

PARC D'ACTIVITÉ COEUR DE NACRE



Fiche Secteur

Secteur «VITRINE»: LOTS 01 à 06 - 15 à 17

le 30/03/2026

A Douvres-la-Déiville

T. LEFONT

Président

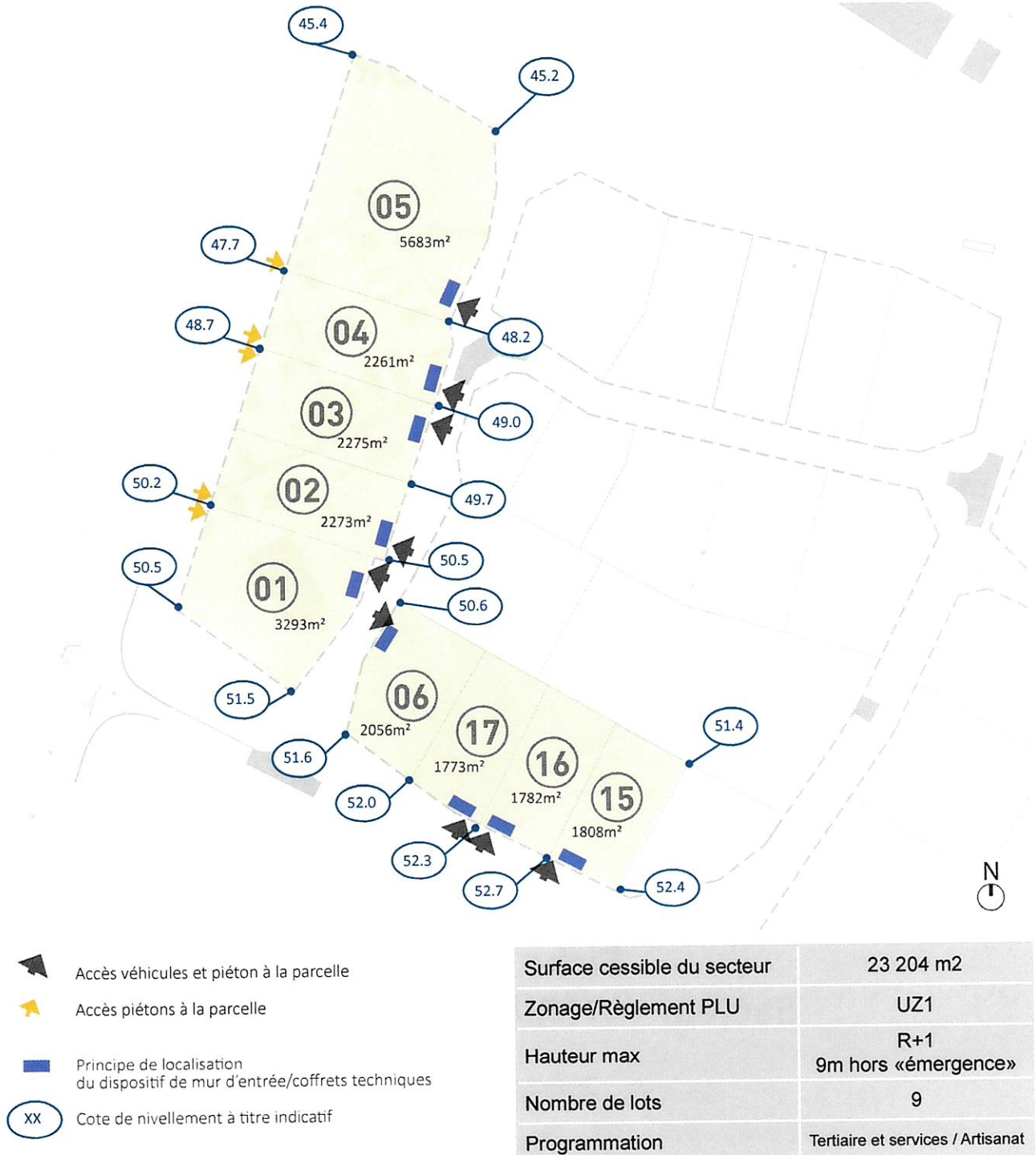


// JUNI 2021
INDICE F : MARS 2026

LOTS SECTEUR « VITRINE » : ACCESSIBILITÉ ET NIVELLEMENT

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent à l'opérateur. Elles viennent préciser le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUE).

Elles ont pour objet l'harmonisation des constructions projetées et la cohérence du projet d'ensemble dans un souhait de qualité architecturale. Les règles précisées ci-après décrivent les prescriptions s'appliquant à chacun des lot.









Hauteur : des dérogations exceptionnelles seront possibles sur avis de l'architecte coordinateur de la ZAC sur proposition dûment justifiée et à condition que le projet s'inscrive dans le projet paysager.

Les architectes devront se rapprocher de l'équipe Atelier LD pour leurs plans altimétriques et également soumettre leurs plans de nivellement préalable au dépôt de PC pour vérifier qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre leurs plans et ceux de l'architecte-coordinateur de la ZAC.


LOTS SECTEUR « VITRINE » : IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET TRAITEMENT DU BÂTI





IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

-  Dans cette emprise les traitements et retrait d'implantation seront réglementé pour préserver les cônes de vues vers le paysage lointain*
-  Front bâti discontinu en retrait 70% de la façade de chaque construction, implanté sur ce linéaire, parallèle à la limite
-  Retrait imposé pour l'implantation du bâti, préservation des cônes de vues
-  Distance de retrait obligatoire
-  Angle bâti structurant
-  Émergence obligatoire en R+2 ou R+1+Attique (Hauteur maximum : 12m hors élément technique)

STATIONNEMENTS/STOCKAGE EXTÉRIEUR

-  Les aires de stationnement et de stockage seront implantées de manière à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

MATÉRIAUX


-  Les Rdc des bâtiments situés le long de la Rd devront proposer un jeu de transparence (surfaces vitrées, semi-opaques...) sur 70% de la façade Ouest.
-  Les façades des lots donnant sur la plaine et la coulée verte devront mettre en oeuvre un bardage bois à hauteur de :
 - 30% des façades donnant sur la plaine (façade Sud)
 - 40% des façades donnant sur le coulée verte (Façade Nord et Est)


*nota : ces règles viennent s'additionner aux prescriptions du PLU en matière de recul, ce dernier est de 5 m a minima.

LOTS SECTEUR « VITRINE » : TRAITEMENT DES LIMITES ET COMPOSITION PAYSAGÈRE



CLÔTURES ET LIMITES


 CL01 : Clôture bois
H = 1.20m (charge aménageur)

 CL02 : Clôture en maille rigide poteau bois
H max = 1.60 m (charge acquéreur)

Pour les clôtures en façade de lot, à la charge de l'acquéreur, le type CL01 est à privilégier, mais le choix du type CL02 est autorisé. Le choix du type de clôture devra cependant être le même sur le linéaire entre deux entrées de lot, même si celui-ci, se situe en façade de deux lots distincts.






GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement de toutes surfaces imperméabilisées devront être collectées et infiltrées sur l'emprise de la parcelle. Le ou les ouvrages de rétention-infiltration seront dimensionnés pour une pluie décennale, se référer à la notice hydraulique.

 Implantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
En point bas et traités de manière paysagère.

PAYSAGE ET PLANTATIONS

BANDES PLANTÉES :

-  Type 1
-  Type 2
-  Type 3
-  Type 4
-  Type 5

La Bande plantée «Type 5», pourra être remplacée par des plantes grimpantes pour les lots les plus restreints : lots 15 à 17.



PLANTATIONS :

- 1 arbre pour 100m² d'espace vert devra être planté
 - En cas de poche de stationnement : 1 arbre toutes les 4places devra être planté.
- Ces plantations viennent en complément des bandes plantées*



Les surverses des ouvrages de rétention seront dirigées vers le système de gestion des eaux pluviales de l'espace public.

PARC D'ACTIVITÉ COEUR DE NACRE



Fiche Secteur

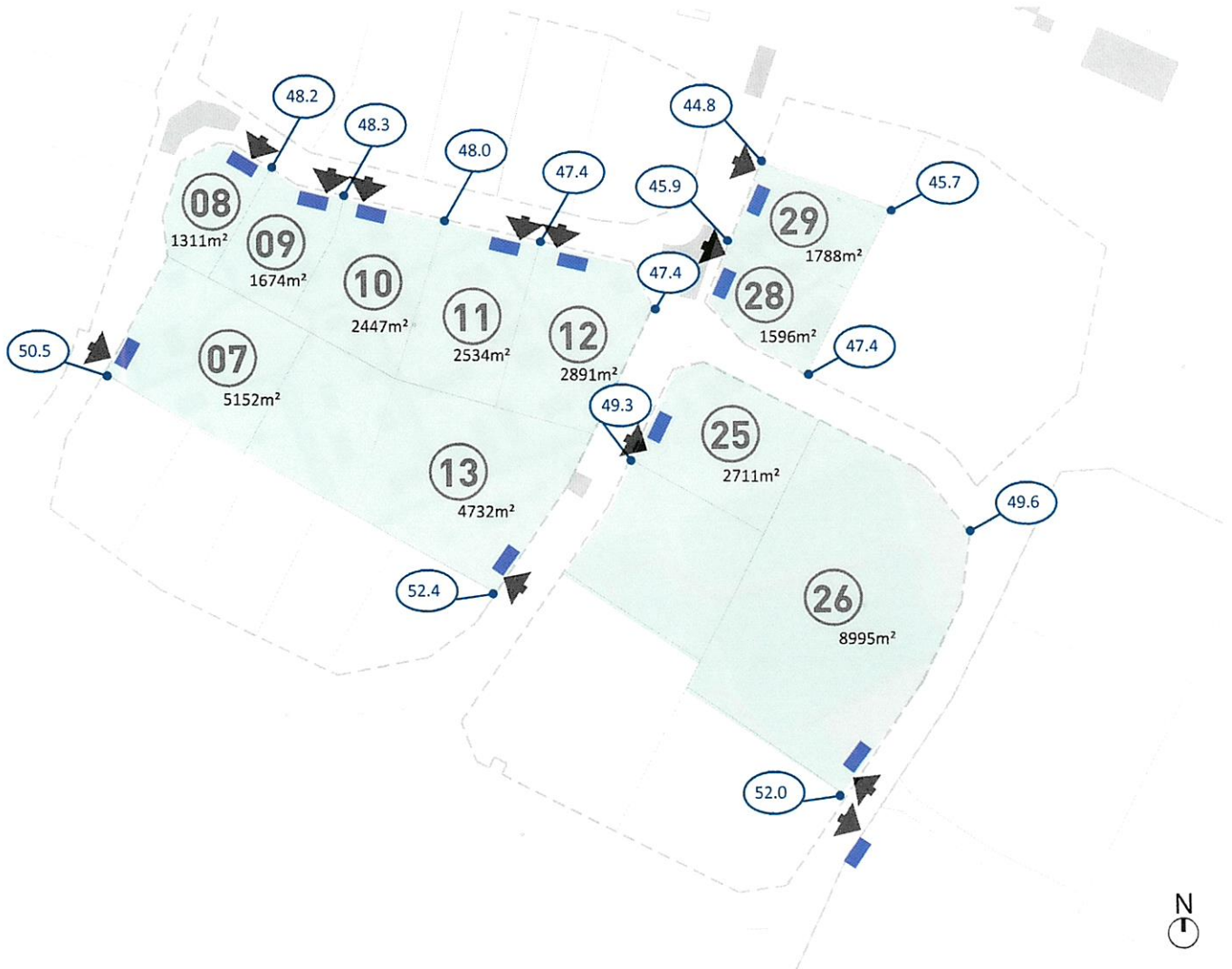
Secteur «COEUR» : LOTS 07 à 13 - 25 à 26 - 28 à 29

// JUNI 2021
INDICE F : MARS 2026

LOTS SECTEUR « COEUR » : ACCESSIBILITÉ ET NIVELLEMENT

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent à l'opérateur. Elles viennent préciser le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Elles ont pour objet l'harmonisation des constructions projetées et la cohérence du projet d'ensemble dans un souhait de qualité architecturale. Les règles précisées ci-après décrivent les prescriptions s'appliquant à chacun des lot.



- Accès véhicules et piétons à la parcelle
- Accès piétons à la parcelle
- Principe de localisation du dispositif de mur d'entrée/coffrets techniques
- Cote de nivellement à titre indicatif

Surface du secteurs	38 968 m ²
Zonage PLU	UZ1
Hauteur max	R+1 9m hors « émergence »
Nombre de lots	12
Programmation	Tertiaire et services /Artisanat /Industrie

Hauteur : des dérogations exceptionnelles seront possibles sur avis de l'architecte coordinateur de la ZAC sur proposition dûment justifiée et à condition que le projet s'inscrive dans le projet paysager.

Les architectes devront se rapprocher de l'équipe Atelier LD pour leurs plans altimétriques et également soumettre leurs plans de nivellement préalable au dépôt de PC pour vérifier qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre leurs plans et ceux de l'architecte-coordinateur de la ZAC.

LOTS SECTEUR « COEUR » : IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET TRAITEMENT DU BÂTI



IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS



Dans cette emprise les traitements et retraits d'implantation seront réglementés pour préserver les cônes de vues vers le paysage lointain *



Front bâti discontinu en retrait
70% de la façade de chaque construction, implanté sur ce linéaire, parallèle à la limite



Recul imposé pour l'implantation du bâti, pour les lots concernés, il sera également demandé, de limiter la hauteur du bâti à un niveau Rdc pour 30% du bâti sur ce linéaire



Distance de retrait obligatoire



Angle bâti structurant



Une partie du bâti devra être traitée en Rdc, ht max : 3.5m
-pour le lot 8 : intégralité du bâti
-pour le lot 12 et 28 : uniquement l'angle structurant présent dans le cône de vue, afin d'assurer la préservation de celui-ci.

STATIONNEMENTS/STOCKAGE



Les aires de stationnement et de stockage seront implantées de manière à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

MATÉRIAUX

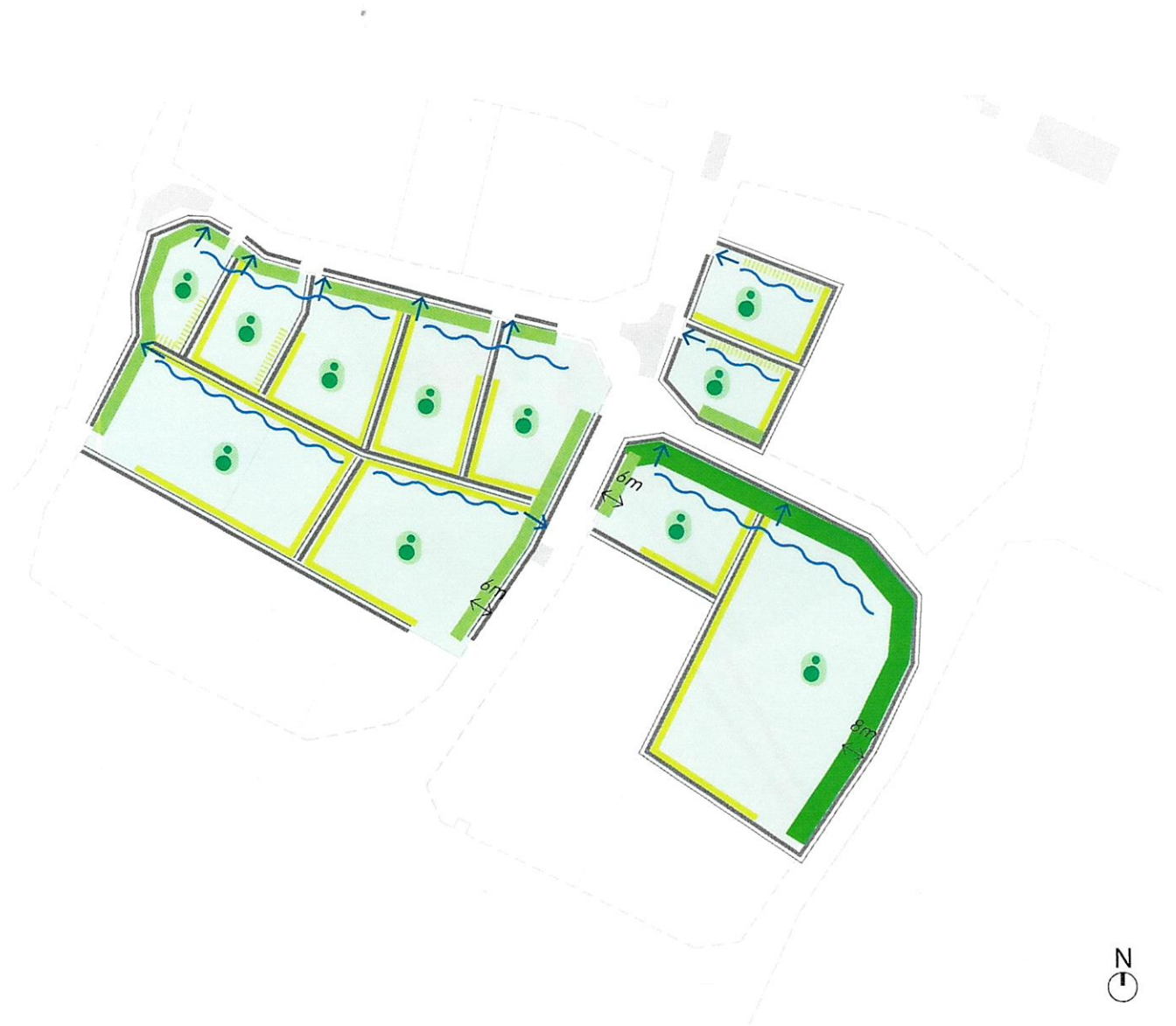
Rappel CPAUPE :

- 2 matériaux au choix dans la palette pour différencier soit :
 - le bâtiment principal des bureaux
 - le bâtiment principal de la zone de chargement



Un jeu de d'harmonisation et de dialogue en terme de traitement des différents volumes sera demandé.

*nota : ces règles viennent s'ajouter aux prescriptions du PLU en matière de recul, ce dernier est de 5 m a minima.

LOTS SECTEUR « COEUR » : TRAITEMENT DES LIMITES ET COMPOSITION PAYSAGÈRE





CLÔTURES ET LIMITES

-  CL01 : Clôture bois
H = 1.20m (charge acquéreur)
-  CL02 : Clôture en maille rigide poteau bois
H max = 1.60 m (charge acquéreur)






Pour les clôtures en façade de lot, à la charge de l'acquéreur, le type CL01 est à privilégier, mais le choix du type CL02 est autorisé. Le choix du type de clôture devra cependant être le même sur le linéaire entre deux entrées de lot, même si celui-ci, se situe en façade de deux lots distincts.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement de toutes surfaces imperméabilisées devront être collectées et infiltrées sur l'emprise de la parcelle. Le ou les ouvrages de rétention-infiltration seront dimensionnés pour une pluie décennale, se référer à la notice hydraulique.

-  Implantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
En point bas et traités de manière paysagère.
-  Les surverses des ouvrages de rétention seront dirigées vers le système de gestion des eaux pluviales de l'espace public.

PAYSAGE ET PLANTATIONS

- BANDES PLANTÉES :**
 -  Type 3
 -  Type 4
 -  Type 5
 -  La bande plantée «Type 5», pourra être remplacée par des plantes grimpantes pour les lots les plus restreints : lots 8 et 9.
- PLANTATIONS :**
 -  -1 arbres pour 100m² d'espace vert devra être planté
 - En cas de poche de stationnement : 1 arbre toutes les 4places devra être planté.
 - Ces plantations viennent en complément des bandes plantées*

PARC D'ACTIVITÉ COEUR DE NACRE



Fiche Secteur Secteur «FRANGE» : LOTS 18 à 22-30 à 31

// JUN 2021
INDICE F : MARS 2026

LOTS SECTEUR « FRANGE » : ACCESSIBILITÉ ET NIVELLEMENT

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent à l'opérateur. Elles viennent préciser le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Elles ont pour objet l'harmonisation des constructions projetées et la cohérence du projet d'ensemble dans un souhait de qualité architecturale. Les règles précisées ci-après décrivent les prescriptions s'appliquant à chacun des lot.



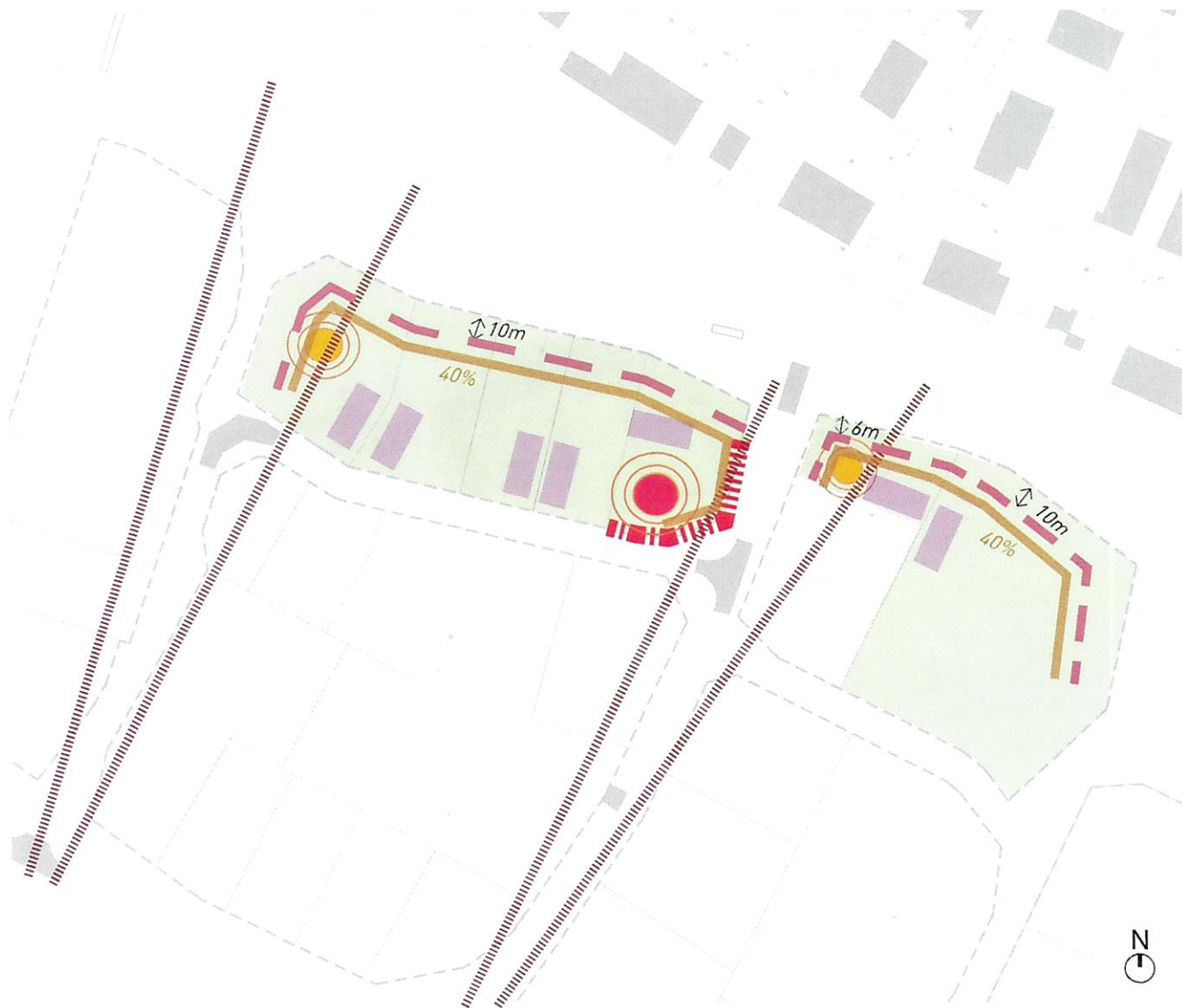
- Accès véhicules et piétons à la parcelle
- Accès piétons à la parcelle
- Principe de localisation du dispositif de mur d'entrée/coffrets techniques
- Cote de nivellement à titre indicatif

Surface du secteurs	23 281 m ²
Zonage PLU	UZ1
Hauteur max	R+1 9m hors « émergence »
Nombre de lots	7
Programmation	Tertiaire et services / Artisanat / Industrie







Hauteur : des dérogations exceptionnelles seront possibles sur avis de l'architecte coordinateur de la ZAC sur proposition dûment justifiée et à condition que le projet s'inscrive dans le projet paysager.

Les architectes devront se rapprocher de l'équipe Atelier LD pour leurs plans altimétriques et également soumettre leurs plans de nivellement préalable au dépôt de PC pour vérifier qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre leurs plans et ceux de l'architecte-coordinateur de la ZAC.

LOTS SECTEUR « FRANGE » : IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET TRAITEMENT DU BÂTI




IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

-  Dans cette emprise les traitements et retrait d'implantation seront réglementé pour préserver les cônes de vues vers le paysage lointain *
-  Front bâti discontinu en retrait
70% de la façade de chaque construction, implanté sur ce linéaire, parallèle à la limite
-  Distance de retrait obligatoire
-  Angle bâti structurant
-  Émergence obligatoire en R+2 ou R+1+Attique, pour la partie Sud du bâti du lot 21 (Hauteur maximum : 12m)
-  Une partie du bâti devra être traiter en Rdc, ht max : 3.5m -pour le lot 18 et 29 : uniquement la partie du bâti présente dans le cône de vue, afin d'assurer la préservation de celui-ci.

STATIONNEMENTS/STOCKAGE

-  Les aires de stationnement et de stockage seront implanter de manière à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

MATÉRIAUX

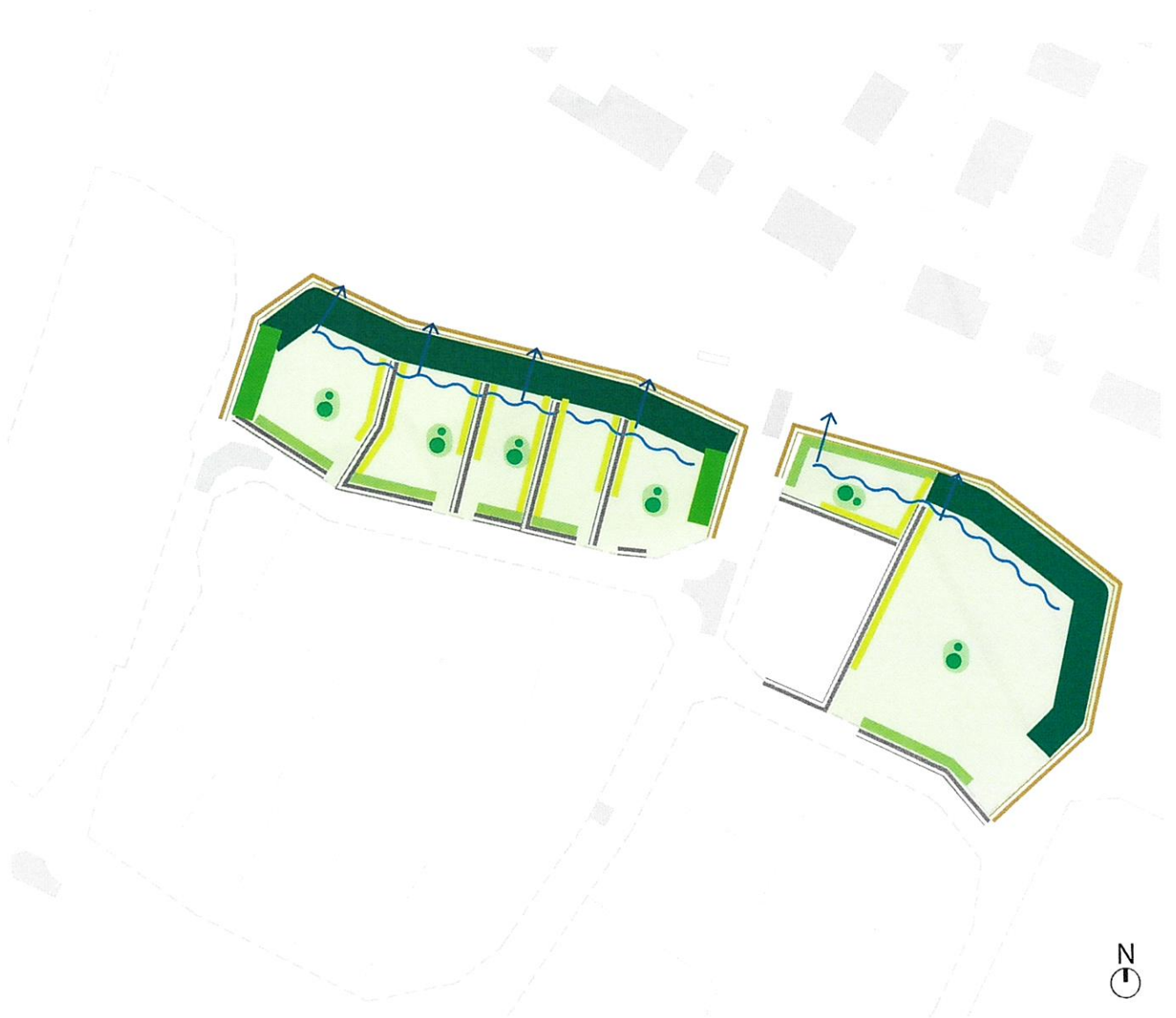
-  Les façades des lots donnant la coulée verte devront mettre en oeuvre un bardage bois à hauteur de 40% des façades.

Dans le cas du lot 21 et 28, la même demande sera faite pour le traitement des façades donnant sur la voie principale.

Dans le cas du lot 05 et 18, la même demande sera faite pour le traitement des façades donnant sur l'accès à la coulée verte

**nota : ces règles viennent s'additionner aux prescriptions du PLU en matière de recul, ce dernier est de 5 m a minima.*

LOTS SECTEUR « FRANGE » : TRAITEMENT DES LIMITES ET COMPOSITION PAYSAGÈRE



CLÔTURES ET LIMITES

CL01 : Clôture bois
H = 1.20m (charge acquéreur)

CL02 : Clôture en maille rigide poteau bois
H max = 1.60 m (charge acquéreur)

Pour les clôtures en façade de lot, à la charge de l'acquéreur, le type CL01 est à privilégier, mais le choix du type CL02 est autorisé. Le choix du type de clôture devra cependant être le même sur le linéaire entre deux entrées de lot, même si celui-ci, se situe en façade de deux lots distincts.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement de toutes surfaces imperméabilisées devront être collectées et infiltrées sur l'emprise de la parcelle. Le ou les ouvrages de rétention-infiltration seront dimensionnés pour une pluie décennale, se référer à la notice hydraulique.

Implantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
En point bas et traités de manière paysagère.

Les surverses des ouvrages de rétention seront dirigées vers le système de gestion des eaux pluviales de l'espace public.

PAYSAGE ET PLANTATIONS

BANDES PLANTÉES :

- Type 1
- Type 3
- Type 4
- Type 5



PLANTATIONS :

- 1 arbres pour 100m² d'espace vert devra être planté
- En cas de poche de stationnement : 1 arbre toutes les 4places devra être planté.

Ces plantations viennent en complément des bandes plantées

PARC D'ACTIVITÉ COEUR DE NACRE



Fiche Secteur Secteur «LISIÈRE» : LOTS 14-23-24-27-32





// JUN 2021
INDICE F : MARS 2026

LOTS SECTEUR « LISIÈRE » : ACCESSIBILITÉ ET NIVELLEMENT

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent à l'opérateur. Elles viennent préciser le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Elles ont pour objet l'harmonisation des constructions projetées et la cohérence du projet d'ensemble dans un souhait de qualité architecturale. Les règles précisées ci-après décrivent les prescriptions s'appliquant à chacun des lot.



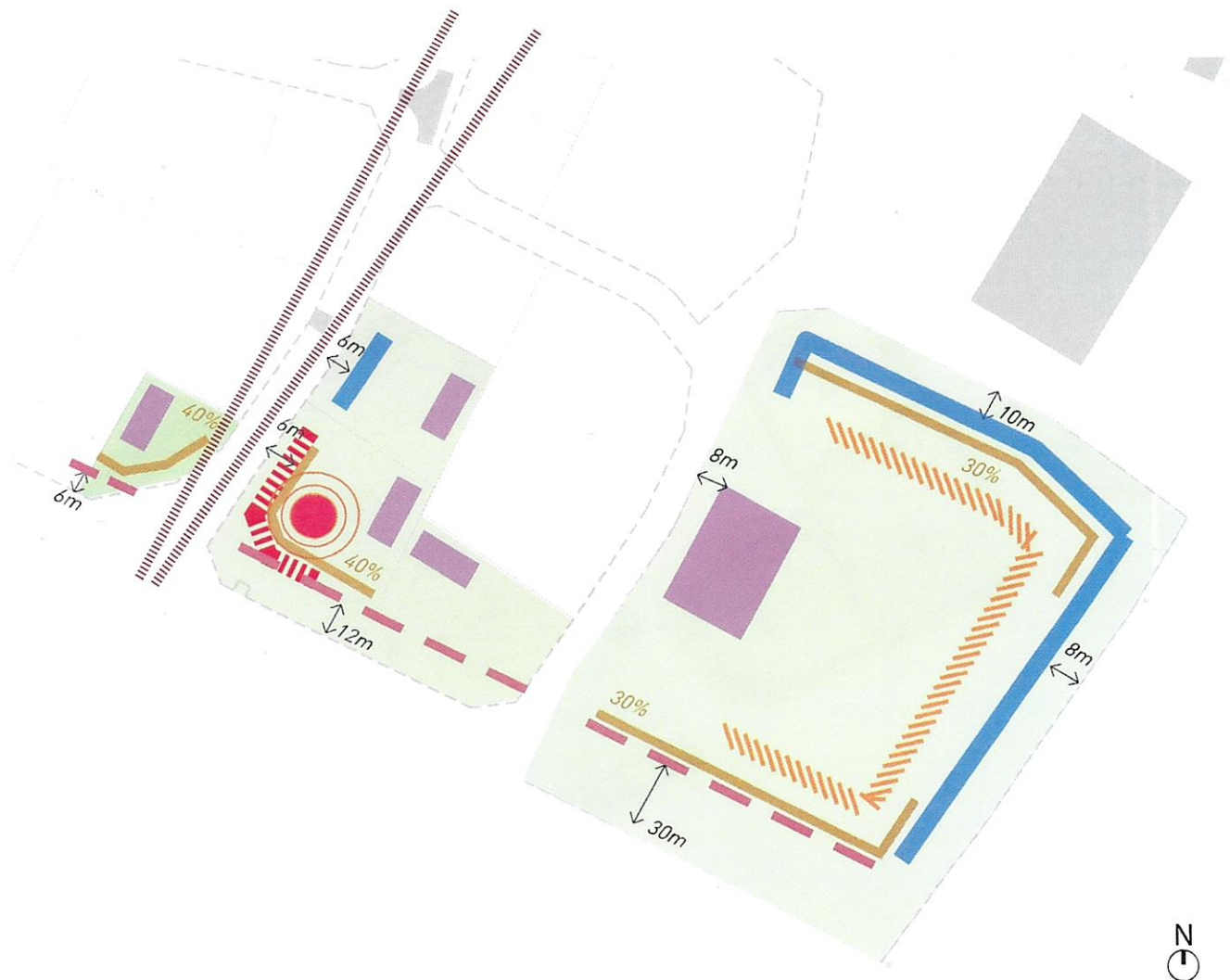
-  Accès véhicules et piéton à la parcelle
-  Accès piétons à la parcelle
-  Principe de localisation du dispositif de mur d'entrée/coffrets techniques
-  Cote de nivellement à titre indicatif

Surface du secteurs	49 424m ²
Zonage PLU	UZ1
Hauteur max	R+1 9m hors «émergence»
Nombre de lots	4
Programmation	Tertiaire et services / Artisanat /Industrie








Hauteur : des dérogations exceptionnelles seront possibles sur avis de l'architecte coordinateur de la ZAC sur proposition dûment justifiée et à condition que le projet s'inscrive dans le projet paysager.

Les architectes devront se rapprocher de l'équipe Atelier LD pour leurs plans altimétriques et également soumettre leurs plans de nivellement préalable au dépôt de PC pour vérifier qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre leurs plans et ceux de l'architecte-coordinateur de la ZAC.

LOTS SECTEUR « LISIÈRE » : IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET TRAITEMENT DU BÂTI




IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

-  Dans cette emprise les traitements et retrait d'implantation seront réglementé pour préserver les cônes de vues vers le paysage lointain *
-  Front bâti discontinu en retrait
70% de la façade de chaque construction, implanté sur ce linéaire, parallèle à la limite
-  Recul imposé pour l'implantation du bâti, pour les lots concernés, il sera également demandé, de limiter la hauteur du bâti à un niveau rdc pour 30% du bâti sur ce linéaire
-  Distance de retrait obligatoire
-  Angle bâti structurant
-  Émergence obligatoire en R+2 ou R+1+Attique (Hauteur maximum : 12m)
-  Les hauteurs de bâti du lot 30, devront être limitées en proximité avec la plaine.

STATIONNEMENTS/STOCKAGE

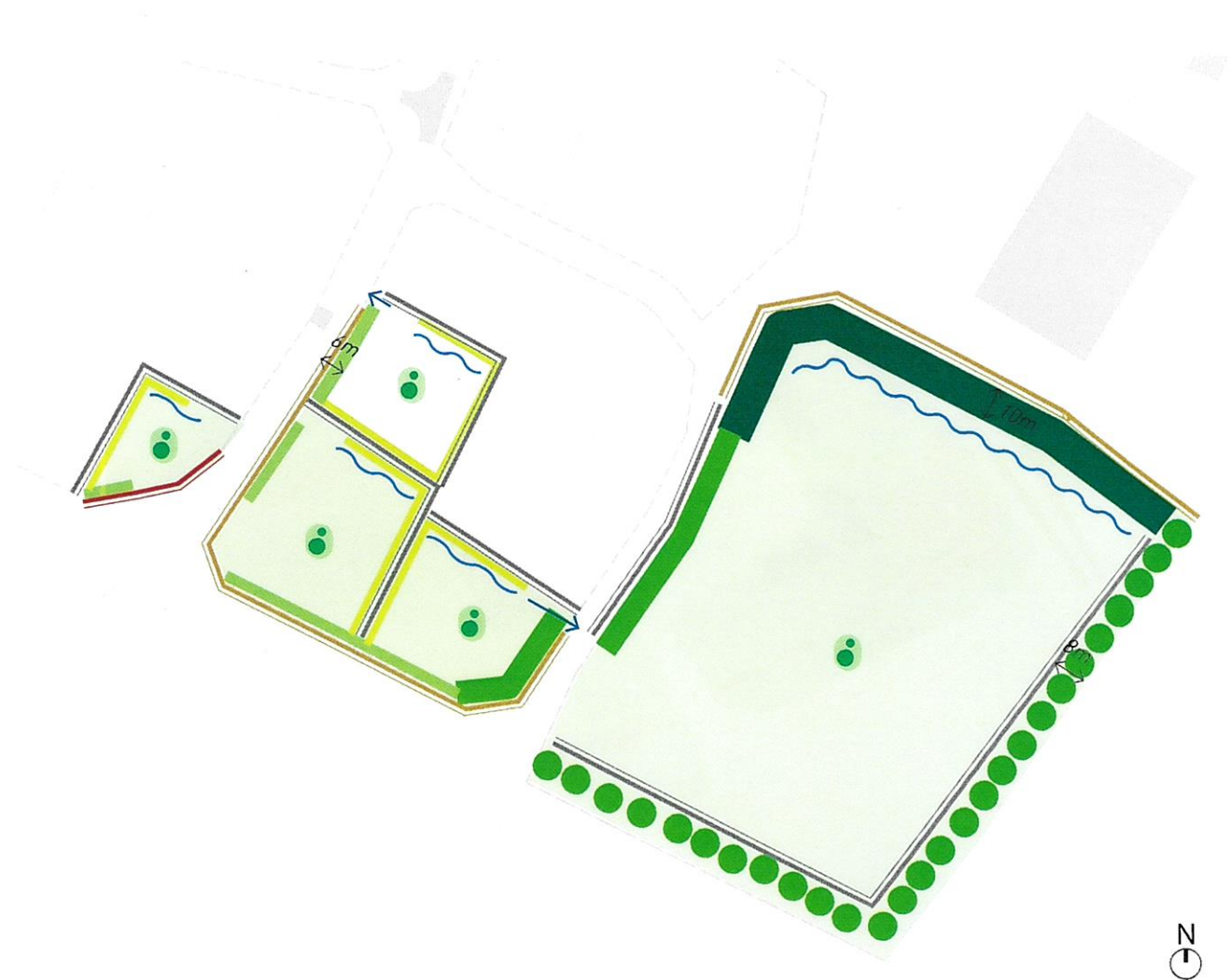
-  Les aires de stationnement et de stockage seront implanter de manière a être le moins visible possible depuis les espaces publics.

MATÉRIAUX


-  Les façades des lots donnant la plaine devront mettre en oeuvre un bardage bois à hauteur de 40% des façades.
- Dans le cas du lot 14 et 23, la même demande sera faite pour le traitement des façades donnant sur la voie principale.
- Dans le cas du lot 31, si celui n'est pas redivisé : la mise en oeuvre du bardage sera demandé à hauteur de 30% de ses façades Nord et Sud.


**nota : ces règles viennent s'additionner aux prescriptions du PLU en matière de recul, ce dernier est de 5 m a minima.*


LOTS SECTEUR « LISIÈRE » : TRAITEMENT DES LIMITES ET COMPOSITION PAYSAGÈRE



CLÔTURES ET LIMITES

 CL01 : Clôture bois
H = 1.20m (charge aménageur)

 CL01 : Clôture bois
H = 1.20m (charge acquéreur)


 CL02 : Clôture en maille rigide poteau bois
H max = 1.60 m (charge acquéreur)


Pour les clôtures en façade de lot, à la charge de l'acquéreur, le type CL01 est à privilégier, mais le choix du type CL02 est autorisé.

Le choix du type de clôture devra cependant être le même sur le linéaire entre deux entrées de lot, même si celui-ci, se situe en façade de deux lots distincts.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement de toutes surfaces imperméabilisées devront être collectées et infiltrées sur l'emprise de la parcelle. Le ou les ouvrages de rétention-infiltration seront dimensionnés pour une pluie décennale, se référer à la notice hydraulique.

 Implantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales
En point bas et traités de manière paysagère.

 Les surverses des ouvrages de rétention seront dirigées vers le système de gestion des eaux pluviales de l'espace public.

PAYSAGE ET PLANTATIONS

BANDES PLANTÉES :

-  Type 1
-  Type 3
-  Type 4
-  Type 5
-  Talus planté

PLANTATIONS :

- 1 arbres pour 100m² d'espace vert devra être planté
- En cas de poche de stationnement :
1 arbre toutes les 4places devra être planté.

Ces plantations viennent en complément des bandes plantées