

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ZAC 1 DU MOULIN A VENT A BEAUVAU

AVRIL 2013



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ZAC DU MOULIN A VENT A BEAUVAU

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

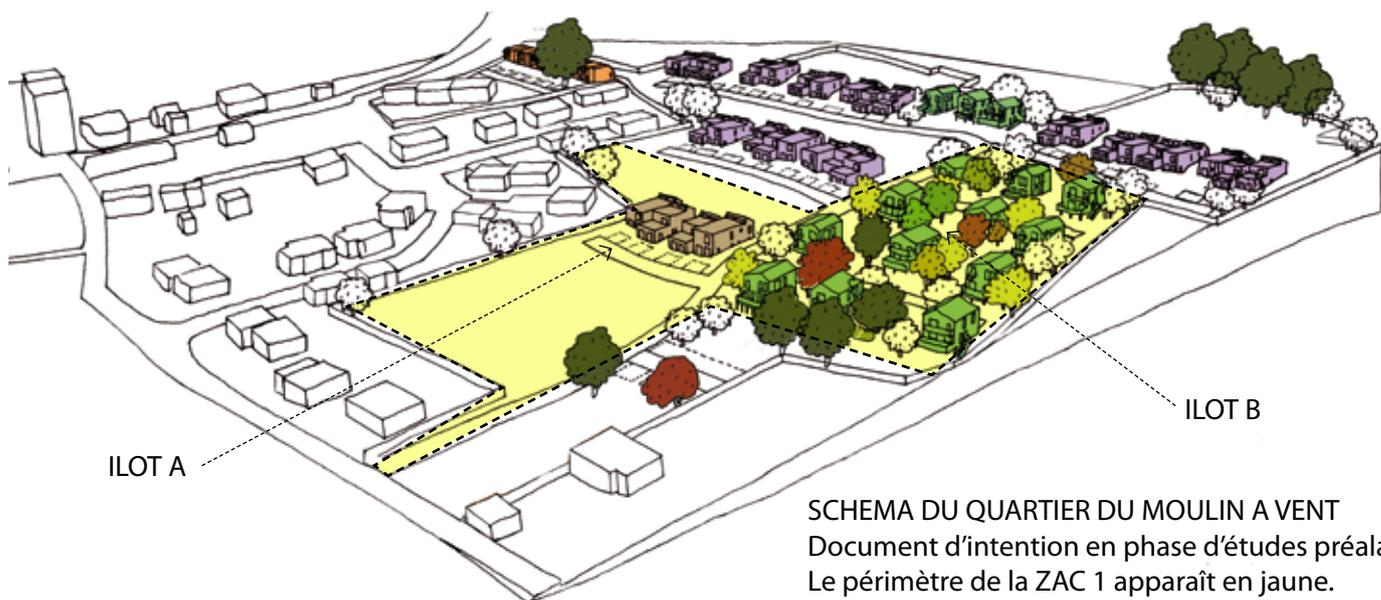
CHAPITRE 2: PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

CHAPITRE 3: PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

ANNEXES

PLAN PARCELLAIRES ET COUPES

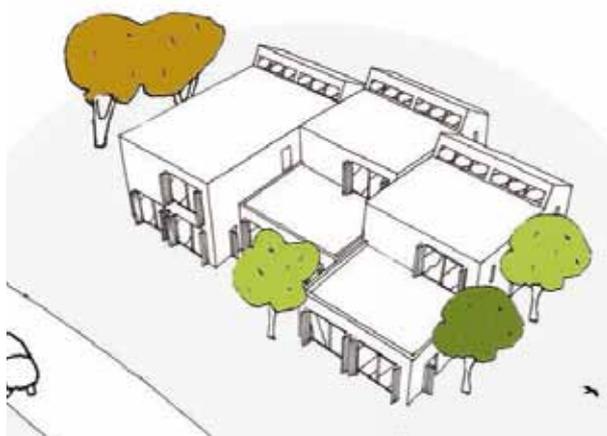
PREAMBULE



L'aménagement de la ZAC 1 du Moulin à Vent à Beauvau constitue la première phase de réalisation d'un quartier qui comptera à terme environ 60 logements.

Ce nouveau quartier est conçu selon les principes de l'urbanisme durable, avec une volonté affirmée de respecter la topographie du site et l'ambiance champêtre des lieux.

La ZAC 1 permet dans un premier temps la réalisation de 2 îlots d'habitation (îlot A et îlot B), qui se différencient par leur implantation, leur ambiance et leur style architectural.



L'îlot A «habiter les prés» propose des maisons groupées installées dans la pente, bénéficiant de vastes espaces libres communs au sud et au nord, à l'image des prés alentours.

CROQUIS ET COUPE SUR L'ILOT A
Documents d'intention
en phase d'études préalables



PREAMBULE

L'îlot B «habiter le bois» propose des maisons dispersées dans une ancienne parcelle agricole légèrement pentue et colonisée par de jeunes arbres.



CROQUIS ET COUPE SUR L'ÎLOT B
Documents d'intention
en phase d'études préalables



Le présent cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales explicite et justifie les principes qui doivent guider les acquéreurs des parcelles et les concepteurs des habitations.

L'objectif est de garantir une cohérence et une qualité architecturales et paysagères au sein du quartier, en imposant ou en recommandant:

- des dispositifs d'implantation des maisons dans les parcelles
- des principes constructifs pour les volumes bâtis
- des matériaux de façade
- des types de clôtures et de portails
- des essences végétales pour les jardins.

Les prescriptions qui suivent pourront être débattues sur proposition des acquéreurs et des concepteurs et sont susceptibles d'être adaptées si elles contribuent réellement à une amélioration du projet d'habitation. Les temps d'échange en phases esquisse et Permis de Construire entre l'acquéreur et l'architecte-urbaniste de la ZAC permettront de réorienter et d'adapter le projet d'habitation afin de garantir une ambiance homogène et qualitative dans le quartier.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ORIENTATIONS DE PROJET

Habiter le coteau, c'est d'abord en découvrir la topographie, un coteau orienté Nord, qui donne à voir la vallée, les horizons boisés et la mosaïque des toits d'ardoise du bourg au premier plan. Au sud, les bois et les pâturages, s'ouvrant sur un horizon sur lequel se détache la silhouette de la tour de Beauvau, digne d'une composition de jardin du 18ème siècle.

Le coteau, c'est un agencement de pièces : pâtures, friches colonisant une ancienne vigne, chênaie en devenir, raccordées entre elles par des talus soit enherbés soit ourlés de haies. Habiter le coteau, c'est habiter un bois, un pré tourné vers la forêt, une pâture ouvrant sur la vallée. C'est aussi habiter en voisinage avec l'ancienne école, proche du bourg.

Nous proposons donc d'habiter dans le coteau de façon singulière en fonction des lieux: soit dans le bois, dans les prés ou dans le bourg.

Les règles de retraits des constructions par rapport aux limites parcellaires ou de mitoyenneté sont fixées en plan sur les annexes graphiques réalisées pour chaque parcelle.

Les retraits sont ajustés au cas par cas et suivent plusieurs objectifs:

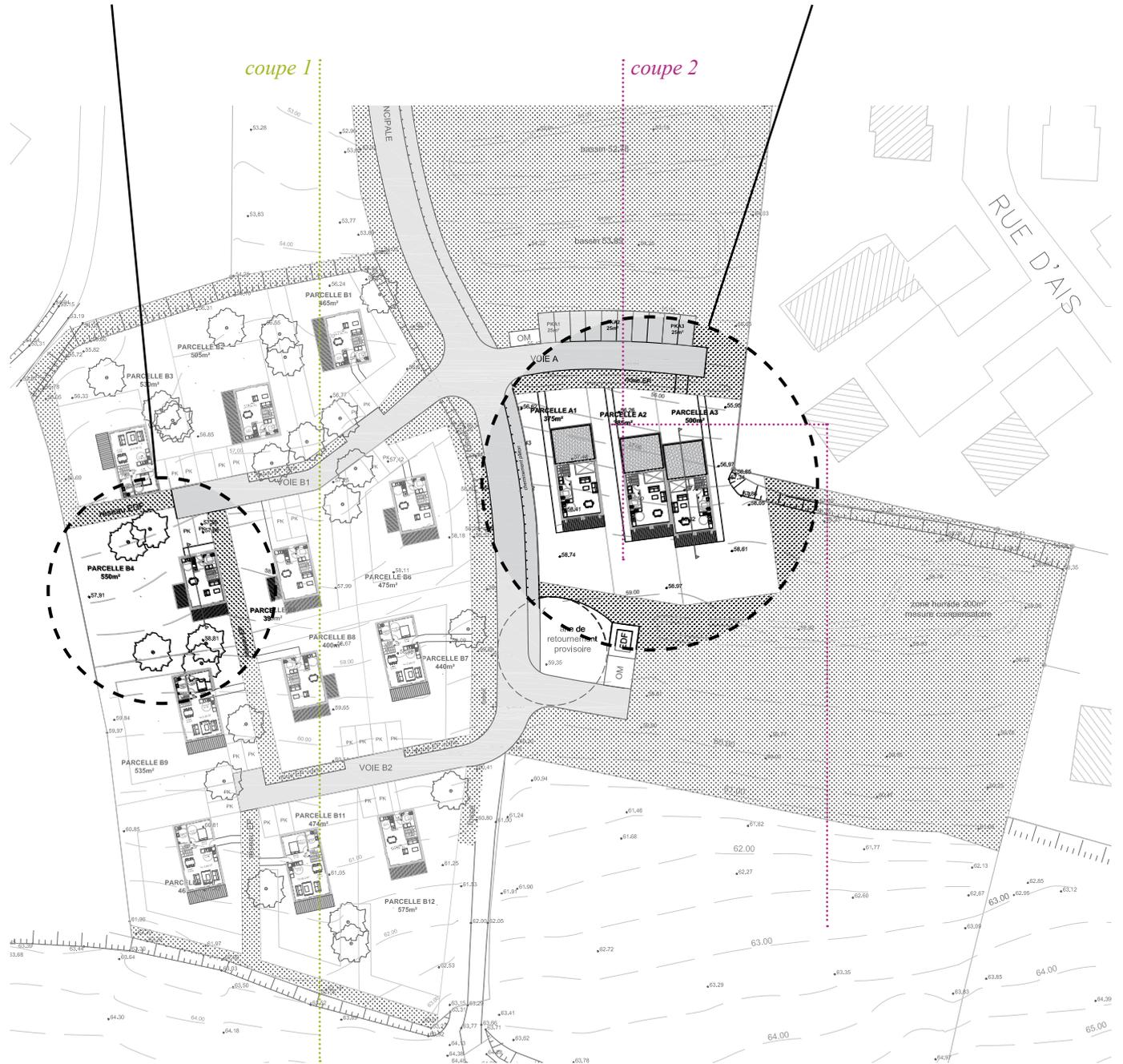
- préserver l'intimité entre les parcelles
- maintenir un alignement entre plusieurs constructions
- préserver la topographie du site
- préserver les arbres existants.

La pente générale du site - dont le point bas se trouve rue de la Tranchardière - est un facteur déterminant pour l'implantation des maisons. Les cotes altimétriques du terrain existant (figurant sur les plans annexes) sont à prendre en compte dès les premiers schémas d'implantation de l'habitation.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Extrait Ilot B / Parcelle B4

Extrait Ilot A / Parcelles A1, A2, A3



coupe 1
1/1000

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ORIENTATION DES HABITATIONS

- Une **orientation bioclimatique** des logements sera privilégiée de manière à profiter des apports solaires. Les pièces de vie seront orientées principalement au sud ou à l'ouest tout en conservant des ouvertures au nord pour la qualité des vues offertes par la paysage environnant.
- Les orientations traversantes des pièces de vie des logements seront privilégiées.
- Sur l'**îlot B**, les logements jouissent de trois points de vue sur l'extérieur. Leur inscription dans le site s'appuie sur les notions de seuil et de retrait « dans les bois ». L'externalisation des stationnements permet d'orienter les logements dans les bois, non accessible aux véhicules (hormis les véhicules de secours).

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES HABITATIONS ET DES ANNEXES

La volumétrie générale de la construction sera justifiée par les fonctions et usages du logement. Les volumes simples et compacts seront favorisés de manière à éviter des ponts thermiques. Ces volumes devront justifier leur intégration dans l'environnement urbain et paysager de la parcelle concernée. Ils prendront notamment en compte la végétation existante.

Sur l'**îlot A**, il s'agit de maisons profitant de la topographie à forte déclivité pour s'insérer en douceur dans le sol et offrir un double niveau à Rez de chaussée (haut et bas), de façon transversale Nord/ Sud.

Sur l'**îlot B** il s'agit de maisons dont l'inclusion dans l'environnement boisé de Beauvau est fabriquée par un léger décollement du sol, générant une extension en terrasse-balcon 'dans' les arbres.

- Dans un souci de respect du site, une **zone d'implantation** pour chaque construction est imposée. Le retrait des façades vers le coeur de la parcelle diminue alors l'impact en front de rue.
- La **topographie** est particulièrement marquée. Ainsi, sur l'**îlot A**, il est demandé de respecter la déclivité de la pente et d'en tirer un parti architectural fort avec des constructions à deux niveaux, permettant différents accès (haut et bas). A l'inverse, sur l'**îlot B**, la topographie sera mise en valeur par des constructions «flottant» au-dessus du sol. Le terrain sera alors très peu remanié, et les différences de niveaux aménagées grâce à des systèmes de pilotis.
- Sur l'**îlot A**, la **mitoyenneté** des constructions est imposée dans un souci d'économie d'énergie et de compacité des constructions. Néanmoins, il est important de ménager des décalages entre les constructions afin de préserver l'intimité de chacun.
- Les **bâtiments annexes** seront pensés comme des éléments faisant partie intégrante du site et du paysage, ou bien être intégrés directement dans le volume général de la construction.
- *hauteur max, accès haut et accès bas...*

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Block Architectes - Sainte Fereole



*D.Lewis E.François -
Montpellier*



R.Hondelatte - Bordeaux



B.Buhler - Bayonne



VOLUMETRIE DES HABITATIONS ET DES ANNEXES

- *Préconisations agencement intérieur : (pièces de vies, chambres, local vélos ...), prévoir dans le logement un espace suffisant pour permettre le tri (cuisine, cellier)*

- *Evolutivité : (à voir, pas forcément adapté pour ces lots) Ne pas bloquer les possibilités d'extension*

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Lacaton Vassal - Mulhouse



Tetrarc- Nantes



HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Afin d'assurer la continuité des hauteurs bâties et de ne pas créer d'ombres portées trop importantes, les hauteurs bâties sont définies comme suit :

...

COUVERTURE

La couverture participe à l'allure générale de la construction. Ainsi, il est demandé une attention particulière à son traitement et son intégration dans le projet.

...

MATERIAUX

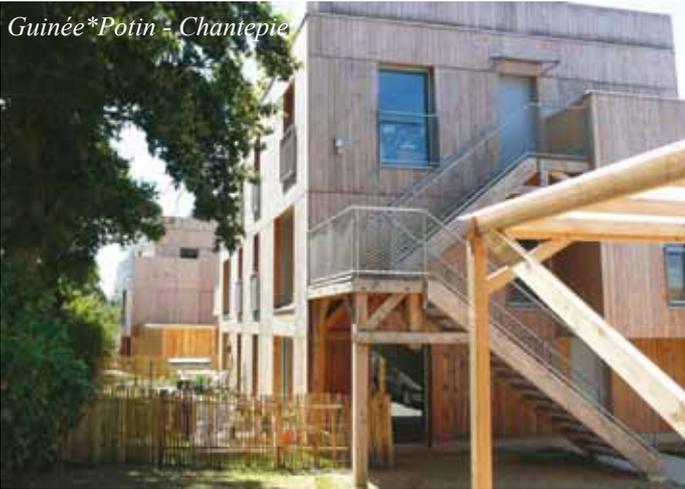
Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive. En effet, privilégier des matériaux sains assure des conditions optimales de confort, de santé et de longévité de la construction.

- Dans cette perspective, les **matériaux durables** sont fortement encouragés. Il est essentiel de s'assurer de leurs propriétés bénéfiques pour la santé, de faire appel au maximum aux ressources locales, et de choisir si possible des matériaux recyclables.

- *Obligations / recommandations pour façades, couverture, volets, protection solaires ...*

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

*Guinée*Potin - Chantepie*



D.Lewis E.François Sarthe



UTILISATION DU BOIS

L'utilisation du bois est encouragée, tant pour le bardage extérieur ou l'aménagement des jardins, que pour le système constructif. En effet, l'emploi du bois permet de construire grâce à des éléments préfabriqués en atelier, assurant ainsi un chantier propre, et une très grande précision de mise en oeuvre.

Il est souhaité de connaître l'origine des bois utilisés, et de favoriser les forêts bien gérées. Le choix des matériaux se fera selon des critères tels que : accessibilité à proximité, énergie minimum à la fabrication, adaptabilité à l'environnement naturel et traditionnel, durabilité, économie...

*Guinée*Potin - Saint Brieu*



E.François



*Guinée*Potin - Montsoreau*

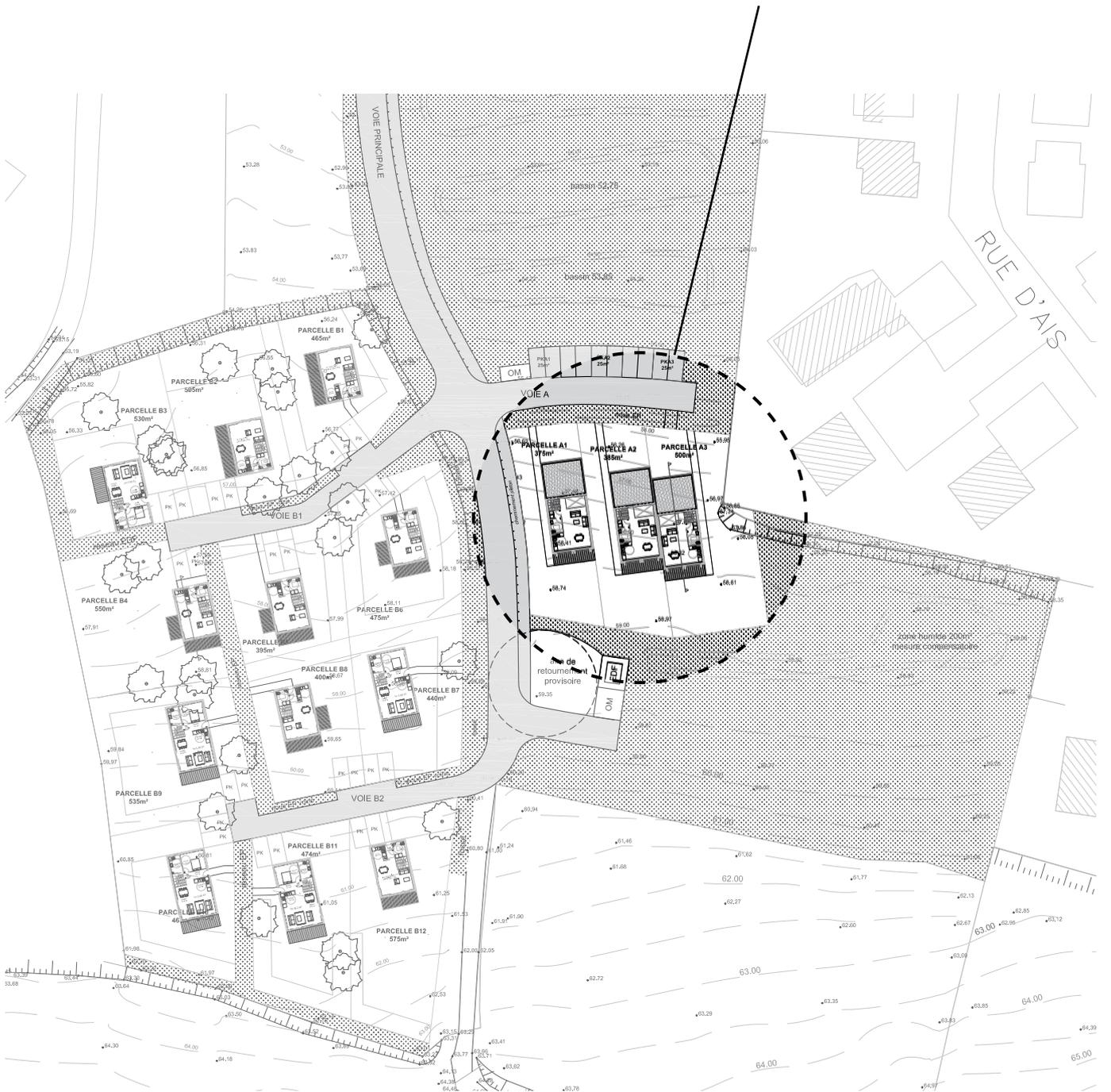


COULEUR

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global. Il est important de s'interroger sur le rapport entre les couleurs de la construction et son environnement.

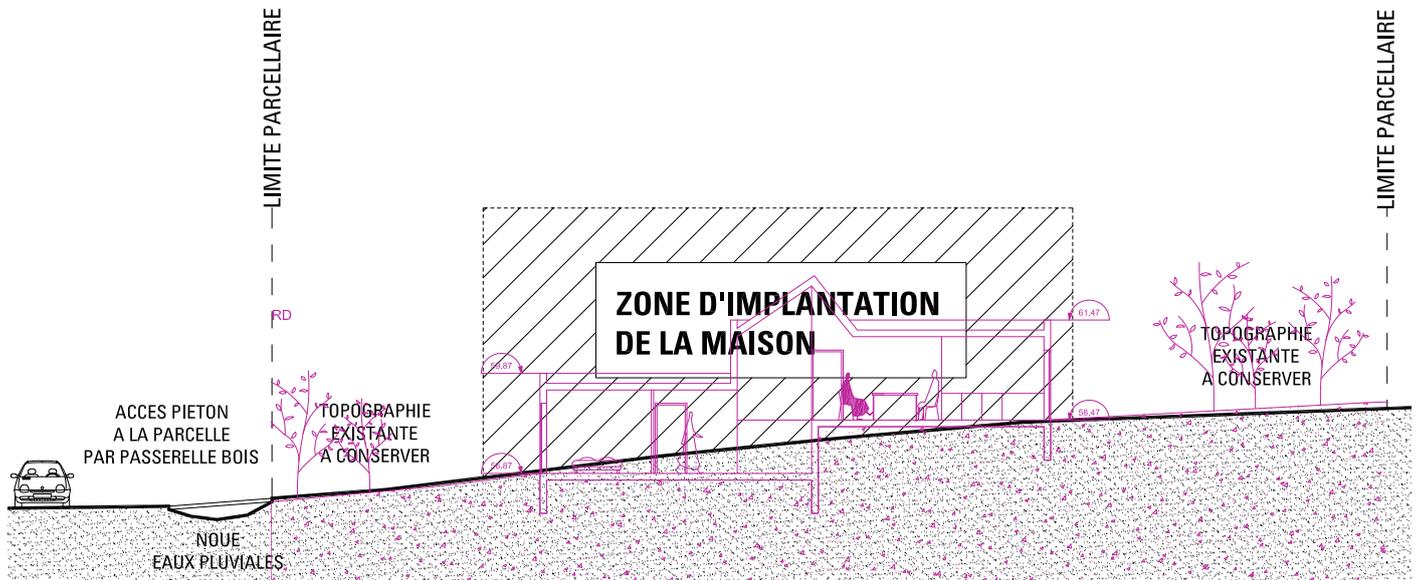
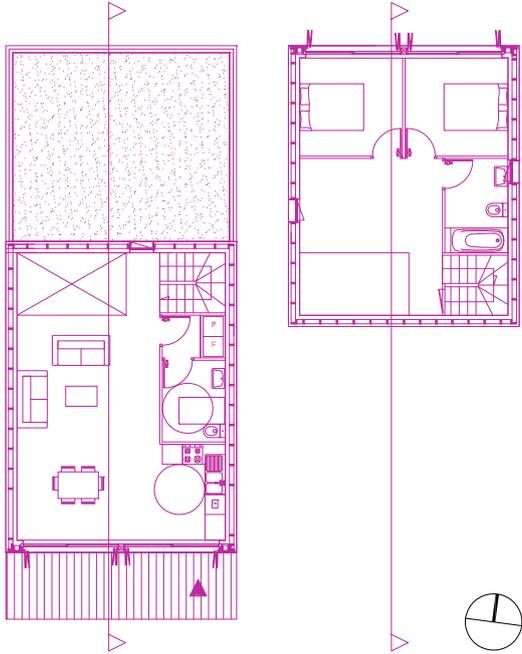
ILOT A / HABITER LES PRES
les maisons enchâssées

Extrait Ilot A / Parcelles A1, A2, A3



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

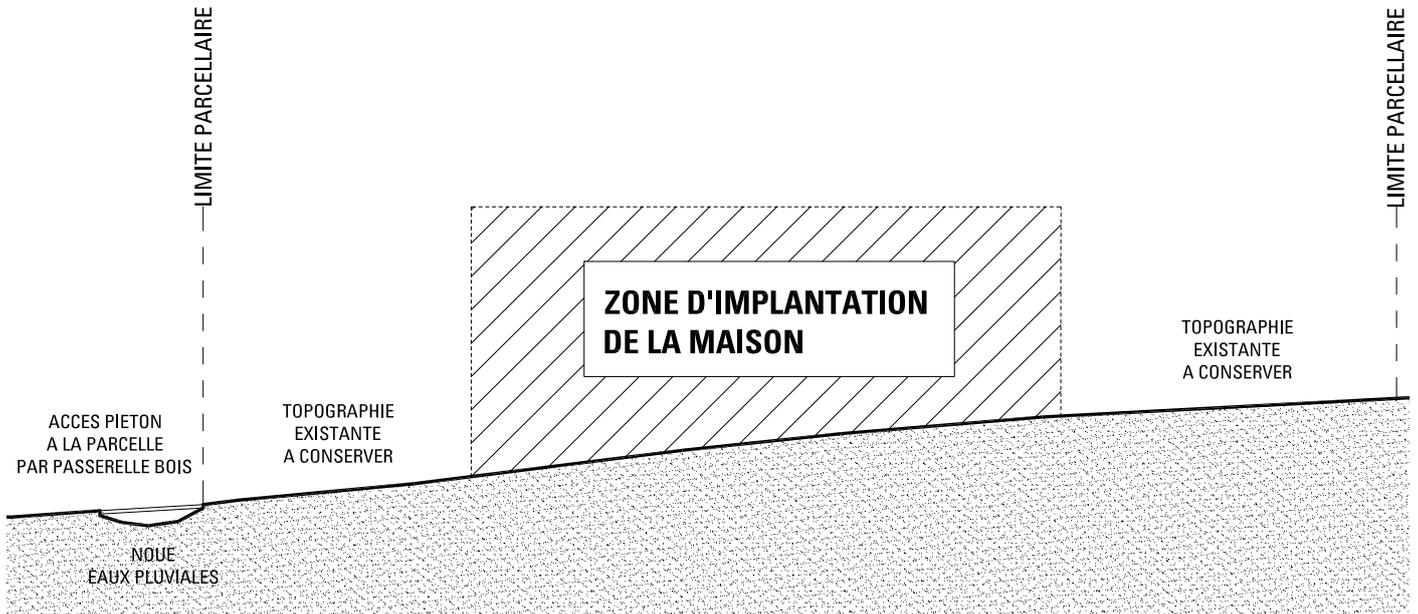
PROPOSITION MAISON TYPE RDC HAUT / RDC BAS



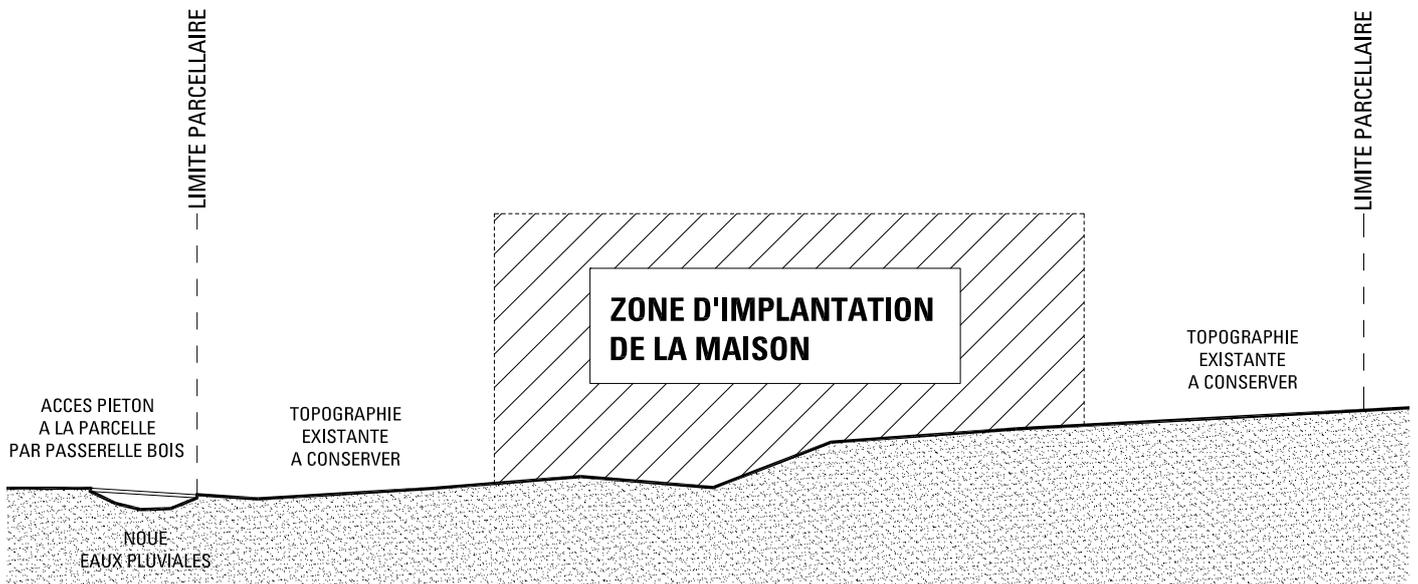
GABARIT A1
COUPE MAISON TYPE



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



GABARIT A2

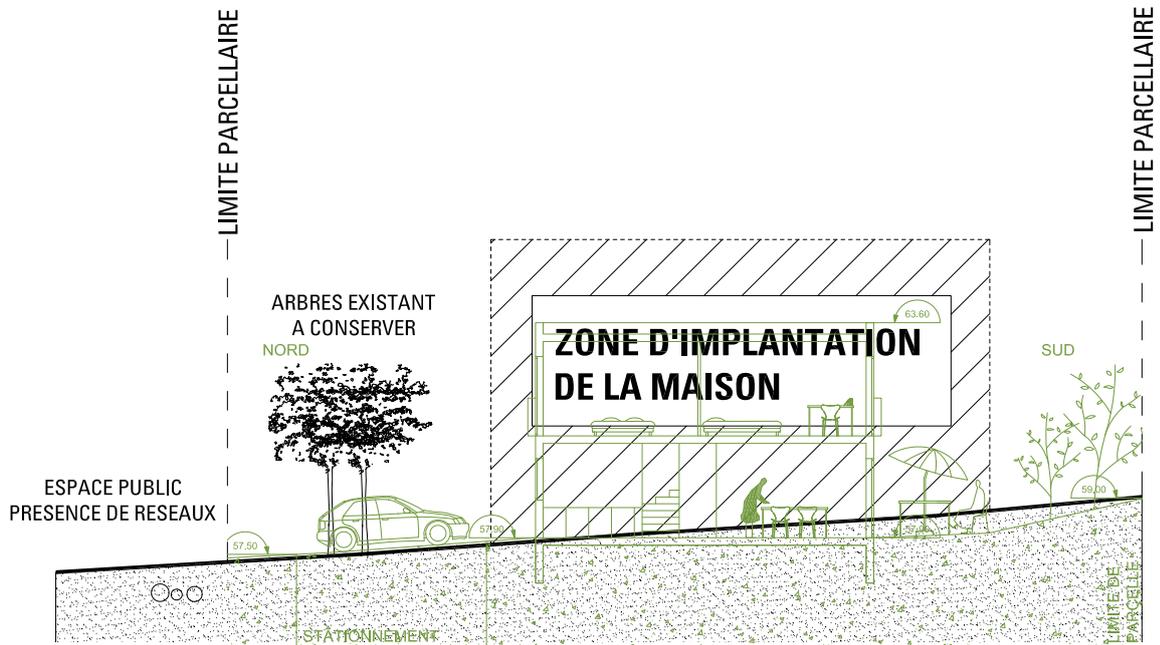
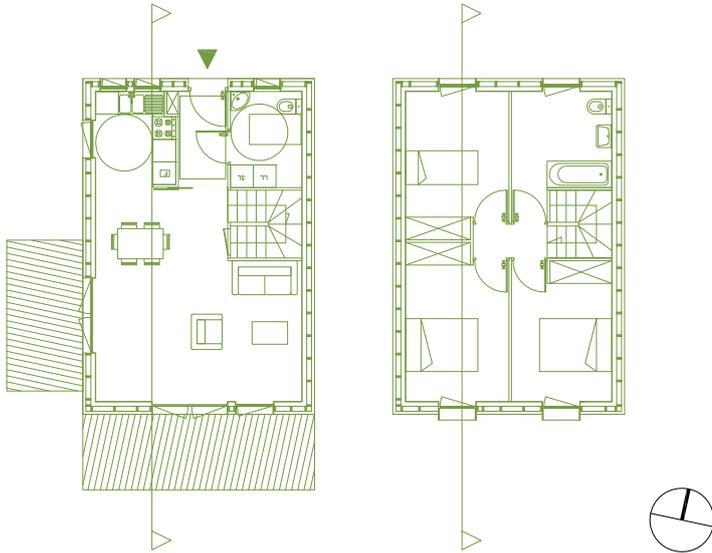


GABARIT A3



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

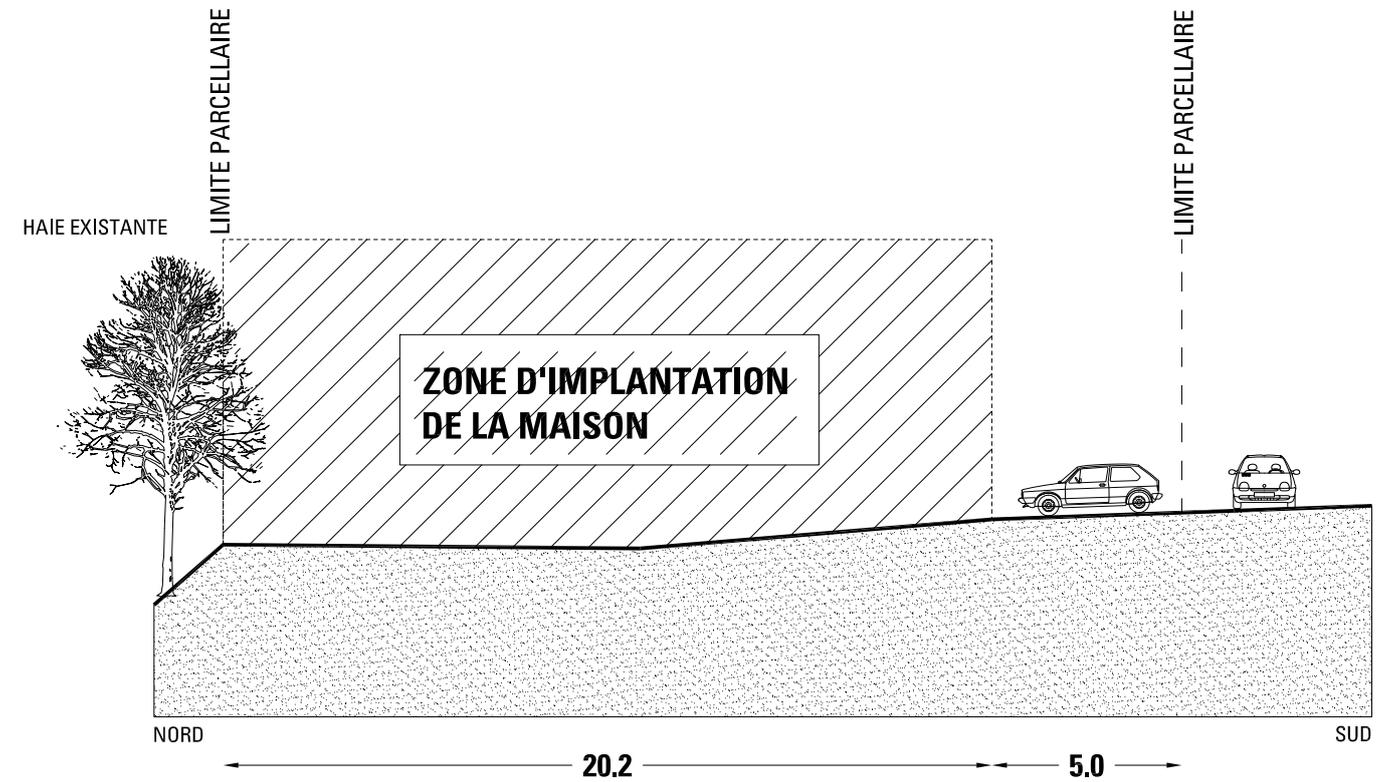
PROPOSITION MAISON TYPE
RDC / R+1



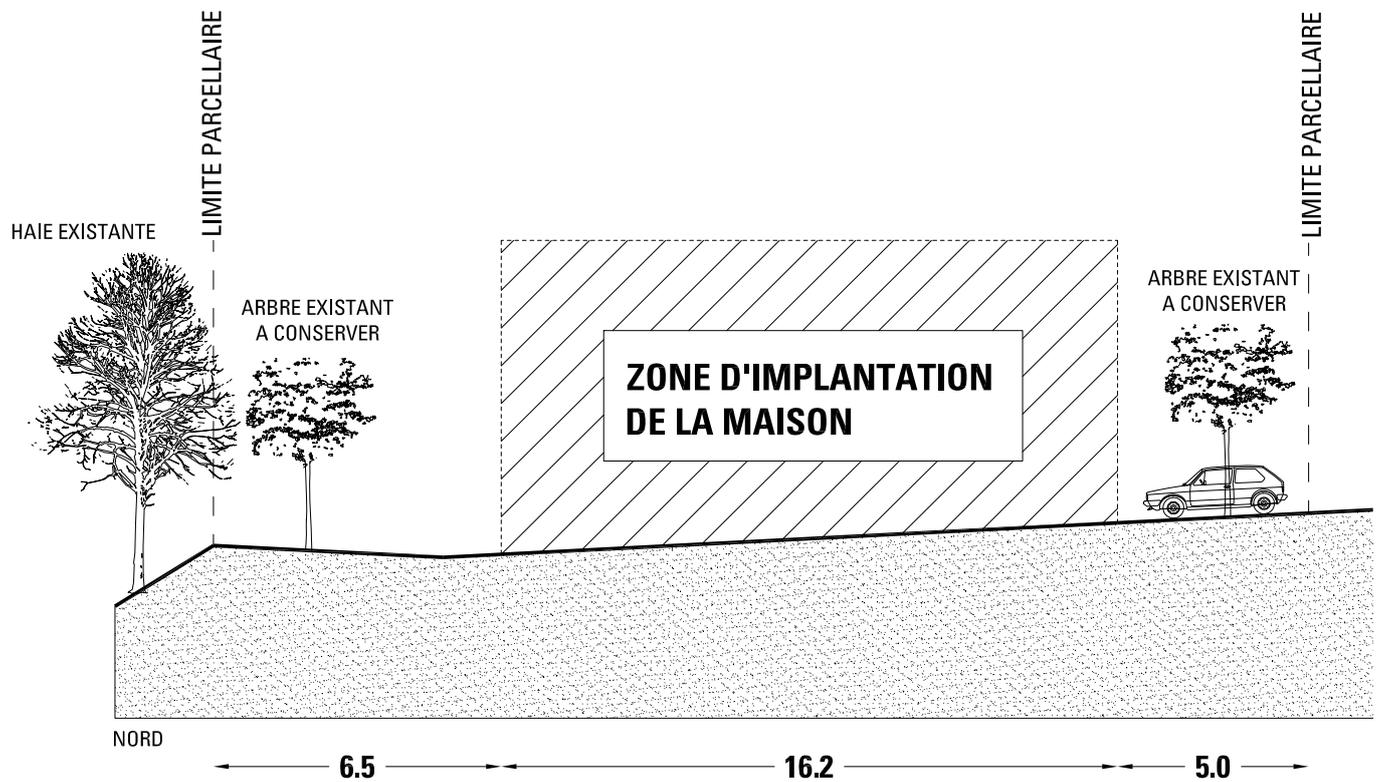
GABARIT B4
COUPE MAISON TYPE



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



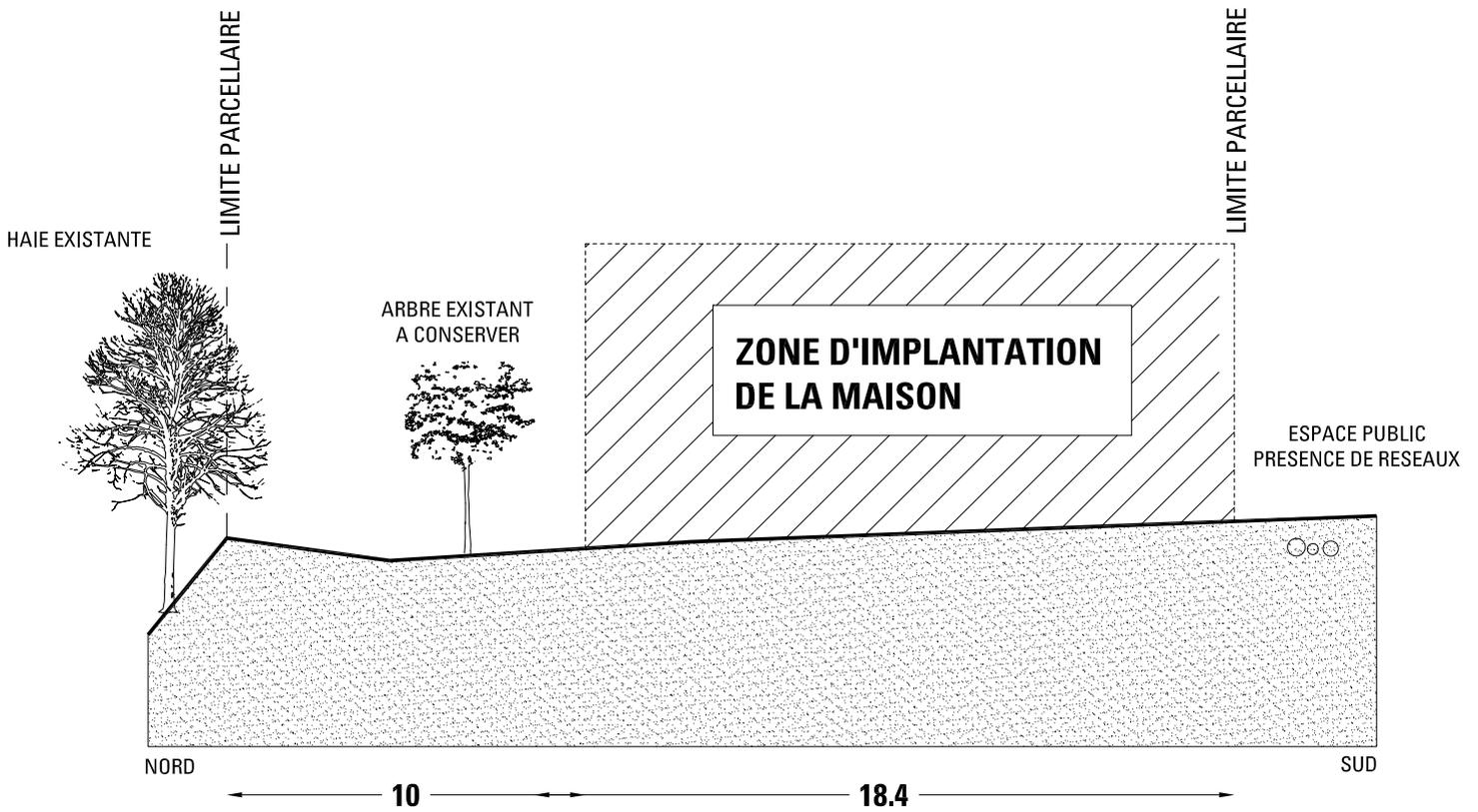
GABARIT B1



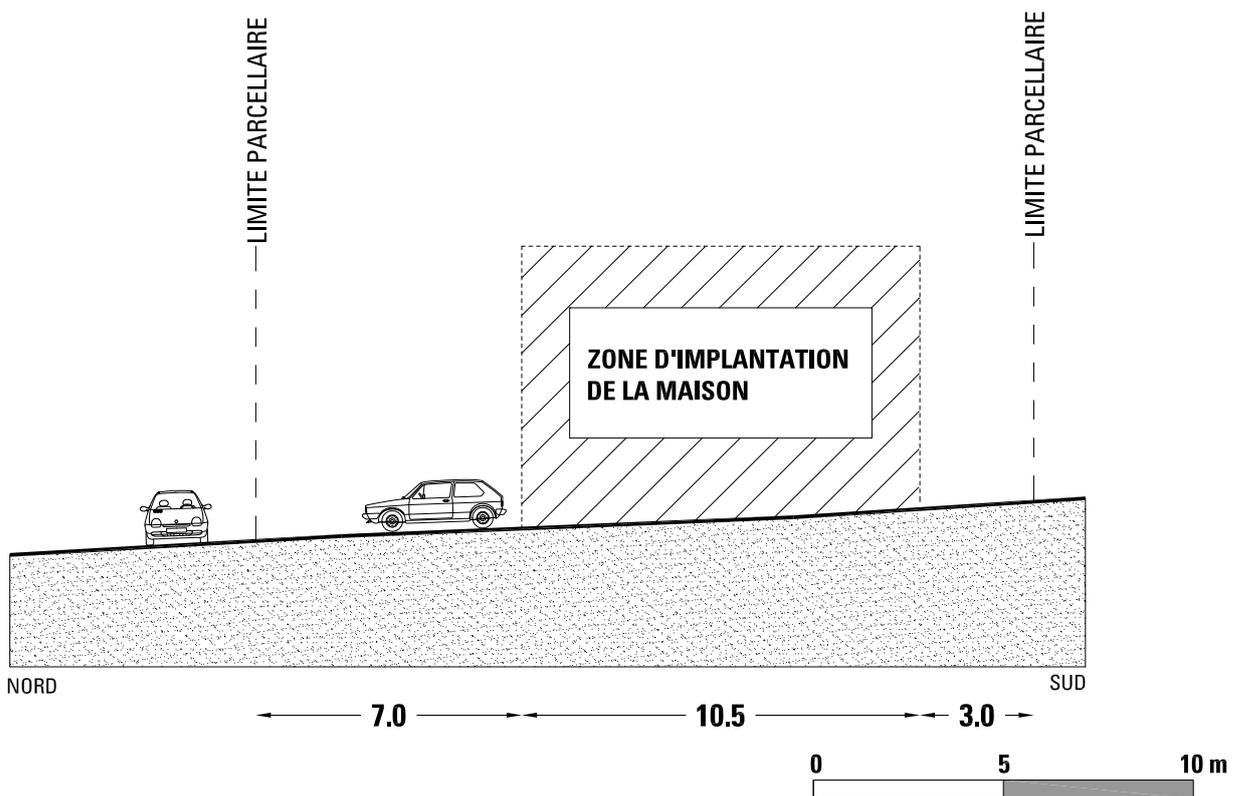
GABARIT B2



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

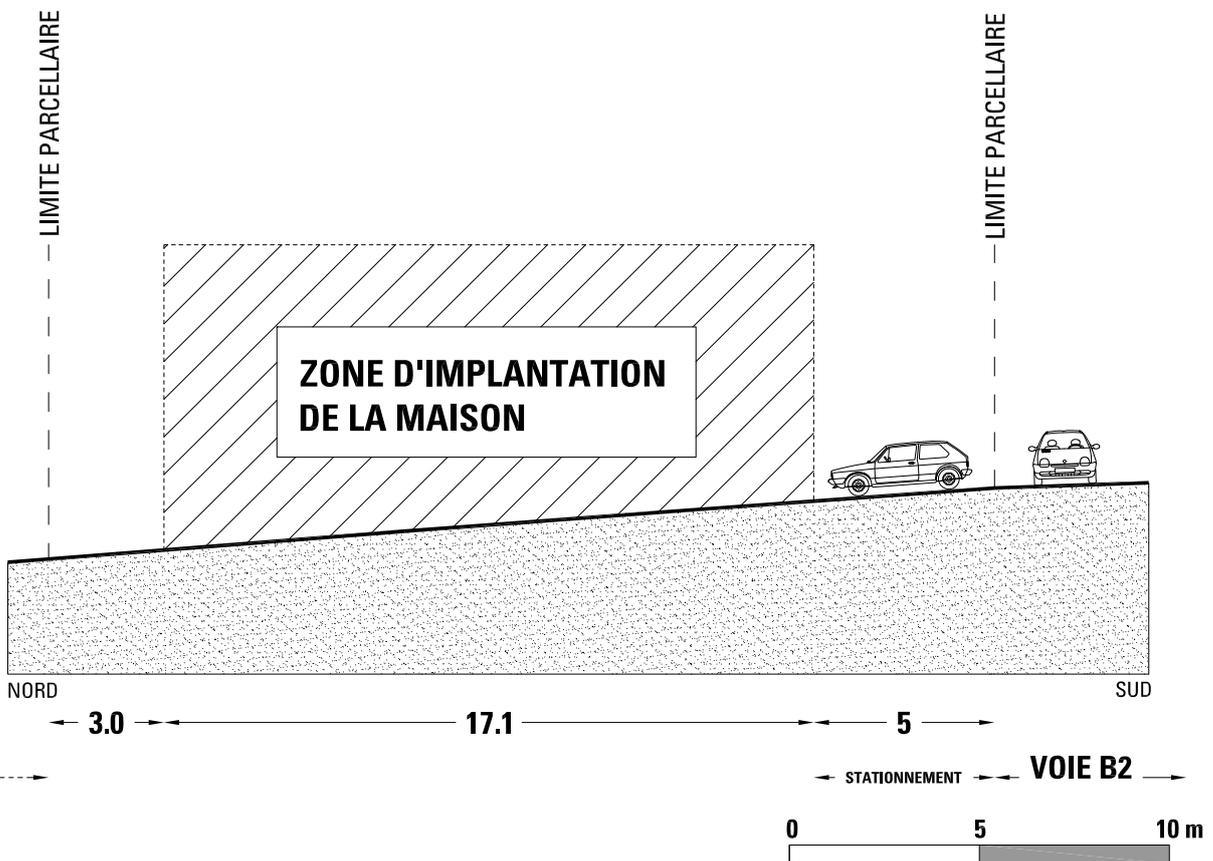
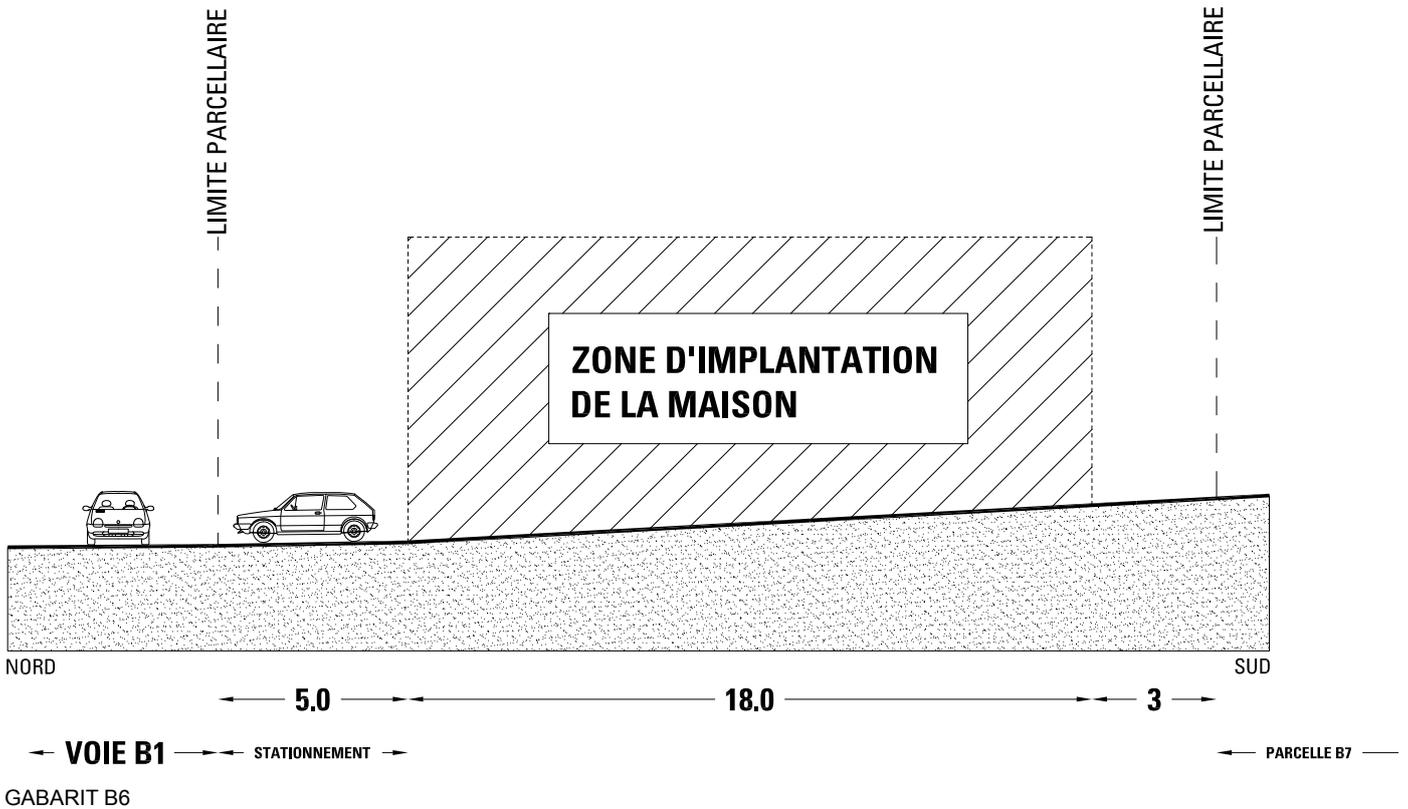


GABARIT B3

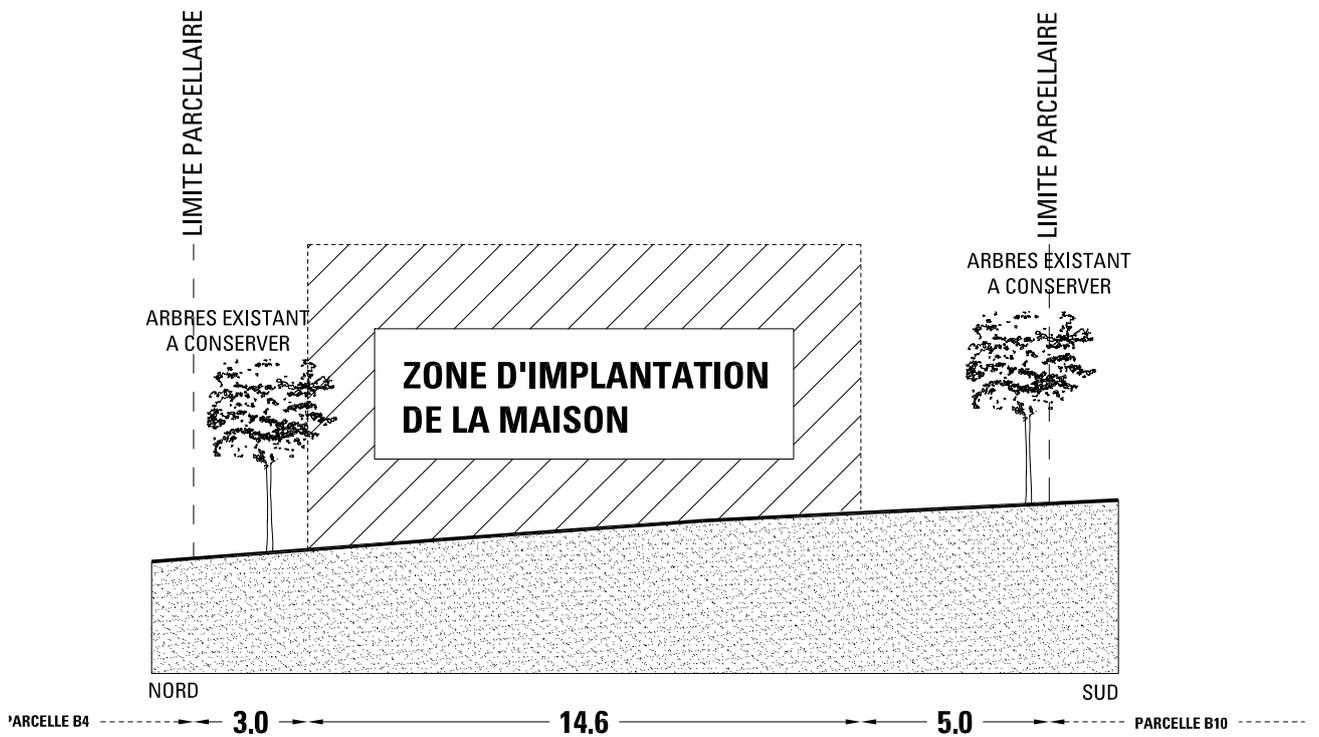
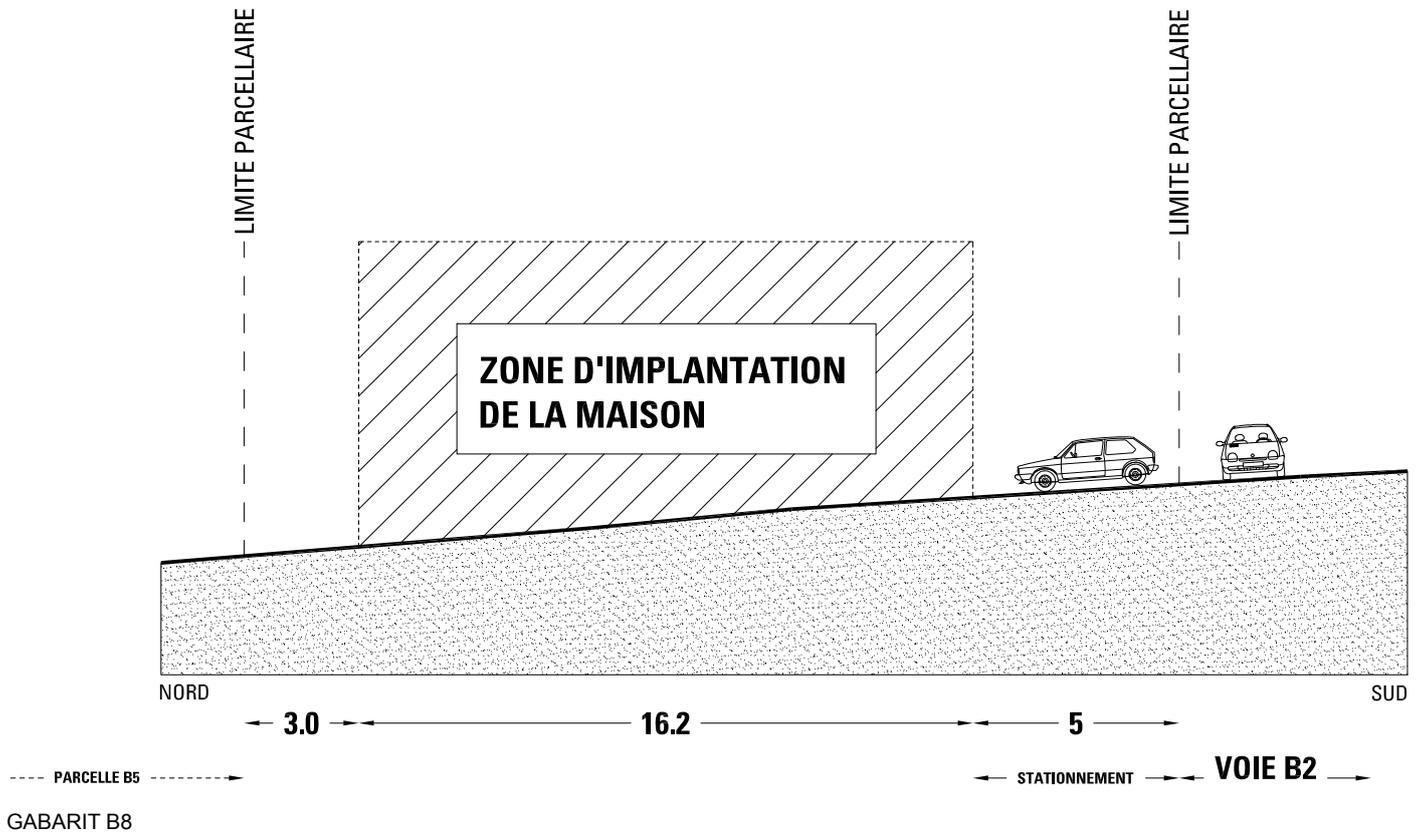


GABARIT B5

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



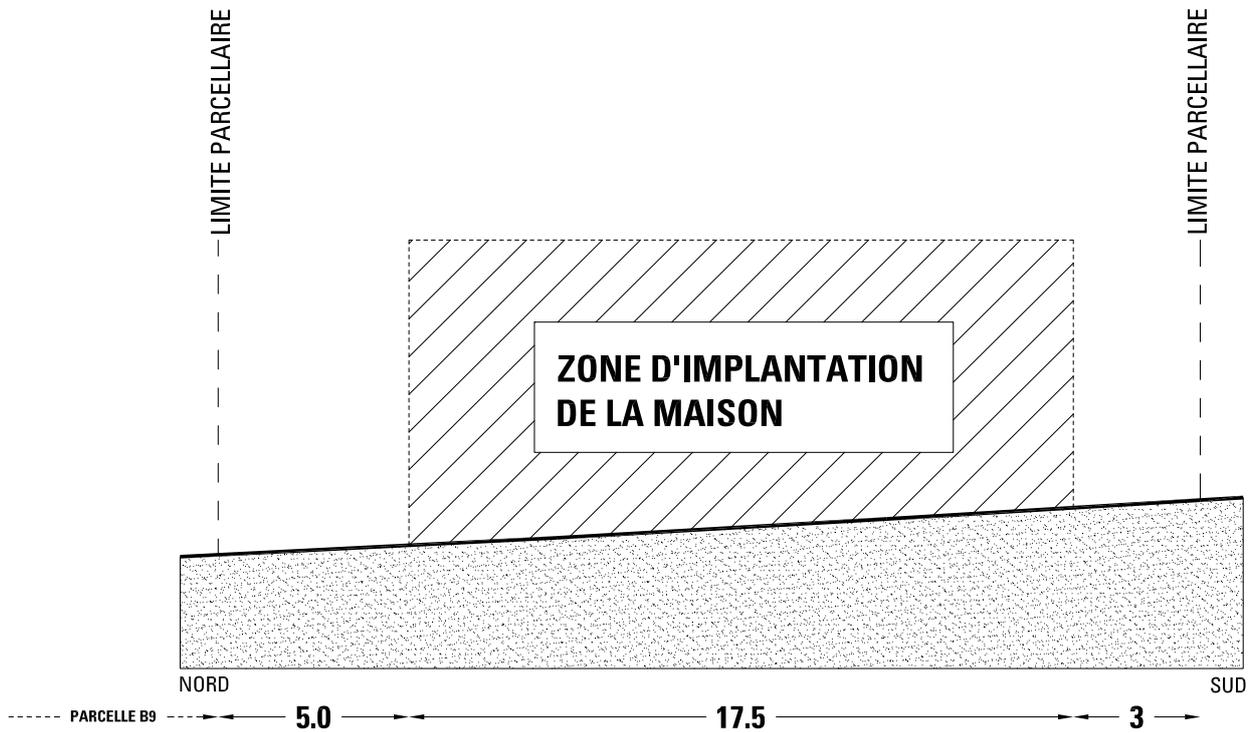
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



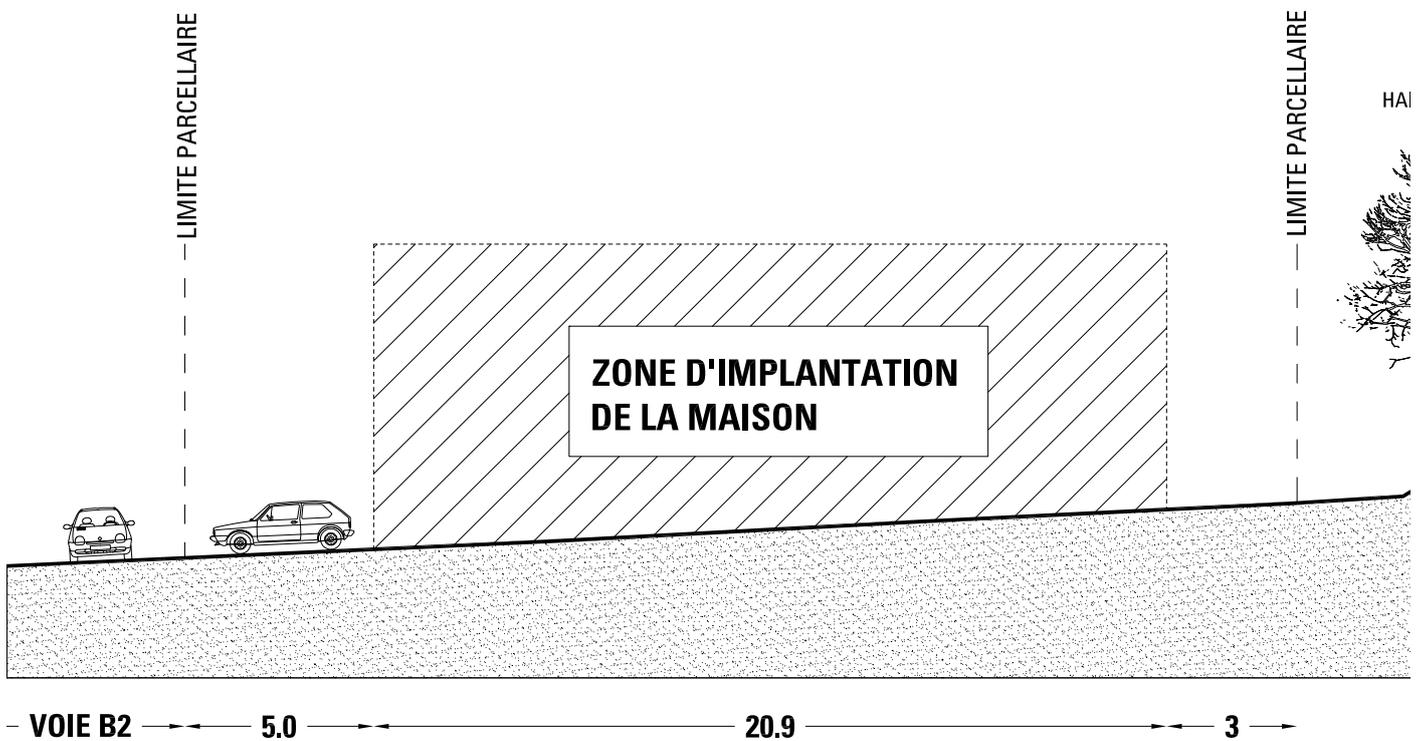
GABARIT B9



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



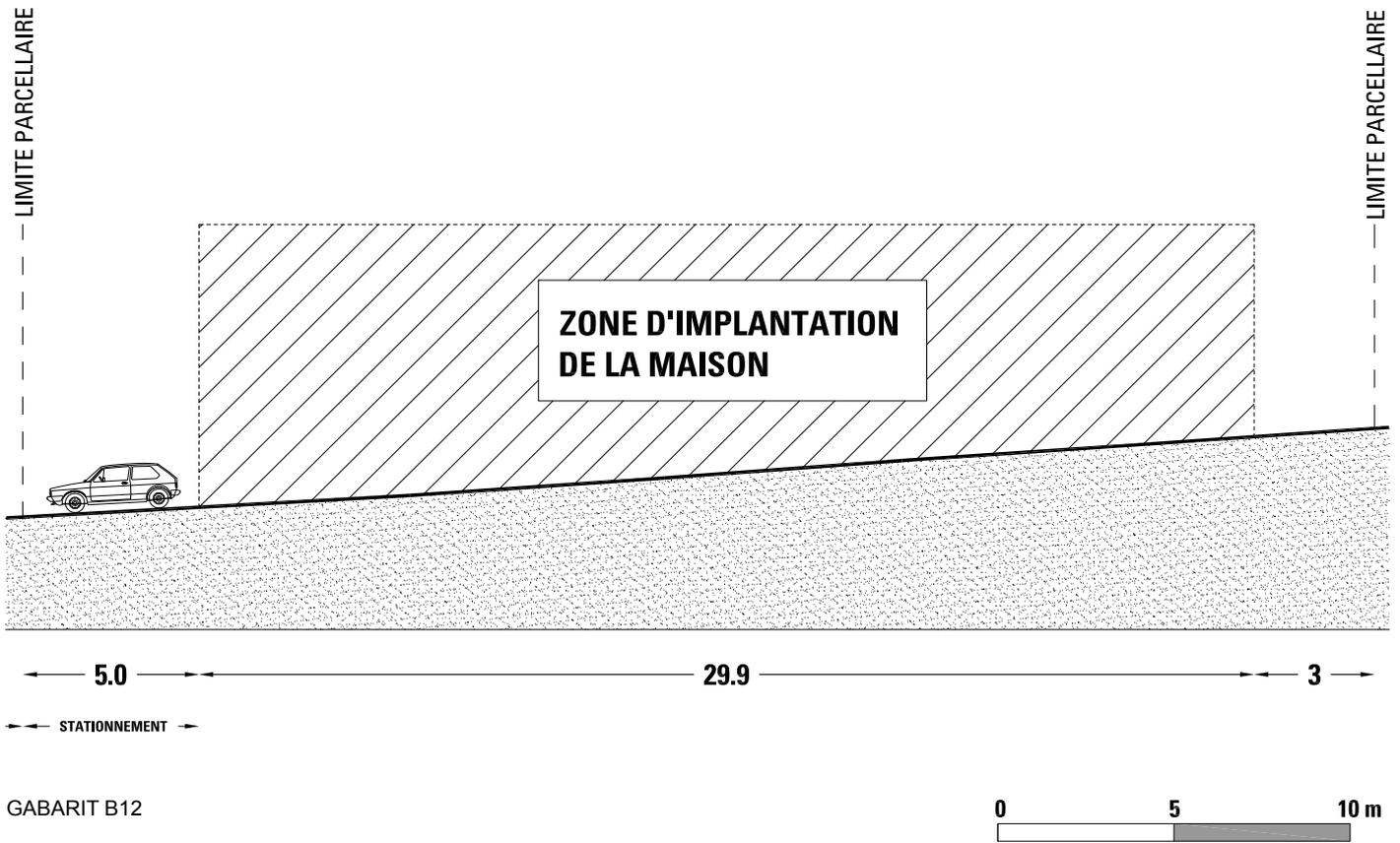
GABARIT B10



GABARIT B11



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES



PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

TRAITEMENT DES LIMITES

Le traitement des limites a une grande importance dans la perception de l'ambiance du quartier. Pour préserver le caractère champêtre qui donne sa qualité au site, les clôtures et les portails doivent être légers et rustiques. Le regard doit pouvoir circuler sans être systématiquement arrêté par des brises-vues opaques et disparates. Les acquéreurs doivent donc accepter le principe selon lequel la perception de leur jardin et de leur maison à travers les clôtures contribue à créer un quartier agréable à vivre.

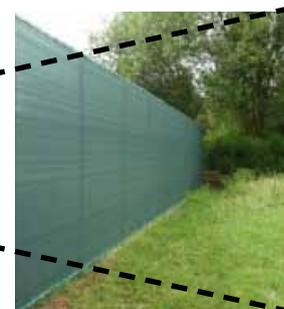
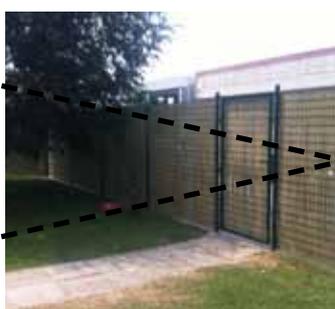
Types de clôture admis:

clôture en fil galvanisé à maille large, type clôture à mouton avec poteaux bois type piquets en châtaignier ou poteaux en chêne.



Types de clôture proscrits:

mûrets, clôtures en panneaux métalliques ou claustras bois, en PVC, pare-vues souples, brandes.



Intimité des terrasses:

Pour préserver l'intimité des terrasses au droit des pièces de vie, il est permis de dresser un mur ou un claustras dans le prolongement de l'habitation. Cet élément ne doit pas être un rajout postérieur à la construction de la maison, il doit être intégré dès le dépôt du permis de construire. Les préconisations concernant ces murs ou claustras sont décrites au chapitre des préconisations architecturales.

Types de portail et portillon admis:

Compte-tenu de la faible dimension des parcelles et des retraits imposés, la mise en oeuvre d'un portail s'avère délicate, le retrait à 5m ne permettant pas l'ouverture des vantaux quand des véhicules sont garés. Pour cette raison, il est recommandé de ne pas mettre de portail mais de faire revenir les clôtures vers l'habitation (cf annexes graphiques). Toutefois, lorsque la maison présente un retrait supérieur à 8m, il est possible d'implanter un portail à vantaux. Les modèles admis doivent s'accorder harmonieusement avec la clôture, et être réalisés en bois (poteaux y compris).



Types de portails proscrits:

Les portails en bois pleins, métalliques pleins ou grillagés, en PVC.



AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les matériaux utilisés pour les allées du jardin et les places de stationnement devront être perméables afin de permettre aux eaux pluviales de s'écouler par gravité dans le sol.

Types de matériaux admis:

Graviers et gravillons, dalles alvéolées gravillonnées ou engazonnées, pas japonais, bois.



Types de matériaux proscrits:

Revêtements bitumineux (enrobé), béton coulé ou en pavés, dallage en grande surface.



PALETTE VEGETALE

L'aménagement des espaces publics du quartier a été réalisé avec un souci constant de respect du site d'origine, notamment en préservant les grandes haies et les jeunes arbres. Les essences nouvellement plantées sont celles que l'on retrouve dans la campagne alentour, à savoir des plantes rustiques, typiques du bocage local.

Les jardins privés doivent également participer à cet effort d'intégration et de respect du site. Les plantes listées ci-après sont recommandées pour leur rusticité, leur facilité d'implantation et leur intérêt pour la faune locale. Les haies constituées en limite de propriété peuvent ainsi devenir des corridors biologiques permettant à la faune de se nourrir et de se déplacer.

ARBRES:

Merisier, chêne, aulne glutineux, sureau noir, poirier commun, pommier commun, alisier torminal, chataignier, noyer, cormier, houx ...

ARBUSTES:

Noisetier, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, troène vulgaire, prunellier, aubépine monogyne, églantier, néflier ...

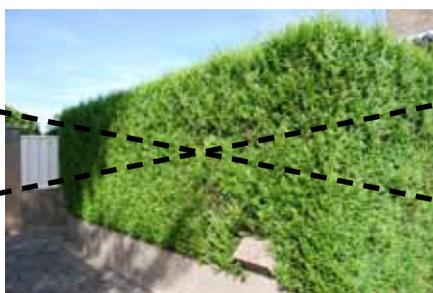
Pour la constitution des haies, il est important de mélanger les essences et de privilégier

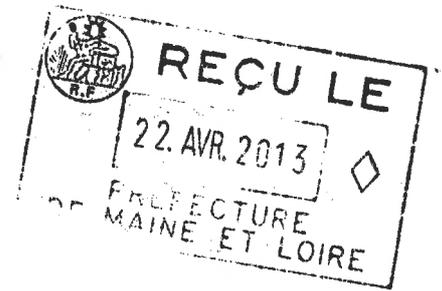


les plants d'origine locale.

Essences proscrites (plantes invasives ou néfastes pour la biodiversité):

Thuya, laurier palme, bambous



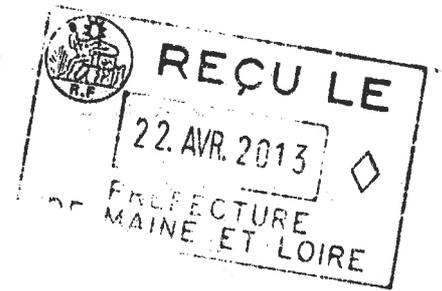


CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ZAC 1 DU MOULIN A VENT A BEAUVAU

AVRIL 2013





CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ZAC 1 DU MOULIN A VENT A BEAUVAU

AVRIL 2013

