

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
11/12/18	11-12-18	2018-7548

### 1. Intitulé du projet

Création d'un lotissement d'habitations sur la commune de ST-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne

habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET  Forme juridique

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

### 3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Rubrique n° 39 : travaux, constructions, et opérations d'aménagement.	Opérations d'aménagement dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise entre 10 000 et 40 000m <sup>2</sup> (surface de plancher de l'opération = 21 021 m <sup>2</sup> ).

### 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, y compris les éventuels travaux de démolition

- création d'un lotissement de 40 lots constructibles sur la commune de ST-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX  
- aménagement réalisé en une seule tranche d'une superficie globale de 35 277m<sup>2</sup> composé de lots d'habitation, d'espaces verts, de voiries (chaussées et trottoirs), de bassins paysagers et de noues.

#### **4.2 Objectifs du projet**

Le projet doit répondre aux besoins de développement urbain sur la Commune de St Georges Les Baillargeaux en intégrant une réflexion qualitative pour le confort de vie des co-lotis.

Le lotissement s'intégrera dans l'environnement existant et par rapport aux lotissements à proximité en mettant en lien les habitants par des cheminements doux et en créant différents espaces de rencontre comme des aires de jeux.

De plus, le projet doit apporter des réponses en terme de liaisons et de connections afin que le futur quartier puisse s'intégrer au sein des équipements en place.

Il devra en outre apporter des réponses pertinentes en terme d'intégration paysagère afin de contribuer à la constitution d'une frange urbaine qualitative sur le côté Nord du bourg.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

Le projet comporte 40 lots constructibles et sera réalisé en une seule tranche.

Une première phase de travaux sera réalisée pour effectuer les terrassements, les réseaux et les structures de voirie.

Dans une seconde phase, les travaux de finition seront réalisés (revêtements, bordures, espaces vert, éclairage).

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

La première phase de travaux est prévue à partir du **second trimestre 2019.**

**4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

**Déclaration au titre de la loi sur l'eau**, articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'Environnement (nomenclature 2.1.5.0) : surface du projet et de son bassin versant intercepté < 20ha (3.5ha).

PA

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
_ Surface du projet :	3.5 ha
_ Superficie du bassin versant intercepté :	3.5ha
_ Nombre de lots :	40 lots

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

lieux-dit l'Hopiteau 86130 St  
Georges Les Baillargeaux

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 00° 23' 53" E Lat. 46° 40' 31" N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

Blank area for project description and authorization date.

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

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable d'Aile
Dans un site inscrit ?	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles**

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eau direct en sous-sol ou en surface. Cependant, il générera une consommation d'eau potable proportionnelle à la création de 40 logements.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création des structures de chaussées et trottoirs nécessite une extraction et une évacuation des déblais sur une épaisseur d'environ 30cm.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création des structures de chaussées et trottoirs nécessite un apport de matériaux "nobles" extérieurs sur une épaisseur d'environ 50cm.
<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"/>	Le projet ne présente pas de sensibilité écologique particulier vis à vis des habitats naturels et des espèces (terrain cultivé)
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	Le projet sera créé sur des surfaces actuellement cultivées.
<b>Risques</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"/>	Risque de remontée de nappe : aléas faible. Retrait et gonflement des argiles : aléas faible.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Du fait de la création de voies de circulations, le projet engendrera des déplacements routiers (accès aux lots). Durant la phase de travaux liée à l'aménagement du lotissement et à la construction des habitations, des engins de chantier circuleront à l'intérieur du projet.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Du fait de sa nature (lotissement à usage d'habitation), le projet est susceptible d'être à l'origine de sources sonores liées à l'augmentation de la population du secteur.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Hormis en période de chantier, notamment pendant la période de compactage des matériaux.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet de lotissement est susceptible de générer des émissions lumineuses par l'éclairage public (l'émission lumineuse sera limitée dans son fonctionnement quotidien par une horloge astrologique. Une coupure du réseau est prévue aux alentours de 22h jusqu'à environ 7h du matin).</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront intégralement gérées à l'échelle de l'opération (infiltration dans les noues et les bassins).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet prévoit le rejet des eaux usées dans le réseau collectif existant</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet produira des déchets non dangereux durant la phase de chantier et pendant son exploitation ( déchets domestiques).</p>



<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"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera le remplacement de l'activité agricole par de l'habitat.

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

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 :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

[Empty space for description of measures and characteristics]

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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

Voir Annexe (7. Auto-évaluation) ci-jointe.

[Empty space for auto-evaluation explanation]

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

## 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

Liste des annexes jointes au présent document :

- Annexe n° 7 permettant de préciser l'Auto-évaluation du projet
- Note de présentation du projet

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

le, 07/12/2018

Signature



Le Maire,  
Jean-Claude BOUTET

## 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.

Le projet de lotissement d'habitations Communal de l'Hopiteau situé sur la commune de SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX fait suite à une demande récurrente en terme de besoin d'habitat sur la commune. C'est la raison pour laquelle, la commune, forte de sa compétence en matière d'aménagement de lotissement d'habitation a décidé de lancer le projet de l'Hopiteau.

**Le parti pris d'aménagement s'appuie sur une démarche de développement durable et tend à limiter au maximum l'incidence de ce quartier sur l'environnement proche et lointain, au travers de :**

- La constitution et le développement d'une trame végétale conséquente sur l'ensemble de l'aménagement de l'ensemble de la frange Nord du bourg,
- La création d'une perspective interne mettant le quartier en relation avec le plateau agricole mais également avec les quartiers mitoyens.
- La recherche d'une desserte fonctionnelle et hiérarchisée du lotissement en totale cohérence avec les aménagements de la commune mais également par rapport à son proche environnement,
- Les déblais évacués issus des terrassements des voies et des tranches seront mis en place en décharge spécialisée et réglementée. Le CCTP précise les conditions d'évacuation de ces déchets :  
« L'extraction de déblais au mètre cube de toutes natures non réutilisables en remblai et évacuation dans un lieu de décharge spécialisée et règlementée (à la charge de l'entreprise). Aucun déchargement sauvage n'est autorisé, et l'entrepreneur devra fournir les bons de transports. »
- La mutualisation des réseaux et travaux VRD de manière à limiter les émissions de Gaz à Effets de Serre,
- Le choix volontariste de la collectivité d'accompagner chaque futur pétitionnaire dans son projet architectural tant d'un point de vue énergétique (en favorisant les constructions bioclimatiques bien orientées et générant des gains énergétiques) que dans un cadre de gestion rationalisée des eaux pluviales. En effet, au titre du dossier loi sur l'eau, il sera demandé aux pétitionnaires de gérer en totalité les Eaux Pluviales (E.P.) à la parcelle (le rejet sur domaine public n'étant de ce fait pas autorisé),
- Les noues et les bassins du domaine public auront pour vocation à infiltrer les eaux pluviales de voiries. Elles seront réalisées notamment avec des plantes phytoépurations à fort pouvoir d'absorption,
- Les espaces végétalisés permettant la gestion des eaux pluviales (noues et bassins) auront des caractéristiques permettant un entretien aisé, notamment au niveau de la tonte. Ces caractéristiques concernent les profondeurs limitées des ouvrages (maximum réglementaire = 70cm de hauteur des plus hautes eaux) et les pentes de talus relativement douces (<20%). Favorisant ainsi les actions mécaniques (tontes voir débroussaillages) pour l'entretien. Les actions à base de produits phytosanitaires seront proscrites.

Ainsi, avec toutes ces mesures, notre équipe de maîtrise d'œuvre et nous même pensons que nos Eaux Pluviales n'auront que peu d'impact sur les eaux souterraines et sur les eaux superficielles.

L'accompagnement paysager de ce projet (création de trames vertes, haies champêtres, plantation de bosquets), et notamment le choix d'espèces végétales de la région, permettra de maintenir et surtout développer la faune locale.

Ces plantations sur l'espace public auront également une forte incidence sur l'acoustique, créant des cloisonnements naturels entre les espaces, et permettant ainsi de limiter considérablement la diffusion des bruits sur l'environnement proche et lointain.

Pour toutes ces raisons et, au regard du présent formulaire rempli, nous estimons donc que ce projet de lotissement d'habitations peut être dispensé d'une étude d'impact.

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

-----  
**Lotissement « L'Hopiteau »**  
-----

***NOTE DE PRESENTATION***



# Sommaire

## **I - LOCALISATION DU PROJET ET DESSERTE**

- 1) Identification cadastrale,
- 2) Maitrise foncière,
- 3) La relation du site avec le contexte urbain,
- 4) Organisations urbaines
- 5) Enjeux

## **II - ORGANISATION DU PAYSAGE AUTOUR DU SITE**

- 1) Morphologie générale du site,
- 2) La trame végétale dans l'environnement du site,
- 3) Contexte immédiat du site
- 4) Le site dans son environnement éloigné

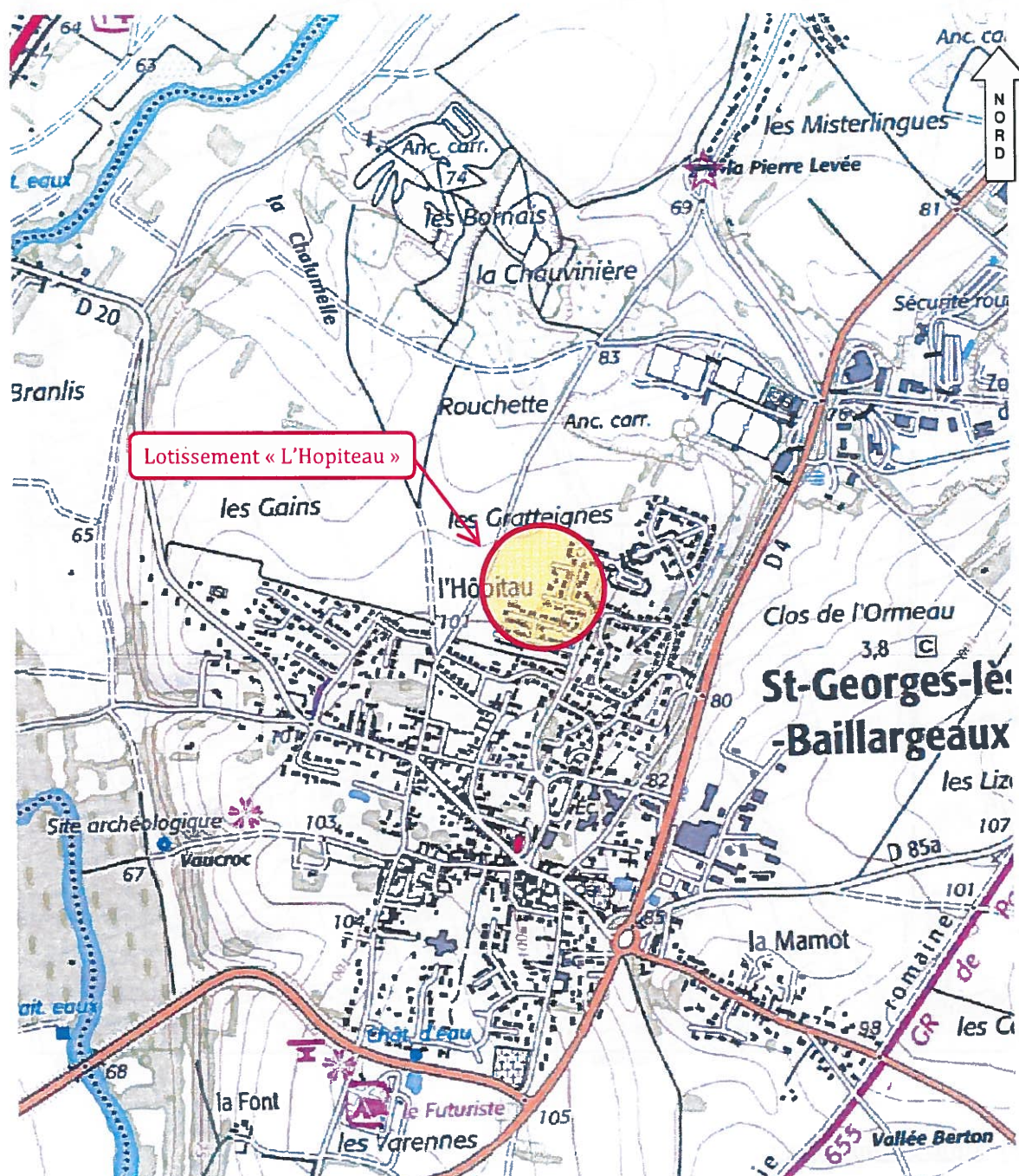
## **III - CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

- 1) Le plan de zonage,
- 2) Les orientations d'aménagement et de programmation,
- 3) Protections réglementaires

## **IV - PRESENTATION DU PROJET**

- 1) Le parti pris d'aménagement,
- 2) Intégration paysagère et qualité du cadre de vie,
- 3) Cohérence urbaine et recherche d'une exposition favorable
- 4) Déplacements
- 5) Stationnement des véhicules
- 6) Accès et réseaux

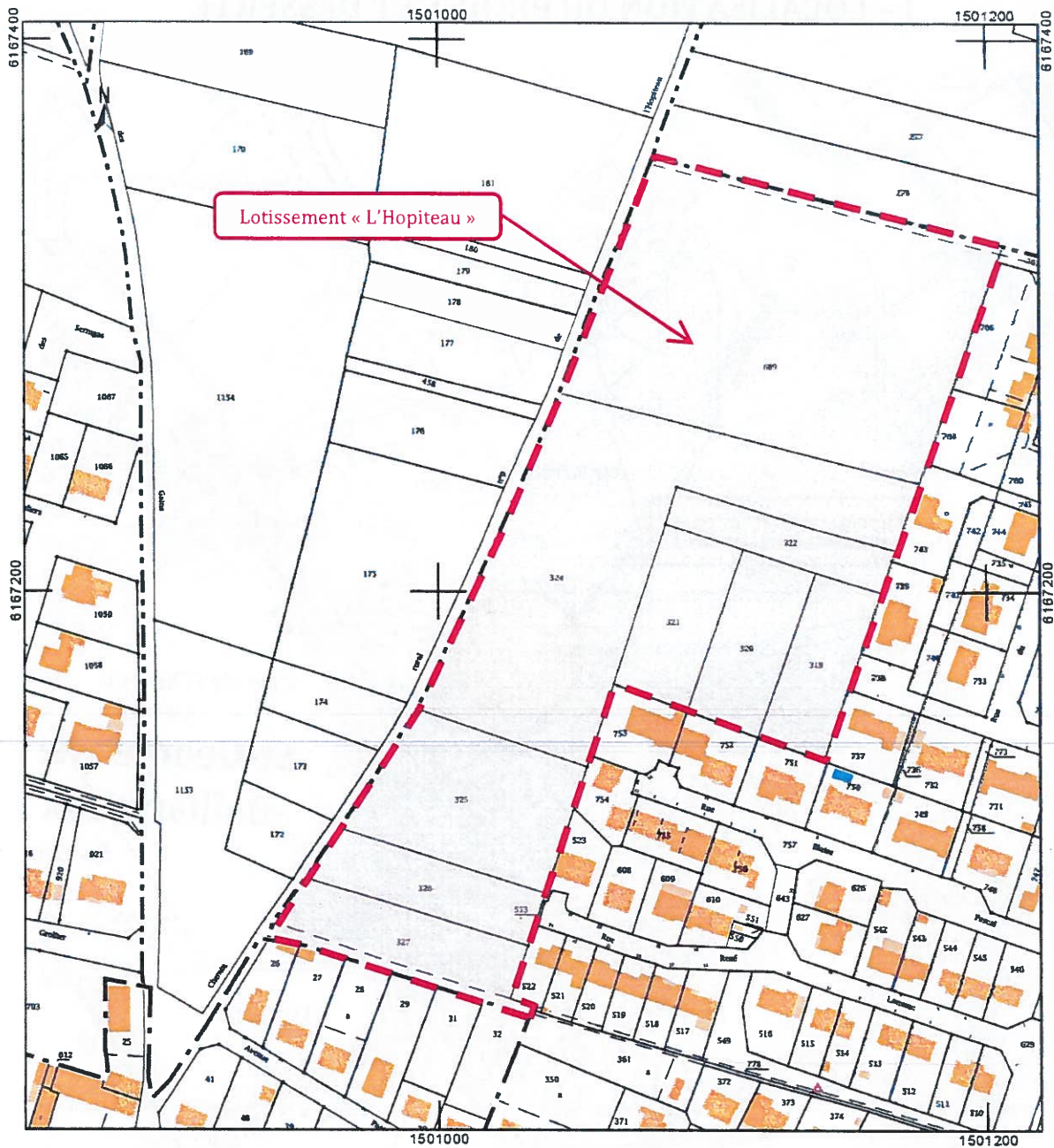
## I - LOCALISATION DU PROJET ET DESSERTE



Le projet se situe à proximité immédiate du centre bourg à environ 800 m au Nord-Ouest de la Mairie, depuis la rue du Champ de Foire et en prenant par l'avenue Fernand GUERIN.

### **1) Identification cadastrale :**

Les terrains objet du présent dossier sont situés au lieu-dit « L'Hopiteau » sur la commune de SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEUX, cadastrés section AS nos 319, 320, 321, 322, 324, 325, 326, 327 et 689, pour une surface cadastrale totale de 3ha 52a 77ca. Le projet d'aménagement s'étendra sur l'intégralité des parcelles citées, soit une superficie de 35 277 m<sup>2</sup>.

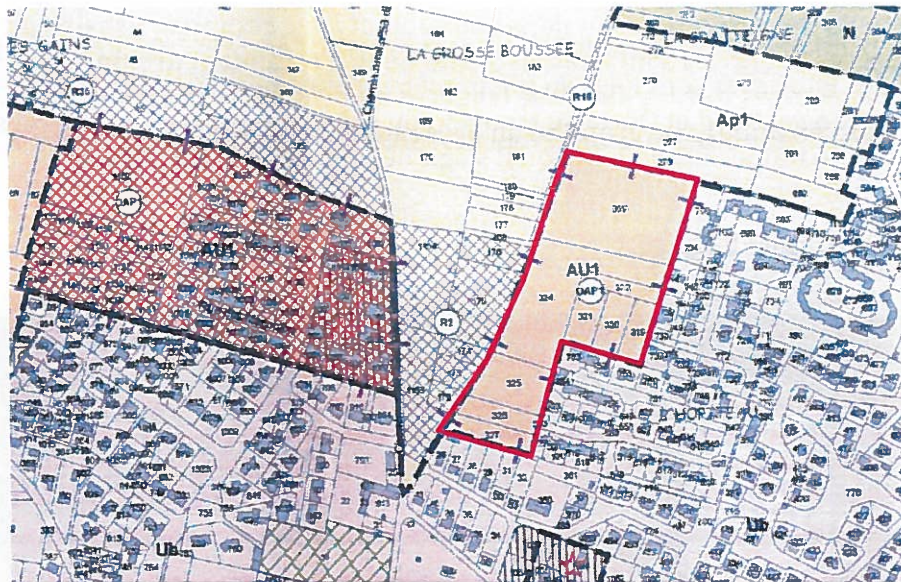


## 2) Maitrise foncière :

Les terrains appartiennent à la commune de SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX et ils sont localisés en zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

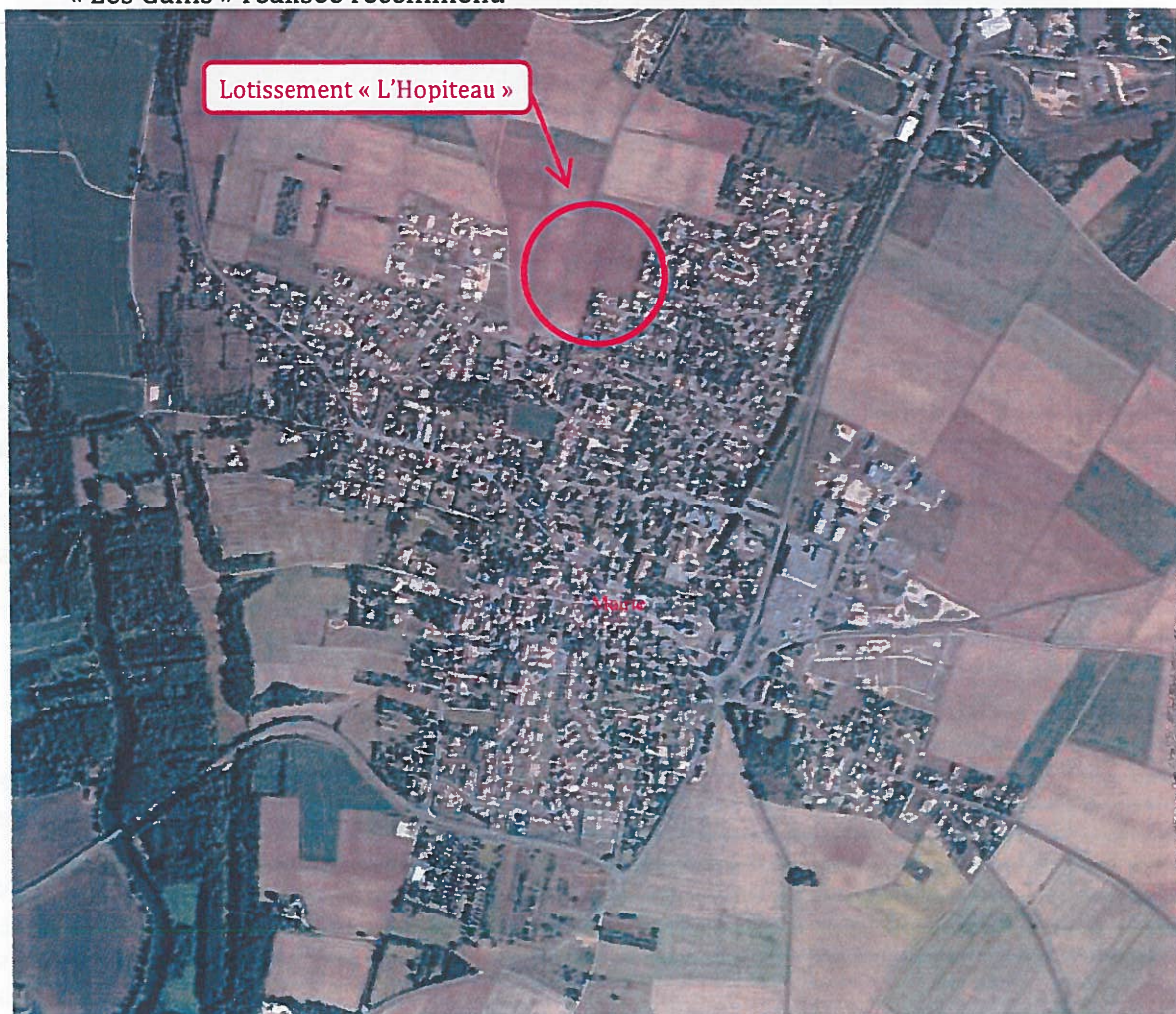
Une partie du lotissement, située en limite Sud du projet (bande en mélange terre/pierres) et hors parcelles prévues à la construction, se trouve sur la zone Ub du PLU.





### 3) La relation du site avec le contexte urbain :

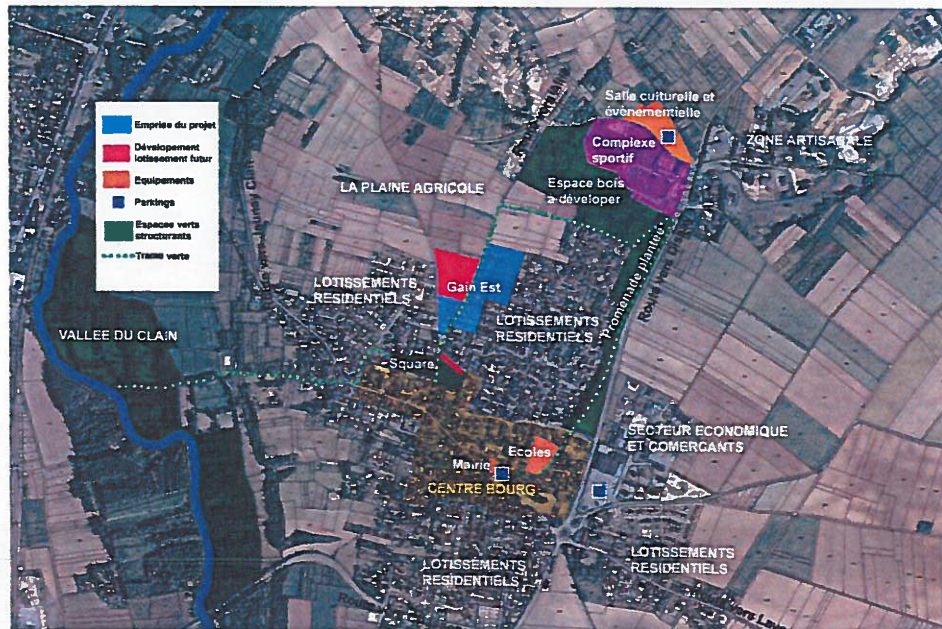
Le site du projet participe à l'extension résidentielle de la périphérie Nord du bourg de SAINT-GEORGES-LES-BAILARGEAUX. Il prend appui sur une opération de lotissement « Les Gains » réalisée récemment.



Les atouts de ce site résident dans son contact avec l'emprise urbaine actuelle du bourg. En revanche, ses faiblesses sont liées au phénomène d'étirement urbain auquel il contribue.

Ainsi ses franges Nord et Ouest se trouvent au contact de parcelles cultivées. Ce contexte induit des problématiques de visibilité qu'il s'agit de bien considérer.

#### 4) Organisations urbaines :



Le site vient s'intégrer au centre d'un fonctionnement urbain déjà bien ancré composé d'équipements publics, sportifs et culturels.

#### 5) Enjeux :

- 1- Le projet doit apporter des réponses pertinentes en terme d'intégration paysagère afin de contribuer à la constitution d'une frange urbaine qualitative sur le côté Nord du bourg. Il s'agit d'inscrire durablement la limite du développement urbain du bourg à travers cette opération.
- 2- Le projet doit également apporter des réponses en terme de liaisons et de connexion afin que le futur quartier puisse conforter la centralité des équipements en place.

## II – ORGANISATION DU PAYSAGE AUTOUR DU SITE

Le site s'inscrit dans le contexte paysager de POITIERS-CHATELLERAULT. Le territoire entre ces deux villes en passant par le Futuroscope, forme une bande étroite et longue de 50 km le long des vallées du Clain et de la Vienne. Il est urbanisé de façon quasi continue. Seuls les centres urbains anciens et le parc d'attraction montrent des paysages construits spécifiques. Entre ces centres, l'urbanisation est banalisée par le vocabulaire lancinant des zones périurbaines : zones commerciales, pavillonnaires, d'activités. Les vallées, site initial du secteur, ne sont plus tellement lisibles en tant que paysage. Seule la rive droite du Clain échappe encore au phénomène et permet de bénéficier de quelques scènes où le paysage de la vallée apparaît.

## 1) Morphologie générale du site :

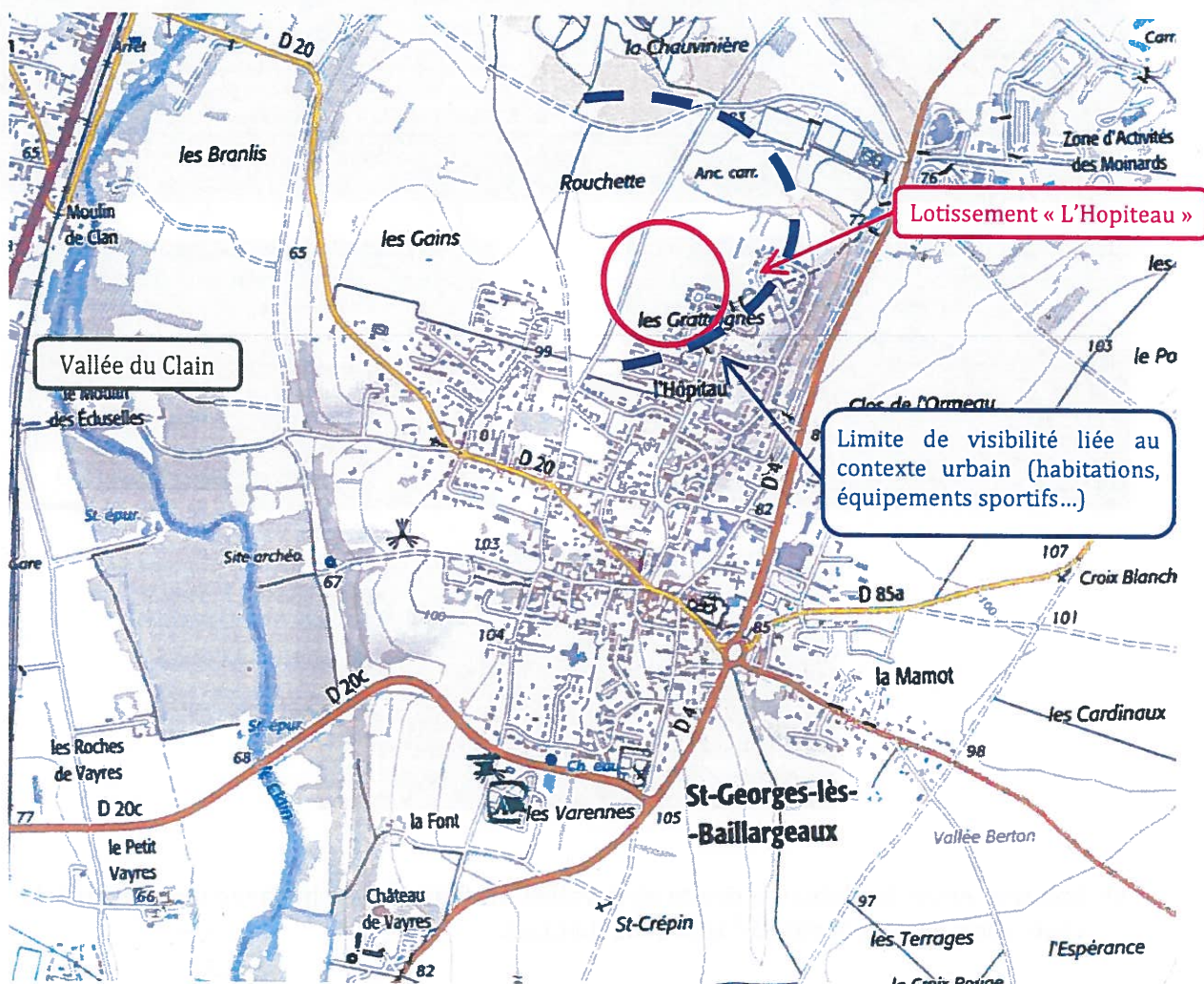
Posé sur le plateau surplombant la vallée du Clain, le site du projet se caractérise par une déclivité générale suivant un axe Sud-Est / Nord-Ouest qui s'épanche vers le Clain.

Le point haut d'une altitude de 102,00 m est situé à l'angle Sud-Est du projet, et le point bas d'une altitude de 95,40 m se trouve à l'angle Nord-Ouest du projet.

La dénivelé est d'environ 6,60 m sur 307,00 ml, orientée Sud-Est / Nord-Ouest, avec une pente moyenne de 2,15 %.

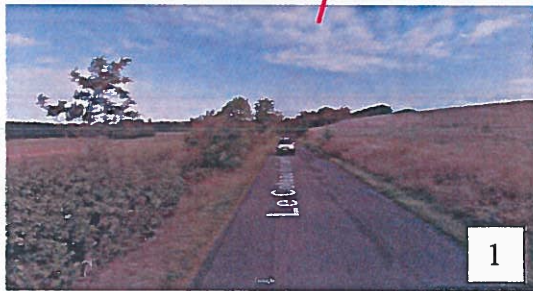
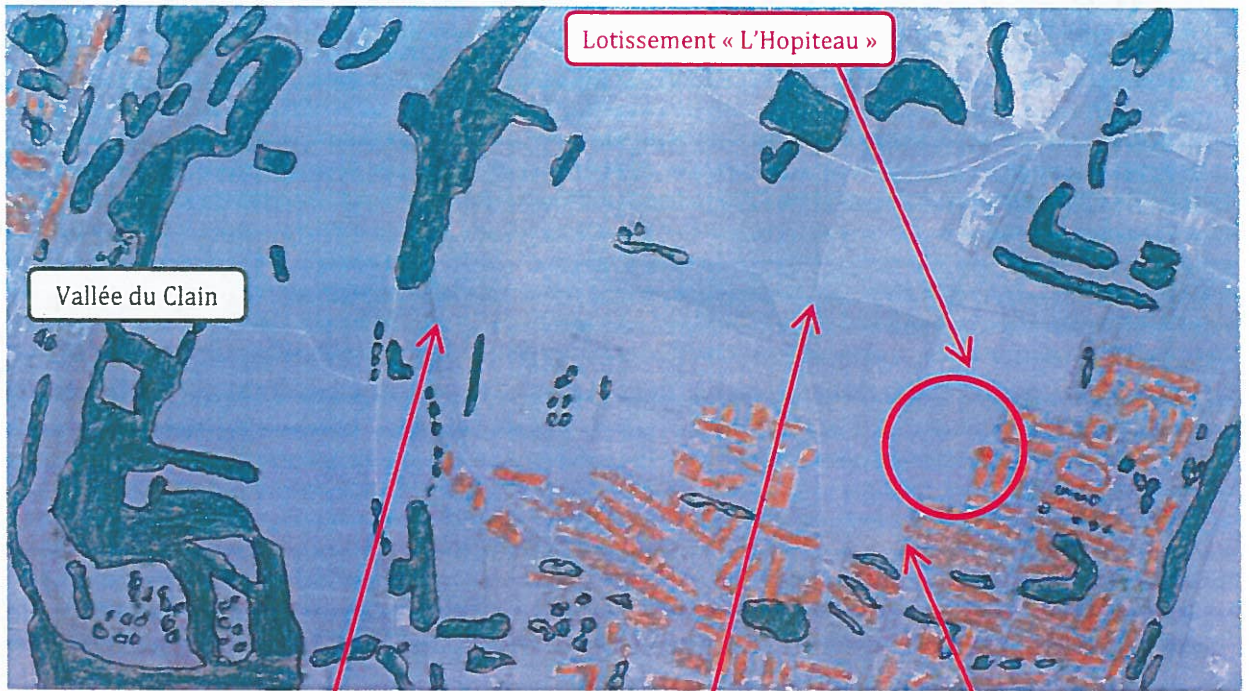
La déclivité générale du terrain offre une vision importante sur la vallée du Clain.

La visibilité du site depuis l'extérieur reste limitée du fait de la morphologie du terrain et du contexte urbain (habitations, équipements sportifs...). Seule la frange Ouest permet d'avoir une visibilité sur l'opération.



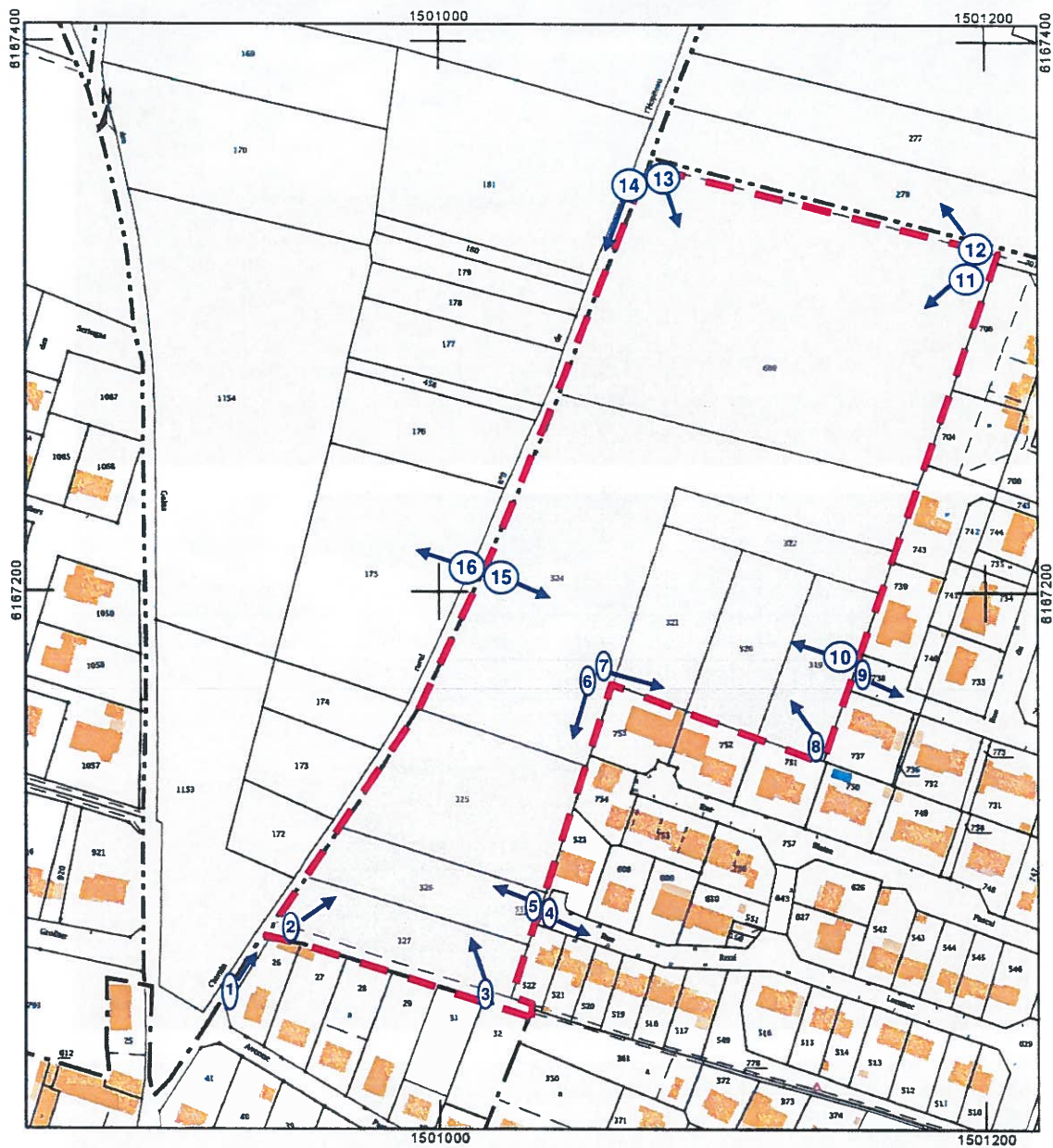
## 2) La trame végétale dans l'environnement du site :

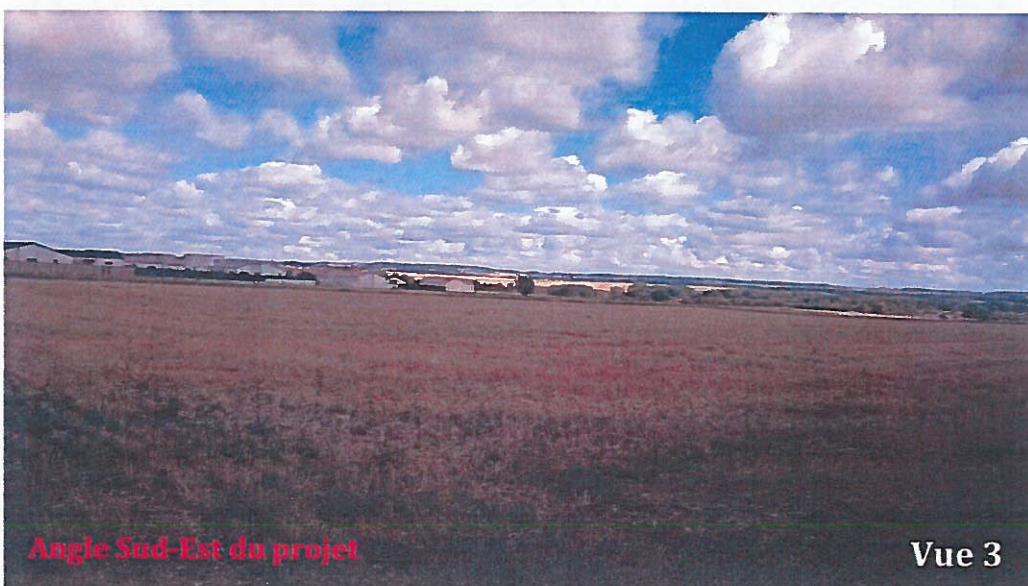
La proximité de la vallée du Clain induit la présence d'une trame végétale contenue à l'Ouest de la commune. Au Nord-Ouest et au Nord du bourg, cette trame végétale présente un caractère plus « relictuel ».



- 1) Jonction entre le plateau à droite et la vallée du Clain à gauche, avec une densité de végétation qui s'accroît à l'approche du Clain.
- 2) Parcelles agricoles clairsemées de végétation sur le plateau
- 3) Contexte urbain : végétation accompagnant les aménagements

### 3) Contexte immédiat du site :

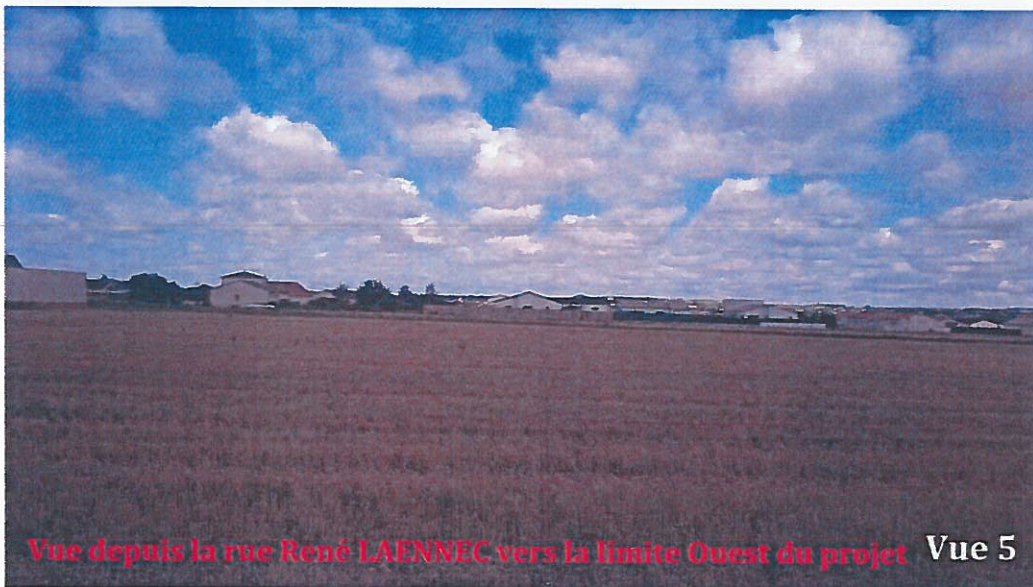






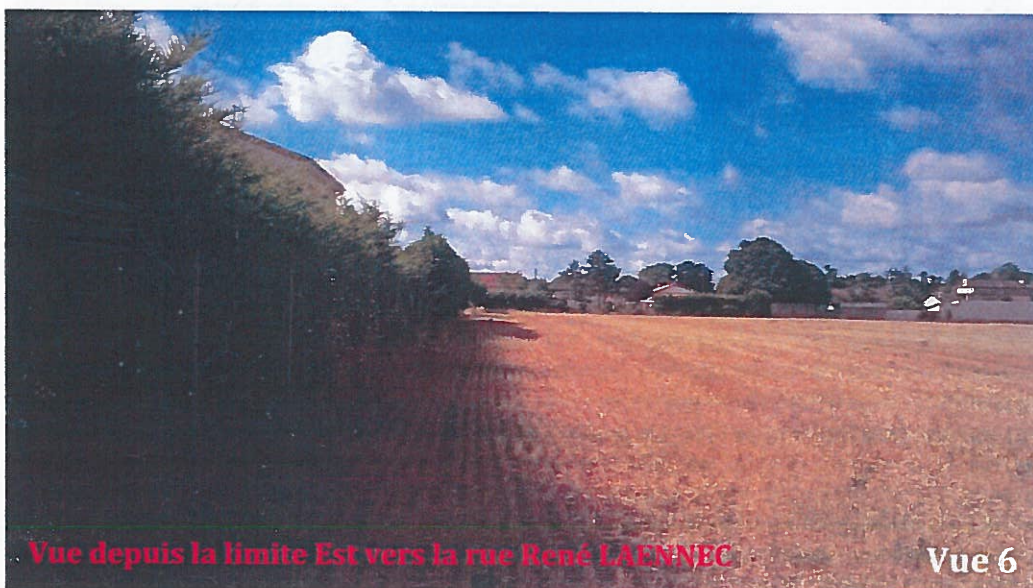
**Vue sur la rue René LAENNEC**

**Vue 4**



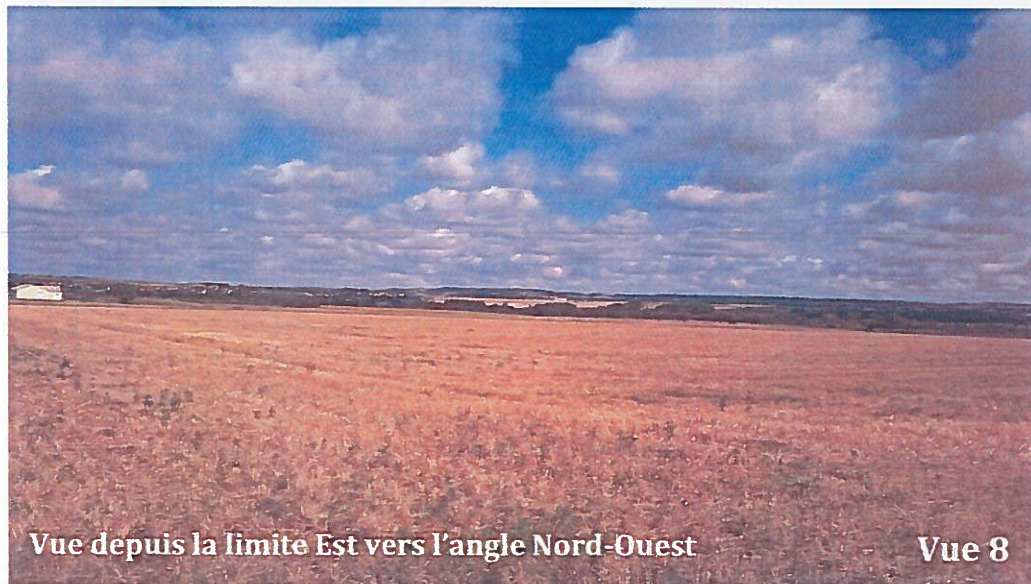
**Vue depuis la rue René LAENNEC vers la limite Ouest du projet**

**Vue 5**

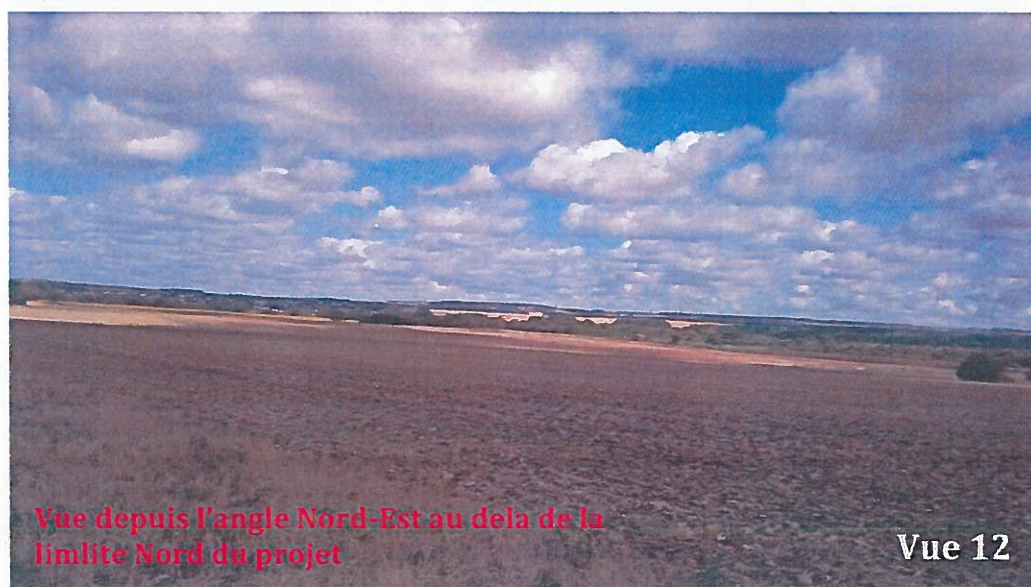
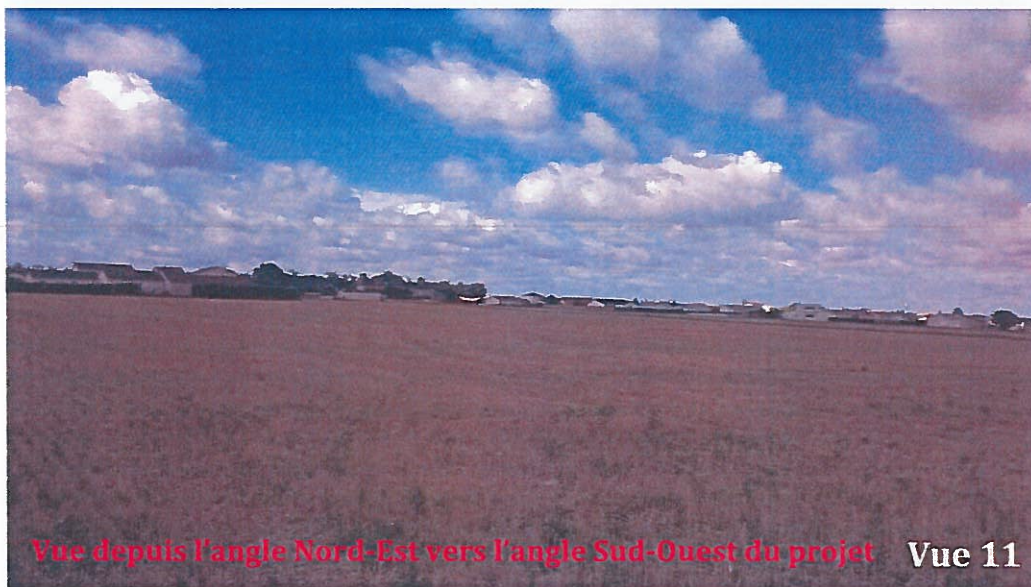


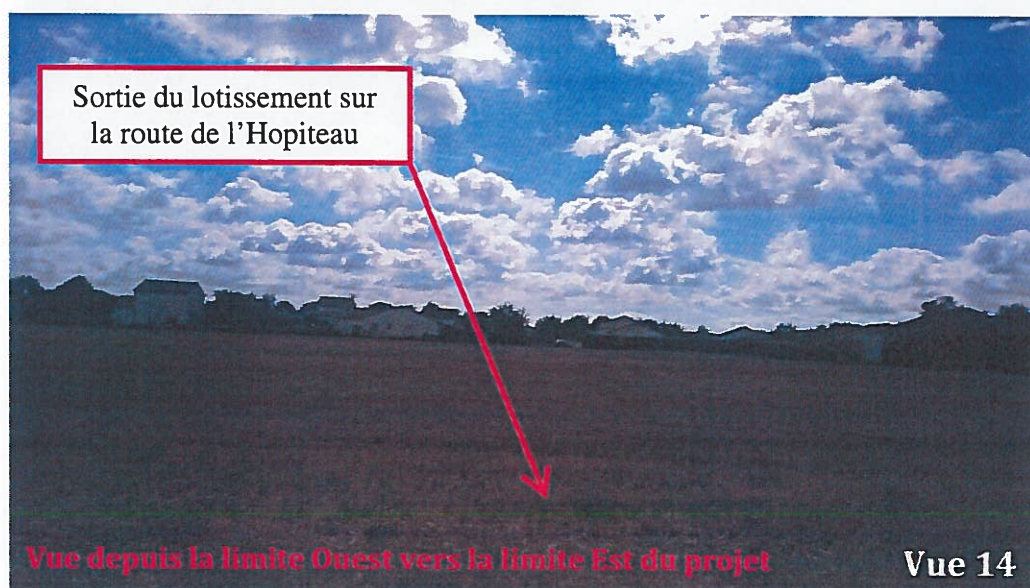
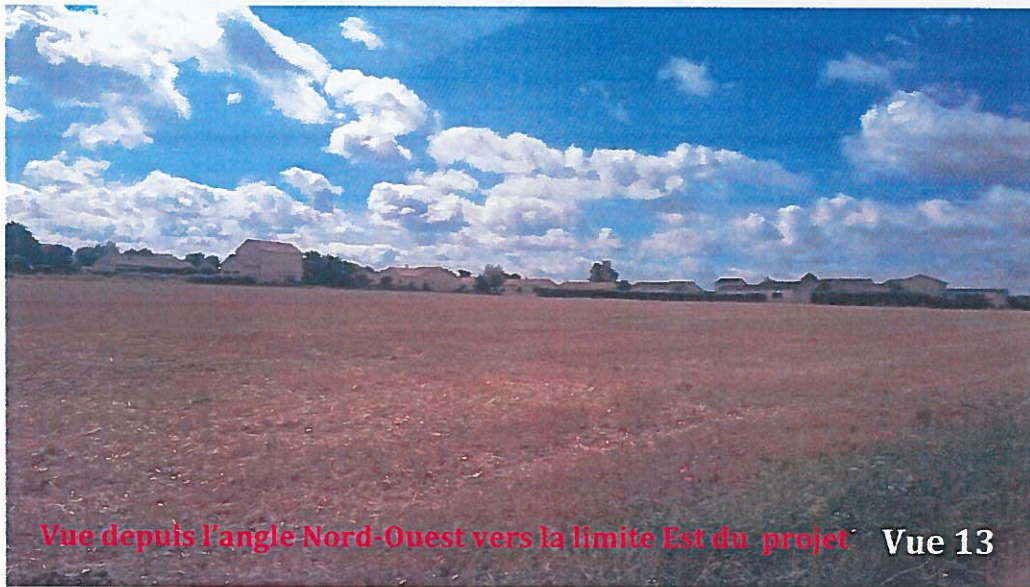
**Vue depuis la limite Est vers la rue René LAENNEC**

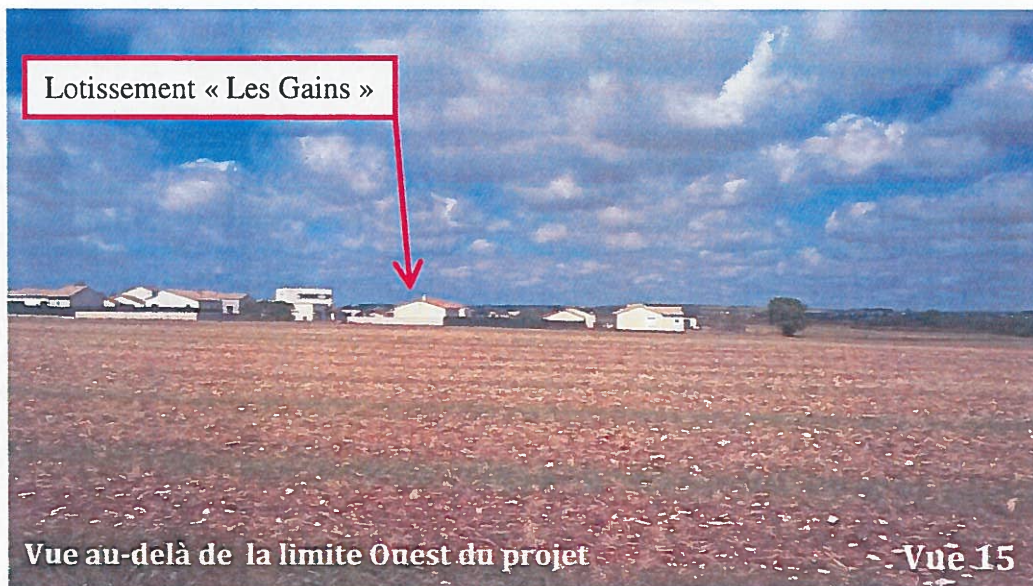
**Vue 6**



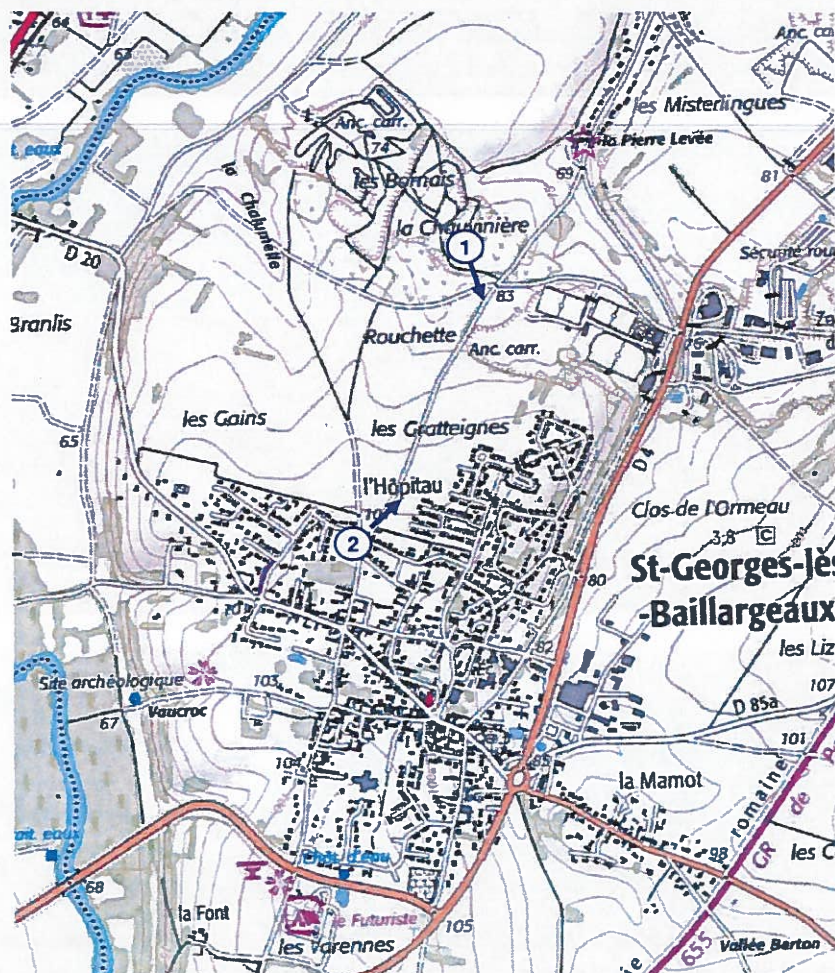








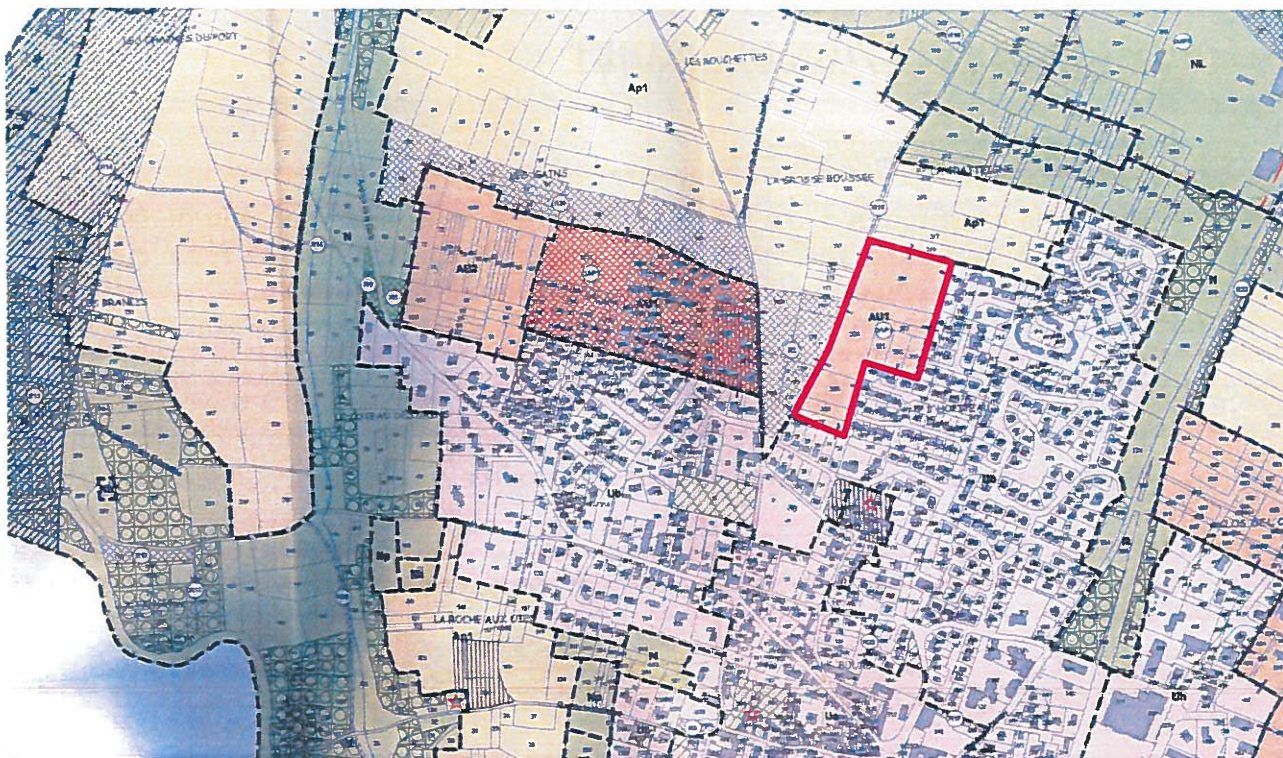
4) Le site dans son environnement éloigné :





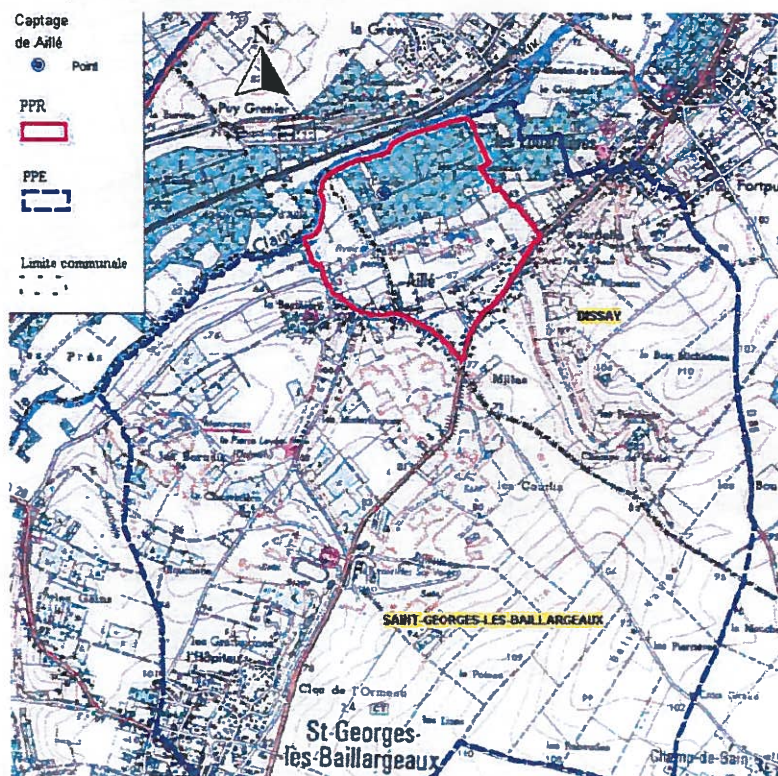
### III – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

#### 1) Le plan de zonage :



Les terrains sont localisés en zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.  
Une partie du lotissement, située en limite Sud du projet et hors parcelles prévues à la construction, se trouve sur la zone Ub du PLU.

#### 2) Protections réglementaires



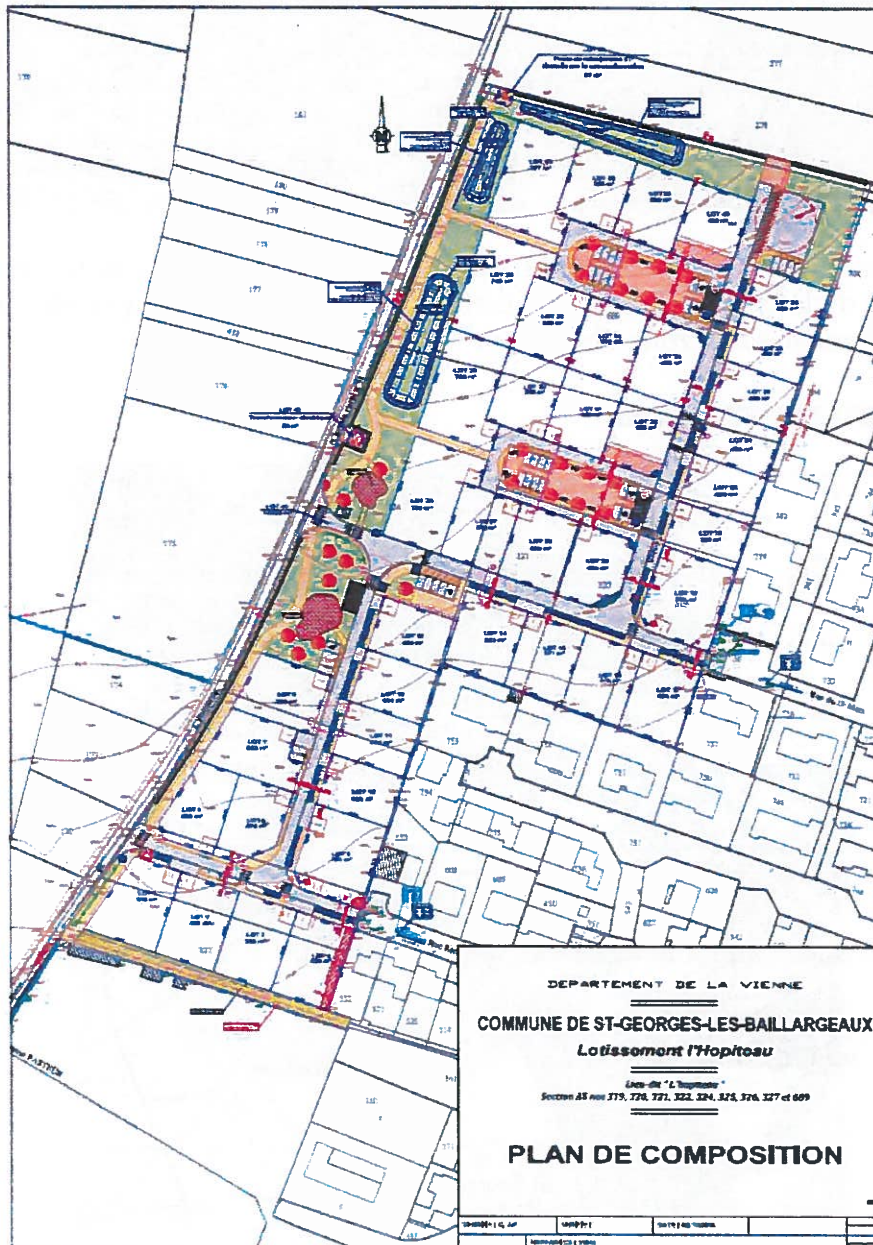
Le projet est situé à l'intérieur du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable d'AILLE.

Le site ne fait pas l'objet d'autres protections réglementaires.

## **IV – PRESENTATION DU PROJET**

### ***1) Le parti pris d'aménagement :***

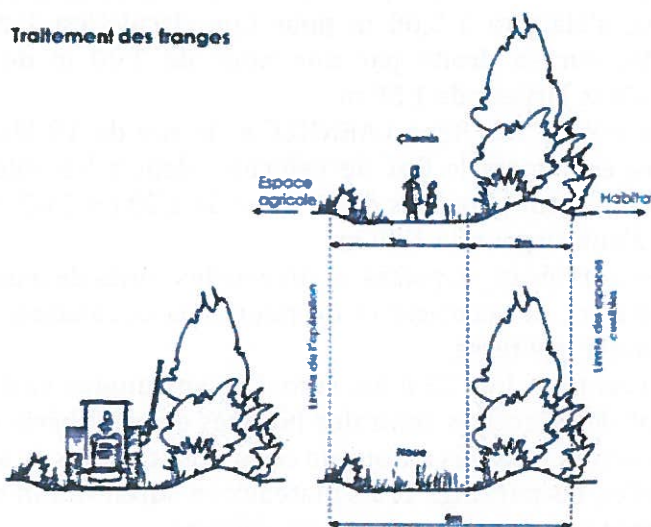
- Axe 1 : la constitution d'une trame végétale interne à l'opération afin de faciliter au maximum l'intégration paysagère, valoriser le cadre de vie du futur quartier et offrir certaines perspectives internes utiles à la lisibilité du quartier,
- Axe 2 : la création d'un parcellaire visant à la fois des objectifs de gain énergétiques (exposition, longueur des parcelles...), de mixité sociale et de qualité urbaine,
- Axe 3 : la recherche d'une desserte fonctionnelle et hiérarchisée à travers la mise en place d'un réseau de voie assurant la desserte automobile du futur quartier tout en aménageant des cheminements doux en site propre.



## **2) Intégration paysagère et qualité du cadre de vie**

Les aménagements prévoient de répartir des espaces verts et des plantations de façon équilibrée. Ils répartissent comme suit :

- La reconstruction d'une frange végétale en limite avec la plaine agricole permettant de retrouver une trame verte composée d'essences diversifiées et de plusieurs strates pour éviter ainsi les haies mono spécifiques :



- La création de noues engazonnées destinées à l'infiltration des eaux de ruissellement en même temps qu'elles participent à la qualité paysagère interne du futur quartier
- En complément des noues de régulation, le projet prévoit la mise en place de plusieurs bassins paysagers. Ces bassins placés en périphérie de l'opération viendront accentués la reconstruction des franges végétales.

Au-delà des espaces verts qui contribuent à la qualité interne de l'opération, le projet se structure à partir de plusieurs espaces publics traités en minéral. Il s'agit de placettes qui recevront des plantations de type arbres de haut jet.

Des aires de jeux conviviales seront également créées et accompagnées d'une végétation arbustive.

La répartition des plantations associées aux espaces verts ainsi que le choix des essences visent en outre à développer la diversité écologique du lieu.

## **3) Cohérence urbaine et recherche d'une exposition favorable**

Le projet répond à des objectifs de développement démographique et urbain du bourg. Son organisation générale repose sur la volonté d'orienter le parcellaire de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximum pour les futures constructions.

La surface des parcelles du lotissement est en moyenne inférieure aux surfaces des parcelles existantes. Les parcelles proposées varient entre 390 m<sup>2</sup> à 767 m<sup>2</sup>.

## **4) Déplacements**

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux depuis les voies existantes, la route de L'Hopiteau, la rue René LAENNEC et la rue du 19 Mars. L'accès et à la sortie au lotissement se feront directement sur la route de L'Hopiteau ; des connections en sortie, à sens unique, seront possibles sur la rue René LAENNEC et la rue du 19 Mars.

Depuis l'entrée située à l'angle Sud-Est du terrain et jusqu'à la sortie placée en limite Ouest sur la route de l'Hopiteau, la nouvelle voie du lotissement sera à sens unique de circulation et d'une largeur de 3,50 m. Le côté gauche de cette voie sera bordé par un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 m, alors que la partie de droite sera agrémentée d'une noue de 2,20 m de largeur couplée à un deuxième cheminement piéton d'une largeur de 1,50 m longeant la limite des parcelles.

La chaussée depuis la sortie et jusqu'au niveau de la placette de retournement située en limite Nord du projet, s'élargira à 5,00 m pour une circulation à double sens. Cette voie principale sera bordée sur sa droite par une noue de 2,00 m de largeur couplée à un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 m.

Les connections vers la rue René LAENNEC et la rue du 19 Mars 2018, seront à sens unique ce qui limitera également le flux de véhicules depuis les voies existantes. Ces voies d'une largeur vde 3,50 m seront bordées d'une noue de 2,20 ou 2,00 de largeur couplée à un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 m

Deux plateaux en surélévation, placés au niveau des zones de jeux et sur la section droite à double sens, permettront de sécuriser et de ralentir la circulation. Le lotissement sera en « zone 30 », afin de limiter la vitesse.

Les voies desservant les lots 25 à 40, seront à sens unique et d'une largeur de 3,50 m. Ces voies ceintureront des placettes centrales bordées en périphérie d'un trottoir de 1,50 m de largeur. Des bancs seront installés autour de ces placettes finies en stabilisé calcaire.

Les voies nouvelles, les parkings et les plateaux en surélévation seront revêtus d'enrobé noir. Les trottoirs auront une finition en bicouche calcaire.

Les liaisons piétonnes au droit des places de parking seront marquées en résine pépites.

Deux zones de jeux sont prévues de part et d'autre de la sortie du lotissement sur la route de l'Hopiteau. Elles seront recouvertes d'une structure amortissante souple qui sera définie suivant les jeux choisis.

L'accès et la sortie du lotissement, côté route de l'Hopiteau, seront dégagés afin d'assurer un maximum de visibilité ; de part de d'autre de ces accès et sortie une haie composée d'essences locales, sera plantée le long de cette route. Le même masque visuel sera réalisé en limite Nord du projet avec la plantation d'une haie.

## **5) Stationnement des véhicules**

Il est prévu pour les visiteurs 43 places de stationnement intégrées le long de la chaussée, dont 6 places destinées aux « personnes à mobilité réduite ».

## **6) Accès et réseaux**

### **– Accès :**

L'ensemble des accès aux parcelles est défini par le plan de composition valant règlement graphique.

### **– Réseaux :**

Les eaux de pluie des parcelles devront être infiltrées sur les terrains via des tranchées drainantes, de puisards ou de tous autres dispositifs. Aucun rejet n'est autorisé sur les espaces communs (ou le domaine public).

Les eaux pluviales de la chaussée, seront préalablement dirigées vers des noues longeant les voies du lotissement, puis raccordées aux collecteurs principaux installés sous chaussée. Ces collecteurs principaux déboucheront sur les 3 bassins d'orages paysagers dimensionnés suivant la zone de traitement concerné. Le 1er bassin se rejettera sur le 2ème bassin avec un débit de fuite régulé (calculé sur la base de 3l/s/ha) ; le 2ème bassin suivant la



même logique se déversera sur le 2ème bassin avec également un débit de fuite régulé (calculé sur la base de 3l/s/ha). La bonne infiltration du site (suivant l'étude de sol réalisée) n'impose pas un débit de fuite sur le 3ème et dernier bassin, point bas du projet.

Les eaux usées seront collectées via un collecteur en PVC CR8 de diamètre Ø200 mm, réalisé sous les voies nouvelles du lotissement. Ce réseau principal d'eaux usées sera acheminé vers un poste de refoulement EU mis en place par le concessionnaire à l'angle Nord-Ouest du projet, point bas du terrain aménagé. La canalisation de refoulement EU depuis le poste installé, sera raccordée au regard EU existant situé sur la rue du 19 Mars.

L'ensemble des réseaux souples, comprenant le réseau d'électricité, le réseau d'eau potable, le réseau Gaz et le réseau de téléphone, seront pris directement depuis les réseaux existants situés sur la route de l'Hopiteau, la rue René LAENNEC ou la rue du 19 Mars.

Le nouveau réseau d'éclairage public, placé le long de la chaussée, sera créé spécifiquement pour le projet d'aménagement et partira du poste de transformation électrique préalablement équipé d'un coffret de comptage. Le matériel d'éclairage public sera conforme aux prescriptions de la collectivité, et il sera composé d'une lanterne à LED monté en top sur un mât de 5 m maximum. Le taux d'éclairement moyen du lotissement sera de 10 lux au niveau des voies, et de 20 lux à proximité immédiate des places de parking PMR.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone et de Gaz seront raccordés en souterrain, sans contraintes particulières, aux réseaux existants et présents sur la rue de l'Hopiteau, la rue René LAENNEC et la rue du 19 Mars.

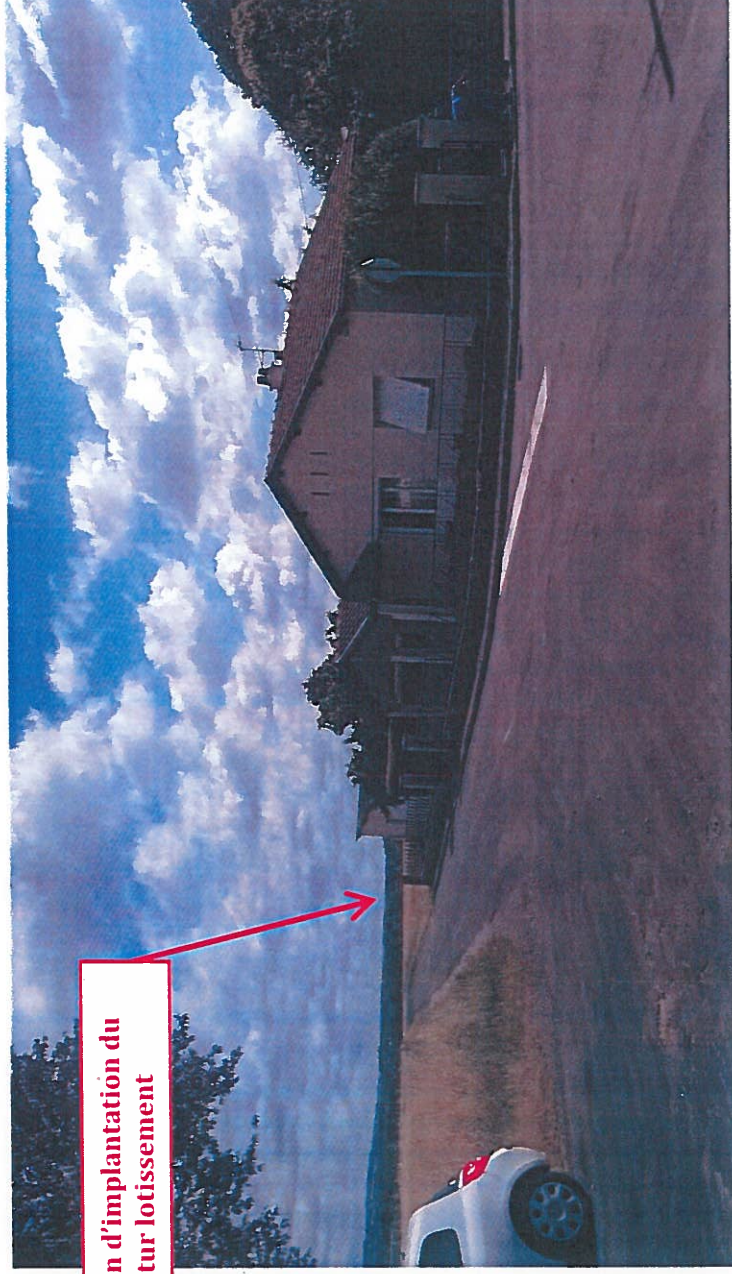
La desserte à incendie sera assurée par la pose de deux nouvelles bornes à incendie, placées à bonne distance, le long des voies du lotissement.

**Lotissement « L'Hopiteau »**

Lieu-dit « L'Hopiteau » - Section AS nos 319, 320, 321, 322, 324, 325, 326, 327 et 689

**PHOTOGRAPHIE DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN**

*Le 17 juillet 2018*



**Terrain d'implantation du  
futur lotissement**

## COMMUNE DE SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

---

### Lotissement « L'Hopiteau »

*Lieu-dit « L'Hopiteau » - Section AS nos 319, 320, 321, 322, 324, 325, 326, 327 et 689*

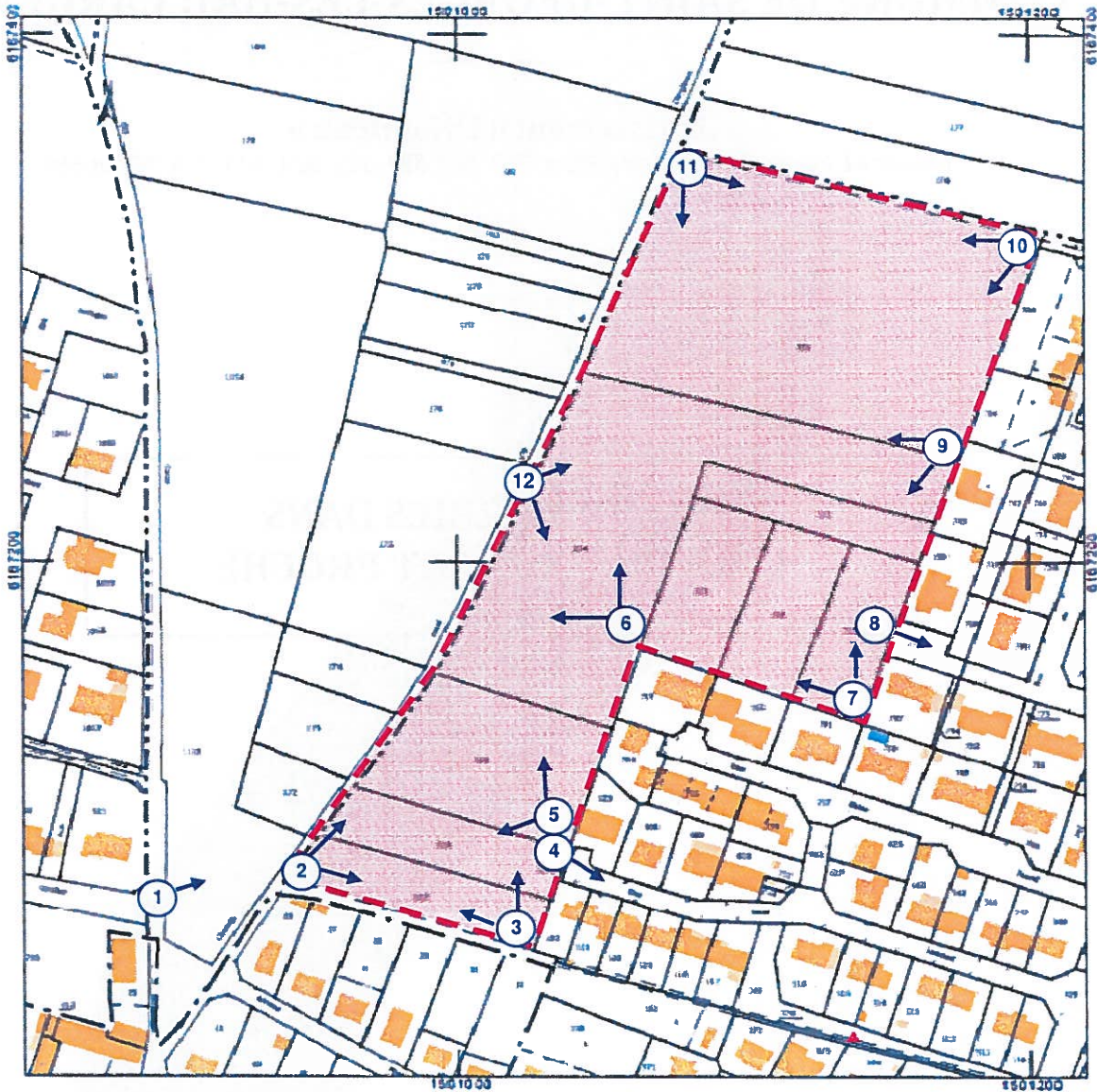
---

### PHOTOGRAPHIES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

*Le 17 juillet 2018*

Dossier n° 20914

## Localisation des différentes prises de vue



Extrait cadastral sans échelle



**Photo 1**



**Photo 2**



**Photo 3**



**Photo 4**



**Photo 5**



**Photo 6**



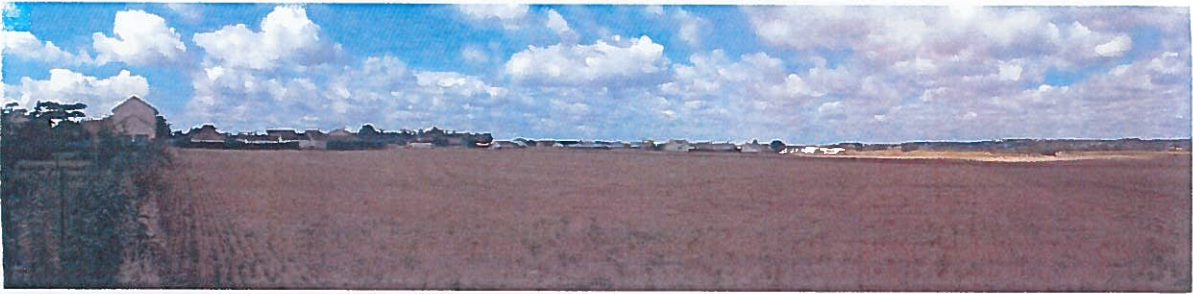
**Photo 7**



**Photo 8**



**Photo 9**



**Photo 10**



**Photo 11**



**Photo 12**



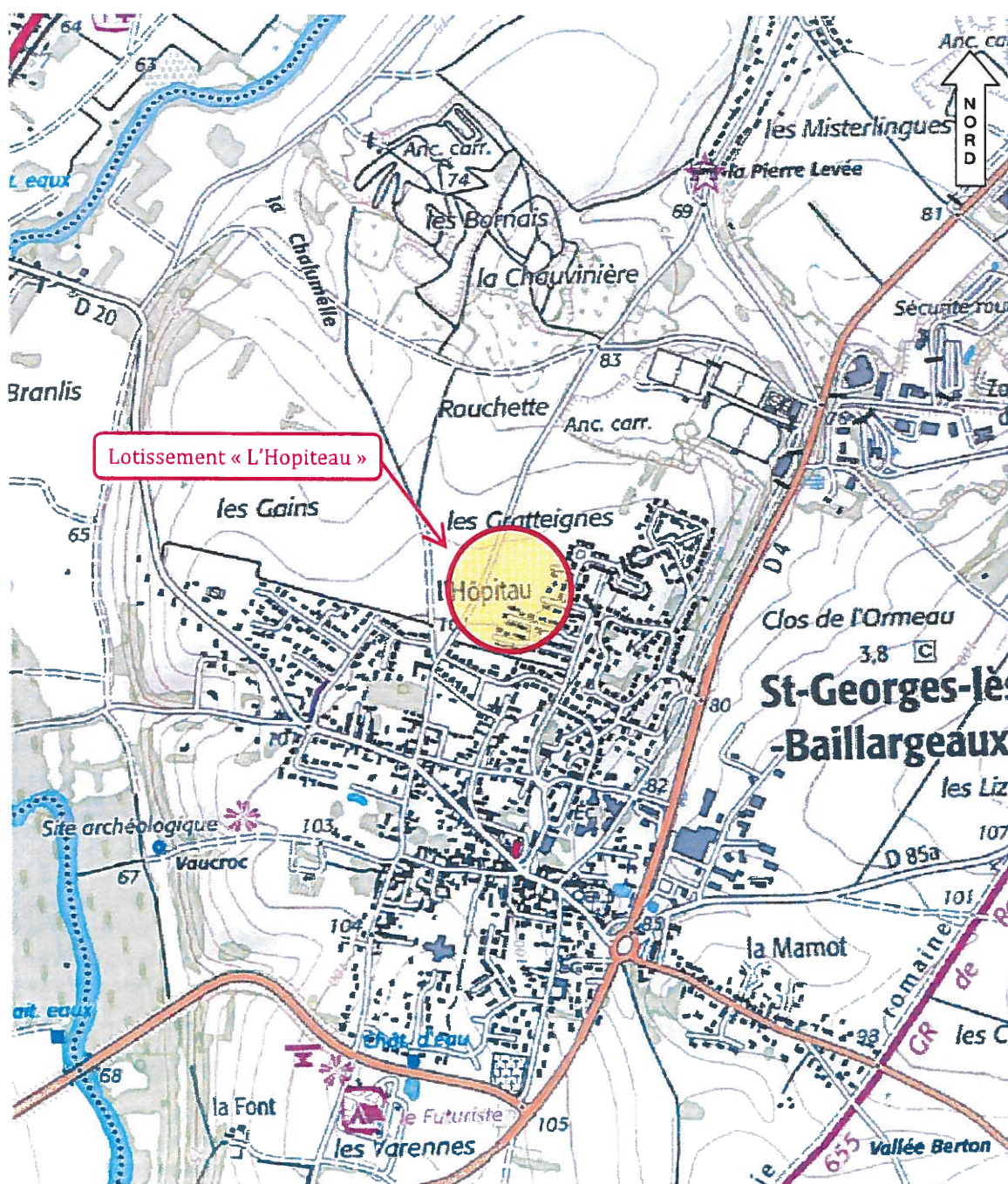
# COMMUNE DE SAINT-GEORGES-LES-BAILLARGEAUX

## Lotissement « L'Hopiteau »

Lieu-dit « L'Hopiteau » - Section AS nos 319, 320, 321, 322, 324, 325, 326, 327 et 689

## PLAN DE SITUATION

Sans Echelle



Dossier n° 20914