

Ville de Wisques



Lotissement de l'Ecole

Cahier des prescriptions architecturales et paysagères

Document non validé non diffusé

FEVRIER 2010

SOMMAIRE

I - SITUATION

II - OBJECTIFS D'URBANISME

III - PROGRAMME

IV - DECOUPAGE FONCIER

V - AMENAGEMENT PAYSAGER

VI - CONCEPTION ARCHITECTURALE

1. LES CONSTRUCTIONS QUI FONT L'OBJET D'UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE
2. LES CONSTRUCTIONS QUI FONT L'OBJET D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Document non validé non diffusable

I – SITUATION

La commune de Wisques, située au Sud-Ouest de l'agglomération de Saint-Omer, se caractérise par une possibilité d'extension limitée ; la commune a souhaité dégager une zone de développement en renforcement du centre bourg.

Le site se situe à proximité de l'une des entrées de village par la départemental 212 depuis la ville de Longuenesse. Il est, dans un premier temps, marqué par le passage à proximité de vastes terres arables, avant de se banaliser à quelques 150 mètres de l'entrée par un habitat pavillonnaire de densité moyenne. De plus, il se positionne à proximité du centre bourg, composé de la mairie, de l'école et de quelques exploitations agricoles.

II – OBJECTIFS D'URBANISME

L'objectif majeur de l'aménagement de cet espace est de donner une nouvelle identité à l'entrée du village et de renforcer le bourg, par un habitat de qualité.

Les vues, l'organisation et la volumétrie des bâtiments devront s'intégrer à la topographie du site, permettre d'atténuer la silhouette du lotissement des chartreux au second plan, sans pour autant entrer dans une logique de mimétisme d'architecture pavillonnaire.

Le choix d'une architecture résolument contemporaine doit être privilégié ; il est néanmoins possible de développer une architecture traditionnelle.

La notion de développement durable devra faire partie intégrante des choix architecturaux.

Enfin il est noté que l'aménagement du lotissement s'inscrit dans un programme plus vaste de développement de la commune et qu'il pourra être support à l'élaboration du règlement de la zone dans le Plan Local d'Urbanisme.

III – PROGRAMME

Cette phase d'aménagement se compose d'une zone d'habitat, s'organisant autour d'un cœur d'îlot. Elle est desservie par la rue de l'école (CD212) et s'adosse au lotissement des chartreux. Elle est destinée à accueillir un programme de 5 maisons libres. Les logements se développeront sur deux esplanades distinctes, afin de s'intégrer au mieux à la topographie. Ils sont desservis par une voie mixte centrale légère: piétons, cyclistes et automobilistes.

La voie de desserte et le cœur d'îlot seront adaptés ou modulables pour répondre aux contraintes de déplacements des personnes à mobilité réduite.

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie, l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

IV – DECOUPAGE FONCIER

L'aménagement urbain préconise une distinction claire entre les espaces de voie publique et les emprises privées.

Les différentes habitations disposent chacune d'entrées particulières depuis la voie de desserte ou le « plan », où ils prennent leur adresse.

Les parcelles de maisons libres devraient avoir une surface comprise entre 650 et 950 m².

V - AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les enjeux et les objectifs de l'aménagement paysager en domaine public et en domaine privé doivent être étroitement liés au parti pris architectural.

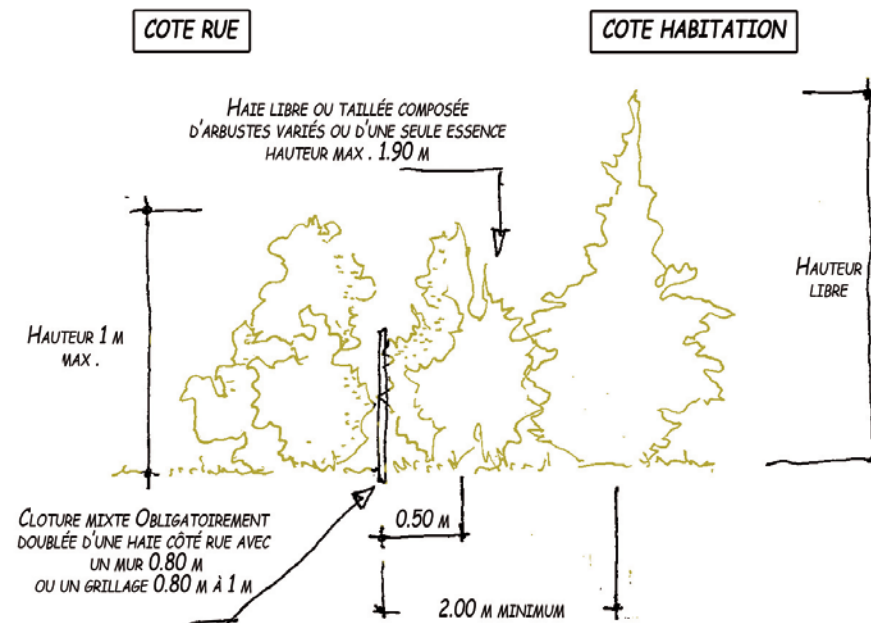
- Le traitement paysager (plantations, revêtement de sol,...) doit également répondre aux objectifs suivants :
 - Mettre en valeur la silhouette du futur lotissement, par un aménagement paysager de qualité.
 - Inciter les automobilistes à ralentir en entrée de site, notamment du fait de son positionnement « accidentogène ». Un espace de développement en recul, en entrée de site, favorisera la visibilité.
 - Proposer une circulation fonctionnelle mixte et « légère » pour les différents usagers ; piétons, personnes en fauteuils roulants, cyclistes (création de liaisons douces en cœur d'îlot) et automobilistes.
 - L'aménagement de noues d'infiltration devra être réfléchi le long des chemins d'accès entre les lots 2-3 et 3-4 (cf schéma d'aménagement p.11).
 - Minimiser l'impact visuel des habitations, en aménageant deux esplanades s'intégrant parfaitement à la topographie.
- Aire de stationnement :

Chaque logement supérieur à 80 m² de SHON devra disposer de deux places de stationnements accessibles sans obstacle depuis le domaine public.

Il est admis qu'une partie du stationnement réglementaire destiné aux logements soit compté sur les voies publiques ou au sein du « plan » en stationnement informel.

- Espaces libres privés – clôtures :

Les espaces non-bâti sont à aménager en jardins privatifs, appropriés aux usages des habitants.



Les terrains privatifs des logements sont délimités par une clôture insérée dans une haie vive.

- Plantations :

Les plantations doivent être d'essences locales préconisées dans le Guide technique du bocage en Caps et Marais d'Opale édité par le Parc Naturel Régional constitue un ouvrage de référence.

- Tri sélectif :

Des emplacements appropriés sont à définir pour la localisation des conteneurs d'ordures ménagères, dont les dispositions correspondent aux exigences du tri sélectif.

- Imperméabilisation des sols :

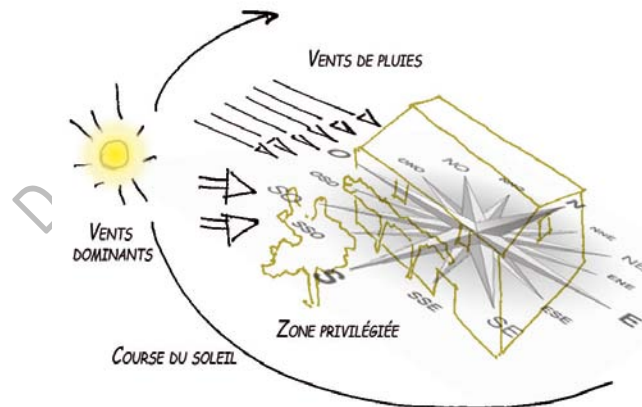
L'imperméabilisation des sols de la parcelle doit être réduite au maximum : les aménagements des accès au logement doivent minimiser le taux d'imperméabilisation (gravier, dalles engazonnées, pavés poreux...).

VI - CONCEPTIONS ARCHITECTURALES

Il est demandé que les projets présentent les meilleures qualités de la création contemporaine et développent des principes innovants de haute qualité environnementale.

- Confort et santé :

Les notions de confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif doivent être prises en compte dans la réalisation du projet.



Une conception bioclimatique des logements doit permettre d'éviter l'inconfort des surchauffes d'été et le recours à la climatisation, tout en assurant un renouvellement d'air efficace par des équipements performants ; les sources de bruit existantes ou possibles doivent être considérées ; le recours à l'éclairage naturel doit être optimisé.

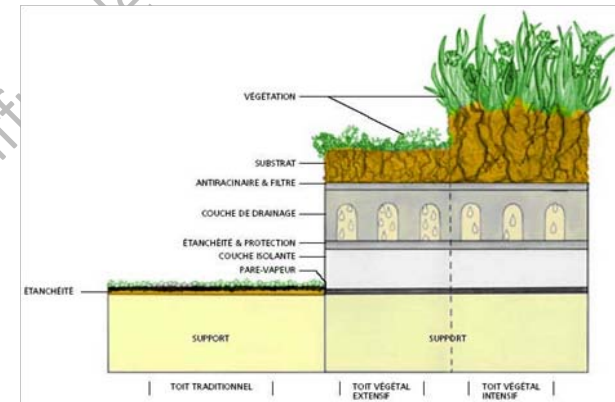
La qualité sanitaire de l'air et la qualité de l'eau doivent être prises en compte dans la réalisation du projet.

- Les façades des constructions

Les matériaux apparents doivent être définis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver un aspect satisfaisant dans la durée.

- Les couvertures des édifices

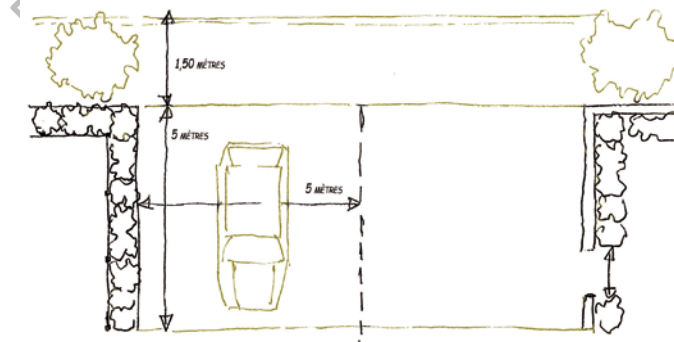
Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont acceptées.



Exemples de toitures végétalisées

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul de 5 mètres. Le positionnement du bâti, à l'alignement ou en retrait renforcera l'animation des limites à redents.



Toutefois, lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions doivent obligatoirement être édifiées au moins à l'alignement de l'une des voies ou de l'espace public central.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

- Emprise au sol

Le taux d'imperméabilisation ne pourra excéder 20% de la parcelle.

- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut dépasser :

- 8 mètres lorsqu'il s'agit d'une construction R+1, R + combles ou R + 1 toiture terrasse.

- Aspect extérieur - clôtures

On distingue :

- les constructions qui doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle,
- les constructions mettant en œuvre, dans leur ensemble (toiture, façade, matériaux, composition des volumes), des concepts et techniques d'architecture contemporaine.

1. Les constructions qui font l'objet d'une architecture traditionnelle

1. Rythme, rapport plein-vide, matériaux

Les verticales doivent dominer le rythme.

Les saillies, auvents, appuis de fenêtres ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peintures imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées,
- tout matériau à nu fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,
- les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.

2. Couleurs

Les soubassements seront de couleur sombre, de préférence gris anthracite.

Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé d'ocre.

3. Toitures

La toiture principale présentera deux versants de 45° minimum, excepté pour les toitures mansardées. Dans le cas où la construction nouvelle est une extension à usage d'habitation, une pente inférieure à 45° pourra être tolérée.

Tout débord par rapport au nu du pignon est interdit.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes, soit de tabatières, ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Les constructions à toiture terrasse végétalisées ou non, sont acceptées. Elles ne comporteront qu'un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

4. Conduits de cheminées

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

5. Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement : panneaux solaires, récupération des eaux pluviales...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée. Néanmoins, il est possible de les implanter judicieusement après la réalisation du projet, sans en dénaturer l'idée originelle. L'accord de la mairie et des services concernés sera obligatoire avant toute implantation.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

6. Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

2. Les constructions qui font l'objet d'une architecture contemporaine

1. Matériaux

Les matériaux à privilégier doivent être pérennes, de faible entretien, de maintenance aisée et facilement recyclables. Ils seront non réfléchissants.

2. Couleurs

La teinte dominante des façades sera naturelle et régionale : ton pierre, brique, bois, ...
Les menuiseries ne seront pas blanches.

3. Composition

L'implantation des baies doit répondre à une composition harmonieuse des façades, et à une logique d'habitat bio-climatique.
Sont interdits les vitrages fumés, teintés ou réfléchissants.

4. Clôtures

Elles pourront être constituées de haies végétales d'essences locales, de grilles ou grillages d'une hauteur de 0.80 à 1 mètres, doublés obligatoirement de haies végétales. Elles pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètres. Les clôtures mixtes n'excéderont pas une hauteur 1 à 1.20 mètres, du côté de la voie publique. Les clôtures pleines ne seront pas acceptées.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (briques creuses, parpaings,...). Les éléments de ciment moulé sont interdits.

5. Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement : panneaux solaires, récupération des eaux pluviales...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée. Néanmoins, il est possible de les implanter judicieusement après la réalisation du projet, sans en dénaturer l'idée originelle. L'accord de la mairie et des services concernés sera obligatoire avant toute implantation.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

6. Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée. Néanmoins, il est possible de les implanter judicieusement après la réalisation du projet, sans en dénaturer l'idée originelle. L'accord de la mairie et des services concernés sera obligatoire avant toute implantation.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.



RAYON DE 50 M
EXPLOITATION AGRICOLE

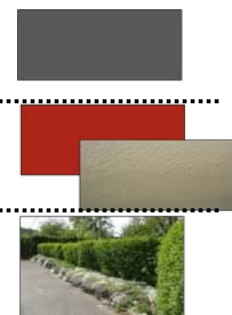
VENTS DOMINANTS
OUEST - SUD-OUEST



PRINCIPES D'AMENAGEMENT
Objectifs :

- 1- Une topographie respectée par la création de deux esplanades
- 2- Une densité relative : 5 lots de 650 à 950 m²
- 3- Création d'un cœur d'îlot paysager de 1100 m²
- 4- Des voies de desserte mixtes « légères » de 6.50 mètres





Comparaison formelle et visuelle entre les bâtiments de Wisques et le Clos du Château à Vannes-ARCAU-Xavier Fraud



Comparaison formelle et visuelle entre les bâtiments de Wisques et quelques « projets »