

**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 :

18/06/2018

Dossier complet le :

18/06/2018

N° d'enregistrement :

2018-6760

**1. Intitulé du projet**

Aménagement d'un quartier d'habitation sur le site de "l'Aumônerie"

**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

Commune d'AIRVAULT

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Monsieur Olivier FOUILLET, Maire

RCS / SIRET

217 900 059 000 15

Forme juridique

Collectivité territoriale

**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.))
39	L'opération concerne une surface de 16 900 m <sup>2</sup> et permettra d'accueillir 13 pavillons au cœur d'un tissu urbain déjà constitué. La surface de plancher créée sera inférieure à 10 000 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**

Ce projet permettra à la commune d'Airvault d'accueillir 13 nouvelles familles au cœur du tissu bâti. Ce projet n'induit aucune démolition. Il induit la création d'une voirie en cœur d'îlot, pour la desserte des différents lots.

## 4.2 Objectifs du projet

Création d'un nouvel îlot d'habitation.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

- Terrassements pour la création de la voirie.
- Terrassements e déblais pour la création d'un bassin pluvial.
- Tranchées pour la mise en place des réseaux.
- Apport de matériaux de fondation pour la voirie.
- Apport de matériaux de fermeture pour la voirie (essentiellement de l'enrobé).
- Travaux paysagers (surfaces en herbe et plantation d'arbres-tige).

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Vie d'un petit quartier pavillonnaire : après la construction des pavillons, allées et venues des habitants vers leur lieu d'emploi, les commerces, services et équipements.

La surface moyenne des lots est de 848 m<sup>2</sup> (699 m<sup>2</sup> pour le plus petit à 1 009 m<sup>2</sup> pour le plus grand).

Dans l'hypothèse de construction d'habitations de 150 m<sup>2</sup> de surface au sol ,  
la surface dédiée au jardin serait en moyenne de 698 m<sup>2</sup> , soit 82 % de la surface des lots.

**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).

- Permis d'Aménager (Article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)
- Dossier au titre de la "Loi sur l'Eau" (Article L.214-3 du Code de l'Environnement)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Surface totale du projet :	16 900 m <sup>2</sup> environ
- Espaces publics (jardins publics, chemins piétonniers, mail) :	2 800 m <sup>2</sup>
- Espace de gestion des eaux pluviales :	448 m <sup>2</sup>
- Voiries :	2 630 m <sup>2</sup>
- Lots privatifs :	11 022 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Lieu-dit "Les Plantes de Nazareth"  
Commune d'AIRVAULT (79)

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et 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 ?

<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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est partiellement inclus dans le périmètre de 500 mètres linéaires autour du "Pont du Vernay", classé à l'inventaire des monuments historiques par Arrêté du 10 Février 1868. Une AVAP est en place sur le centre-bourg, qui ne concerne pas le site du projet.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est soumise au risque inondation à travers le PPRI de la vallée du Thouet, approuvé le 13 Novembre 2008. Le site du projet n'est pas concerné par le risque.  La commune est également concernée par deux sites visés par la Directive SEVESO, l'un "seuil haut" et l'autre "seuil bas". Aucun périmètre de danger ou zone d'effet n'a été défini hors des limites de ces sites.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune d'AIRVAULT est classée en Zone de Répartition des Eaux.
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"/>	
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"/>	Le site se trouve à plus de 3 600 mètres de la ZPS "Plaine d'Oiron-Thénezy". Il n'existe pas de lien écologique fonctionnel entre le site du projet et le site Natura 2000.
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 ?

Veillez 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alimentation en eau potable sur le réseau communal pour 13 pavillons.
	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 checked="" type="checkbox"/>	Un équilibre est recherché entre les déblais et remblais sur le site lui-même.
	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"/>	Un équilibre est recherché entre les déblais et remblais sur le site lui-même.
<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"/>	Il s'agit d'un espace agricole labouré, sans végétation pérenne en place.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bien que mis en valeur sur le plan agricole (labourage régulier d'une partie du site), celui-ci n'est pas déclaré au titre du Registre Parcellaire Graphique 2016.
<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"/>	
	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>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création de 13 pavillons va générer un trafic routier urbain proportionné.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<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>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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>Rejets modestes d'eaux usées dans le système d'assainissement collectif.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Production de déchets urbains habituels (non dangereux), prise en charge par la collecte organisée au niveau intercommunal et par le portage individuel aux points d'apport volontaire (tri sélectif).</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	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 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 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) :**

En l'absence d'effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est mise en œuvre.

**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.

Il s'agit d'un projet de faible ampleur : création de 13 pavillons sur une surface totale de 16 995 m<sup>2</sup>, insérée dans un tissu urbain déjà en place.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input 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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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 checked="" 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 checked="" 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

**9. Engagement et signature**

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

Fait à AIRVAULT

le. 12 JUIN 2018

Signature



LE MAIRE  
Olivier FOUILLET

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

Département des Deux-Sèvres (79)  
**Commune d'AIRVAULT**

COURRIER REÇU  
LE

14 JUIN 2018

MAIRIE D'AIRVAULT



# PERMIS D'AMÉNAGER

Quartier d'habitations « L'Aumônerie »

25 Mai 2018

Commune d'Airvault (79) - Permis d'Aménager du lotissement « L'Aumônerie »

# SOMMAIRE

PA1 - PLANS DE SITUATION .....	9
PA2 - NOTICE EXPLICATIVE .....	13
SYNTHÈSE DU PROJET .....	21
PA3 - ÉTAT ACTUEL .....	23
PA4 - PLAN DE COMPOSITION .....	25
PA5 - PROFIL DU PROJET .....	27
PA6 - PHOTOS DU SITE .....	33
PA7 - PHOTOS DES ABORDS DU SITE .....	35
PA8 - PROGRAMME DE TRAVAUX .....	38
PA9 - ORGANISATION DU BÂTI .....	47
PA10 – RÈGLEMENT .....	48
ANNEXE - FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER (CERFA 13409*06).....	56

# CONTEXTE JURIDIQUE

## Article R.421-19 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

### a) Les lotissements :

- **qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;**
- **ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;**

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R.111-42 du Code de l'Urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du Code du Tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la Loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

# PRÉAMBULE

## ■ PRÉSENTATION DU PROJET

La présente demande de Permis d'Aménager concerne le projet de réalisation d'un lotissement d'habitation, situé Rue de l'Aumônerie, sur la commune d'AIRVAULT, pour une superficie totale d'environ 16 900 m<sup>2</sup>.

Ce lotissement comportera **13 lots** destinés à la construction de bâtiments d'habitation.

## ■ MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la Commune d'Airvault, représentée par son Maire, Monsieur Olivier FOUILLET.

### CONNUNE D'AIRVAULT

1 rue Constant Balquet - BP 50001  
79 600 AIRVAULT

## ■ MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre du projet, est le groupement suivant :

- Bruno GUINAUDEAU, Architecte DPLG  
4 rue de la Vierge - 44 400 REZÉ
- Bureau d'études PARCOURS, représenté par son Directeur, M. François SIMON, Urbaniste OPQU  
27 rue de l'Abreuvoir - 79 500 MELLE
- Bureau technique ATVRD, représenté par M. Étienne FRAGNAUD  
26 rue mélusine – 79 120 SEPVRET



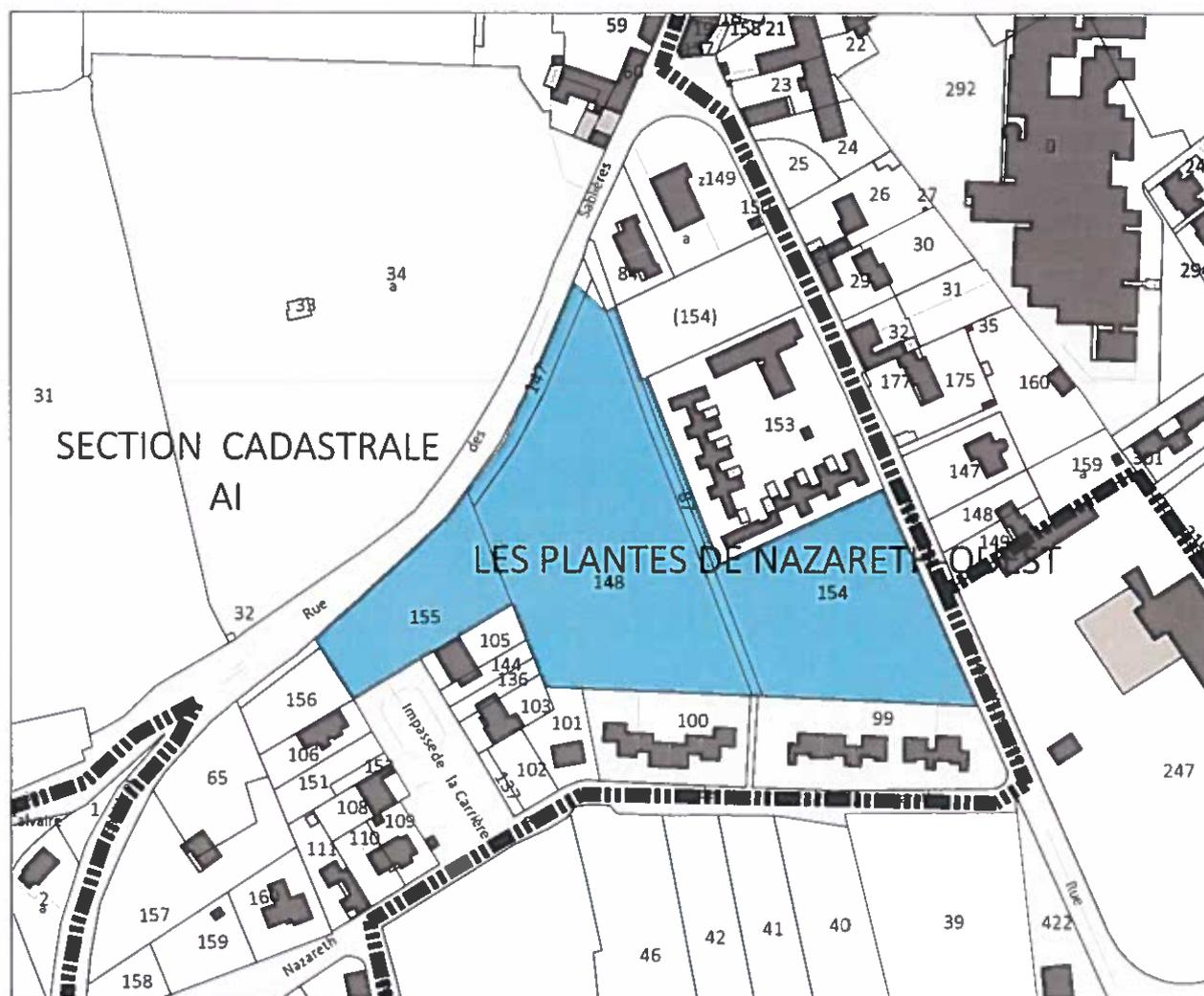
## ■ EMPRISE FONCIÈRE

Le projet de lotissement concerne une partie des parcelles suivantes, située dans le bourg d'Airvault, au niveau du lieu-dit « Les Plantes de Nazareth ».

Numéro de parcelle	Contenance cadastrale	Superficie aménagée indicative (*)	
Section AI, parcelle 154	72 a 87 ca	<i>en partie</i>	5 306 m <sup>2</sup>
Section AI, parcelle 87	06 a 76 ca	<i>en partie</i>	590 m <sup>2</sup>
Section AI, parcelle 148	85 a 44 ca	<i>en totalité</i>	8 544 m <sup>2</sup>
Section AI, parcelle 147	05 a 91 ca	<i>en partie</i>	260 m <sup>2</sup>
Section AI, parcelle 155	26 a 93 ca	<i>en partie</i>	2 200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 ha 97 a 91 ca</b>	<b>Soit environ</b>	<b>16 900 m<sup>2</sup></b>
<i>soit 85 % du foncier communal</i>			

\* La superficie du projet ne sera définitive qu'après découpage des parcelles et bornage

Emprise du projet



Source cadastre DGFIP

- Extrait du cadastre -  
Section AI - Les Plantes des Nazareth Ouest

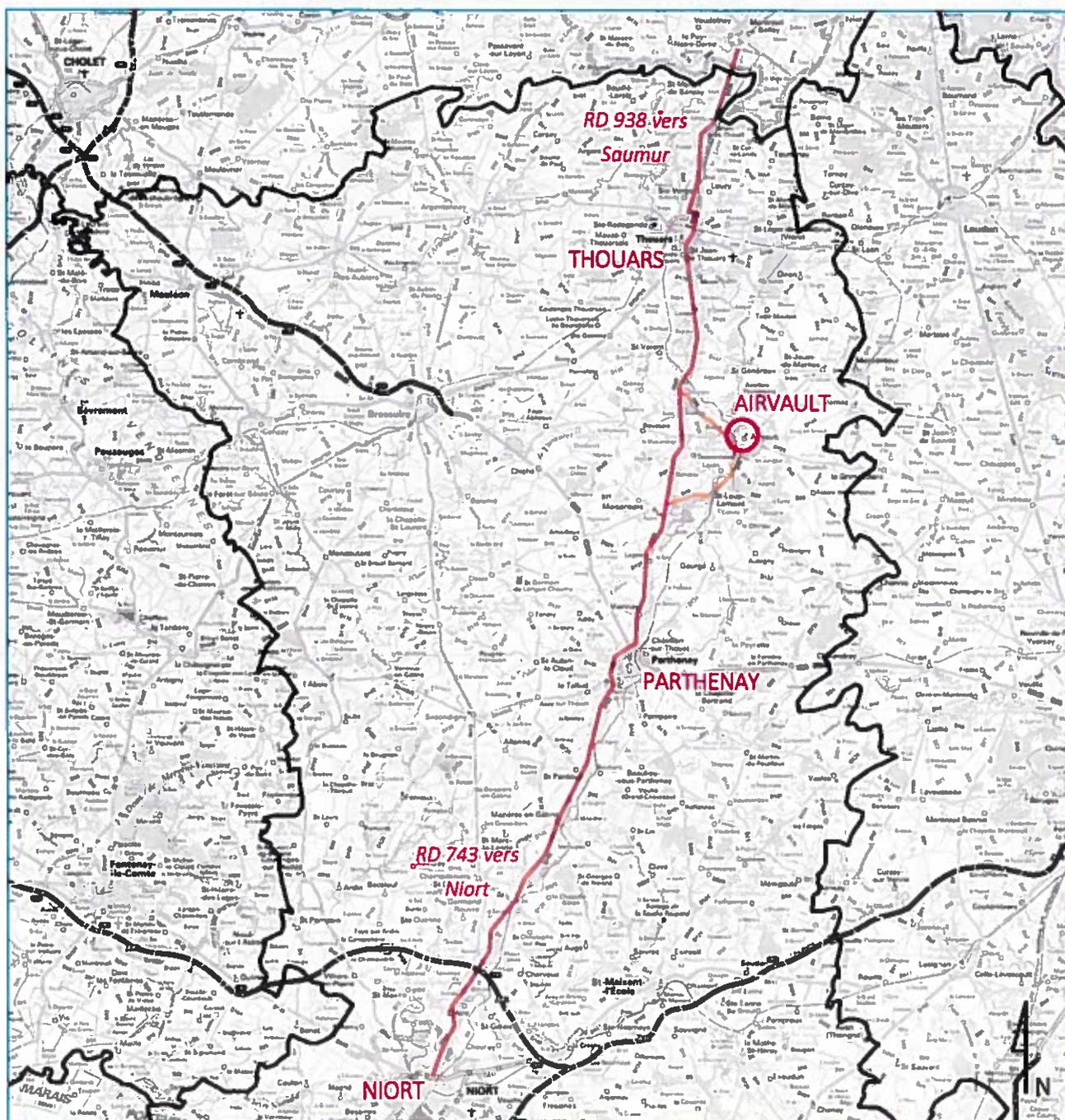
Echelle 1/ 2 500



# PA1 - PLANS DE SITUATION

La commune d'Airvault est située au Nord-Est du département des Deux-Sèvres. Elle est en retrait à l'Est de la RD 938, dite « La Deux-Sévrienne » qui relie, dans le prolongement de la RD 743, Niort, Parthenay, Thouars et, au-delà, Saumur. Les RD 28 et 46, axes secondaires, relient Airvault à l'axe principal de circulation.

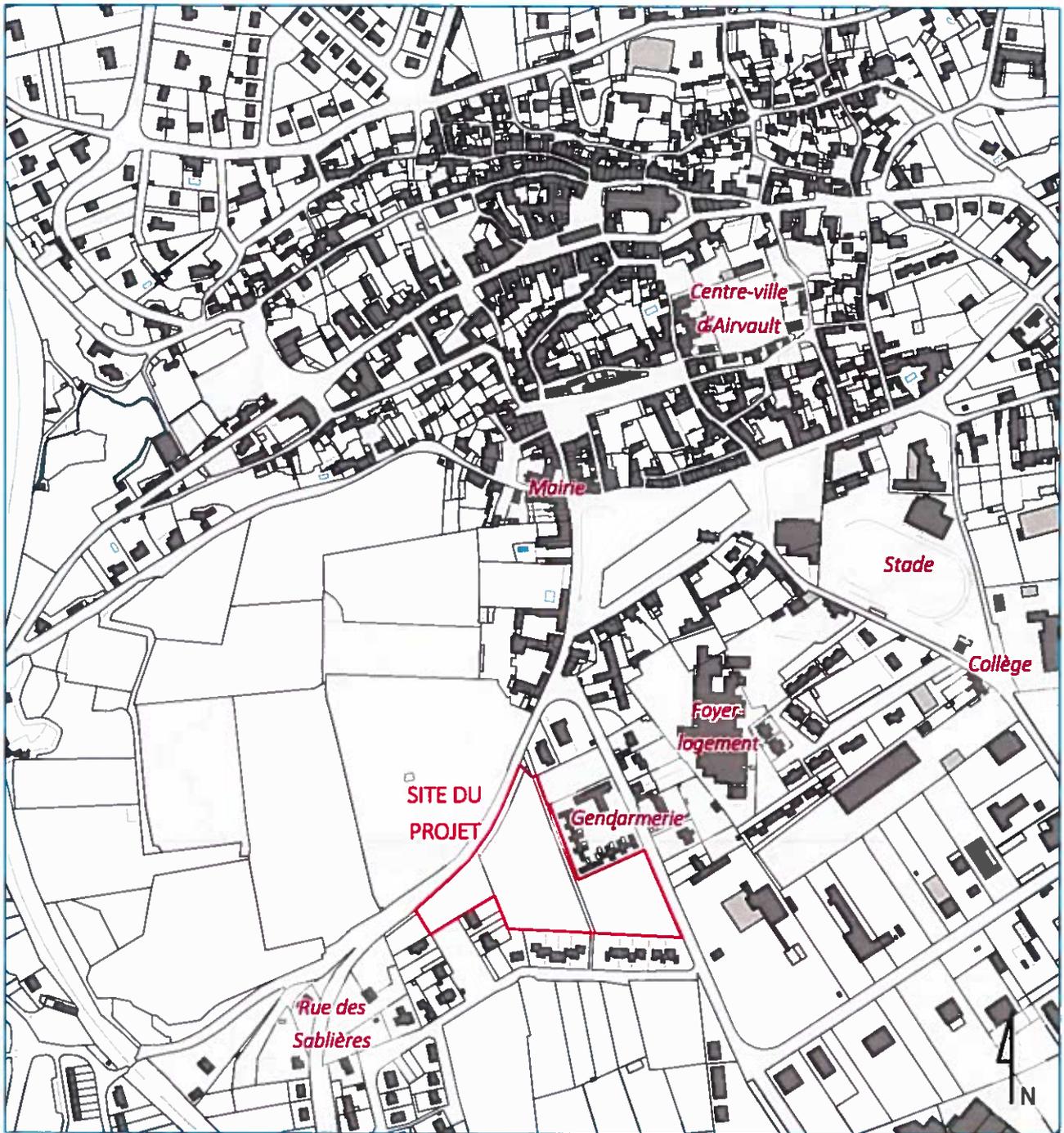
Localisation de la commune à l'échelle départementale



Source : SIG PARCOURS, données IGN SCAN 250 – Échelle : 1/450 000

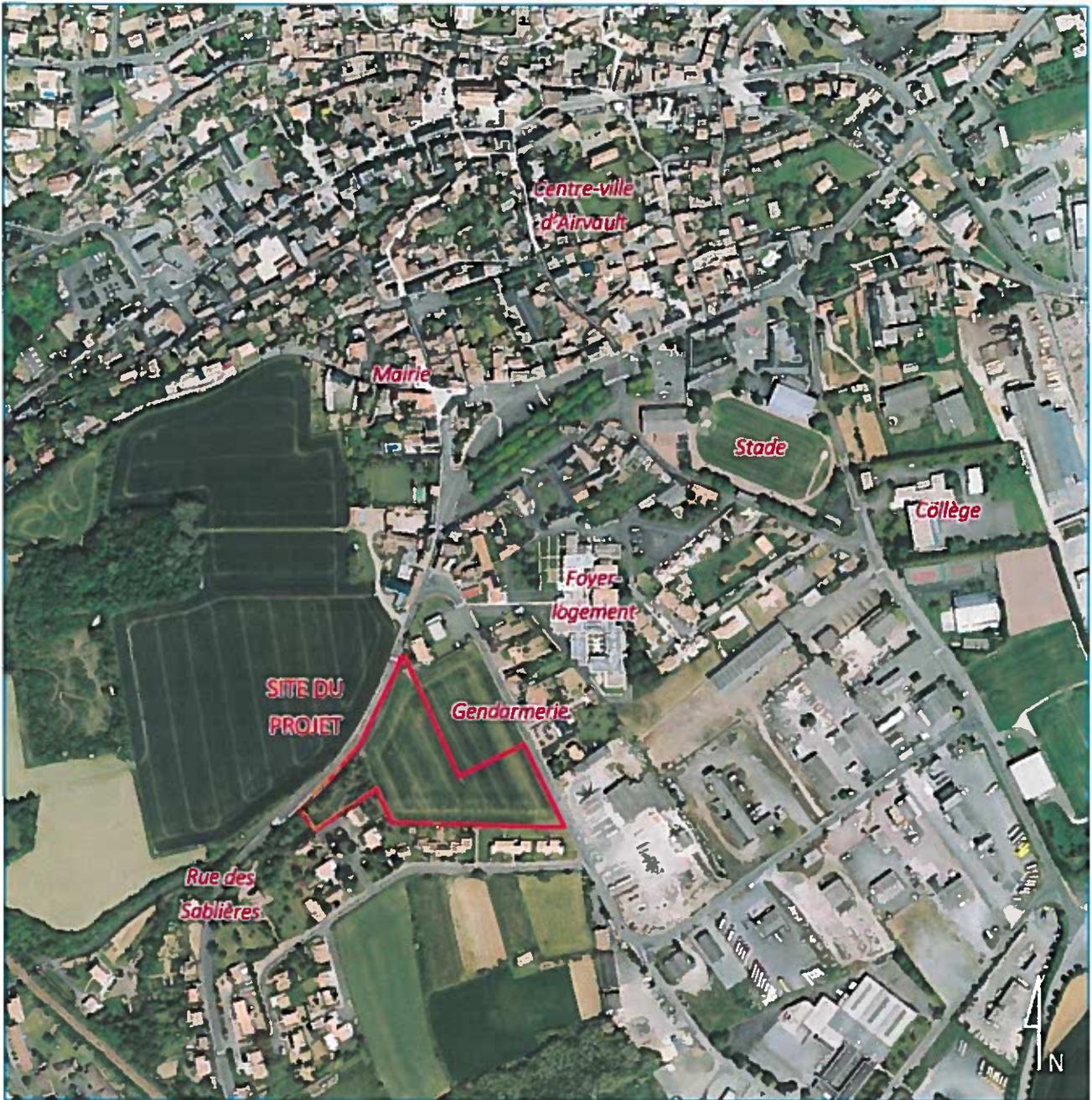
Le site à aménager se situe au Sud du centre-ville, à l'écart du secteur historique, et s'insère dans le cadre d'un tissu pavillonnaire existant.

### Localisation cadastrale



Source : Cadastre DGFIP – Échelle : 1/5 000

Localisation du site sur photo aérienne



Source : IGN Géoportail – Échelle : 1/5 000



# PA2 - NOTICE EXPLICATIVE

## ■ OBJECTIF DE LA COMMUNE

La commune d'Airvault souhaite créer un lotissement communal sur ce site, sur la base d'une politique de l'habitat définie au Plan Local d'Urbanisme et confirmée par la dynamique communale. Il est important que la commune puisse répondre à l'attente des ménages qui souhaitent s'installer à Airvault et qui rencontrent des difficultés pour trouver des terrains équipés.

La localisation de cet espace, très proche du centre-ville, est en outre intéressante dans la perspective d'installer de nouveaux habitants à proximité des commerces, équipements et services en place.

## ■ ÉTAT ACTUEL DU SITE

Le site, propriété communale, est un espace encore à vocation agricole, labouré (source photographie aérienne) mais non déclaré au titre de la Politique Agricole Commune (source Registre Parcellaire Graphique 2016).

L'usage agricole, s'il est encore effectif, est en réalité très contraint. La parcelle est insérée dans une trame urbaine.

À l'Est, la Rue de l'Aumônerie est le principal accès au site. En partie Nord, récemment construite, la Gendarmerie limite le site. La Rue de l'Aumônerie, à l'échelle communale, est un axe important. Elle assure le lien entre le centre-ville historique, au Nord, et les espaces industriels, au Sud.

À l'Ouest, le site est relié à l'Impasse de la Carrière par un espace public planté d'arbres. Cet espace constitue le début du cheminement piétonnier qui domine la Rue des Sablières.

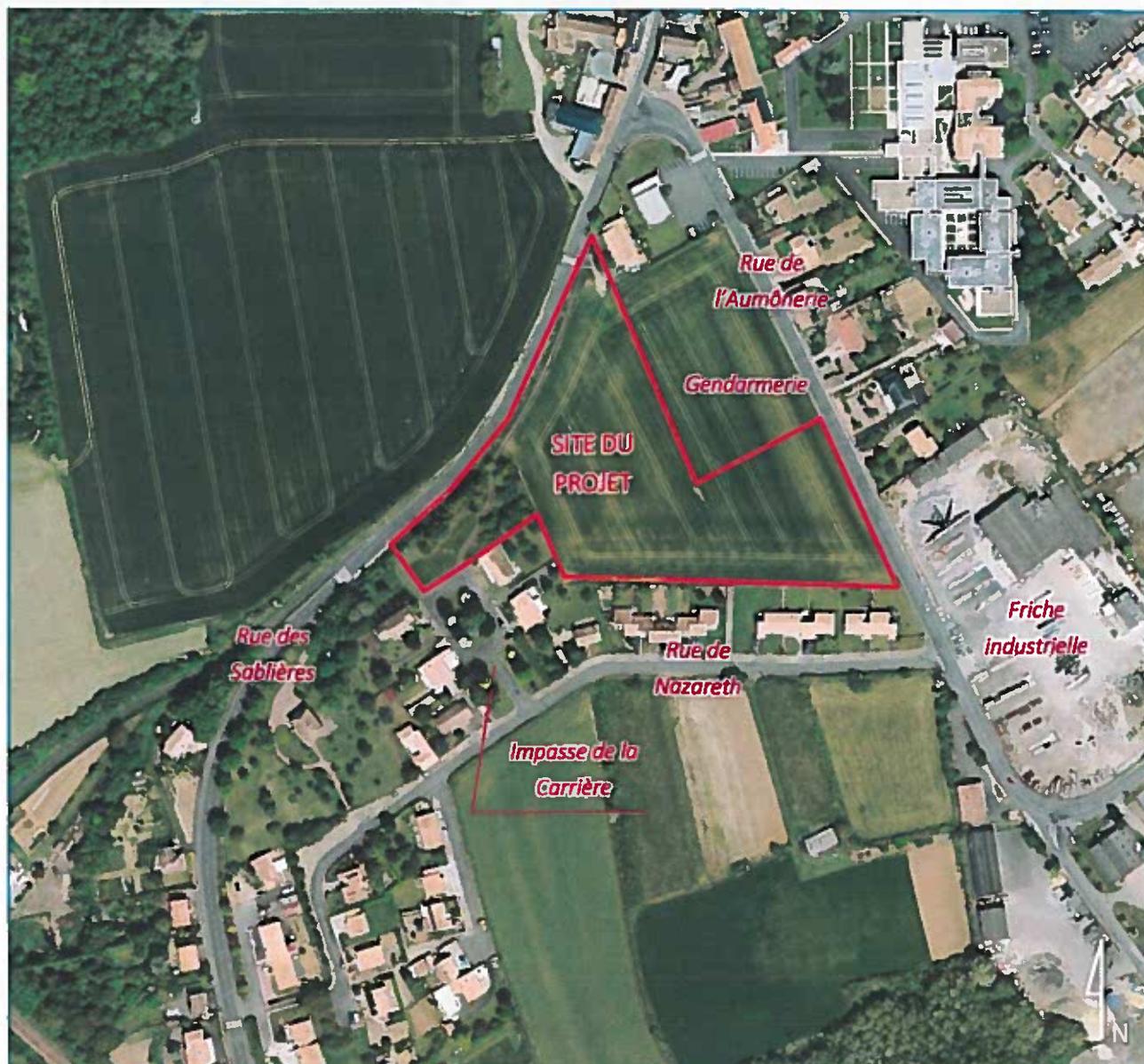
Au Nord, la Rue des Sablières (RD 46) limite le site au Nord. C'est l'une des principales voies d'entrée dans le bourg d'Airvault. La rue des Sablières est encaissée dans le plateau et en fort contrebas par rapport aux parcelles concernées (dénivelée d'environ 3 mètres). En haut du talus, le cheminement piétonnier longe la Rue des Sablières et assure un lien direct entre l'Impasse de la Carrière et le centre ancien.

Au Sud, la Rue de Nazareth constitue une autre limite. Un alignement d'habitations en mitoyenneté sépare le site du projet, de la Rue de Nazareth. Un lien piétonnier est déjà en place au centre de cet alignement (actuellement sans débouché). À l'extrémité Ouest de la Rue de Nazareth est implanté un petit quartier pavillonnaire desservi par cette même rue et l'Impasse de Nazareth.

Le site bénéficie donc de bonnes conditions d'accès.

Sur le plan de la qualité des paysages, sa partie Ouest dominant la RD 46 offre de belles perspectives visuelles à l'échelle de la vallée. À l'inverse, en partie Est, notamment au Sud de la Rue de l'Aumônerie, une friche industrielle confère un aspect peu valorisant au site.

## Localisation de détail sur photo aérienne



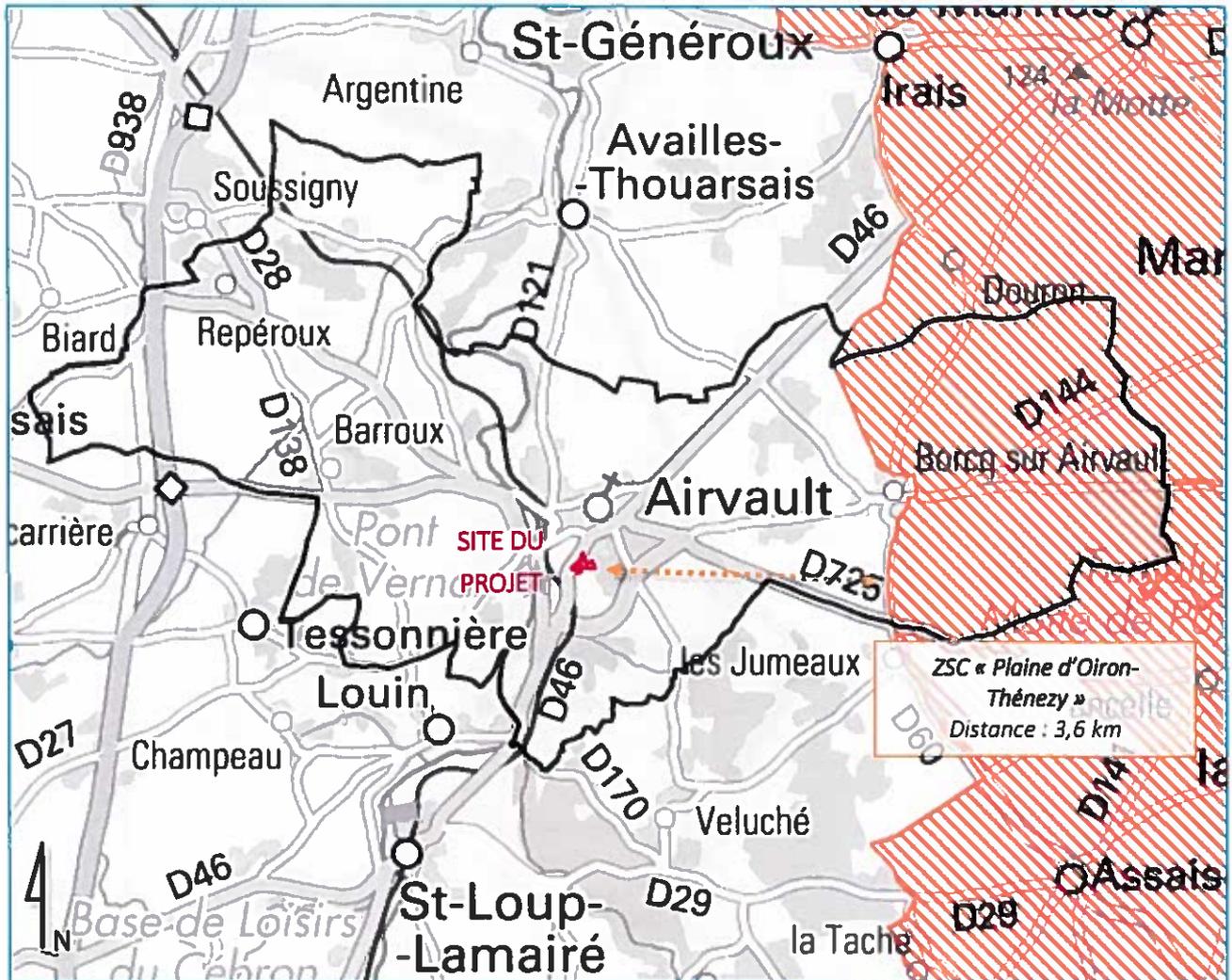
Source : IGN Géoportail – Échelle : 1/2 500

Sur le plan environnemental, l'extrémité Ouest du site, au bout de l'Impasse de la Carrière, est constituée d'une prairie, plantée d'arbres ornementaux (mélange de résineux et de feuillus). Aucune végétation pérenne n'est présente sur le reste des terrains, encore labourés chaque année.

La commune d'Airvault est concernée par un site relevant de la réglementation européenne Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale FR5412014 « Plaine d'Oiron-Thénezay ») qui se situe en limite Est du territoire communal (cf. cartographie ci-après), à une distance de 3 600 mètres linéaires du projet.

La protection environnementale ainsi mise en œuvre concerne les oiseaux de grande plaine (Outarde canepetière, Cedicnème criard, Busard Saint-Martin...), inféodés à ces milieux. Le site du projet, inséré dans le tissu bâti existant et situé en partie plus bocagère de la commune, n'est pas concerné par ces enjeux.

## Localisation du projet au regard des enjeux environnementaux majeurs

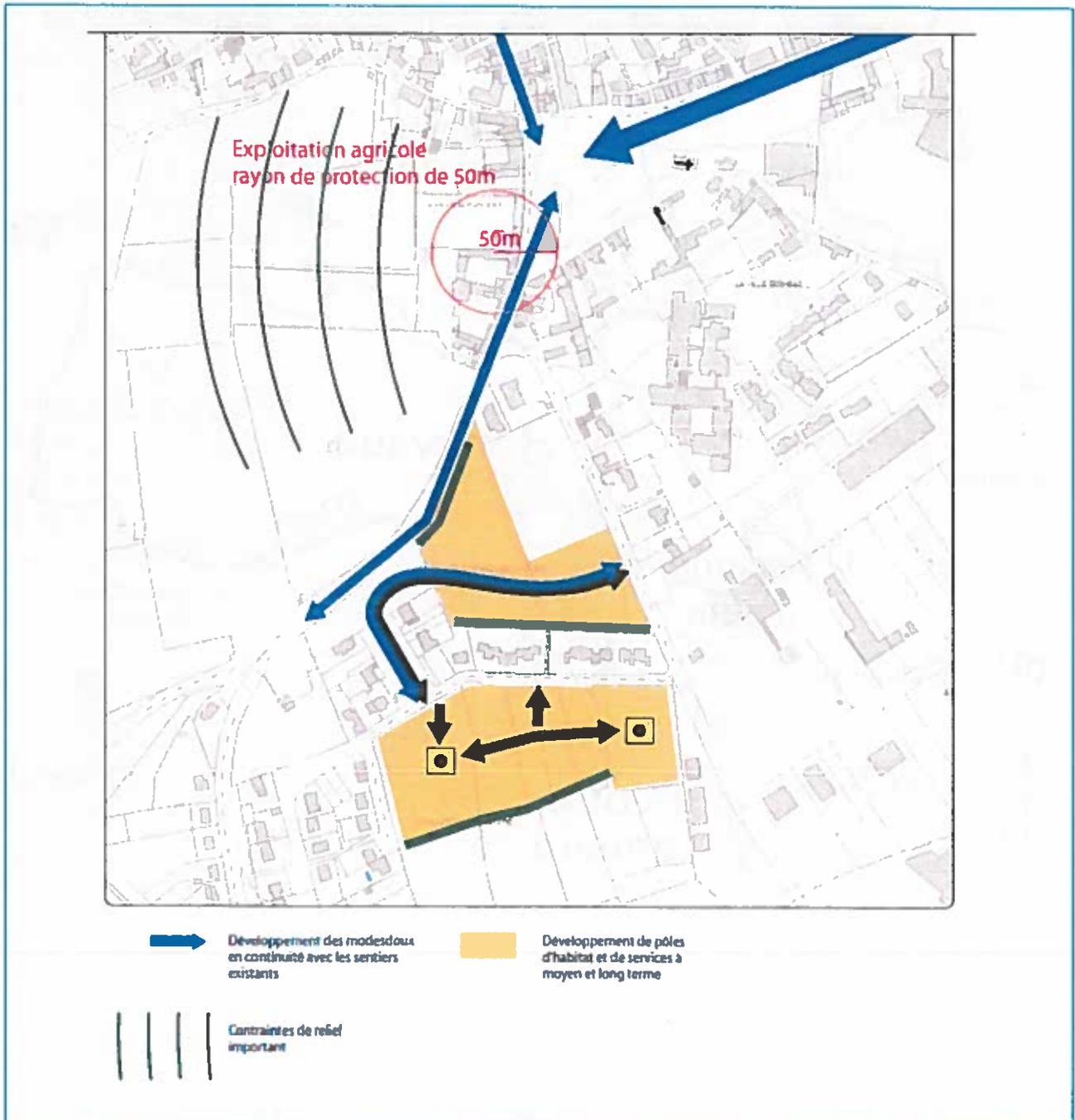


Source : SIG PARCOURS, Cadastre DGFIP, données IGN SCAN 250 et INPN – Échelle : 1/75 000

## ■ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

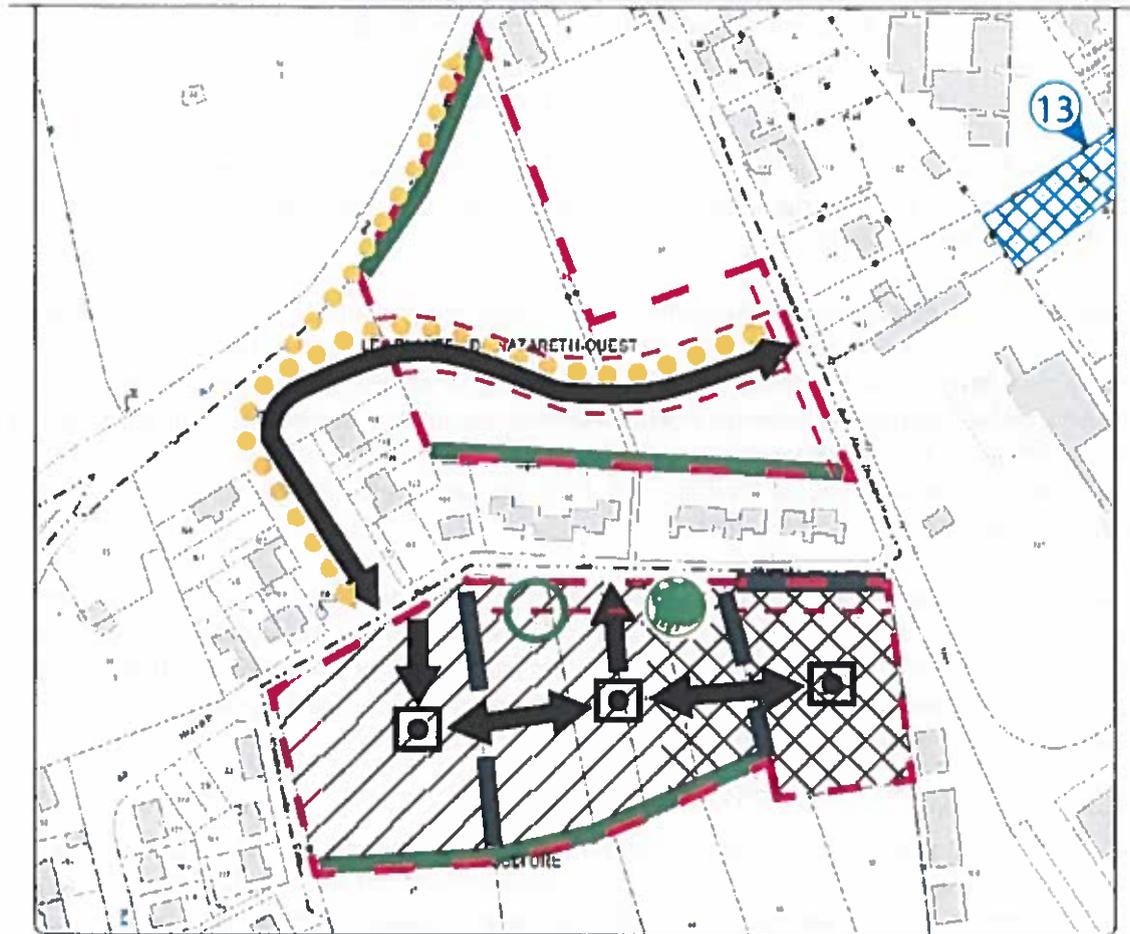
Le projet d'aménagement a été conçu en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune, et spécifiquement en rapport au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur (PLU approuvé le 09 Juillet 2007). Les extraits ci-après rappellent les principes d'aménagement retenus. Le projet d'organisation parcellaire doit être compatible avec les principes arrêtés.

PADD - Orientation particulière d'aménagement n°3 : le centre-ville



Source : PLU d'Airvault (Octobre 2007), Projet d'Aménagement et de Développement Durables

OAP - Schéma d'aménagement de la zone AUa « La Vallée de La Culture »



- |   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
|  | Zone à urbaniser par opérations groupées   |  | Urbanisation à constituer autour de placettes de vie                                    |  | Arbre à préserver   |
|  | Principe de désenclavement principal de la zone d'habitat et services. L'accès aux parcelles est prévu à partir d'une desserte secondaire. |  | Cheminement piéton permettant d'irriguer la zone et la relier au tissu urbain existant. |  | Arbre à ajouter pour marquer l'entrée du clos                         |
|  | Retrait obligatoire des constructions par rapport à la voirie  |  | Préserver les murets et reconstituer la trame végétale existante                        |  | Lisières paysagères (= zone tampon) à créer sur les parcelles privées |
|   |  |   |   |  | Emplacement Réserve (n° 13) pour l'extension du village de retraite   |
|   |  |   |   |  | 1ère phase d'urbanisation   |
|   |  |   |   |  | 2ème phase d'urbanisation   |

Source : PLU d'Airvault (Octobre 2007), Orientations d'Aménagement et de Programmation

La réflexion conduite dans ce cadre, et avec une forte implication de l'équipe municipale, a permis d'arrêter le projet suivant.

Le site accueillera **13 lots, d'une taille moyenne de 848 m<sup>2</sup>.**

- Le plus petit lot aura une surface de 699 m<sup>2</sup>.
- 4 lots auront une surface comprise entre 700 et 799 m<sup>2</sup>.
- 3 lots auront une surface comprise entre 800 et 899 m<sup>2</sup>.
- 4 lots auront une surface comprise entre 900 et 999 m<sup>2</sup>.
- Le lot le plus grand sera de 1 009 m<sup>2</sup>.

Une voie interne desservira les différents lots et fera la jonction avec l'Impasse de la Carrière. Ce dispositif permettra d'éviter un aménagement sans issue et d'éliminer celui de l'Impasse de la Carrière, dans une logique de perméabilité urbaine.

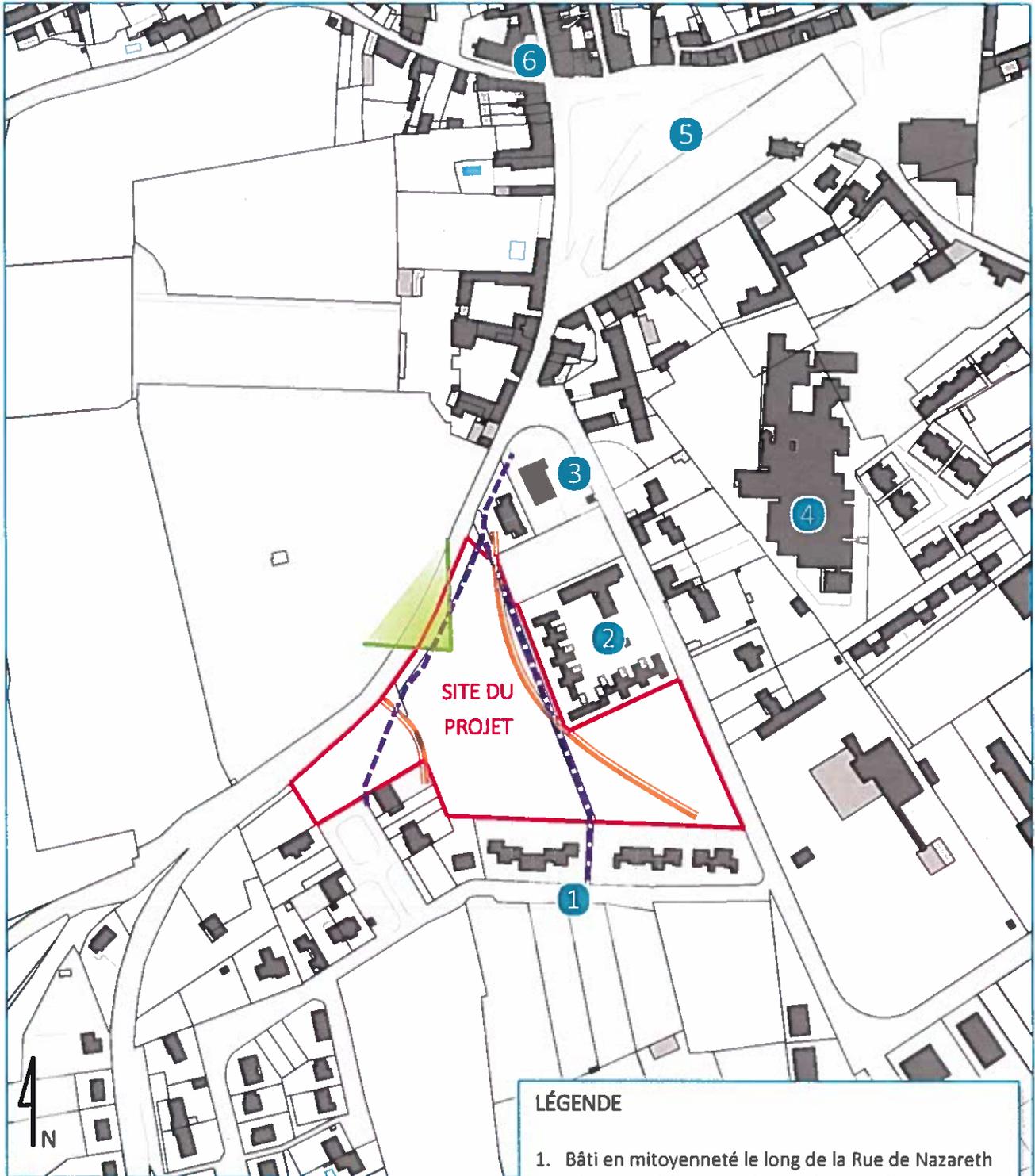
Cette voie de distribution sera suffisamment « cassée » pour imposer une vitesse très réduite des véhicules. Priorité sera donnée aux déplacements piétons, tout en mettant en place des cheminements spécifiques. Un confort de circulation pour les Personnes à Mobilité Réduite et une bonne sécurité globale des piétons seront recherchés et respectés. Outre les trottoirs, les déplacements piétons sont assurés en cœur d'îlot (axe Nord/Sud), depuis la Rue de Nazareth jusqu'à la Rue des Sablières. Le long de cette dernière rue, le lien piétonnier depuis l'Impasse de la Carrière, en haut du talus, est maintenu et est intégré de fait à l'aménagement global.

L'aménagement paysager reste volontairement succinct pour ne pas induire de trop fortes charges d'entretien ultérieures pour la commune. Des arbres de haut jet seront implantés le long de la rue, en trois endroits, en compensation des arrachages à l'Ouest du site. Le long de la clôture du site de la Gendarmerie, une banquette en herbe accompagne le cheminement piétonnier. La ligne électrique existante, située au-dessus de ce dernier, reste ainsi en place, sans impacter de foncier privé.

Tel qu'il est conçu, le projet permet de répondre à l'attente de ménages qui souhaitent s'installer au cœur d'Airvault. Un tissu urbain pavillonnaire émergera, cohérent avec les autres sites d'habitat proches, mais dans un contexte diversifié favorisant la mixité sociale et spatiale lorsque l'on prend en compte une perspective urbaine plus vaste :

- Habitat en mitoyenneté au Sud.
- Habitat en mitoyenneté au Nord-Est (caserne de Gendarmerie).
- Ensemble bâti de l'EHPAD au Nord-Est.
- Proximité de la Place des Promenades, cœur d'îlot où se situe la Mairie.

## Schéma au regard des déplacements et de la mixité sociale et spatiale



Source : Cadastre DGFIP – Échelle : 1/3 000

### LÉGENDE

1. Bâti en mitoyenneté le long de la Rue de Nazareth
2. Bâti groupé (casernes de Gendarmerie)
3. Caserne des Pompiers
4. EHPAD
5. Place des Promenades
6. Mairie

 Perspectives urbaines limitées

 Ouverture paysagère

 Cheminements piétonniers



# SYNTHÈSE DU PROJET

## Parcelles cadastrales

Section AI : parcelles N° 154, 87, 147, 155 en partie,  
parcelle N° 148 en totalité.

Surface total du projet 16 900 m<sup>2</sup>

## Division du terrain

Lot	Superficie provisoire*
1	778 m <sup>2</sup>
2	822 m <sup>2</sup>
3	762 m <sup>2</sup>
4	907 m <sup>2</sup>
5	972 m <sup>2</sup>
6	744 m <sup>2</sup>
7	922 m <sup>2</sup>
8	699 m <sup>2</sup>
9	847 m <sup>2</sup>
10	760 m <sup>2</sup>
11	875 m <sup>2</sup>
12	925 m <sup>2</sup>
13	1 009 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>11 022 m<sup>2</sup></b>

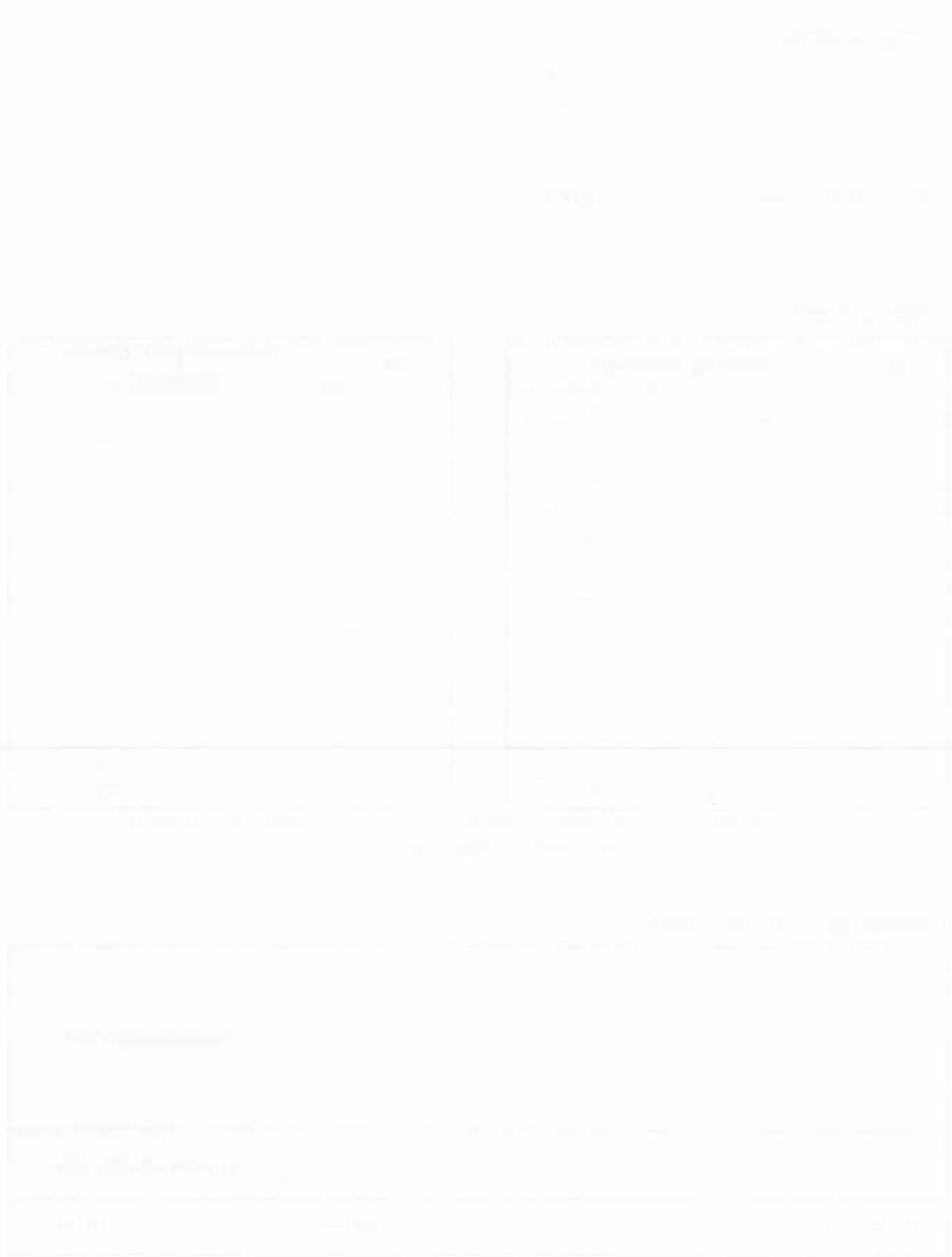
Lot	Classement par superficie. croissante*
8	699 m <sup>2</sup>
6	744 m <sup>2</sup>
10	760 m <sup>2</sup>
3	762 m <sup>2</sup>
1	778 m <sup>2</sup>
2	822 m <sup>2</sup>
9	847 m <sup>2</sup>
11	875 m <sup>2</sup>
4	907 m <sup>2</sup>
7	922 m <sup>2</sup>
12	925 m <sup>2</sup>
5	972 m <sup>2</sup>
13	1 009 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>11 022 m<sup>2</sup></b>

\* Les superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots et validation des contenances par le Géomètre missionné pour le projet.

## Tableau de répartition des emprises :

Jardins publics, chemins piétonniers et mail	2 800 m <sup>2</sup>	Espaces publics 35 %
Espace de gestion des eaux pluviales	448 m <sup>2</sup>	
Voiries	2 630 m <sup>2</sup>	
	5 878 m <sup>2</sup>	
Lots privatifs	11 022 m <sup>2</sup>	Espaces privatifs 65%
<b>Total aménagé</b>	<b>16 900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

# PROJET DE LOTISSEMENT



# PA3 - ÉTAT ACTUEL

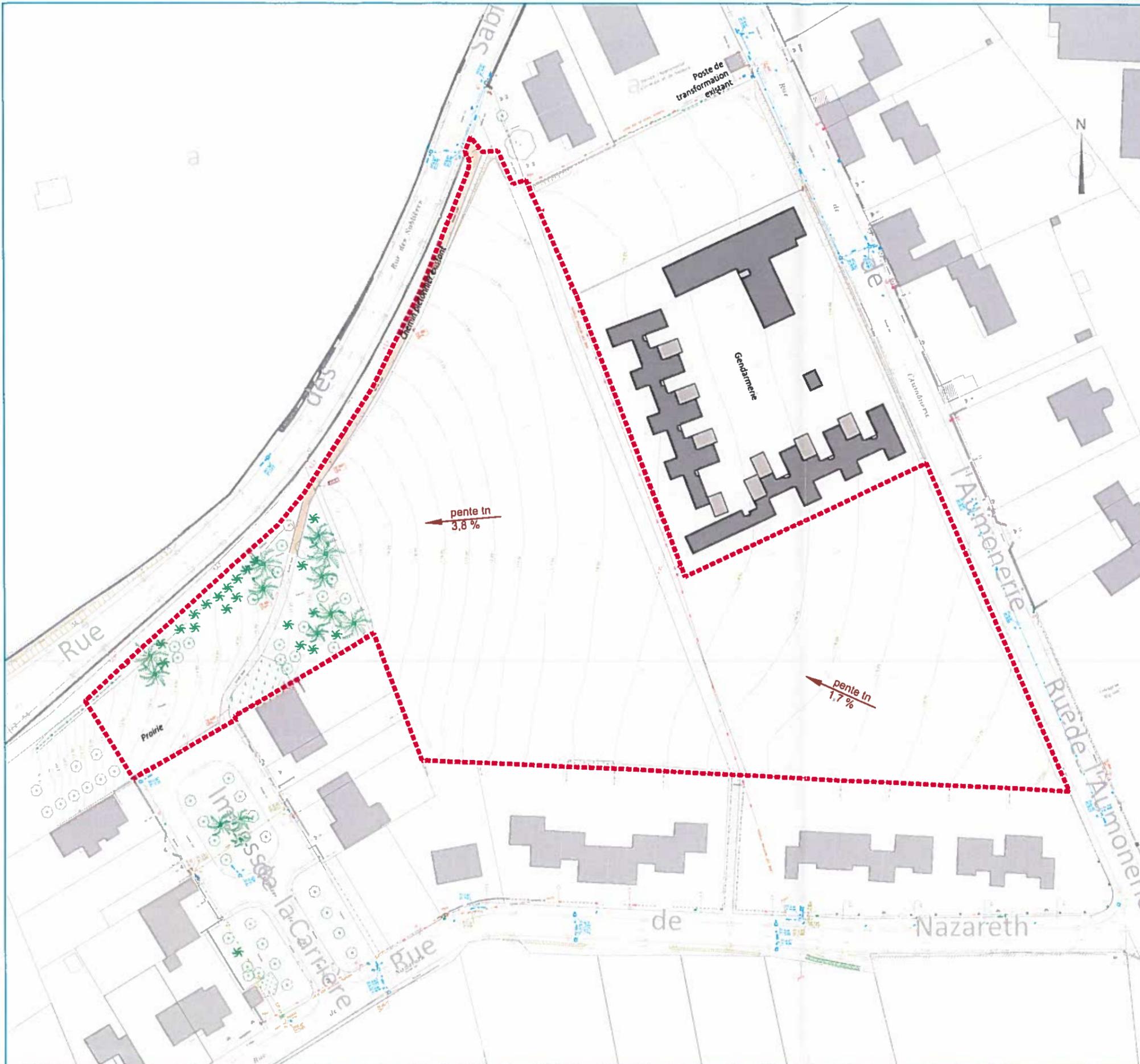
COMMUNE D'AIRVAULT  
(79)

QUARTIER D'HABITATIONS  
de "L'Aumonerie"

Relevé topographique réalisé en Oct 2014 par  
D. LECOUTEUX - W. BRANLY - P. LACAZE  
SCP de Géomètres-Experts Fonciers

Coordonnées RATTACHÉES AU RGF 03 PROJECTION LAMBERT CC47 (Zone 6)  
Altitude IGN 69 (altitude normale)

-  Périmètre du projet de lotissement
-  Ligne moyenne tension aérienne existante
-  Chemin piétons existant
-  Espace arborescent existant



# PA4 - PLAN DE COMPOSITION

Echelle : 1 / 1000

Date: 25/05/2018

COMMUNE D'AIRVAULT  
(79)

QUARTIER D'HABITATIONS  
de "L'Aumonerie"



## ELEMENTS REGLEMENTAIRES

- Périmètre de projet
- Limite de lot
- Exemple d'implantation du bâti
- Accès projeté au lot
- Foncier privé
- Haie sur domaine privé
- Espace constructible au regard des règles du lotissement

## VOIRIE

- Chaussée en enrobé noir BBSG 0/10 sur 0,05 m
- Placette en béton désactivé (2 granulométries) sur 0,17 m
- Trottoir, mail, aire de stationnement en enrobé BBSG 0/6 sur 5 cm + gravillonné monocouche calca
- Chemin piétonnier et trottoir existant
- Frise en pavés 15 x 15
- Pavés 15 x 15 dans le stabilisé et pavés résine sur enrobé
- Bordure caniveau béton préfa. T2 / CS2
- Caniveau béton préfa. CS2 seul
- Caniveau béton préfa. CC1
- Bord de chaussée (sans bordure)
- Passage piétons et bandes podotactiles

## ESPACES VERTS

- Espaces verts
- Prairie
- Alignement d'arbres
- Bornes et traverse en bois

# PA5 - PROFIL DU PROJET

COMMUNE D'AIRVAULT  
(79)

QUARTIER D'HABITATIONS  
de "L'Aumonerie"

AXES DE COUPES  
COUPE EN LONG AA'  
COUPES TRANSVERSALES  
BB' CC'

Echelle : 1 / 1000

PA5 a

Date : 25/05/2018



COMMUNE D'AIRVAULT  
(79)

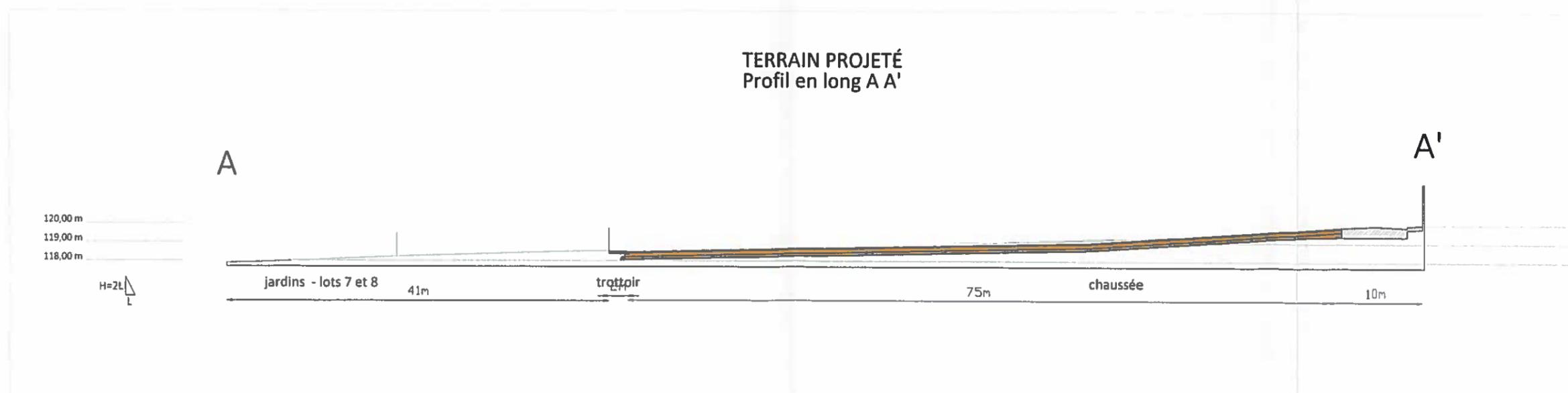
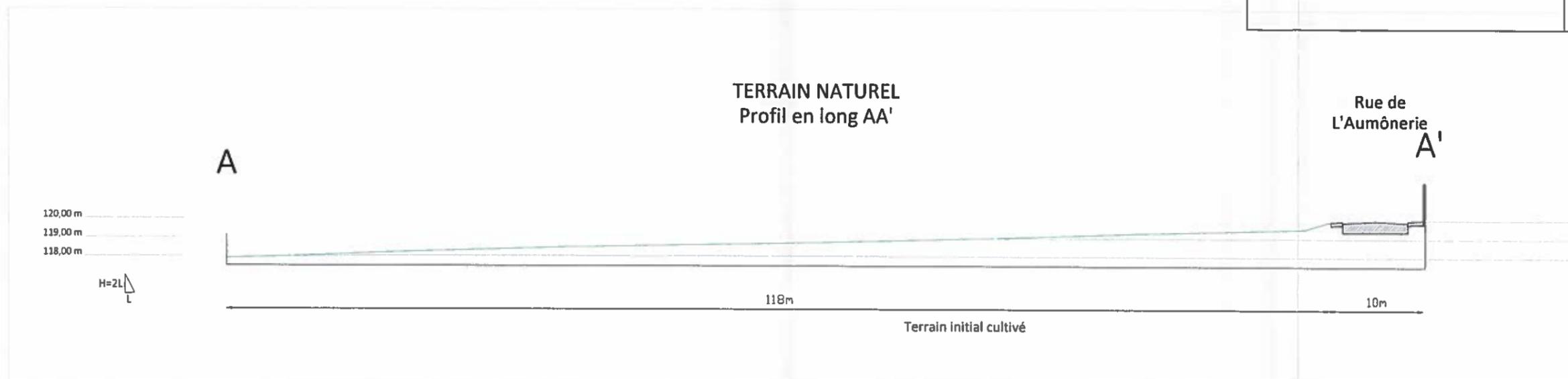
QUARTIER D'HABITATIONS  
de "L'Aumonerie"

Echelle : 1 / 1000

PROFILS EN LONG  
AA'  
AVANT ET APRES AMENAGEMENT

PA5 b

Date : 25/05/2018



QUARTIER D'HABITATIONS  
de "L'Aumonerie"

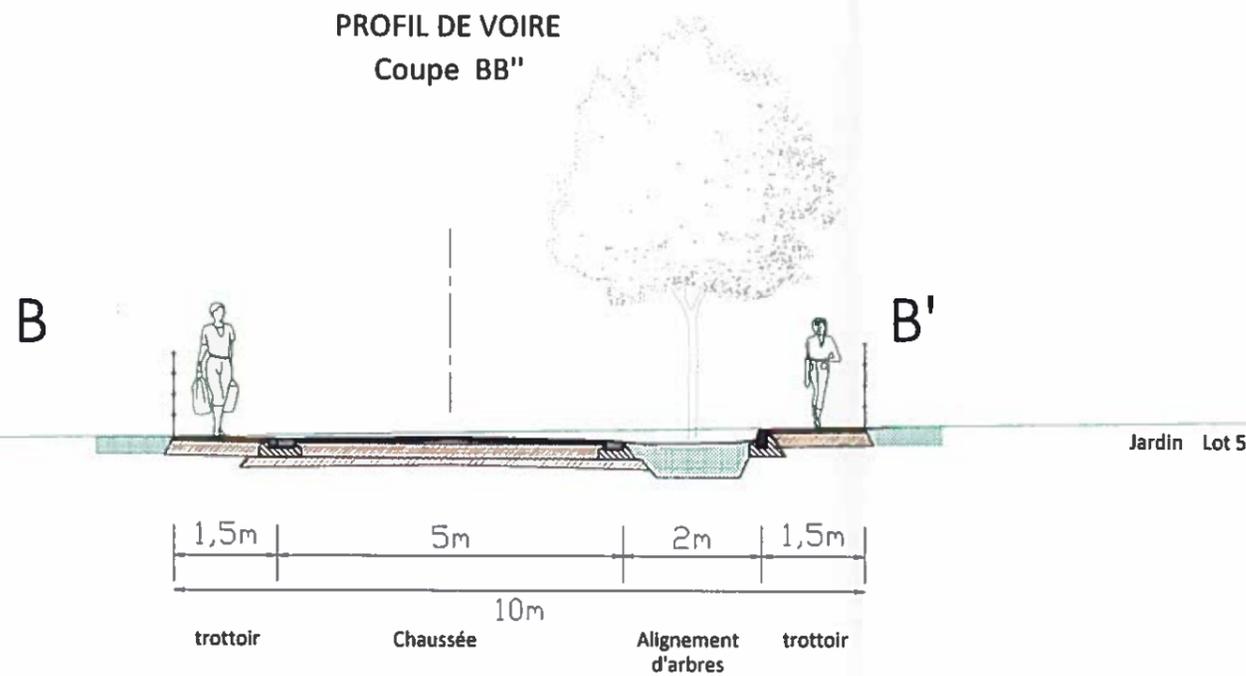
PROFILS DE VOIRIE  
BB' et CC'

Echelle : 1 / 1000

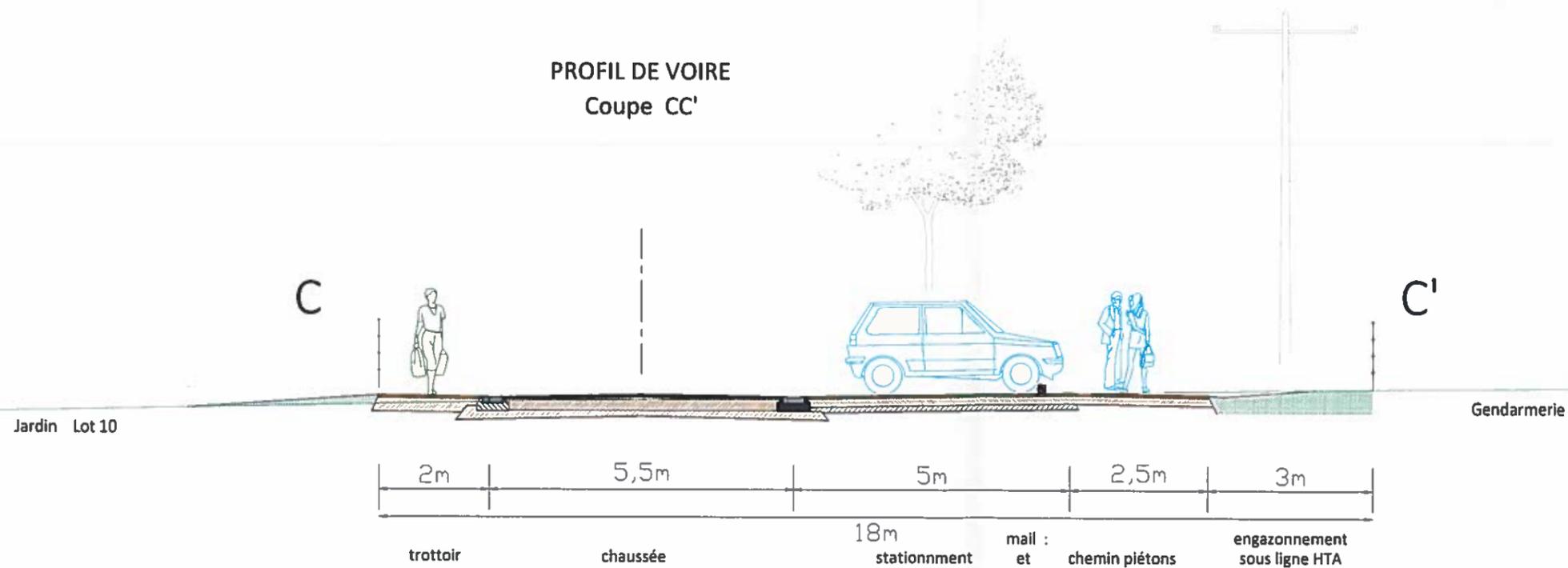
PA 5c

Date : 25/05/2018

PROFIL DE VOIRE  
Coupe BB''

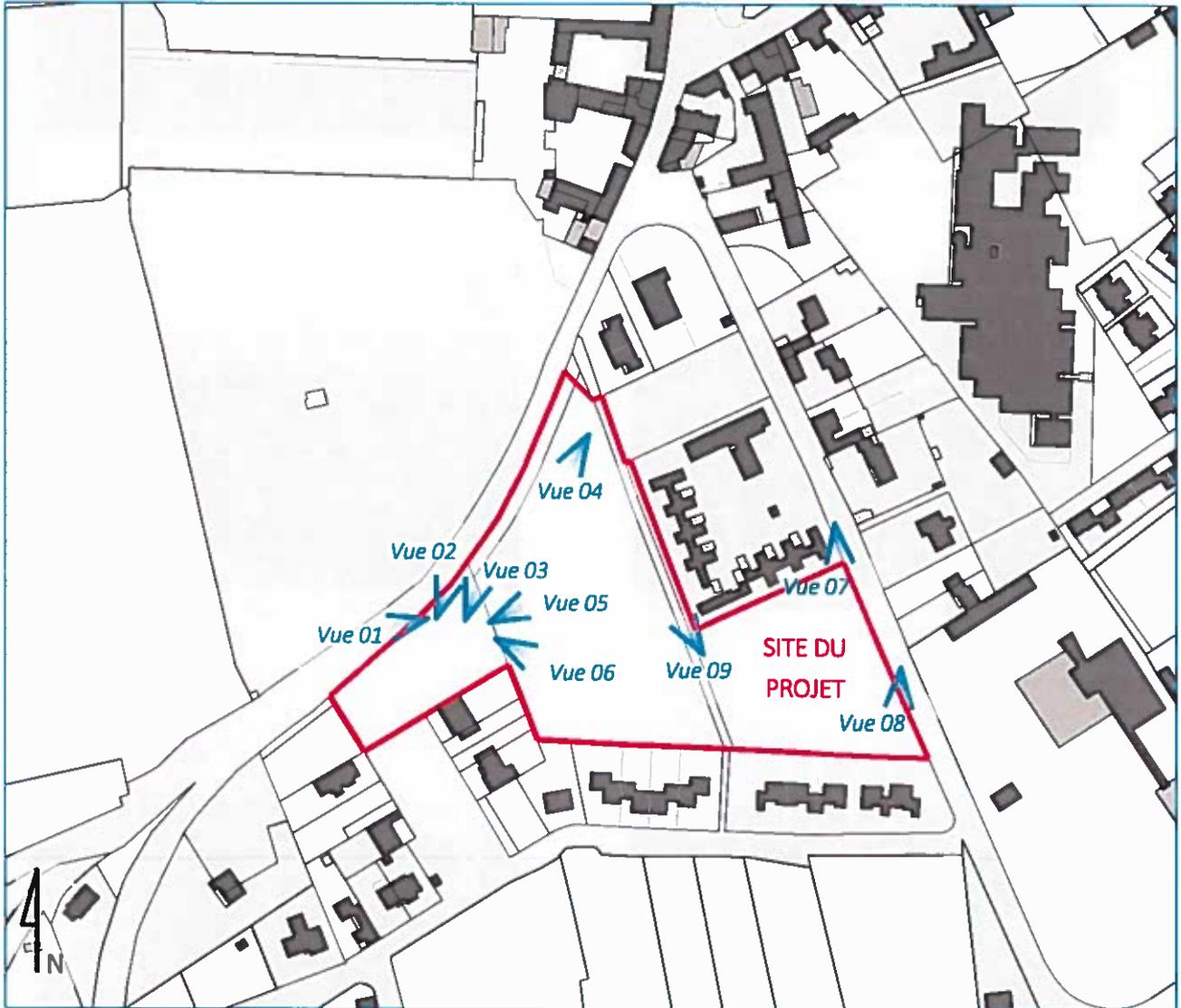


PROFIL DE VOIRE  
Coupe CC'



# PA6 - PHOTOS DU SITE

Localisation des prises de vue



Source : Cadastre DGFIP – Échelle : 1/2 500



Photo n°01 - Vue sur le Sud de la Rue des Sablières depuis le talus



Photo n°02 - Vue sur le Nord de la Rue des Sablières depuis le talus



*Photo n°03 - Vue sur le cheminement piétonnier, sur le talus, en limite Nord du site*



*Photo n°04 - Vue du site depuis le Nord*



*Photo n°05 - Vue sur la caserne de Gendarmerie depuis l'Ouest*



*Photo n°06 - Vue sur les logements en mitoyenneté au Sud du site depuis l'Ouest*



*Photo n°07 - Vue sur les logements mitoyens au Sud du site depuis la Gendarmerie*



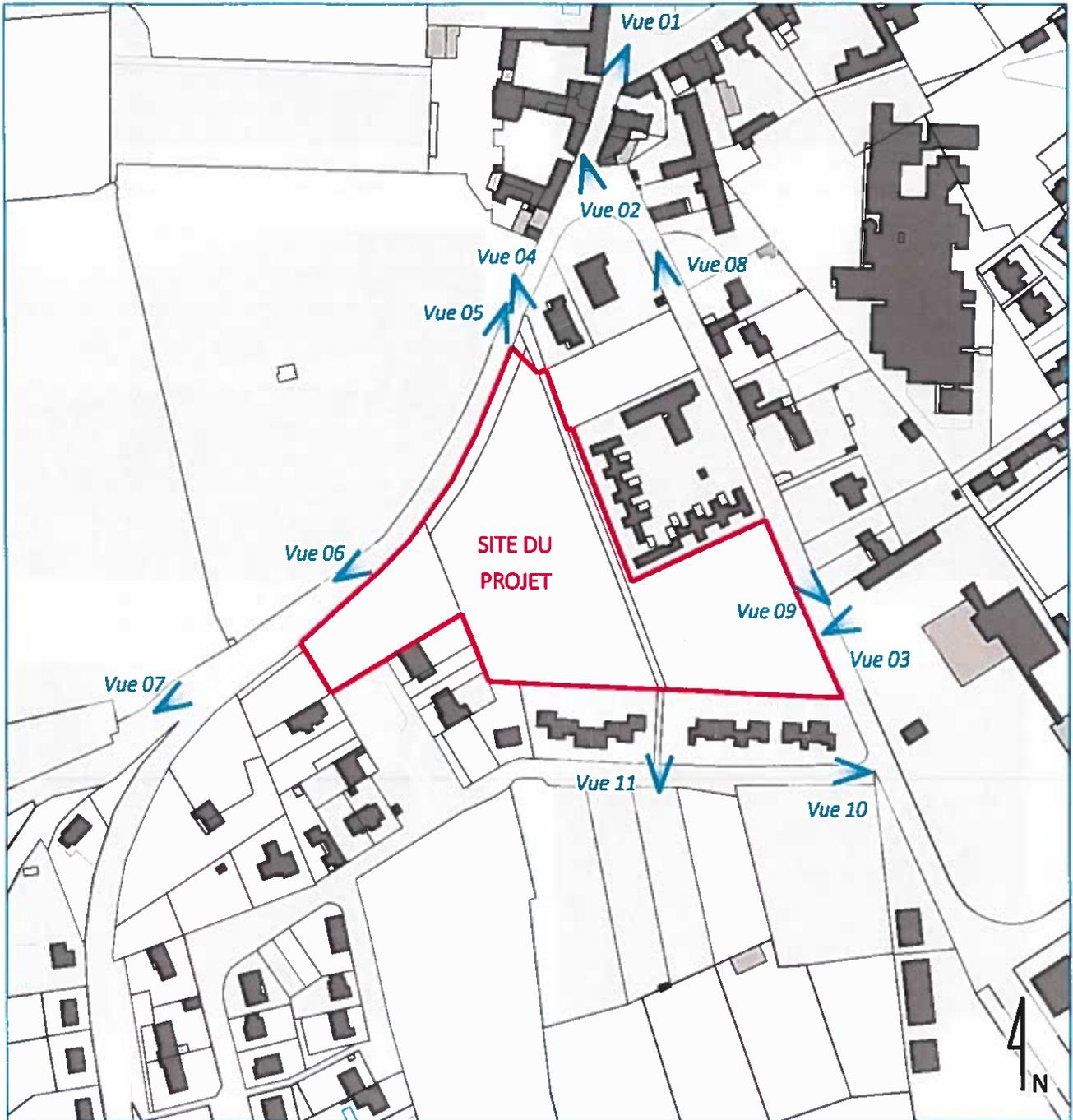
*Photo n°08 - Vue sur les logements mitoyens au Sud du site depuis la Rue de l'Aumônerie*



*Photo n°09 - Vue sur la partie Nord du site depuis l'angle de la caserne de Gendarmerie*

# PA7 - PHOTOS DES ABORDS DU SITE

Localisation des prises de vue



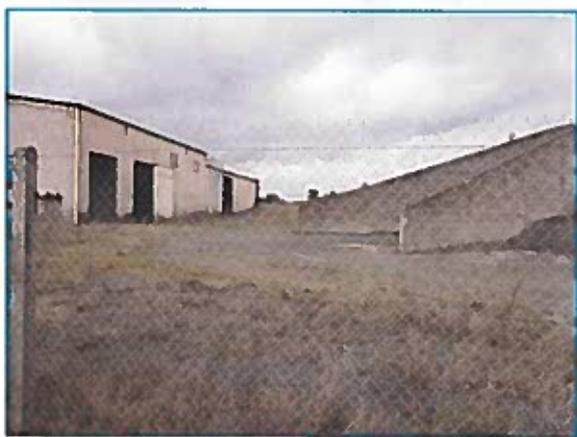
Source : Cadastre DGFIP – Échelle : 1/2 500



*Photo n°01 - Vue sur la Rue des Sablières depuis la Place des Promenades*



*Photo n°02 - Vue sur le croisement entre la Rue des Sablières et la Rue de l'Aumônerie*



*Photo n°03 - Vue sur la friche industrielle, à l'Est du site*



*Photo n°04 - Vue sur le site et le cheminement piétonnier depuis la Rue des Sablières*



*Photo n°05 - Vue sur la Rue des Sablières et le talus depuis le Nord*



*Photo n°06 - Vue sur la Rue des Sablières et le talus du site depuis l'Ouest*



*Photo n°07 - Vue sur la Rue des Sablières et le talus du site depuis le croisement avec la Rue de la Croix Babouine*



*Photo n°08 - Vue sur la Rue de l'Aumônerie depuis la caserne des Pompiers*



*Photo n°09 - Vue sur la caserne de Gendarmerie depuis la Rue de l'Aumônerie*



*Photo n°10 - Vue sur la Rue de Nazareth*



*Photo n°11 - Vue sur la caserne de Gendarmerie depuis la Rue de Nazareth et le cheminement piétonnier faisant le lien avec le site du projet*

# PA8 - PROGRAMME DE TRAVAUX

## ■ TRAVAUX DE VOIRIE

Le lotissement sera desservi par une voirie centrale. Depuis la Rue de l'Aumônerie, à l'Est, elle établit le lien avec l'Impasse de la Carrière qui ne sera plus en situation d'impasse.

L'emprise réalisée correspondra à un double-sens de circulation même si, à terme, un sens unique pourrait être mis en place.

La bande de roulement sera réalisée en **enrobé**.

Deux placettes sont créées, en espaces partagés, au droit des lots n°6 et n°7 et des lots n°9 et n°11 pour rompre le linéaire d'enrobé, favoriser la réduction de la vitesse des véhicules et donner la priorité aux piétons. Ces espaces seront réalisés en **béton désactivé ou résine sur enrobé**.

Les trottoirs d'accès riverains seront de largeur variable, de 1,50 mètre, 2,00 mètres ou 3,50 mètres selon la situation (cf. plan ci-après) et la continuité sera assurée pour les Personnes à Mobilité Réduite. Ils seront réalisés en **enrobé et revêtus d'un enduit gravillonné calcaire**.

Un mail est créé dans l'élargissement du cheminement piétonnier d'axe Nord/Sud. **Sept véhicules et un véhicule PMR pourront y stationner**.

### Connexion aux voiries existantes

Ces connexions seront réalisées dans un souci de continuité de traitement.

#### ■ Avec la Rue de l'Aumônerie

Ce sont des bordures T2 qui sont en place le long de la Rue de l'Aumônerie. Elles seront déposées sur la longueur nécessaire dans le carrefour. La continuité des écoulements des eaux sera assurée.

Au droit du projet, les trottoirs seront repris en enrobé, identique à l'existant.

L'accès riverain au lot n°4 sera direct sur la Rue de l'Aumônerie. La bordure T2 sera surbaissée et l'accès traité en enrobé.

#### ■ Avec l'Impasse de la Carrière

Ce sont des bordures A2 qui sont en place. Elles seront déposées sur la largeur nécessaire et remplacées par des bordures CC1 pour un écoulement maîtrisé des eaux pluviales.

Au droit du projet, les trottoirs seront repris à l'identique.

### Cheminements piétonniers

Des cheminements piétonniers sont déjà en place aux abords du site.

Les trottoirs créés le long de la voie de desserte seront reliés au cheminement vers la Rue de Nazareth, entre les lots n°5 et n°6.

Vers le Nord, au droit des lots n°12 et n°13, une section piétonne est mise en place, en lien avec la Rue des Sablières, vers le centre-ville d'Airvault.

Enfin, le cheminement existant, en haut du talus, est maintenu en l'état. Il constitue un élément de cadre de vie de qualité qui sera à la disposition de chacun.

### Stationnement

Conformément à l'article 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois afin de pouvoir accueillir des visiteurs, sept places de stationnement public et une place réservée PMR sont aménagées sur le mail, à l'ombre des arbres.

## ■ TRAVAUX PAYSAGERS

La commune souhaite limiter les travaux d'entretien de ces espaces publics.

Le long de la voie de desserte, des arbres-tiges sont prévus pour assurer ombrage et animation visuelle au fil des saisons.

Des banquettes enherbées sont également prévues, notamment le long de la clôture qui ferme le site de la Gendarmerie.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU, des haies constituées d'essences vernaculaires (locales) et variées sont prévues au Sud du site et au Nord. Elles seront implantées sur foncier privé et mises en place par chacun des pétitionnaires. Cette disposition est inscrite au PADD pour les Lots n°4 à n°8 inclus, au Sud et les lots n°11 et n°13 au Nord.

## ■ TRAVAUX SUR LES RÉSEAUX

### Réseau électrique

Le lotissement sera alimenté grâce à une extension des réseaux présents depuis le poste de transformation électrique moyenne/basse tension existant Rue de l'Aumônerie (près de la caserne des pompiers) ou celui de Nazareth situé à l'angle de la rue de Nazareth et de l'impasse de la carrière, selon l'étude du fournisseur.

Les travaux seront réalisés par le concessionnaire (ENEDIS).

### Éclairage public

L'éclairage public sera assuré par des candélabres le long de la voie de desserte et éventuellement des bornes lumineuses vers l'accès au lot 13 situé en retrait de la voie de desserte.

Les études d'éclairage seront réalisées par l'entreprise responsable des travaux et soumis au concessionnaire (Commune d'Airvault) pour VISA. Les essais de fonctionnement et certificats seront réalisés par le consuel agréé avant réception.

### Réseau téléphonique

Le site sera desservi par une extension du réseau téléphonique aérien existant dans la rue de l'Aumonerie. Le nouveau réseau sera enterré. Chaque lot sera desservi par deux fourreaux Ø40/45 placés dans un coffret RA, sur domaine privé.

### Réseau d'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable sera assurée par une extension du réseau existant avec pose de conduites PVC de diamètre Ø125/140 et Ø60/63 sous la voie de desserte du site. Un maillage du réseau sera réalisé entre l'impasse de la carrière et la rue de l'Aumônerie.

Les niches compteurs seront installées sur domaine privé.

### Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur les parcelles privatives seront stockées, traitées et infiltrées sur celles-ci.

Les eaux pluviales recueillies sur les espaces publics seront collectées et amenées vers un espace situé sur la partie basse du site. Les principes de gestion sur ce site consisteront en la mise en œuvre de noues paysagères, de tranchées d'infiltration et d'une zone tampon pour une infiltration progressive.

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont présentées dans le dossier de déclaration au titre de la « Loi sur l'Eau », joint à la présente demande de Permis d'Aménager.

### Réseau d'assainissement des eaux usées

L'ensemble du projet sera desservi par l'assainissement collectif. Les effluents seront collectés par un réseau de canalisations principales PVC de diamètre Ø160. Ces canalisations conduiront les eaux usées à un collecteur principal de diamètre Ø160, situé Impasse de la Carrière.

Les branchements seront en PVC de diamètre Ø125 avec boîte à passage direct équipée de tampon fonte. Le regard de branchement est implanté en limite de propriété sur domaine public.

La station d'épuration intercommunale, située au bord du *Thouet*, à l'Ouest du site, et desservant les communes d'Airvault et de Louin a une capacité nominale de 4 600 EH (Équivalent-Habitant) et un débit maximum théorique en entrée de 950 m<sup>3</sup> par jour. La conformité de l'équipement, tant en matière de performances techniques que de respect des réglementations en vigueur, est attestée pour 2016 et une conformité prévisionnelle est envisagée pour 2017. En 2016, la station a reçu une charge de 1 680 EH (36,5 % de sa capacité totale) et un débit moyen de 256 m<sup>3</sup> par jour (26,9 % de son débit maximal). Elle est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents supplémentaires.

### **Défense incendie**

L'aménagement du site en continuité directe du centre de secours et de lutte contre l'incendie assure l'efficacité de la défense contre l'incendie.

Les caractéristiques techniques des voies, leur gabarit et les rayons de giration retenus pour l'aménagement des carrefours permettent l'accès et la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Un poteau incendie sera implanté à l'angle du lot 1 (sous réserve de l'avis du SDIS). Il permettra la défense de l'ensemble du site. Tous les bâtiments seront en effet situés à moins de 120 mètres de ce point.

### **Collecte des ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères est de compétence intercommunale. Elle sera réalisée en porte à porte.

Les caractéristiques techniques des voies, leur gabarit et les rayons de giration retenus pour l'aménagement des carrefours sont adaptés au passage des camions de collecte des ordures ménagères.

### **Réseau de gaz**

Sous réserve des accords du concessionnaire (SEOLIS) et de la Commune d'Airvault (l'étude de faisabilité est encore en cours en Mai 2018) le site pourra être desservi en gaz naturel depuis la Rue de l'Aumônerie.



QUARTIER D'HABITATIONS  
de "L'Aumonerie"

PLAN DES  
RESEAUX SOUPLES

Echelle : 1 / 1000

PA 8a

Date : 25/05/2018



PRINCIPE DES RESEAUX

RESEAU GAZ - (SEOLIS)

Réseau GAZ (à préciser avec SEOLIS)  
L'étude précisera également depuis quelle rue arrive l'extension du réseau de GAZ

RESEAU AEP

- Réseau AEP existant
- Conduite PVC 16 bars Ø
- Fosse compteur et PEHD 25
- Défense incendie

GENIE CIVIL TELECOM *Sous réserve de l'étude d'ORANGE*

- Chambre LT existante
- Fourreaux FT
- Chambre de tirage, Coffret RA

RESEAU ELECTRIQUE - (ENEDIS)

- Câble basse tension
- Câble de branchement
- Coffret Fausse Coupure, Coffret électrique

RESEAU ECLAIRAGE PUBLIC (et comptage)

- Réseau éclairage public
- Candélabre haut. 6 m et potelet lumineux

QUARTIER D'HABITATIONS  
de "L'Aumonerie"

PLAN DES RESEAUX  
D'ASSAINISSEMENT

Echelle : 1 / 1000

PA 8b

Date : 25/05/2018



**ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- Canalisation principale et Regard de visite Ø 1m
- Tabouret de branchement et Ø 125

**ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- Canalisation principale et Regard de visite Ø 1m
- Regard avaloir et raccordement Ø200
- Tabouret de branchement et Ø 160

**ZONES D'INFILTRATION**

- ▨ Puits de perte et tranchée drainante
- ▨ Dénivellé d'environ 50 cm pour stockage complémer en surverse, modelé doux enherbé
- ▨ Noue

# PA9 - ORGANISATION DU BÂTI

Echelle : 1 / 1000

Date: 25/05/2018

COMMUNE D'AIRVAULT  
(79)

QUARTIER D'HABITATIONS  
de "L'Aumonerie"



### ELEMENTS REGLEMENTAIRES

- - - - - Périmètre de projet
- — — — — Limite de lot
- Haie sur domaine privé
- Exemple d'implantation du bâti
- Espace constructible au regard des règles du lotissement

L'implantation des constructions peut se faire :  
 - soit à alignement , soit avec un retrait libre  $\geq 3$  m par rapport aux voies et emprises publiques (voir PLU-art AUa 06 )  
 - soit en limite séparative , soit en retrait , à une distance  $\geq 3$  m de la limite séparative (voir PLU-art AU a 07)

### AMENAGEMENTS

- Chaussée
- Placette, circulation partagée
- Cheminement piétons et aire de stationnement
- Banquettes enherbées
- Prairie

ATVRD

Assistance Technique Voirie Réseaux Divers

Commune d'AIRVAULT (79) - Permis d'Aménager du lotissement « L'Aumonerie »

PARCOURS

maître d'oeuvre . urbanisme . infrastructure . paysage . environnement  
p.47/56

Bruno GUINAUDEAU

Architecte DPLG

# PA10 – RÈGLEMENT

Le règlement du PLU opposable aux tiers établi pour la zone AUa est applicable au site de « L'Aumônerie ».

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site concerné, les lots n°4 à n°8, au Sud, et n°11 et n°13, au Nord, portent une exigence complémentaire au regard des haies à mettre en place.

## ■ RÈGLEMENT DE LA ZONE À URBANISER À COURT TERME DESTINÉE À L'HABITAT « AUA »

*Sont concernées, les zones ouvertes à l'urbanisation future à vocation d'habitat :*

- c. Dans le bourg : zones des Sivardières, de la vallée aux Chèvres, de Courte vallée, la pièce du Pinot, les Plantes de Nazareth, la vallée de la Culture.*
- d. Dans les villages, Barroux, Borcq et Repéroux*

*Les zones AUa sont des zones à ouvrir à l'urbanisation à court et moyen terme dans la mesure où l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existants en périphérie immédiate de ces zones ont une capacité de desserte suffisante.*

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ■ Article AUa 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 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 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.
2. Les Installations Classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21/09/1977.
3. Les installations qui, de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
4. Les installations telles que les dépôts de véhicules désaffectés, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
5. Les nouveaux bâtiments liés à une activité industrielle ou artisanale susceptible d'engendrer des nuisances ou des dommages pour l'environnement ou le voisinage.
6. L'aménagement de terrains et d'équipements affectés ou utilisés comme tel pour le camping et le caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes ou mobil-home.
8. Les carrières, exhaussements ou affouillements du sol
9. Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage et leur reconstruction.

#### ▪ Article AUa 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Toute construction, reconstruction ou extension de bâtiment autre que celles interdites à l'article 01 est autorisée.

Les constructions, hormis celles visées à l'article 01 sont autorisées, dans la mesure où leur implantation respecte le schéma d'aménagement prévu notamment en ce qui concerne les préconisations des articles 03, 06, 13 et dès lors que les équipements internes à la zone, prévus par le plan d'aménagement et de développement durable sont réalisés, soit dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit au fur à mesure de leur réalisation dans le cadre d'une ouverture progressive de la zone à l'urbanisation.

La construction, reconstruction ou extension de bâtiments dans le périmètre de 500 mètres autour de tout édifice classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques est autorisée sous réserve de l'obtention de l'avis favorable du service départemental de l'architecture.

Dans les zones soumises au risque sismique et dans les secteurs de cavités ou de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux, les constructions sont autorisées sous réserve que les systèmes constructifs (fondations spéciales...) choisis par le constructeur soient compatibles avec ces risques (une étude de sol et de structure préalables est conseillée).

La construction de vérandas dans la mesure où elles s'intègrent à l'architecture du bâtiment et occupent au maximum les 2/3 de la longueur de la façade.

### Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

#### ▪ Article AUa 03 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas d'opération groupée, la chaussée (hors trottoir) devra avoir une largeur minimale de 5 mètres en cas de double sens et 3 mètres en sens unique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse, au-delà d'une longueur de 30 mètres, doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

L'aménagement de l'entrée doit permettre le recueil des eaux pluviales au droit de la limite de propriété et le seuil doit se situer au minimum au niveau du trottoir.

- **Article AUa 04 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

Eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos et à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur (Code de la santé publique).

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront réabsorbées par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité prouvée par étude à la parcelle, en raison de l'imperméabilité du sol, lorsque le réseau existe, des aménagements à la charge du constructeur seront réalisés sur le terrain tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur réalisera alors à sa charge des aménagements de collecte et de stockage.

Autres réseaux

Les réseaux sont dans le cadre de leur rénovation ou de travaux neufs prévus en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

- **Article AUa 05 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques, ni à la reconstruction après sinistre.

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de l'arrêté ministériel du 6 Mai 1996 et du règlement de l'organisme chargé de la compétence assainissement.

- **Article AUa 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions peut se faire soit à l'alignement soit avec un retrait libre ne pouvant être inférieur à 3 mètres par rapport à la voie publique à partir de l'alignement.

- **Article AUa 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public et téléphoniques.

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de la limite séparative selon les règles suivantes.

Cas de l'implantation en retrait :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

- **Article AUa 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre les égouts des bâtiments concernés, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4,00 m).

Ces dispositions ne concernent pas les constructions annexes qui restent libres d'implantation.

- **Article AUa 09 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

- **Article AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel et jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur du bâti sera limitée à 9 mètres sauf exigences techniques particulières.

La hauteur des annexes en limite séparative de propriété est limitée à 4,5 mètres au droit de la limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux (téléphone, électricité, gaz).

- **Article AUa 11 ASPECT EXTERIEUR :**

Intégration paysagère :

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

Une bonne qualité architecturale sera exigée afin de conserver le caractère du tissu existant.

Toutefois la réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine 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. Les installations techniques quel que soit leur usage doivent être soit intégrées dans les volumes architecturaux.

L'architecture d'édifices publics ou recevant du public pourra faire l'objet d'une plus grande diversité de matériaux

Tout ajout d'une annexe ou d'une petite extension doit rester en harmonie avec la construction principale.

Les citernes ou cuves seront enterrées.

Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives)

Revêtements :

Les murs de construction ou de clôture doivent être recouverts d'un matériau de finition sauf dans le cas de murs en pierres apparentes.

La constitution des façades, des parois peut se faire à l'aide de matériaux variés dans la mesure où leur proportion, leur mise en œuvre, leur coloris soient respectueuses de l'environnement.

Dans le cas d'application d'enduits sur des maçonneries en pierres, ceux-ci seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière et présenteront une finition brossée ou talochée, une couleur ton pierre soutenue. Les angles seront dressés sans baguettes.

#### Couvertures :

##### ▪ *Architecture traditionnelle inspirée de l'architecture vernaculaire :*

Pour toutes les constructions hormis les édifices publics ou recevant du public, les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords en égouts et voliges apparents. Leur pente sera comprise entre 28 et 40 %.

La toiture en ardoise est également admise, leur pente sera comprise entre 30 et 60°.

En cas de rénovation, de petite extension, ou de restitution à l'identique, pour les abris de jardin, l'usage d'un autre matériau noble est permis sous réserve qu'il s'intègre aux constructions environnantes et que son usage soit dicté par des contraintes techniques.

Dans tous les cas,

- La tuile béton est proscrite.
- Les gouttières ½ rondes et les chéneaux seront en zinc ou en cuivre.
- La pose isolée de châssis de toit de type velux ou similaires est proscrite, les verrières sont autorisées dans la mesure où elles renforcent la qualité architecturale du projet.

##### ▪ *Architecture contemporaine :*

Sont autorisées les toitures de forme variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée ou transparente)

#### Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées:

- De murs en pierres d'une hauteur maximale de 2,00 m,  
De murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre dans le cas de murs en parpaings avec une rehausse possible de type grille en serrurerie, grillage ou bois à claire voie.  
Les murs seront enduits sur toutes les faces La couleur de l'enduit sera en harmonie avec la couleur de la construction principale.
- Elles pourront également être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées.
- 
- Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie.
- Les pilastres doivent être constitués dans le même matériau que le mur de clôture et auront les caractéristiques suivantes :
  - piliers en maçonnerie enduite : section minimale 30 x 30 cm hauteur des piles inférieure ou égale à 1,50 m sans arêtes dressées avec baguette.
  - piliers en pierre : section minimale 50 x 50 sans limite de hauteur.
- La hauteur du portail doit être inférieure ou égale à la hauteur des pilastres sauf dans le cas du mur bahut.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

D'un grillage doublé ou non d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées.

De murs en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre dans le cas de murs en parpaings avec une rehausse possible de type grille en serrurerie, grillage ou bois à claire voie.

Les murs seront enduits sur toutes les faces La couleur de l'enduit sera en harmonie avec la couleur de la construction principale.

### Transcription pour le lotissement de l'Aumônerie :

Les clôtures en fond de parcelle des lots n°4 à n°8 inclus, n°11 et n°13 seront constituées :

- d'une haie vive d'essences régionales, doublée ou non d'un grillage.
- Un seul rang de parpaings enduits peut assurer l'assise du grillage.

### Ouvertures et menuiseries :

En architecture traditionnelle, les ouvertures doivent être à dominante verticale.

Les volets battants ou les persiennes sont préconisés. Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit à l'intérieur ou caché par le linteau.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

En architecture contemporaine ou dans le cadre d'une architecture bioclimatique, ou dans le cas de la construction d'édifices publics ou recevant du public, les fenêtres de tout format sont admises.

Dans tous les cas, les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux).

### Les Coffrets techniques :

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois fermé par un volet de même facture, l'ensemble devant conserver sa teinte naturelle grise.

### Les capteurs solaires :

Ils sont interdits sur les bâtiments à valeur patrimoniale remarquable et doivent dans ce cas être posés dans les espaces extérieurs et dérobés à la vue.

En cas de pose sur le toit, ils seront de préférence implantés au faîtage et les châssis seront de couleur sombre (RAL 7037 ou équivalent en tonalité).

Les suggestions et accessoires de pose doivent être discrets.

## ▪ Article AUa 12 - STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement s'appliquent à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci (sur l'emprise de la parcelle).

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Commerces couverts avec surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m<sup>2</sup> et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire au-delà de 180 m<sup>2</sup>.
- Commerces couverts sans surface alimentaire : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON).
- Commerces de plein air : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de vente non couverte, et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m<sup>2</sup>.
- Bureaux et cabinets de professions libérales : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON).
- Foyers logements pour personnes âgées : 1 place pour 2 logements.
- Hôtels : 1 place de stationnement pour les trois premières chambres, 1,5 place de stationnement par chambre supplémentaire.
- Restaurants et bars : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Salles de spectacles, de réunions et discothèques : 1 place de stationnement pour 5 personnes.

- Établissements d'enseignement et de formation : 1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire), 1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).
- Équipements sportifs et de jeux : 1 place de stationnement pour 2 joueurs et 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

- **Article AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être aménagés.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du Code Forestier (cf. annexe 1).

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

- **Article AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

