

Commune de SEILLAC  
LOTISSEMENT  
Permis d'Aménager  
«Le Bourg»

**NOTICE ET PROJET D'AMENAGEMENT**

**Préambule :**

Le présent document a pour but d'exposer les objectifs poursuivis par l'opération de lotissement et justifier ceux-ci à l'égard des valeurs existantes du site et de son environnement paysager et urbain.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Sté SAFIM.

L'élaboration du permis d'aménager a été confiée au cabinet AXIS-CONSEILS (successeur du Cabinet DESMET).

**1 Présentation générale du site et de ses abords**

**Situation :**

Le site considéré pour le lotissement est situé au lieu dit «Le Bourg»  
La commune de SEILLAC appartient au canton de Herbault regroupant 21 communes.  
Elle fait partie de la Communauté de Communes Beauce Val de Cisse qui regroupe 20 communes. Ses habitants s'appellent les Seillacois.  
La commune est située à une dizaine de kilomètres au sud-ouest de Blois et à 6 km au sud d'Herbault, chef lieu de son canton. Les communes les plus proches sont Santenay, Onzain et Mesland à 5 km.

**Paysage :**

Le bourg de Seillac est implanté sur le plateau agricole de Mesland à la lisière d'un grand massif boisé.  
La commune est installée dans une plaine céréalière ceinturée par des massifs forestiers.  
Les futaies de feuillus et de chênes occupent les deux tiers du territoire. Les bois s'étendent le long de la vallée du Cissereau qui traverse la commune du Nord au Sud pour aller se jeter dans la Cisse. Entouré d'arbres, le Cissereau se fait très discret et il est difficile de l'apercevoir.  
Trois grandes clairières sont ainsi délimitées de part et d'autre de cette ligne boisée : il s'agit de la clairière du Prasteau qui accueille le bourg, la clairière de Bonin-Prunay qui accueille des

REÇU LE  
- 5 JUIN 2009  
DDEA - UTC

fermes isolées et la clairière de la Renaudière traversée par la route menant à Coulanges. C'est dans ces plaines au relief doux que les cultures céréalières se développent.

Les plaines de Bonin-Prunay et de la Renaudière s'ouvrent sur les paysages extérieurs à la commune et notamment sur la ferme fortifiée de la Thomassière qui n'est pas sur la commune de Seillac mais qui fait partie de la commune de Chambon sur Cisse.

Dans les clairières sont implantées des fermes isolées qui sont déconnectées du bourg du fait de la masse boisée qui les ceinture.

La commune est ainsi constituée d'une alternance de masses boisées et de clairières qui animent un jeu d'ouverture ou de fermeture du paysage.

La plaine du Prasteau offre des vues dégagées sur le bourg et ses extensions récentes appuyées sur le parc boisé du domaine de Seillac.

La commune se caractérise aussi par un grand nombre d'étangs dissimulés dans les massifs forestiers.

### **Relief :**

Il est constitué des éléments qui ont été cités ci-dessus.

- le plateau dominé par la céréaliculture
- La vallée du Cissereau qui serpente selon une ligne Nord-Ouest/Sud-Est dans la partie médiane du territoire.

### **Géologie :**

La commune de Seillac repose sur des formations argilo-sableuses.

Trois types de formations géologiques sont représentées :

- Les formations superficielles et les alluvions :
  - Les limons argileux de plateaux reposant sur les formations argilo-sableuses tertiaires qui occupent la partie sud du territoire
  - Les alluvions modernes dans la vallée du Cissereau.
- Les formations tertiaires :
  - Les sables de Montreuil, formations argilo-sableuses rencontrées sur la partie centrale et au niveau du bourg.
  - Les calcaires et marnes de Beauce sur lesquels reposent la clairière de Bonin-Prunay à l'est et que l'on rencontre également en limite Ouest de la commune.
  - L'éocène continental détritique, que l'on trouve en limite Nord de la commune.
  - Les argiles à silex, que l'on rencontre au Nord-Ouest de la commune, au niveau des bois de la Fontaine et au long de la vallée du Cissereau.

Ces formations ont des conséquences importantes sur la commune :

- Des risques de mouvements de terrain : La présence d'argile dans les formations géologiques entraîne une nature argileuse des sols qui les recouvrent. L'alternance de période d'humidité et de sécheresse entraîne des phénomènes de gonflement et de rétractation qui rendent les sols instables et qui posent des problèmes pour les fondations des constructions.
- Nécessité de recourir à des drainages pour améliorer la qualité des sols agricoles. En effet, les sols générés par les formations géologiques présentent des qualités agronomiques moyennes et les drainages permettent d'accroître la potentialité des sols.

### **Le réseau viaire :**

La commune de Seillac est traversée par deux routes départementales :

## **2. Analyse locale de l'opération**

### **Présentation :**

La présente demande de permis d'aménager porte sur les parcelles cadastrées D 82 et 216 sur la commune de Seillac.

L'ensemble constitue une surface arpentée de 7994 m<sup>2</sup>.

Le projet situé au lieu dit « Le Bourg » sera desservi par la voie communale rue Fernand Boulon et par la voie communale du bourg au Prasteau.

Il sera réalisée une voie en bi-couche permettant la desserte des lots depuis la rue F. Boulon.

L'opération se situe entre le vieux Bourg et le hameau de Bourigand en appui du parc du domaine de Seillac, donc dans le bourg.

Le terrain, objet de l'opération est constitué de 8 lots dont 4 seront desservis par une voirie centrale. La voirie se terminera par une petite placette pour la desserte des lots du fonds.

### **Topographie :**

Le terrain présente un dénivelé de 2,50 m environ d'Est en Ouest. A l'angle Sud Est du terrain, la côte est de 104.69. A l'angle Nord Ouest du terrain, la côte est de 107.17.

### **Classement au document d'urbanisme de Seillac.**

La commune de Seillac dispose d'une carte communale approuvée le 13/05/08. Le terrain objet de l'opération est situé en zone U du document d'urbanisme la commune ayant décidé d'urbaniser le nord du bourg au niveau du site de Bourigand.

La municipalité ne veut pas d'une urbanisation anarchique. Elle souhaite une urbanisation de qualité.

En l'absence de PLU, le règlement écrit du lotissement fera application du règlement National d'Urbanisme complété de certaines dispositions.

### **Le programme**

Le lotissement comprendra 8 lots :

Ces lots sont destinés chacun à l'implantation d'une construction à usage principal d'habitation individuelle avec annexe (s) et (ou) avec activités accessoires de service quand elles sont intégrées à l'habitation.

Le projet sera réalisé en une tranche unique de travaux.

### **Aménagement prévu pour le terrain :**

Le terrain, objet de l'opération était affecté à un usage agricole. Situé en limite Nord du bourg, Il sera donc réalisé une opération de lotissement qui viendra jouxter à la fois la zone urbaine et la zone agricole du plateau.

### **Organisation, composition des aménagements nouveaux :**

Le parti pris d'aménagement est d'utiliser au mieux le site pour créer un espace accueillant visant à maintenir voire à améliorer la qualité du bâti existant.

Le lotisseur a décidé d'offrir des terrains de moyenne superficie allant de 780 m<sup>2</sup> pour le plus petit à 1090 m<sup>2</sup> pour le plus grand.

La réflexion menée sur le projet a abouti à la création d'une voirie centrale permettant de desservir les lots en deuxième rang. Les lots desservis par la rue Fernand Boulon auront leur accès donnant directement sur cette voie.

### **Choix retenu pour l'organisation de l'aménagement projeté :**

Compte tenu de la configuration du terrain, l'unité foncière sera découpée pour créer une petite voirie centrale destinée à desservir les quatre lots du fonds.

L'opération étant positionnée à l'angle de deux voies communales, il aurait pu être choisi de réaliser des accès donnant sur les deux voies. Cette option n'a pas été retenue. En l'absence d'accès donnant sur le chemin du Prasteau, il va être demandé aux acquéreurs de planter en périphérie de l'opération et de marquer l'entrée du site côté Nord du bourg en venant de Santenay pour délimiter l'espace agricole et prolonger l'effet parc apporté par le domaine de Seillac.

La voirie centrale accueillera tous types de véhicules y compris les cycles.

### **Traitement des voies et espaces publics collectifs :**

La voirie interne sera traitée en bi-couche.

Il n'y aura pas d'autres espaces collectifs.

### **Comment sont organisés les accès au terrain et les aires de stationnement :**

L'accès au lotissement se fera depuis la rue principale du bourg, la rue Fernand Boulon, qui desservira directement les lots qui la longent. Afin d'éviter les stationnements sur le domaine public, il sera réalisé par chaque acquéreur deux aires de stationnement non closes sur leur terrain.

### **Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain :**

Toute construction devra présenter des qualités architecturales aptes à s'intégrer à l'opération envisagée.

Les formes et volumes des constructions devront rester simples. Les volumes seront de forme allongée.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être étudié pour être intégré dans le paysage proche et lointain.

Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter.

Les projets d'architecture contemporaine proposant une volumétrie et des détails architecturaux non traditionnels pourront être acceptés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

Le faîtage de la construction principale est imposé. Il sera orienté parallèlement à la voie communale F. Boulon.

Les maisons d'habitation seront de préférence à deux pans avec pente comprise entre 35° et 45°.

Pour les annexes isolées, la pente pourra être ramenée à 20° en fonction de la nature du matériau de couverture et des dimensions du bâtiment.

Le lotisseur a décidé d'offrir des terrains de moyenne superficie allant de 780 m<sup>2</sup> pour le plus petit à 1090 m<sup>2</sup> pour le plus grand.

La réflexion menée sur le projet a abouti à la création d'une voirie centrale permettant de desservir les lots en deuxième rang. Les lots desservis par la rue Fernand Boulon auront leur accès donnant directement sur cette voie.

### **Choix retenu pour l'organisation de l'aménagement projeté :**

Compte tenu de la configuration du terrain, l'unité foncière sera découpée pour créer une petite voirie centrale destinée à desservir les quatre lots du fonds.

L'opération étant positionnée à l'angle de deux voies communales, il aurait pu être choisi de réaliser des accès donnant sur les deux voies. Cette option n'a pas été retenue. En l'absence d'accès donnant sur le chemin du Prasteau, il va être demandé aux acquéreurs de planter en périphérie de l'opération et de marquer l'entrée du site côté Nord du bourg en venant de Santenay pour délimiter l'espace agricole et prolonger l'effet parc apporté par le domaine de Seillac.

La voirie centrale accueillera tous types de véhicules y compris les cycles.

### **Traitement des voies et espaces publics collectifs :**

La voirie interne sera traitée en bi-couche.

Il n'y aura pas d'autres espaces collectifs.

### **Comment sont organisés les accès au terrain et les aires de stationnement :**

L'accès au lotissement se fera depuis la rue principale du bourg, la rue Fernand Boulon, qui desservira directement les lots qui la longent. Afin d'éviter les stationnements sur le domaine public, il sera réalisé par chaque acquéreur deux aires de stationnement non closes sur leur terrain.

### **Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain :**

Toute construction devra présenter des qualités architecturales aptes à s'intégrer à l'opération envisagée.

Les formes et volumes des constructions devront rester simples. Les volumes seront de forme allongée.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra être étudié pour être intégré dans le paysage proche et lointain.

Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter. Les projets d'architecture contemporaine proposant une volumétrie et des détails architecturaux non traditionnels pourront être acceptés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

Le faîtage de la construction principale est imposé. Il sera orienté parallèlement à la voie communale F. Boulon.

Les maisons d'habitation seront de préférence à deux pans avec pente comprise entre 40° et 45°.

Pour les annexes isolées, la pente pourra être ramenée à 20° en fonction de la nature du matériau de couverture et des dimensions du bâtiment.

Les annexes à deux pans accolées à l'habitation auront la même pente que le bâtiment principal.

Toutefois, les annexes attenantes à l'habitation pourront être à un seul pan.

Seules les lucarnes classiques couvertes à deux ou trois pans et les lucarnes rampantes à jouées et bords verticaux seront admises sous certaines conditions. Les châssis de toit seront encastrés, de format vertical et de dimensions maximale 78x98.

Les constructions principales seront couvertes soit en tuiles plates de pays de teinte naturelle, soit en tuiles plates à emboîtement de teinte naturelle ou flammée (en aucun cas brunes) soit en ardoise rectangulaire. Les matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs sont autorisés.

Pour les annexes accolées à l'habitation, le matériau de couverture sera de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

Pour les annexes isolées, le matériau de couverture devra se rapprocher au maximum de celui de la construction principale par la nature et la teinte.

Concernant les menuiseries celles-ci seront de préférence plus hautes que larges.

Les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux et sable de finition grattée ou broyée. Leur teinte devra se rapprocher de celle des enduits du bâti rural traditionnel, qui est de ton pierre.

Sur toute partie de la construction, les couleurs (matériaux teintés, peinture sur maçonnerie, menuiserie, ferronnerie, etc...)devront être discrètes ; seront donc notamment exclues, les teintes vives ou criardes.

#### Les clôtures

Les clôtures et portails seront conçus et traités avec simplicité.

#### Le long de la voie principale

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en moellons de pierres locales jointoyées au nu du mur ou mur en parpaing enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée) d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m
- soit d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1,50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbustes à fleurs (groseillers à fleurs, forsythias, boules de neige...) afin de retrouver un aménagement inspiré de celui réalisé le long du mur du domaine de Seillac. Les thuyas sont à proscrire.

#### Clôtures sur la voirie interne et limite séparative Sud

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1,50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbustes d'essence locales (aubépine, charmillle, frêne, érable, etc...). Les thuyas sont à proscrire.

#### Clôtures sur limite séparative Ouest

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1,50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbustes à faible développement et plantée sous forme de bosquets afin de rechercher un effet de transparence pour éviter de masquer la lisière boisée du domaine de Seillac.

#### Clôtures au long de la route du Prasteau

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1,50 m de hauteur) doublé d'un espace fleuri, sous forme d'arbustes à fleurs, d'arbres isolés destinés à

marquer l'entrée du site et aussi l'entrée du bourg..

### **Equipements à usage collectif :**

Ils sont constitués de la voirie.

Il existe une borne incendie, en bordure du mur à proximité de l'entrée du domaine de Seillac.

Il sera réalisé une aire de répurgation pour les lots 5, 6, 7 et 8.

### **Viabilisation :**

Les équipements VRD du lotissement qui seront réalisés pour l'opération seront raccordés sur les réseaux existants.

### **Insertion du projet :**

Le terrain à aménager, présente un dénivelé de 2,50 m comme cela a déjà été indiqué.

L'analyse du site permet d'insérer au mieux le projet dans son environnement. Le plan de composition pièce PA4 représente l'insertion du projet dans l'environnement avec une hypothèse d'implantation des bâtiments d'habitation.

La conception du lotissement résulte d'une réflexion menée après étude du parcellaire existant et des orientations souhaitées par l'Aménageur.

### **CONCLUSION :**

Ce projet d'aménagement, sous la procédure de permis d'aménager, permettra d'assurer l'extension du bourg en tenant compte de l'environnement naturel et paysager du secteur.

Ce projet contribuera également à poursuivre la politique de renouvellement et le développement régulier de la population et à lutter contre le vieillissement des en accueillant de jeunes ménages.