



---

# ZAC DU CHAMP GRETZ RANG-DU-FLIERS VERTON

---

*CPRAUPE*  
LOISIRS-TOURISME / PME-PMI

*Mars 2023*





# Sommaire

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION COMMUNE A TOUS LES CPRAUPE.....	3
1.    Préambule .....	3
Un plan général de la ZAC présentant les codifications des lots et des voiries se trouve à la fin de ce document. ....	3
2.    Programmation globale.....	4
3.    Éléments techniques communs et réglementaires à tous les secteurs.....	5
I.    INTRODUCTION .....	9
II.    LOISIRS TOURISME PME-PMI.....	10
I) <i>Principes généraux</i> .....	10
II) <i>Prescriptions : implantation des bâtiments</i> .....	11
Le traitement des limites : clôture et séparations .....	11

# Introduction commune à tous les CPRAUPE

## 1. Préambule

Le CPRAUPE, Cahier de Prescriptions et de Recommandations Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales, a pour objectif de fixer les règles d'implantation du bâti, de traitement des espaces paysagers ainsi que des règles et attentes en matière de techniques environnementales pour la ZAC de Champ Gretz à Rang-du-Fliers et Verton.

En effet, la CA2BM et TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX ont souhaité retenir des objectifs de développement durable ambitieux pour cette opération.

C'est pourquoi ce document développe, pour chaque typologie les prescriptions et recommandations en terme d'aménagement et de développement durable.

Le document se décline en trois grandes parties :

1 - Les directives du secteur de logement

Elles concernent les différents types de programmes de logement réalisables sur la ZAC : lots libres, logements en bandes, logements intermédiaires ainsi que logements collectifs.

2 - Les directives du secteur d'activité, tertiaire, loisirs, tourisme.

3 - Les directives du secteur d'équipement.

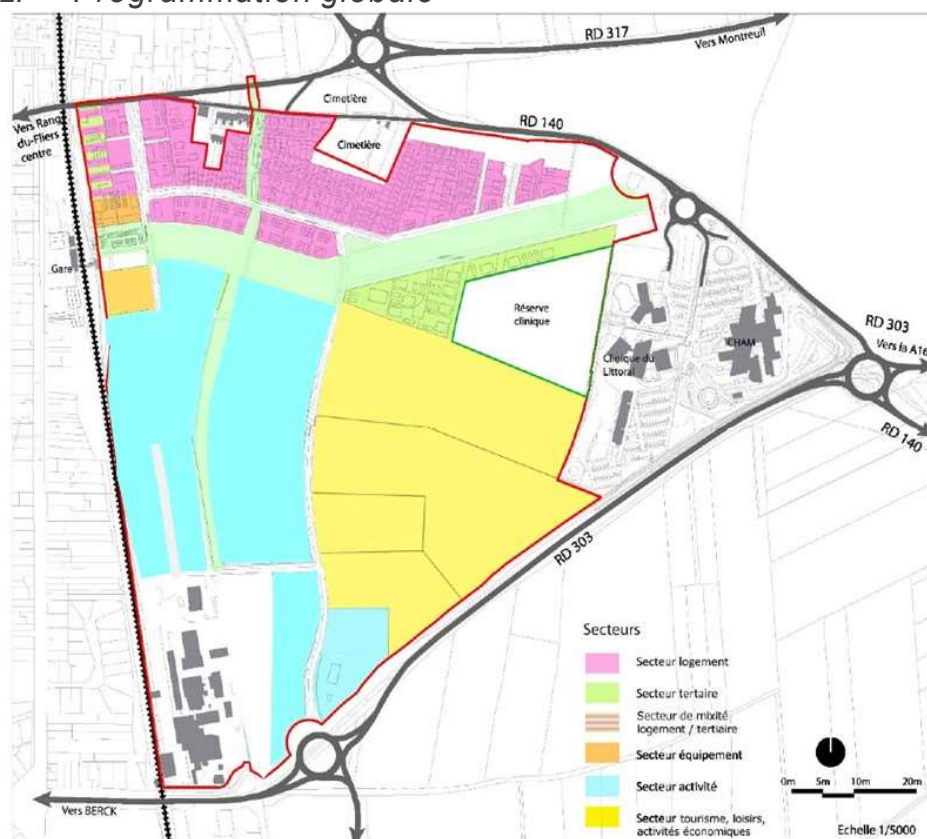
Le CPRAUPE présente les ambitions architecturales, urbaines et paysagères auxquelles toutes les opérations de logement, d'activité, de loisirs ou d'équipement devront se référer.

De la même façon, le CPRAUPE distingue pour chacune des typologies, les prescriptions en matière de développement durable s'imposant à l'ensemble des preneurs de lots et correspondant aux exigences minimales à l'échelle des lots, et les recommandations laissées à la libre appréciation des preneurs de lots, mais qui participeront à la qualité développement durable de l'opération.

Ces règles ont pour but d'aider à la réalisation d'un quartier de qualité qui intègre les objectifs environnementaux définis par l'aménageur et les collectivités et qui s'inscrivent dans la démarche HQE Aménagement. L'objectif de ce document est d'accompagner les constructeurs, les promoteurs, les bailleurs et les acquéreurs dans leur projet afin que ceux-ci s'approprient et s'intègrent au mieux dans la ZAC.

Un plan général de la ZAC présentant les codifications des lots et des voiries se trouve à la fin de ce document.

## 2. Programmation globale



La programmation globale de la ZAC se décompose en trois grands secteurs qui permettent le fonctionnement autonome et imbriqués de chacun d'entre eux.

La trame verte, qui traverse le quartier au départ de la gare de Rang-du-Fliers Verton, est la colonne vertébrale du quartier. C'est un secteur de convergence des usages des futurs habitants mais également des futurs salariés ou usagers. Elle assure le rôle de transition entre ses différents secteurs et préserve les usages de chacun d'entre eux. Ces secteurs peuvent se définir ainsi :

- **le secteur de logements** se trouve au Nord de la ZAC. Il va accueillir un programme de logements mixte : lots libres, maisons jumelées, maisons en bande, logements intermédiaires et logements collectifs.

- **le secteur d'activités** est majoritairement dans la partie Sud de la ZAC, et s'étend d'Ouest (depuis la voie ferrée) en Est (jusqu'au centre hospitalier) dans le sens de la pente en étant délimité au Nord par la trame verte et au Sud par la RD 303 et la ZA de la Laiterie. **Ce secteur sud est dédié à l'activité, au tertiaire, à l'implantation de PME/PMI, aux loisirs, au tourisme et aux services.** La partie Nord de la ZAC compte des programmes de tertiaire sur le foncier longeant la voie ferrée.

- **le secteur d'équipements, en position médiane**, se compose de deux réserves foncières, l'une à proximité du pôle gare et au contact du secteur résidentiel et de la trame verte ; l'autre plus à l'Est, à l'embouchure de la trame verte et au contact de la zone d'activités.

La trame verte est un élément de programme en soit, elle représente une emprise d'environ 12 hectares (trame verte, corridors écologiques et cheminements piétons).

### 3. Éléments techniques communs et réglementaires à tous les secteurs

Tout projet de construction ou d'aménagement devra respecter le PLU en vigueur, l'arrêté d'autorisation loi sur l'eau et ses modificatifs, ainsi que tout documents applicables techniquement ou réglementairement.

#### 1 Pour rappel des contraintes

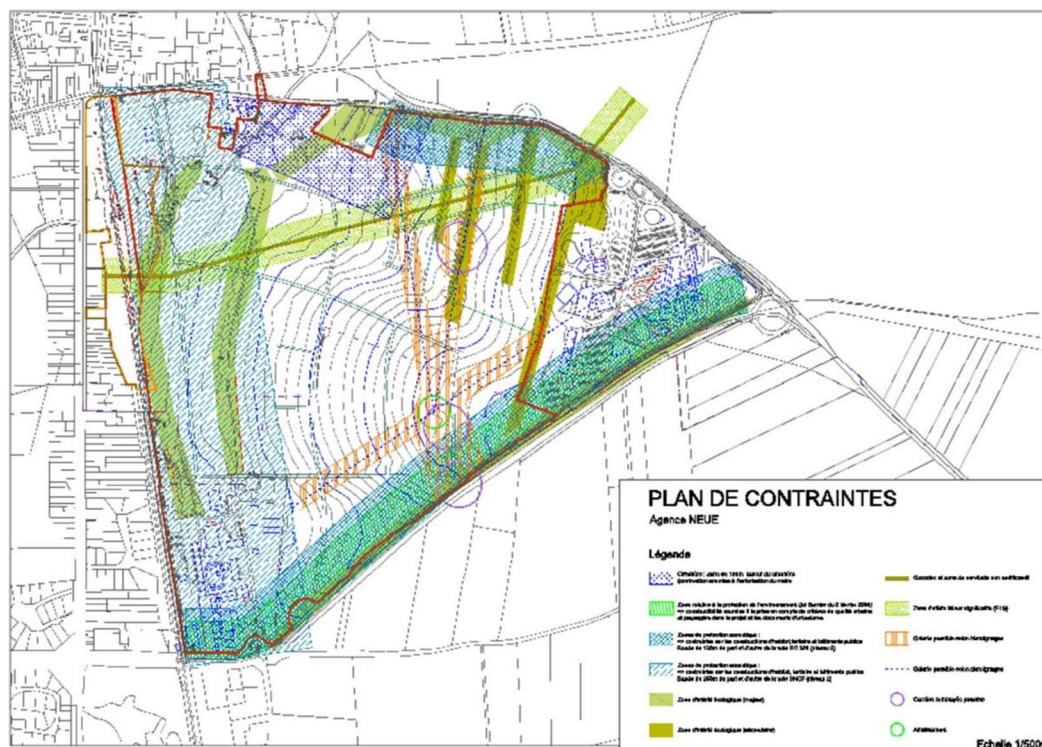
- Une conduite de gaz traverse la ZAC de part en part sur le secteur nord. Cette contrainte a été intégrée dans le projet en aménageant la trame verte à son endroit, afin d'éloigner les constructions bâties du périmètre de sécurité de 35 m établi de chaque côté de la conduite. Les opérateurs devront prendre contact avec GRDF.

- Les zones de protection écologique majeures et secondaires ont été prises en compte dans le projet où poussent des espèces patrimoniales.

- La présence de cavités souterraines ont fait l'objet d'études complémentaires de la part du maître d'ouvrage et seront comblées pour partie.

- Les zones de protection de l'environnement (loi Barnier) et acoustiques qui prévoient également le long de la RD 303, de la RD 140 et de la voie ferrée des aménagements de protection et de qualité affirmés pour la préservation face aux nuisances.

- Conservation du poste gaz de GRDF en partie haute du site



- Cimetière : La construction de tout bâtiment dans lequel peut se rencontrer la présence habituelle de l'homme, à moins de 100 mètres des cimetières hors des communes, est soumise à autorisation du Maire.



## 2 Éléments techniques liés à la gestion des eaux

### 2.1 Présentation des principes d'assainissement sur le domaine public de la ZAC

L'assainissement sera de type séparatif. La compétence d'assainissement des eaux pluviales est assurée par les communes, celle des eaux usées par la CA2BM.

La ZAC est soumise à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

#### a. Eaux usées

Les eaux usées correspondent aux rejets des eaux usées et vannes, et donc à l'exclusion du rejet des eaux industrielles, ces dernières devant être prétraitées à la parcelle et gérées à la parcelle. Elles seront reprises par un réseau d'eaux usées spécifique.

Un branchement sera créé par logement individuel, logement collectif et bâtiment tertiaire et entreprise.

Le réseau sera majoritairement gravitaire et, en raison des dénivelés importants du terrain, deux postes de refoulement seront créés :

- Un poste dans la zone d'activité au point bas
- Un poste en sortie de ZAC à proximité du futur giratoire de la RD303.

La canalisation de refoulement qui longera le RD303 passera sous la voie ferrée dans un fourreau existant.

Trois rejets seront réalisés dans les réseaux d'eaux usées publics :

- sur la route de Montreuil,
- sur la rue de la Sucrerie Gary,
- dans la voie secondaire au RD303, de l'autre côté de la voie ferrée.

Aucune limitation de débit de rejet n'est imposée par le service d'assainissement de la CA2BM.

#### b. Eaux pluviales

En conformité au SDAGE Artois/Picardie et au SAGE de l'Authie, et en accord avec la Police de l'Eau, la période de retour est de 30 ans.

Le volume de rétention sur la totalité de la ZAC est d'environ 4600m<sup>3</sup>.

Dans la zone d'activités les eaux pluviales seront gérées dans des noues en cascades, qui seront complétées ponctuellement par des bassins d'infiltration.

Dans la zone d'habitat, les eaux pluviales seront gérées dans les parkings réservoirs, des chaussées réservoirs, des tranchées drainantes et dans des noues.

Des trop-pleins seront exécutés pour écouler les eaux d'occurrence supérieure à l'orage trentennal :

- dans la partie nord de la ZAC : Route de Montreuil et rue de la Sucrerie Gary, dans le réseau pluvial public de la Ville de Rang du Fliers
- dans la partie sud de la ZAC : dans le réseau pluvial public du Conseil Général.

### 2.2 Présentation des principes d'assainissement sur le domaine privé de la ZAC

#### a. Assainissement eaux usées

Les eaux usées et eaux vannes seront rejetées dans le tabouret de branchement prévu à cet effet placé en limite de propriété sur le domaine public.

Les eaux industrielles devront être prétraitées à la parcelle et gérées à la parcelle.

#### b. Assainissement eaux pluviales

Chaque acquéreur devra tamponner et infiltrer les eaux pluviales de ruissellement issues des différentes surfaces imperméabilisées à la parcelle conformément aux documents d'urbanisme et au dossier loi sur l'eau. Ce tamponnement pourra être effectué à l'aide de techniques alternatives implantées au sein des horizons superficiels.

Les ouvrages mis en place devront permettre à minima le stockage des eaux pluviales de ruissellement d'un événement de type trentennal. Ceux-ci récupéreront les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures considérées comme « non polluées » ainsi que les eaux pluviales de ruissellement issues de l'aménagement des voiries privatives. Les eaux issues des toitures seront acheminées directement vers les ouvrages de tamponnement pour infiltration.

Pour les collectifs, les eaux pluviales de ruissellement issues des voiries devront être quant à elles subir un traitement pouvant être réalisé :

- Soit via des dispositifs de récupération composés :
  - o de bouches d'injection équipées de filtres et d'une décantation de 240 litres
  - o ou de noues plantées d'espèces hygrophiles dégraissantes
- Soit en mettant en place des bassins de rétention plantés d'espèces hygrophiles dégraissantes ;

Ces différents dispositifs permettant l'abattement des particules fines et des matières en suspension contenues dans les eaux de voirie.

Pour les logements individuels, les eaux pluviales de ruissellement seront dirigées directement vers :

- les ouvrages de tamponnement et infiltration
- ou vers les espaces verts qui permettront en surface la rétention suffisante avant infiltration de l'orage trentennal.

Aucun rejet ne sera effectué sur le domaine public, ni sur les parcelles voisines.

Les parcelles étant en pente (près 4% de pente dans la ZAC), des ouvrages seront installés en point bas des parcelles de manière à stopper le ruissellement.

Le niveau du bâtiment sera également défini de manière à éviter toute inondation même en cas d'orage centennal.

En cas d'installations d'industries pouvant générer une production et une circulation de produits pouvant avoir un impact sur l'environnement, des mesures de protection du milieu souterrain devront être prises par l'acquéreur pour éviter les risques de contamination telles que la mise en œuvre de bassins de confinement étanches avec mise en œuvre d'une vanne d'isolement en amont de la zone d'infiltration ; ces dispositifs permettant ainsi de confiner la pollution déversée au sein du bassin de rétention et protéger ainsi le milieu souterrain et par conséquent la nappe de la craie.

La mise en place de ces différents ouvrages est à la charge des acquéreurs de chaque parcelle conformément aux documents d'urbanisme et au dossier loi sur l'eau de la zone. Une note de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales sera à fournir lors du dépôt du permis de construire.

Dans tous les cas, les contraintes quantitatives devront être assurées de la façon suivante :

- Dimensionnement pour un temps de retour de 30 ans.
- Temps de vidange des ouvrages inférieur à 5 jours
- Rejet au milieu souterrain limité selon les conditions d'infiltration du site (voir étude de sol). La valeur moyenne de perméabilité est de  $1,08.10^{-6}$  m/s, observée lors des essais d'infiltration de type Porchet réalisés par la société GEOTEC au sein des horizons superficiels.



Les contraintes qualitatives seront assurées de la façon suivante :

- Les eaux issues des toitures sont considérées comme « non polluées » et acheminées directement vers les ouvrages de tamponnement
- Mise en place de dispositifs de traitement type bouches d'injection équipées de filtres et d'une décantation de 240 litres ou de noues ou bassins plantés d'espèces hygrophiles dégraissantes permettant l'abattement des particules fines et des matières en suspension contenues dans les eaux de voirie
- Présence d'un niveau non saturé entre la base des ouvrages d'infiltration et le niveau de la nappe de la craie d'au moins 1 mètre.
- En cas d'installations générant une production et une circulation de produits pouvant avoir un impact sur l'environnement, mise en place de mesures spécifiques permettant d'isoler toute pollution liée à un déversement accidentel avant infiltration au sein des horizons superficiels.

c. Cas particulier des logements

En plus des ouvrages de rétention et infiltration, des cuves de récupération d'eau de pluie pourront être installées. Les eaux récupérées seront destinées exclusivement à l'arrosage des espaces plantés et jardins.

### **3 Préconisations liées à la conduite de transport gaz**

La zone du Champ Gretz, étant traversée par une canalisation de transport gaz naturel haute pression, est contrainte à des règles de sécurité et de protection de la santé pour les populations voisines.

Le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre V et l'arrêté du 5 mars 2014 portant sur le règlement de sécurité des canalisations de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques imposent les dispositions suivantes :

- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes ne peuvent être en l'état autorisé dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (bande de 35 mètres de largeur de part et d'autre de l'ouvrage)
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie de plus de 300 personnes, les immeubles de Grande Hauteur et les installations de nucléaires de base ne peuvent être en l'état autorisé dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (bande de 55 mètres de largeur de part et d'autre de l'ouvrage)
- GRT gaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction dans la bande de 70 mètres de largeur située de part et d'autre de l'ouvrage.

À cet effet, tout projet souhaitant s'installer dans la zone du Champ Gretz (bande des 70m de part et d'autre de la canalisation gaz) devra prendre contact avec GRT Gaz afin que celui-ci puisse analyser, formuler ses recommandations et donner son aval sur le projet avant le dépôt du PC.

### **4 Préconisations techniques complémentaires**

Une infrastructure permettant de desservir les logements en fibre optique sera créée pour chacune des parcelles.

# I. INTRODUCTION



COMPOSITION URBAINE ET INSERTION DU SECTEUR D'ACTIVITÉS DANS LE SITE

- |   |  |
|---|--|
| <p>1 Relation au pôle Gare depuis la trame verte, les cheminements mixtes et le réseau viaire</p> <p>2 Conservation du corridor écologique et du chemin rural existant qui assure une continuité fonctionnelle et végétale, entre le secteur d'activités, d'habitat et la trame verte</p> <p>3 Structuration d'un réseau viaire qui suit les pentes du site, doublement des cheminements mixtes sur tous les axes de la ZA afin d'assurer la continuité douce</p> | <p>4 Organisation des connexions avec le secteur existant de la Laiterie</p> <p>5 Préservation d'un cheminement doux dans le thalweg</p> <p>6 L'entrée sud et la Porte Active sont les principaux axes de la zone d'activités</p> <p>7 Insertion des parcelles dans la pente, gestion des eaux pluviales avec des noues et bassins</p> |
|---|--|

Le secteur d'activité est intégré dans le projet urbain global de la ZAC de Champ-Gretz. Il se situe majoritairement au sud de la trame verte.

Le secteur d'activité comporte un réseau viaire doublé de cheminements mixtes permettant une connexion douce (piétons, vélos) à la gare de Rang-du-Fliers/Verdon, à la trame verte, au pôle hospitalier au secteur résidentiel de la ZAC, mais également au réseau doux local.

Le secteur d'activités s'organise autour de trois types d'activités :

- le tertiaire, situé au Nord de la zone d'activités, assurant la transition vers le secteur logement,
- la Porte active, située en entrée de ZAC au Sud
- les PME-PMI/le parc technologique qui se positionnent en cœur de la zone d'activité.
- un secteur permettant l'accueil d'activités de loisirs, tourisme, PME-PMI à l'Est.

La réalisation de logement est exclue dans ces différents secteurs.

Les prescriptions d'aménagement donnent des règles et des recommandations dans différents domaines :

- principes généraux
- implantation des bâtiments
- utilisation des surfaces
- qualité architecturale
- qualité paysagère

## II. LOISIRS TOURISME PME-PMI

### I) PRINCIPES GENERAUX



Les parcelles dédiées au pôle Loisirs, tourisme, PME-PMI sont localisées à l'Est du périmètre d'aménagement, à proximité du Centre hospitalier.

L'exigence de qualité paysagère est donc d'autant plus importante de par ce rôle de transition et de connexion avec le pôle hospitalier.

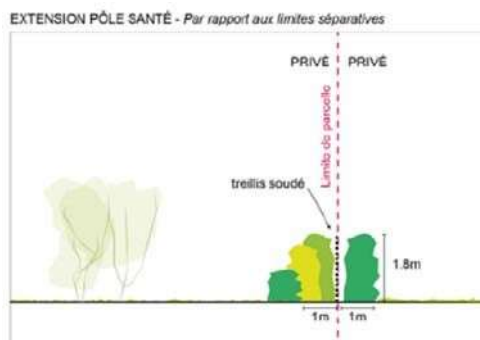
D'un point de vue architectural, le site est libre de contrainte compte-tenu de la nature possible des activités (loisirs/tourisme). La valorisation de la végétation prévue est donc primordiale dans le cadre de l'aménagement des parcelles. Elle permettra la mise en action des objectifs d'intégration environnementale et paysagère. Les sujets plantés seront de préférence choisis parmi la palette proposée dans ce document ou parmi des essences locales.

## II) PRESCRIPTIONS : IMPLANTATION DES BATIMENTS

### *Le traitement des limites : clôture et séparations*

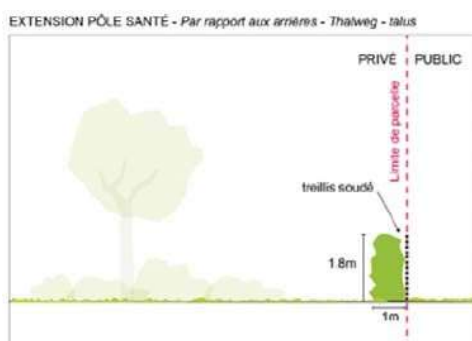
#### **1. Par rapport aux limites séparatives**

Les limites séparatives seront traitées par des clôtures de type treillis soudé d'une hauteur 200 cm et de teinte verte. Elles seront placées en limite de parcelle. La clôture sera doublée côté parc par une haie champêtre ou bien une épaisseur arbustive intégrée au projet d'aménagement.



#### **3. Par rapport aux arrières**

Les arrières seront traités par des clôtures de type treillis soudé d'une hauteur 200 cm et de teinte verte. Elles seront placées en limite de parcelle. Une haie champêtre sera plantée à l'intérieur, elle sera constituée d'au moins 5 des essences de la palette végétale du CPRAUPE. Afin de mieux intégrer le linéaire de clôture en limite de domaine public, la clôture pourra être implantée en retrait et masquée dans la haie champêtre.





**Nom latin**

Fagus sylvatica  
 Quercus robur  
 Prunus Avium  
 Acer campestre  
 Acer pseudoplatanus  
 Cornus mas  
 Carpinus betulus  
 Castanea sativa  
 Populus alba  
 Populus tremula  
 Salix alba  
 Betula pendula  
 Alnus glutinosa  
 Pinus sylvestris

**Nom commun**

Hêtre  
 Chêne  
 Merisier  
 Erable champêtre  
 Erable sycomore  
 Cornouiller mâle  
 Charme  
 Châtaigner  
 Peuplier blanc  
 Peuplier tremble  
 Saule blanc  
 Bouleau verruqueux  
 Aulne glutineux  
 Pin sylvestre

Pinus pinaster  
 Ulmus hollandica  
 Tilia cordata  
 Amélanchier ovalis  
 Mespilus germanica  
 Sorbus acuparia  
 Nothofagus anthartica

Pin maritime  
 Orme résistant  
 Tilleul  
 Amélanchier  
 Néflier  
 Sorbier des oiseleurs  
 Hêtre austral

Pommier Calvi blanc  
 Pommier Bouvière Poirier  
 Marquise d'Hem Poirier de  
 Seninghem Poirier de  
 Wierre au Bois  
 Poirier Belle de Moncheaux

**Palette végétale conseillée pour la strate arborée**

Acer campestre



Carpinus betulus



Crataegus monogyna



Euonymus europaeus



Ilex aquifolium



Ligustrum vulgare



Viburnum lantana



Viburnum opulus



Fagus sylvatica



Cornus sanguinea



Prunus spinosa

- Acer campestre - Erable champêtre  
 - Carpinus betulus - Charme  
 - Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin  
 - Crataegus monogyna - Aubépine  
 - Euonymus europaeus - Fusain d'Europe  
 - Ilex aquifolium - Houx  
 - Ligustrum vulgare - Troène d'Europe  
 - Prunus spinosa - Prunellier  
 - Viburnum lantana - Virone lantane  
 - Viburnum opulus - Viorne aubier  
 - Fagus sylvatica - Hêtre



## Références Ambiances Parc



*Verger*



*Espaces de convivialité*



*Jardin thématique*



*Mobilier de repos*



*Sentier champêtre*



*Principe de gestion différenciée*



*Couvert végétal*



*Clairière*