

**Demande d'examen au cas par cas préalable  
 à la réalisation d'une étude d'impact**



N° 14734\*02

**Article R. 122-3 du code de l'environnement**

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
 de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat  
 compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

**Cadre réservé à l'administration**

Date de réception  
**- 8 AVR. 2013**

Dossier complet le  
**- 8 AVR. 2013**

N° d'enregistrement  
**F054-13-P0088**

**1. Intitulé du projet**

*Amenagement du lotissement de la Forêt aux Chauvains.  
 Travaux de voirie et de viabilisation de parcelles d'habitation.*

**2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire**

**2.1 Personne physique**

Nom Prénom

**2.2 Personne morale**

Dénomination ou raison sociale *Commune de Belle*

Nom, prénom et qualité de la personne  
 habilitée à représenter la personne morale *M. Yves Debien, Maire de Belle*

RCS / SIRET *217 901 742 00013* Forme juridique *Collectivité territoriale*

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

**3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet**

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
6.d.	Road d'une longueur de 230 mètres chemin rural d'une longueur de 140 mètres
34.	terrain d'assiette : 2 ha

**4. Caractéristiques générales du projet**

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

**4.1 Nature du projet**

- \* Viabilisation de 31 parcelles de 200 m<sup>2</sup> à 494 m<sup>2</sup>
- \* réalisation d'une route de 230 mètres ~~et~~ et d'un chemin rural de 140 mètres pour desservir les parcelles créées.
- \* Aménagement d'un jardin collectif de 396 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Objectifs du projet

L'aménagement de ce lotissement permettra de répondre à la demande d'installation de nouveaux habitants sur la commune de Nello tout en ayant une démarche respectueuse de l'environnement.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux sont prévus pour une durée de 6 mois

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- ✘ Pas de phase d'exploitation
- ✘ La route créée ne sera utilisée que par les résidents du quartier.

**4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- \* déclaration loi sur l'eau.
- \* permis d'aménager.

**4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**

Permis d'aménager

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie globale du projet	2 ha
Superficie imperméabilisation	≈ 3207 m <sup>2</sup>
Estimation de la surface bâtie	≈ 2325 m <sup>2</sup>
nombre de logements créés	31 logements
nombre de places de parking	≈ 51 places de stationnement

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s) d'implantation

entre la rue du Tapis Vert, le chemin des fermouliers et le chemin de la fosse aux chevaux à Nelle.

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0° 8' 22"  Lat. 46° 13' 27"

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. 0° 8' 24"  Lat. 46° 13' 25" N

Point d'arrivée : Long. 0° 8' 25"  Lat. 46° 13' 30" N

Communes traversées :

Nelle

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui  Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui  Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

• prairie en friche .  
• terrain nu .

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

- Plan de référence - élaboré en 1990 et révisé en 2007 - voir document en annexe .

- PLU - approuvé le 24.01.2007 . => zone AUh3  
voir Règlement applicable en annexe

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	la ZPPAUP de Belle approuvé en 2007
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRT de l'usine Rhodia de Belle en cours de révision. <del>PPRT de l'usine Rhodia de Belle</del>
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site Natura 2000 des Carrières de Loubeau situé à 800 mètres environ
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	400 m de l'église Saint-Pierre - MH 500 m de l'église Saint-Savinien - MH 750 m de l'église Saint-Hilaire MH et patrimoine mondial de l'UNESCO

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>je ne sais pas</i>
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation de la prairie de 1,8 ha pour l'urbanisation du lotissement.
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le projet respecte les prescriptions de la ZPPAUP.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'étude d'impact a pour objectif d'évaluer qu'un projet, justifié au plan économique, ne se révèle néfaste à terme pour l'environnement.

Lors de la conception du projet de lotissement cet objectif a toujours été pris en compte. Le parti pris d'aménagement respecte donc cet objectif grâce aux aménagements suivants :

- \* gestion de l'eau pluviale par la création de noues et d'un bassin de rétention des eaux en fond de lotissement.
- \* préservation de la topographie existante.
- \* lotissement dense pour limiter l'étalement urbain.
- \* limitation de la place de la voiture dans le lotissement avec l'installation de garages collectifs couverts et l'aménagement d'un chemin rural plutôt qu'une route en bitume.
- \* le règlement de lotissement oblige les acquéreurs des lots à planter des haies d'essences locales en limite séparative de leur parcelle.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;

### 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 6 : Notice explicative
Annexe 7 : extrait du Plan de Référence de 2007
Annexe 8 : extrait du Règlement du PLU - zone AUh3

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Melle

le, 3 avril 2013

Signature



# **Lotissement de la Fosse aux Chevaux**

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

**Annexes 2 à 5**

Maîtrise d'ouvrage :

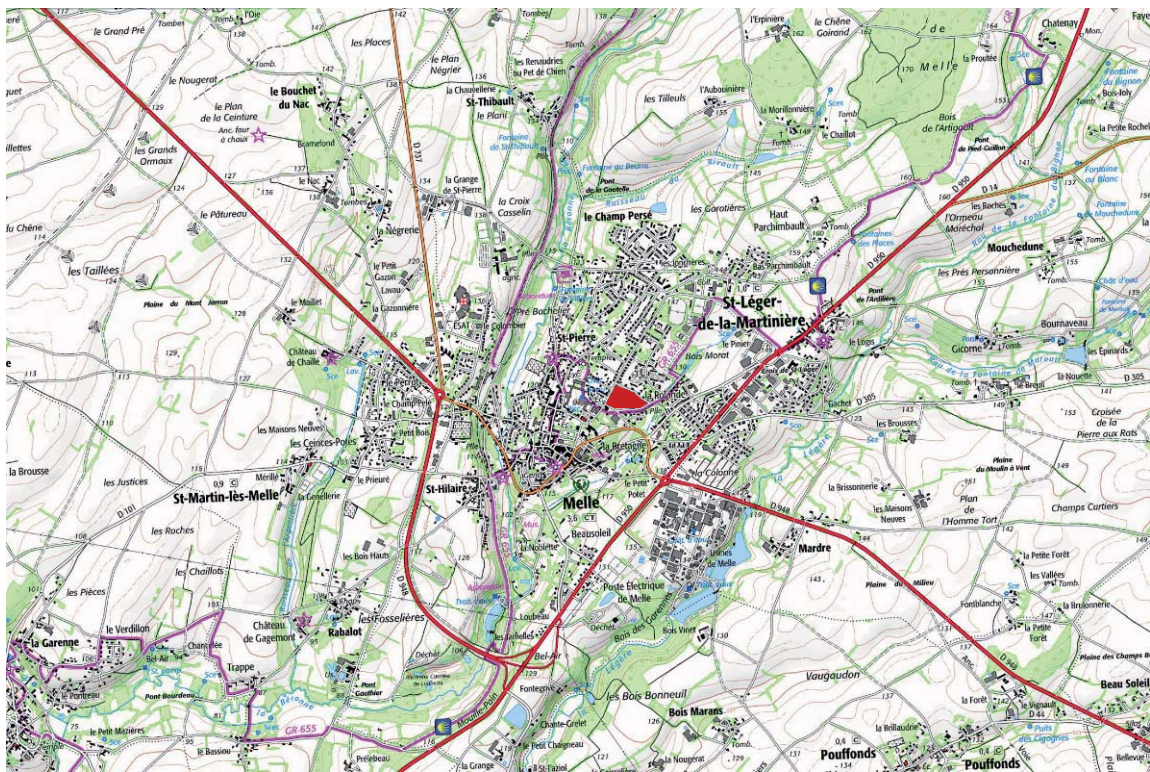
Commune de Melle

Maîtrise d'œuvre:

Atelier Christophe Broichot \_ Architecte dplg Urbaniste opqu

Atelier Palimpseste \_ Paysagiste dplg

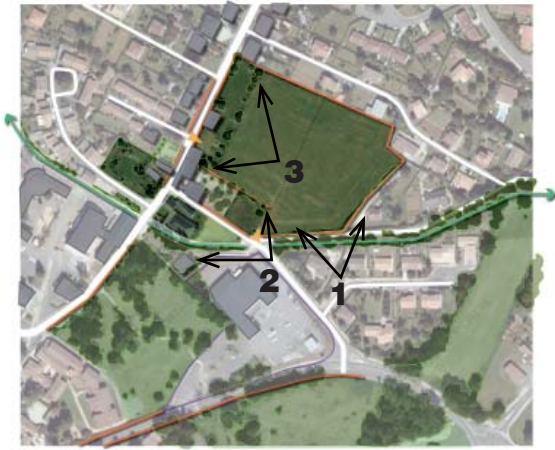




source:Géoportail



## Annexe 3 : Photographies de la zone d'implantation



1



2



3



4





**4**



**5**



# Annexe 4 : Plan projet







## ETAT ACTUEL

La ville de Melle, souhaite programmer le développer de nouveaux quartiers de qualité, afin de continuer à accueillir de nouveaux habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini par le Plan Local d'Urbanisme, propose un rythme de croissance de 15 logements par an, compatible avec l'objectif de maintien de la population communale à un niveau de 3800 habitants.

Deux secteurs principaux de restructuration et de développement urbain ont été identifiés :

- le secteur des plateaux de Saint-Hilaire (voir action 12)
- le secteur de la Fosse aux Chevaux.

Le secteur de la Fosse aux Chevaux est constitué de l'emprise foncière d'une ancienne exploitation agricole, située entre le centre ville (quartier de la mairie) et le quartier d'habitat pavillonnaire du Tapis Vert.

Les parcelles 7, 9,11 et 122, font l'objet d'un emplacement réservé de 13070 m<sup>2</sup>, dans le POS, et sont en cours d'acquisition par la commune.

Le secteur est longé au Sud par l'emprise foncière de la Jabotière, ancienne salle des fêtes de l'usine Rhodia, fermée pour cause de non respect des mesures de sécurité incendie, que la commune s'apprête également à acquérir et par le chemin piéton communal de la Découverte.

Enfin, le site est inclus dans le secteur 3, correspondant aux extensions urbaines récentes, de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, révisée.

## OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

La commune souhaite aménager sur ce site un nouveau quartier d'habitat, avec les objectifs suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation une parcelle encore non bâtie à proximité du centre ville, afin d'y aménager un nouveau petit quartier d'habitat mixte (accession et locatif) dense, sous forme d'opération groupée, d'une trentaine de maisons de villes ou de petits collectifs
- Concevoir un nouveau quartier de qualité, d'architecture contemporaine et prenant en compte le développement durable (conception urbaine et architecturale, économe en énergie et recourant aux énergies renouvelables...)
- Afin de proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, dans ce secteur proche du centre ville, 20 % au moins des logements de l'opération devront être adaptés (situation en rez-de-chaussée avec équipement et aménagements intérieurs adaptés, accessibilité des espaces non bâtis, places de stationnement pour personnes à mobilité réduite...)
- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière afin de sécuriser la circulation de la rue du Tapis Vert (en limitant le transit de véhicules dans le secteur compris entre la Mairie et le parc de la Garenne) et de répondre aux besoins de stationnement à proximité des salles municipales du quartier de la Mairie,
- A long terme, dégager un îlot à vocation mixte d'équipements, commerces et habitat, sur l'emplacement de la salle de la Jabotière et les parcelles 7 et 8,
- Préserver la qualité du paysage et les éléments du patrimoine dans les aménagements (murets en pierres notamment).

Ces objectifs font l'objet d'une orientation d'aménagement du PLU. La ville de MELLE souhaite préciser la faisabilité de cette action et définir un cahier des charges pour les futurs maîtres d'ouvrage de l'opération (opérateur HLM, promoteur, accédants à la propriété...).



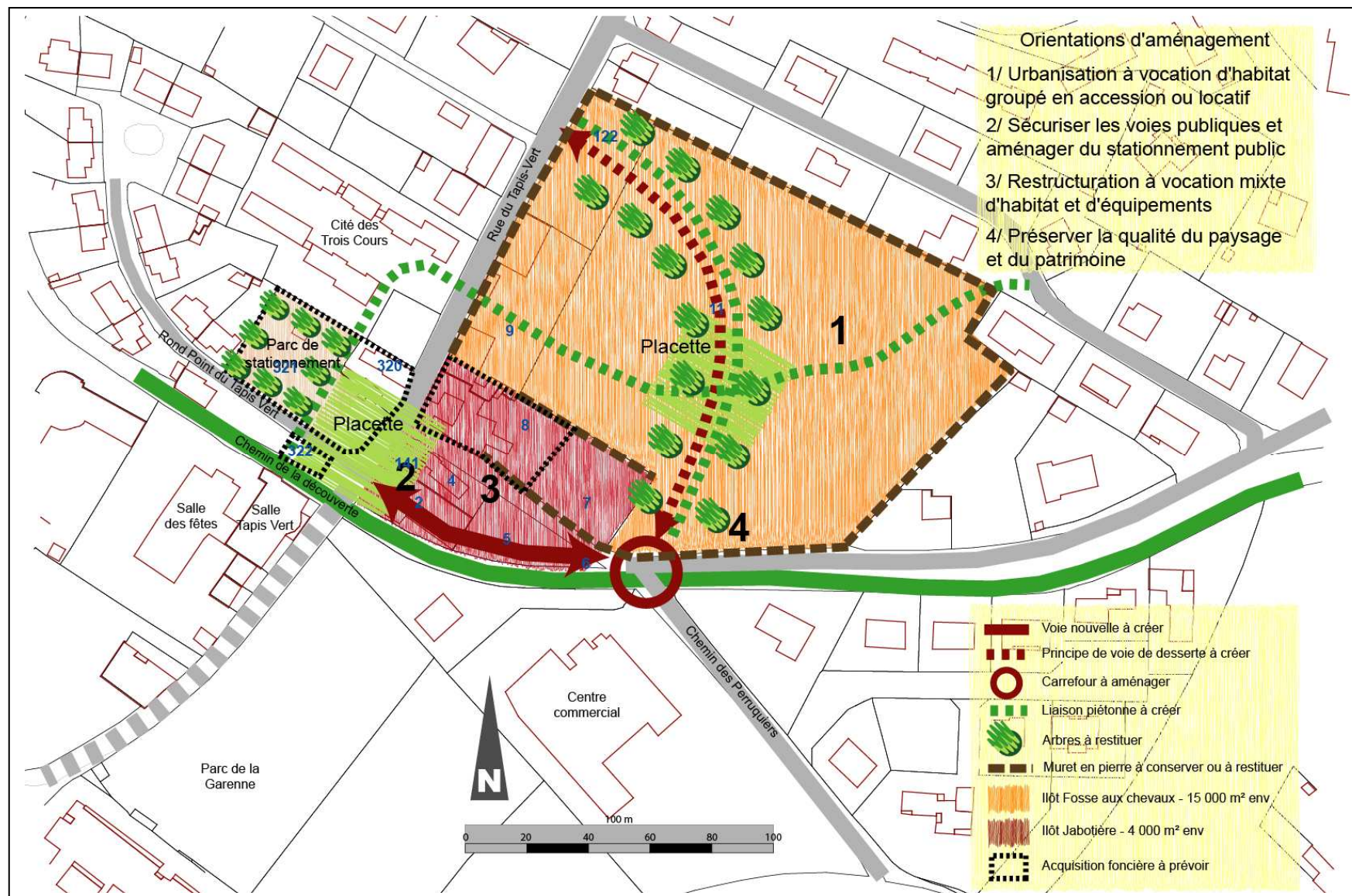


ETAT ACTUEL





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





PRINCIPE DE PLAN DE MASSE



## CONTENU DE L'ETUDE

L'étude de faisabilité permettra de définir un programme de réalisation adapté aux besoins de la ville de MELLE et de concevoir un aménagement qualitatif, économe de l'environnement, respectueux du site et de proposer la ou les procédures de mise en œuvre appropriées.

Elle comprendra :

### Etape 1 → Diagnostic

Le contenu de cette première étape est de faire le tour des contraintes et des potentiels du site, face à une demande à identifier ou à faire émerger. Les analyses intégreront les préoccupations et les objectifs des élus, afin de servir de base à un pré programme partagé et porteur de sens pour les représentants de la commune. Ce diagnostic servira de base à la définition d'un pré-programme, sous forme d'un ou plusieurs scénarii d'intervention.

Cette analyse / diagnostic comprendra :

- Relevé topographique du site
- Analyse urbaine
- Analyse paysagère
- Diagnostic du contexte environnemental
- Analyse technique
- Analyse juridique
- Elaboration du pré programme

### Etape 2 → Elaboration du programme

Sur la base du scénario retenu, le schéma de composition et d'aménagement du futur quartier sera défini. Le parti intégrera au maximum les objectifs de développement durable en privilégiant le traitement aérien des eaux pluviales, l'intervention de la végétation dans la composition du quartier, la prise en compte des cheminements piétons, l'optimisation de l'orientation du bâti...

Le programme comprendra :

#### 1/ Elaboration du schéma de composition urbaine :

- les emplacements des voies
- le principe de parcellaire
- les îlots urbanisables
- le parti de composition paysagère
- le programme des constructions et les objectifs de volumétrie et d'implantation du bâti
- les objectifs de prise en compte du développement durable

#### 2/ Faisabilité technique :

- plan de principe des réseaux,
- profil en travers des voies,
- proposition d'aménagement paysager et pluvial,
- programme des ouvrages VRD

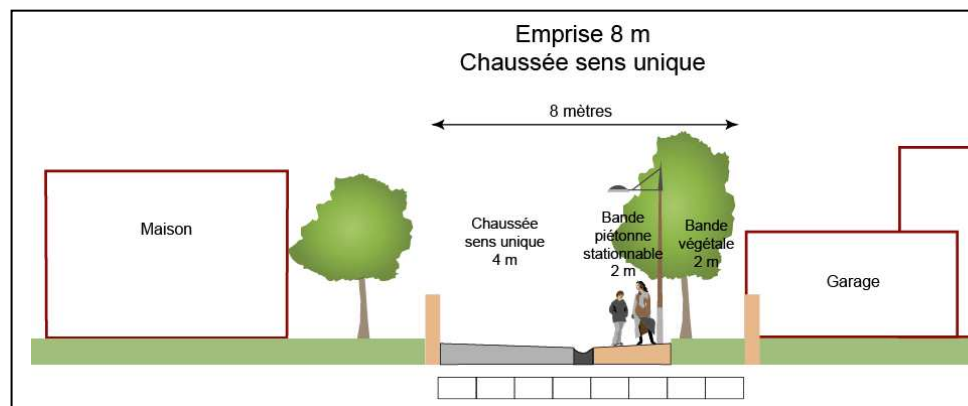
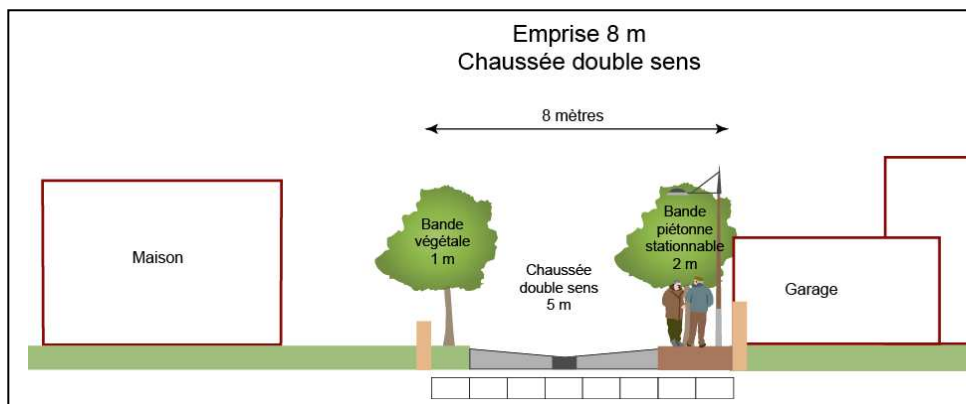
#### 3/ Faisabilité juridique et montage opérationnel

- prise en compte dans le programme des contraintes réglementaires éventuelles touchant le site (PLU, ZPPAUP, Code de l'Urbanisme, loi sur l'eau, archéologie préventive...)
- proposition des procédures opérationnelles pour l'opération

#### 4/ Bilan financier et échéancier prévisionnel de réalisation

- estimation sommaire des travaux (voirie et réseaux),
- établissement d'un bilan financier prévisionnel,
- établissement d'un échéancier sommaire de réalisation.

**PRINCIPE DE PROFIL DE VOIES**



**MAITRE D'OUVRAGE**

- Ville de MELLE

**PARTENARIAT**

- Département des Deux-Sèvres
- Région Poitou-Charentes / Pays Mellois
- CAUE 79
- SDAP 79

**MAITRE D'ŒUVRE**

- Equipe multidisciplinaire avec géomètre, architecte, paysagiste et ingénieur génie urbain

**ESTIMATION FINANCIERE SOMMAIRE**

	Estimation H.T.
<b>Action 11 : Etude opération Fosse aux Chevaux</b>	
Relevé topographique	5 000 €
Etude de faisabilité	15 000 €
<b>TOTAL Action 11</b>	<b>20 000 €</b>

# **ZONE A URBANISER AUh**

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUh correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés à vocation principale d'habitat. Ils sont suffisamment équipés en leur périphérie immédiate pour être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit :

- de la Jonchère,
- de Bas-Parchaimbault,
- des plateaux de Saint-Hilaire,
- de la Fosse aux Chevaux.

Ce dernier secteur est indicé 3. Dans ce secteur compris dans le périmètre de la ZPPAUP, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les secteurs des plateaux de Saint-Hilaire et de la Fosse aux Chevaux, ont fait l'objet d'une réflexion préalable dont les principes figurent dans les orientations d'aménagement et sont traduites dans ce règlement.

Cette zone comprend quelques constructions existantes dans le secteur des Plateaux de Saint-Hilaire.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUh- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les affouillements et exhaussements désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles privées non bâties, quelle qu'en soit la durée
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les activités industrielles
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable
- Les bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole
- Les constructions isolées et les opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe phréatique,
- de nuisances sonores,



- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

---

## **ARTICLE AUh- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

### I – Pour l'urbanisation des unités de la zone :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation.

2/ Les opérations d'aménagement d'ensemble.

### II - Pour les constructions existantes.

Sont admises :

- les extensions limitées à 50 % de la SHOB des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,
- la construction d'annexes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de SHOB supplémentaire par rapport à la SHOB existante à la date d'approbation du PLU à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent,
- les piscines.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUh- 3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du code de l'urbanisme.

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

L'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.... Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

Les accès directs sur les voies existantes sont interdits.

#### 2. Voirie

##### - Dans les secteurs des Jonchères et de Parchaimbault :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération avec :

- une emprise comprise entre 6 et 8 mètres (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)
- et une chaussée comprise entre 4 m et 5,5 mètres. (voir profil de voies à titre indicatif dans le rapport de présentation)

##### - Dans les secteurs de la Fosse aux Chevaux et des Plateaux de Saint-Hilaire :

Les voies nouvelles à créer devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Des liaisons piétonnes devront être créées. Leur tracé devra être compatible avec les tracés de principe figurant dans les orientations d'aménagement.

##### - Dans tous les secteurs

Les voies en impasse ne sont pas interdites, pour autant il faut rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les chemins de randonnées repérés au plan devront être maintenus.

---

## **ARTICLE AUh- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

### 3. Eaux pluviales

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront, après accord de la commune, être évacuées dans le réseau pluvial de la commune. Celle ci pourra imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/ha.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641).

### 4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

### 5. Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements et groupements d'habitations, tous les réseaux internes à l'opération devront être mis en souterrain.

---

## **ARTICLE AUh- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

---

## **ARTICLE AUh- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### 1/ Secteur de La Jonchère- Bas parchaimbault

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en tout partie à l'alignement sur rue,
- soit avec un recul minimum de 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

### 2/ Secteur des plateaux de Saint-Hilaire

1) Les constructions devront être implantées, en tout ou partie, à l'alignement sur l'espace public de desserte (rue, venelle, place).

2) Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements et permis groupé), il est admis la possibilité d'avoir une implantation en retrait sur 25% de l'opération. La distance de retrait n'est pas réglementée.

#### **Règle de calcul des 25%**

Le pétitionnaire devra répondre à l'une ou l'autre de ces conditions suivantes :

- 25% du nombre de lots
- 25% de la surface cumulée des lots à bâtir (hors voirie, stationnement et espaces communs)
- 25% du nombre de construction principale à usage d'habitation
- 25% du linéaire de façade de construction principale

### 3/ Dans le secteur AUh<sup>3</sup> (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

---

## **ARTICLE AUh- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### 1/ En dehors du secteur AUh<sup>3</sup>

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance de cette limite égale ou supérieure à 3,00 m.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'opérations groupées.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

2/ Dans le secteur AUh<sup>3</sup> (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

---

**ARTICLE AUh- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

1) Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

2) Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...).

---

**ARTICLE AUh- 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée

---

**ARTICLE AUh- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

I- En dehors du secteur AUh<sup>3</sup>

1) La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit, mesurés par rapport au terrain naturel.

2) Toutefois une hauteur différente pourra être admise pour des constructions contiguës à des constructions existantes dont l'altitude est supérieure, dans la limite de cette hauteur et à condition que ce dépassement de hauteur soit justifié par des raisons d'ordonnancement architectural.

3) Pour les équipements publics, une hauteur supérieure peut être admise lorsque cela permet de répondre aux normes en vigueur au moment de leur conception, et si aucune autre solution (enfouissement partiel...) n'est techniquement et économiquement envisageable.

II- Dans le secteur AUh<sup>3</sup> (Fosse aux chevaux)

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant la hauteur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).



---

## **ARTICLE AUh- 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### I - Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine et d'architecture bioclimatique est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. Dans ce cas des dispositions différentes de celles prévues à l'article 11-II ci après pourront être autorisées.*

### II - Prescriptions particulières en dehors du secteur AUh<sup>3</sup>

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, sont interdits.

#### **Volumes**

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la volumétrie devra être en relation avec les volumétries environnantes et se référer à l'architecture locale : volumes simples avec toitures à 2 pans, de même pente.

Les constructions à rez-de-chaussée ou un étage, seront constituées d'un corps de bâtiment principal à deux pans. Les volumes secondaires seront traités en appentis, en prolongement de pente ou perpendiculaire. La largeur des pignons ne dépassera pas 9 mètres de large.

Les constructions à partir de deux étages, pourront être couvertes avec une toiture à 4 pans, si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

*Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres volumes pourront être autorisés.*

#### **Façades**

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, la couleur des enduits devra s'inscrire dans la palette de couleurs définie dans le nuancier établi par la mairie, finition gratté fin ou taloché.

*Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et teintes pourront être autorisés (notamment bardage en bois naturel, bardage métallique, béton banché, béton pierre,...).*

### **Couvertures**

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les couvertures seront de préférence en tuiles creuses ou tuiles romanes de terre cuite d'une couleur en harmonie avec les tuiles environnantes, avec une pente variant de 28 à 40%. Les toitures à 4 pentes et les arêtiers sont interdits pour les constructions d'un seul niveau.

Toutefois, les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, etc...)

*Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés et notamment toiture terrasse, toiture métallique (zinc, cuivre...), toiture végétale, ...*

### **Ouvertures et menuiseries**

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle, les ouvertures seront de dimensions plus hautes que larges ou carrées pour les petites ouvertures. Les menuiseries seront de préférence en bois peint.

*Dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou bioclimatique, et sous réserve d'un traitement architectural compatible avec leur environnement, d'autres matériaux et formes de menuiserie pourront être autorisés et notamment aluminium pré laqué, acier pré laqué, métal brut...*

### **Annexes**

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...) respecteront les dispositions suivantes :

- matériau de façade de même nature que la construction principale ou bardage bois,
- matériau de couverture de même nature que la construction principale.

### **Clôtures**

Les aménagements de clôtures seront en harmonie (teinte, hauteur, grille, portail...) avec les clôtures environnantes. La continuité de la clôture avec les façades ou pignons implantés à l'alignement sera privilégiée.

Les clôtures sur rues seront constituées de :

- murs pleins enduits de la même teinte que la construction, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre
- murs de pierres sèches ou béton pierre
- murets surmontés de grilles
- grillage de couleur sombre, d'une hauteur constante et limitée à 1,20 m, fixé sur des potelets métalliques de section fine sur soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 10 cm, doublé d'une haie vive d'essences variées
- haie vive simple

En limite de zone A et N, les clôtures seront constituées de grillage et/ou de haies d'essences variées.

En cas de présence de murets traditionnels repérés au plan, ces derniers devront être conservés, restaurés ou restitués à l'identique.

### III – Prescriptions particulières au secteur AUh<sup>3</sup>

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'aspect extérieur des constructions sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

---

## **ARTICLE AUh- 12 - STATIONNEMENT**

---

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

2) Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Rappel de l'article R 111.4 § 4 et 5 du code de l'urbanisme : « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

3) Rappel : L'aménagement de parc de stationnement public ou privé, supérieur à 3 places, est soumis à autorisation, dans le secteur indicé 3, inclus dans le périmètre de la ZPPAUP.

---

## **ARTICLE AUh- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### 1/ Espaces libres et plantations

#### - En dehors du secteur AUh<sup>3</sup>

Toute opération immobilière devra comporter au moins 5 % de la surface du terrain en espaces paysagers qui peuvent être constitués de :

- plantations d'alignement,
- plantation ou conservation de haies,
- aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Ces plantations et traitements paysagers devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les aires de stationnement de plus de 10 places sont soumises à autorisation. Elles devront être paysagées et plantées à raison de, au minimum, 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (1 arbre pour 4 places).

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Dans le secteur AUh<sup>3</sup>

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant les espaces libres et plantations sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres minimum des Espaces Boisés Classés.

3) Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**ARTICLE AUh- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.