

Département du Cher

COMMUNE DE RIAN



Route d'Azy

LOTISSEMENT « CLOS JEANNE D'ARMAGNAC »

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

NOTICE DESCRIPTIVE

Indice	Date	Etabli par	Contrôlé par	Modifications / Observations
A	01/12/2025	DM	CL	-



1bis rue Nicéphore Niepce
45700 VILLEMANDEUR
02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr



ATELIER PAGUS
30 bis, rue Saint-Lubin
41000 BLOIS
06.98.32.00.71
hdelafouchardiere@atelier-pagus.fr

Dossier :
E01362.0

SOMMAIRE

1. LE SITE : contexte géographique et réglementaire	4
1.1 Localisation géographique	4
1.2 Situation cadastrale.....	4
1.3 Analyse réglementaire :urbanisme et environnement	4
2. LE SITE : état initial du terrain	8
2.1 Construction	8
2.2 Végétation	8
2.3 Eléments paysagers existants	9
3. LES PARTIS RETENUS	10
3.1 Insertion dans l'environnement et prise en compte des paysages	10
3.2 Aménagement du terrain	10
3.2.1 Travaux.....	10
3.2.2 Eléments modifiés/conservés/supprimés.....	10
3.3 Composition et organisation du projet	11
3.3.1 Traitement minéral et végétal des voies	11
3.3.2 Traitement et végétal des espaces publics	11
3.3.3 Traitement minéral et végétal des espaces collectifs	11
3.4 Organisation et aménagement des accès au projet.....	12
3.5 Traitement des parties du terrain situées en limite du projet.....	12
3.6 Equipements à usage collectifs	12
3.6.1 Réseaux.....	12
3.6.2 Déchets.....	13
3.6.3 Espaces publics.....	13
3.6.4 Stationnement	13

1. LE SITE : contexte géographique et réglementaire

1.1 Localisation géographique

La commune de Rians appartient à la communauté de communes Terres du Haut Berry. Le terrain du projet est situé entre le centre bourg et les extensions récentes situées à l'Est en direction d'Azy (voir plan de situation).

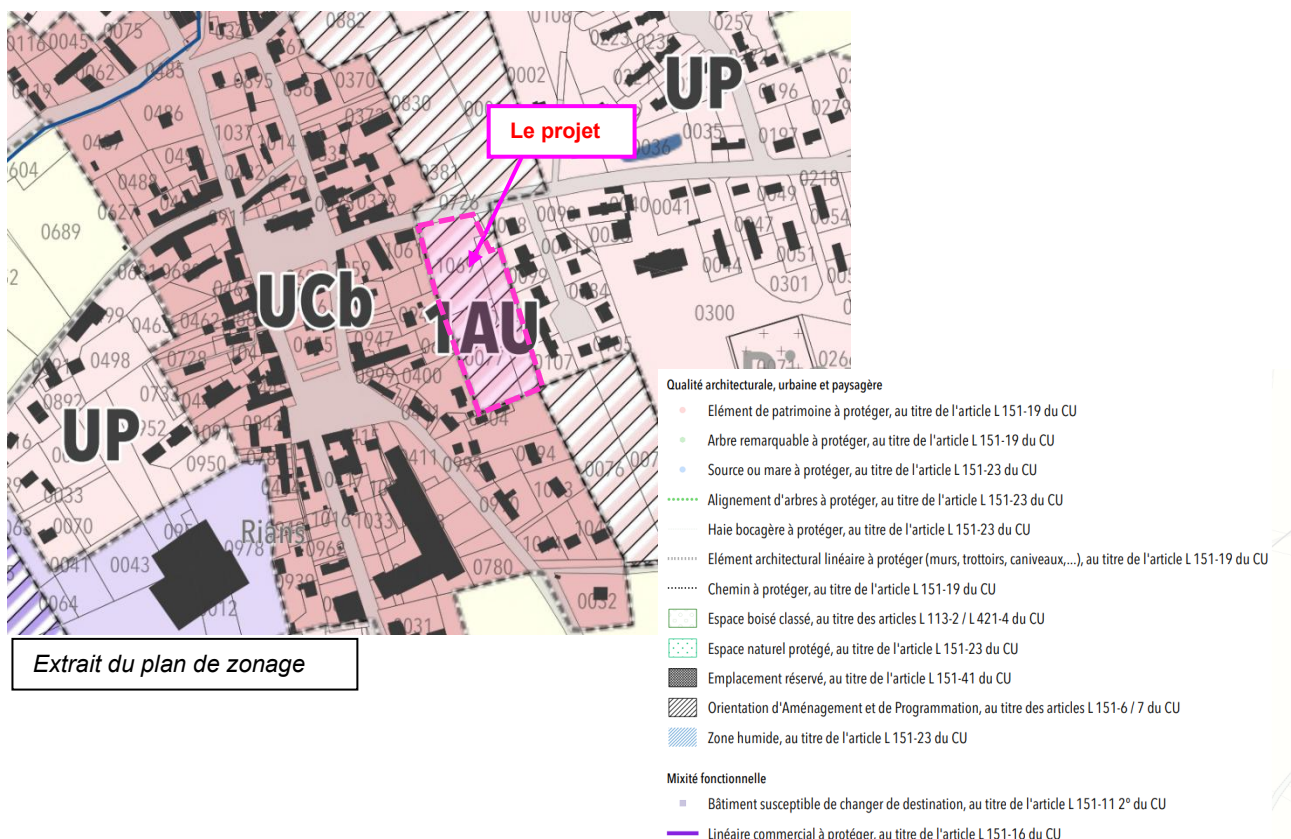
1.2 Situation cadastrale

Le projet porte sur les parcelles cadastrées section D n°1069 et section ZM n°77 et 241 (voir plan de situation).

La superficie cadastrale du projet est de 7921 m² et la superficie arpentée est de 8 040 m².

1.3 Analyse réglementaire :urbanisme et environnement

Le terrain concerné par la présente demande de permis d'aménager est situé en zone 1AU du PLUI de la communauté de communes Terres du Haut Berry. Le secteur 1 AU correspond aux zones à urbaniser.



Des orientations d'aménagement ont été définies pour ce secteur. Elles devront être respectées.



Ces orientations d'aménagement demandent :

- que la voie de desserte interne soit proportionnée à l'importance de l'opération et que l'emprise soit réduite afin de minimiser les surfaces imperméabilisées,
- que les places de stationnement soient réalisées sur sol perméable,
- que la haie existante en rive de la route d'Azy soit préservée ainsi que l'arbre existant situé dans la haie,
- que l'accès se fasse depuis la route d'Azy,
- qu'une bande végétalisée soit réalisée en interface avec les tissus riverains existants.

Le terrain d'assiette du projet est grevé de la servitude d'utilité publique liée à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2).

Il est en dehors d'un périmètre de protection des monuments historiques (pas de monument historique sur la commune).

Servitudes

A2 passage des conduites souterraines d'irrigation
canalisations souterraines d'irrigation

A4 passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux
zone de passage

A5 canalisations publiques d'eau et assainissement
assainissement
eau potable

AC1 protection des monuments historiques classés ou inscrits
monuments bâtiment, mur de clôture
périmètre de protection du monument historique

AC2 sites classés ou inscrits
délimitation du site ou monument naturel
surface du site ou monument naturel

AR3 militaires
polygone d'isolement périmètre
polygone d'isolement surface

AR6 ouvrages militaires terrestres
champs de tir périmètre
champs de tir surface

EL3 halage et de marche-pied
chemin de halage

EL7 alignement des voies publiques
limite d'alignement

I3 transport de gaz naturel
postes de sectionnement ou de détente
canalisation de transport et distribution
emprise de servitude



I4 transport d'énergie électrique
ligne électrique aérienne ou souterraine
Poste de transformation d'énergie électrique

INT1 protection des cimetières
délimitation des cimetières
zone de protection des cimetières

PM1 plan prévention risques naturels
zonage réglementaire du PPR

PM2 installations classées
générateur
assiette

PM3 plan prévention des risques technologiques
zonage réglementaire du PPR

PT1 protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
récepteur (antenne)
zone de garde ou de protection

PT2 protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles
récepteur ou émetteur (antenne)
axe faisceau hertzien
zone de servitude (faisceau hertzien...)

PT3 réseaux de télécommunications
ouvrages enterrés câbles GD, RG, FO

T1 voies ferrées
voies ferrées
parcelles soumises à servitudes

T5 aéronautiques de dégagement
piste d'atterrissage
surface de protection de l'espace aérien

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

Les règles applicables au projet sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme intercommunal où sont situés les terrains pour ce lotissement. Elles seront complétées par les dispositions particulières définies dans le plan de composition (pièce PA4) et le règlement du lotissement (pièce PA10).

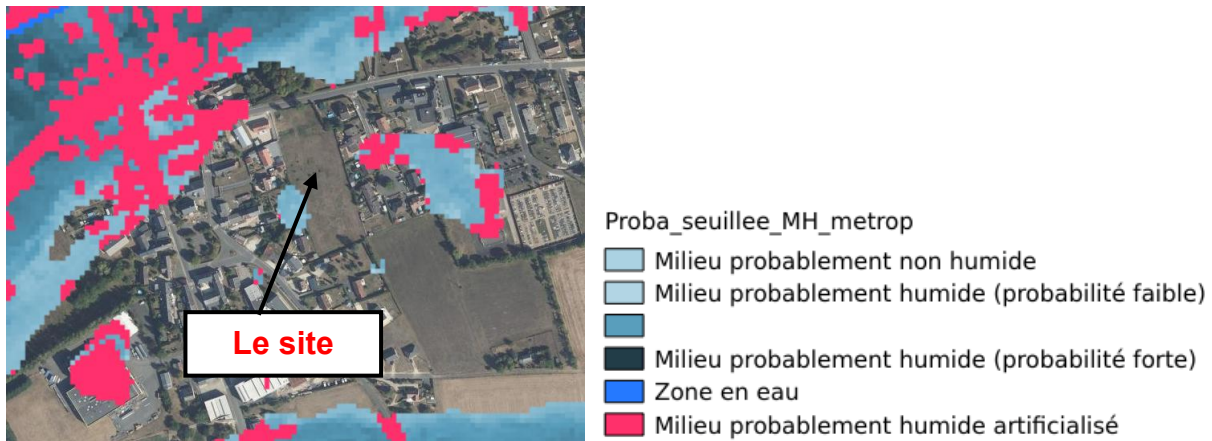
Le projet n'est pas soumis à étude d'impact ni à une procédure de « cas par cas » (il n'atteint pas les seuils requis de la rubrique 39 de l'article R122-2 du code de l'environnement).

Le projet n'est pas localisé dans un site Natura 2000 (pas de site Natura 2000 sur la commune).

Le projet est en dehors d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La superficie du bassin versant du site est inférieure à 1 hectare. Conformément à l'article R214-1 du code de l'environnement le projet ne sera pas soumis à un dossier de la loi sur l'eau.

D'après le SIG réseau zones humides, le site est légèrement impacté par une zone probablement humide. La DDT a été questionnée à ce sujet et l'aménageur s'engage à procéder à la levée de doute si la demande en est faite.



Carte de pré-localisation des zones humides 2023 – SIG
réseau-zones-humides

2. LE SITE : état initial du terrain

2.1 Construction

Le terrain d'assiette est une ancienne parcelle agricole qui n'a pas de construction. L'urbanisation est présente en limites Ouest, Sud et Est du site.



2.2 Végétation

La végétation présente sur le site correspond principalement aux deux arbres présents à l'alignement avec la route d'Azy et la haie qui forme cette limite.

On notera que ces deux arbres ont été fortement taillés à plusieurs reprises et que leur état sanitaire ne semble pas très bon.

A l'intérieur du site la végétation se limite aux rejets des anciens arbres qui étaient autrefois présents et qui ont été abattus (voir photo ci-dessus).



2.3 Éléments paysagers existants

Les éléments paysagers du site sont les arbres et la haie présents à l'alignement de la voie et que les orientations d'aménagement demandent de conserver.



3. LES PARTIS RETENUS

3.1 Insertion dans l'environnement et prise en compte des paysages

Le projet permettra d'urbaniser cette « dent creuse » située aux abords du centre bourg. Le préservation de la végétation existante à l'entrée du site et son renforcement avec l'aménagement d'un bassin paysagé (avec des pentes douce de 5/1) permettra de rendre plus accueillant le projet et d'en limiter l'impact pour les usagers de la route d'Azy.

Le projet n'étant pas très important, les lots seront desservis par une voirie partagée afin d'en réduire l'emprise comme le demande les orientations d'aménagement. Cette voie sera accompagnée d'une noue plantée pour gérer les eaux pluviales et pour la rendre plus agréable en préservant une image rurale au site.

En extrémité de l'impasse, une placette de retournement permettra aux véhicules de faire demi-tour. Elle sera plantée et quelques places visiteurs en pavés enherbés rendront les lieux plus accueillant.

3.2 Aménagement du terrain

3.2.1 Travaux

Les travaux consisteront en la réalisation d'une voie accompagnée d'espaces verts.

Les places de stationnement seront en pavés engazonnés afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Une tranchée technique permettra l'arrivée de l'ensemble des réseaux nécessaires au lotissement (l'ensemble de ces réseaux nécessaires sont présents route d'Azy). Elle permettra également de raccorder les candélabres qui seront implantés en rive de la voie.

Un réseau d'eaux usées sera mis en œuvre et sera raccordé au réseau existant route d'Azy.

3.2.2 Eléments modifiés/conservés/supprimés

La végétation présente à l'alignement de la route d'Azy sera conservée. Un tronçon de la haie devra cependant être supprimé afin de pouvoir réaliser l'accès au site. Cette haie sera complétée au niveau de l'accès actuel offrant ainsi une continuité de part et d'autre de la future voie d'accès.

3.3 Composition et organisation du projet

3.3.1 Traitement minéral et végétal des voies

Le traitement de la voie sera en enrobé. Les entrées des lots 1 à 3 seront en calcaire. Le stationnement sera en pavés engazonnés. Sur l'ensemble du projet différents espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbres. Ces espaces verts serviront également à l'implantation de noues et du bassin pour gérer les eaux pluviales par infiltration.



Aulne en cépée



Erable champêtre



Poirier fleurs



Tilleul

Le maintien d'arbres existants et de la haie à l'alignement de la voie ainsi que son complément par une charmille permettra de rendre les lieux plus accueillants.



Charmille

3.3.2 Traitement et végétal des espaces publics

Les espaces publics correspondent à l'emprise de la voie et aux abords du bassin. Ces espaces seront plantés afin de créer des îlots de fraîcheur qui faciliteront les rencontres entre riverains.

3.3.3 Traitement minéral et végétal des espaces collectifs

L'espace collectif correspond à l'emprise de l'espace public.

3.4 Organisation et aménagement des accès au projet

L'accès au lotissement pourra se faire depuis la route d'Azy. Cette voie partagée sera en impasse aménagée en son extrémité avec une placette permettant un retournement des véhicules d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.



3.5 Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

En rive de la route d'Azy, la limite sera marquée par la haie existante et la nouvelle haie créée. Les autres limites seront traitées par les acquéreurs des lots en respectant le règlement du document d'urbanisme et le plan de composition qui impose une zone à végétaliser en interface avec les tissus riverains existants.

3.6 Equipements à usage collectifs

3.6.1 Réseaux

- Eaux usées : un réseau sera mis en œuvre sous chaussée et permettra l'évacuation dans le réseau existant route d'Azy.
- Eaux pluviales : les eaux pluviales seront évacuées par infiltration au niveau des noues et du bassin planté localisé au point bas.
- Eau potable : le réseau sera mis en œuvre pour desservir chacun des lots et se raccordera au réseau existant route d'Azy.
- Défense incendie : elle sera assurée par le poteau incendie posé dans le projet.
- Télécommunications et électricité : les réseaux seront mis en œuvre et se raccorderont aux réseaux existants aux abords du site.
- L'éclairage sera assuré par de nouveaux candélabres alimentés à partir du réseau d'éclairage existant.

3.6.2 Déchets

La collecte des ordures ménagères pourra être individualisée au niveau de la voie créée.

3.6.3 Espaces publics

En dehors des places de stationnement prévues sur l'espace public, aucun équipement particulier à usage collectif ne sera implanté sur le site.

3.6.4 Stationnement

Le stationnement se fera sur les parcelles en respectant le règlement d'urbanisme et trois places visiteurs sont également prévues sur l'ensemble du site.