



COMMUNE DE VISSEICHE



PROJET D'URBANISATION - Lotissement communal -



Réunion publique du 13 Septembre 2007



PRIGENT & ASSOCIES Atelier d'urbanisme et d'études en aménagement
25 bis, bld de la Liberté - 35000 RENNES / Tel : 02 99 79 28 19 Fax : 02 99 78 37 17



LA DEMARCHE DU PROJET

PHASE DE CONCEPTION

ETAT DES LIEUX / DIAGNOSTIC
PROGRAMME ET OBJECTIFS
SCENARIOS
ESQUISSE D'AMENAGEMENT
PLAN DE COMPOSITION

PHASE REGLEMENTAIRE

ECRITURE DU REGLEMENT
DOSSIER «LOI SUR L'EAU»
CONSTITUTION DU DOSSIER D'ARRETE DE LOTIR

PHASE OPERATIONNELLE ET TECHNIQUE

SUIVI DES TRAVAUX

Qui a participé à ce projet ?

Maîtrise d'Ouvrage : Mairie de Visseiche

Conseil : architecte du Conseil Général

Avis : architecte des bâtiments de France

Maîtrise d'Oeuvre : Direction
Départementale de l'Equipement

Conception : bureau d'études Prigent &
Associés

... les habitants, au travers d'une réunion
publique



DIAGNOSTIC DU SITE

Schéma d'aménagement

LE CONTEXTE :

- Un terrain de **3,9 ha** à aménager à proximité de la Mairie
- Un site inclus dans un périmètre de **Monument Historique**
- un **site archéologique**
- une **topographie** non négligeable
- un contexte paysager à valoriser (**vues sur le château, haies bocagères, zone humide...**)
- Une volonté communale de créer **des aménagements respectueux de l'environnement**

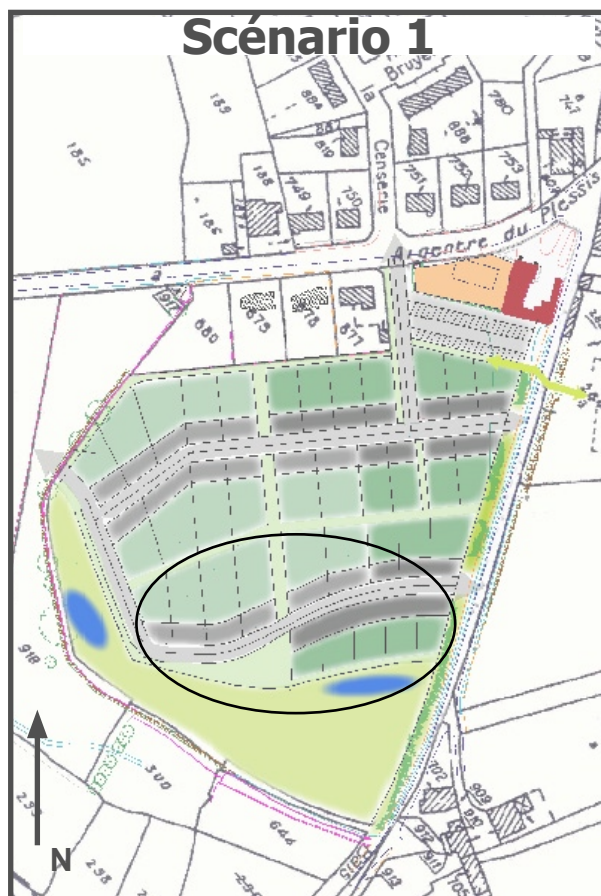
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE :

- Créer une transition entre le bourg et le nouveau quartier en réalisant des espaces publics de qualité, prévoyant un équipement (**extension de la mairie et salle des fêtes**) et en instaurant un peu plus de densité urbaine vers le nord.
- Adapter l'urbanisation à **la pente**.
- Orienter **les faîtages** afin que le bâti s'intègre dans le paysage proche et lointain
- Mettre en place un **maillage de chemins piétonniers** important proposant des promenades.

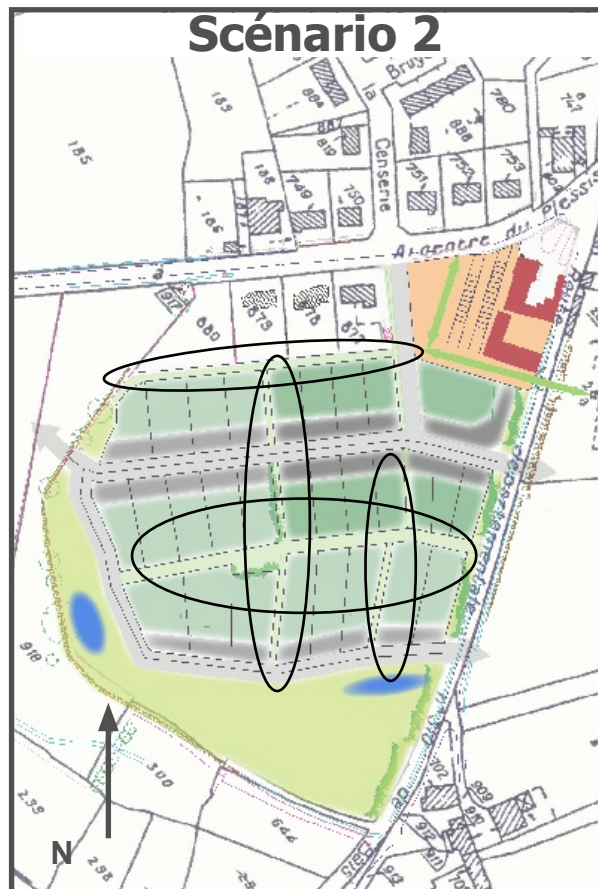




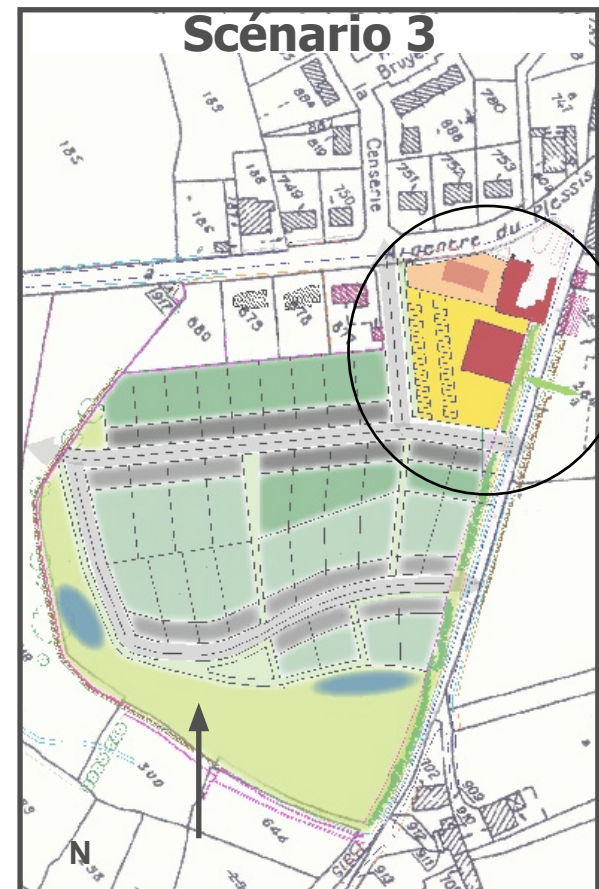
LES TROIS SCENARIOS



- des voies et un bâti suivant la topographie du terrain



- un maillage dense de chemins piétonniers



- un espace réservé à l'accueil d'une salle des fêtes et à l'aménagement d'une place



LES ELEMENTS STRUCTURANTS DE L'ESQUISSE

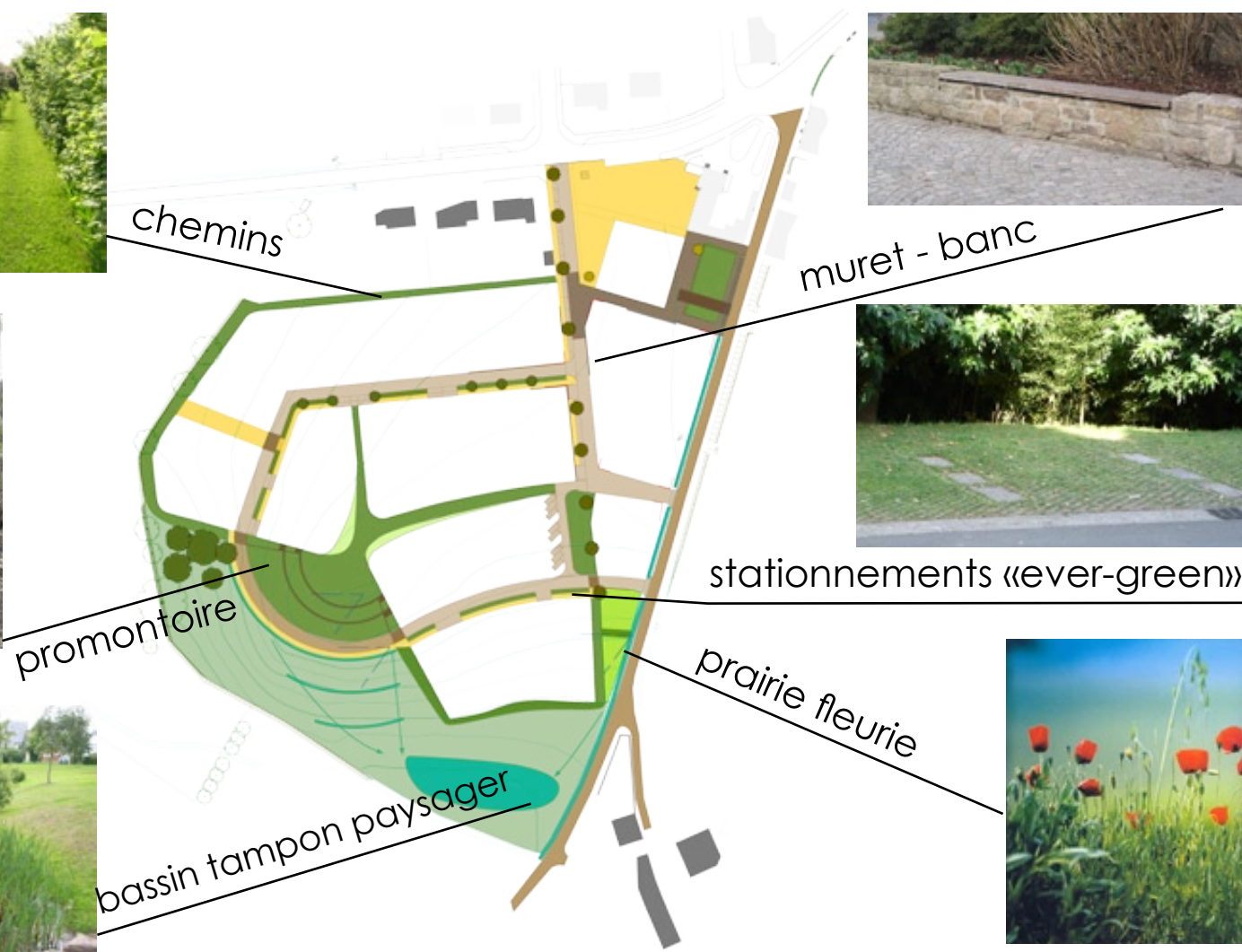


- un espace réservé pour la mise en place d'une **salle des fêtes**, accompagné d'une place
- des voies épousant la **topographie des lieux**
- un quartier maillé de **chemins piétonniers**
- un bâti implanté parallèlement à la pente pour limiter l'impact sur le paysage
- des **vues sur le château** mises en valeur
- un **impact environnemental minimum** recherché:
 - imperméabilisation des sols réduite
 - récupération des eaux de pluie par un écoulement naturel



LA TRAME VERTE

-  Voirie mixte
Véhicules piétons
-  Voirie bitumée
-  Voirie légère
-  chemins piétons/
trottoirs
-  chemins piétons
enherbés
-  prairie enherbée
-  prairie fleurie





CONFIGURATION DES LOTS



- **33 lots de tailles variées**, les surfaces sont comprises entre 387 m² et 829 m²
- Les lots sont de forme allongés, les **largeurs sur rue** seront comprises entre **13,50 m et 19 m**
- Les **emprises constructibles** de 15 à 20 m de profondeur accueillent les habitations principales ainsi que certaines annexes
- Les constructions s'implantent **en priorité à proximité des voies** de manière à dégager le maximum d'espace pour les jardins et à cadrer la rue
- les **fonds de parcelles**, pour la plupart, donnent sur des **chemins piétons** ou des **espaces verts communs**
- la **surface habitable** (SHON) autorisée est de **300 ou 400 m²** selon la taille des lots



LE REGLEMENT

Article 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Article 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES latérales et fonds de parcelles

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR / CLÔTURES

Article 12 – STATIONNEMENT

Article 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Article 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL



LE REGLEMENT

ARTICLE 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans le lotissement les établissements, installations ou utilisations du sol, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées les constructions affectées à l'habitat, le commerce, les professions libérales, activités de services, les services publics ou d'intérêt collectif, le petit artisanat si ces activités sont compatibles avec la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue du lotissement.



LE REGLEMENT

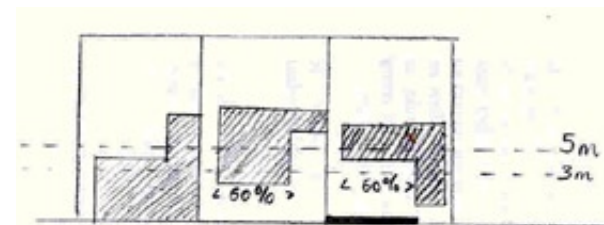
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



LOTS NORD

60 % de la façade (y compris les garages) des constructions devra être implantée **dans un fuseau compris entre l'alignement et 5 m de la voie.**

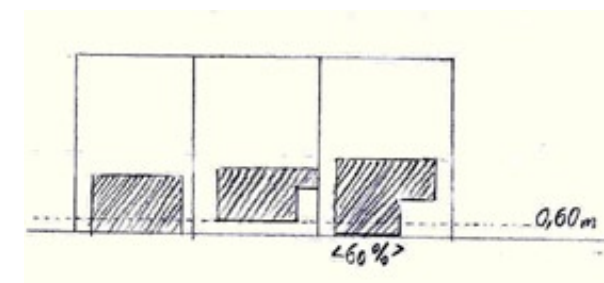
Lorsque 60% de la façade est à plus de 3 m de la voie, un **muret d'une hauteur minimale de 0,80 m** sera implanté à l'alignement



LOTS SUD

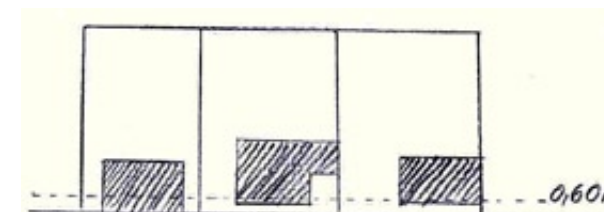
60 % de la façade (y compris les garages) des constructions devra être implanté **dans un fuseau compris entre l'alignement et 60 cm de la voie.**

Les garages pourront s'implanter au maximum à 6 m de la voie.



LOTS EST

Les constructions devront être implantées **dans un fuseau compris entre l'alignement et 60 cm** de la voie.



La construction d'un abri de jardin est autorisée pour l'ensemble des lots

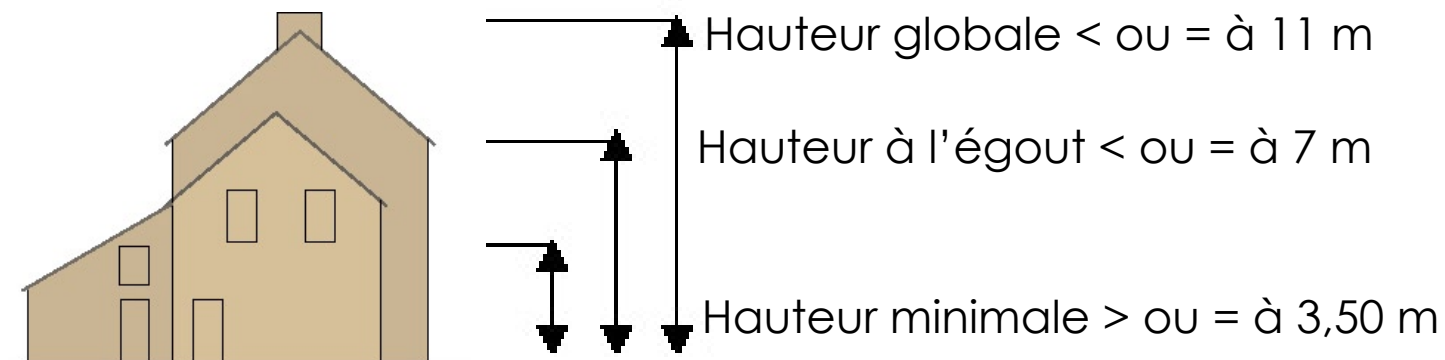


LE REGLEMENT

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur globale de la construction ne pourra excéder 11 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les volumes secondaires et tertiaires seront plus bas dans la mesure où un volume principal est présent et lisible dans la composition architecturale.



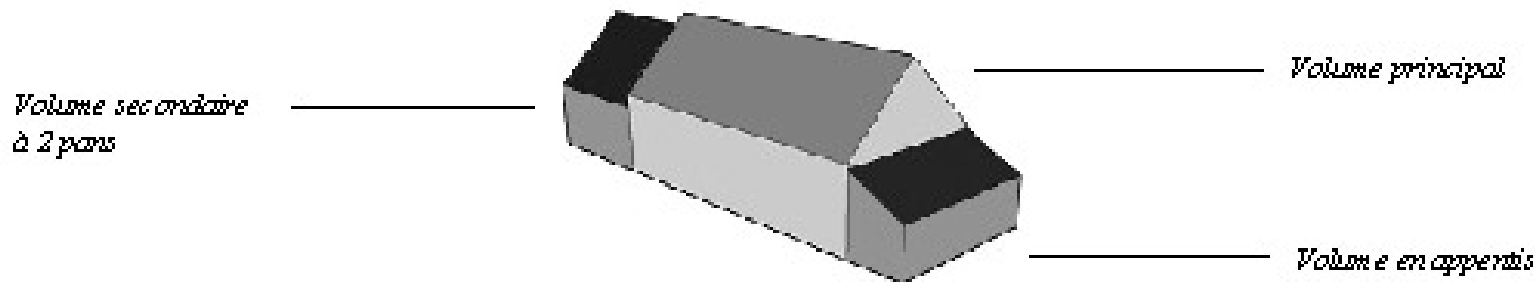


LE REGLEMENT

RAPPEL

VOLUME PRINCIPAL ET VOLUME SECONDAIRE A DEUX PANS / VOLUME EN APPENTIS :

- Le plan du volume principal sera franchement rectangulaire. Le volume est plus haut, plus long que les volumes secondaires et tertiaires, il comporte obligatoirement une toiture à 2 pans.
- Les volumes secondaires à 2 pans sont greffés au volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de celui-ci soit orthogonalement aux façades. De base franchement rectangulaire également, ils sont plus bas.
- Les volumes en appentis sont accolés au volume principal, dans le prolongement des pignons et/ou façades. De base franchement rectangulaire également, ils sont plus bas. Les volumes tertiaires comportent des toitures à 1 seul pan.





LE REGLEMENT

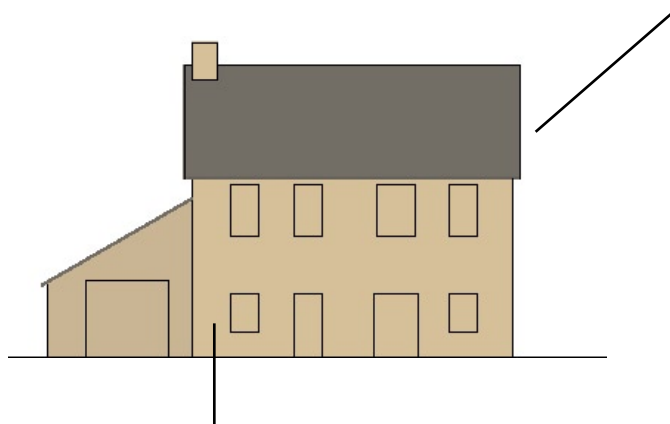
ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR / CLÔTURES

2. VOLUMÉTRIE

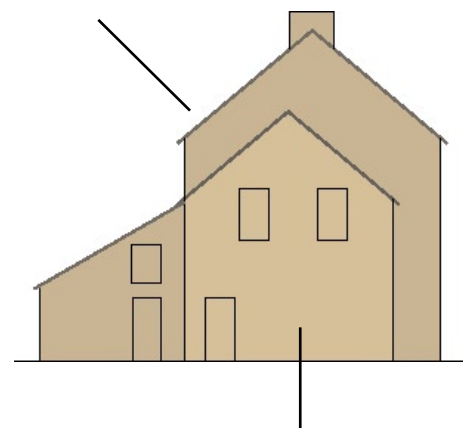
Volume principal : Le plan du volume principal sera franchement rectangulaire, son pignon n'excédant pas 8 m de linéaire. Il est plus haut, plus long que les volumes secondaires et en appentis, il comporte obligatoirement une toiture à 2 pans dont la pente est de 40 à 45 degrés.

Volumes secondaires : Les volumes secondaires sont accolés au volume principal, dans le prolongement des pignons. De base rectangulaire également (4 m à 6,5 m de large), ils sont plus bas. Les volumes secondaires comportent des toitures à 2 pans dont la pente est de 40 à 45 degrés.

Volume principal lisible plus long que large



Volume tertiaire, garage en appentis.



Volume secondaire contigu.



LE REGLEMENT

3. OUVERTURES - LUCARNES

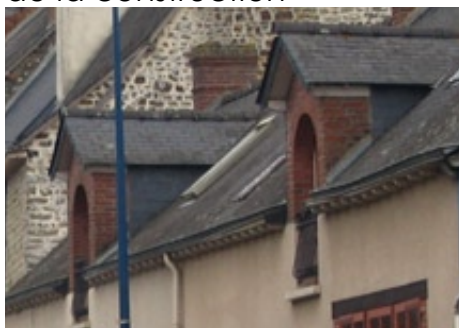
Percements (portes, porte-fenêtre et fenêtres)

Les percements pour portes, portes-fenêtres et fenêtres seront de proportion nettement verticale sans excéder 1,80 m de large et éventuellement soulignées d'un encadrement.

Les châssis de toits seront encastrés. Les ouvrages en saillie (gerbières, lucarnes) seront positionnés dans la partie inférieure de la toiture du volume principal et conformes aux modèles traditionnels présents dans le bourg de Visseiche.

Les pignons situés en bordure d'espace public seront pourvus d'au moins une ouverture pour éviter des vues sur des pignons aveugles.

Lucarnes traditionnelles de la construction



Ouvertures verticales



Menuiseries peintes



Muret à l'avant



4. **MATERIAUX** : Les matériaux employés seront choisis en fonction de l'environnement général du bâti de qualité de Visseiche.

Couvertures : aspect de l'ardoise,

Souches de cheminées maçonnées et tête de cheminée de préférence en brique.

Menuiseries en matériau peint (les matériaux teintés dans la masse sont interdits).

Enduit des maçonneries : couleur *Plaine de Luçon* ou tonalité similaire.

Panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés en toiture à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement dans la construction.



LE REGLEMENT

Les 3 types de clôtures autorisés sont les suivants :

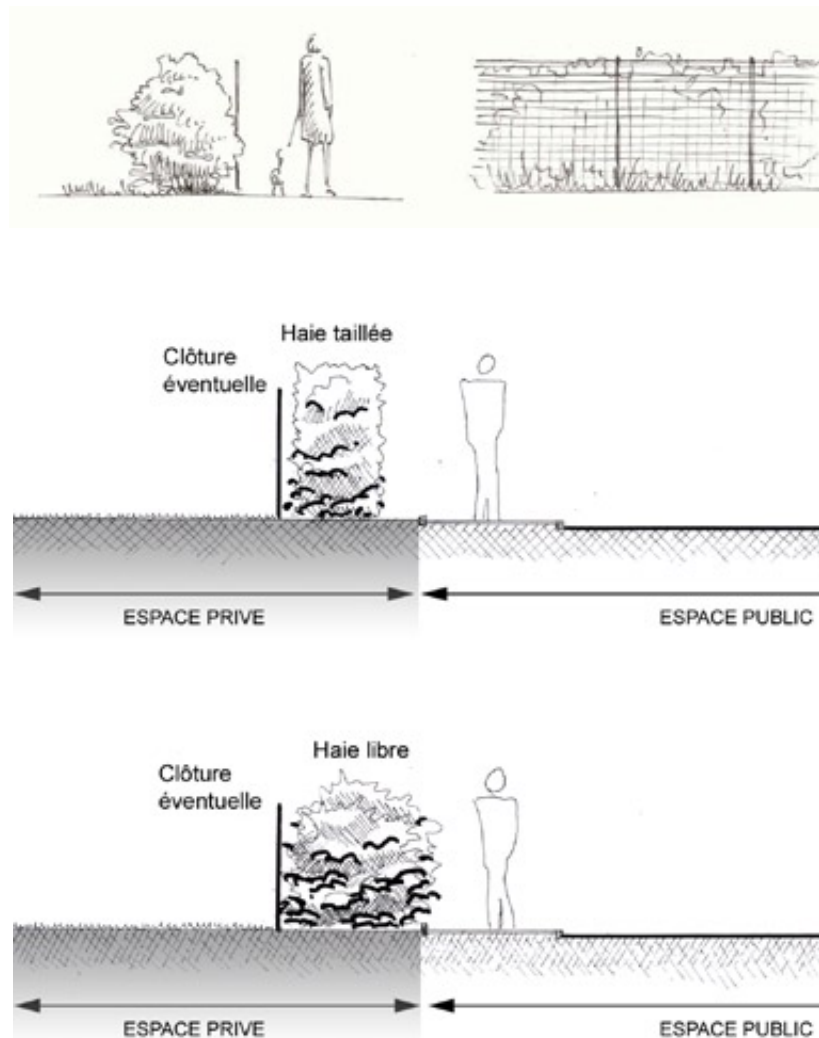
1-Un **grillage** plastifié ou métallique vert sur potelets de même nature obligatoirement doublé d'une haie plantée.

2-Un **grillage** métallique accompagné de poteau en bois doublé d'une haie.

3-Un **muret** : de préférence maçonné de pierres naturelles ou bien maçonné en parpaings et recouvert de pierres naturelles, ou maçonné en parpaings et recouvert d'un enduit plus soutenu que celui de la construction. Ce muret d'une hauteur minimum de 0,80 m sera accompagné ou non d'une haie plantée.



Combinaisons bois-pierre-végétal





LE REGLEMENT

ARTICLE 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, sur les terrains privés.

Les places de stationnement seront soit libres, soit couvertes d'un préau ouvert, elles ne pourront pas être bâties. Elles pourront être aménagées au niveau des enclaves dessinées au plan de composition.

Pour les logements :

- 2 places de stationnement au minimum devront être aménagées sur le lot.

Pour les activités de commerce :

- 1 place pour 30 m² de surface de vente devra être aménagée sur le lot.

Pour les bureaux, services et professions libérales, ...etc :

- 1 place pour 20 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction devra être aménagée sur le lot

