apport important de terre mais permet la création d'un vrai jardin (arbres, arbustes)
> La végétation extensive s'appuie sur un substrat réduit au maximum avec une végétation héliophile et xérophile apportant non pas la notion de jardin mais un apport en terme de gestion des eaux, d'écologie et d'isolation.

Les avantages d'une toiture végétalisée sont d'ordre :
> *Esthétique* : moyen simple et économique d'embellir le quartier et d'y créer des surfaces vertes supplémentaires ; agrémenter les vues depuis les étages supérieurs.
> *Ecologique* : impact écologique sur l'eau (régulation des eaux de pluie) ; impact écologique sur la qualité de l'air.
> *Protection du bâtiment* : améliore la protection thermique du bâtiment ; apporte une protection phonique supplémentaire et réduit de façon importante les bruits d'impacts.





*Terrasse appropriable*



*Toiture végétalisée*



*Terrasses plantées*

# 2. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRE

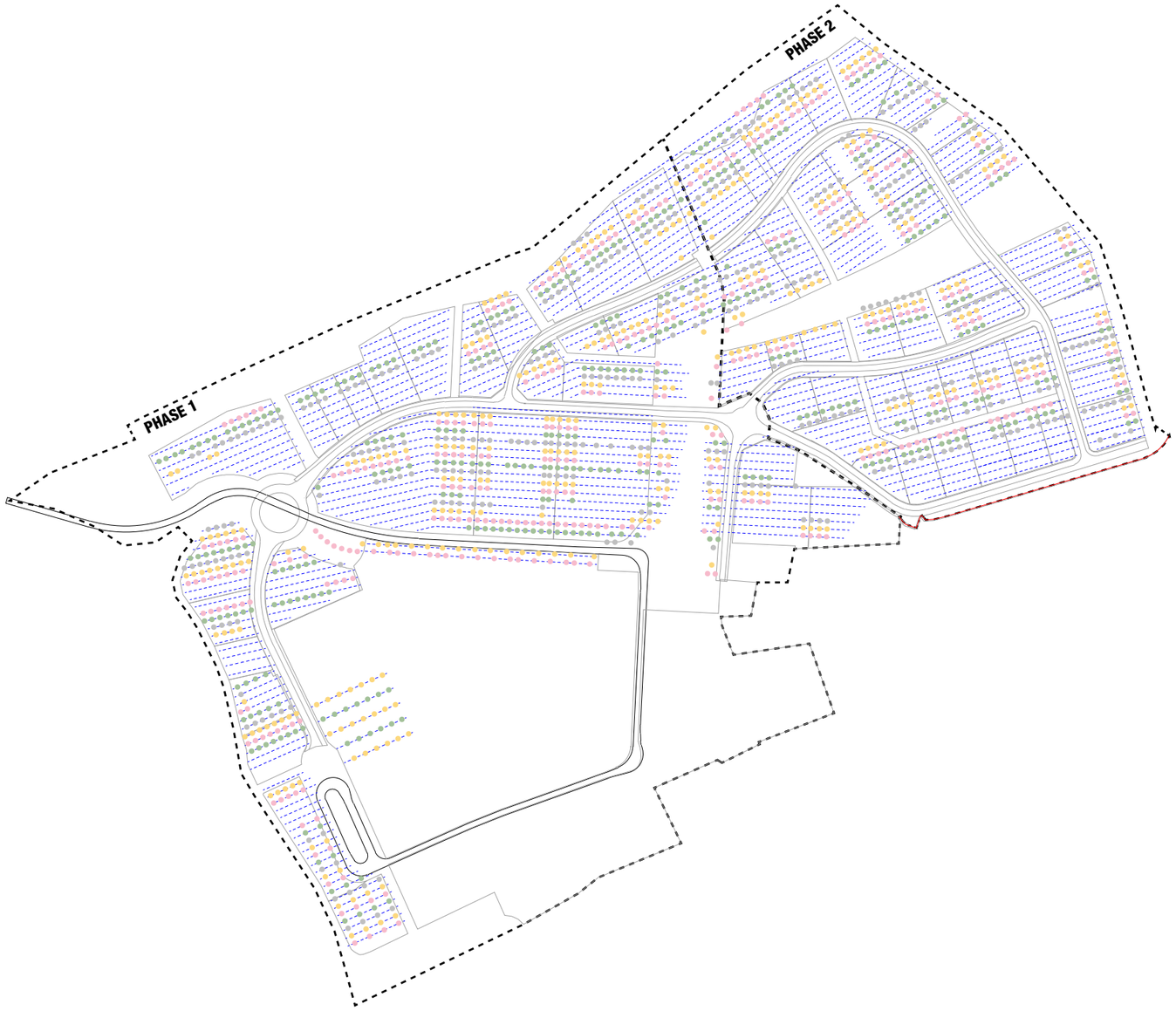
## TRAME PAYSAGÈRE

**PRESCRIPTION** : L'organisation de la trame paysagère s'appuiera sur les lignes directrices Est-Ouest. En effet, la vue vers le Sud étant bouchée par le nouvel hôpital, on cherchera à ouvrir des transparences vers l'Ouest.

**PRESCRIPTION** : La trame convergera vers l'espace central, à savoir le parvis végétal du château, générant ainsi des cadrages endogènes et exogènes jouant avec ce grand vide.

**PRESCRIPTION** : Cette trame est déclinée sur les macro-lots et chaque opérateur devra respecter les règles d'implantation des lignes de plantations sur sa parcelle ainsi que les essences déterminées dans le plan de plantation.

Le respect de la trame paysagère fera l'objet d'un avis de la part de l'architecte coordinateur qui devra être favorale au moment du dépôt du permis de construire. Les permis de construire modifcatifs devront comprendre eux aussi un avis favorable de la part de l'architecte coordinateur de la ZAC.




Légende

- Trame paysagère
- Orme
- Cerisier à fleurs
- Pommier à fleurs
- Aubépine

# 2. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRE

## PALETTE VÉGÉTALE

Afin de s'intégrer au paysage environnant, la palette végétale proposée privilégie des essences rustiques et champêtres, adaptées au climat et au sol messin. Elle se compose d'espèces locales, racontant le passé jardiné du site, et enrichies de variétés plus ornementales et fleuries mêlant feuillage persistant et caduque, et ayant une floraison étalée au fil des saisons afin de garantir une harmonie et un rythme tout au long de l'année. Ces plantations de végétaux mellifères permettront de développer la biodiversité du site. Les essences choisies s'inscrivent dans une logique de naturation du site, et permettent d'assurer une floraison étalée sur toute l'année.

Les essences arborées seront puisées dans la palette des arbres fruitiers à fleurs rappelant les vergers de fruitiers animant le paysage messin. La trame est qualifiée en lignes colorées correspondant à une essence végétale déterminée. Quatre essences sont employées dans cette trame :

Orme (*Ulmus resista*)
Cerisier à fleurs (*Prunus x subhirtella autumnalis Rosea*)
Pommier à fleurs (*Malus floribunda*)
Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Les lignes de fruitiers à fleurs se déclinent transversalement sur l'ensemble des lots privés et soulignent la direction des vues lointaines. Leurs faibles gabarits permettent de préserver les vues sur le château et les échappées visuelles vers le lointain (à l'ouest et au sud) et accompagnent les constructions sans les camoufler.

Compte tenu de leur faible envergure (6-8m), l'espacement entre chaque arbre variera entre 8 et 10 m, en s'adaptant aux exigences d'aménagement des parcelles. Les fosses de plantation des arbres auront un volume minimum de 6 m³. Sur les aires de stationnement, les pieds d'arbres seront protégés.

Les lignes de vergers seront ponctuées de haies champêtres et fleuries, de plus en plus importantes à l'approche des lisières boisées. Elles assureront une transition douce entre les lignes de fruitiers colorées et les masses boisées.

La composition des haies sera laissée libre parmi les espèces proposées dans la palette végétale ci-contre, en harmonie avec la ligne colorée dans laquelle s'implante la haie. La strate arbustive composant les haies bocagères alternant avec la strate arborée ou composant les clôtures des parcelles présentera une floraison étalée et un caractère verdoyant toute l'année par l'utilisation de 2/3 de persistants et 1/3 de caduques choisis dans la palette végétale ci-contre.

ARBRES COMPOSANT LA TRAME PAYSAGÈRE



A
Orme
*Ulmus Resista*
15-20 m
Rustique -15°C



B
Cerisier à fleurs
*Prunus x subhirtella «autumalis Rosea»*
4-5 m
Rustique -15°C



C
Pommier à fleurs
*Malus floribunda*
5-7 m
Rustique -15°C



D
Aubépine
*Crataegus monogyna*
8 m
Rustique -20°C

ARBUSTES CADUQUES



Amélanchier
*Amelanchier lamarckii*
5 m
Rustique -30°C



Cornouailler blanc
*Cornus alba*
2,5 m
Rustique -20°C



Prunellier
*Prunus spinosa*
5 m
Rustique -20°C



Rosier paysage
*Rosa*
0,4 m
Rustique -20°C



Arbres aux papillons
*Buddleia davidii «purple Emperor»*
2 m
Rustique -25°C



Groseiller à fleurs
*Ribes sanguineum*
1,5-2 m
Rustique -20°C



Lilas commun
*Syringa vulgaris*
6 m
Rustique -20°C

ARBUSTES PERSISTANTS



Céanothe
*Ceanothus thyrsiflorus «repens»*
0,7 m
Rustique -15°C



Viorne x burkwoodii
*Viburnum burkwoodii*
3-4 m
Rustique -20°C



Photinia
*Photinia fraseri*
1,5 m
Rustique -15°C



Oranger du Mexique
*Choisya ternata*
1,8-2 m
Rustique -15°C



Troène de Californie
*Ligustrum ovalifolium*
3 m
Rustique -15°C



Fusain du Japon
*Euonymus japonicus*
3-4 m
Rustique -20°C



Chèvrefeuille caprilia
*Lonicera caprilia*
3 m
Rustique -15°C

# 2. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRE

## TRAITEMENTS DES LIMITES

**PRESCRIPTION** : En limites séparatives (privé / public et privé / privé), les clôtures seront végétales. Elles pourront être doublées d'une clôture de type grillage en limites séparatives. En limite des espaces publics, les grillages sont proscrits, les clôtures seront barreaudées et positionnées à l'intérieur de la parcelle, de façon à être le moins visible possibles depuis les espaces public.

**PRESCRIPTION** : En limites séparatives avec le parc du château, les clôtures seront végétales. Les grillages sont proscrits, les clôtures seront barreaudées et positionnées à l'intérieur de la parcelle, de façon à être le moins visible possibles depuis les espaces public. Les sauts-de-loup sont autorisés en limite avec le parc du château.

**PRESCRIPTION** : Les clôtures végétales seront constituées d'une haie mixte champêtre composée de caduques et de persistants d'une hauteur maximale de 2 m. Les essences seront choisies dans la palette végétale proposée. Les haies monovariétales de persistants (type thuyas) sont strictement interdites.

**PRESCRIPTION :** Les haies situées côté voirie n'excéderont pas une hauteur de 1.5m de manière à conserver un dialogue entre l'espace public et les différents lots.

**PRESCRIPTION :** Les haies pourront être plantées en rang simple, ou en quinconce sur deux rangs.

**PRESCRIPTION :** Les haies seront constituées d'essences locales, en respectant une proportion d'un tiers de persistants pour deux tiers de caducs »

**RECOMMANDATION :** Les grillages utilisés en doublement des haies seront traités avec le plus grand soin. Les finitions galavanisées sont à privlégier.
Prescription : Les finitions colorées sont proscrites.





Exemples de haies



Exemple de grillage utilisé en doublement de haies

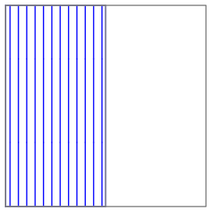
# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

## EMPRISE AU SOL

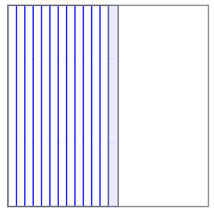
**PRESCRIPTIONS :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables :**

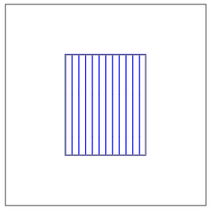
**PRESCRIPTIONS :** Au moins 20% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.



Emprise à 50%



Emprise à 50% + 10% si extension



Pleine terre 20%

# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

## IMPLANTATIONS

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Voie et emprise ouverte à la circulation :

Ars-Laquenexy : La façade sur rue doit être implantée à l'alignement ou en recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique.

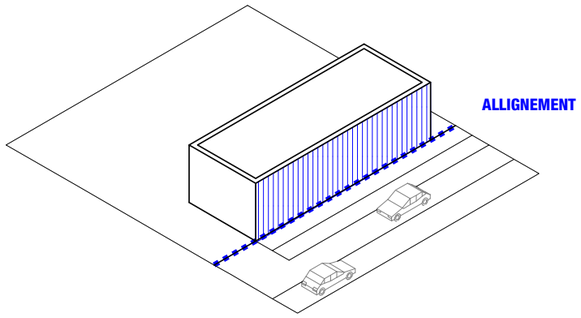
Peltres : La façade sur rue doit être implantée en recul de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou à l'alignement de constructions existantes.

Autre voie et emrpise publique :

Peltres & Ars-Laquenexy : La façade doit être implanté à un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …).

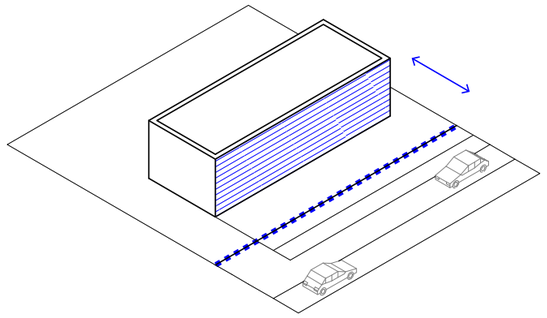
**Implantation par rapport aux limites séparatives**

Peltres & Ars-Laquenexy : La façade doit être implanté à un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, …).

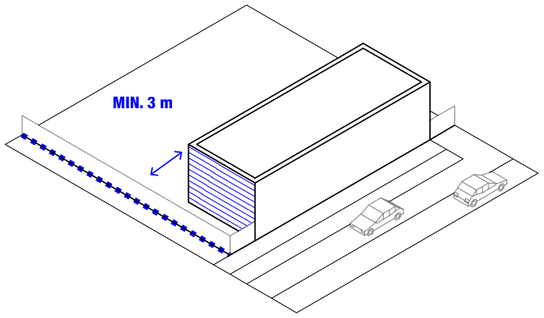



Implantation emprise publique ouverte à la circulation :
En allignement sur la limites séparative

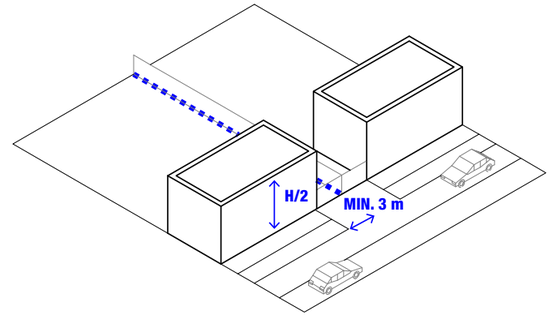
**OU**



Implantation emprise publique ouverte à la circulation :
En recul.




Implantation emprise publique non-ouverte à la circulation :
En recul minimum de 3 m



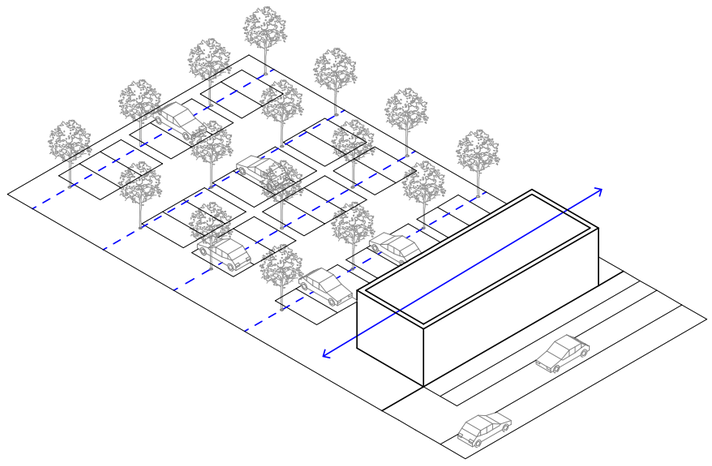

Implantation en limite séparative :
En recul minimum de 3 m < Hauteur du bâtiment / 2

# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

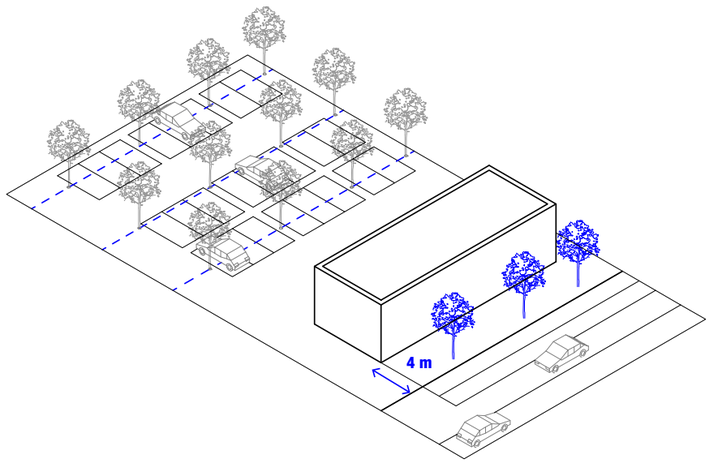
## IMPLANTATIONS

**RECOMMANDATION :** Les bâtiments adopteront des formes simples s'insérant dans la trame paysagère. L'alignement sur rue sera recherché au maximum, Si le bâtiment est en recul l'objectif sera de recréer un alignement d'arbre parallèle à la trame paysagère sur cette bande de 4 m.

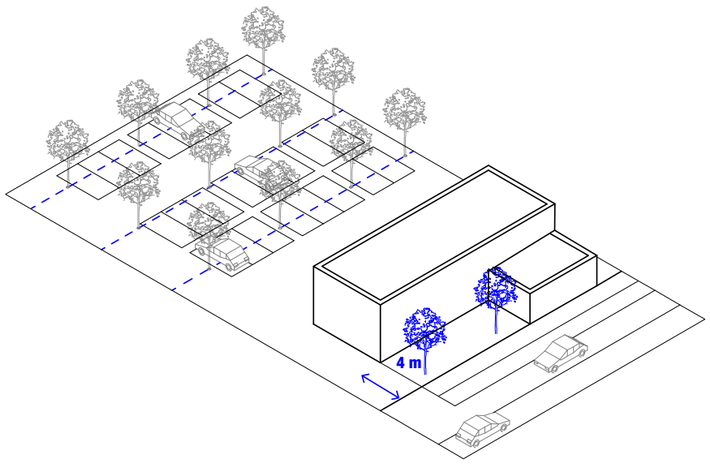
**RECOMMANDATION :** : Pour conserver l'orientation générale est-ouest du bâti, cet alignement pourra être obtenu par la création d'un socle en bordure de la limite parcellaire (cf. schéma ci-contre).



Bâti s'inscrivant dans la trame paysagère




Recréer la trame paysagère par un alignement d'arbres




Création d'un solcle un bordure + création d'un alignement quand on esr en recul de 4 m

# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

## STATIONNEMENT

**PRESCRIPTION** : Le stationnement ne peut dépasser le mimum autorisé par le PLU.

**PRESCRIPTION** : Dans le cas où le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement du bâtiment ne serait suffisante par rapport au minimum prévu par le PLU, il devra être justifié. Un échange avec la maîtrise d'œuvre urbaine ainsi que la validation de cette dernière sera nécessaire.

**PRESCRIPTION** : Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement ne pourra excéder 10% de plus que le miniumim fixé par le PLUi.

Ci-contre extrait synthètique des PLU par rapport à la programmation des places de stationnements minium.

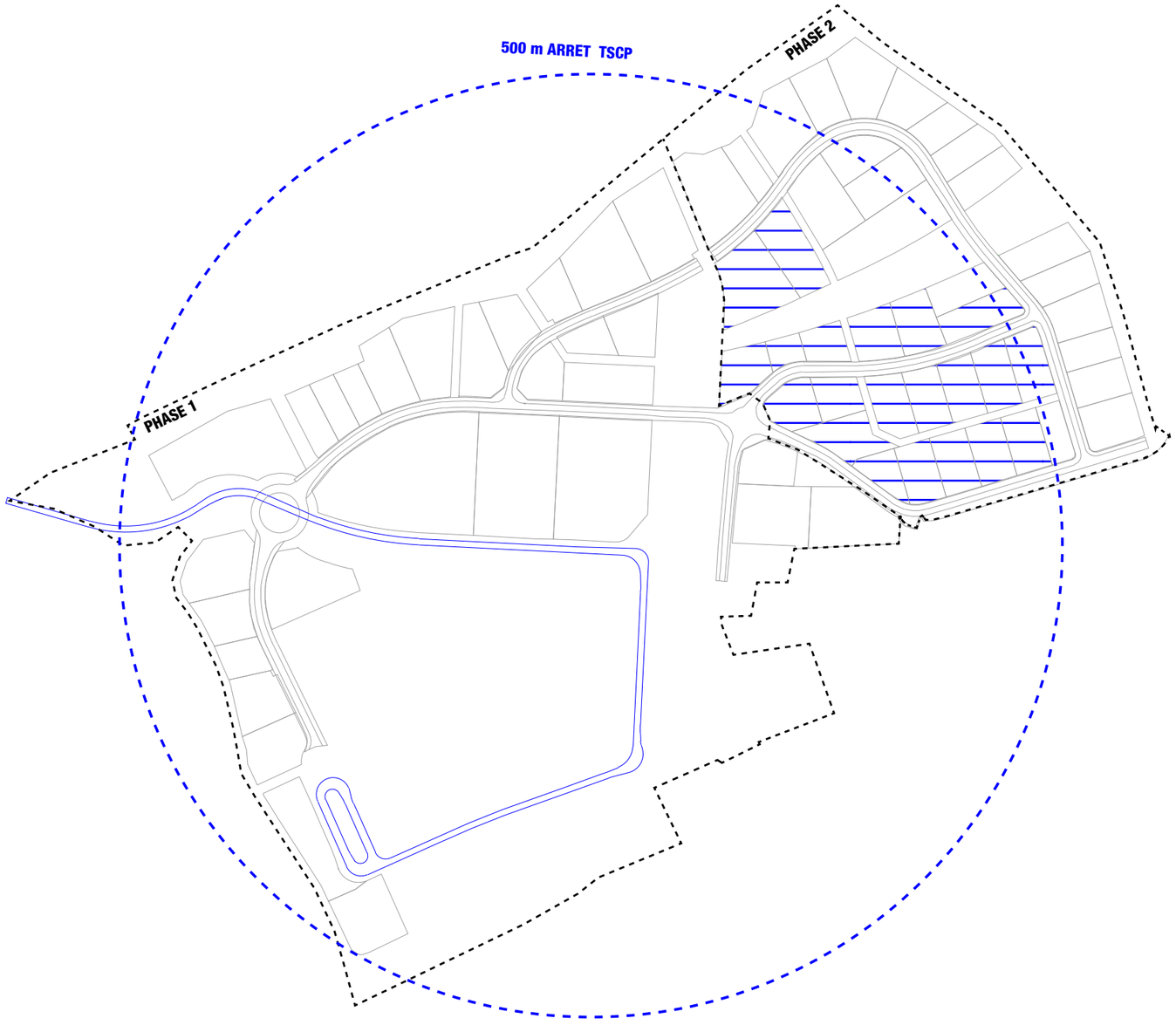
| PROGRAMMATION | PELTRE - STATIONNEMENT MIN. | ARS-LAQUENEXY - STATIONNEMENT MIN. |
|---|---|---|
| Bureaux et locaux professionnels | 1 pl / 40 m² SDP même incomplète | 1 pl / 40 m² SDP même incomplète<br><br>1 pl/ 50 m² SDP même incomplète* |
| Commerces | - Surface de vente inférieure < 60 m² = 1 pl<br><br>- Surface de vente > 60m² = 1 pl<br>+ 1pl / tanche supplémentaire de 20 m² de surface de vente | - Surface de vente inférieure < 60m² = 1 pl<br><br>- Surface de vente > 60m² = 1 pl<br>+ 1pl / tanche supplémentaire de 20 m² de surface de vente |
| Restaurants | - Salle à manger < 30 m2 de SDP = 1 pl<br><br>- Salle à manger > 30 m2 de SDP =1 pl<br>+ 1p l/ tranches supplémentaire 10 m2 de surface de salle à manger | - Salle à manger < 30 m2 de SDP = 1 pl<br><br>- Salle à manger > 30 m2 de SDP =1 pl<br>+ 1p l/ tranches supplémentaire 10 m2 de surface de salle à manger |
| Industrie et artisanat | 1 pl / 80 m² de SDP | 1 pl / 80 m² de SDP même par tranche incomplète |
| Habitat adapté | Une étude spécifique doit déterminer les besoins de stationnement en tenant compte des activités engendrées | Foyer et résidences personnes âgées<br>- Pour un appartement 0,5<br>Autres foyer et résidence<br>- Pour une chambre 0,5 |

*Pour les bureaux et locaux professionnels situés à moins de 500 m d'un arrêt du TCSP

# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

## STATIONNEMENT

Tracé des bureaux et locaux professionnels situés à moins de 500 m d'un arrêt du TCSP phase 2



# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

## STATIONNEMENT

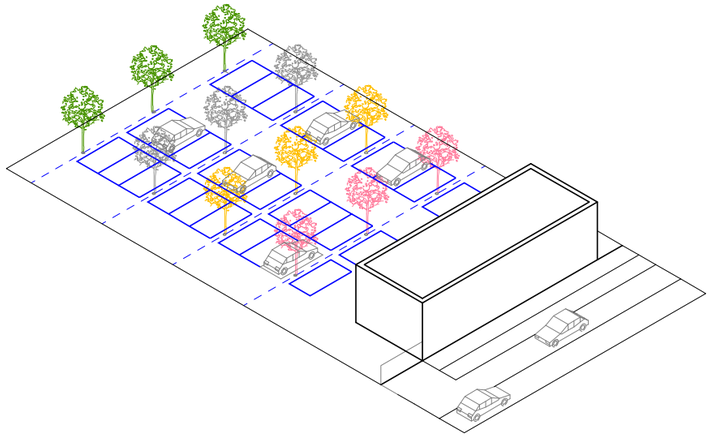
**PRESCRIPTION** : Les stationnemnt seront au maximum placé en arrière des lots afin qu'il soit au minimum visible depuis la rue.

**PRESCRIPTION** : Le stationnement s'intégrera dans les lignes de plantations. Les lignes de plantation sont calibrées pour permettre un aménagement rationnel des parcelles. Ainsi, ces lignes permettent l'implantation de stationnement dans le sens transversal ou longitudinal, laissant aux acquéreurs des parcelles une certaine latitude dans l'aménagement des espaces extérieurs.

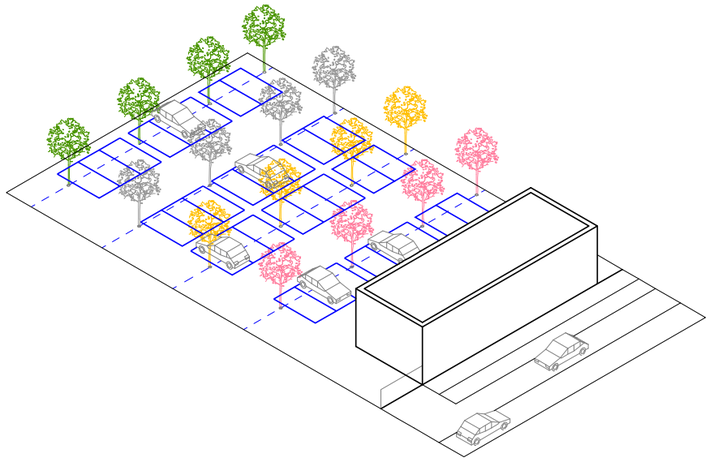
**RECOMMANDATION** : L'éclairage des parcs de stationnement et autres espaces libres permettra la mise en valeur des plantations, à travers une scénographie de la trame paysagère.

**PRESCRIPTION** : Les surfaces consacrées aux stationnements de surface doivent être fractionnées, par exemple par des noues ou des haies vives d'essences variées. En outre, les parcs de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de plantes arbustives. Les arbres de haute tige auront un développement minimum de 4 à 6 mètres, selon les espèces. Le diamètre du tronc à hauteur d'homme sera compris entre 14 et 18 cm, au moment où ils seront plantés.

**PRESCRIPTION** : En dehors des accès, des cheminements, des aires de stationnement et des installations techniques : les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.



Stationnement transversal en arrière de lot



Stationnement longitudinal en arrière de lot

# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

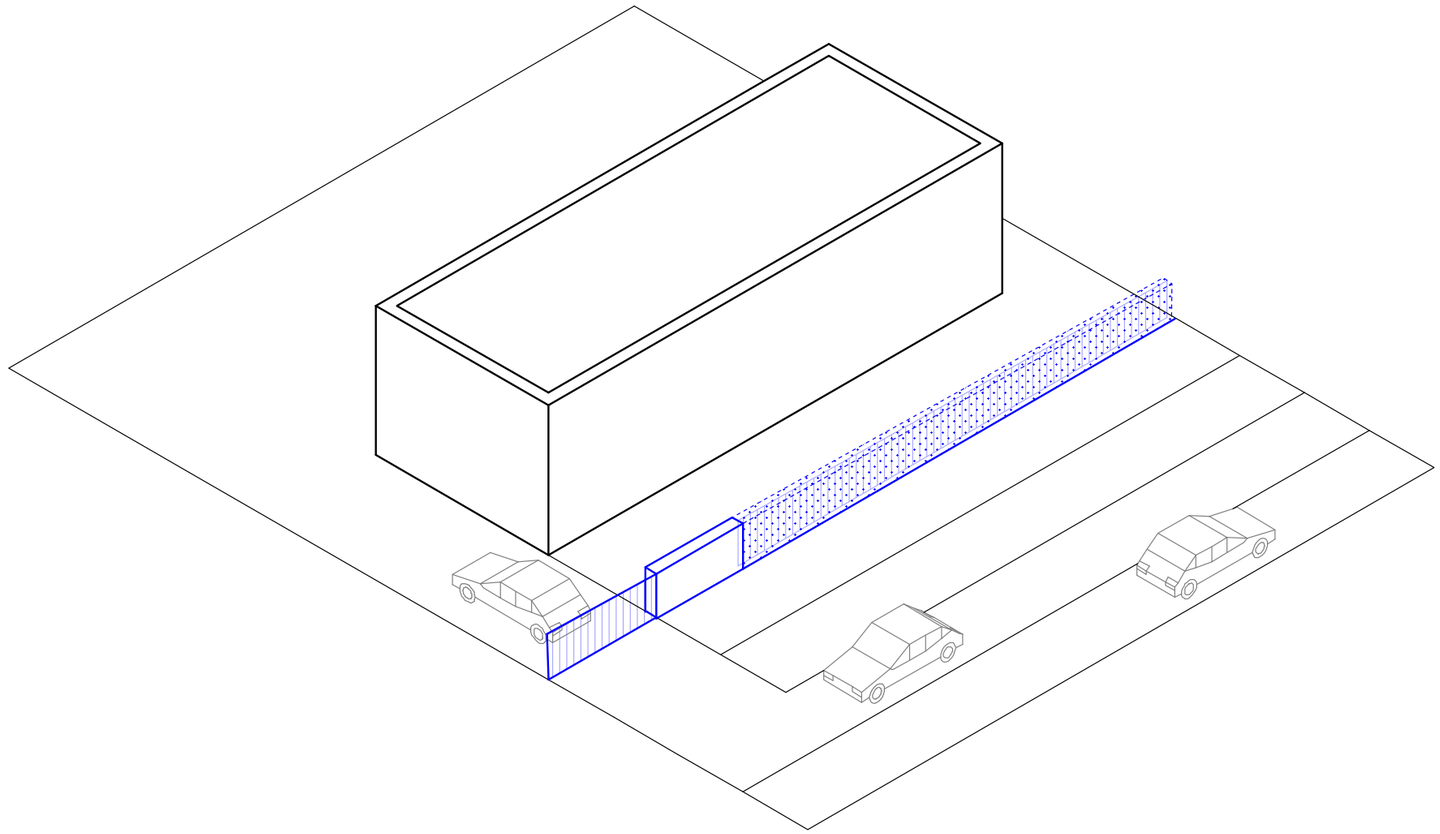
## STATIONNEMENT

ACCÈS AUX BÂTIMENTS

### Mise en oeuvre des portails :

**PRESCRIPTION** : Si des portails sont mis en oeuvre, ils devront s'harmoniser avec les clôtures et les constructions. Les haies marquant la limite seront interrompues à l'entrée du site par un mur standard ou le local d'entrée du bâtiment, portant l'enseigne de l'entreprise.

L'aspect des clôtures sera soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC. L'aspect des clôtures des lots situés en limite avec le parc du château fera l'objet d'un échange avec l'Architecte des Bâtiments de France.



Légende :

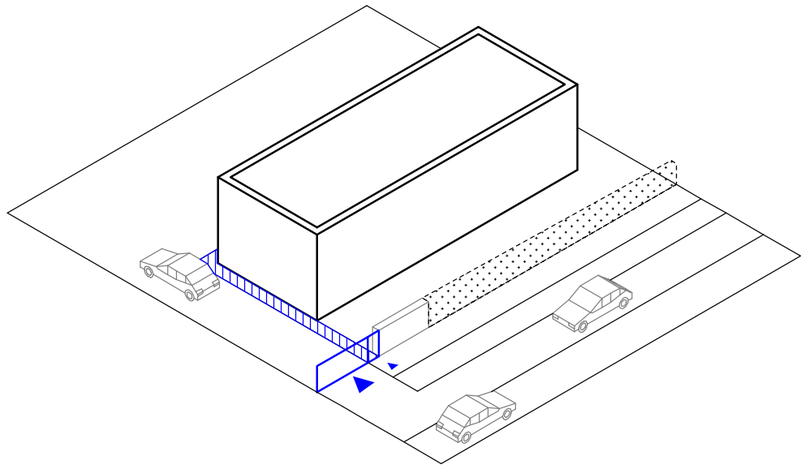
- Muret Standar
- Portail et clôture en harmonie
- Haie vives

# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

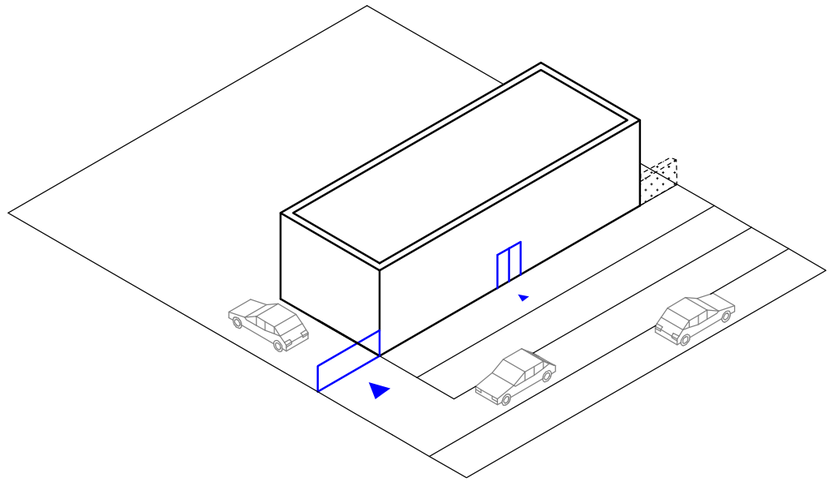
## ACCÈS

**RECOMMANDATION** : Les parcelles et/ou les bâtiments (dans le cas de l'alignement sur rue) seront accessibles directement depuis l'espace public. Dans la mesure du possible, les parcelles disposeront d'un accès unique, permettant de limiter l'impact sur l'espace public. Au sein de chaque parcelle, une signalétique spécifique guidera les usagers vers l'accueil.

**PRESCRIPTION** : Afin de faciliter la lisibilité et la sécurité des accès, les flux piétons et voitures seront dissociés à l'intérieur de la parcelle.



Flux piétons et voitures dissociés à l'intérieur de la parcelle



Accès distincts voitures et piétons

# 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE

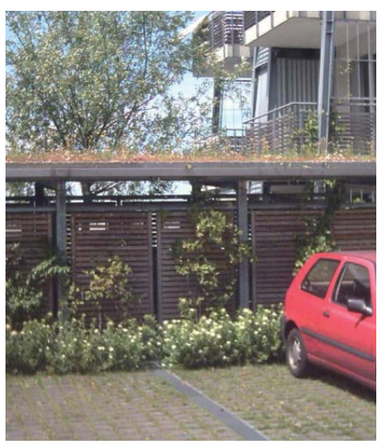
## INTÉGRATION DES LOCAUX ET OUVRAGESECHNIQUES

**PRESCRIPTION** : Les dispositifs techniques seront intégrés à l'architecture et recevront la même attention en termes de morphologie et de matériaux que les bâtiments principaux.

### MURET TECHNIQUE

**PRESCRIPTION** : L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom…), les boîtes aux lettres, les plaques de numéros de rue seront insérés dans un muret bas à la charge de l'acquéreur et situé en entrée de parcelle. Ils ne devront pas faire saillie sur les trottoirs ou l'espace public (sauf impossibilité technique).

La mise en place de ce muret bas nécessitera un contrôle et une validation de l'architecte conseil de la ZAC. Ce muret, d'une hauteur de 1,50m, cadrera l'entrée de parcelle et servira de support à la signalétique.





Valoriser les ouvrages techniques

### COURS DE SERVICE / AIRES DE STOCKAGE

**PRESCRIPTION** : Les cours de service ne seront pas visibles depuis l'espace public. Elles pourront notamment être masquées par une frange paysagère.

**PRESCRIPTION** : Il est rappelé que les preneurs seront dans l'obligation de bien entretenir leur cour de service à l'arrière des bâtiments.

### TOITURES / EDICULES

**PRESCRIPTION** : Les équipements techniques (climatiseurs, groupes VMC, pompes à chaleur, etc.), panneaux solaires, édicules d'ascenseurs et autres émergences visibles en toiture seront traités avec le plus grand soin et intégrés à l'architecture. Un soin particulier sera apporté au traitement des acrotères et à l'intégration des gardes-corps de toiture.

# 4. PRESCRIPTIONS TECHNIQUE

GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Equipements publics créés par l'Aménageur

L'aménageur réalise les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement de la tranche 1, conçus pour la collecte d'une pluie d'occurrence 10 ans via un réseau de noues et la rétention d'une pluie d'occurrence 100 ans via un système de bassins à ciel ouvert.

Le dimensionnement est réalisé pour écrêter les ruissellement au débit spécifique de 7,9 L/s/ha avec l'hypothèse d'un coefficient de ruissellement équivalent sur les terrains cessibles de 0,58.

Gestion à la parcelle par les Preneurs de lot

a/ D'un point de vue général, les Preneurs de lot sont invités à adopter toutes mesures dans le cadre de leur projet de nature à assurer une gestion des eaux de ruissellement au niveau de leur parcelle, par application notamment des principes issus de la Note de Doctrine édictée par la DREAL GRAND-EST, l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse et le CEREMA.

b/ Par ailleurs, il sera également fait application des dispositions opposables du Plan Pluie de l'EUROMETROPOLE en vigueur. Et à défaut d'un tel document, les prescriptions suivantes seront appliquées :

- Les pluies courantes seront gérées sur chaque parcelle au travers d'un dispositif d'écrêtement de débit et de rétention d'une capacité de 5 m3 régulé à 5 L/s
- Le débit de rejet maximal calculé à l'occurrence 10 ans ne devra pas excéder 50 L/s
- Les aires de stationnement d'une capacité de plus de 20 places seront équipées d'un séparateur à hydrocarbures non by-passé, d'un débit capable correspondant à l'occurrence 10 ans ou réalisera ses parkings en dalles alvéolées poreuses (non imperméables) et enherbées afin de limiter le ruissellement
- Les prescriptions complémentaires des gestionnaires et exploitants du réseau public, le Pôle Cycle de l'Eau de l'EUROMETROPOLE et HAGANIS

c/ En outre, pour les projets dont le coefficient de ruissellement effectif excède la valeur de calculs de 0,58, les Preneurs réaliseront à leur frais et sur leur terrain, les ouvrages de rétention additionnels dimensionnés à l'occurrence 100 ans avec la méthode des Pluie, en adoptant un débit de fuite égal à 7,9 L/s/ha

d/ Le Preneur est tenu enfin, de communiquer à l'Aménageur au plus tard avant le dépôt de son dossier de Permis de Construire, une note technique déclarant formellement :
- Superficie totale desservie
- Détail des calculs du coefficient de ruissellement équivalent et de la surface active

Les coefficients de ruissellement par type de surface revêtue et non revêtue seront impérativement issus de référentiels bibliographiques reconnus (type CEREMA, doctrine DREAL, etc.)

Et le cas échant :
- Détail des calculs de volume de rétention additionnel (précisant la méthode et rappelant les hypothèses de calculs)
- Donnée du volume effectif de rétention réalisé

Branchement de parcelles au système de collecte

Il est imposé au Preneur des parcelles privées de collecter les eaux de ruissellement de toitures et de voiries en surface de façon à pouvoir les rejeter à débit régulé, le cas échéant, dans les noues publiques. Du fait de leur faible profondeur, une collecte par des conduites enterrées est donc déconseillée dans la mesure du possible.

Chaque parcelle sera dotée d'un branchement unique au système de collecte.

Compte tenu des contraintes topographiques du site, les branchements sont réalisés par l'Aménageur qui en répercutera les frais auprès du Preneurs de lot.

Sauf impossibilité technique, les regards de branchements sont implantés en limite intérieure au point bas de chaque parcelle avec un profondeur de fil d'eau de l'ordre de – 0,75 à – 1,00 m par rapport au niveau du terrain public avoisinant. Le Preneur tiendra compte de ces contraintes d'implantation planimétrique et altimétrique dans son projet.

Le Preneur est tenu de communiquer à l'Aménageur au plus tard avant le dépôt de son dossier de Permis de Construire, un plan coté montrant qu'il a bien tenu compte de ces contraintes d'implantation. La donnée devra être communiquée sous la forme d'un fichier géoréférencé dans le système de représentation du fond topographique transmis par l'Aménageur.

COLLECTE DES EAUX USEES DOMESTIQUES

Equipements publics créés par l'Aménageur

L'aménageur réalise les ouvrages du réseau public de collecte des eaux usées domestiques.

Rejet d'eaux usées par les Preneurs de lot

Les rejets devront se conformer à la réglementation en vigueur en matière d'eaux usées domestiques ainsi qu'aux prescriptions du gestionnaire du réseau, HAGANIS.

Branchement de parcelles au réseau de collecte

Chaque parcelle sera dotée d'un branchement unique au système de collecte.

Compte tenu des contraintes topographiques du site, les branchements sont réalisés par l'Aménageur qui en répercutera les frais auprès du Preneurs de lot.

Sauf impossibilité technique, les regards de branchements sont implantés en limite intérieure au point bas de chaque parcelle avec un profondeur de fil d'eau de l'ordre de – 1,75 à – 2,00 m par rapport au niveau du terrain public avoisinant. Le Preneur tiendra compte de ces contraintes d'implantation planimétrique et altimétrique dans son projet.

Le Preneur est tenu de communiquer à l'Aménageur au plus tard avant le dépôt de son dossier de Permis de Construire, un plan coté montrant qu'il a bien tenu compte de ces contraintes d'implantation. La donnée devra être communiquée sous la forme d'un fichier géoréférencé dans le système de représentation du fond topographique transmis par l'Aménageur.

# 4. PRESCRIPTION TECHNIQUE

ADDUCTION D'EAU POTABLE

Equipements publics créés par l'Aménageur

L'aménageur réalise les ouvrages du réseau public de distribution d'eau potable.

Branchement de parcelles au réseau de distribution

Chaque parcelle sera dotée d'un branchement unique au réseau de distribution.

Le branchement sera réalisée par l'exploitant du réseau, VEOLIA, à la charge des Preneurs de lot, en tenant compte des caractéristiques du réseau public et des prescriptions complémentaires de son exploitant.

Le Preneur fera connaitre ses consommations et besoins prévisionnels à l'Aménageur et à l'exploitant du réseau au plus tard avant le dépôt du Permis de Construire.

Le plan d'implantation du branchement sera communiqué au plus tard avant le dépôt de Permis de Construire. La donnée devra être communiquée sous la forme d'un fichier géoréférencé dans le système de représentation du fond topographique transmis par l'Aménageur.

CHAUFFAGE URBAIN

Equipements publics créés par l'Aménageur

L'aménageur réalise les ouvrages du réseau public de chauffage urbain.

Branchement de parcelles au réseau de distribution

Chaque parcelle sera dotée d'un branchement unique au réseau de chauffage.

Le branchement sera réalisée par l'exploitant et gestionnaire du réseau, UEM, à la charge des Preneurs de lot, en tenant compte des caractéristiques du réseau public et des prescriptions complémentaires de son exploitant.

Le Preneur fera connaitre ses consommations et besoins prévisionnels à l'Aménageur et à l'exploitant du réseau au plus tard avant le dépôt du Permis de Construire.

Le plan d'implantation du branchement sera communiqué au plus tard avant le dépôt de Permis de Construire. La donnée devra être communiquée sous la forme d'un fichier géoréférencé dans le système de représentation du fond topographique transmis par l'Aménageur.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Equipements publics créés par l'Aménageur

L'aménageur réalise les ouvrages du réseau de distribution électrique moyenne et basse tension.

Branchement de parcelles au réseau de distribution

Chaque parcelle sera dotée d'un branchement unique au réseau distribution électrique.

Le branchement sera réalisée par l'exploitant et gestionnaire du réseau, RESEDA, à la charge des Preneurs de lot, en tenant compte des caractéristiques du réseau public et des prescriptions complémentaires de son exploitant. Dans l'hypothèse où un coffret sur le réseau de basse tension sert également d'équipement d'interface de branchement en limite de parcelle, par l'Aménageur qui en répercutera les frais auprès du Preneurs de lot.

Le Preneur fera connaitre sa Puissance de Raccordement définitive à l'Aménageur et à l'exploitant du réseau au plus tard avant le dépôt du Permis de Construire.

La puissance maximale de raccordement allouée pour chaque parcelle est fixée à 119 kVA.

Le plan d'implantation et les caractéristiques du branchement ou du raccordement seront communiquées au plus tard avant le dépôt de Permis de Construire. La donnée devra être communiquée sous la forme d'un fichier géoréférencé dans le système de représentation du fond topographique transmis par l'Aménageur.

# 4. PRESCRIPTION TECHNIQUE

TELECOMMUNICATIONS

Equipements publics créés par l'Aménageur

L'aménageur réalise les ouvrages des réseaux publics de télécommunications.

Branchement de parcelles au réseau de distribution

Chaque parcelle sera dotée d'un branchement unique au réseau de chauffage.

Le branchement sera réalisée par le gestionnaire du réseau à la charge des Preneurs de lot.

SERVITUDES DE TREFONDS

Un réseau d'assainissement existants sera dévoyé en limites intérieures de la parcelle 13.1

IMPLANTATION DES ACCES ET NIVELLEMENT DES LIMITES

L'aménageur réalise les voies publiques de desserte des parcelles en une phase de construction des infrastructures (hors revêtements définitifs et bordures) et une phase de parachèvement des trottoirs et voie verte dont l'altimétrie définitive sera modifiée.

Les Preneurs de lot tiendront compte des niveaux définitifs et de l'implantation imposée des entrées charretières dans leur projet.

Le plan d'implantation et les caractéristiques géométrique des accès et des limites riveraines seront communiquées au plus tard avant le dépôt de Permis de Construire. La donnée devra être communiquée sous la forme d'un fichier géoréférencé dans le système de représentation du fond topographique transmis par l'Aménageur.

GESTION DES DECHETS

Les ordures seront stockées dans un local spécifique clos au sein de chaque bâtiment.  Les dimensions de ce local seront à calculer par chaque entreprise, en fonction des activités développées sur la parcelle.

La collecte des bacs s'effectuera une fois par semaine sur l'ensemble de la ZAC. Le jour de la collecte, les bacs seront entreposés sur l'espace public en limite de parcelle (sur trottoir ou ponceau d'accès selon les typologies de parcelles).

# 5. PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENT ET CLIMATIQUE

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES BÂTIMENTS

**PRESCRIPTION** : Les nouvelles constructions sur la ZAC devront être conformes à la Réglementation Thermique en vigueur.

**PRESCRIPTION** : Une attention particulière sera apportée sur la conception bioclimatique des bâtiments avec par exemple :

- l'orientation vers des formes de bâtiments judicieusement implantées et orientées par rapport au soleil et aux vents dominants et présentant une certaine compacité,

- la mise en oeuvre de principes constructifs adaptés, intégrant la prise en compte des aspects thermiques (isolation par l'extérieur, protection des façades de l'ensoleillement afin de réduire les besoins de rafraichissement…).

**RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Un réseau de chauffage urbain, géré par UEM, va être mis en place par la SAREMM, afin de desservir l'intégralité des parcelles de la ZAC.

Ce mode de chauffage, performant et vecteur d'énergie renouvelable, traduit la volonté de la collectivité de privilégier le développement durable.

A ce titre, les porteurs de projet auront pour obligation de se raccorder à ce réseau, qui assurera la chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de leurs bâtiments.

Tous les autres dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être étudiés de manière complémentaire à la chaleur urbaine.



# 5. PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENT ET CLIMATIQUE

OMBRIERES PARKINGS

L'article 40 de la loi ApER rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs.

**PRESCRIPTION** : Le CPAUPE prescrit qu'un arbre soit planté pour 3 places de stationnement. En cas d'installation d'ombrières de parking, il est toléré de planter 1 arbre pour 4 places de stationnement conformément au PLUi. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

**PRESCRIPTION :** Le preneur fera connaître à l'aménageur et à l'exploitant du réseau les puissances électriques éventuellement produites par des équipements photovoltaïques qui seraient le cas échéant réinjectées dans le réseau de distribution public, au plus tard avant le dépôt du permis de construire (IRIS).



# 5. PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENT ET CLIMATIQUE

OMBRIERES PARKINGS

**PRESCRIPTION** : Afin de maintenir l'essence du projet d'aménagement constituée d'une trame paysagère arborée et de respecter la réglementation en vigueur, l'implantation de panneaux photovoltaïques se fera uniquement dans des zones où l'impact visuel sera faible. Par conséquent, le parking axé sur le château et celui jouxtant l'extension du CHR seront exemptés d'ombrières.




Légende :

Zone ombrières proscrites

# 6. PRESCRIPTIONS CHANTIER

**PRESCRIPTION** : L'objectif des chantiers à faibles nuisances est de gérer et de réduire les nuisances environnementales des chantiers de construction (nuisances ressenties par les riverains, les usagers, extérieurs ou intérieurs au chantier, atteintes à l'environnement…).

**PRESCRIPTION** : Chacune des opérations sur le site veillera au possible à s'inscrire dans un objectif de chantier à faibles nuisances ou « chantier propre », et ce dès son démarrage.

**PRESCRIPTION** : Afin de réduire l'ensemble des nuisances inhérentes au processus de construction, l'acquéreur devra s'assurer de la qualité des entreprises retenues pour réaliser son projet et de leur implication dans cette démarche.

Celles-ci devront notamment s'engager avec l'acquéreur à :

- étudier la circulation des engins de chantier sur les voies publiques pour éviter les risques d'accidents,

- limiter les nuisances acoustiques provenant essentiellement des livraisons et déchargements, des engins et matériels etc,

- limiter les nuisances visuelles : entretien et nettoyage quotidien du chantier et de ses abords, protection spécifique des zones de stockage particulières etc,

- prévoir le nettoyage des voies souillées par les entreprises travaillant sur le chantier. En fin de chantier toute dégradation de voirie fera l'objet d'une remise en l'état dans les plus brefs délais,

- prévoir la limitation du rejet des polluants de chantier (utilisation de produits non-toxiques, imperméabilisation des zones de stockage de produits polluants et récupération des eaux de ruissellement issues de ces surfaces souillées, collecte et contrôle des effluents…).




**PELTRE - ARS-LAQUENEXY** ZAC «PÔLE SANTÉ INNOVATION DE MERCY» / CPAUPE