

**M A I R I E**  
DE  
**BESSAY-SUR-ALLIER**  
03340

Le 23 JUILLET 2020

Téléphone 04 70 43 00 49  
Télécopie 04 70 43 07 58

*Le Maire de Bessay-sur-Allier*

à

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
Pôle autorité environnementale  
7 rue Léo Lagrange  
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

**OBJET** : Note en réponse à l'avis de la MRAe du 18 octobre 2019 relatif au projet d'aménagement de la ZAC de la Garde.

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'instruction de l'Évaluation Environnementale du projet de réalisation de la ZAC de la Garde à Bessay-Sur-Allier, l'Autorité Environnementale a dressé un avis en date du 18 octobre 2019.

La note jointe en annexe du présent courrier vise à apporter une réponse à l'avis de la MRAe conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement.

Cette réponse écrite du Maître d'Ouvrage sera mise à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Didier PQUERIAUD

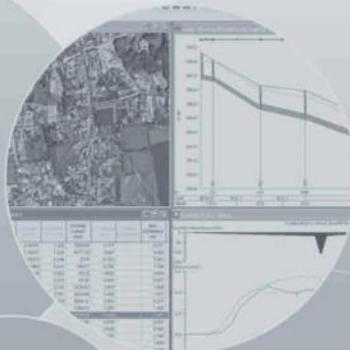

Département de l'Allier

**Commune de Bessay-sur-Allier**

---

**Projet de Zone d'Aménagement Concerté de la  
Garde à Bessay-sur-Allier**

Note en réponse à l'Avis de l'Autorité Environnementale  
n°2019-ARA-AP-882



Dossier  
2002003/ALBC  
Juillet 2020/V0



## Sommaire

---

<b>I. Justification du Projet au regard des Plans et Programmes concernant le secteur.....</b>	<b>3</b>
I.1. Compatibilité du projet avec le PLU .....	3
I.2. Compatibilité avec le SCoT .....	5
I.3. Compatibilité avec le PLH 2013-2018 de Moulins Communauté.....	6
I.4. Compatibilité avec le SRCE .....	7
<b>II. Capacité de la STEP de Bessay-sur-Allier à traiter l’augmentation de charges lié à l’aménagement de la ZAC .....</b>	<b>9</b>
<b>III. Mesures en Faveurs de l’Agrion de Mercure .....</b>	<b>10</b>
<b>IV. Mesures complémentaires en faveur des Chiroptères .....</b>	<b>11</b>
IV.1. MRX01 : Modification du Plan d’Aménagement.....	11
IV.2. MRX02 : Modification du règlement de la ZAC.....	14
<b>V. Mesure d’Intégration paysagère.....</b>	<b>14</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>16</b>

---

**Annexe 1 :** Plan AVP – modifié – du 30-06-2020

**Annexe 2 :** Mise à jour des surfaces des Lots par Tranches entre Dossier de Création et dossier de Réalisation

**Annexe 3 :** Courrier de conformité 2019 du système d’assainissement de Bessay-sur-Allier

**Annexe 4 :** Extrait du règlement de zonage du PLU de Bessay-sur Allier – Dispositions applicables à la zone 1AU

## Avant-propos

---

Dans le cadre de l’instruction de l’Evaluation Environnementale du projet de réalisation de la ZAC de la Garde à Bessay-sur-Allier, l’Autorité Environnementale a dressé un avis en date du 18 Octobre 2019.

La présente note vise à apporter une réponse à l’avis de la MRAe conformément à l’article L.122-1 du Code de l’Environnement. Cette réponse écrite du Maître d’Ouvrage sera mise à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l’ouverture de l’enquête publique prévue à l’article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l’article L.123-19.

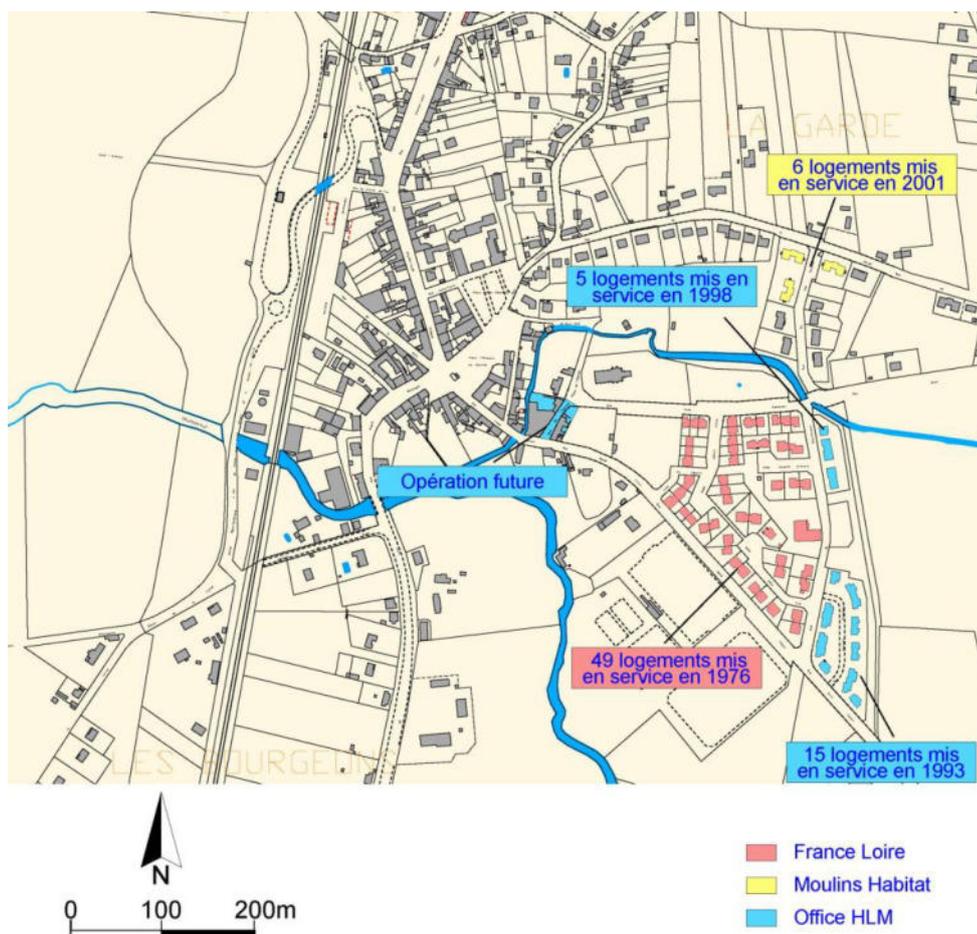
## I. Justification du Projet au regard des Plans et Programmes concernant le secteur

*Rappel de l'Avis émis par l'AE : « L'Autorité environnementale recommande ainsi que le dossier soit complété avant l'ouverture de l'enquête publique par une justification du projet au regard des documents d'urbanisme concernant le secteur (SCoT, PLU, PLH et SRCE). »*

### I.1. Compatibilité du projet avec le PLU

Le PLU de Bessay sur Allier a été arrêté en mai 2010 et approuvé en mars 2011 par délibération du conseil municipal.

Le rapport de présentation du PLU décrivait qu' « Actuellement l'ensemble des logements sociaux de la commune est constitué d'habitat individuel, il n'y a pas de logements collectifs sociaux. » Les trois programmes existants (ainsi que celui en projet rue de l'Egalité) sont localisés dans le même secteur à l'Est du bourg de Bessay-sur-Allier. Ils sont situés à proximité des commerces et des équipements de loisirs de la commune. L'éloignement par rapport à la RN7 les préserve des nuisances induites par la route ce qui les rend attractifs. »



*Offre de logements sociaux sur le territoire de Bessay-sur-Allier (source PLU 2010)*

Le programme de logement collectif et semi-collectif prévu au sein de la ZAC de la Garde viendra renforcer l'offre de logement sociaux prévu sur la commune. Cette offre nouvelle permettra notamment d'accueillir

des ménages à plus faibles revenus, et de composition moins nombreuse (couples sans enfants, célibataires ou personnes âgées). Avec le vieillissement de la population, la demande est de plus en plus sensible : volonté des personnes âgées de rester à Bessay-sur-Allier (qui offre un panel de commerces et d'activités comme le Club des aînés etc...) mais qui ne souhaitent pas non plus rester dans leurs grandes maisons de lotissement avec terrain.

Les enjeux du PLU de 2010 en termes de logements étaient les suivants :

- *Continuer de répondre à la demande dans le respect des équilibres du bourg : limiter la consommation d'espace*

---

**La ZAC de la Garde reste dans l'axe central du bourg puisqu'elle vient remplir une dent creuse, aussi elle ne crée pas de déséquilibre de répartition des logements et permet de ne pas consommer d'espace en évitant l'extension de l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine actuelle.**

---

- *Poursuivre la politique de construction de logements sociaux*

---

**La ZAC de la Garde permettra d'augmenter l'offre en logements sociaux**

---

- *Répondre aux nouvelles demandes en termes d'habitat en diversifiant l'offre*

---

**La diversification en termes de logements est au centre de la réflexion sur l'aménagement du projet de la ZAC de la Garde. La création de logements locatifs sur une partie de l'opération et la vente de lots à bâtir de superficies variables contribue à la diversification de l'offre.**

---

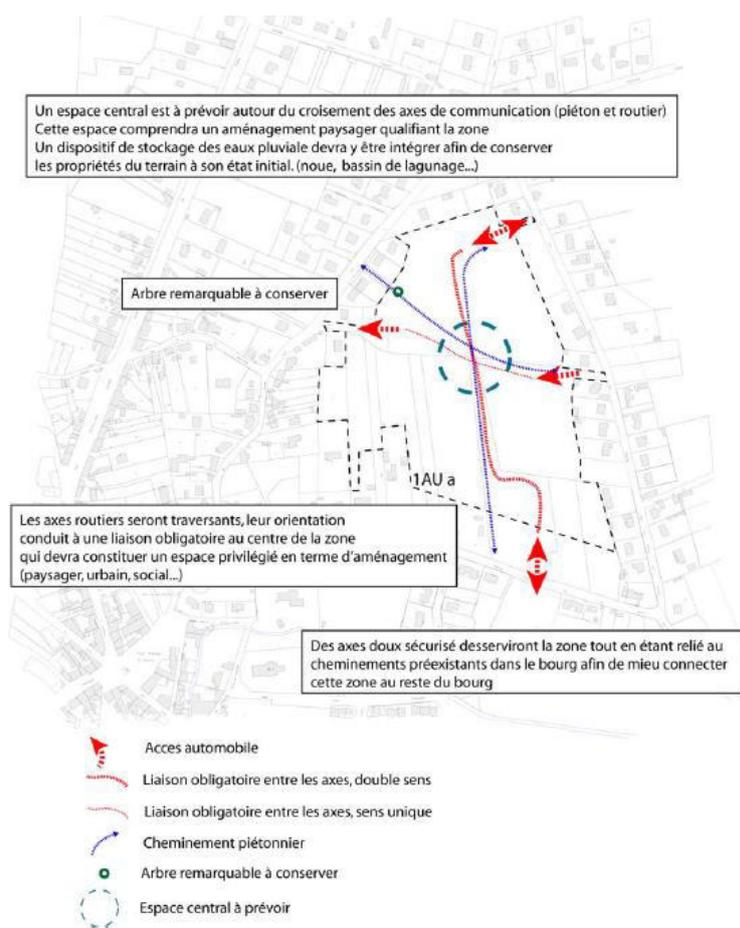
- *Ne pas laisser se dégrader l'habitat en bordure de la RN7 et anticiper les futures évolutions qui se mettront en place avec le futur contournement*

---

**La ZAC de la Garde ne vise pas à détourner le regard vis-à-vis de l'évolution de l'habitat vieillissant de la RN7 et n'est pas destinée à le résoudre. Pour autant l'attractivité de la zone et sa mutation permettra de faire évoluer également les autres quartiers (offre artisanales ou commerciales)**

---

## ➤ Compatibilité avec le PADD et les orientations d'aménagement du PLU :



*Extrait du plan d'orientations d'aménagement de la zone 1AUa*

L'aménagement de la ZAC de la Garde était prévu au PLU, le projet a évolué de manière à respecter les trames vertes de de secteur et à préserver la zone prairiale au Nord. Les accès automobiles ont été retracés de manière à conserver les haies arborées, ainsi l'axe central n'a été conservé qu'en tant que zone de circulation piétonne.

**Le projet de la ZAC de la Garde s'est appuyé sur le PADD du PLU de Bessay et est conforme à ses axes et objectifs.**

## 1.2. Compatibilité avec le SCoT

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT de l'Agglomération de Moulins a été adopté durant l'été 2007. Dans son Axa 1 - thème 2 « Une attractivité renforcée du pôle central » le PADD prévoit de « Diversifier le parc de logements dans un objectif de mixité sociale et d'anticipation des besoins » et « répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat ».

En ce sens le projet de ZAC de la Garde prévoyant une mixité de logements (logement collectifs, semi collectifs et non collectifs) vise déjà à répondre à ces axes.

Dans son Axe 3 « protection et valorisation des paysages sensibles » – Thème 3 le PADD prévoit d'« Organiser les extensions urbaines et favoriser leur intégration paysagère ».

On rappellera que la ZAC de la Garde constitue une dent creuse dans le paysage urbain qui s'est organisé le long des axes principaux de circulation. Le triangle urbain bien qu'intégrant un cœur bocager (prairies de pâtures et haies arborées et arbustives) est déjà très fermé. En conservant la trame verte principale de ce secteur (haies) le projet contribue à organiser convenablement l'extension urbaine (en évitant de consommer des terrains à l'extérieur du bourg), et à intégrer la future zone dans sa trame bocagère.

### I.3. Compatibilité avec le PLH 2013-2018 de Moulins Communauté

Le PLH sur lequel le projet de la ZAC de la Garde s'est basé, n'est plus en vigueur (données à actualiser au regard de l'axe 3). Pour autant la compatibilité du projet au regard de ce document cadre de l'urbanisme est présenté ci-après.

Le PLH 2013-2018 avait pour orientations :

- Orientation 1 : répondre aux besoins en logement

Pour la période 2013-2018 le PLH donnait les objectifs suivants en nombre de logements pour Bessay-sur-Allier :

	Données de base au 1/1/2013		Objectifs du PLH		Sorties de vacance à réaliser	Nombre de ménages supplémentaires
	Population estimée	Nombre de ménages	Capacité de production à anticiper en nombre de logements	Dont lié au renouvellement du parc		
Bessay-sur-Allier	1 440	614	25	4	10	31

*Objectif de production de résidences principales supplémentaires et objectifs de sortie de vacance*

Le nombre de logements locatifs sociaux à produire sur cette même période était de 10 pour la commune de Bessay. Le nombre de logement a créé devait donc être de 35 de 2013 à 2018.

Depuis le lancement de la procédure de création de ZAC, aucun logement supplémentaire n'a été créé sur Bessay. La commune se trouve donc en retard sur les préconisations du PLH.

- Orientation 2 : maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain

Le projet répond à l'orientation 2 du PLH puisqu'il vise à réduire l'étalement urbain en aménageant un secteur en dent creuse au sein d'un triangle déjà aménagée.

Le Maître d'Ouvrage précise que la compatibilité du projet avec le PLH a été démontré et que la définition de la surface moyenne des lots a déjà été diminuée pour être proche de celles préconisées par le PLH pour les pôles de proximité (700 m<sup>2</sup>) dont fait partie la commune de Bessay.

Pour les nouveaux logements le PLH préconisait pour la commune de Bessay que le parc soit composé de 60 % de logement individuel pur, 25 % d'Individuel groupé et 15% de collectif. Le projet a globalement tenu compte de cette prescription en ajustant le besoin au regard des logements collectifs avec la décomposition suivante :

Nombre total de Lots	Individuels	Individuel groupés	Collectifs
55	41 (74,5%)	0	14 lots (25,5 %)

*Proportion de logement par type du projet de ZAC de la Garde*

▪ Orientation 3 : prendre en compte les besoins spécifiques

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes en mobilité professionnelle, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage...) disposent d'une offre de logements adaptés à leurs besoins. **La ZAC de la Garde sera plus accessible aux personnes à mobilité réduite avec notamment des voiries adaptées, des logements aux normes actuelles également favorable à l'accueil des personnes âgées.**

▪ Orientation 4 : rendre plus attractifs le parc existant et les quartiers centraux en améliorant la qualité du parc

L'opération d'aménagement n'a pas vocation à agir directement sur le taux de vacances, cependant, l'amélioration globale de l'attractivité de la commune peut contribuer à limiter la vacance dans le parc existant.

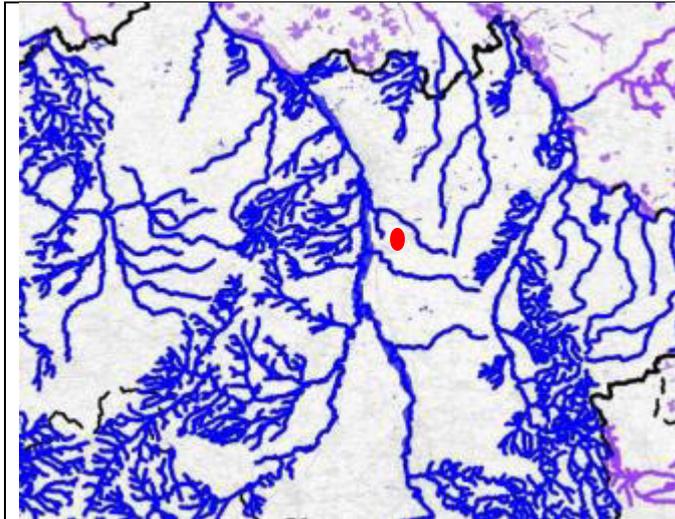
▪ Orientation 5 : améliorer l'attractivité du parc social

L'offre de la ZAC de la Garde conduira à améliorer l'attractivité du parc social en proposant des logements neufs, et à haute performances énergétiques (éco-quartier).

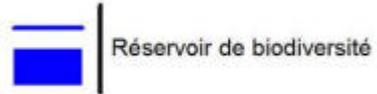
## I.4. Compatibilité avec le SRCE Auvergne

Le tableau suivant présente la compatibilité du projet au regard des éléments d'intérêt écologique dont le SRCE prévoit le maintien ou la préservation :

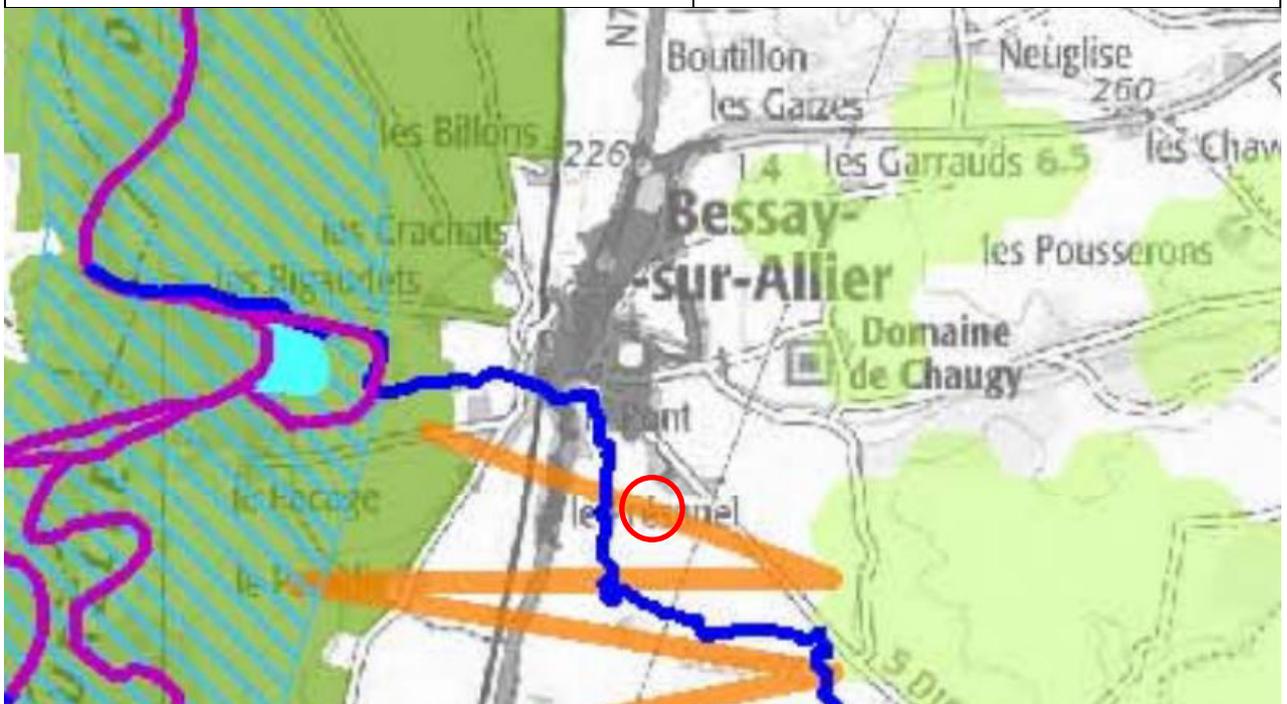
	<p><i>Extrait de la carte de la Trame verte du SRCE Auvergne</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #006400; margin-right: 5px;"></span> Réservoirs de biodiversité</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9ACD32; margin-right: 5px;"></span> Corridors diffus</li> </ul> <p>Le projet se situe en dehors d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor diffus identifiés au SRCE</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Extrait de la carte de la Trame Bleue du SRCE Auvergne



Le projet se situe en dehors d'un réservoir de biodiversité identifié au SRCE pour le maintien de la trame bleue



**Trame verte**

-  Réservoirs de biodiversité à préserver
-  Corridors écologiques diffus à préserver
-  Corridors écologiques linéaires à remettre en bon état
-  Corridors thermophiles en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état (probabilité de présence de milieux thermophiles)
-  Corridors écologiques à préciser (transparence écologique de l'infrastructure à étudier/améliorer)

Bandes enherbées (L211, 14 CE) non cartographiées à l'échelle du 1/100 000

**Trame bleue**

-  Plans d'eau à préserver
-  Cours d'eau à préserver
-  Cours d'eau à remettre en bon état
-  Espaces de mobilité des cours d'eau à préserver ou à remettre en bon état

**Autres**

-  Zones urbaines denses
-  Dalles de découpage des cartes

Zones humides : non cartographiées à l'échelle du 1/100 000. A cartographier localement

**Le projet n'est pas situé dans un réservoir ou corridor à enjeux, à maintenir ou à préserver que ce soit pour la Trame verte ou Bleue du SRCE Auvergne.**

## II. Capacité de la STEP de Bessay-sur-Allier à traiter l'augmentation de charges lié à l'aménagement de la ZAC

---

*Rappel de l'Avis émis par l'AE : « les données concernant la station d'épuration communale (2013) n'ont pas été actualisées et l'étude ne précise pas si ce système est désormais apte à traiter les effluents émis par les futurs habitants de la ZAC, ce qui n'était pas le cas au moment de la création de la ZAC. »*

Réponse de Moulins Communauté porteur de la compétence « Traitement » sur la STEP de Bessay -sur-Allier. Pour rappel :

- La STEP étant sous le coup d'un contentieux européen, Moulins communauté a engagé une opération de remise en conformité du système de collecte. Conformément à l'arrêté de mise en demeure qui lui a été notifié, Moulins Communauté met tout en œuvre pour que cette opération soit achevée au plus tard le 31/12/2020.
- La STEP n'est pas en surcharge en termes de pollution mais en termes de **charge hydraulique seulement**. Ceci a engendré des problématiques de mauvais rendement de traitement pour l'ensemble du système d'assainissement liées à des déversements par le déversoir d'orage en tête de la station. **Suite à l'opération de mise en conformité, le système d'assainissement de Bessay-sur-Allier sera de nouveau en mesure de traiter correctement tous les apports de la commune (industriels comme domestiques).**
- L'apport de **9,6 kg de DBO5 (soit 160 EH) provenant de la future ZAC** de la Garde est très faible au regard de la **capacité nominale de la STEP (3 150 EH)** et de la Charge Brute de Pollution Organique<sup>1</sup> qu'elle traite actuellement. Aussi, il n'y a pas selon Moulins Communauté (gestionnaire de la station) de difficultés à traiter ce nouvel apport en Etat futur.
- Les services de Police de l'Eau ont transmis en date du 29-06-2020 le rapport administratif 2019 déclarant le système de Bessay-sur-Allier comme conforme en traitement pour 2019. Celui-ci est entre-autres le **fruit des optimisations apportées à la station courant 2018 qui ont permis de réduire considérablement les déversements** par le déversoir d'orage en tête de station.

---

**La surcharge hydraulique que subissait la station de traitement des eaux usées de Bessay-sur-Allier ces dernières années induisait une déficience dans le traitement. Les eaux fortement diluées par l'apport d'eau pluviale ou d'eau de nappe réduisant classiquement le rendement d'une station. Le travail réalisé sur la réduction de débit a permis d'améliorer le rendement de la station, et permettra de gérer les nouveaux apports de la ZAC.**

---

Le courrier de conformité de la station pour l'année 2019 est fourni en Annexe 3.

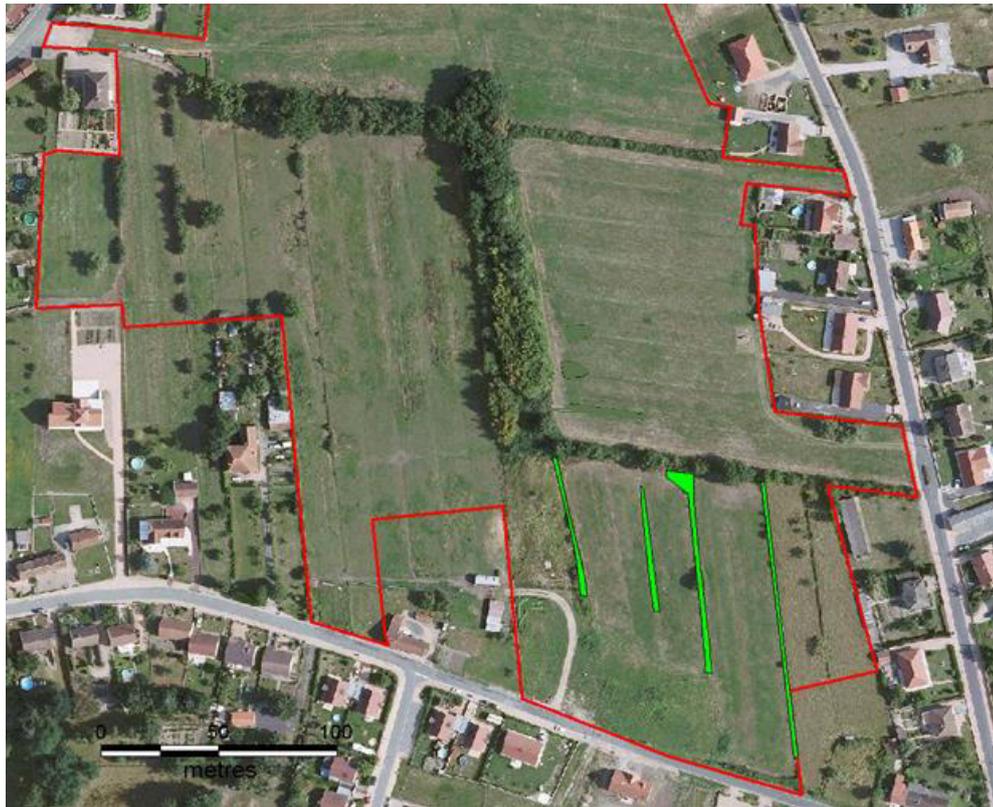
---

<sup>1</sup> CBPO ou Charge Brute de Pollution Organique : Elle correspond à la charge polluante (mesurée en Kg de DBO5/j) journalière moyenne de la semaine au cours de laquelle est produite la plus forte charge de substance polluante.

### III. Mesures en Faveurs de l'Agrion de Mercure

*Rappel de l'Avis émis par l'AE : le projet prévoit la destruction de quatre fossés ayant hébergé l'Agrion de Mercure (espèce protégée) en 2013 (p.276).*

Concernant l'Agrion de Mercure qui avait été observé sur le site en 2013 sur les fossés reportés sur la carte suivante, le phasage même du projet permettra l'évitement de l'atteinte sur cette espèce.

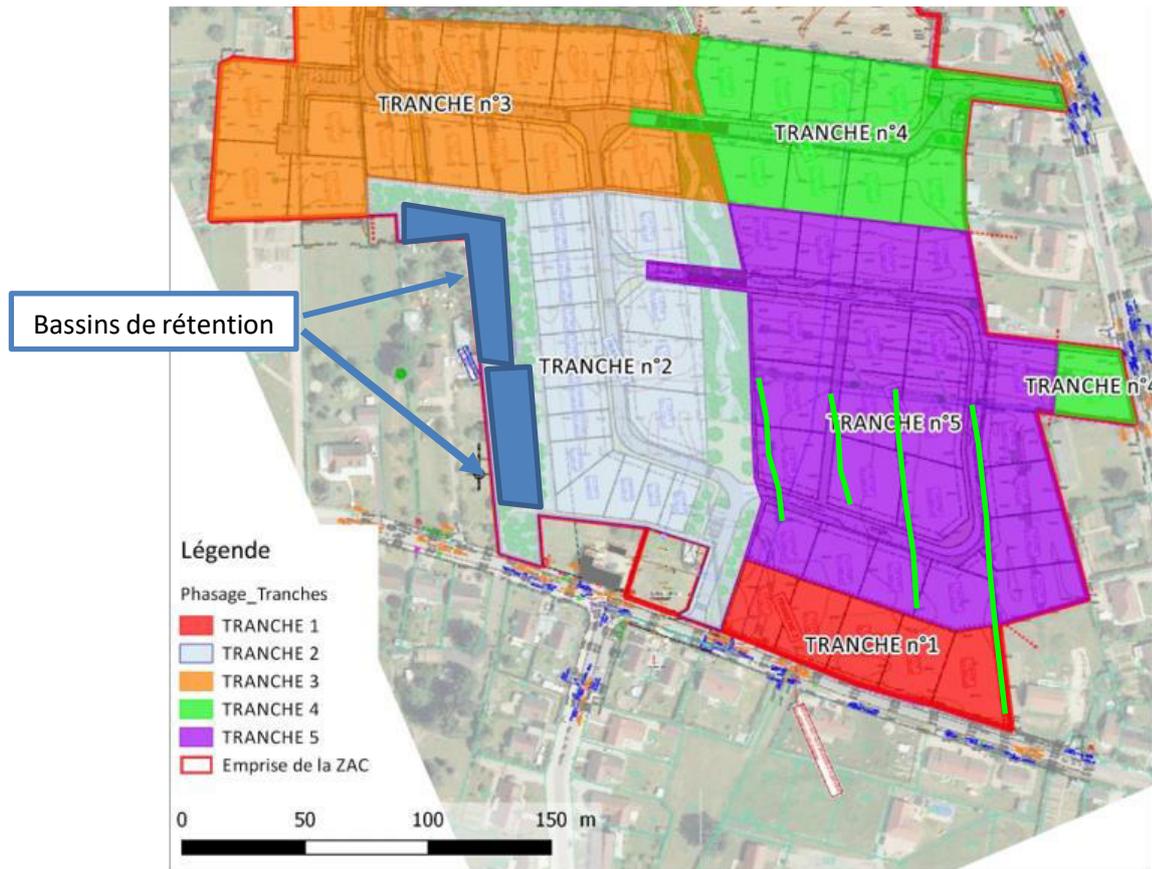


*Localisation des fossés le long desquels l'Agrion de Mercure a été observé en 2013*

Les fossés concernés sont concernés principalement par la Tranche 5 du projet, celle qui sera réalisée en dernier temps. Une partie de fossé s'étire sur la Tranche 1 (fossé le plus à l'Est), ce dernier sera préservé par une servitude le long du Lot n°5.

Les fossés ont été reporté sur la carte de phasage du projet ci-après.

Cette carte permet d'observer l'évitement des fossés jusqu'en tranche 5 de réalisation. Or il est important de noter que lors de la réalisation de la Tranche 2, deux bassins de rétention infiltration seront mis en place et végétalisés avec des végétaux typiques de zone humide. Ces 2 espaces d'une superficie bien plus importante, et qui seront en eau une partie de l'année seront très favorables à l'Agrion, qui délaissera avec une très grande probabilité les petits fossés, écologiquement moins intéressants à termes.



*Localisation des fossés le long desquels l'Agrion de Mercure a été observé en 2013 au regard du plan de phasage de l'opération*

L'opération de comblement des fossés réalisée en Tranche 5 sera effectuée à une période adaptée permettant ainsi de réduire les risques d'atteinte de l'Agrion de Mercure. Si la végétation des fossés est maintenue rase entre la création des bassins des rétention, et la réalisation de la tranche 5, alors l'habitat ne sera plus favorable pour la ponte des Agrions de Mercure, et ces derniers favoriseront le nouvel habitat mis en place dans les bassins de rétentions.

## IV. Mesures complémentaires en faveur des Chiroptères

*Rappel de l'Avis émis par l'AE : « le projet prévoit la destruction : ◦ de haies bocagères (en partie est) constituant des corridors de chasse pour les chiroptères, générant des effets « négatifs et d'importance moyenne » (p.224), sans qu'aucune mesure d'évitement ou de réduction ne soit définie »*

### IV.1. MRX01 : Modification du Plan d'Aménagement

La seule haie du projet qui devait subir une coupe sera préservée puisqu'il a été proposé de modifier les limites de lots de la Tranche 5 afin que cette haie soit conservée. L'extrait de plan ci-dessous identifie la haie en question, qui devait être supprimée

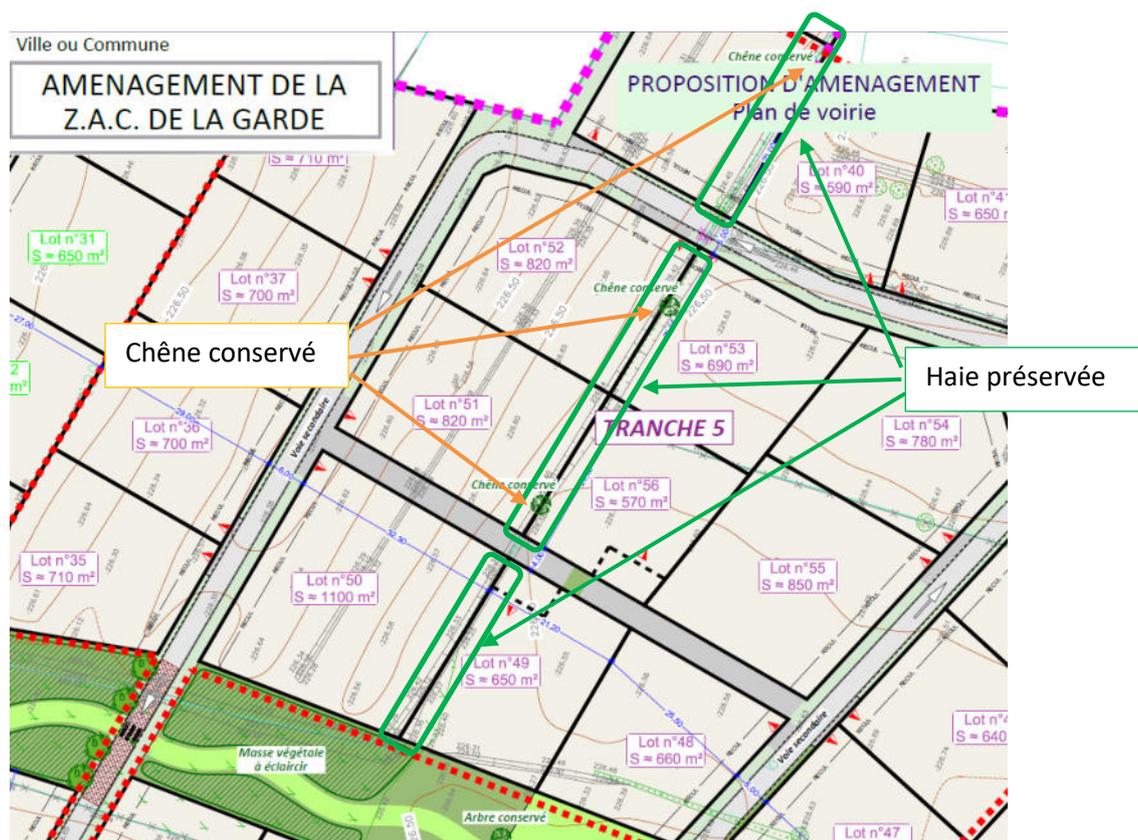


Haie supprimée dans le cadre du projet présenté initialement

*Extrait du Plan AVP (version J du 07-02-2018) prévoyant la suppression d'une haie d'intérêt sans ajustement des limites de Lots*

Pour faire suite à l'avis donné par l'Autorité Environnementale du 18/10/2019 il a été décidé de revoir les limites de lots sur la Tranche 5 afin de préserver la haie d'intérêt venant de l'Est et rejoignant la haie centrale Nord-Sud.

Suite à l'aménagement du Plan d'Avant-Projet il en ressort la proposition de découpage suivante pour préserver l'ensemble des haies bocagères d'intérêt du site.



*Extrait du Plan AVP (version K du 30-06-2020) prenant en compte la conservation en limite de lots de la haie d'intérêt pour les chiroptères*

**Même si 2 portions de haie seront inévitablement coupées pour réaliser les voiries, la trame verte de ce secteur sera ainsi préservée, ainsi que la fonctionnalité de corridors pour les Chiroptères, l'Avifaune et les petits mammifères.**



*Localisation des haies préservées dans le cadre du dossier de réalisation*

Le plan AVP modifiés au droit de la Tranche 5 est présenté en Annexe 1. Le tableau des surfaces des lots ainsi modifiés est fourni en Annexe 2.

## IV.2. MRX02 : Modification du règlement de la ZAC

La haie existante devra être maintenue en limite des lots 49, 50, 21, 52, 53 et 56, afin de préserver le corridor existant.

L'entretien de la haie est à la charge des acquéreurs. Les végétaux dépérissant devront être remplacés par une essence identique à l'existant.

La haie devra être entretenue à l'aide d'outils tranchants (interdiction d'utiliser une épareuse) et ne devra pas être rabattue à une hauteur inférieure à 1,50 m. Les arbres de hauts jets préservés dans le cadre du projet sur cette haie (3 chênes) seront préservés.

## V. Mesure d'Intégration paysagère

*Rappel de l'Avis émis par l'AE : « les mesures prévues pour garantir l'insertion paysagère du projet dans ce contexte bocager de qualité sont insuffisantes. Elles se limitent au maintien d'une partie de la trame végétale. L'étude d'impact indique en p.230 : « En ce qui concerne l'impact paysager du projet et la garantie*

*de son insertion paysagère, primordiale vis-à-vis de l'application du SCoT, les mesures seront édictées dans le règlement de lotissement. » La question des formes urbaines et architecturales n'est pas abordée, elle est pourtant primordiale pour infléchir le constat actuel d'« absence d'intégration paysagère des pavillons et lotissements récents » effectué dans l'étude d'impact initiale. »*

Il est important de noter en réponse à la MRAe que **le PLU est déjà très contraignant en termes d'aménagement urbain et d'architecture au droit de la zone 1AUa (voir les dispositions applicables à la Zone 1AU en Annexe 4)**.

Les points les plus importants à retenir quant au respect du contexte bocager sont les suivants :

- Limitation de la hauteur du bâti (le règlement est déjà très contraignant : 7 m),
- Limitation des mouvements de terre, il est envisagé de prescrire sur la zone une limitation des déblais/remblais à 1 m ;
- Le règlement de zonage est déjà très précis sur les types de clôtures autorisées ce qui garantit un traitement des limites qualitatif.

Un travail paysager de fond a été fait (voir mesure MA04 : Plantation et aménagement paysagers) pour maintenir et renforcer la trames bocagère et l'intégration du projet dans le paysage. Les points suivants sont à rappeler :

- L'ensemble du réseau de haie principale est conservé aux termes des modifications proposées ci-avant ;
- Les bassins de rétention et leur pourtour ainsi que l'ensemble des traversées piétonnes, ou coulées vertes seront accompagnés de replantation de haies ou d'arbres

De plus il a été précisé à l'étude d'impact dans la mesure « MA06 : Adaptation paysagère du projet » que « *Le projet suivra les recommandations édictées par l'Architecte des Bâtiments de France sur la partie de ZAC située dans le périmètre des monuments historiques.* »

---

**L'intégration paysagère de la ZAC a bien été développée dans le cadre du projet, et suivra dans tous les cas les prescriptions du PLU en termes de formes urbaines et architecturales, et les avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

---



# Annexes

---



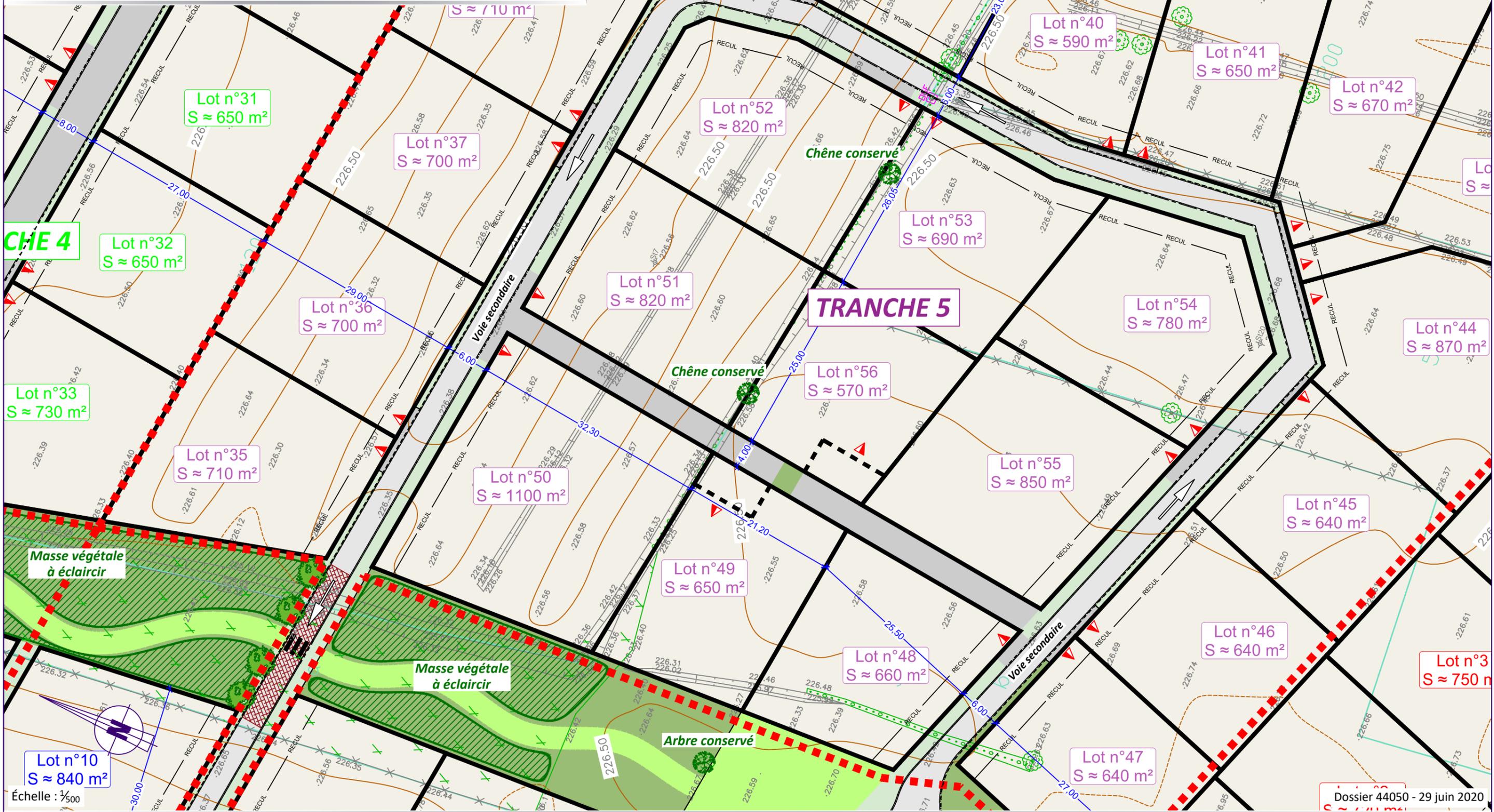
# **Annexe 1 :**

## **Plan AVP – modifié – du 30-06-2020**

---

# AMENAGEMENT DE LA Z.A.C. DE LA GARDE

## PROPOSITION D'AMENAGEMENT Plan de voirie



Échelle : 1/500

Dossier 44050 - 29 juin 2020



## **Annexe 2 :**

# Mise à jour des surfaces des Lots par Tranches entre Dossier de Création et dossier de Réalisation

---

Tranches	Dossier de création de ZAC		Dossier de réalisation		
	Surface cessible (m²)	Nombre de lots	Surface cessible (m²)	Nombre de lots	
1			Lot 1	700	1
			Lot 2	720	1
			Lot 3	750	1
			Lot 4	740	1
			Lot 5	930	1
	3430	5	<b>Tranche 1</b>	<b>3840</b>	<b>5</b>
2			Lot 601	280	1
			Lot 602	280	1
			Lot 603	280	1
			Lot 604	280	1
			Lot 605	280	1
			Lot 606	280	1
			Lot 607	280	1
			Lot 608	280	1
			Lot 609	280	1
			Lot 610	340	1
			Lot 611	420	1
			Lot 612	290	1
			Lot 613	260	1
			Lot 614	250	1
		Lot 7	730	1	
		Lot 8	730	1	
		Lot 9	680	1	
		Lot 10	760	1	
	16128	18	<b>Tranche 2</b>	<b>6980</b>	<b>18</b>
3			Lot 11	700	1
			Lot 12	610	1
			Lot 13	590	1
			Lot 14	590	1
			Lot 15	570	1
			Lot 16	520	1
			Lot 17	770	1
			Lot 18	960	1
			Lot 19	880	1
			Lot 20	960	1
			Lot 21	670	1
		Lot 22	710	1	
		Lot 23	760	1	
		Lot 24	750	1	
		Lot 25	740	1	
	17293	24	<b>Tranche 3</b>	<b>9290</b>	<b>15</b>
4			Lot 26	690	1
			Lot 27	700	1
			Lot 28	690	1
			Lot 29	660	1
			Lot 30	780	1
			Lot 31	650	1
			Lot 32	650	1
			Lot 33	730	1
		Lot 34	800	1	
	8167	8	<b>Tranche 4</b>	<b>6350</b>	<b>9</b>
5			Lot 35	670	1
			Lot 36	650	1
			Lot 37	650	1
			Lot 38	660	1
			Lot 39	760	1
			Lot 40	540	1
			Lot 41	610	1
			Lot 42	740	1
			Lot 43	800	1
			Lot 44	720	1
			Lot 45	590	1
			Lot 46	590	1
			Lot 47	590	1
		Lot 48	660	1	
		Lot 49	650	1	
		Lot 50	1100	1	
		Lot 51	820	1	
		Lot 52	820	1	
		Lot 53	690	1	
		Lot 54	800	1	
		Lot 55	850	1	
		Lot 56	570	1	
		Tranche 5	15530	22	
<b>TOTAL</b>	<b>45018</b>	<b>55</b>		<b>41990</b>	<b>69</b>

4160

91478	29372	62106
		20116
nombre de lots	56	
Surface moyenne/lots	749.821429	
cessibles (calcul Acad)	43380	
voirie	6300 m²	
gazon renf	4457 m²	
gazon bassins	1955 m²	
autres EV	6055 m²	
TOTAL EV	12467 m²	
Superficie esp public	18767 m²	
Superficie totale	62147 m²	



## **Annexe 3 :**

# **Courrier de conformité 2019 du système d'assainissement de Bessay-sur-Allier**

---



**PRÉFET  
DE L'ALLIER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES**

Yzeure, le **29 JUIN 2020**

Monsieur le Ministre,

L'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 fait obligation à la police de l'eau d'informer les maîtres d'ouvrage de la conformité de leurs systèmes d'assainissement collectif.

Vous êtes maître d'ouvrage du système d'assainissement de Bessay-sur-Allier.

Le système d'assainissement doit être conforme à 2 échelons de la réglementation :

- niveau européen : Directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991
- niveau local : Arrêtés ministériels du 21 juillet 2015, dossier de déclaration et, le cas échéant, arrêté préfectoral de prescriptions spécifiques

La police de l'eau statue sur la conformité du système en se basant notamment sur la transmission mensuelle des données d'autosurveillance et la transmission du bilan annuel.

Pour l'année 2019, le système d'assainissement dont vous êtes maître d'ouvrage est :

- conforme au niveau européen
- conforme au niveau local

Vous trouverez en annexe le détail concernant le jugement de conformité relatif au système d'assainissement de Bessay-sur-Allier.

M. Pierre-André PERISSOL  
Ancien Ministre  
Président de Moulins Communauté  
8, place Maréchal de Lattre de  
Tassigny  
03 000 MOULINS

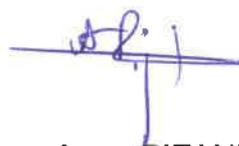
Bien que les 12 bilans d'autosurveillance réalisés au titre de l'autosurveillance 2019 montrent des résultats conformes aux réglementations en vigueur, l'analyse plus fine des données au point A2 (déversoir en tête de station) laisse encore apparaître des déversements. Je vous rappelle que ces déversements ont provoqué une non-conformité du système de Bessay-sur-Allier en 2014, 2016, 2017 et 2018 au niveau européen et au niveau local. Ces non-conformités, chroniques et persistantes ont conduit à une procédure précontentieuse puis à un avis motivé le 14 mai dernier de la Commission européenne à l'égard de l'État français. Aussi, j'insiste à nouveau sur la nécessité de poursuivre les efforts engagés sur le réseau de collecte pour mettre un terme aux déversements constatés et la nécessité de respecter les dispositions prévues par l'arrêté de mise en demeure en date du 13 février 2018.

Je vous rappelle également qu'un manuel d'autosurveillance doit être rédigé par la collectivité, puis validé par l'Agence de l'Eau et le Service Police de l'Eau. À l'heure actuelle, et sauf erreur de notre part, ce manuel ne contient pas la partie relative au système de collecte. Il doit donc être mis à jour.

Je vous invite à me transmettre, sous un mois, vos éventuelles remarques concernant la conformité 2019 du système d'assainissement collectif de l'agglomération de Bessay-sur-Allier. Je vous demande aussi de m'envoyer le manuel d'autosurveillance, mis à jour, avant le 31 décembre 2020, faute de quoi le système d'assainissement de Bessay-sur-Allier sera déclaré non-conforme local pour l'année 2020.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

La Directrice Départementale des  
Territoires



Anne RIZAND

**Copie : - Agence de l'Eau Loire Bretagne**

Annexe : Système d'assainissement de Bessay-sur-Allier

La charge Max entrante sur votre système de traitement pour l'année 2019 était de **3 813 EH**. La capacité nominale (3 150 EH) a donc été dépassée. Vous veillerez à porter une attention particulière au respect des conventions et arrêtés de rejet par les industriels raccordés.

Réglementation de référence	Critères de conformité	Conformité	Motif du jugement de conformité	Remarques
Conforme à la réglementation européenne	Collecte des effluents	Oui		
	Équipements de la station	Oui		
	Performance de la station	Oui		
Conforme à la réglementation nationale et préfectorale	Station ayant une autorisation administrative	Oui		
	Collecte des effluents	Oui		
	Équipements de la station	Oui		
	Performance de la station	Oui		
	Mise en œuvre de l'autosurveillance (manuel d'autosurveillance ou cahier de vie validé, transmission des données sandre, bilan annuel)	Oui		Le manuel d'autosurveillance <b>doit être mis à jour</b> pour intégrer les éléments relatifs au système de collecte.

Critère retenu pour l'évaluation pour la conformité :

Conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 et à la partie 3 du commentaire technique de ce dernier, le débit de référence (débit jusqu'au quel les performances doivent être garanties) est évalué sur la base du percentile 95 (PC95) des débits arrivant à la station (point SANDRE A2+A3+A7) sur 5 années de données (N-1 à N-5), sous réserve de disposer de 5 ans de données, avec le nombre d'années disponibles si on ne dispose pas de 5 ans de données.

Pour la conformité 2019 :

- le PC95 sera de **352 m<sup>3</sup>/j**, il a été évalué sur la période 2014-2018.

Pour la conformité 2020 :

- le PC95 sera de **331 m<sup>3</sup>/j**, il a été évalué sur la période 2015-2019.



**Annexe 4 :**  
Extrait du règlement de zonage du PLU de  
Bessay-sur Allier – Dispositions applicables à  
la zone 1AU

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU/2AU

## CARACTERE DE LA ZONE

**1 AU** : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui couvre les secteurs en « dent creuse » de la commune jusqu'à aujourd'hui délaissés par l'urbanisation linéaire. Ces zones sont suffisamment équipées pour permettre une utilisation immédiate du sol destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elles sont destinées à de l'habitat dense dans une perspective de mixité urbaine et de lien social avec possibilité de commerces de proximité, de services et d'équipements publics participant à l'animation de la zone. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire sans un schéma d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations spécifiques d'aménagement.

Trois sous secteurs ont été définis :

■ **1AU a** : Zone à vocation résidentielle destinée à remplir un espace libre isolé par l'urbanisation linéaire en habitat individuel. Cette zone est soumise à la réalisation d'une ZAC encourageant des opérations groupées à caractère social ou non, d'une densité équivalente aux abords de la zone et permettant de définir de nouvelles formes d'habitat et d'architecture et de favoriser la mixité sociale. Une des phases de la ZAC pourrait être formée par la constitution d'un secteur d'habitation adapté et équipé pour les personnes âgées. La zone devra respecter une certaine qualité d'aspect, aussi bien en matière d'architecture que d'insertion paysagère, afin de conforter une image positive de la commune. Le programme de ZAC bien qu'essentiellement résidentiel peut laisser la possibilité d'implantation de commerces ou de services de proximité, dans des proportions raisonnées en accord avec l'existant ou les projets sur la RN7 et autour de la place T. Banville.

■ **1AU b** : Zones à vocation résidentielle destinées à remplir un espace isolé par de l'habitat individuel, ainsi que par des équipements publics. Les dispositions de la zone encourageront des opérations groupées à caractère social ou non, permettant de définir de nouvelles formes d'habitat et d'architecture.

■ **2AU** : Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle. En zone 2AU, l'ouverture effective à l'urbanisation d'un secteur est subordonnée à une adaptation réglementaire du PLU par modification, révision simplifiée ou révision en vue de son reclassement en zone immédiatement constructible. **Aucune construction nouvelle n'y est admise, donc seuls s'appliquent les articles 6 et 7 tel que le prévoit la loi.**

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins, et d'actions sociales, de loisirs et de sports, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95.20 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code la construction et de l'habitation et au décret 95.21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996.
- D'une manière générale et en préalable à tout dépôt, le demandeur vérifiera si la parcelle supportant le futur projet se trouve ou non concernée par les périmètres de protections instaurés au titre des législations relatives à la protection du patrimoine culturel ou / et naturel en vigueur dans la commune (lois de 1913, 1930 et 1983 relatives à la protection des monuments historiques, des sites et aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) et qui, en tant que servitudes d'utilité publique, font l'objet de prescriptions spécifiques réglementaires.

### ARTICLE 1 : ZONE AU SONT INTERDITS

- Toutes constructions ou parties de constructions ayant les destinations suivantes, ainsi que tout aménagement de locaux pouvant aboutir à de telles destinations :
  - Industrie,
  - Exploitation agricole ou forestière,
  - Entrepôt ;

- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) à l'exception de ceux mentionnés à l'article AU2 ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités et les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanage, au sens de l'article L.443-1,R.421-19,R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens des articles R444-2 et R.11-37, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de matériaux et stockage à ciel ouvert, les réseaux aériens nouveaux d'énergie ou de télécommunication, les clôtures pleines.

## **ARTICLE 2 : ZONE AU SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les lotissements (art. L 315.1 à 9 du code de l'urbanisme) ;
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ne dépassant pas 1000 m<sup>2</sup> de superficie à condition :
  - d'une part, que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant,
  - d'autre part, que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation.
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées (en respectant la législation en vigueur), correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les annexes pour stocker les éléments nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans cette zone (citernes gaz, fuel, abris plaquettes et granulés pour chaufferie bois) ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, à condition :
  - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
  - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les affouillements du sol doivent se faire dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.
- Toute construction compatible avec la vocation de la zone et non interdite par l'art. 1.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3: ZONE AU ACCES ET VOIRIE**

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

#### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une 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. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Les accès sur de telles voies seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur.

## Voies

Les emprises des voies privées ou publiques carrossables de désenclavement ne devront pas avoir de virage inférieur à 11 m de rayon et auront une largeur minimale de 8 mètres avec un trottoir de 1,50 m au minimum.

Une parcelle est considérée comme désenclavée à partir du moment où elle a un accès à la voie publique même s'il s'agit d'une voie privée.

Cependant cette largeur pourra être réduite à 6 mètres pour la desserte exclusive de moins de 11 logements et à 3 mètres pour la desserte exclusive d'un logement. Les voies de 3 mètres ne doivent pas excéder une longueur de 50 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (y compris les véhicules lourds de service public) de faire aisément demi-tour sans manœuvre. Les chaussées des voies publiques ou privées devront être revêtues.

## **ARTICLE 4 : ZONE AU DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Le cas échéant, les sous sols doivent avoir une altitude permettant le raccordement au réseau d'assainissement dans les meilleures conditions techniques.

#### **b) Eaux pluviales**

Lorsque la nature du terrain le permet, la plus grande majorité des eaux pluviales devra être récupérée sur la parcelle elle-même et stockée dans des dispositifs de rétention adaptés et d'une capacité suffisante ou dans un puits. Seul le trop plein de ces dispositifs de stockage s'évacuera dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. On veillera à l'insertion paysagère de ces dispositifs extérieurs de rétention.

- Le secteur AU a demandé une attention particulière en termes de collecte des eaux pluviales. Des aménagements adaptés à la taille du secteur et à son imperméabilisation devront être prévus afin que le débit du rejet soit équivalent à celui du terrain à l'état initial.
- Ces aménagements devront être intégrés aux aménagements paysagers collectifs ou privés de la zone.

#### **c) Réseaux unitaires**

Toute installation, ou construction nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

### Autres réseaux

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

## **ARTICLE 5 : ZONE AU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE 6 : ZONE AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Cet article s'applique autant aux voies publiques que privées.

## Recul

Les constructions seront en limite ou s'implanteront à 5 m au moins de la limite des voies ou 7 m de l'axe. Ce retrait peut être ramené à 3 m le long des voies piétonnes ou des emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- a) Lorsque des constructions voisines sont déjà édifiées sur limite des voies et emprises publiques ;
- b) Lorsque le respect des reculs conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant ;
- c) Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies ;
- d) Dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ;
- e) Pour les garages si la topographie des lieux ne permet pas l'application de la règle générale ;
- f) Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), l'implantation est autorisée sur limite des voies et emprises publiques, en retrait ou au delà des marges de recul particulières portées au plan.

Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2 m de la limite des voies et emprises publiques.

## Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies actuelles ou futures (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel et futur de la voie en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées pour les constructions destinées à recevoir du public.

## **ARTICLE 7 : ZONE AU IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions est autorisée en limite.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

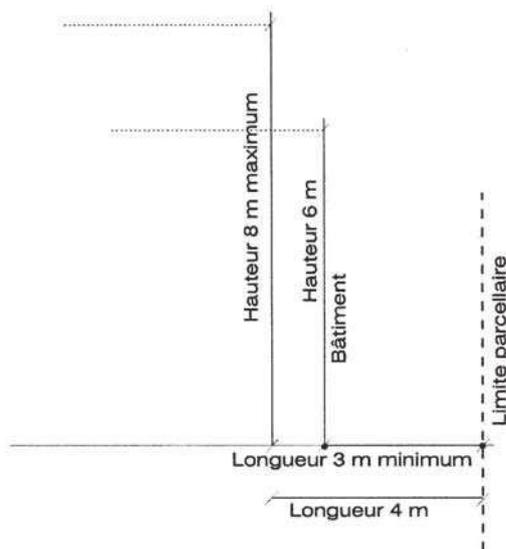
Les constructions annexes isolées de l'habitation d'une hauteur de moins de 4 m peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives soit à plus d'un mètre (la bande de terrain résiduelle doit avoir une largeur suffisante pour être entretenue). Pour les annexes de plus de 4 mètres, il sera appliqué la règle générale de l'article 7.

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2 m des limites séparatives

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est portée à 1 mètre ; excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 3 mètres est maintenue.



## **ARTICLE 8 : ZONE AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

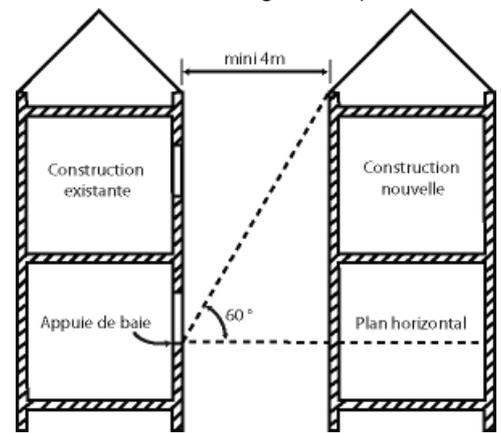
Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitations non contigus ne pourra être inférieure à 4m.

Toute baie ne doit pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de la baie, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au dessus du plan horizontal tel que défini au croquis ci-joint :

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines sur une même parcelle tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.



## **ARTICLE 9 : ZONE AU EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 10 : ZONE AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

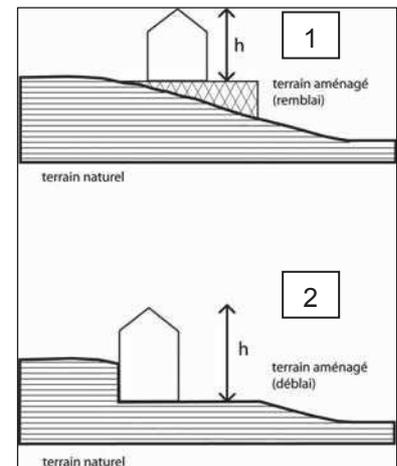
Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur des bâtiments sur lesquelles elles s'appuient.

Si elles ne s'appuient pas sur un bâtiment :

- La hauteur d'un point d'une construction sur une verticale donnée se mesure à partir du terrain qui est :
  - Soit le terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel (1).
  - Soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel (2).

Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Ne pourra être considéré comme cave qu'un niveau de bâtiment enterré sur les 2/3 de sa hauteur sur au moins 80 % de son périmètre.



Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombre sur les constructions voisines.

## **ARTICLE 11 : ZONE AU ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Aucun remblai ou déblai ne devra constituer la limite avec l'espace public ou privé ;
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Une recherche architecturale et technologique sur des modes d'habitat innovants et des modes de composition sera fortement encouragée ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène ;
- Les clôtures végétales devront être privilégiées. Elles seront composées de végétaux en mélange comprenant au moins 70% de végétaux pris dans la liste en annexe et à l'exclusion des thuyas. Les clôtures non végétales devront être limitées ;
- La pose des climatiseurs ne devra pas être visible depuis l'espace public ;

- Les réseaux seront enterrés ; les branchements sont exigés en souterrain ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé ;
- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

### Règles particulières applicables aux constructions à destination d'habitat

#### **a) Constructions neuves**

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment et proscrivant les matériaux imitant les matériaux naturels-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées,... seront acceptées.

Les annexes et abris ou cabanes de jardin entièrement métalliques sont interdites si leur superficie est supérieure à 7m<sup>2</sup>.

Elles pourront être construites en bois, ou en maçonnerie. Elles devront s'intégrer avec l'aspect général de la construction principale.

#### **b) Couvertures**

- Les toitures seront à pente moyenne (entre 30° et 45°) en tuiles plates rouges couleur poterie ou brunies ou tuiles mécaniques rouges couleur poterie ou brunies exception faite des châssis de toit et panneaux solaires ;
- Les toitures terrasses de plus de 10m<sup>2</sup> sont interdites sauf dans le cas de constructions s'inscrivant dans une démarche démontrée de qualité environnementale et durable ; alors les terrasses devront être végétalisées ;
- Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ou posés au sol pour les bâtiments principaux et leurs annexes ;
- Pour les vérandas et les bow-windows, d'autres éléments de couverture peuvent être utilisés ;
- Pour les abris et cabanes de jardin d'une superficie supérieure à 7m<sup>2</sup>, les toitures métalliques sont interdites ;
- La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30 et 45° (sauf si le bâtiment d'origine à une pente différente).

#### **c) Façades**

- Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (ferronneries ou liserés, bandeaux...). Les contrastes forts sont interdits.
- Les bardages bois sont autorisés

#### **d) Entretien, réparations, aménagements**

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Dans le cas de constructions existantes non réalisées en tuiles plates ou mécaniques et ne pouvant les accepter pour des raisons techniques (pente de toit, structure de la charpente...) la réfection pourra :
  - Soit conserver les caractéristiques de la couverture d'origine ;
  - Soit utiliser tout autre type de matériaux se rapprochant visuellement de la tuile de couleur rouge.
- La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30 et 45° (sauf si le bâtiment d'origine a une pente différente). Toutefois une terrasse de moins de 10 m<sup>2</sup> sur une extension est autorisée si elle permet d'améliorer l'habitabilité de la construction.

## Clôtures

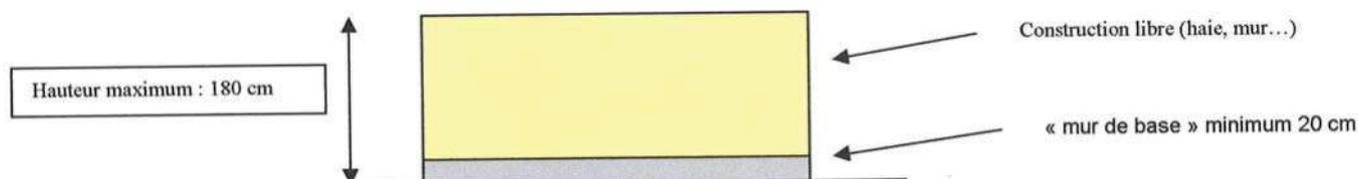
Les matériaux faits pour être enduits devront être en harmonie avec la teinte de la construction.

### **Clôture sur domaine public ou voies privées**

Les clôtures sur domaine public ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles devront respecter les caractéristiques suivantes.

- Toute nouvelle création de clôture devra comporter un muret d'une hauteur minimum de 20cm. La hauteur totale de la clôture sur voie ou limite séparative ne devra pas dépasser 1,80m y compris ce muret de base et mesuré à partir du niveau de la voie ou de la parcelle voisine



- La clôture devra rester simple sans dispositif fantaisie. Si elle est peinte, elle devra être dans le même ton que celle de la façade ou en harmonie avec celle-ci, ou être dans une gamme s'intégrant au paysage environnant. Les plaques en ciment ainsi que les matériaux en tôles métalliques sont interdits sur voies. L'ouverture des portails ou portillons devra se faire à l'intérieur du domaine privé.
- Le muret de base pourra être surmonté d'une clôture, d'une palissade ou d'une haie végétale
- Toutefois, la hauteur du "mur de base" pourra être d'une hauteur différente dans le cas d'une modification ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante si cette dernière dispose déjà d'un tel système.

### **Clôture sur limite séparative**

La hauteur ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.

## **ARTICLE 12 : ZONE AU STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

- 1 place de stationnement minimum par logement sera aménagée sur terrain privé non clos ;
- Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu des parkings communs correspondant à une demi place par logement ;
- En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation soit par la réalisation d'aires de stationnement non affectées par ailleurs dans un voisinage de 300 m, soit en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vertu de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 2 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur / débourbeur.

## **ARTICLE 13 : ZONE AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun groupé aménagé représentant au moins 10% de la surface de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare. Ces espaces ne devront pas être des délaissés, mais devront participer à la composition de l'ensemble. On cherchera à les relier spatialement à ceux des opérations proches de manière à former des continuités.

- **Secteur 1AU a** : conformément aux orientations d'aménagement, ce secteur comprendra dans sa partie centrale, au croisement des différentes voies de communication, un espace libre, non bâti où le végétal occupera une place prédominante.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre pour 25m<sup>2</sup>) ou aménagés.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : ZONE AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

### **Droit d'auteur et propriété intellectuelle**

L'ensemble de ce document (contenu et présentation) constitue une œuvre protégée par la législation française et internationale en vigueur sur le droit d'auteur et d'une manière générale sur la propriété intellectuelle et industrielle.

La structure générale, ainsi que les textes, cartographies, schémas, graphiques et photos composant ce rapport sont la propriété de la société Réalités Environnement. Toute reproduction, totale ou partielle, et toute représentation du contenu substantiel de ce document, d'un ou de plusieurs de ses composants, par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse de la société Réalités Environnement, est interdite, et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Conformément au CCAG-PI, le maître d'ouvrage, commanditaire de cette étude, jouit d'un droit d'utilisation du contenu commandé, pour les besoins découlant de l'objet du marché, à l'exclusion de toute exploitation commerciale (option A).