

traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

Au-delà du patrimoine immobilier, le quartier recèle une quantité importante de murets de schistes, conférant une qualité paysagère indéniable. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés pour gérer les limites séparatives privées ou public/privé, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. La hauteur des portails pleins ne doit pas excéder 1,50 m, celle des portails ajourés 2 m.

Cœurs verts

Les cœurs d'îlots arborés font partie intégrante de l'identité de Saint-Martin-des-Champs, le Quartier Gare n'échappant pas à la règle. Malgré la volonté de redynamiser le quartier en intensifiant les usages et les constructions, le projet visera à composer avec l'existant et à compenser, dans la mesure du possible, les pertes du patrimoine végétal inévitablement causées par certains aménagements.

L'aménagement de la sente de traverse, du square et des espaces de stationnement intégreront ainsi une part non négligeable de végétal pour conserver cette identité forte du quartier.

ÉCOLOGIE URBAINE

Eau

L'imperméabilisation des sols est une problématique permanente en milieu urbain, d'autant plus dans les secteurs d'intensification urbaine comme le Quartier Gare. Le règlement de l'OAP suivra les orientations générales du PLUI-H.

Energie

Une végétalisation des pieds de façade orientés au sud et attenants à un espace public, type bande de pleine terre plantée, sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation

de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

L'implantation des constructions devra également favoriser l'emploi des énergies renouvelables, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Le développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur devra faire l'objet d'un effort systématique pour intégrer le solaire thermique ou photovoltaïque dans la construction neuve ainsi que le bois énergie, en lien avec le Plan Bois Energie Bretagne et la filière locale mise en place par Morlaix Communauté.

Le chauffage électrique « direct » dit « à effet joule » est interdit ; cela concerne principalement les convecteurs électriques qui cumulent les handicaps :

- Très faible rendement énergétique
- Saturation du réseau électrique, déjà fragile en Bretagne
- Forte émissivité de gaz à effet de serre (pointes énergétiques nécessitant le recours aux centrales thermiques à combustibles fossiles)
- Très faible confort thermique apporté, excepté en appoint dans pièces peu occupées

L'amélioration de la performance thermique des bâtiments neufs ou anciens est une priorité pour limiter leurs besoins énergétiques liés au chauffage.

L'utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage sera privilégiée.

Les panneaux solaires pourront s'implanter sur la surface support de la construction. Ils devront être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages, et être intégrés dans le rampant du toit (pose en saillie interdite, au profit d'une implantation arasée).

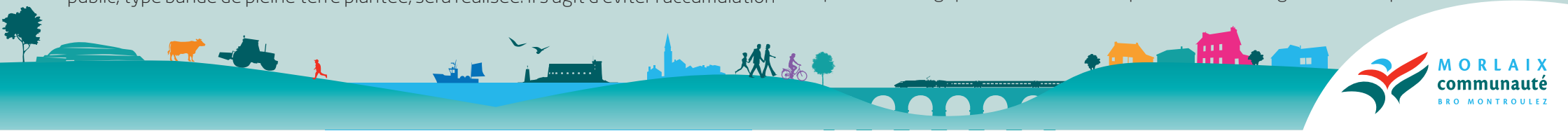
Matériaux

L'utilisation de matériaux locaux biosourcés (bois, terre crue, chanvre), qui présentent un faible impact environnemental, sera particulièrement encouragée.

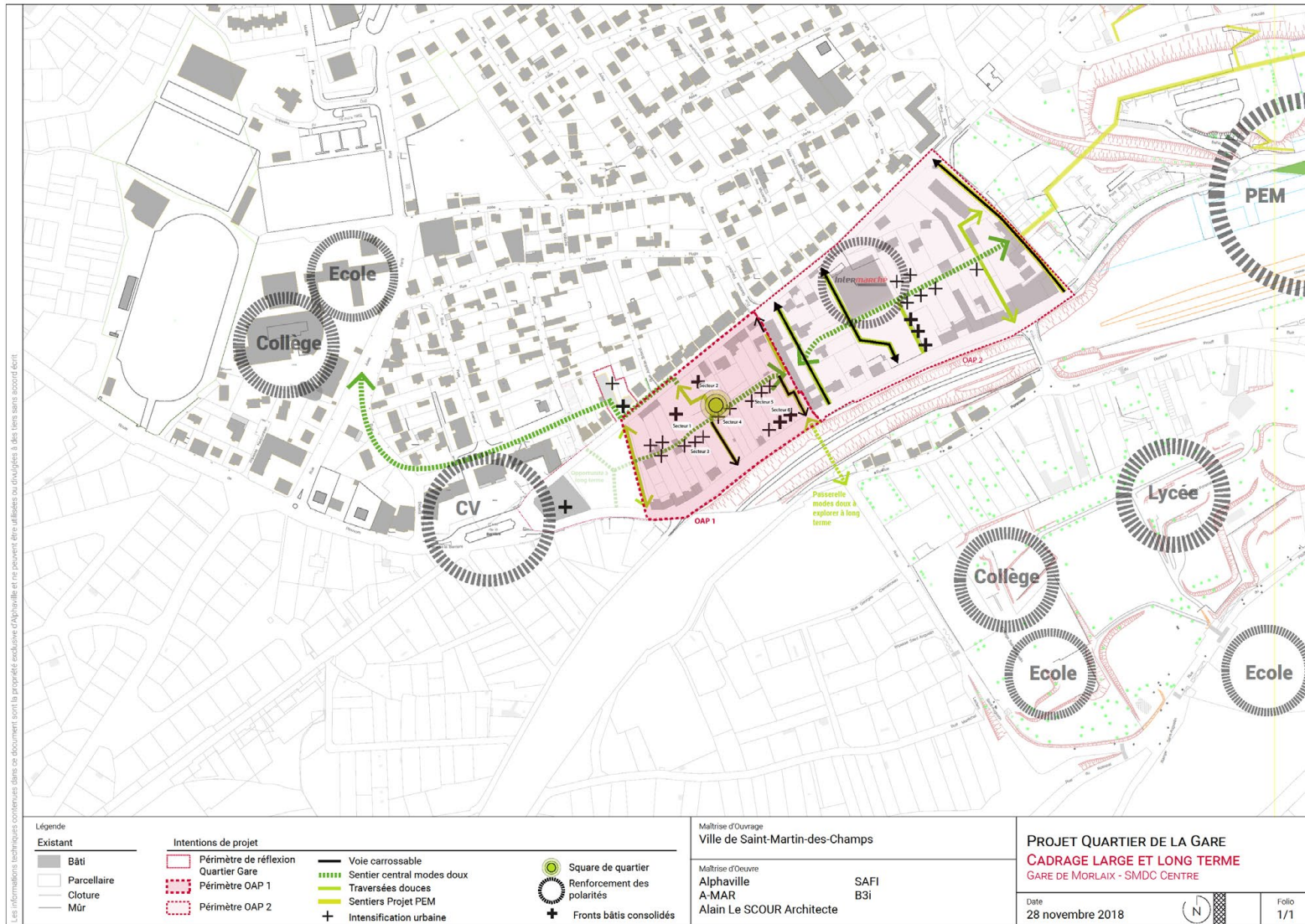
Déchets

Le recours au Points d'Apport Volontaire sera mise en place sur le quartier à travers l'équipement d'espaces dédiés le long des rues de la Mairie et Jean Jaurès.

Un ou plusieurs bacs collectifs de lombricompostage seront installés sur les espaces publics pour limiter les volumes de déchets collectés et donc les coûts de collecte et de traitement tout en apportant un outil convivial permettant de réduire son empreinte écologique et d'améliorer la qualité des sols végétalisés du quartier.



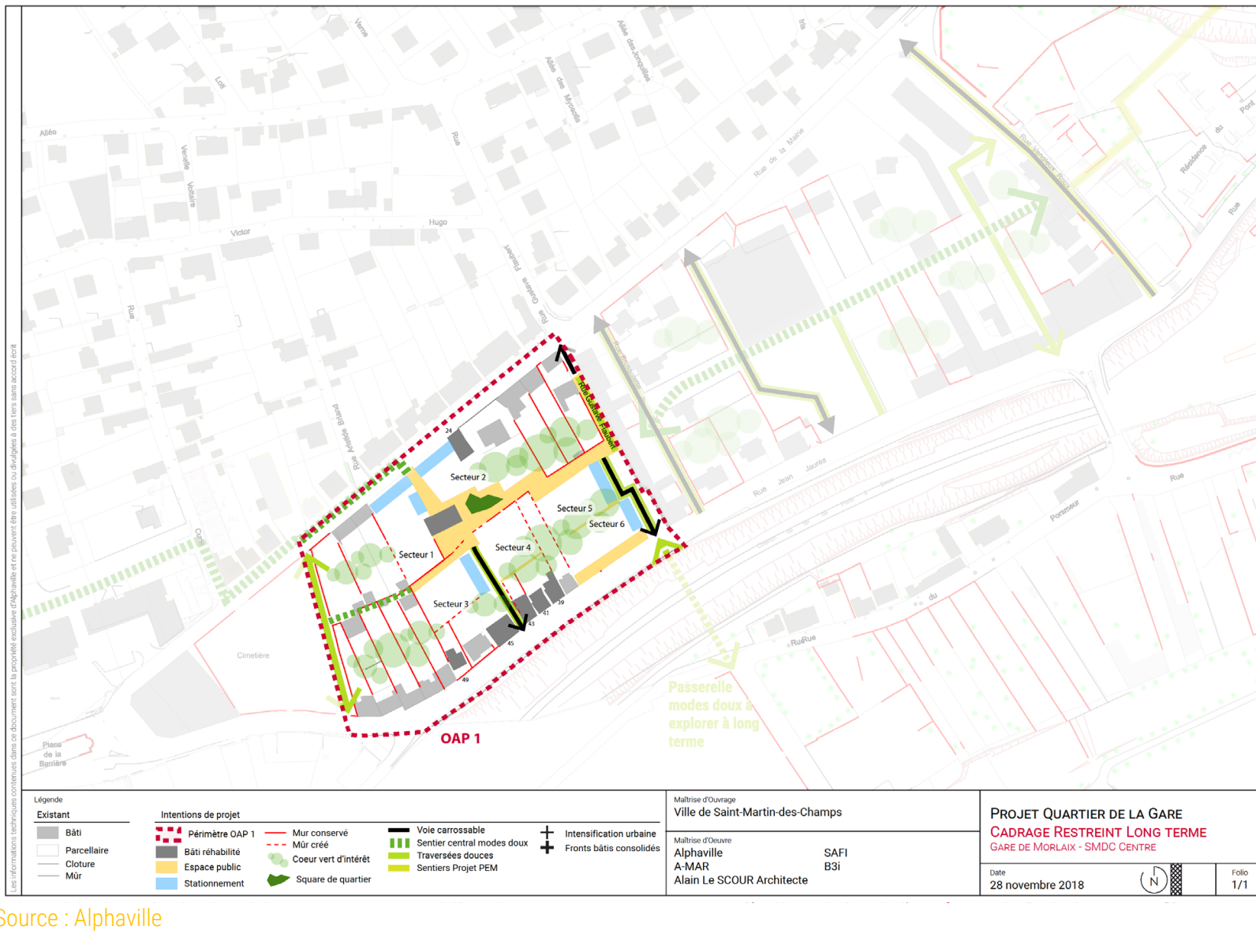
Intentions de projet à l'échelle du Quartier Gare de Saint-Martin-des-Champs



Source : Alphaville



Intentions de projet à échelle resserrée (OAP1)



Source : Alphaville



ANNEXES



AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER - SECTEUR DE GUELEBARA SAINT-THÉGONNEC LOC-EGUINER (29)

MAÎTRE D'OUVRAGE / PORTEUR DE PROJET
Commune de Saint-Thégonnec Loc-Eguiner

CHARGÉS D'ÉTUDES
Nolwenn BOULALA, architecte
Olivier HERAULT, paysagiste

DATE
27.07.2018



CONSEIL D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT

Études préopérationnelles * | Études opérationnelles **

COLLECTIVITÉ

Temps de gestation du projet
Études diverses suivant la nature et le contexte du projet

ÉTAPE 1
Le préprogramme
Définition des besoins et attentes
Appréhension des contraintes
Faisabilité

Décision d'engager ou non l'opération

ÉTAPE 2
Le programme
Rédaction du cahier des charges à l'attention du ou des maîtres d'oeuvre

Choix d'un maître d'oeuvre

ÉTAPE 3
L'adéquation programme / projet
Le suivi de la commande de maîtrise d'ouvrage



ÉTUDE EXPLORATOIRE

> Participation au choix du maître d'oeuvre

> 1er dialogue avec maître d'oeuvre

en partenariat avec le Conseil Départemental, FIA, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), les agences d'urbanisme, l'EPFR, etc.

en partenariat avec FIA, la SAFI, l'EPFR, le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes, l'Observatoire de la Commande Publique, la Mission Interministérielle pour la Qualité des constructions Publiques (MIQCP), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), etc.

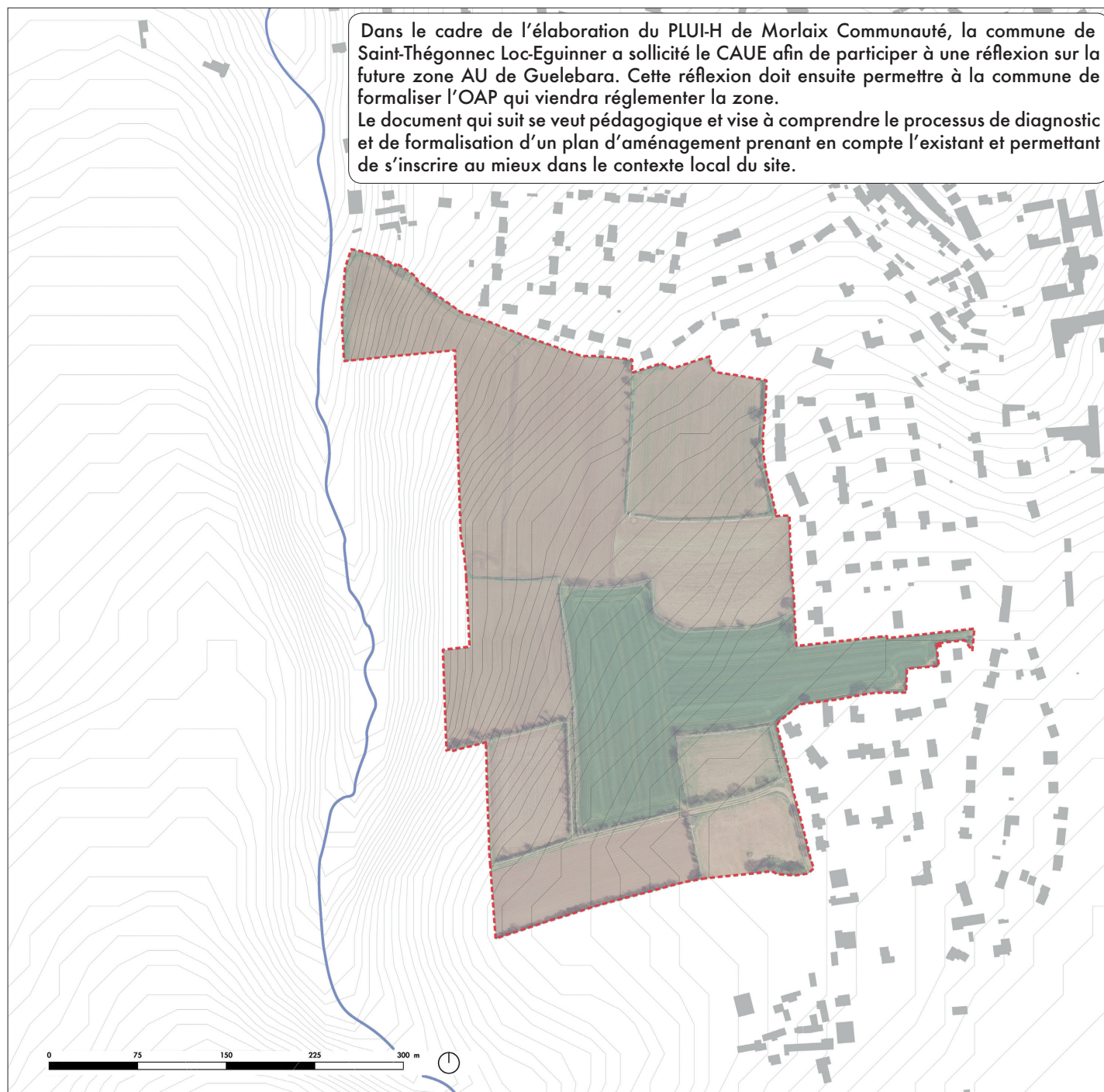
en partenariat avec l'AMO, l'architecte, l'urbaniste, le paysagiste, les Bureaux d'Études Techniques divers (BET), etc.

* Études préopérationnelles : elles rassemblent l'ensemble des études préalables nécessaires à la définition du projet de construction du maître d'ouvrage (études d'opportunités, recherche de sites, faisabilité, etc.) et aboutissent à la constitution d'un préprogramme posant l'ensemble des bases de définition de l'opération de construction.

** Études opérationnelles : elles traduisent les études préopérationnelles de manière à définir l'ouvrage dans sa matérialité. En programmation, elles donnent lieu à la rédaction du document programme et au suivi de la commande grâce à l'adéquation programme / projet.

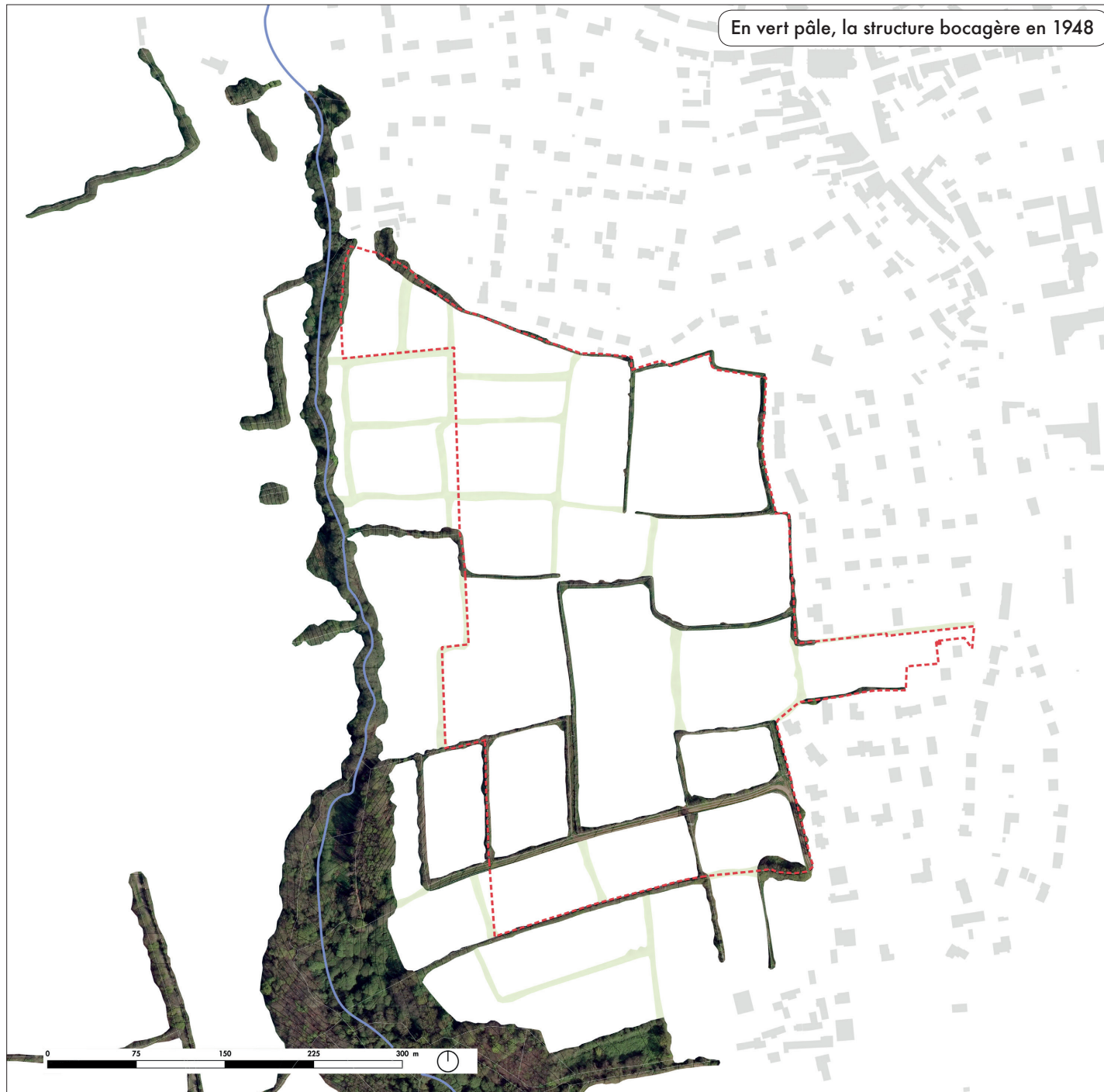
Dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H de Morlaix Communauté, la commune de Saint-Thégonnec Loc-Eguinner a sollicité le CAUE afin de participer à une réflexion sur la future zone AU de Guelebara. Cette réflexion doit ensuite permettre à la commune de formaliser l'OAP qui viendra réglementer la zone.

Le document qui suit se veut pédagogique et vise à comprendre le processus de diagnostic et de formalisation d'un plan d'aménagement prenant en compte l'existant et permettant de s'inscrire au mieux dans le contexte local du site.



La topographie particulière du site doit être prise en compte et ceux pour différentes raisons :

- La pente doit conduire à une implantation particulière du bâti afin de favoriser au maximum les vues sur le grand paysage et une intégration fine dans le site.
- Le relief crée des co-visibilités. Il faut donc prendre en compte l'impact des nouveaux aménagements sur les vues depuis des points hauts lointains et les conséquences sur la nouvelle forme urbaine créée.
- Du fait de l'artificialisation du sol, la gestion de l'eau dans les nouveaux aménagements est aussi influencé par le relief, et doit notamment prendre en compte la présence d'un cours d'eau en fond de vallon, milieu naturel sensible.



Le maintien, voire le renforcement, de la trame bocagère apparaît comme primordial sur le site. En effet, la préservation des talus et des arbres remarquables du site permettent :

- De conserver l'esprit du lieu et d'évoquer l'ancien caractère agricole du site.
- De garder des éléments d'accroche aux futurs projets d'aménagement et de faciliter la création d'ambiance paysagère aux sein des nouveaux quartiers.
- De gérer les limites et les interfaces des projets à venir.
- De continuer de gérer à l'échelle de chaque parcelle la question de l'eau.



La localisation du site en limite de zone urbaine existante peut influencer le phasage des opérations ainsi que la qualité des projets d'aménagements.

- Afin de conforter la centralité du bourg et la vie collective associée, il semble important de prévoir un phasage des opérations d'aménagement en commençant par les zones les plus proches du centre historique et en continuité du bâti existant.

- La proximité de l'église classée doit être prise en compte dans les futurs projets afin d'être en conformité avec les attendus architecturaux des Architectes des Bâtiments de France.

- Les cheminements doux doivent être confortés afin de renforcer l'offre de déplacement piéton vers le centre et les commerces.