

**COMMUNE de  
POUILLE LES COTEAUX**

**PERMIS D'AMENAGER  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier :
Déposée le 10/10/2022	Complétée le 28/10/2022	<b>N° PA04413422W3001</b>
Par	<b>SARL TERRE 44</b>	Surface de plancher maximale autorisée : 2200 m <sup>2</sup>  Nombre de lots autorisés :11
Demeurant à	5 Rue Maria Telkes 44119 Treillières	
Représenté par Pour	M. FONTENEAU Yannick Aménagement d'un lotissement de 11 lots	
Sur un terrain sis cadastré	Rue des Pilotes – Saint Jean ZK-0015	

**LE MAIRE DE POUILLE LES COTEAUX,**

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.421-18 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de Pouillé-les-Côteaux le 30/05/2022,

Vu le règlement de la zone Ub du PLU,

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loire-Atlantique en date du 8/11/2022,  
Vu l'avis du service Déchets de la COMPA en date du 15/11/2022,  
Vu l'avis du service Assainissement Collectif de la COMPA en date du 4/11/2022,  
Vu l'avis du SYDELA en date du 17/11/2022,  
Vu l'avis d'Atlantic'eau en date du 10/11/2022,  
Vu l'avis de la SAUR en date du 21/11/2022,

Vu l'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale,  
Vu les pièces complémentaires et rectificatives relatives à la constitution d'une zone non aedificandi de 3m à partir de l'alignement de la rue des Pilotes,

CONSIDERANT que le projet objet de la demande consiste en :

- la réalisation d'un lotissement en 11 lots,
- sur un terrain de 6102 m<sup>2</sup> situé Rue des Pilotes – Saint Jean,
- pour une surface de plancher maximale de 2200 m<sup>2</sup>,

**ARRETE**

-----

**ARTICLE 1 :**

Le permis d'aménager est **accordé**, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2 :**

- Le bénéficiaire de l'autorisation devra respecter les prescriptions émises par le SDIS 44 dans son avis en date du 8/11/2022.
- Les réserves ou observations émises par les services Déchets et Assainissement Collectif de la COMPA seront respectées.

**ARTICLE 3 :**

Le nombre maximum de lots autorisé est de 11.

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2200 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau joint.

**ARTICLE 4 :**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales, ainsi que les extensions nécessaires à la desserte du projet seront à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

A POUILLE LES COTEAUX, le 30/11/2022

Pour Le Maire,  
MERCIER Laurent,

**NOTA BENE :**

Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :

- de la Taxe d'Aménagement (TA),
- de la Taxe d'Archéologie Préventive (TAP),

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur lors de la délivrance de leur permis de construire.

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les 5 ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents de lotissement en application des articles L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de 10 années, à compter de la présente décision.

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée.

<b>Cadre réservé à l'administration</b>
Date d'affichage du dépôt de la demande en mairie :
Date d'envoi au Préfet :
Date d'affichage de la décision en mairie :

*La présente décision a été transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES - OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L2411 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

### CARACTERE DU SECTEUR UB

Le secteur Ub correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Le secteur Ub présente un sous-secteur Ub1, dans lequel l'assainissement collectif n'existe pas.

### REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

#### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

#### UB - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

##### Ub – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

**Hormis les extensions\* des constructions existantes\* mentionnées à l'article 2,** sont interdites toutes **les nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière\*,
- Commerce de gros\*,
- Industrie\* sauf les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie dans les conditions fixées à l'article 2.2,
- Entrepôt\* dans les conditions fixées à l'article 2.2.

Sont également interdit **le changement de destination\*** si la nouvelle destination\* correspond à une construction non autorisée dans la zone.

##### Ub – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est

implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou pour les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,

- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

## **UB - ARTICLE 2      TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Ub – 2.1      Destinations et sous-destinations des constructions**

Sont admises, **les extensions mesurées\* des constructions existantes\*** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Industrie\* (activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie) et entrepôt\* à condition :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - o que les bâtiments par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

### **Ub – 2.2      Types d'activités**

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie sous réserve :
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances ;
  - o que les bâtiments par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les extensions\* des installations classées pour la protection de l'environnement\* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Dans les secteurs concernés par une OAP : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites à l'article Ua 1 sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UB - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ub – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé

**3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

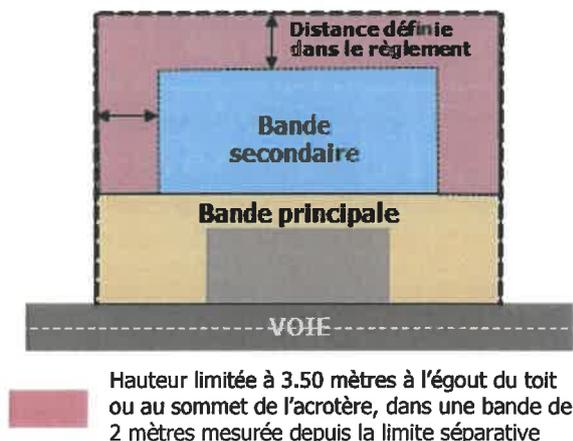
La hauteur maximale\* des constructions\* ne peut excéder :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services techniques : 9 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*
- Pour les autres constructions : 6 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\* ou 2 niveaux + attique ou comble. Le comble ou l'attique\* peut être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale\* des **annexes\*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*.

En plus de ces dispositions, dans la bande secondaire\*, située au-delà de la bande principale\* de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement\*, les constructions doivent également respecter les règles de hauteurs définies ci-dessous.

En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée depuis la limite séparative\*, la hauteur maximale\* ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



### **Dispositions particulières**

Des dépassements de plafonds de hauteur\* seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant\* avec une hauteur\* plus élevée que la hauteur maximale\* autorisée, l'extension\* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse\* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur\* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur\* supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

## **Ub – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

#### **Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**

Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment\* doit s'implanter :

- Soit à l'alignement\* des voies\*,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement\*.

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 923 (Ancenis – RD 878) : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, de 50 mètres pour les constructions à vocation d'activités ;
- Le long de la RD 923 (RD 878 – Maine et Loire) : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des RD 221 et RD 18 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

#### **Implantation le long des autres emprises publiques**

Non réglementé.

### **3.2.2. Limites séparatives**

#### **Implantation dans la bande principale**

A l'intérieur de la bande principale de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement, les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la limite séparative.

### **Implantation dans la bande secondaire**

Au-delà de la bande principale\* de 15 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement\*, les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative sous réserve de respecter les conditions de hauteur fixées au 3.1.2 ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

Toutefois, les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait au moins égal à 1 mètres par rapport aux limites séparatives. Les conditions de hauteur fixées au 3.1.2 s'appliquent.

#### **3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant\* ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de la voie\* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

## **UB - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les capteurs solaires (photovoltaïques et/ou thermiques) sont autorisés sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

#### **4.1.2. Facades**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

#### **4.1.3. Toitures**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes\* et vérandas.

Les toitures terrasse\* ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions\* et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Les filets, les films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de mur, la clôture devra être constituée d'un mur plein en maçonnerie enduite ou apparente, d'une hauteur maximale de 1.50 mètre ; le mur pourra être surélevé par un dispositif de type grille, grillage, lisses...

En limites séparatives\* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

#### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies\*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point c.).

#### **4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

#### **Ub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Ub - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Ub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

#### **Ub – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).

### **Ub – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements\* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexes sanitaires : zonage pluvial).

Ces aménagements\* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **UB - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **UB - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Ub – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 923.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

### **Ub – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe 4 au présent règlement.

## **UB - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Ub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions\*.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment\* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### **8.1.2. Energie**

Non réglementé.

#### **8.1.3. Electricité**

En dehors des **voies et** emprises publiques\*, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les **opérations d'aménagement** d'ensemble\*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

#### **8.1.4. Assainissement**

##### **En secteur Ub (hors sous-secteur Ub1)**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment\* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

##### **Dispositions particulières**

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés** au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

##### **En sous-secteur Ub1**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

**Ub – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

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

**Ub – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



## CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U ET AU

### 1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

#### 1.1. MODALITES DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.* »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

- **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

**En cas d'impossibilité technique avérée** (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions* » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

### 1.2. MODALITES DE REALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

## 2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 2.1. REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

### 2.2. REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

#### Constructions à destination d'habitation

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<b>habitation</b>	<p><u>En secteur Ua :</u> 1 place par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination 1 place par logement en cas de division de logement existant</p> <p><u>En secteur Ub et AU :</u> 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination 2 places par logement en cas de division de logement existant</p> <p><u>En zone AU :</u> Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.</p> <p><u>En zones A et N :</u> 2 places par logement créé en cas de changement de destination</p>
<b>Règles spécifiques pour :</b> - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
<b>Hébergement</b>	Pour répondre aux besoins

**Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

**Constructions à destination de commerce et activités de service**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
<b>Artisanat et commerce de détail</b>  <b>Et</b>  <b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Non réglementé
<b>Restauration</b>	Selon une étude des besoins en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP</li> <li>- des besoins en salariés</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés</li> </ul> A défaut d'étude, le nombre de places de stationnement sera déterminé par rapport au nombre maximal de personnes pouvant être accueillies par cet ERP. Il sera exigé 1 place pour 3 personnes.
<b>Commerce de gros</b>	Non réglementé
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)
<b>Cinéma</b>	Selon une étude des besoins en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP</li> <li>- des besoins en salariés</li> <li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés</li> </ul>

**Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique**

Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

**Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

**Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis*
<b>Industrie :</b>	
• constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
• hors constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Non réglementé
<b>entrepôt</b>	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureau</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

\*A ce nombre de places minimum requis, il faut ajouter le nombre de places nécessaires au fonctionnement de l'activité pour les livraisons de marchandises, le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité...

**3. STATIONNEMENT DES VELOS**

Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
<b>Habitation</b> Uniquement habitat intermédiaire* ou collectif*	Superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m <sup>2</sup> pour 10 logements
<b>Bureaux</b>	Pour répondre aux besoins des employés et des clients
<b>Commerces et artisanat de détail</b>	Pour répondre aux besoins des employés et des clients
<b>équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Pour répondre aux besoins des employés et des usagers

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés ou couverts en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.

## 1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le projet de lotissement se situe en entrée Sud du bourg de Pouillé-les-Coteaux le long de la rue des Pilotes. La parcelle considérée est cadastrée ZK15 pour une superficie d'environ 6100 m<sup>2</sup>.

Le futur lotissement se trouve à équidistance du centre-bourg au Nord avec ses équipements scolaires et sportifs et du pôle de loisirs en entrée Est constitué de l'étang de la Coulée des 2 Ponts et de la salle polyvalente.

L'unité foncière est globalement de forme rectangulaire d'environ 120m de long et 45m de large.

Le site est libre de toute construction. Le tissu urbain environnant se caractérise par des maisons de type pavillonnaire sur de grandes parcelles.

La limite Nord prend la forme d'un talus d'1 à 1.7m en partie planté soutenant les terrains situés au Nord. En limite Ouest, une haie sépare la parcelle de la maison riveraine. La limite Est prend la forme d'une clôture grillagée avec le jardin attenant. La limite Sud est formée d'un talus et d'un fossé longeant la rue des Pilotes.

Le terrain est marqué par une pente régulière de 4.6% orientée Nord-Ouest - Sud-Est.

## 2 – PRESENTATION DU PROJET

### A- AMENAGEMENT DU TERRAIN

Le projet de lotissement prévoit la création de 11 lots libres de constructeur.

L'organisation du lotissement se réfère au règlement du PLU de la commune de Pouillé-les-Coteaux concernant la zone Ub ainsi que de l'OAP Saint-Jean (site N°7).

### B- COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET, LA PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES ENVIRONNANTS, LE TRAITEMENT MINERAL ET VEGETAL DES VOIES ET ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS ET LES SOLUTIONS RETENUES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'ensemble des lots est desservi par une voie nouvelle partagée qui prend accès sur la rue des Pilotes sur l'angle Sud-Est de la parcelle ZK15 et s'implante au Nord conformément à l'OAP. Cette organisation permettra potentiellement à terme de desservir de nouveaux terrains au Nord qui auront fait l'objet de divisions et aussi de donner accès au futur secteur des Pilotes côté Est (OAP rue des Pilotes - Site N°8). De plus, le prolongement de l'impasse côté Ouest pourra servir à donner un nouvel accès à la parcelle E516 ainsi qu'à desservir un éventuel nouveau terrain à bâtir sur les parcelles E86, 87 et ZK13. Cela donnera par ailleurs l'opportunité de créer un cheminement vers le Nord sur la rue des Pilotes (au niveau du début du trottoir) ; l'objectif étant d'offrir aux futurs habitants du secteur le parcours le plus court possible vers les équipements du centre-bourg et notamment les écoles.

La voie sera réalisée en enrobé sur un profil de 4.5m. Une noue d'1m de large accompagne la nouvelle voie sur le tronçon Nord.

Le lotissement prévoit 3 places de stationnement réalisées en pavés à joints drainants et béton balayé pour la place PMR.

De part l'organisation viaire, les lots à bâtir s'agencent sur une double rangée vers le Sud, sur une pente et une orientation favorables au bioclimatisme. Leurs accès sont regroupés par 3 ou 4 autour d'une placette semi-privative réalisée en pavés à joints drainants. Ces accès situés au Nord de toutes les parcelles laissent tout le loisir aux futures constructions d'orienter les pièces à vivre ainsi que les jardins vers le Sud. De plus, la largeur confortable des accès aux terrains Sud (5.5m) permet la construction de garages ou d'annexes en partie Nord (cf. PA9).

Les lots sont de tailles variées, de 336 m<sup>2</sup> pour le plus petit jusqu'à 547 m<sup>2</sup> pour le plus grand avec une moyenne de lot de 427 m<sup>2</sup>.

### C- L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DES ACCES AU PROJET

L'accès automobile au lotissement se fait par la rue des Pilotes sur l'angle Sud-Est de la parcelle ZK15.

### D- LE TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET

En limite Sud, le long de la rue des Pilotes, il sera demandé aux acquéreurs de planter une haie arbustive en haut de talus ; cela permettra d'assurer l'intégration du lotissement en entrée de bourg. Les autres limites restent inchangées.

### E- LES EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF ET NOTAMMENT CEUX LIES A LA COLLECTE DES DECHETS

**Gestion des eaux pluviales :** La noue située au Nord permet de recueillir les eaux de ruissellement de la voirie. Les eaux pluviales sont récoltées au sein d'un bassin de rétention situé au Sud-Est de l'opération.

**Collecte des déchets :** Une aire de présentation des containers est prévue en entrée de l'accès au lotissement et donne directement sur la rue des Pilotes.

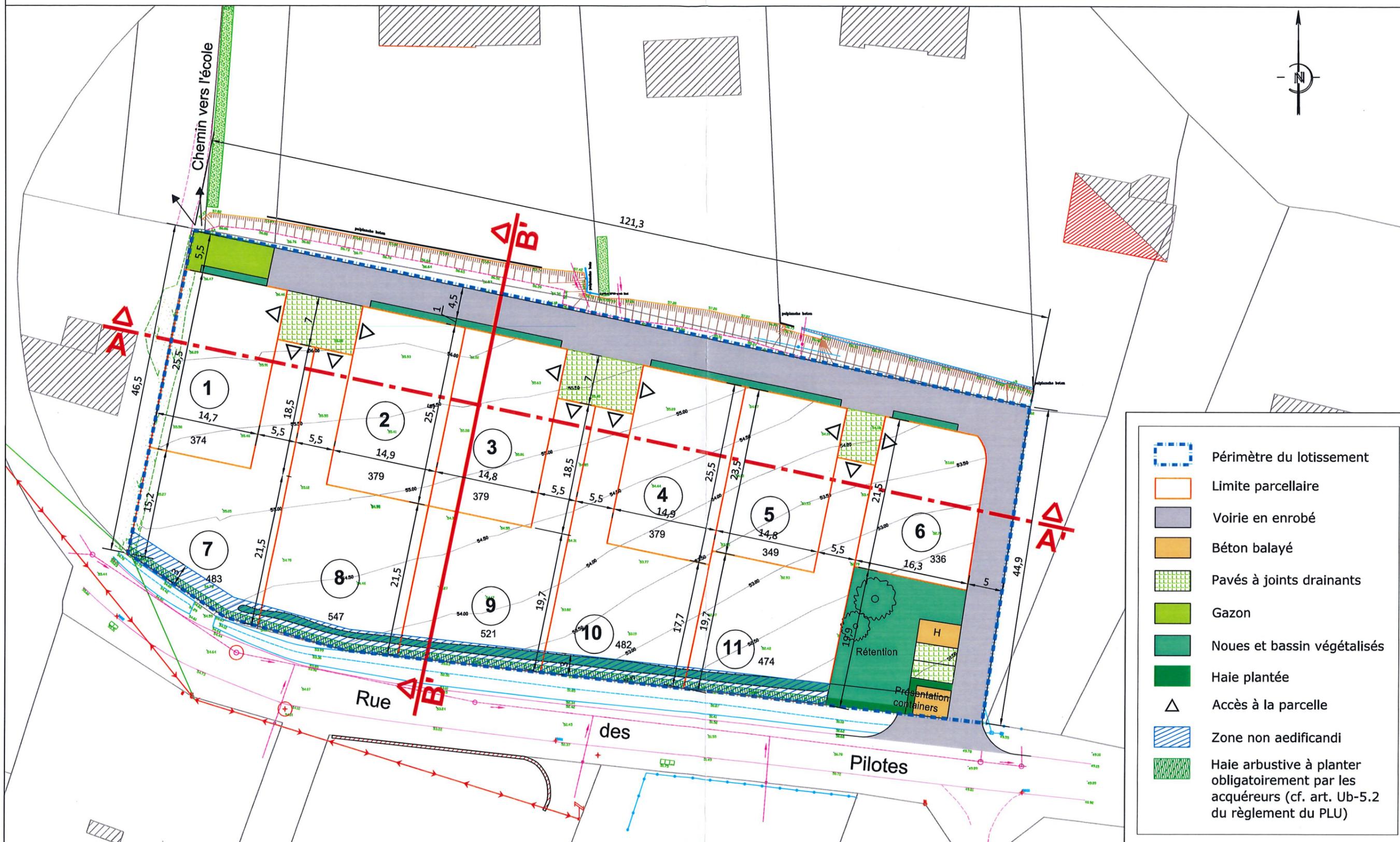
### F- REGLES APPLICABLES ET REGLEMENT D'URBANISME

L'assiette foncière du lotissement se situe en zone Ub du PLU en vigueur sur la commune de Pouillé-les-Coteaux. L'aménagement ne prévoit pas de règles plus contraignantes que celle imposé par le règlement de la zone Ub.

Par conséquent, il n'y a pas de règlement de lotissement (PA10). Seul les règles du PLU en vigueur s'applique. En annexe, extrait du règlement de la zone Ub.

TABLEAU DES SURFACES

N° LOT	Surface des Lots	Surface de Plancher	Surface Imperméabilisée
1	374 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
2	379 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
3	379 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
4	379 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
5	349 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
6	336 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
7	483 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
8	547 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
9	521 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
10	482 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
11	474 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
TOTAL	/	2 200 m <sup>2</sup>	2 266 m <sup>2</sup>



- Périimètre du lotissement
- Limite parcellaire
- Voirie en enrobé
- Béton balayé
- Pavés à joints drainants
- Gazon
- Noues et bassin végétalisés
- Haie plantée
- Accès à la parcelle
- Zone non aedificandi
- Haie arbustive à planter obligatoirement par les acquéreurs (cf. art. Ub-5.2 du règlement du PLU)

**GEOFIT**  
EXPERT

1, Route de Gachet - CS 90711  
44307 NANTES Cedex 3 -FRANCE  
Tél. +33 (0)2 40 68 54 52  
Fax +33 (0)2 51 13 56 60  
nantes@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**SIXIÈME RUE**

**PA 4**  
**PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET**

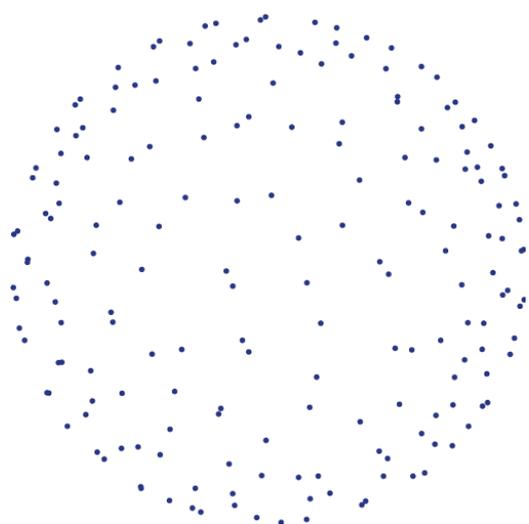
**ECHELLE : 1/500**  
**26/10/2022**

# P8.1 - PROGRAMME DES TRAVAUX

## Lotissement

### « SAINT JEAN »

POUILLE LES COTEAUX (44522)



**Bruno SELLIER**  
02 40 68 85 52 – 07 85 88 50 17  
b.sellier@geofit-expert.fr

**Dossier 01NA122351– St Jean**

---

**DESIGNATION DU PROJET**

---

L'aménagement projeté se situe sur un terrain cadastré commune de POUILLE LES COTEAUX (44) section ZE numéro 15 pour une superficie de l'emprise du projet de **6 102 m<sup>2</sup>** environ.

Il est desservi par la Rue des Pilotes.

Ce dernier présente une pente de 4,6 % orientée Nord-Ouest / Sud-Est.

---

**BUT DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT**

---

Le présent programme a pour but de définir et de décrire les travaux d'équipements de ce lotissement comprenant **11 lots** destinés à l'implantation de constructions individuelles à usage d'habitation.

---

**GENERALITES**

---

Les travaux comprennent la création de tous les équipements nécessaires

- à la distribution de l'eau potable ;
- à la distribution de l'électricité basse tension ;
- au raccordement au réseau France Telecom ;
- au raccordement au réseau d'assainissement eaux pluviales ;
- au raccordement au réseau d'assainissement eaux usées ;
- à une voirie commune.

---

**TRAVAUX DE TERRASSEMENT**

---

### 1. Travaux préparatoires

Les travaux préparatoires comprennent :

- Les études et plans d'exécution ;
- L'installation de chantier ;
- Le nettoyage du terrain ;
- La pose des panneaux réglementaires.

### 2. Terrassements généraux

Les terrassements comprennent, sur l'emprise de la voie nouvelle, des stationnements visiteurs et des cheminements piétons :

- Le décapage de la terre végétale et le régalage sur les lots et les espaces verts ;
- L'exécution des déblais et des remblais complémentaires éventuels pour la mise à la cote du fond de forme.

### 3. Voirie

Tous les lots seront desservis par une voie nouvelle en impasse, qui sera raccordée à la rue des Pilotes. La largeur minimum de la voie sera de 4,5m. la voie sera partagée entre le cheminement piéton et les véhicules.

3 stationnements visiteurs sont mis à disposition des lots.

Des noues végétalisées seront réalisées pour capter les eaux de ruissellement de la voirie. Ces noues seront d'une largeur de 1m.

Consistance de la chaussée :

- Compactage et nivellement du fond de forme ;
- Géotextile de classe 6 ;
- Couche de fondation en GNT 0/80 sur 30 cm d'épaisseur ;
- Couche de base en GNT 0/31.5 sur 20 cm d'épaisseur ;
- Enrobé noir 0/6 sur 5 cm d'épaisseur.

Consistance des parking visiteurs :

- Compactage et nivellement du fond de forme ;
- Couche de fondation en mélange Terre/Pierre sur 40 cm d'épaisseur ;
- Lit de pose sur 5 cm d'épaisseur ;
- Pavé à joint drainant enherbé.

Consistance des surfaces en béton balayé :

- Compactage et nivellement du fond de forme ;
- Géotextile de classe 6 ;
- Couche de fondation en GNT 0/80 sur 30 cm d'épaisseur ;
- Béton balayé sur 12 cm d'épaisseur.

4. Bordures

- Bordure P1 en limite de propriété ;

5. Signalétique

- Marquage à la peinture routière de l'aire réservée aux ordures ménagères et de la bande STOP, en sortie de la voirie commune ;
- Panneau STOP en sortie de la voirie commune ;
- Panneau voie sans issue, à l'entrée de la voirie commune ;
- Panneau nom de rue, à l'entrée de la voirie commune ;

---

**ASSAINISSEMENT**

---

**1. - Assainissement eaux usées**

Le collecteur d'eaux usées dirigera les eaux usées en point bas du lotissement en suivant la pente naturelle du terrain.

Le raccordement au collecteur public est réalisable de façon gravitaire.

Un tabouret de branchement est demandé au concessionnaire pour la voirie communale.

Les lots 7, 8, 9, 10 et 11 seront raccordés directement au collecteur public

**2. - Assainissement eaux pluviales**

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune fixe les principes à respecter. Le projet est répertorié en secteur 4 « saint jean ».

Le projet prévoit la réalisation d'ouvrages de rétention pour un volume global de 103m<sup>3</sup>. Pour y parvenir, quatre noues avec tranchée de rétention permettent de stocker 31,7m<sup>3</sup>. L'aménagement d'un bassin de rétention de 72m<sup>3</sup> complète le dispositif de rétention.

Le rejet à débit régulé des eaux collectées est assuré par un ouvrage de régulation. Le fossé existant assure l'exutoire du projet.

Des essais de perméabilité du sol ont été réalisés, relevé fourni en annexe.

La valeur des résultats ne permet pas d'optimiser les volumes de rétention. Le sol en place peut être qualifié de peu perméable.

De plus le taux d'imperméabilisation est fixé à 50%.

La réalisation des parties communes imperméabilise 779m<sup>2</sup> sur les 3050m<sup>2</sup> permis en application de la réglementation. Afin de respecter le taux de 50%, il est imposé une surface imperméabilisée maximum, par lot, de 206m<sup>2</sup>.

Les acquéreurs des lots sont invités à mettre en œuvre des techniques alternatives d'aménagement extérieur tel que :



---

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

---

A partir du réseau existant, une antenne en PEHD 63 mm sera réalisée.

Tous les lots seront raccordés à cette antenne via des branchements en PEHD 20mm.

Les travaux seront réalisés conformément aux prescriptions de l'exploitant.

---

**ÉLECTRICITE BASE TENSION**

---

Le courant sera distribué à chaque parcelle constructible sur un coffret type S20 situé en limite de propriété. Les travaux seront réalisés conformément aux prescriptions des services ENEDIS. La puissance électrique mise à disposition aux coffrets sera suffisante pour permettre le chauffage électrique des pavillons.

---

**TELEPHONE**

---

Les fourreaux nécessaires au passage des câbles France Telecom seront mis en place. Les chambres de tirage nécessaires à la mise en œuvre de ces câbles seront prévues en accord avec les services techniques de France Telecom.

---

**PROTECTION INCENDIE**

---

Sauf avis contraire du SDIS, il n'est pas prévu de mettre en œuvre de poteau incendie.

---

**COLLECTE DES DECHETS**

---

La collecte des ordures ménagères se fera à l'aide de conteneurs individuels au point de collecte prévu à l'entrée du lotissement. Les containers devront être déposés la veille au soir du jour de collecte et récupérés après celle-ci.

---

**RAPPEL**

---

***Les plans annexés à la présente demande d'autorisation de lotir seront soumis à l'accord des différents concessionnaires et des services techniques compétents avant la réalisation des travaux de viabilisation.***

***Ils pourront donc être modifiés suivant leurs prescriptions et ne pourront être opposables au Maître d'Ouvrage (seul le plan de vente définitif le sera).***

