

ANNEXE n° 4



VILLEDIEU-LA-BLOUERE

Secteur du Petit Pont

Avant-Projet Préparation du Permis d'Aménager

Réunion n°7 du 10 décembre 2012

Version Post-réunion,
avec présentation du coût estimatif des travaux
sur l'esquisse 3a retenue



Mairie de
Villedieu-la-Blouère



SCP CHAUVEAU &
Associés
ANGERS - 02 41 88 40 98
CHEMILLE - 02 41 30 50 22



Urbanisme et Paysage
2 rue de l'Île Saint-Martin
37420 HUISMES

Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16

OBJECTIFS DE LA REUNION

- 1/ Débattre sur le calendrier à venir et sur l'articulation des procédures.**
- 2/ Présenter et valider l'évolution du périmètre du lotissement.**
- 3/ Présenter l'évolution du plan parcellaire et la répartition des surfaces.**
- 4/ Présenter les propositions de qualification des espaces publics.**
- 5/ Illustrer l'aménagement des 2 ilots d'habitations.**
- 6/ Illustrer l'application du principe de « droit au soleil ».**
- 7/ Présenter des premiers éléments de règlement du lotissement.**
- 8/ Présenter des premiers éléments financiers sur la base de l'avant-projet.**

des procédures.

Procédure du Permis d'Aménager.

Prise en compte de la réforme des études d'impacts
(article R 122-2 du Code de l'Environnement).

Commune de VILLEDIEU-LA-BLOUERE
Lotissement "Le Petit Pont"

Du périmètre de la Zone d'Activités au périmètre du Lotissement

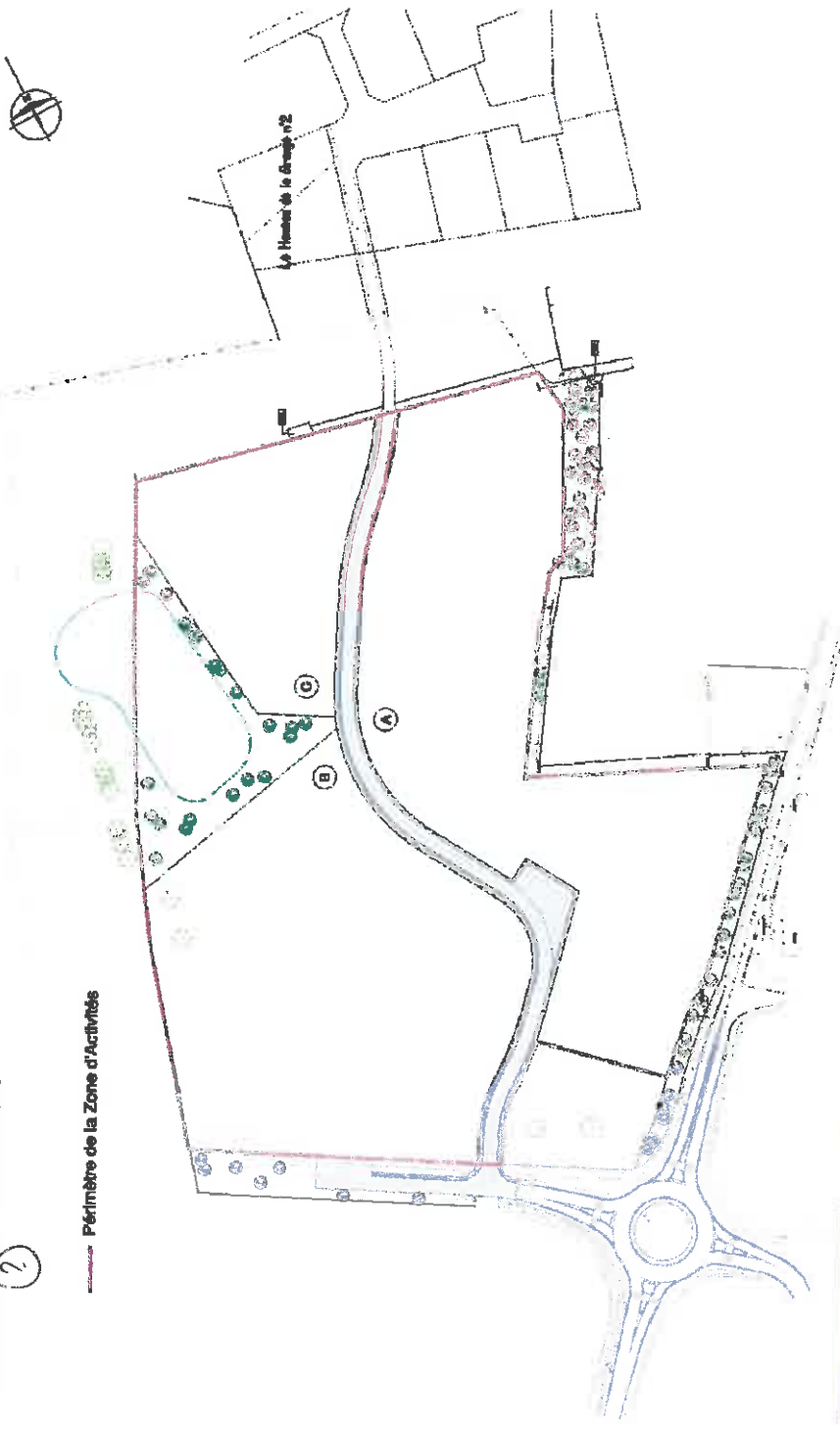


urban
ism

urban
ism

VILLEDIEU-LA-BLOUERE
Zone d'Activités "Le Petit Pont"

A l'origine



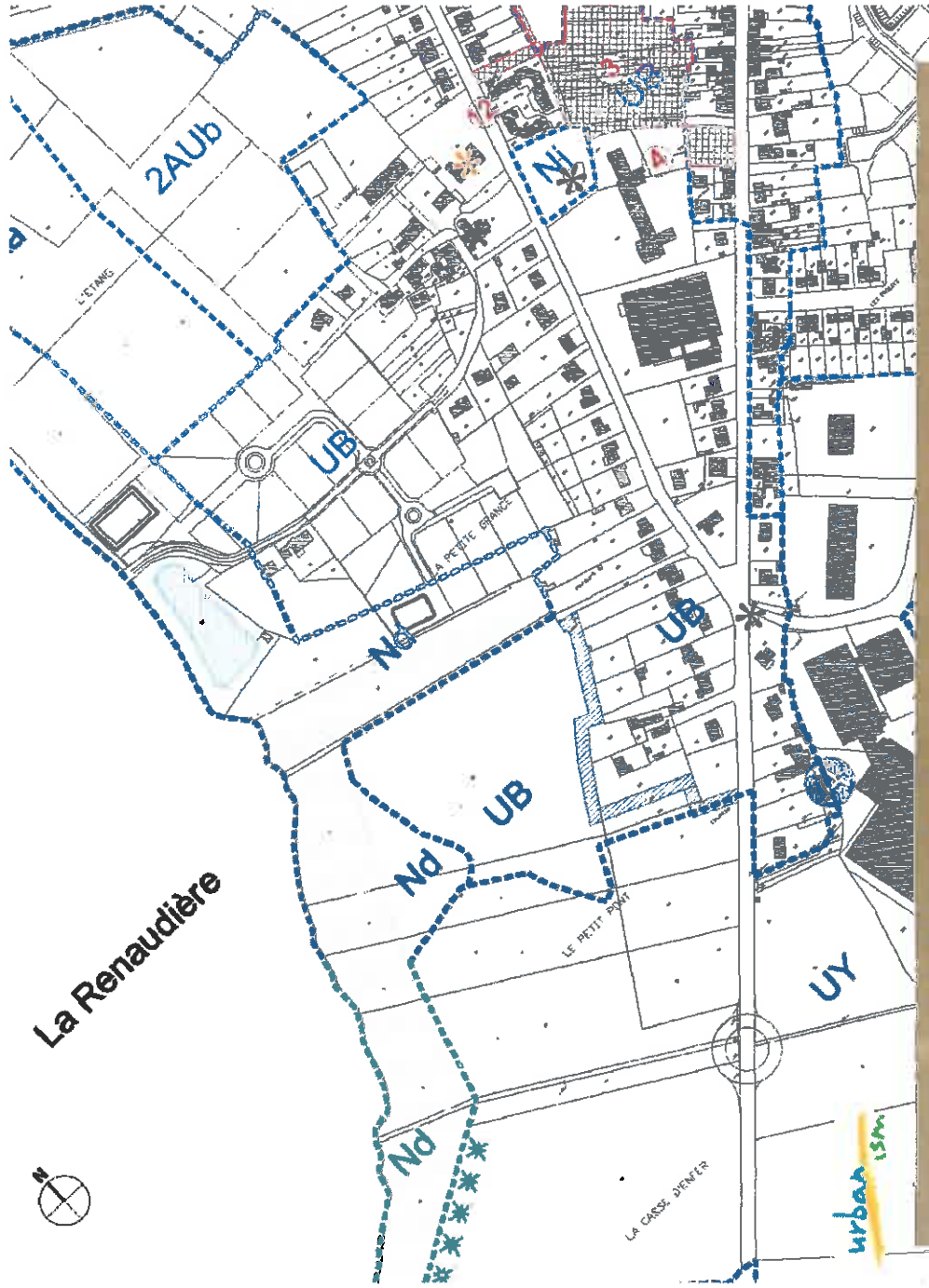
--- Périmètre de la Zone d'Activités



ECHELLE : 1/1500



Recherche de Zones Humides



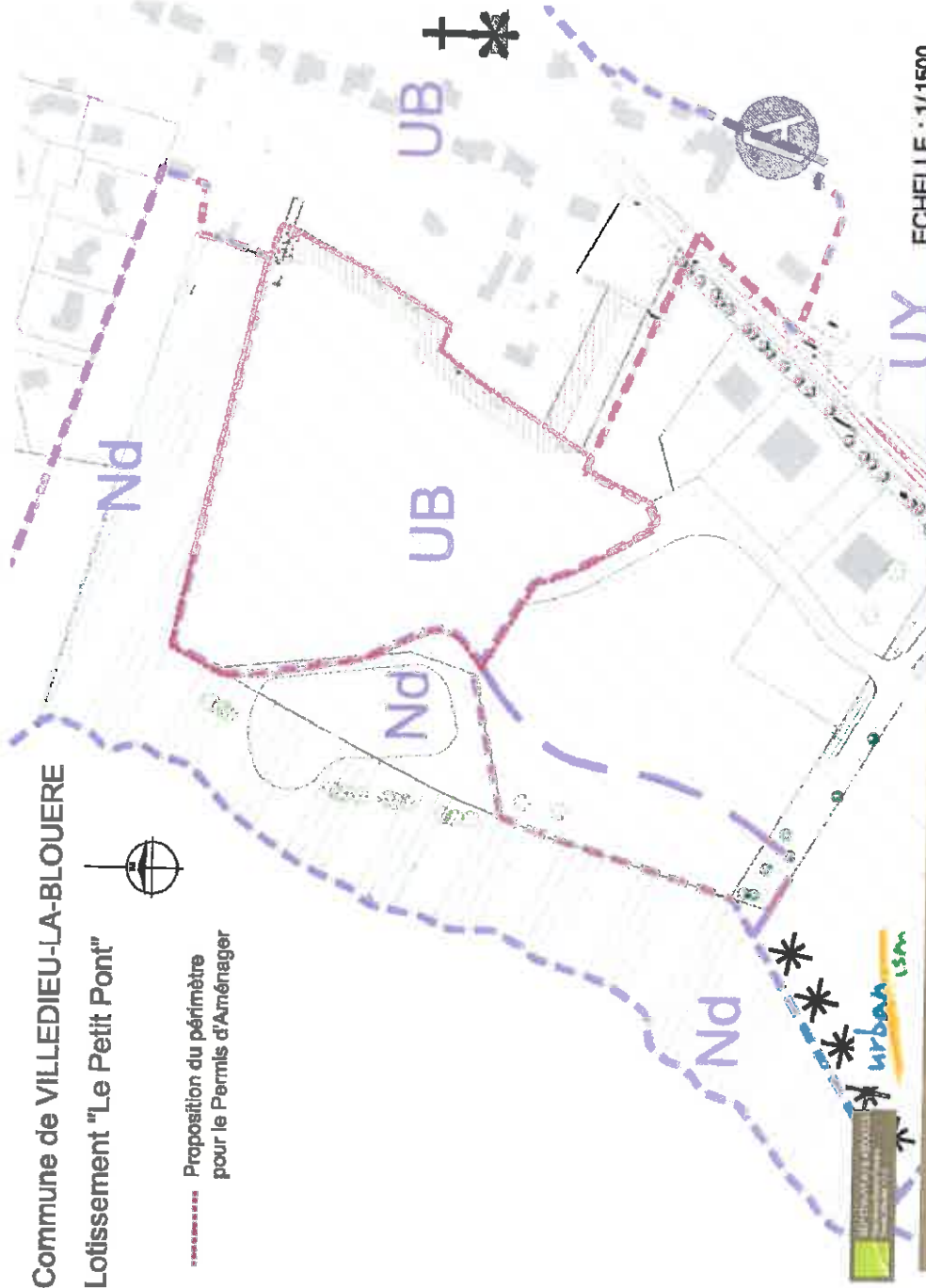
La Renaudière

La modification du PLU liée aux Zones Humides et au changement de destination

Commune de VILLEDIEU-LA-BLOUERE
Lotissement "Le Petit Pont"



..... Proposition du périmètre
pour le Permis d'Aménager



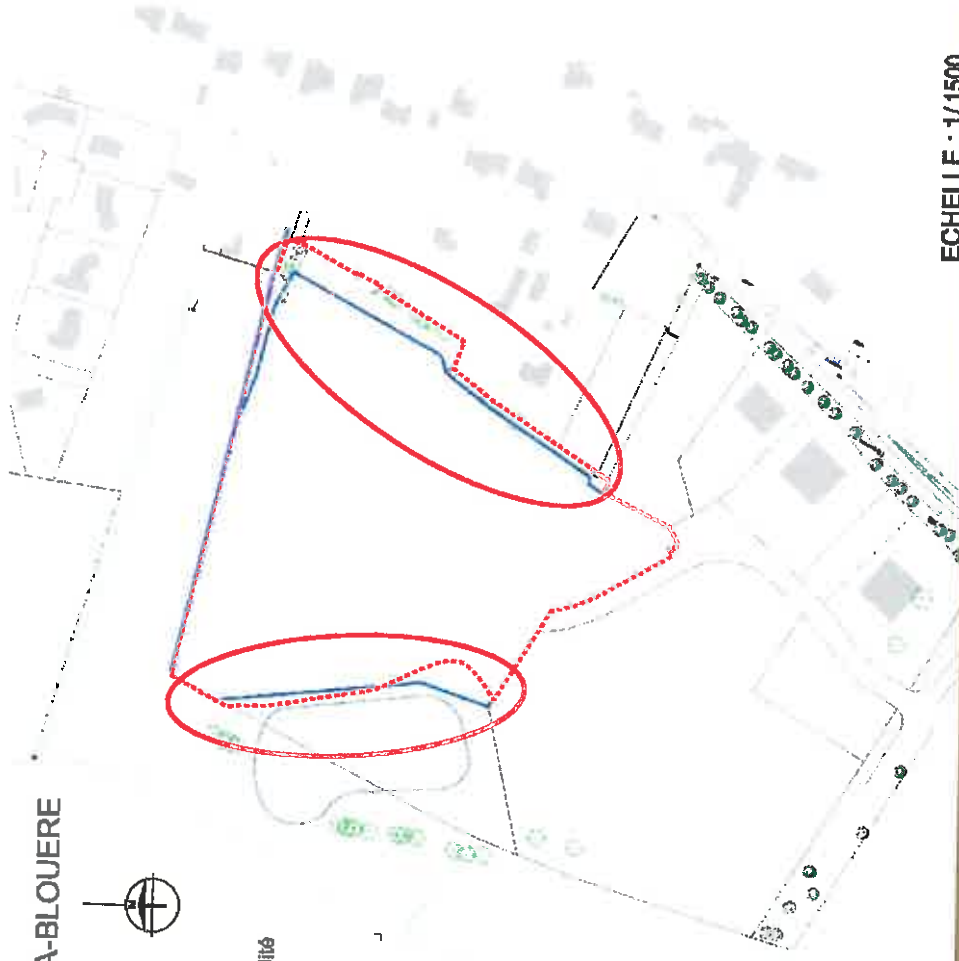
ECHELLE : 1/1500

Proposition du nouveau périmètre du lotissement

Commune de VILLEDIEU-LA-BLOUERE
Lotissement "Le Petit Pont"



- Proposition du périmètre pour le Permis d'Aménager
- Périmètre d'étude de faisabilité



ECHELLE : 1/1500

Différences avec le périmètre d'étude

répartition des surfaces

ESQUISSE n°3

Scénario qui reprend celui présenté le 6 novembre 2012

Programme envisagé :
44 logements.

2 ilots totalisant 9 logements, dont

- Ilot 1 de 4 logements jumelés 2 par 2 à vocation d'accès sociale ou primo-accession.
- Ilot 2 de 5 logements "intermédiaires" à vocation de locatif social,

- 35 lots libres de constructeur.

Densité : 16,2 logements / ha



répartition des surfaces

ESQUISSE n°3a

Variante qui modifie la partie ouest uniquement, avec la création d'une venelle.

Programme envisagé :
47 logements.

2 îlots totalisant 9 logements, dont

- Ilot 1 de 4 logements jumelés 2 par 2 à vocation d'accès sociale ou primo-accession.
- Ilot 2 de 5 logements "intermédiaires" à vocation de locatif social,

- 38 lots libres de constructeur.

Densité : 17,3 logements / ha



répartition des surfaces

<u>Répartition des surfaces (Esquisse n°3)</u>	
Surface totale de l'opération	27 134 m ² 100%
Surfaces cessibles	
Lots libres	15 836 m ²
Logements groupés	822
Logements intermédiaires	1 083 m ²
Total	17 741 m ² 65%
Surfaces Voirie (compris 36 places de stationnement)	4 699 m ² 17%
Surfaces d'espaces publics hors voirie	
Surfaces Espaces verts et piétonnes	4 694 m ²
Total	4 694 m ² 17%

<u>Répartition des surfaces (Esquisse n°3-variante)</u>	
Surface totale de l'opération	27 134 m ² 100%
Surfaces cessibles	
Lots libres	15 961 m ²
Logements groupés	822
Logements intermédiaires	1 083 m ²
Total	17 866 m ² 66%
Surfaces Voirie (compris 36 places de stationnement)	4 950 m ² 18%
Surfaces d'espaces publics hors voirie	
Surfaces Espaces verts et piétonnes	4 320 m ²
Total	4 320 m ² 16%

espaces publics.

ESQUISSE n°3

La frange ouest

Principe général : un paysage de transition avec les aménagements déjà effectués avec le bassin de gestion des eaux pluviales.

Alternance entre espaces plantés arbusitifs (avec une palette végétale indigène) et quelques arbres isolés afin de laisser aux lots libres une ouverture visuelle vers l'ouest.

Création d'un cheminement piéton qui s'inscrit dans la trame des liaisons douces à l'échelle communale (respect de l'Orientation d'Aménagement du PLU).

Esplanade végétale très ouverte depuis la rue du Petit Pont afin de provoquer un appel visuel. Le trottoir rentre à l'intérieur de l'esplanade.

Limite avec la ZA : maille bocagère arborée.



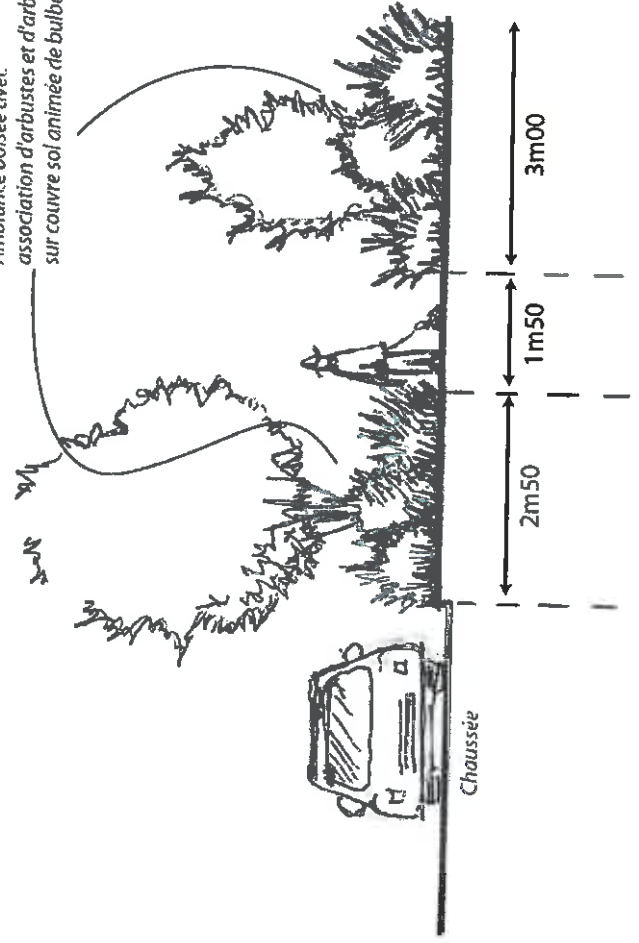
espaces publics.

La pointe sud

Principe général : une maille bocagère arborée suffisamment épaisse pour assurer l'interface entre le quartier d'habitation et la zone artisanale intercommunale.

Continuité piétonne séparée de la chaussée.

Ambiance boisée avec association d'arbustes et d'arbres sur couvre sol animée de bulbes.



ESQUISSE n°3



espaces publics.

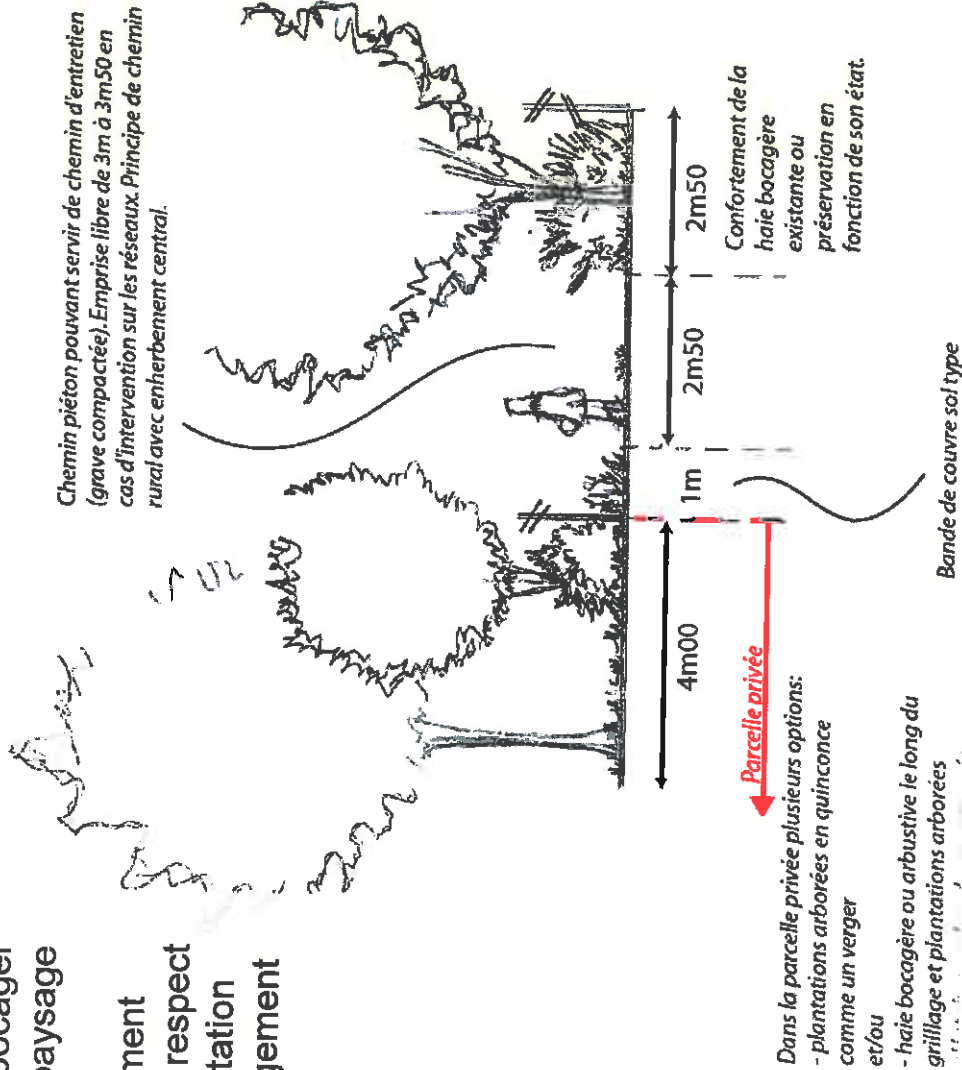
La frange est, séquence sud

Principe général : traduction de l'espace paysager inscrit au plan de zonage du PLU, une partie de cet espace étant sur lot privatif.

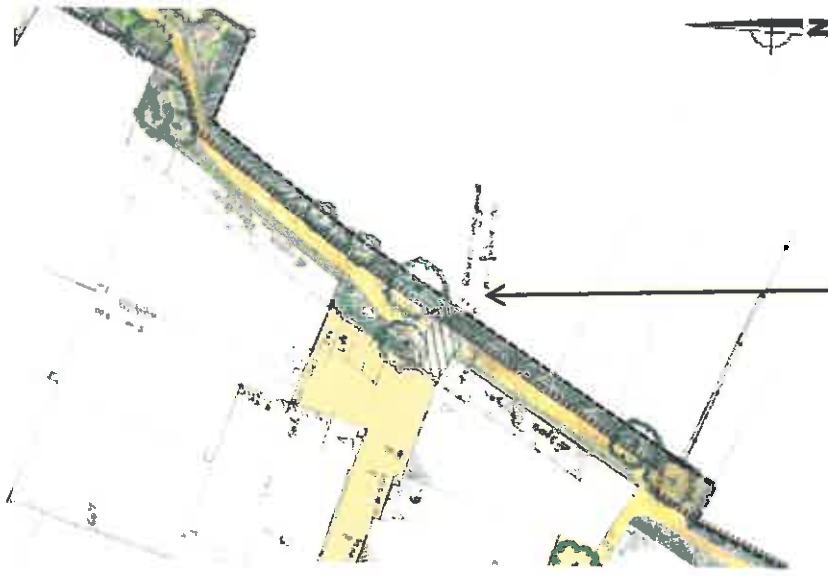
Registre bocager avec un paysage intime.

Cheminement piéton en respect de l'Orientation d'Aménagement du PLU.

Chemin piéton pouvant servir de chemin d'entretien (grave compactée). Emprise libre de 3m à 3m50 en cas d'intervention sur les réseaux. Principe de chemin rural avec enherbement central.



ESQUISSE n°3



Anticipation de la densification future des parcelles moyennes : emprise réservée en engorgement pour prolongement de voirie.

espaces publics.

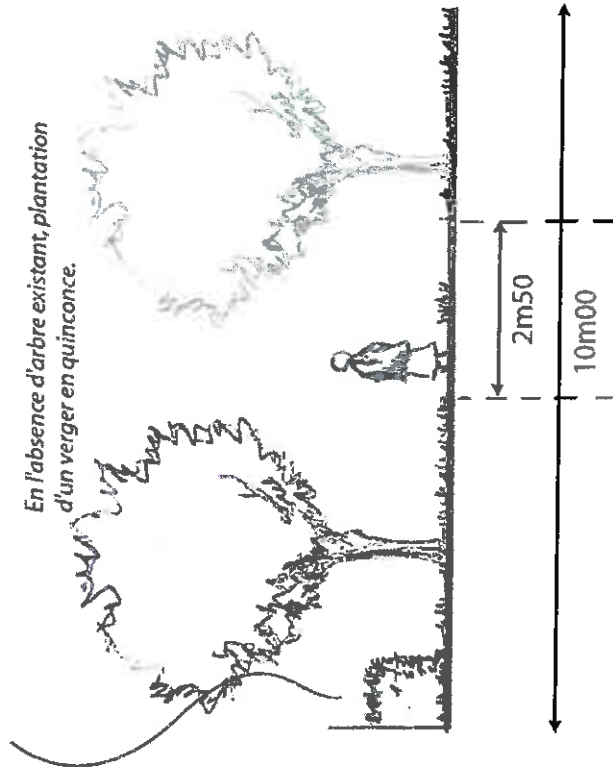
La frange est, séquence nord

Même principe général que pour la séquence sud quant à la traduction du PLU.

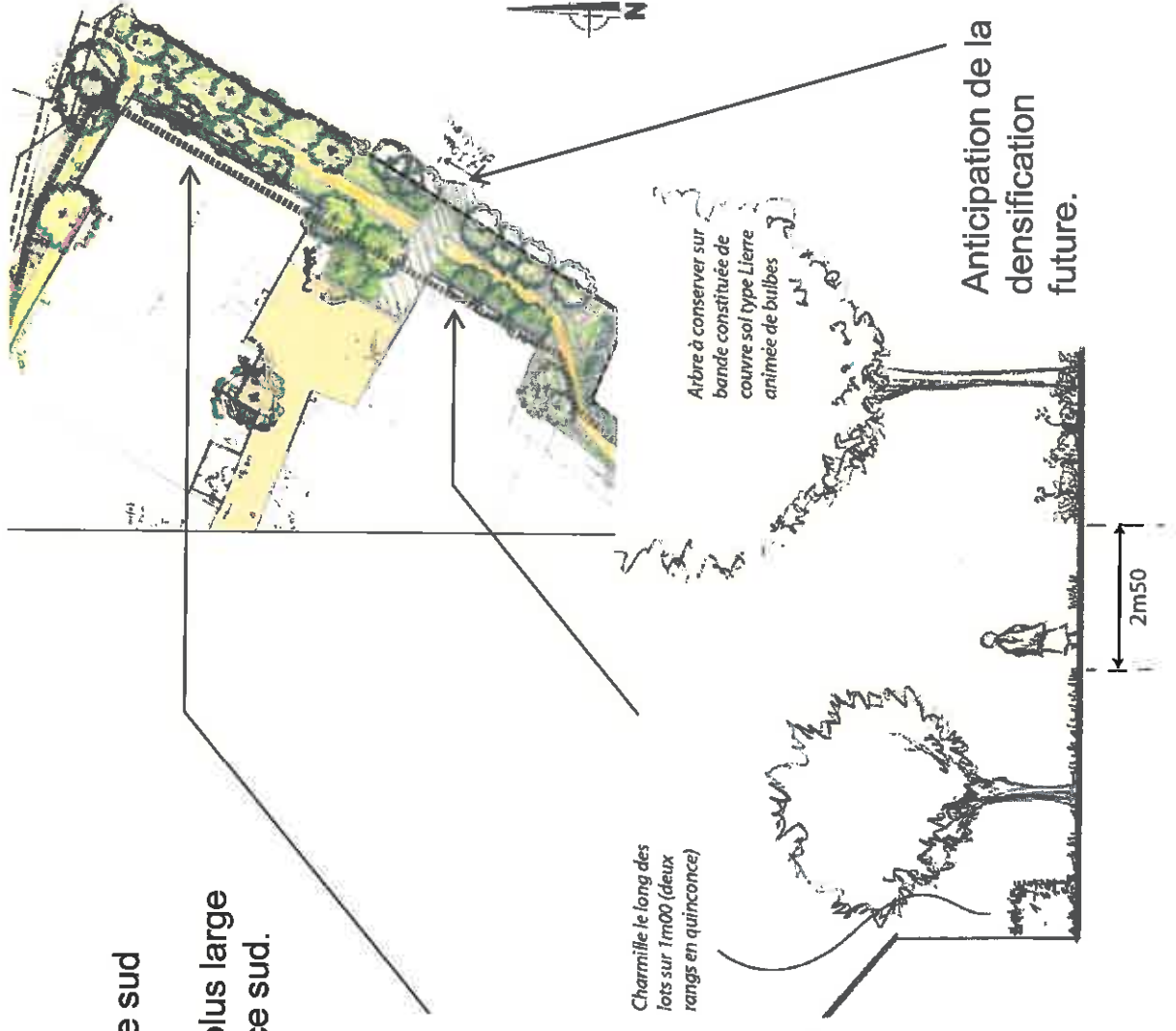
Registre de vergers avec un filtre paysager plus large et davantage transparent que sur la séquence sud.

Charmille le long des lots sur 1m00 (deux rangs en quinconce)

En l'absence d'arbre existant, plantation d'un verger en quinconce.



ESQUISSE n°3



espaces publics.

La placette à l'entrée nord de l'opération

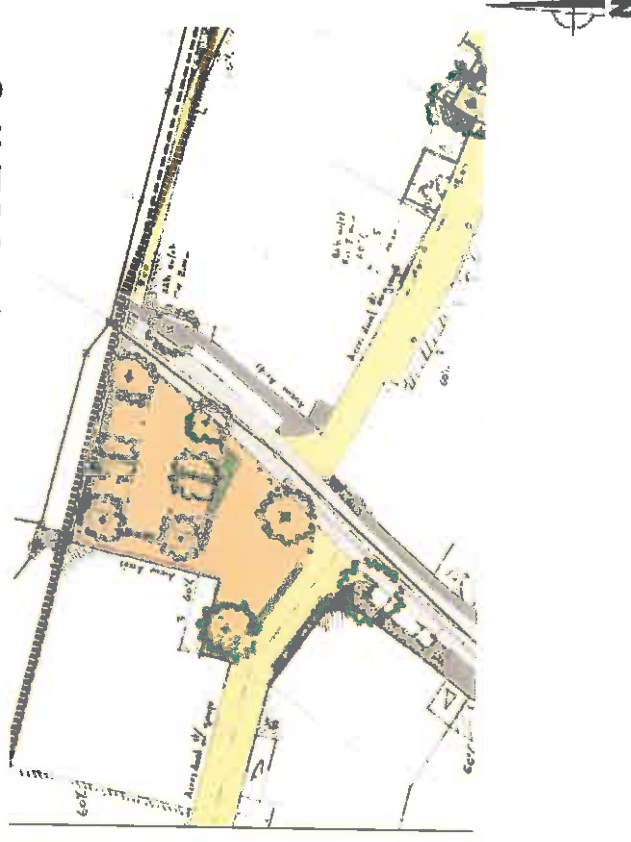
Principe général : un espace de convivialité et d'animation du quartier qui assure tout à la fois des fonctions de stationnement public et de halte piétonne.

Espace de stationnement offrant une capacité de 10 à 11 places, ombragé par deux lignes d'arbres.

Transparence visuelle sur le bâtiment de l'ilot intermédiaire.

Simplicité du traitement de sol, les éléments de végétation et de mobilier servent aussi à séparer les espaces circulés des espaces piétons.

ESQUISSE n°3



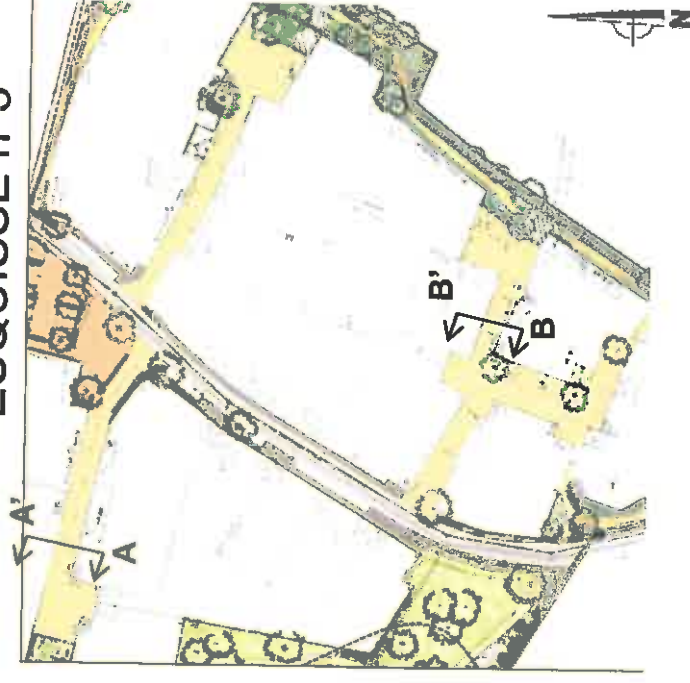
espaces publics.

Les venelles

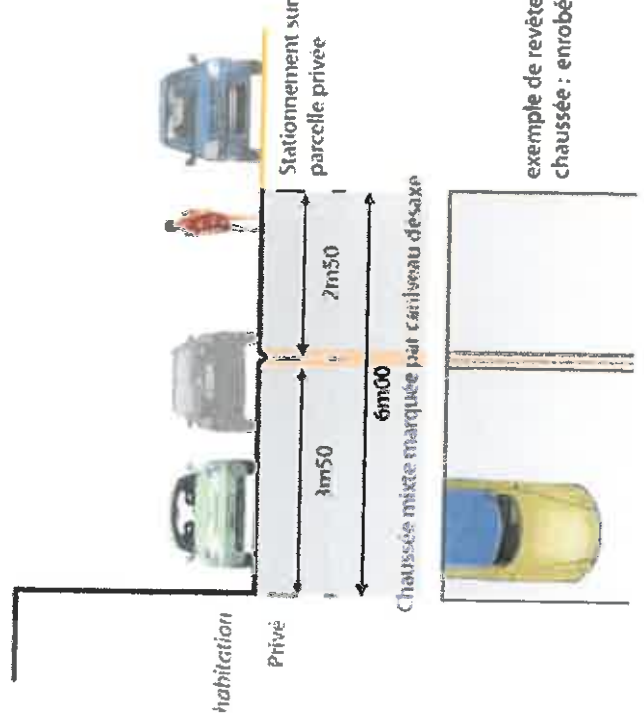
Principe général : une chaussée mixte sans séparation des modes de circulation (véhicule motorisé, cycle, piéton), structurée par des éléments bâtis et des continuités de murs ou murets.

Coupes types sur venelles, dec 2012

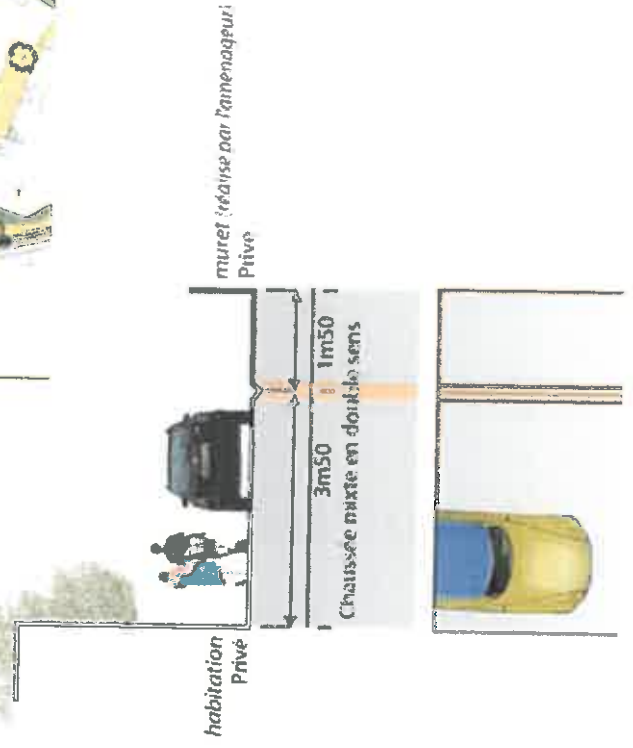
ESQUISSE n°3



Coupe AA'



Coupe BB'



muret réalisé par l'annexe

Privé

habitation Privé

Stationnement sur parcelle privée

Chaussée mixte marquée par carillonné d'axe

Chaussée mixte en double sens

exemple de revêtement de la chaussée : enrobé grenailé

ilots d'habitations.

L'ilot 1 : 4 logements jumelés

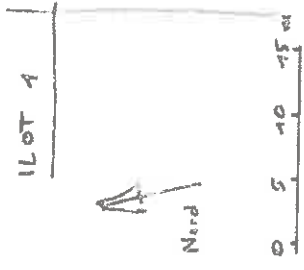


Rappel de l'esquisse d'avril 2011

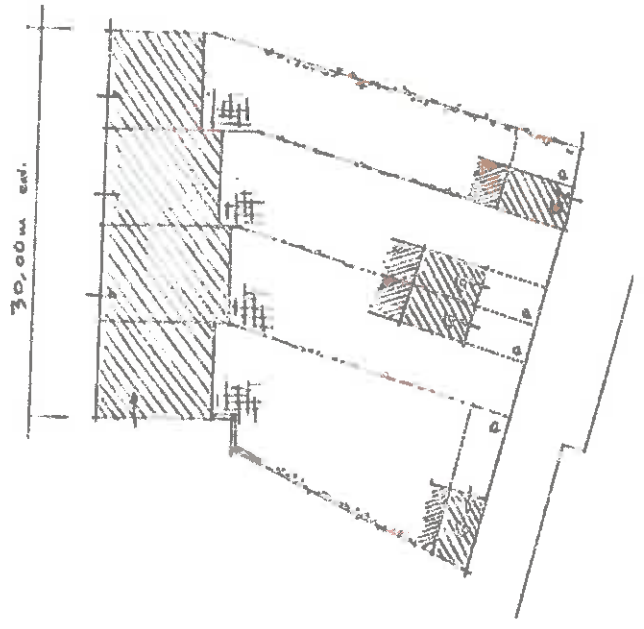
ESQUISSE n°3



LOT 1 4 logements en accession
 (mixte-accession ou accession sociale)
 en groupé
 avec, par logement, 1 jardin privatif
 et 2 places de stationnement
 dont 1 couverte (garage, pignon)



1/500°



ilots d'habitations.

L'îlot 1 : 4 logements jumelés



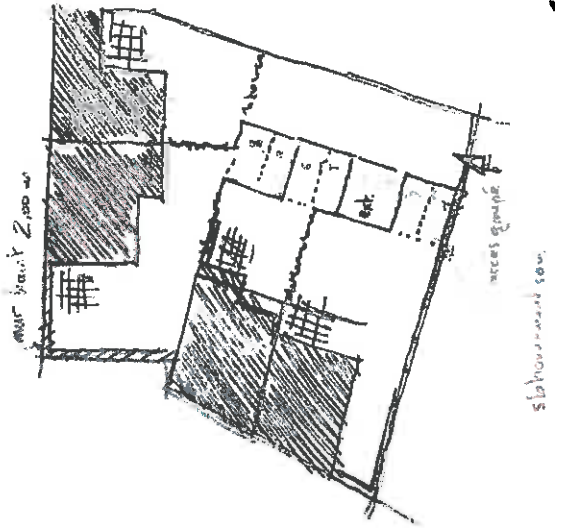
Rappel de l'esquisse d'avril 2011

ESQUISSE n°3



Des 3 schémas étudiés, préférence pour la variante 2 : meilleure structuration de la place d'entrée du quartier et de la venelle, meilleur dimensionnement des jardins privatifs.

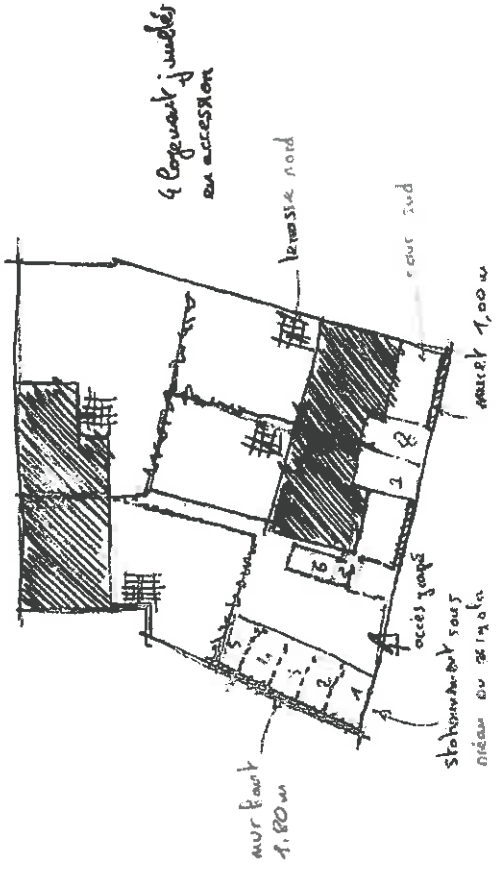
VARIANTE 1



4 logements jumelés en accession



VARIANTE 2



4 logements jumelés en accession

Ilots d'habitations.

L'îlot 2 : 5 logements intermédiaires

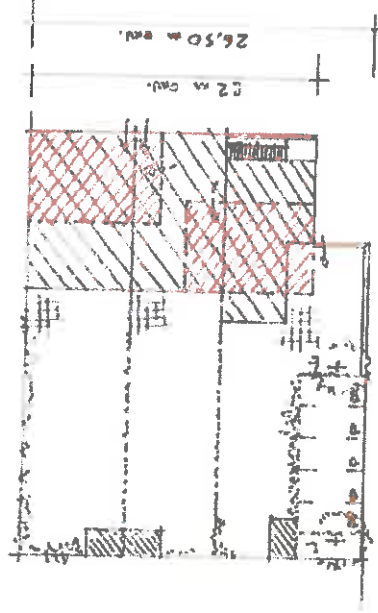


Rappel de l'esquisse d'avril 2011

ESQUISSE n°3



- LOT 2
- 5 logements adossés (locatif social) en intermédiaires
 - 3 logements en RDC avec jardin privatif
 - 2 logements en étage avec terrasse privative
- Stationnement sur l'îlot:
5 places



de « droit au soleil ».

Explication du principe

Le principe de « droit au soleil » de parcelle à parcelle vise à préserver un bon ensoleillement des habitations qui pourraient subir une ombre importante créée par des constructions implantées au sud.

Une attitude de solidarité :

« je maîtrise les ombres de ma maison sur la maison de mon voisin »,

Une double finalité :

- Favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et contribuer à l'application plus aisée de la RT2012,
- Assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même sur les mois d'hiver.

Vocabulaire :

Masques solaires : les ombres créées par une maison sur une autre maison située au nord de la première.

de « droit au soleil ».

Explication du principe

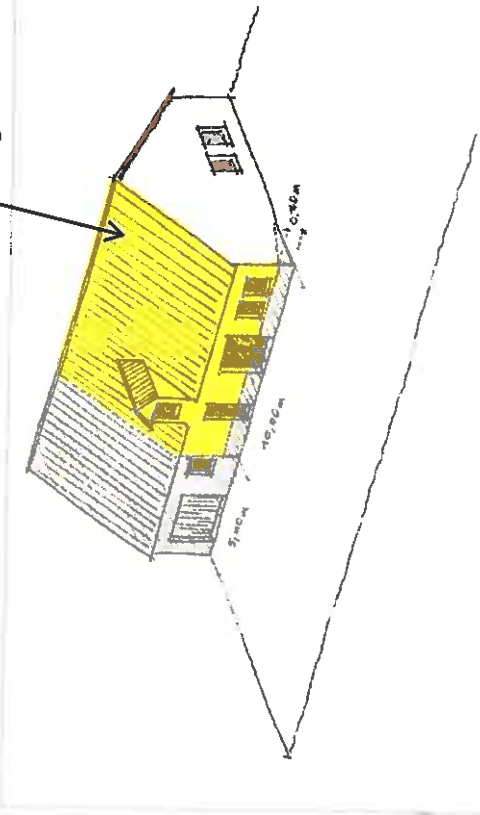
PRINCIPE GENERAL :

Limiter localement la hauteur constructible d'un terrain pour que le terrain voisin situé au nord puisse bénéficier de conditions d'ensoleillement satisfaisantes.

On définit une **façade ensoleillée**, qui correspond à la façade la mieux exposée au soleil, toiture comprise, à laquelle on a soustrait :

- une hauteur de 0,70m mesurée depuis le terrain naturel (sous ces 0,70m, on a en effet le plus souvent la dalle du logement qui est surélevée par rapport à l'extérieur, puis l'allège des ouvertures (fenêtre, porte-fenêtre),
- Et selon les cas, une partie latérale de la construction.

Façade ensoleillée



Conseil :

Positionner les pièces de la construction qui nécessitent le moins d'ensoleillement (garage, cellier, pièces d'eau, ...) sur la partie de la façade non préservée des masques solaires.

de « droit au soleil ».

Explication du principe

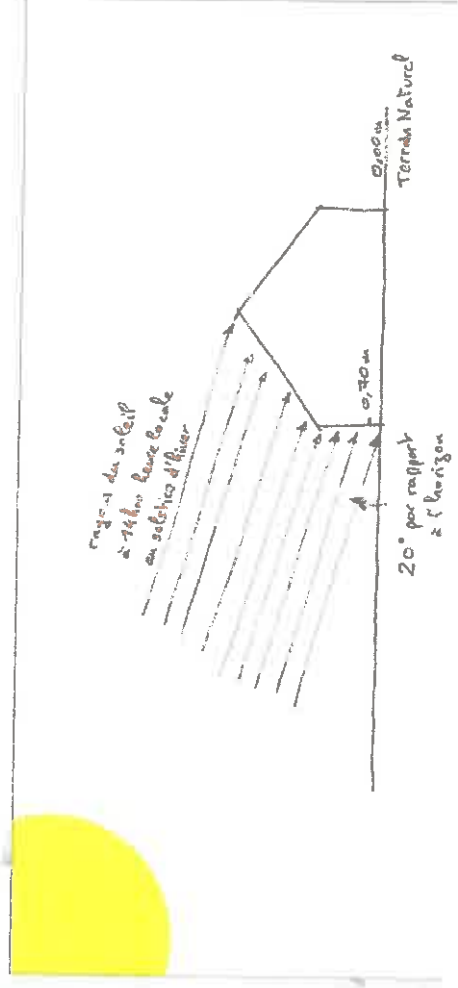
La position retenue du soleil dans le ciel pour conserver un bon ensoleillement sur la *façade ensoleillée*.

Le jour : On retient le cas le plus défavorable, c'est-à-dire **au solstice d'hiver**, quand la durée du jour est la plus courte et que les rayons du soleil sont les plus bas.

L'objectif est de pouvoir bénéficier toute l'année d'une durée d'ensoleillement journalier de 2 heures.

L'heure : A partir de l'heure où le soleil est à son zénith, c'est-à-dire à 12h00 heure solaire (13h00 heure locale).

La **position du soleil par rapport au Sud** (l'azimut solaire) est de **0° (plein sud)**.
La **hauteur du soleil au-dessus de l'horizon**, à ce jour et à cette heure : **20° au-dessus de l'horizon** (donnée arrondie par simplicité d'application, la hauteur est en fait de 19,42° sur la commune).



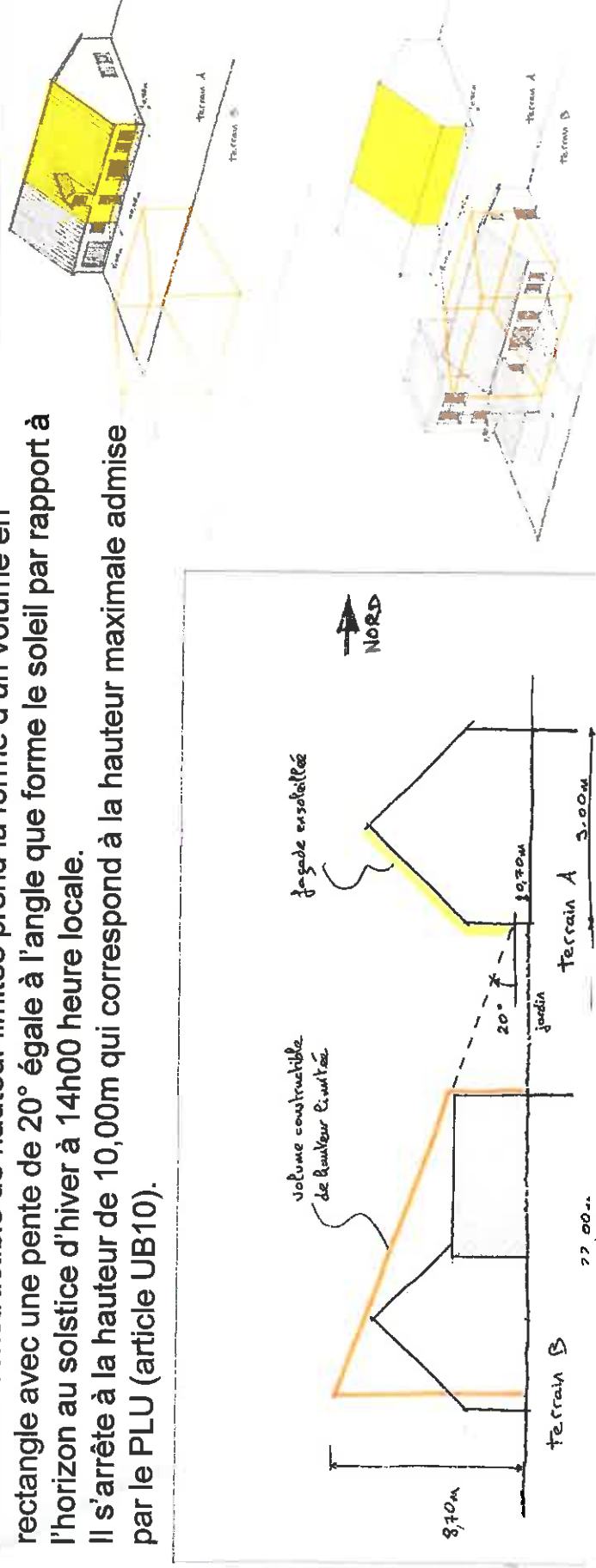
de « droit au soleil ».

Explication du principe

L'implantation des constructions sur leur terrain devra répondre aux dispositions édictées par le règlement : plan réglementaire et règlement écrit.

Le volume constructible de hauteur limitée pour le droit au soleil se définit pour chaque construction à partir de son implantation sur son terrain (terrain A). Elle s'applique sur le terrain (terrain B) situé au sud / sud-ouest ou sud-est du premier car c'est lui qui pourrait créer des masques solaires sur ladite construction.

Le volume constructible de hauteur limitée prend la forme d'un volume en rectangle avec une pente de 20° égale à l'angle que forme le soleil par rapport à l'horizon au solstice d'hiver à 14h00 heure locale. Il s'arrête à la hauteur de 10,00m qui correspond à la hauteur maximale admise par le PLU (article UB10).



de « droit au soleil ».

Application du principe

Document d'étude
sur la partie Est du lotissement.

ESQUISSE n°3



Volume constructible
de hauteur limitée

de « droit au soleil ».

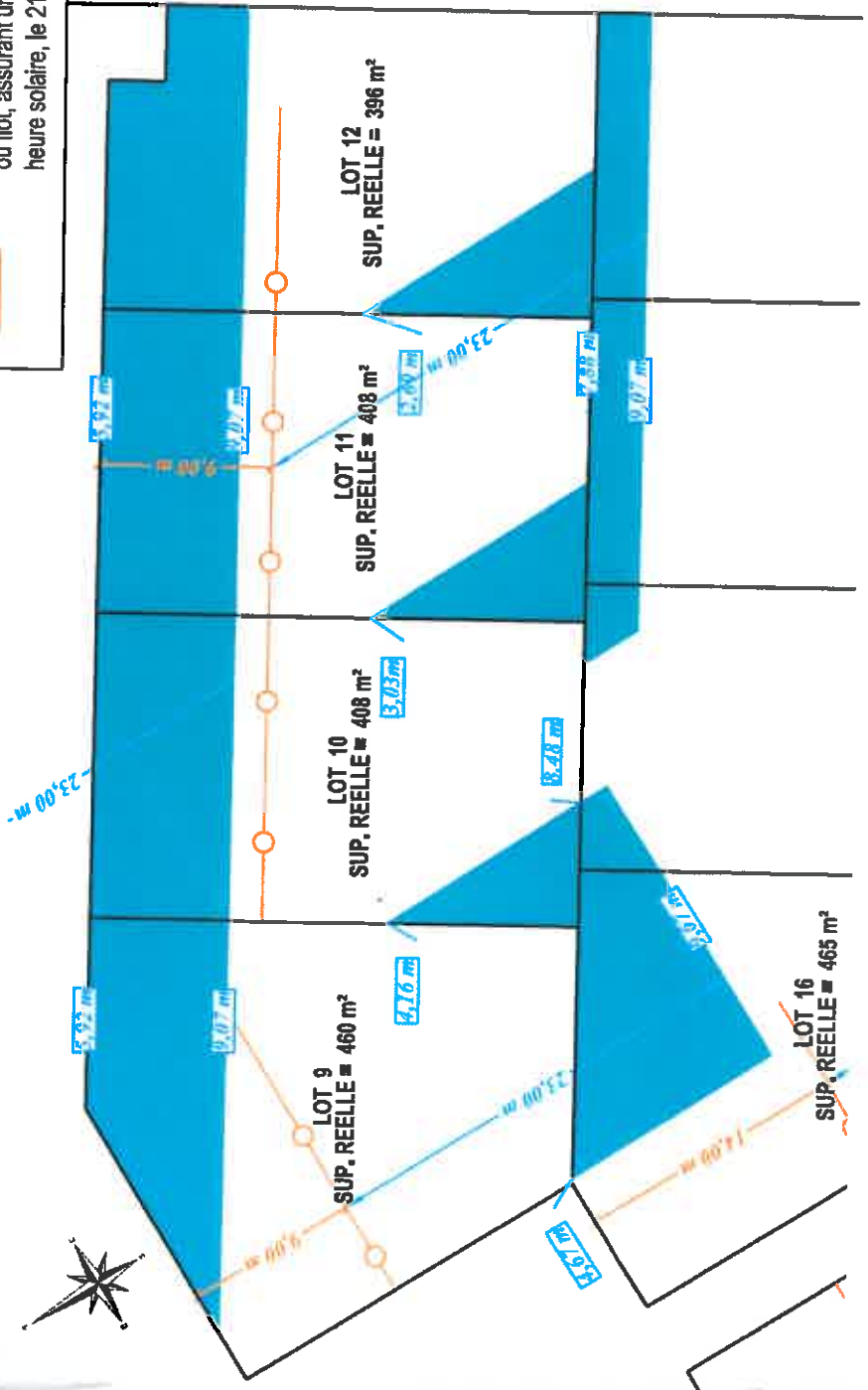
Application du principe

Exemple de rendu du document remis aux acquéreurs de lot / ilot pour pouvoir appliquer le principe de « droit au soleil » (pièce non opposable, parallèle au Permis d'Aménager).

X.XX m

Hauteur des constructions limitée à X,XXm (mesurée au point le plus haut) avec un angle de 20°, afin de préserver le « droit au soleil » pour tous (la contrainte du « droit au soleil » s'applique sur une profondeur de 23,00m, soit une hauteur au plus haut de 9,07m).

Entre les lots et ilots de l'opération : limite sud pour chaque lot ou ilot, assurant un ensoleillement "droit au soleil" (à midi heure solaire, le 21 décembre)



Lotissement.

GRANDS ENJEUX CIBLÉS ET EXPLICATION DES LEVIERS DISPONIBLES POUR Y RÉPONDRE

Pour répondre aux enjeux généraux du projet, sont distinguées :

ENJEUX

Structurer les voies et espaces publics par la maîtrise de l'implantation des futures constructions.

Favoriser une bonne orientation des logements et maîtriser l'impact des masques solaires des futures constructions les unes par rapport aux autres.

Préserver l'intimité de chacun tant par rapport aux espaces publics qu'entre voisins.

Maîtriser la place de la voiture en gérant le stationnement sur les lots et les filots.

Aménager son jardin pour créer un espace agréable et

des prescriptions qui s'inscrivent aux acquiescements de parcelles et qui seront traduites dans le plan réglementaire des permis d'aménager,

Application : réglementation dans le Permis d'Aménager

PRESCRIPTIONS

- Gestion des implantations à l'alignement ou non
- Gestion des implantations en limite séparative, pour obtenir une continuité du bâti.
- Gestion des coffrets techniques soit intégrés dans les constructions soit dans des murs techniques.
- Hauteurs maximales

- Définition des zones d'implantation des constructions (constructions principales, annexes, garages ...).
- Règles de hauteurs à la parcelle ou au sein des filots ...

- Gestion des clôtures en limite de l'espace public.
- Détachement du stationnement dans la parcelle.

- Définir des accès aux lots et filots.
- Implantation des espaces dédiés au détachement ou à l'externalisation du stationnement

- Définition de zones non constructibles, à préserver en jardin et

et des prescriptions qui visent à améliorer les projets pour le bien-être de tous, qui seront conseillées dans le cadre des échanges avec l'architecte lors de l'accompagnement de acquéreurs

Application : expliqué en Conseil Architectural

PRECONISATIONS

- Aspects extérieurs des constructions pour une cohérence d'ensemble, continuités de murs et de murets ...

- Organisation des ouvertures
- Relation entre les ombres portées des bâtiments et la position des ouvertures.
- Réflexion sur le soleil et les plantations arborées sur la parcelle ...

- Préconisations de décrochements de volumes (recherche d'un espace extérieur d'intimité).
- Gestion des clôtures en limite séparative

- Revêtement des accès aux logements et des espaces privés ouverts sur la voie publique.
- Aspects extérieurs des structures associés à l'externalisation des stationnements (boxes, préaux ...)

- Organisation des espaces et des plantations en travaillant à

Lotissement.

Règlement écrit (PA10-2) : voir document joint

Règlement graphique (PA10-1)

Légende

Les accès et le stationnement

- Espace non clos mais pouvant être couvert, permettant l'accès au terrain et permettant le stationnement de 1 véhicule. Il est généralement dimensionné pour 1 place de 3,50m de large.

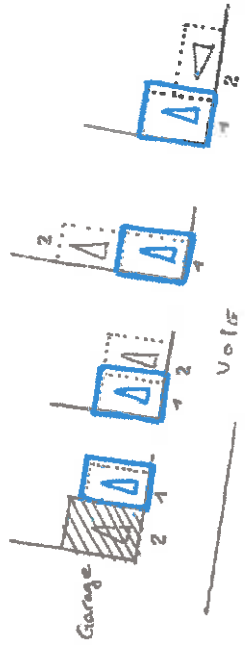
Conformément au PLU en vigueur, une seconde place de stationnement doit être réalisée. Elle peut correspondre :

- Soit au garage,
- Soit à une seconde place close ou non close, contiguë à la première (en second rang, parallèle à la voie ...).

Explication de la règle

Respect de la règle du PLU :

2 places privatives / logement
(hors logement aidé par un prêt de l'état)



Lotissement.

Règlement graphique (PA10-1)

Légende

Les accroches bâties des logements et des garages

- Accroche bâtie minimale de la construction principale d'habitation ou du garage (garage fermé, pas de préau ni de pergola) si celui-ci est accolé à l'habitation.



- Accroche bâtie minimale de la construction principale d'habitation.



- Accroche bâtie minimale du garage (garage fermé, pas de préau ni de pergola).



Lotissement.

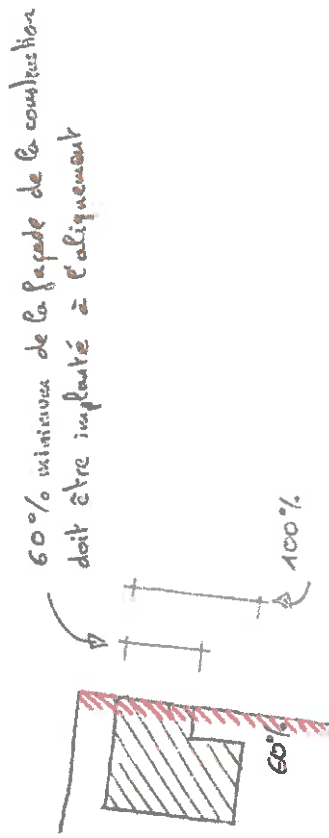
Règlement graphique (PA10-1)

Légende

Les accroches bâties des logements et des garages

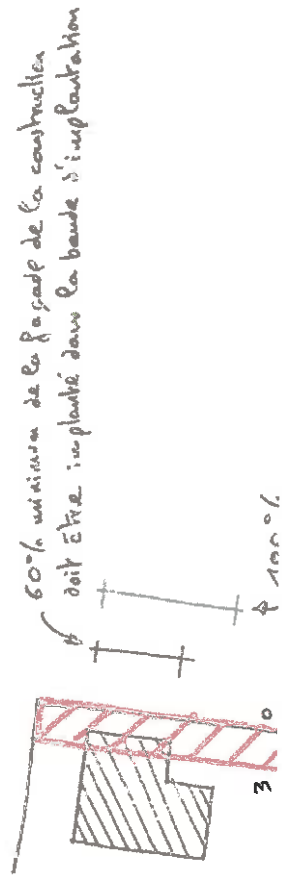
- **60%** Accroche bâtie de la construction principale d'habitation, pour au moins XX% du linéaire construit de cette façade.

Explication de la règle



- Bande d'implantation de la façade construite côté voie de la construction principale d'habitation, pour au moins XX% du linéaire construit de cette façade.

Explication de la règle



Lotissement.

Règlement graphique (PA10-1)

Légende

Les hauteurs minimales pour marquer certaines façades d'espaces publics,

- Etage obligatoire pour au moins 60% de l'emprise construite.



Quelques murets et clôtures opaques

- Muret à réaliser pour délimiter une terrasse, une cour ou un jardin privatif. Hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m.



- Clôture opaque à réaliser. Hauteur comprise entre 1,80m et 2,50m.



LÉGENDE TYPOLOGIE DES CLÔTURES : A définir : 3 ou 4 typologies de clôtures pourront être appliquées pour qualifier les limites sur espace public. Chaque typologie renvoie à certaines limites sur espace public précises.

Clôture de type 1

Clôture de type 2

Clôture de type 3

Clôture de type 4

Anticipation du principe de « droit au soleil »

- Hauteur des constructions limitée à X,XXm (mesurée au point le plus haut) avec un angle de 20°, afin de préserver le « droit au soleil » pour tous (la contrainte du « droit au soleil » s'applique jusqu'à une hauteur au plus haut de 10,00m).

10,00 m

20°

éléments financiers sur la base de l'avant-projet.

Coûts de travaux

DECEMBRE 2012

Estimation prévisionnelle

ESQUISSE 3a
47 Logements

				EN EURO	EN EURO
1ère PHASE - VOIRIE - ASSAINISSEMENT					
	1.- TRAVAUX PREALABLES	Estim.	1	2 000,00	2 000,00 €
	2.- TERRASSEMENTS	Estim.	1	14 800,00	14 800,00 €
	3.- ASSAINISSEMENT	Estim.	1	175 000,00	175 000,00 €
	4.- VOIRIE (1ère PHASE)	Estim.	1	54 700,00	54 700,00 €
	TOTAL H.T.				246 500,00 €
RESEAUX SOUPLES					
	5.- RESEAUX SOUPLES				
5,1	Génie Civil Télécom	Estim.	1	24 000,00 €	24 000,00 €
5,2	Electricité basse tension	Estim.	1	54 900,00 €	54 900,00 €
5,3	Eau Potable	Estim.	1	39 800,00 €	39 800,00 €
5,4	Eclairage Public	Estim.	1	54 000,00 €	54 000,00 €
5,5	HTA	Estim.	1	0,00 €	0,00 €
	TOTAL H.T.				172 700,00 €
2ème PHASE - VOIRIE ASSAINISSEMENT					
	6.- VOIRIE (2ème PHASE)				
6,1	Travaux préalables	Estim.	1	8 000,00 €	8 000,00 €
6,2	Terrassements	Estim.	1	1 500,00 €	1 500,00 €
6,3	Voirie (2ème phase)	Estim.	1	142 500,00 €	142 500,00 €
6,4	Espaces Jeux - Mobilier	Estim.	1	10 000,00 €	10 000,00 €
	TOTAL H.T.				162 000,00 €
ESPACES VERTS					
	7.- ESPACES VERTS (Gazon, massif, arbres, piétonnier situés à l'intérieur du périmètre)	Estim.	1	40 000,00	40 000,00 €
	TOTAL H.T.				40 000,00 €
	TOTAL H.T.				621 200,00 €