

ANNEXE 2

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PAYSAGERES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Affiché le

ID : 056-215600784-20230609-DEL_2023_45A-DE

nexity

une belle vie immobilière



ZAC COEUR DE VILLE COMMUNE DE GUIDEL

Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales



Mars 2023

SOMMAIRE

- 5 QU'EST CE QUE LE CPAPE ?
 - 5 Pour qui, pourquoi ?
 - 5 Quelle est la force du CPAPE ?
 - 6 Dialogue et suivi du projet
 - 7 La mission conseil
 - 7 Modalités de suivi et d'évaluation du projet
- 9 POUR QUEL PROJET URBAIN ?

- 11 LA CONSTRUCTION**
 - 12 AMBITION ENVIRONNEMENTALE
 - 12 Un projet engagé vers la transition
 - 12 Les orientations à privilégier
 - 14 INTÉGRATION URBAINE
 - 14 Composer avec le contexte, être bienveillant
 - 15 Une conception partagée

- 17 **ANNEXES**
 - 18 LE CHANTIER

1 QU'EST CE QUE LE CPAPE ?

Pour qui, pourquoi ?

L'objectif premier de ce cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) est d'assurer la cohérence du projet au-delà du dessin d'aménagement du quartier.

Force est de constater que le seul projet d'aménagement ne peut suffire à donner son identité, sa qualité au quartier. Notre cadre de vie, c'est avant tout le paysage du quotidien, sa qualité est affaire de tous et passe par chaque projet individuel privé.

Le rôle de l'équipe de concepteurs est donc de vous présenter votre futur cadre de vie, la façon dont il a été pensé et de préciser les qualités générales et particulières attendues sur le quartier de la Saudraye.

Le CPAPE est un outil d'accompagnement du projet dans la durée; il décline des prescriptions et recommandations environnementales, architecturales et paysagères que l'acquéreur doit suivre sur sa parcelle dans l'optique:

- d'assurer la cohérence globale du quartier, en vérifiant la compatibilité de chaque projet avec les objectifs recherchés par les concepteurs.
- de garantir une qualité tant technique qu'esthétique du projet
- de favoriser une cohérence visuelle des projets entre eux, une harmonie du lieu, là où vont s'exprimer les envies, les goûts et les désirs de chacun.
- d'inscrire par la contrainte le quartier de la Saudraye dans une démarche durable, en vous donnant les clés pour optimiser votre projet et en favorisant la multiplication des bonnes pratiques

Quelle est la force du CPAPE ?

Les prescriptions du CPAPE sont opposables à tout projet d'aménagement ou de construction compris dans le périmètre de l'assiette foncière* du quartier Coeur de Ville. Ses prescriptions sont obligatoires et s'imposent aux promoteurs et à leurs architectes.

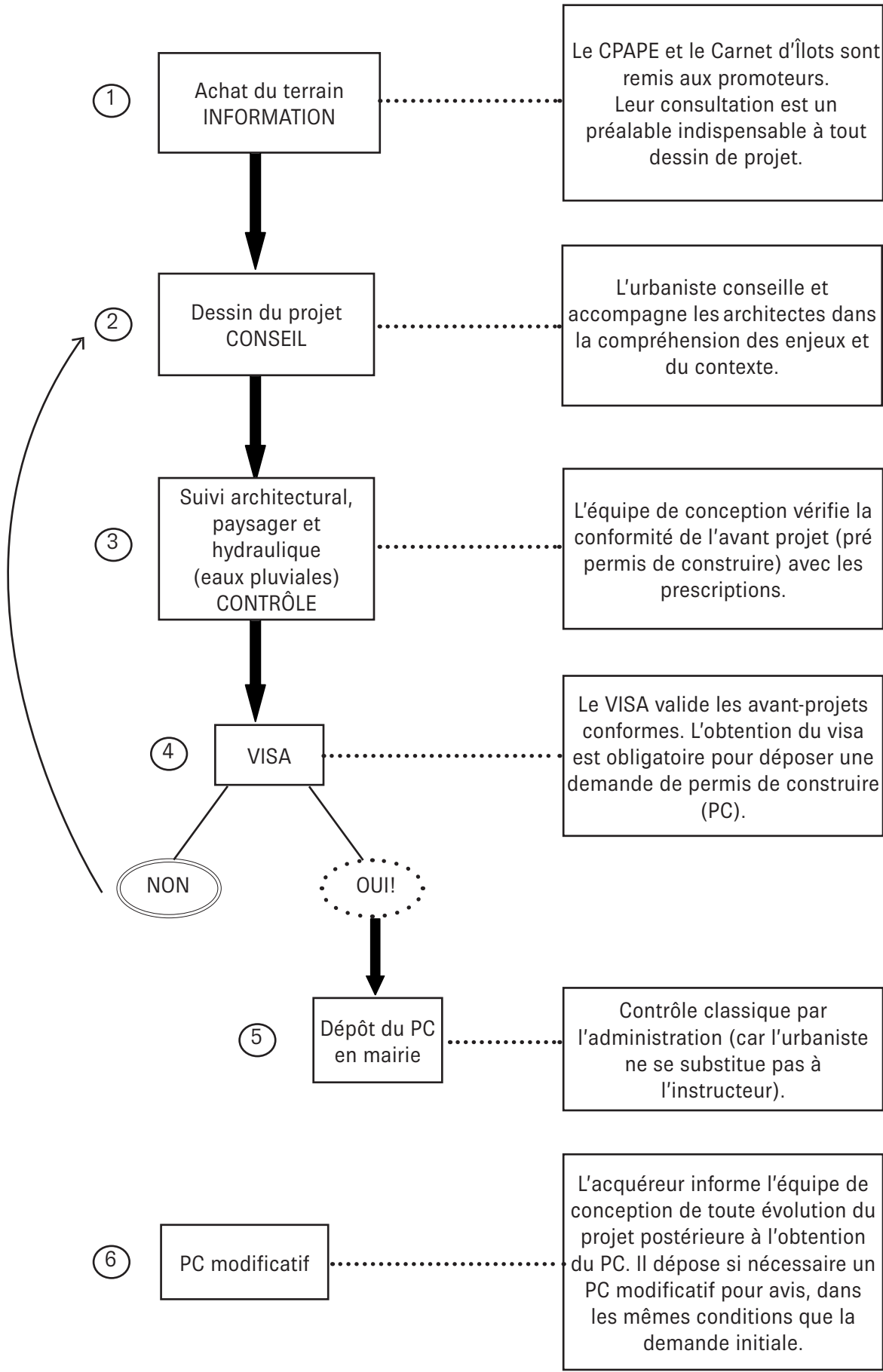
Les recommandations sont elles, destinées à servir de guide, de conseil.

Le CPAPE se veut être un document d'orientation générale. Il est complété par le carnet d'îlot qui définit les orientations particulières propres à chaque opération.

A NOTER : ce document vient en complément des dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guidel. Il est donc indispensable de consulter le PLU avant de commencer tout projet de construction.

Dialogue et suivi du projet

L'équipe, après avoir conçu le projet d'aménagement, assure le suivi des opérations immobilières à travers différentes étapes :



La mission conseil

La mission de l'urbaniste va au-delà du simple contrôle.

N'hésitez pas à prendre contact avec l'agence TLPA (chef de projet: Aurélien Mahé) en cas de doute ou d'incompréhension sur le contenu du cahier :

TLPA

41 rue Jean Macé – 29200 Brest

02 98 46 81 70

contact@laprairie-architecte.com

Modalités de suivi et d'évaluation du projet

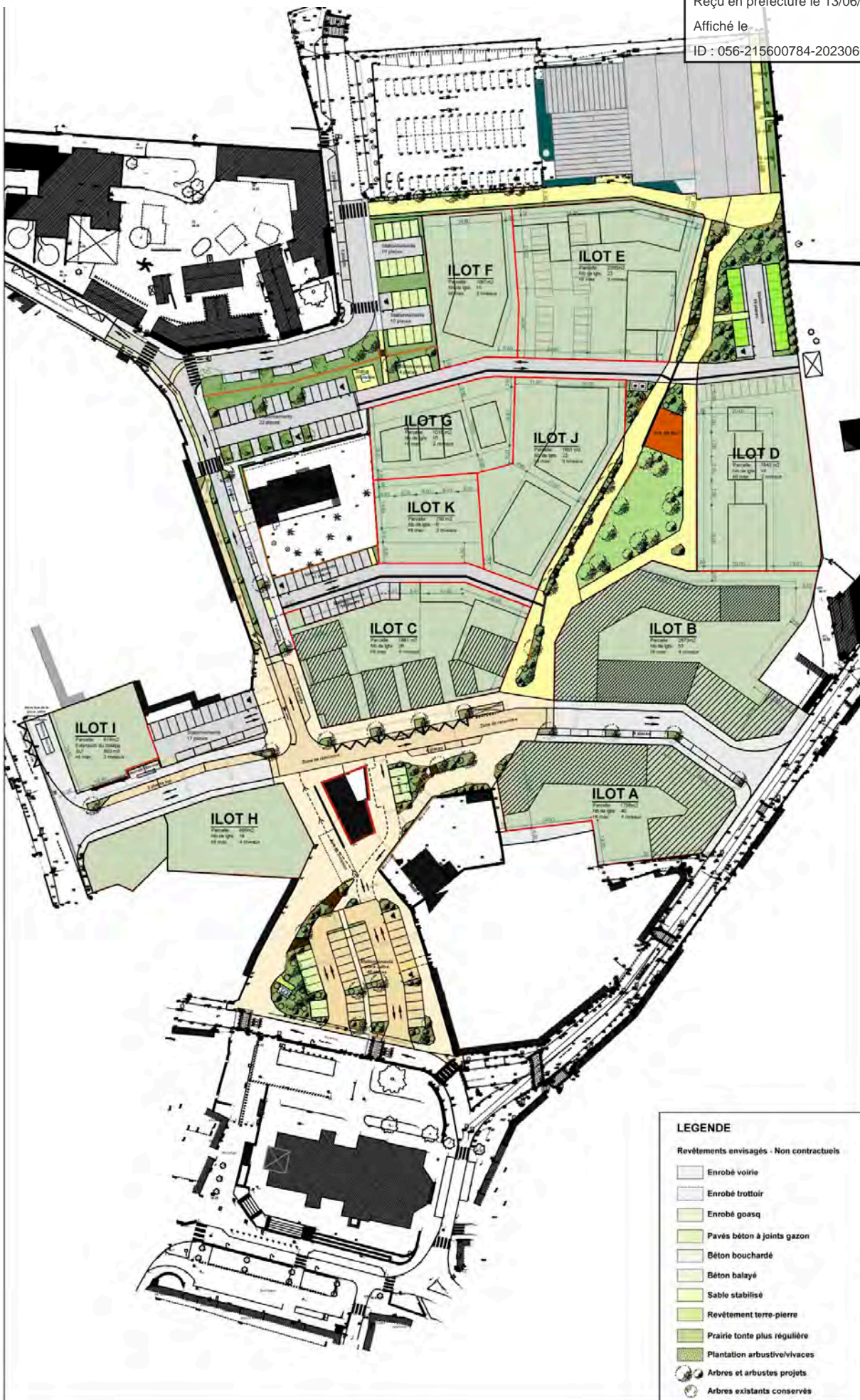
Le contrôle architectural et paysager porte sur l'ensemble des prescriptions contenues dans ce cahier ainsi que sur les principes énoncés dans le Carnet d'îlot.

Lorsque votre projet est abouti, le dossier complet de la demande de permis de construire est envoyé par mail à l'urbaniste TLPA.

Afin de bien apprécier les caractéristiques et la qualité du projet, le dossier comportera nécessairement les informations suivantes :

- > Plan masse détaillé faisant apparaître clairement : le plan de référence, les indications des niveaux, les aménagements extérieurs en particulier les revêtements de sol, clôtures, principes de branchement, stationnement, récupération et gestion des eaux pluviales
- > Plan des plantations (végétation existante, espèces retenues, talus...)
- > Nature et qualité des matériaux de façade et leurs couleurs
- > Descriptif des solutions mises en œuvre pour l'isolation, le chauffage, la ventilation...

Le délai de réponse est d'un mois environ à compter de la date de réception du dossier.



LEGENDE

Revêtements envisagés - Non contractuels

- Enrobé voirie
- Enrobé trottoir
- Enrobé gaoq
- Pavés béton à joints gazon
- Béton bouchardé
- Béton balayé
- Sable stabilisé
- Revêtement terre-pierre
- Prairie tonte plus régulière
- Plantation arbustive/vivaces
- Arbres et arbustes projets
- Arbres existants conservés



Aménagement de la ZAC Centre
 GUIDEL

Membre d'association
II NEXITY
 14 rue de la Petite Serravie
 44323 NANTES Cedex 3

II Onesimo Paysage (émetteur du document)
 II TLPA - Tristan La Prairie Architecte
 II SERVICAD

PLAN MASE

PROJET	AVP	ÉCHELLE	1/1000	FORMAT	A3
DATE	K	DATE	mars 2023		

PLAN GLOBAL DU SECTEUR COEUR DE VILLE

La situation

Le projet de ZAC est situé sur la commune de Guidel, elle compte parmi les 25 communes de la Communauté d'agglomération de Lorient. Avec son ouverture maritime, cette commune littorale bénéficie d'une situation privilégiée, dans l'aire d'influence de l'agglomération lorientaise, à proximité de la voie Express (RN 165). Cette position stratégique conforte l'attractivité de la commune autour de laquelle s'est constitué un dynamisme économique local.

En réponse aux nouveaux besoins en terme de logements la commune de Guidel a décidé d'augmenter l'offre d'habitat sur la commune. Cette volonté s'exprime à travers la réalisation de deux quartiers d'habitations: Le secteur Centre (3,9ha en renouvellement urbain) et le secteur de la Saudraye (7,5ha en extension urbaine).

Le site

Le secteur Centre est situé dans le centre urbain ancien de Guidel, à proximité directe de l'église. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain d'une superficie de 3,9ha. Une partie du périmètre est actuellement occupé par des terrains de sport, des locaux associatifs qui ont vocation à être démolis ou déplacés.

Le projet

L'opération ZAC Centre et Saudraye de Guidel vise dans son ensemble à renforcer la centralité de la ville de Guidel et ainsi à conforter son attractivité en mettant en œuvre une opération globale et cohérente pour aménager des quartiers de qualité.

Les objectifs pour le Secteur Centre sont d'agrandir et de redynamiser les espaces publics constituant le centre ville afin de les adapter, de les mettre à l'échelle d'une ville grandissante.

Il s'agit d'améliorer la circulation, d'adapter les voiries aux différents modes de déplacements et aux usages, d'aménager une vraie place centrale.

Il s'agit aussi de renouveler la programmation commerciale et de services, de conforter et développer les secteurs d'activités.

Les principes d'aménagement proposés visent à concevoir des quartiers de qualités, intégrés à leur environnement tant urbain que naturel.

Afin de créer un cœur de ville cohérent avec le centre-ville existant et de réussir l'insertion urbaine une attention particulière a été portée à :

- > la création de fronts urbains continus,
- > la création et à la délimitation d'îlots,
- > la qualification des espaces publics (place publiques, stationnements),
- > un travail sur la hiérarchisation des voies de circulation,
- > un travail sur la perméabilité et les connexions avec les quartiers alentours (liaisons douces, voies de circulation),
- > au développement des continuités commerciales existantes

Sur le secteur Coeur de Ville l'opération en renouvellement urbain est destinée à recevoir une mixité de fonctions afin de répondre aux enjeux du centre-ville de Guidel. Ainsi le programme prévisionnel des constructions envisagé vise à redynamiser le centre-ville nord de Guidel grâce à une offre nouvelle en logements, locaux d'activités (commerces, services) et équipements.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Affiché le

ID : 056-215600784-20230609-DEL_2023_45A-DE

LA CONSTRUCTION

1 AMBITION ENVIRONNEMENTALE

Un projet engagé vers la transition

Depuis début 2022, la RE2020 s'impose à tout projet de construction de logements. Cette nouvelle réglementation pousse à un niveau encore jamais atteint en France les exigences d'efficacité énergétique. Néanmoins les rapports successifs du GIEC nous rappelle régulièrement l'urgence de modifier profondément notre façon d'aménager et de construire, et donc d'aller plus loin que la simple exigence réglementaire.

Les orientations énoncées ci-après ne sont ni exclusives, ni limitatives. Il s'agit surtout de donner un cadre inspirant, une direction vers laquelle tendre au maximum.

Les orientations à privilégier



Forme architecturale : compacte et isolée

La forme architecturale, compacte et associée à un mode constructif performant permettra de limiter significativement les besoins énergétiques et d'offrir des entités sobres et confortables.

Une concentration particulière sera apportée à l'isolation, si possible réalisée par l'extérieure de la structure porteuse en matériaux biosourcés (pailles, laine de bois, laine de chanvre...)

Des modes constructifs hybrides pourraient être mis en place: Ci-contre, une opération de 22 logements en ossature poteaux-dalles en béton, recouverte d'une ossature bois isolée.

Logements à Pleyber-Christ - Atelier TLPA © P. Leopold

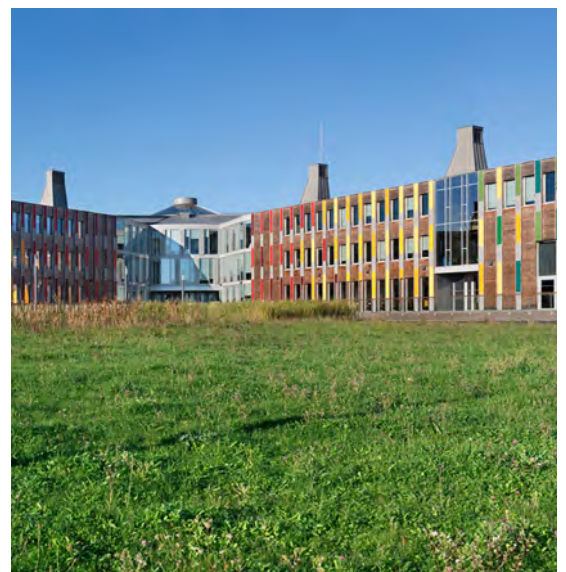
Logements traversants et multi-orientation solaire

Les logements bénéficieront d'orientations solaires favorables, ils seront largement ouverts sur le sud.

Une attention particulière sera donnée pour rendre les logements traversants ou multi-orientés, et ainsi permettre une ventilation naturelle des logements pour assurer un renouvellement d'air adéquat et un bon confort thermique frais en été.

Dans ce même sens, une réflexion peut-être engagée sur la mise en place d'un système de ventilation naturelle, comme les cheminées de ventilation solaire.

CAF des Côtes d'Armor - ANMA © C. Septet et S. Chalmeau



Programmation réversible

La programmation des îlots et bâtiments sera réversible: un commerce mutable en logement/bureau/atelier ou un logement mutable en commerce/bureau/atelier.

Les plans intérieurs des logements favoriseront des trames structurales importantes et / ou un système de poteaux poutres afin d'autoriser une adaptation des cloisons intérieures plus faciles.

Logements et bureaux à Lyon - Vergely Architectes + Diener & Diener Architekten



Energie - Climat

L'intégration en phase la conception des bâtiment du référentiel «Energie-Carbone», permettra une réflexion de limitation des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments.

Cette approche est d'un point de vue quantification des consommations en énergie primaire et émissions de gaz à effet de serre bien plus globale que l'approche conventionnelle RT2012.

Premier immeuble labellisé E4C2 à Pont-de-Barret - Cabinet Traversier

Ressources renouvelable

Une réflexion devra être menée sur la production d'énergie renouvelable que ce soit en besoin d'électricité primaire ou en chauffage, via des panneaux solaires ou photovoltaïques, une centrale à bois collective, ou autres.

La collecte des eaux de pluies, via des réservoirs est vivement encouragés.

Logements à Cesson - Raphaël Gabrion Architecte



Façade et Toiture terrasse végétalisée

Les toitures terrasses végétalisées sont encouragées. Elles permettent de renforcer l'isolation des bâtiments, de ralentir l'évacuation des eaux de pluie et de favoriser la biodiversité.

Logements à St Ouen - Atelier Du Pont ©Takuji Shimmura

Gestion des eaux pluviales

Les surfaces imperméabilisées devront être minimisées pour limiter la tailles des ouvrages de gestion, en privilégiant les revêtements perméables pour les sols, les toitures végétalisées pour les bâtis.

Les eaux pluviales de chaque îlot devront être gérées à la parcelle par infiltration et/ou évapo-transpiration, avec raccordement en surverse vers l'espace public.

Se référer au document précisant les modalités de la gestion des eaux pluviales.

Des prescriptions spécifiques seront appliquées aux lots A, C, F et I.

Composer avec le contexte, être bienveillant

Aménager et construire un quartier de plus de 200 logements en coeur de ville est une gageure, car il ne s'agit pas uniquement de loger de nouveaux habitants. Il est également essentiel de réussir une belle couture urbaine, d'éviter la création d'un ghetto en plein centre ville et de faire se rencontrer anciens et nouveaux usagers.

Volumétrie

Le centre ville de Guidel présente une architecture assez homogène: essentiellement des maisons de ville à deux ou trois niveaux avec combles, quelques bâtisses plus imposantes, quelques immeubles. C'est une architecture fin XIXe, début XXe siècle avec des constructions enduites, blanches ou colorées, parfois avec pierre apparentes; des habillages pierre; des toitures ardoises typiques.

Le projet urbain de la ZAC Coeur de Ville prévoit des constructions sur 4 niveaux, soit un niveau de plus que la moyenne haute du contexte environnant, avec des volumes de logement parfois important. Couplée avec les exigences énergétiques de sobriété et compacité et des modes constructifs rationalisés, cette programmation pourrait amener à la création de volumétries conséquentes et massives.

C'est justement ce qu'il faudra éviter sur le secteur Coeur de Ville. Les concepteurs devront impérativement séquencer les volumes, apporter de la diversité dans leurs opérations, surtout les plus conséquentes, pour créer la sensation d'une échelle d'opération plus réduite, à l'échelle du centre ville de Guidel.



Éviter la conception de volumes massifs et homogènes,
Privilégier le découpage vertical des volumes, et leur hétérogénéité
Illustration TLPA



La mixité des toitures et matériaux permet une opération bien intégrée.
Logements à Nanterre - Atelier Du Pont
© F. Delangle

Toitures

Bien qu'aucun bâtiment ne soit classé aux monuments historiques dans le centre ville de Guidel, l'architecture du bourg est suffisamment typique pour qu'un bâtiment à toit plat ou monopente puisse y être stigmatisé.

En conséquence, les opérations du nouveau quartier Coeur de Ville devront systématiquement proposer des toitures à deux pentes. Les toitures terrasses ne sont pas interdites mais elles devront être minoritaires dans le projet. L'ardoise pourra être privilégiée mais les toitures métalliques sont également autorisées.

Matériaux et façades

En premier lieu il est demandé aux concepteurs de privilégier des matériaux de qualité qui ne demandent pas un entretien trop régulier. Les enduits «bas de gamme» ou les plaques de parement qui verdissent en 2 à 5 ans sont absolument à éviter.

Les concepteurs pourront s'inspirer des teintes existantes dans le centre ville pour créer leur palette de couleur d'enduit ou de peinture. Les teintes pastels sont à privilégier, en complément avec des parties plus sobres pour trouver un bon équilibre.

Les matériaux qui ont prouvés leur solidité et leur pérennité comme le zinc, ainsi que les matériaux biosourcés comme le bois ou la terre crue sont aussi recherchés et leurs associations éventuelles pourront permettre de répondre aux enjeux de découpage des volumes vus plus haut.

Les lignes verticales sont à privilégier dans l'organisation des façades. De même pour les ouvertures qui éviteront autant que possible les orientations horizontales.



Le centre ville de Guidel, dominé par de petites entités, des variations de matériaux et quelques éléments colorés.

Illustration TLPA

Une conception partagée

L'équipe municipale est naturellement attentive aux opérations à venir dans le secteur Coeur de Ville. Aussi les concepteurs auront à coeur de proposer des réunions d'avancement régulières. Ces réunions rassembleront les élus et agents de la ville, l'aménageur de la ZAC et son architecte urbaniste conseil. Elles permettront aux concepteurs de partager leur proposition architecturale et d'avancer sereinement jusqu'au permis de construire.

Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Affiché le

ID : 056-215600784-20230609-DEL_2023_45A-DE

ANNEXES

Le secteur Coeur de Ville se situe, comme son nom l'indique, au centre de la zone agglomérée de Guidel. Une opération de cette ampleur va nécessairement apporter des nuisances pour le voisinage immédiat et les usagers des abords. En conséquence, il sera essentiel de minimiser celles-ci en prenant toutes les précautions possibles.

Propreté du chantier

Il est important de bien préparer son chantier en délimitant plusieurs zones :

- > stationnement
- > livraison et stockage des matériaux
- > tri et stockage des déchets

Les zones de chantier devront être soigneusement délimitées et maintenues fermées.

Les voiries publiques seront régulièrement à nettoyer pour maintenir un cadre de vie agréable autour de la zone de chantier

Livraison et circulation

Penser à éviter les livraisons aux heures de pointes ou aux heures susceptibles de gêner vos voisins (le soir tard, le matin tôt).

Le collège St Jean Lassalle se situe en périphérie immédiate de la ZAC. Cet équipement génère naturellement un flux important de véhicules légers et de cars scolaires aux horaires d'accueil et de sorties scolaires. De nombreux collégiens se déplacent également à pied dans le bourg. Eviter au maximum les circulations et livraisons autour des chantiers sur ces horaires d'affluence.

Limitation des nuisances causées aux riverains

Le niveau acoustique maximum en limite de chantier (hors dispositifs sonores de sécurité) est de 80 dB(A).

Gestion et collecte des déchets

Les déchets doivent être collectés séparément :

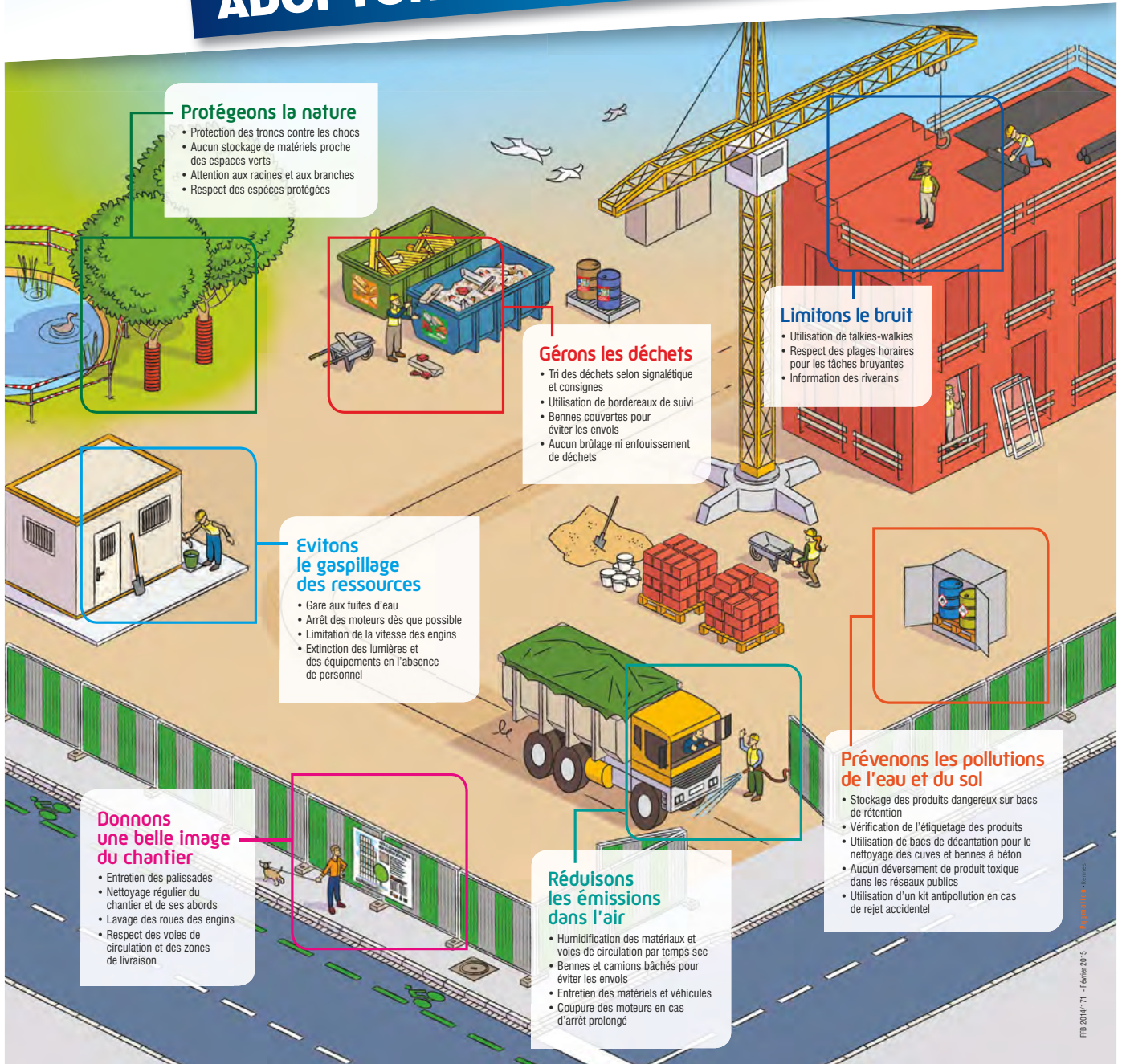
- > benne ou emplacement matérialisé pour le bois
- > benne ou emplacement matérialisé pour les métaux non ferreux
- > benne ou emplacement matérialisé pour le papier et le carton
- > benne ou emplacement matérialisé pour les déchets industriels banals
- > benne pour le plâtre
- > benne béton, ciment, brique
- > bac déchets spéciaux industriel

L'acheminement vers des filières de valorisation sera recherché à l'échelle locale.

A NOTER : le brûlage des déchets de chantier est interdit.

CHANTIER PROPRE

ADOPTONS LES BONS GESTES !



La FFB vous accompagne dans la mise en place de bonnes pratiques environnementales.



Contactez
votre fédération
locale !

www.ffbatiment.fr