

**Bureau Principal (siège social)**

11 rue des Alouettes - 36100 **ISSOUDUN**

T 02 54 03 34 00 M [issoudun@biageo.fr](mailto:issoudun@biageo.fr)

**Bureau Secondaire - Flore PRUM**

5 Rue des Vigneaux - 36210 **CHABRIS**

T 02 54 00 34 30 M [chabris@biageo.fr](mailto:chabris@biageo.fr)

**Bureau Secondaire - Adrien BOURDEAU**

173 rue Nationale - 36400 **LA CHÂTRE**

T 02 54 06 11 60 M [lachatre@biageo.fr](mailto:lachatre@biageo.fr)

19 Place du Marché - 36400 - LA CHATRE

02 54 48 12 46

06 12 86 42 76

[autissier@wanadoo.fr](mailto:autissier@wanadoo.fr)

[c.autissier@wanadoo.fr](mailto:c.autissier@wanadoo.fr) (secretary)



Commune de AIGURANDE (36)  
Lotissement « Le Tivoli »

## PA 2 - NOTICE DE PRESENTATION

Juin 2020

**Argentan-sur-Creuse**

Le Pêchereau  
**Chât. du Courbas**  
Le Menoux  
Badecon-le-Pin  
**Chât. du Châtelier**  
Pommiers  
**Chât. de Breuil-Yvain**  
**Chât. de la Martre**  
Orsennes  
Montchevrier  
St-Plantaire  
Cuzon  
Eguzon  
Base de Plein Air  
Lourdoueix-St-Michel  
Measnes  
Lourdoueix-St-Pierre  
Nouzères  
Fresselin  
Vallée des Deux Creuses  
La Chapelle

**Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique Type 1**  
**Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique Type 2**

sources : serveur CARMEN du MEDDE

D'un point de vue environnemental, la ZNIEFF du haut bassin versant de la Vauvre touche le territoire communal et se situe à environ 700m à l'Est du site étudié.



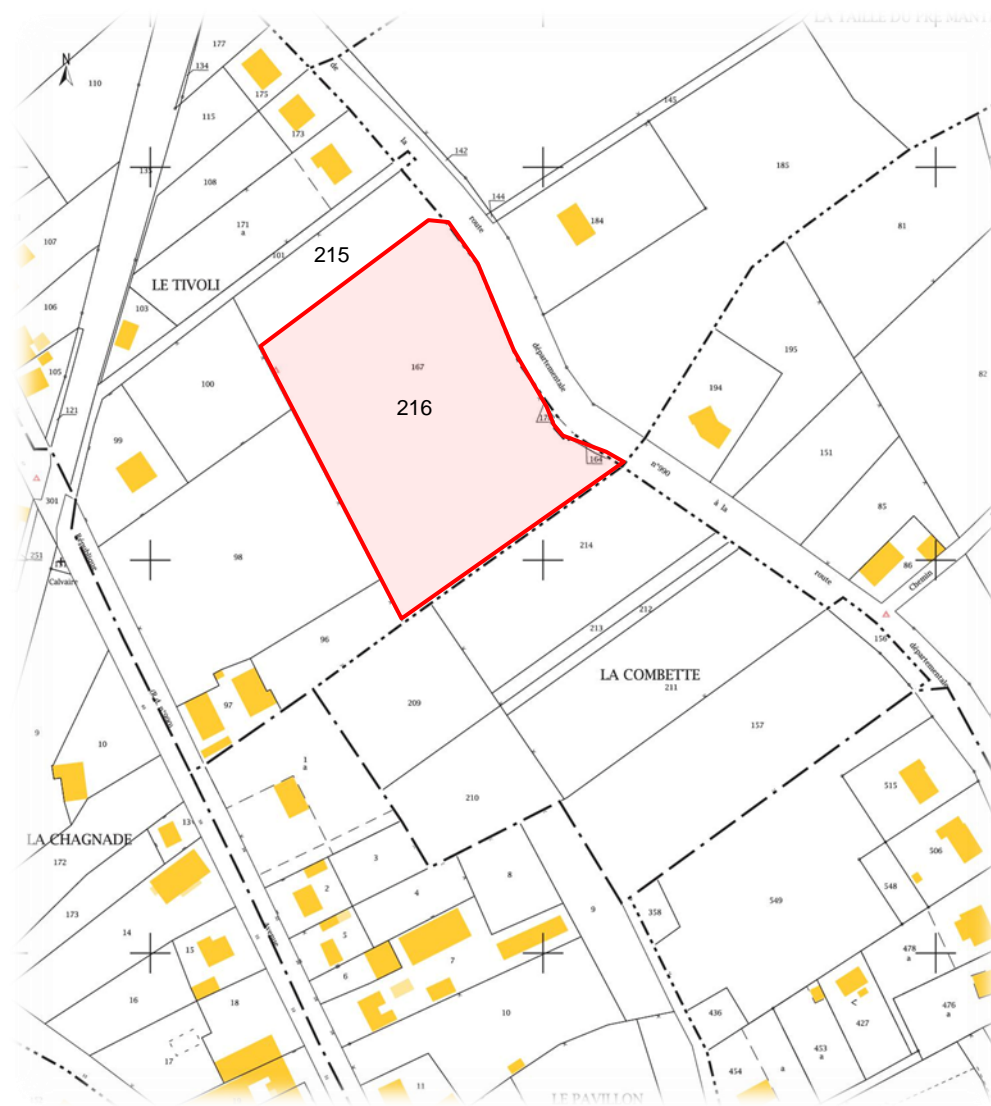
**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## 1.2 Localisation géographique à l'échelle de la commune



Extrait carte IGN

La Commune d'AIGURANDE souhaite aménager un lotissement à usage résidentiel sur la parcelle cadastrée AC n°216 d'une contenance cadastrale totale de 1ha04a00ca (10400m²). Ce terrain est desservi par la Route de la Couture, au Nord du Centre Bourg.

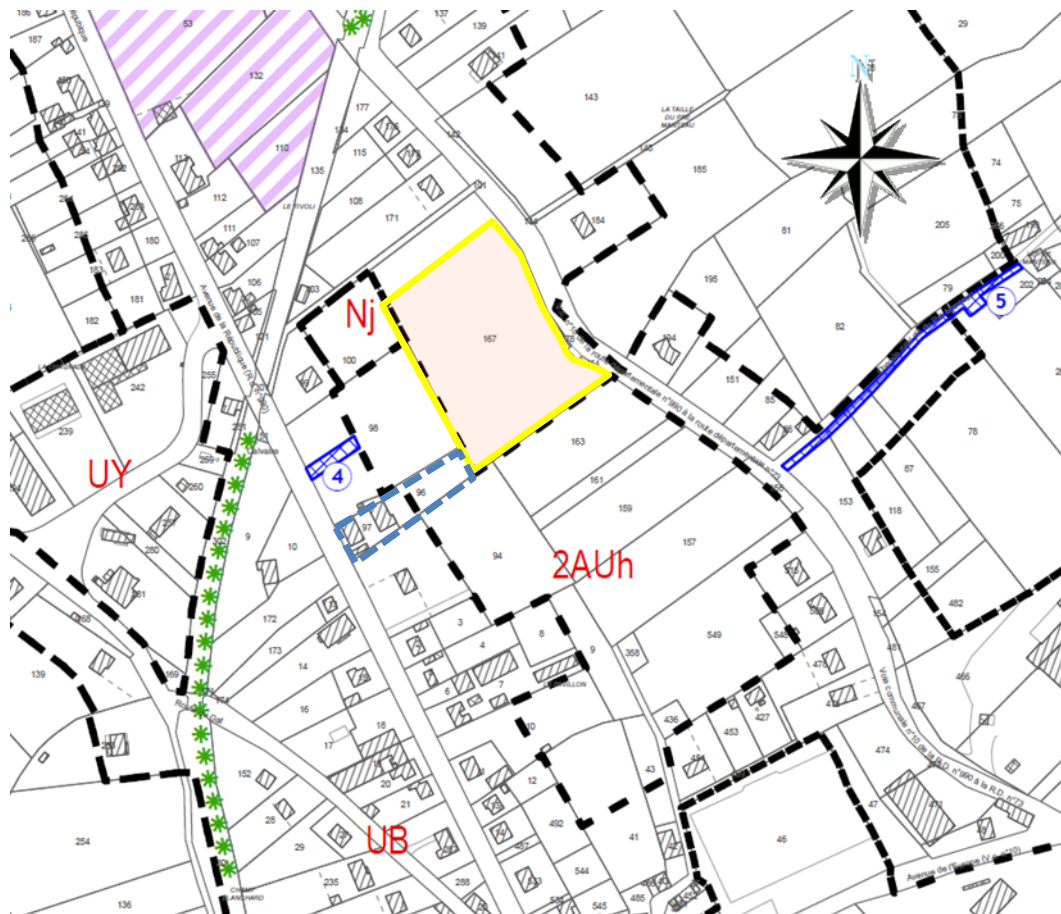


Extrait cadastral

## 1.3 Contexte réglementaire du site

### PLUi APPROUVÉ LE 02-03-2020 :

Le PLUi approuvé classe l'ensemble du terrain étudié en zone UB (zone déjà urbanisée). Le projet borde une zone 2AUh (zone à urbaniser dans le cadre d'un aménagement d'ensemble), il a donc semblé judicieux d'envisager un principe d'aménagement sur l'ensemble de la zone afin de ne pas créer une opération isolée, d'autant que dans le zonage du PLUi, la liaison entre l'Avenue de la République et la rue de la couture se fait par une parcelle privée actuellement utilisée comme jardin d'agrément (en bleu ci-contre), et donc avec peu de chance d'être dissociée de l'habitation. Ainsi, l'articulation entre les deux espaces de la zone 2AUh ne peut se faire de façon certaine que par la parcelle aujourd'hui aménagée.



#### Principales règles du PLUi :

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées soit sur une limite séparative latérale soit à 2 mètres d'une limite séparative latérale ; une implantation partielle est possible, sous réserve d'une implantation en limite ou à 2 mètres d'au-moins les deux-tiers de la façade concernée

➤ Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres

##### Hauteur maximale des constructions :

➤ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres ; toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale

➤ La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres

##### Clôtures :

➤ La hauteur totale de la clôture sur voie ou emprise publique ne doit pas excéder 1,40 mètre ; cette clôture peut être constituée :

- d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée)
- de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
- d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre

➤ La clôture sur limites séparatives devra s'intégrer dans le paysage et faire l'objet d'une mise en œuvre soignée et durable ; sa hauteur est limitée à 1,80 mètre

**ASPECT ENVIRONNEMENTAL :**

**Loi sur l'eau** : La superficie du bassin versant collecté étant supérieure à 1ha un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau devra être réalisé. Le SDAGE impose un rejet maximal de 3l/s/ha pour tout projet, un ouvrage de régulation devrait donc être prévu, son emprise sera prévue dès la conception du projet au point bas du site, c'est-à-dire à l'angle Sud-Est de la parcelle.

**Etude d'impact / Evaluation environnementale** : L'emprise du projet étant inférieure à 5ha et la surface de plancher maximale autorisée inférieure à 10000m². Par ailleurs, la voie nouvelle restera domaine privé communal (cf. délibération du conseil municipal du 25-06-2020). L'opération n'est donc pas soumise à examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

## 1.4 Analyse du territoire urbain et paysager environnant



Le site étudié, au Nord du Centre Bourg, s'inscrit dans un îlot délimité par l'Avenue de la République à l'Ouest, la Route de la Couture à l'Est, l'Avenue de l'Europe au Sud et l'ancienne voie ferrée au Nord (future voie verte).

Le terrain, actuellement exploité, est vierge de toute construction ou végétation. La topographie permet d'offrir une vue dégagée vers l'espace agricole à l'Est, à l'arrière de pavillons récents qui se sont implantés comme d'autres pavillons plus anciens le long de la voie.

Au Sud, et à proximité immédiate du site, de nombreux services et équipements publics sont présents : terrains de sport, collège, école, supermarché, etc.

La route de la Couture, seule voie desservant le terrain, permet d'accéder directement aux services précédemment cités depuis le Nord d'Aigurande, et notamment au supermarché qui entraîne un flux journalier important de véhicules. Un trafic important est donc logiquement observé sur cette voie communale.

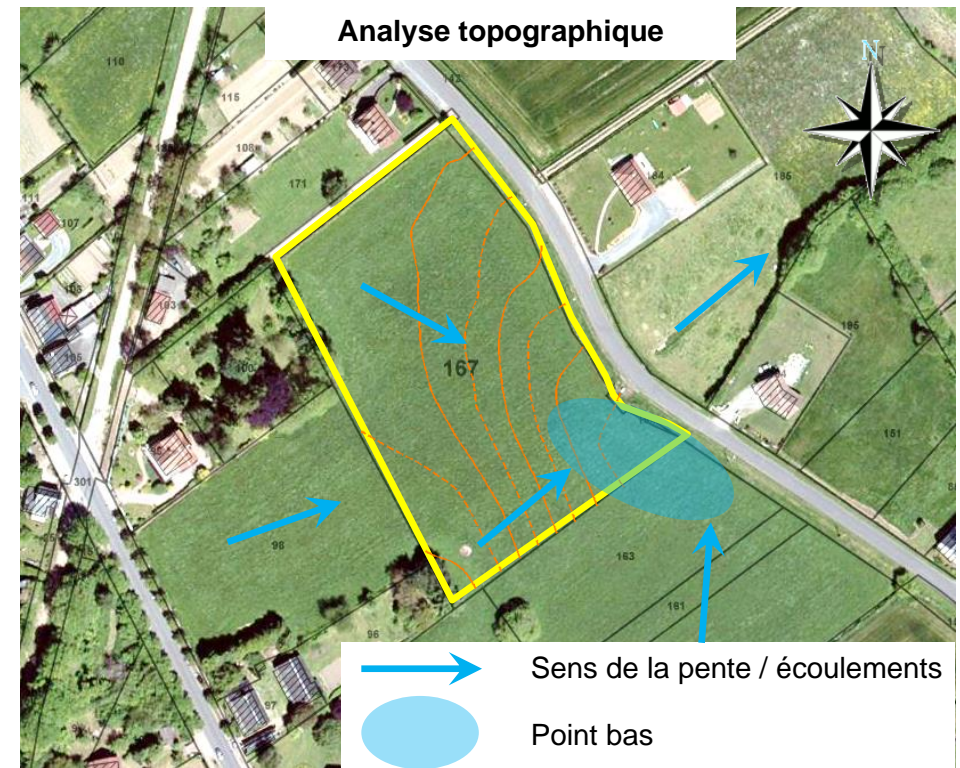
L'aménagement du site peut permettre d'amorcer une urbanisation plus large de l'îlot puisque certaines parcelles sont encore libres et présentent un fort potentiel urbanisable. Il conviendra donc de faciliter la desserte de ces dernières dont l'enclavement serait préjudiciable à l'aménagement cohérent du secteur.

### Raccordement aux réseaux – Topographie :

La zone présente une déclivité naturelle vers le Sud-Est avec une pente allant jusqu'à 5% au Sud. Il est impératif de prendre en compte cette contrainte pour la desserte des réseaux gravitaires. Pour ce qui concerne l'eau pluviale, un espace suffisant devra être prévu pour la réalisation d'un ouvrage de régulation avant rejet au fossé de l'autre côté de la route. Concernant les eaux usées, un poste de refoulement communal existe le long de la route de la Couture, au point bas du terrain.

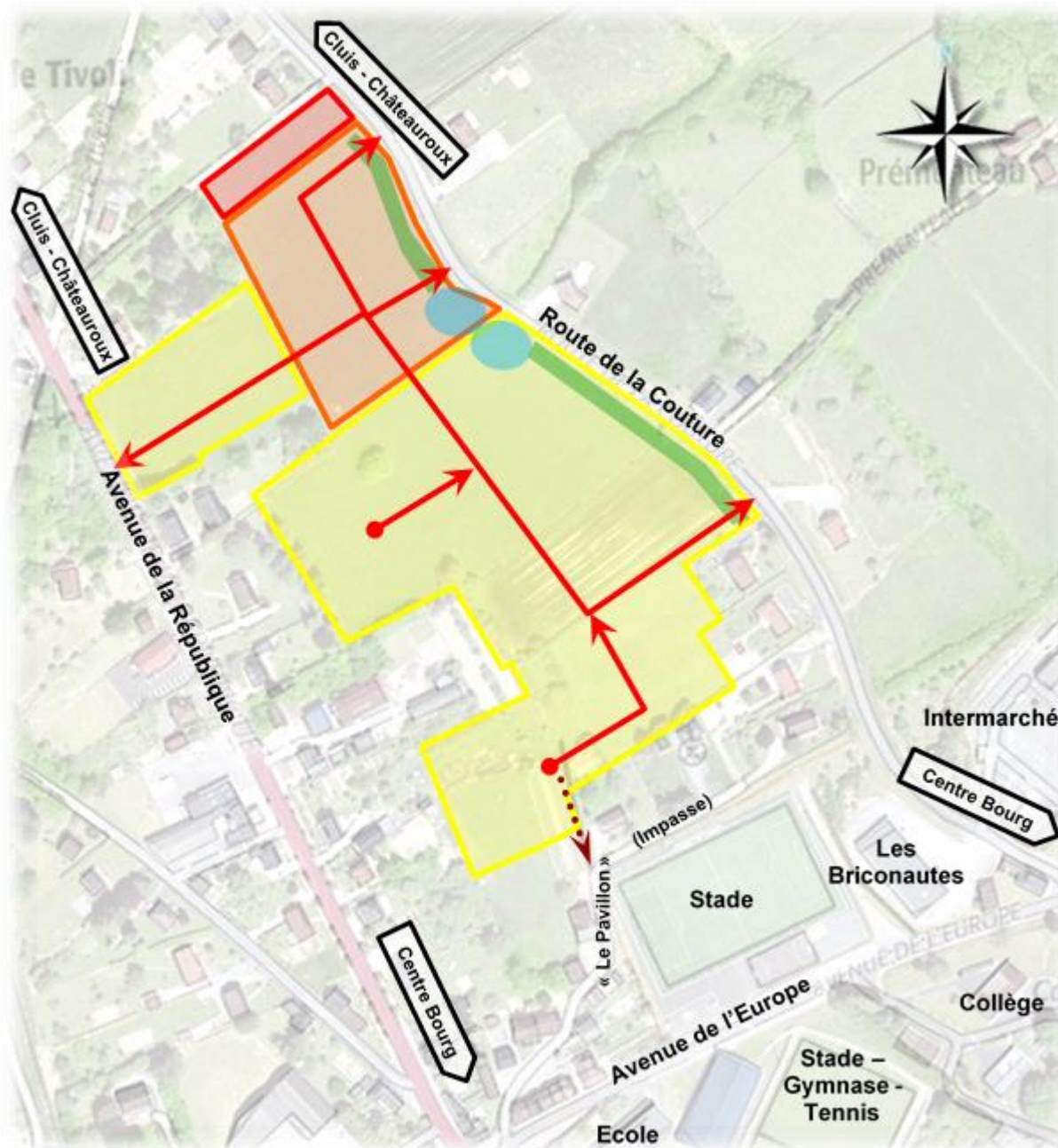
Concernant les réseaux d'électricité et télécom, les raccordements pourront se faire directement depuis les réseaux aériens existants sur la route de la Couture. L'eau potable sera également desservie par ce côté. Le dimensionnement des canalisations nouvelles devra permettre d'assurer la défense incendie des futures habitations.

Nota : Absence de réseau gaz sur la rue de la Couture, l'opération ne sera donc être raccordée que sous réserve d'une extension à réaliser par GRDF.










## 2. PRESENTATION du PROJET

### 2.1 Composition et organisation des aménagements nouveaux et des accès aux terrains



Les partis d'aménagement retenus sont les suivants :

- Réaliser une voie de desserte permettant un découpage de **terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 800m<sup>2</sup>** en cohérence avec la demande en rompant l'urbanisation linéaire qui a commencé à se développer le long de la rue de la Couture.
- **Permettre à terme le maillage viaire entre la rue de la Couture et l'Avenue de la République.**
- **Assurer la continuité des circulations véhicules vers les terrains potentiellement urbanisables** à l'Ouest et au Sud du terrain aménagé.
- **Prendre en considération des contraintes de raccordement aux réseaux** (régulation des eaux pluviales, raccordements gravitaires, etc.) avec notamment l'intégration dans les esquisses d'un bassin de régulation au point bas du terrain.
- **Assurer l'intégration paysagère** et l'harmonisation de l'ensemble dans le cadre d'un projet architectural, paysager et environnemental.

-  Terrain à bâtir déjà créé
-  Zone à aménager
-  Zone à urbaniser à long terme
-  Liaison véhicules à assurer
-  Liaison piétonne possible pour un accès direct au stade/école/collège via l'impasse « Le Pavillon »
-  Bassin de régulation à intégrer à l'aménagement
-  Intégration paysagère des arrières des terrains le long de la rue de la Couture

## 2.1 Composition et organisation des aménagements nouveaux et des accès aux terrains

Esquisse réalisée par Catherine AUTISSIER, architecte DESA



## 2.2 : Description du Projet Architectural, Paysager et Environnemental

### • **Aspect Architectural**

Les constructions devront respecter les règles architecturales du PLUi. Il est envisagé un règlement complémentaire propre à l'opération afin d'imposer la réalisation d'au moins deux places de stationnement sur les parcelles privatives. Il n'est pas envisagé d'ajouter d'autres compléments au règlement du PLUi. Un règlement graphique sera néanmoins opposable et fixera la position des accès aux terrains à bâtir conformément au plan de composition.

### • **Aspect Paysager**

L'aménagement des futurs espaces à usage public a fait l'objet d'un traitement paysager de qualité avec la plantation d'arbres de hautes tiges et la mise en place de massifs de plantes couvre sol ou tapissantes.

Les parties de terrain situées en limite des lots seront traitées par les futurs acquéreurs en respect des prescriptions du PLUi, tant au niveau des plantations que des clôtures.

Le règlement du PLUi impose les règles suivantes :

- *La hauteur totale de la clôture sur voie ou emprise publique ne doit pas excéder 1,40 mètre ; cette clôture peut être constituée :*
  - *d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée)*
  - *de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre*
  - *d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre*
- *La clôture sur limites séparatives devra s'intégrer dans le paysage et faire l'objet d'une mise en œuvre soignée et durable ; sa hauteur est limitée à 1,80 mètre*

### • **Aspect Environnemental**

La réalisation de 8 lots à bâtir sur le terrain concerné permet de densifier l'urbanisation du secteur et ainsi d'assurer une gestion économe et durable de l'espace. La forme des terrains ainsi que la position de l'accès incitent la réalisation des garages majoritairement au Nord, optimisant la consommation énergétique des bâtiments. Par ailleurs, certaines toitures seraient idéalement orientées Sud-Ouest pour accueillir une solution solaire de production d'énergie.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la réalisation de noues permettra de constituer une alternative respectueuse de l'environnement en diminuant la vitesse d'écoulement et en améliorant la qualité des eaux avant leur arrivée dans le bassin de régulation qui complètera cette fonction épuratoire tout en régulant la quantité de rejet vers l'exutoire.

## 2.3: Note technique

- **Eau potable / Défense incendie**

Un poteau incendie existe à 60m environ du terrain à aménager. La pose d'un nouveau poteau incendie est néanmoins envisagée afin de couvrir l'ensemble des lots de cet aménagement et assurer un dimensionnement suffisant pour les extensions futures. La future canalisation présentera donc au minimum un DN110.

- **Eaux usées**

La desserte gravitaire des lots vers le réseau existant sur la route de la Couture ne posera pas de difficulté particulière compte tenu de la topographie favorable et de l'emplacement judicieux du poste de refoulement existant. La collectivité précise que le dimensionnement du poste est suffisant pour recevoir les effluents de cet aménagement.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de la voie et des lots devront être collectées par des grilles ou des noues (selon aménagement prévu sur la voirie). Un ouvrage de régulation devra être prévu au point bas du terrain afin de répondre aux aspects qualitatifs et quantitatifs exigés pour les rejets d'eau pluviales. L'ensemble devra être précisé dans le cadre d'un dossier de déclaration "Loi sur l'eau" (bassin versant supérieur à 1ha).

- **Electrification**

Réalisation d'un réseau basse tension depuis le point de raccordement à préciser par le SDEI et/ou ENEDIS. Dans le cas où une extension HTA serait rendue nécessaire, l'emplacement d'un futur poste transformateur est définie au projet. La pose des coffrets de branchements de chacun des lots depuis le réseau créé devra être faite par ENEDIS et/ou SDEI.

- **Gaz**

Le réseau de Gaz n'existe pas sur la route de la Couture, mais une extension de réseau a été proposée par GRDF à la Commune. Sous réserve de l'accord de la Commune et de l'établissement d'une convention, la desserte des lots pourra être envisagée.

- **Eclairage public**

Des candélabres seront posés le long de la voie : modèle à définir avec la collectivité.

- **Télécommunications / Fibre**

Réalisation d'un réseau télécom depuis le réseau aérien existant sur la route de la Couture.

## 2.4: Équipements à usage collectif

---

La voie de desserte permettra la circulation des véhicules de services sans manœuvre. Ainsi, la collecte des ordures ménagères se fera au porte à porte sans qu'il soit nécessaire de créer des aménagements spécifiques.

L'opération prévoit des constructions à usage d'habitation. L'incidence directe de l'opération peut se mesurer par le fait de l'apport d'une nouvelle population qui fréquentera les équipements existants et projetés. Cet apport de population entre dans les perspectives de développement communal. Elle est de ce fait conforme aux projections sociodémographiques et de nature à respecter l'équilibre des capacités respectives des divers équipements scolaires, périscolaires, sportifs et culturels du secteur.

Ainsi, aucun équipement public ou privé supplémentaire n'est nécessité par cette opération.