

DOCUMENT PROVISOIRE

**Cahier des prescriptions.
Architecture et paysage**

Le Hameau Saint Gildas, Locqueltas

18 mars 2014



SOMMAIRE

I. Le contexte du projet

- 1. Démarche de projet et objectifs à atteindre / p 6
- 2. Le plan du quartier / p 7
- 3. Les déplacements / p 8
- 4. Un quartier intégré à son environnement / p 10

II. Votre projet de maison

- 5. Démarche de projet de permis de construire / p 14
- 6. Les dispositions réglementaires communes / p 15
- 7. Concevoir une maison simple et fonctionnelle / p 16
- 8. Optimiser les apports solaires, réduire votre consommation d'énergie / p 17
- 9. Respecter la topographie de votre terrain / p 19
- 10. Clôturer votre jardin avec simplicité / p 20

Synthèse / p 21

Pourquoi ce cahier des prescriptions ?

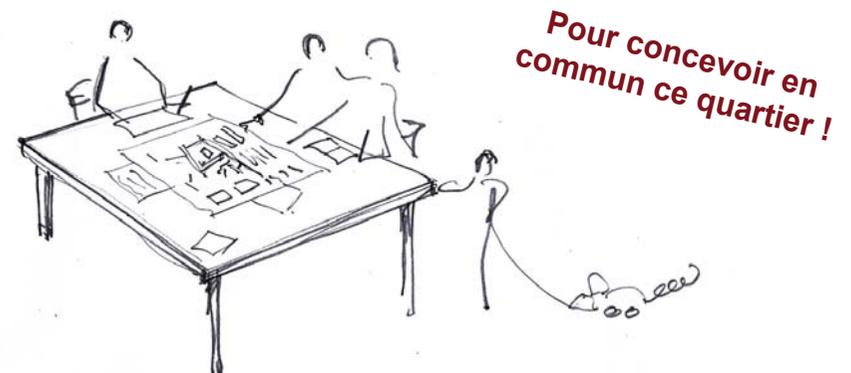
Ce guide a pour objectif d'assurer l'intégration de chaque projet de construction dans le nouveau quartier. Il s'applique à toutes opérations situées dans le périmètre du Hameau Saint-Gildas.

Les recommandations présentées ici présentent un caractère contractuel. Elles devront être respectueusement appliquées par tous les acquéreurs de terrains du nouveau quartier.

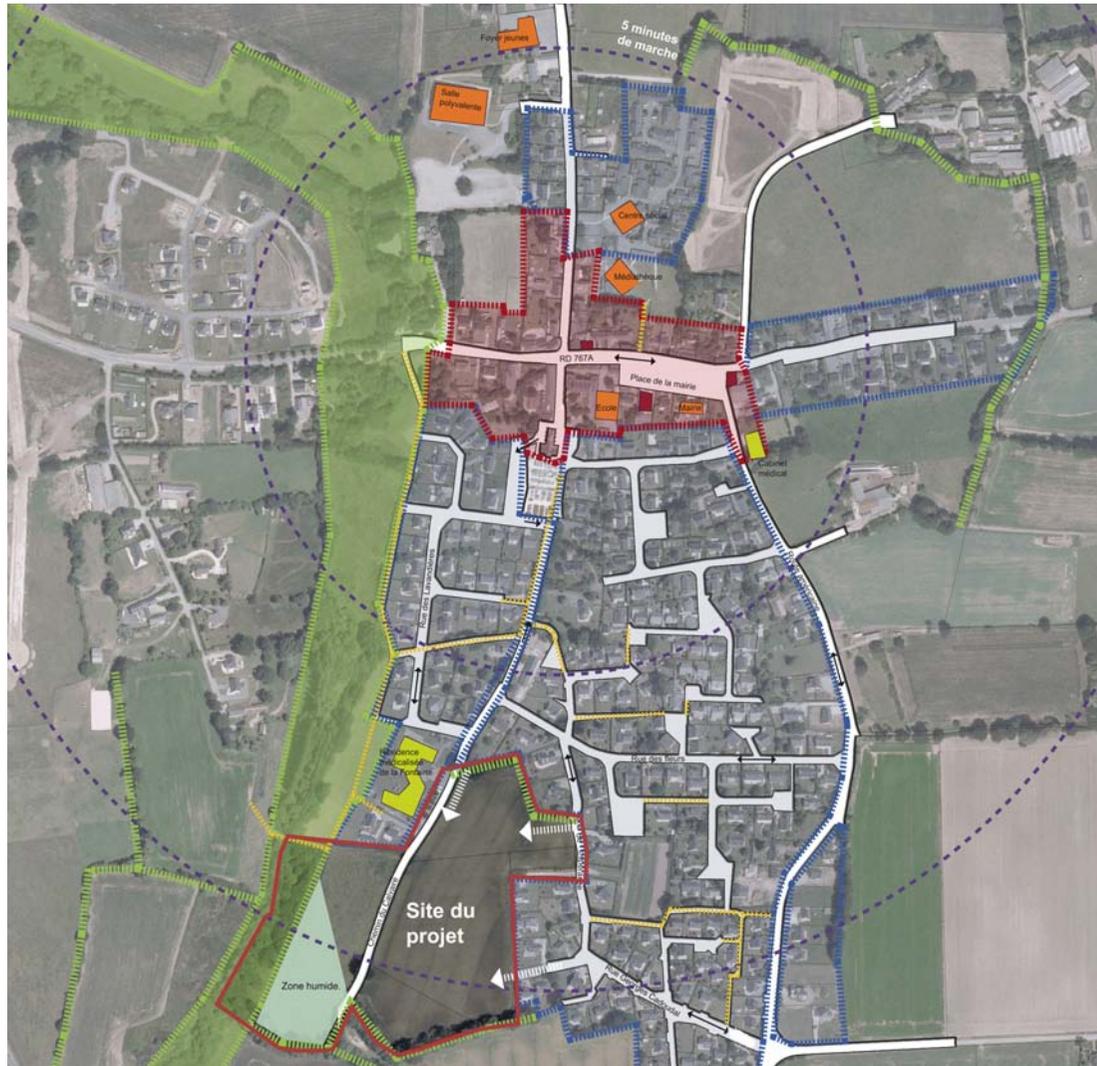
Les grands principes d'aménagement sont présentés dans ce cahier afin de définir les règles générales d'aménagement du nouveau quartier.

Le cahier de prescriptions architecturales est mis en place dans le souci d'apporter un complément à la qualité du cadre de vie présent dans ce nouveau secteur urbanisé. Les orientations qu'il présente ont été développées dans le respect et l'application des principes du développement durable.

Afin d'assurer une réelle intégration de votre maison dans le quartier, votre projet sera analysé par l'urbaniste du Hameau Saint Gildas au moment de votre demande de Permis de Construire. Si vous souhaitez des compléments d'informations suite à votre lecture, n'hésitez pas à nous contacter !



Cahier des prescriptions
Le Hameau de Saint Gildas, Locqueltas



Locqueltas, village des terres du Morbihan, proche de Vannes.

Ecole, Médiathèque, commerces, médecins, services, transport en commun, la campagne à quelques pas...

Locqueltas, en plus de répondre aux mieux aux attentes de ses habitants, est situé à 10 minutes de l'agglomération Vannetaise.

Afin de vous accueillir au sein d'une commune à l'identité préservée, le Hameau Saint Gildas, nouveau quartier au sud du centre bourg, a été conçu avec une approche respectueuse de l'environnement.

I. LE CONTEXTE DU PROJET

Cahier des prescriptions

Le Hameau de Saint Gildas, Locqueltas

■ 1. DEMARCHE DE PROJET ET OBJECTIFS A ATTEINDRE

Afin de concevoir des futurs quartiers qui soient intégrés au bourg, l'équipe municipale de Locqueltas est accompagnée d'EADM, société d'économie mixte du département du Morbihan. Des bureaux d'études pluridisciplinaires ont été ensuite associés au projet afin de concevoir un quartier qui réponde aux objectifs de la collectivité :

- Accueillir de nouvelles familles, conforter commerces et services.
- Attirer en priorité une population jeune pour assurer l'avenir des écoles.
- Maintenir les prix des terrains à un niveau acceptable.
- Réaliser un quartier en intégrant les principes du développement durable.
- Intégrer le quartier dans son tissu paysager et urbain avec qualité.

Pour atteindre ces objectifs, des règles communes sont à suivre lors de la conception de votre projet de construction. Le plan de quartier ainsi que le cahier des prescriptions architecturales et paysagères pour chacun de vos projets de construction ont été ainsi approuvés par la collectivité.



Le centre de Locqueltas aux maisons traditionnelles / la médiathèque à l'architecture contemporaine / Fontaine Saint Gildas et jeux / haies proche du site.



■ 2. PLAN DU QUARTIER

Le Hameau de Saint Gildas est conçu pour être réalisé en deux temps :

- le Hameau de Saint Gildas I au nord.
- le Hameau de Saint Gildas II, au sud. Cette partie sera réalisée lorsque la partie nord du quartier sera habitée.

Le plan du quartier a été conçu avec une intention forte : réaliser une extension du bourg qui respecte et conforte les usages des habitants de Locqueltas : habiter, aller à la médiathèque à pied, à l'école, se promener... ces usages ont guidés la conception du quartier :

Des lots dessinés afin d'assurer pour chacun une bonne orientation, une intimité, un minimum de vis-à-vis.

Des voies de desserte différenciées, avec rue principale en double sens, ruelle plus étroite en sens unique.

Des chemins pour piétons et cyclistes pour aller vers le centre en longeant le vallon du Camzon



■ 3. LES DEPLACEMENTS

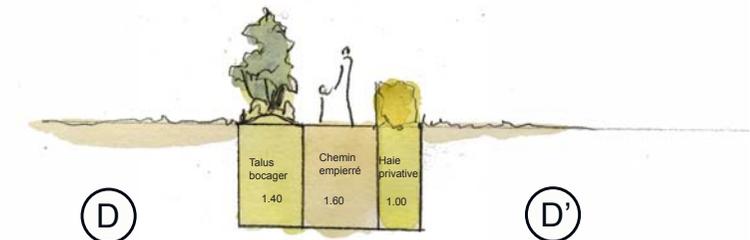
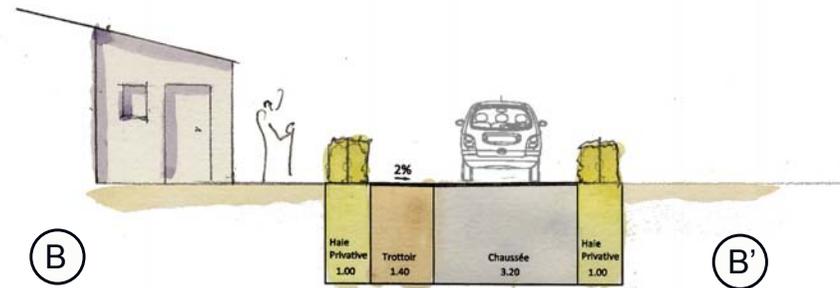
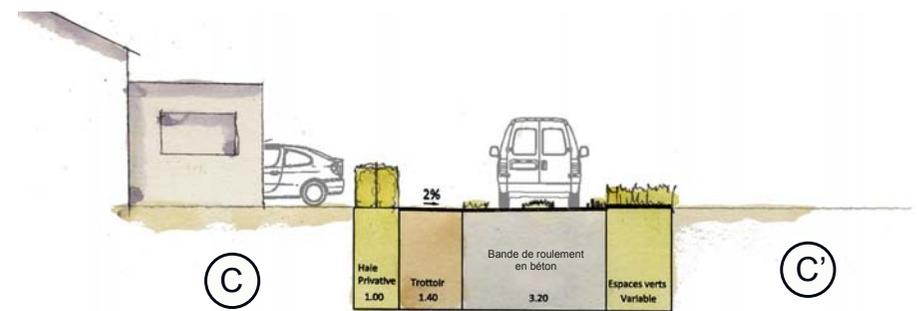
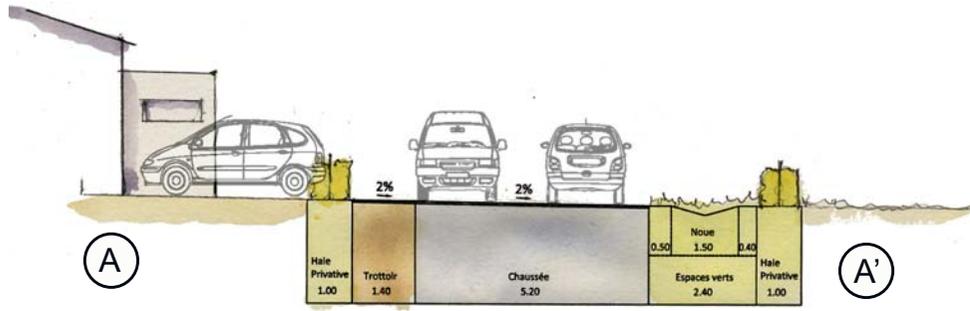
En voiture ? à pied ? avec une poussette ? en fauteuil roulant ? Chacun de nous doit trouver sa place en toute sécurité dans le quartier.

La desserte du quartier a été conçue afin :

- de permettre l'accès rapide aux véhicules depuis les rues d'accès existantes.
- d'offrir des boucles de promenade en partant rapidement de chez soi.
- d'accéder en toute sécurité pour les enfants et adultes aux commerces, services et école de Locqueltas.

Le Vallon naturel du Camzon sera accessible depuis de nombreux endroits du quartier : les rues ont été dessinées afin de permettre une appropriation de cet espace par l'ensemble des habitants.

Afin de réduire l'emprise de l'enrobé et de donner une atmosphère de tranquillité au quartier, certaines rues sont en sens unique.



| | | | |
|-----------------------------------|------------------------|----------|-----------------------------------|
| Haie et clôture sur espace public | Route et stationnement | Trottoir | Haie et clôture sur espace public |
|-----------------------------------|------------------------|----------|-----------------------------------|

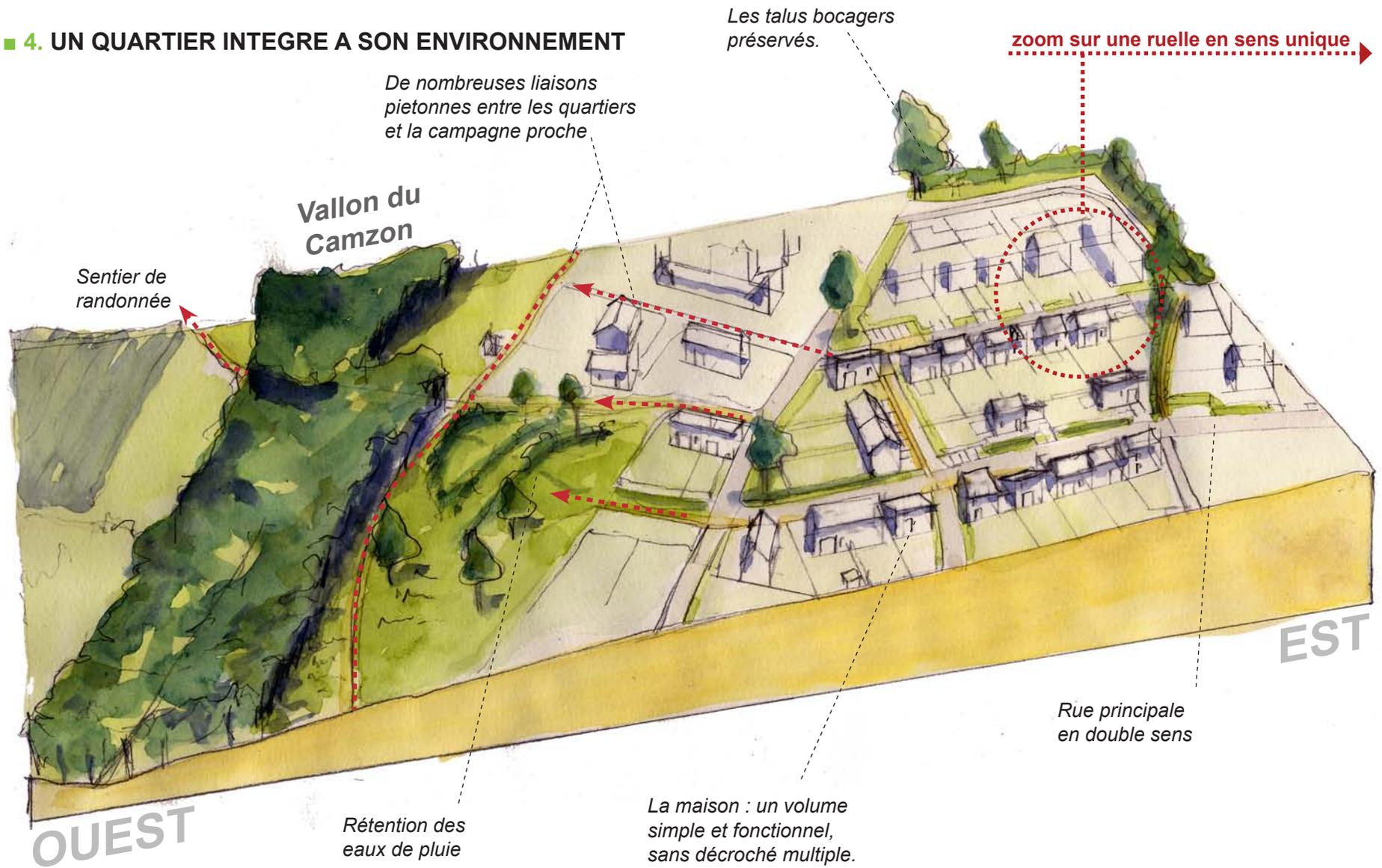
*grillage de 1 m de hauteur
Haie de hêtre taillée*

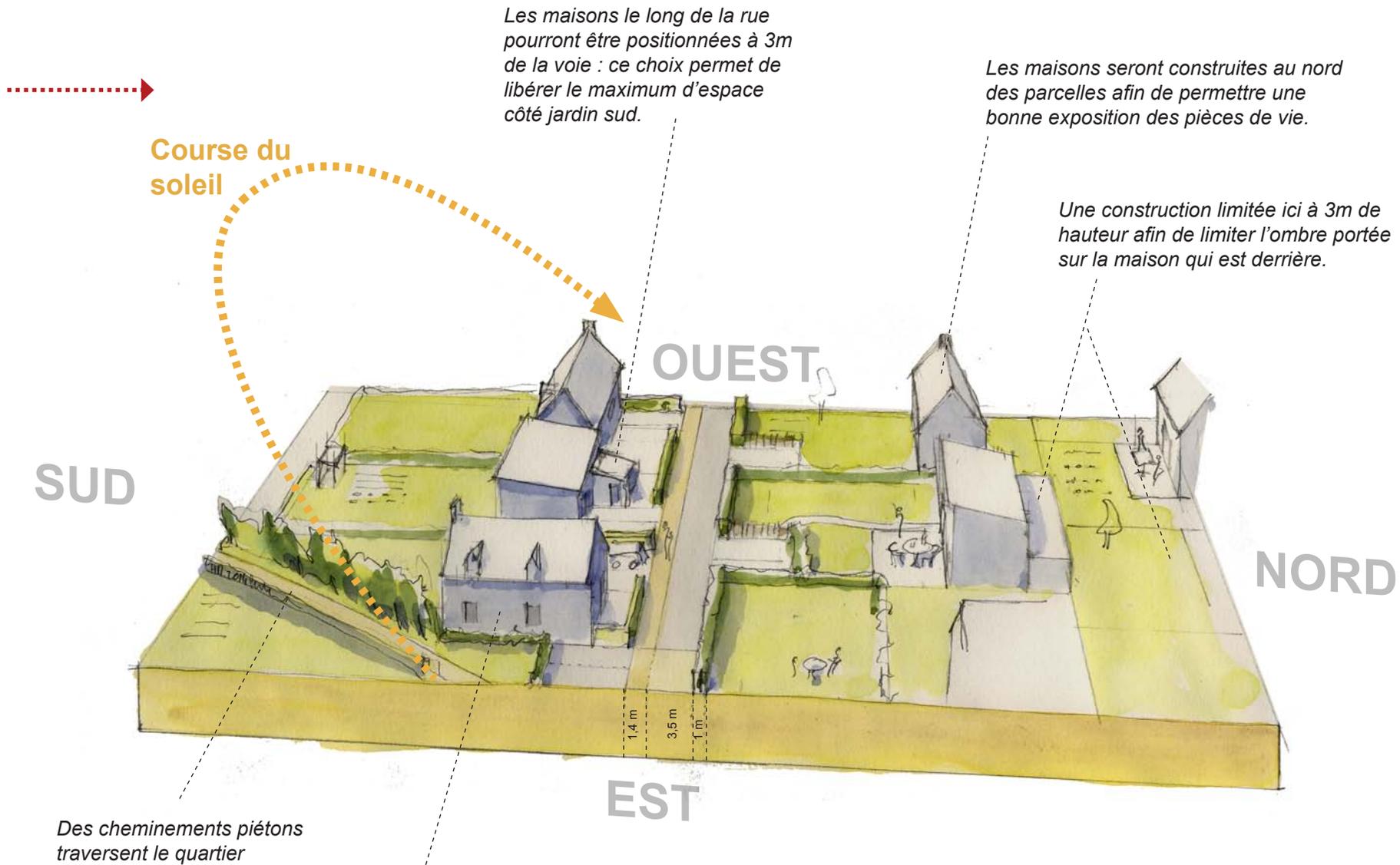
Enrobé

Béton balayé

*grillage de 1 m de hauteur
Haie de hêtre taillée*

■ 4. UN QUARTIER INTEGRE A SON ENVIRONNEMENT





Les maisons le long de la rue pourront être positionnées à 3m de la voie : ce choix permet de libérer le maximum d'espace côté jardin sud.

Les maisons seront construites au nord des parcelles afin de permettre une bonne exposition des pièces de vie.

Une construction limitée ici à 3m de hauteur afin de limiter l'ombre portée sur la maison qui est derrière.

Des cheminements piétons traversent le quartier

Certaines maisons, en limite d'espace public, auront un traitement de qualité, avec des ouvertures. Cette implantation, qui rappelle le coeur de bourg, permet d'avoir une transition espace public / privé plus riche que de simples murs aveugles en retrait des voies.

II. VOTRE PROJET DE MAISON

Cahier des prescriptions

Le Hameau de Saint Gildas, Locqueltas

■ 5. DEMARCHE DE PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La démarche à mettre en oeuvre est la suivante :

- réservation du terrain auprès d'EADM
- élaboration d'une première esquisse du projet individuel entre l'acquéreur et son maître d'oeuvre
- rencontre d'EADM et de son architecte conseil pour avis sur l'esquisse en présence des acquéreurs et de leur maître d'oeuvre
- affinage du projet par l'acquéreur suivant l'avis d'EADM
- envoi du projet de permis de construire à EADM pour avis et visa
- dépôt du permis de construire
- visa sur le permis de construire en phase d'instruction si nécessaire

6. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES

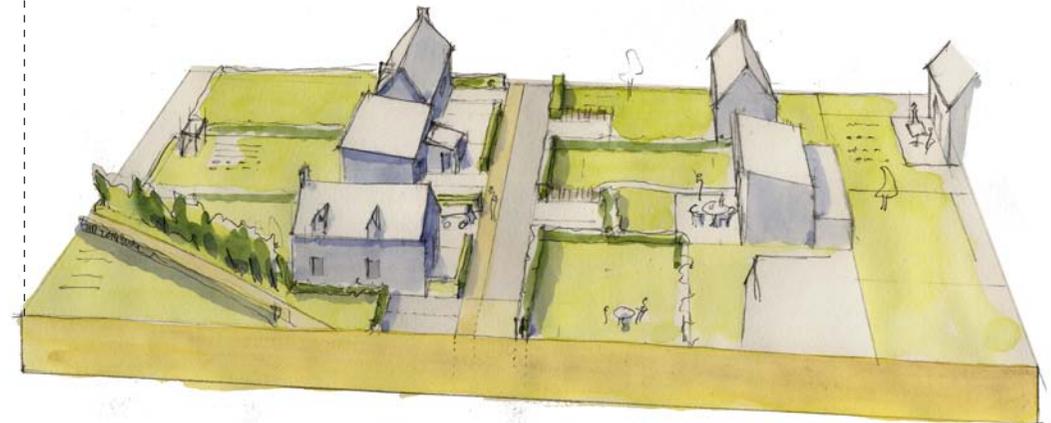
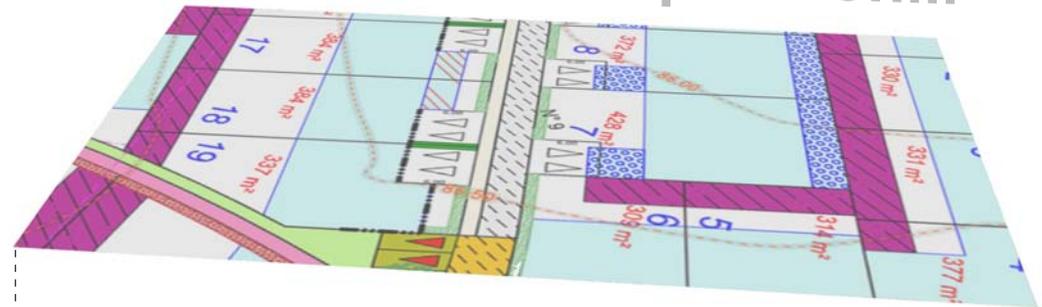
Afin de réaliser ce projet cohérent dans son ensemble, certaines règles communes sont à connaître et à respecter. Ces règles sont traduites sur le plan de composition ainsi que dans ce cahier des prescriptions..

Rappel de la légende

LEGENDE

| | | | |
|--|--|--|---|
| | Voirie en double sens | | Emplacement autorisé pour l'abri de jardin |
| | Voirie en sens unique | | Périmètre du permis d'aménager |
| | Emplacement de stationnement commun | | RDC = 84.75 Rez de chaussée minimum de la future construction |
| | Espace vert commun | | Noie à créer |
| | Revêtement Terre-Pierre | | Clôture + Haie privée à réaliser conformément à l'article 11 du règlement |
| | Cheminement piéton | | Clôture + Haie privée à réaliser conformément à l'article 11 du règlement |
| | Cheminement piéton en empiérement | | Clôture + Haie entre lot à réaliser conformément à l'article 11 du règlement |
| | Placette traversée piétonne | | Arbre projeté |
| | Zone d'implantation des constructions dont la hauteur n'excède pas 3m à l'égout de toiture | | Ligne d'implantation obligatoire de la construction principale - Lot 11 : R+1 avec ouvertures significatives |
| | Zone d'implantation obligatoire d'un pan de la construction principale | | Transformateur électrique |
| | Zone d'implantation des constructions | | 2 places de parking privées non closes (Emplacement obligatoire) |

Du plan de composition...



...Au projet réalisé

■ 7. CONCEVOIR UNE MAISON SIMPLE ET FONCTIONNELLE

Le logement est avant tout un **espace à vivre** et devra donc être pensé en fonction des usages et de son fonctionnement au profit d'un simple aspect esthétique de la construction.

Certains aspects sont à prendre particulièrement en compte pour favoriser l'optimisation d'utilisation et le confort du logement :

- des volumes simples définis par l'agencement interne des pièces
- une organisation et une superficie des pièces de vie privilégiées
- des ouvertures dimensionnées et orientées en fonction de l'exposition
- des matériaux de qualité pour un confort et une bonne tenue dans le temps
- des espaces techniques ou pièces de rangement (tels que buanderie, chaufferie, cellier, ...) qui permettent de garantir une utilisation du garage pour sa vocation première, le stationnement.
- une prise en compte des co-visibilités avec les espaces extérieurs du logement, ainsi que ses prolongements (terrasses, jardins, ...). Par une orientation des baies vitrées, de l'emplacement des pièces de vies, de la gestion des clôtures ; prendre en compte ses besoins d'intimité.

Toiture

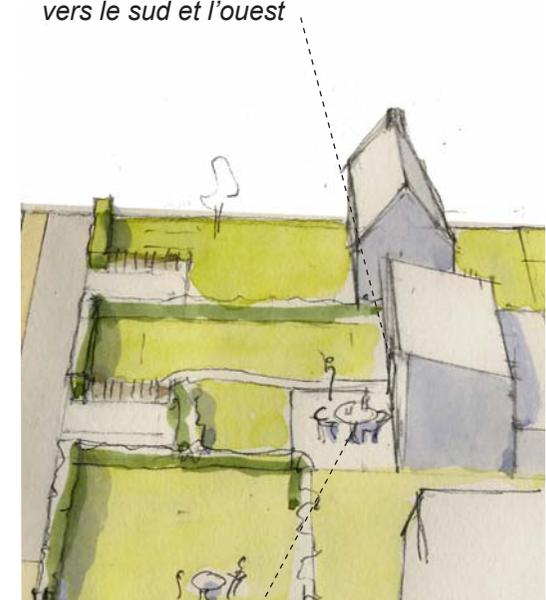
Vous devez réaliser, au choix :

- une toiture monopente avec une inclinaison de 35° maximum, point haut côté course du soleil.
- une toiture à double pentes avec une inclinaison comprise entre 40 et 45°.

Les toitures pyramidales sont interdites.

Le choix de de la volumétrie de la maison et de sa toiture sera soumis à l'architecte conseil du Hameau Saint Gildas afin d'assurer une cohérence avec les autres maisons du quartier.

De grandes ouvertures vers le sud et l'ouest



*Une intimité assurée côté jardin...qui devient un réel espace de vie à la belle saison.
Ci-dessous, Tübingen (D).*



■ 8. OPTIMISER LES APPORTS SOLAIRES, REDUIRE VOTRE CONSOMMATION D'ENERGIE

Conformément à la nouvelle réglementation thermique depuis le 1 janvier 2013, les bâtiments à usage d'habitation doivent respecter les exigences de la Réglementation Thermique 2012 (RT2012). Les exigences de résultats sont de trois types :

- une efficacité énergétique du bâti d'exigence Bbiomax (besoin bioclimatique du bâtiment)
- une consommation énergétique du bâtiment inférieure à 50kWhep/m²/an
- un confort d'été dans les bâtiments non climatisés sans système actif de refroidissement

■ assurer une qualité thermique de l'enveloppe :

Les formes compactes seront privilégiées car elles permettent de réduire les déperditions d'énergie. L'implantation en mitoyenneté des maisons permet également de réduire les déperditions énergétiques.

Une isolation par l'extérieur est préconisée, elle limite les ponts thermiques. Les liaisons au niveau des fenêtres et des planchers bas doivent être traitées. De même, les balcons si ils existent, doivent être désolidarisés.



Plein sud, le soleil peut entrer dans les pièces de vie. le balcon apporte de l'ombre durant l'été, lorsque le soleil est haut. L'hiver, les rayons entrent et réchauffent l'habitation.

De grandes ouvertures pour avoir le soleil au fil de sa course quotidienne. Ici à Ploemeur (56).

Cahier des prescriptions

Le Hameau de Saint Gildas, Locqueltas

TITRE

■ Capturer les apports solaires :

L'implantation de la construction, ainsi que son agencement intérieur, sont déterminants pour récupérer au maximum les apports solaires. Suivant la saison, la lumière du soleil pénètre différemment dans la construction. Il est donc nécessaire de prendre cet aspect en compte, notamment dans l'organisation des différentes pièces.

Ainsi les pièces de vie seront à privilégier au sud et les pièces techniques ou chambres au nord. Des brises soleil pourront être prévus sur les façades afin de limiter la surchauffe en période estivale. Sur les façades sud, les protections fixes seront de type horizontale, elles permettent de laisser le rayonnement solaire en hiver, tout en protégeant la façade en période estivale.

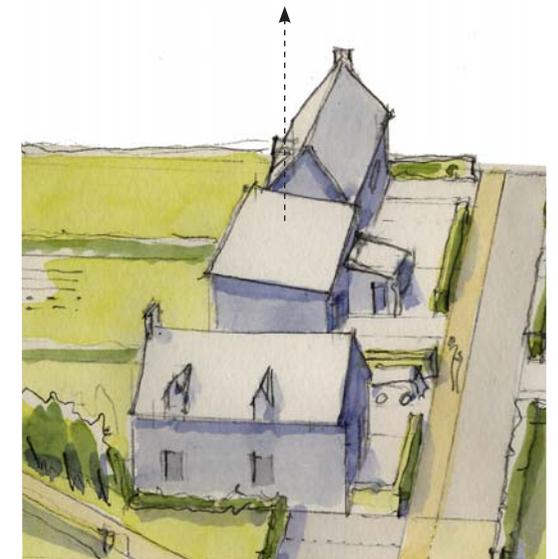
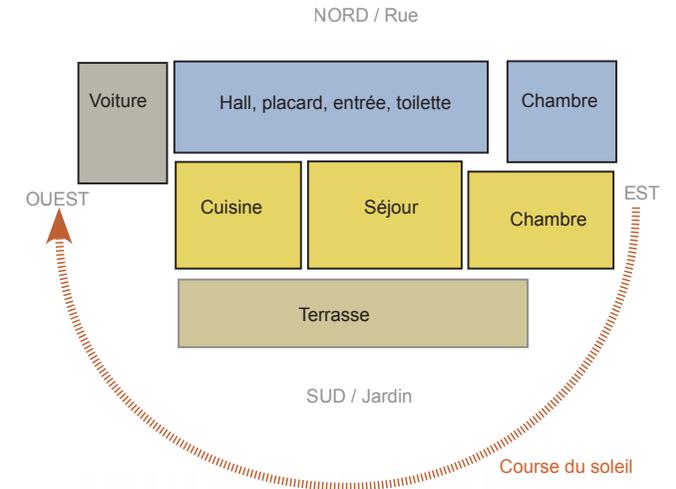
L'implantation de la maison sur la parcelle s'effectuera conformément à la zone constructible prévue (bleu sur le plan).

Ces zones d'implantation ont été définies afin de permettre à chacun d'avoir le maximum de soleil, avec le minimum d'ombre portée par les constructions voisines.

■ choisir sa source énergétique :

Un équilibre est à trouver entre le chauffage et une ventilation efficace.

- Privilégier une production d'énergie performante : chaudière à condensation, chaudière ou poêle à bois, solaire, pompe à chaleur.
- Utiliser un éclairage économe en énergie, ampoule basse consommation, LED, ...
- Privilégier une ventilation double-flux.



■ 9. RESPECTER LA TOPOGRAPHIE DE VOTRE TERRAIN

Le quartier est construit dans sur un terrain actuellement en pente douce qui amène les eaux vers le vallon du Camzon à l'ouest. Cette topographie naturelle du terrain devra être conservée au maximum. Les niveaux du terrain naturel devront être préservés sur les limites de la parcelle. Les constructions et terrasses seront conçus de manière à assurer une transition réfléchie entre la maison et le jardin, et être adaptées au terrain (Marches, murets, pilotis...).

Certains lots devront respecter la cote minimum pour le niveau du rez-de-chaussée de leurs constructions, et ce tel que mentionné au plan individuel de vente et de bornage.

Le niveau du RDC doit rester proche du terrain naturel actuel. Il n'est pas autorisé de réaliser une descente de voiture sous le niveau du sol.

Lors de l'étude de leur projet de construction et d'aménagement de leur lot individuel, les acquéreurs devront assurer le raccordement de leur projet aux espaces communs en respectant les cotes de voirie finies précisées sur le plan individuel de vente et de bornage.

Si vous souhaitez installer des terrasses ou plates-formes horizontales à l'intérieur de votre parcelle, leur création ne devra pas occasionner des dénivelés supérieur à 0,50m et avoir une finition de qualité.

Cahier des prescriptions

Le Hameau de Saint Gildas, Locqueltas

■ 10. CLOTURER VOTRE JARDIN AVEC SIMPLICITE

■ les clôtures en limites d'espaces publics :

Elles seront réalisées par l'aménageur, l'entretien ultérieur est à la charge de l'acquéreur. Elles seront composées d'un grillage de un mètre accompagnée d'une haie de hêtre taillée le long des rues, d'une haie bocagère arbustive le long des chemins piétonniers.

■ les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives devront s'adapter à la pente naturelle du terrain. Elles seront composées aux choix :

- d'un muret bas à la finition soignée accompagné d'une haie.
- d'un grillage et d'une haie.

Dans le prolongement de la construction un mur pourra être mis en place sur une longueur de 5,00m et une hauteur de 2,00m afin de favoriser l'intimité dans la construction.

■ les portillons :

Les portails et portillons seront en cohérence avec le type de clôture mis en place. Les matériaux autorisés sont le bois et le métal, en panneaux pleins ou ajourés. Leur hauteur sera de 1,20m, ils seront de forme simple.

■ la palette végétale :

La palette végétale a été choisie de manière à s'intégrer au mieux dans le contexte paysager local, les essences choisies sont locales et permettent ainsi une bonne intégration, un moindre risque de maladie et une bonne adaptation au climat.

C'est dans cette même logique que les végétaux prévus pour les clôtures seront choisis. Voici une liste non exhaustive de plantes locales adaptées pour la création de haies :

troène, cornouillier, groseillier, houx, chèvrefeuille, hêtre, charme, viorne, aubépine, spirée, prunellier, saule, amélanchier...

Les essences suivantes sont proscrites : thuyas, cyprès, chamaecyparis, laurier palme, elaeagnus, photinia. Les bâches polyéthylène sont interdites.



- Une maison au volume simple et fonctionnel.
- Niveau du RDC proche du terrain naturel actuel, aucune descente de voiture sous le niveau du sol.
- Niveau du terrain à respecter sur les limites de la propriété.
- Deux places de stationnement non clôturées sur le lot
- Clôture le long de l'espace public et enclave privative réalisée par l'aménageur.
- Clôture entre propriétés réalisée par vos soins.

Le projet complet sera soumis à l'architecte conseil du Hameau Saint Gildas afin d'assurer son intégration dans le quartier.

