SCCV MATIGNON

Restructuration d'un site – Avenue des Temps Modernes – Chasseneuil du Poitou (86)

Notice hydraulique



Date du rapport : 31/03/2026

Référence du rapport : R-AT-26-025 Version : V1

Intitulé du rapport	Restructuration d'un site – Avenue des Temps Modernes – Chasseneuil du Poitou (86) Notice hydraulique	
N° de contrat	R-AT-26-025	
Version	1	
Date	31/03/20265	
Maître d'ouvrage	**SCCV MATIGNON** 37 bd Thierry Sabine 62520 Le Touquet	
Architecte	**BOILLE & ASSOCIES** 43 rue Edouard Vaillant 37000 TOURS 37000 TOURS	
Bureau VRD	**Branly & Associés** 24 rue de Bonneuil Matours 86000 PoitierS	
Mandataire	**SAS FLOW-concept** 42, rue André Frey 37 000 TOURS www.flow-concept.fr	
	Contact : Clément CHARTEAU - c.charteau@flow-concept.fr	

SOMMAIRE

1. Demandeur 6
2. Emplacement du projet 6
3. Description du site 8
3.1 Existant 8
3.1.1 Bâtiment 01 : 8
3.1.2 Bâtiment 02 : 8
3.1.3 Bâtiment 03 : 9
3.1.4 Bâtiment 04 : 10
3.1.5 Stationnement 10
3.1.6 Espaces verts 10
3.2 Historique du site 12
4. Description du projet 13
4.1 Bâtiment 01 : 13
4.2 Bâtiment 02 : 16
4.3 Bâtiment 03 : 16
4.4 Bâtiment 04 et 05: 18
4.5 Création de stationnements : 18
4.6 Aménagement paysager : 18
5. Principe de gestion des eaux pluviales 20
5.1.2 Mesures prises pour l'assainissement pluvial 20
6. Synthèse des contraintes et sensibilités associées au site 24
6.1 Topographie 24
6.2 Sous-sol 24
6.2.1 Contexte géologique 24
6.2.2 Exposition face au risque de retrait gonflement des argiles 25
6.2.3 Perméabilité des sols 25
6.3 Eaux souterraines 27
6.4 Eaux superficielles 28
6.4.1 Hydrographie 28
6.4.2 Risque inondation 28
6.4.3 Apport amont : 30
6.5 Milieux naturels 31

FIGURES

Figure 1 : Localisation du site d'étude sur une carte IGN au 1/25000ème et sur un plan cadastral (source : IGN et cadastre) 7
Figure 2 : Aperçu du bâtiment 01 (source : PC4) 8
Figure 3 : Passerelle entre les bâtiments 01 et 02 (source : PC4) 8
Figure 4 : Aperçu du bâtiment 02 (source : PC4) 9
Figure 5 : Aperçu de l'annexe de type Algeco du bâtiment 02 (source : PC4) 9
Figure 6 : Aperçu du bâtiment 03 (source : PC4) 9
Figure 7 : Aperçu du bâtiment de stockage extérieur (source : PC4) 10
Figure 8 : Aperçu du bâtiment 04 (source : PC4) 10
Figure 9 : Plan de masse de l'existant (source :PC2-3) 11
Figure 10 : Photographie historique du site d'étude (source : remonterletemps.ign.fr – annotation FLOW-concept) 12
Figure 11 : Aménagement du bâtiment 01 14
Figure 12 : Parties démolies au sein du bâtiment 01 (source : PC27) 15
Figure 13 : Construction de 5 bâtiments neufs à usage commercial au droit du bâtiment 02 (source : PC4) 16
Figure 14 : Modifications réalisées au droit du bâtiment 03 (source : PC4) 17
Figure 15 : Division parcellaire projetée (source : PC4) 17
Figure 16 : Démolition des bâtiments 04 et 05 (source : PC27) 18
Figure 17: Plan masse - état projeté (source : PC2 -4) 19
Figure 18 : Principe de gestion des eaux pluviales au droit du site d'étude 21
Figure 18 : Dimensionnement du volume à gérer pour une pluie de 60 mm – solution 1 22
Figure 18 : Dimensionnement du volume à gérer pour une pluie de 60 mm – solution 2 23
Figure 18 : Carte géologique au droit du site d'étude (source : carte géologique de Vouneuil-sur-Vienne n°567 – Infoterre – annotation FLOW-concept) 24
Figure 19 : Exposition face au risque de retrait gonflement des argiles au droit du site d'étude (source : georisques.gouv.fr) 25
Figure 20 : Plan d'implantation des essais de perméabilité au droit du site d'étude 26
Figure 21 : Localisation du piézomètre vis-à-vis du site d'étude (source : Infoterre) 27
Figure 22 : Réseau hydrographique à proximité du site d'étude 28
Figure 23 : Carte du zonage règlementaire du PPRI de la Valée du Clain au droit du site d'étude (source : préfet de Vienne – annotation FLOW-concept) 29
Figure 24 : Geston des eaux pluviales amont du projet 30
Figure 25 : ZNIEFF à proximité du site d'étude 32
Figure 26 : Zones Natura 2000 à proximité du site d'étude 33
Figure 27 : APB à proximité du site d'étude 34
Figure 28 : Pré-localisation nationale des zones humides (source : INPN) 35
Figure 29 : Localisation des sondages pédologiques réalisés par FLOW-concept le 16/03/2026 36

TABLEAUX

Tableau 1 : Situation administrative du projet 6
Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par le projet (source : cadastre.gouv.fr) 6
Tableau 3 : Calcul de la surface active du site à l'étude à l'état existant et projeté 20
Tableau 3 : Formation géologique au droit du site d'étude (source : Infoterre) 24

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de géomètre – PC2-1 37
Annexe 2 : Fiches pédologiques – intervention du 16/03/2026 – FLOW-concept 38

1. Demandeur

La SCCV MATIGNON est maître d'ouvrage du projet.

SCCV MATIGNON
37 bd Thierry Sabine
62520 Le Touquet

2. Emplacement du projet

Le projet est situé avenue des Temps Modernes à Chasseneuil (86), sur les parcelles 216, 386, 387 et 394 de la section ZD (cf. Tableau 2).

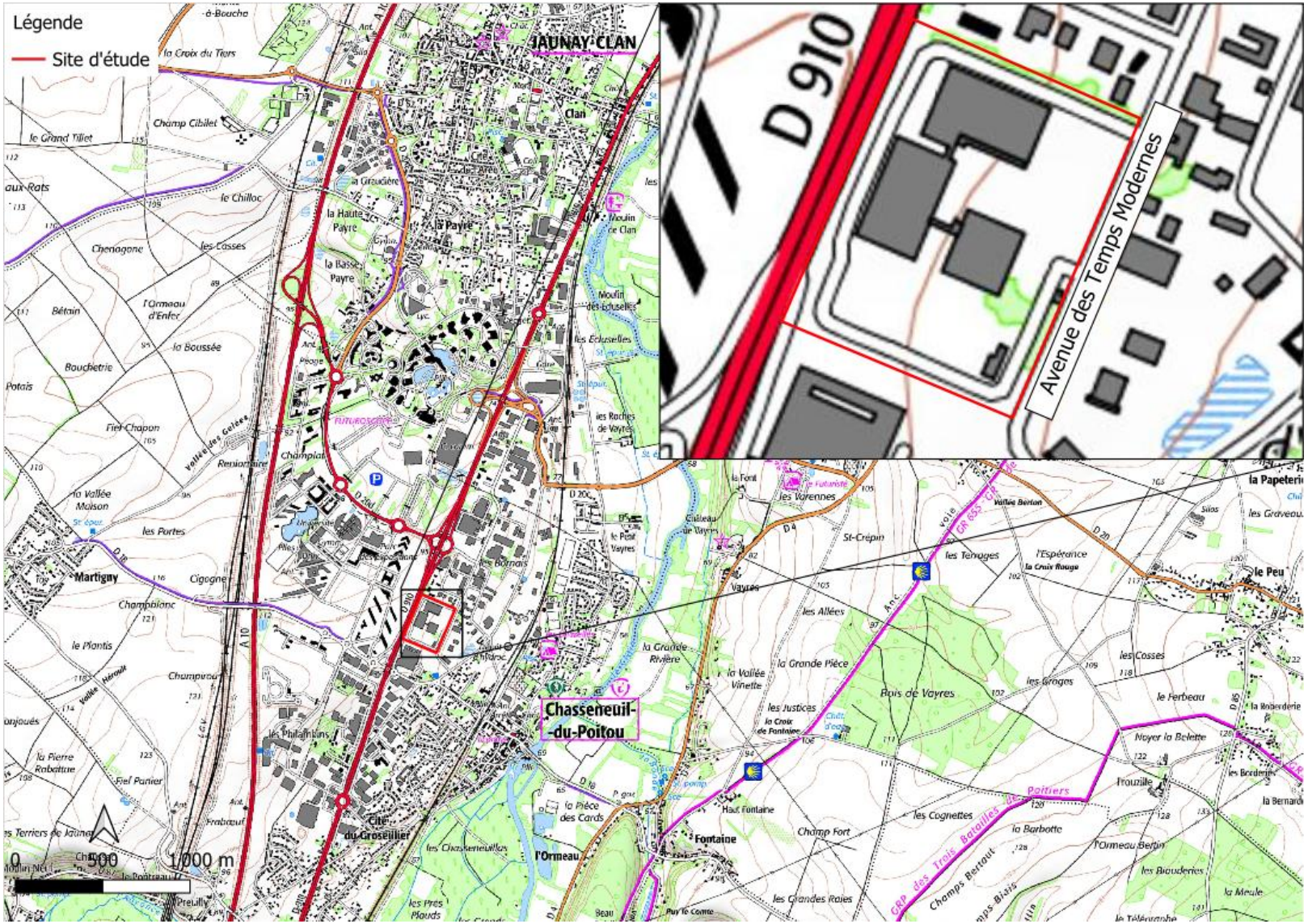
Tableau 1 : Situation administrative du projet

Région	Nouvelle-Aquitaine
Département	Vienne (86)
Commune	Chasseneuil
Adresse	Avenue des Temps Modernes

Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par le projet (source : cadastre.gouv.fr)

Commune	Préfixe	Section	Numéro de parcelles	Surface (m^2)
VERETZ	000	ZK	770	57 750
TOTAL				**57 750**

Figure 1 : Localisation du site d'étude sur une carte IGN au 1/25000ème et sur un plan cadastral (source : IGN et cadastre)



3. Description du site

3.1 Existant

Le site d'étude est actuellement occupé par quatre bâtiments dont la localisation est précisée en Figure 9.

3.1.1 Bâtiment 01 :

Ce bâtiment à usage de bureaux, R+3 sur une partie et R+1 sur l'autre, est placé au centre de la parcelle. L'entrée principale est marquée par un hall saillant couvert par une dalle arrondie (cf. Figure 2).

Figure 2 : Aperçu du bâtiment 01 (source : PC4)



3.1.2 Bâtiment 02 :

Ce bâtiment est placé dans l'axe de la parcelle et à l'ouest du bâtiment 01, mais sur un niveau au-dessus. Il s'agit d'un bâtiment industriel sur un niveau (cf. Figure 4).

N.B. : Les bâtiments 01 et 02 sont reliés par une passerelle (cf. Figure 3). Elle va du niveau 0 du bâtiment 02 au niveau 1 du bâtiment 01, qui se trouve plus bas en altimétrie :

- *Niveau 0 du bâtiment 01 : 92,62 NGF ;*
- *Niveau 0 du bâtiment 02 : 96,71 NGF.*

Figure 3 : Passerelle entre les bâtiments 01 et 02 (source : PC4)



Figure 4 : Aperçu du bâtiment 02 (source : PC4)



Une annexe de type Algeco a été ajoutée au sud-ouest de ce bâtiment (cf. Figure 5).

Figure 5 : Aperçu de l'annexe de type Algeco du bâtiment 02 (source : PC4)



3.1.3 Bâtiment 03 :

Ce bâtiment est implanté au nord de la parcelle. Il s'agit d'un bâtiment industriel sur un niveau, de forme parallélépipédique (cf. Figure 6).

Figure 6 : Aperçu du bâtiment 03 (source : PC4)



Un bâtiment de stockage extérieur est implanté en limite nord-ouest (cf. Figure 7).

Figure 7 : Aperçu du bâtiment de stockage extérieur (source : PC4)



3.1.4 Bâtiment 04 :

Ce bâtiment est placé au sud-est, proche de l'avenue des Temps Modernes (cf. Figure 9). Le bâtiment 04 longe la voie d'accès en pente du parking sud. Il s'agit d'un bâtiment en béton sur un niveau (cf. Figure 8).

Figure 8 : Aperçu du bâtiment 04 (source : PC4)





3.1.5 Stationnement

Plusieurs parkings de différentes tailles occupent la parcelle, annotés de 1 à 4 sur la Figure 9.

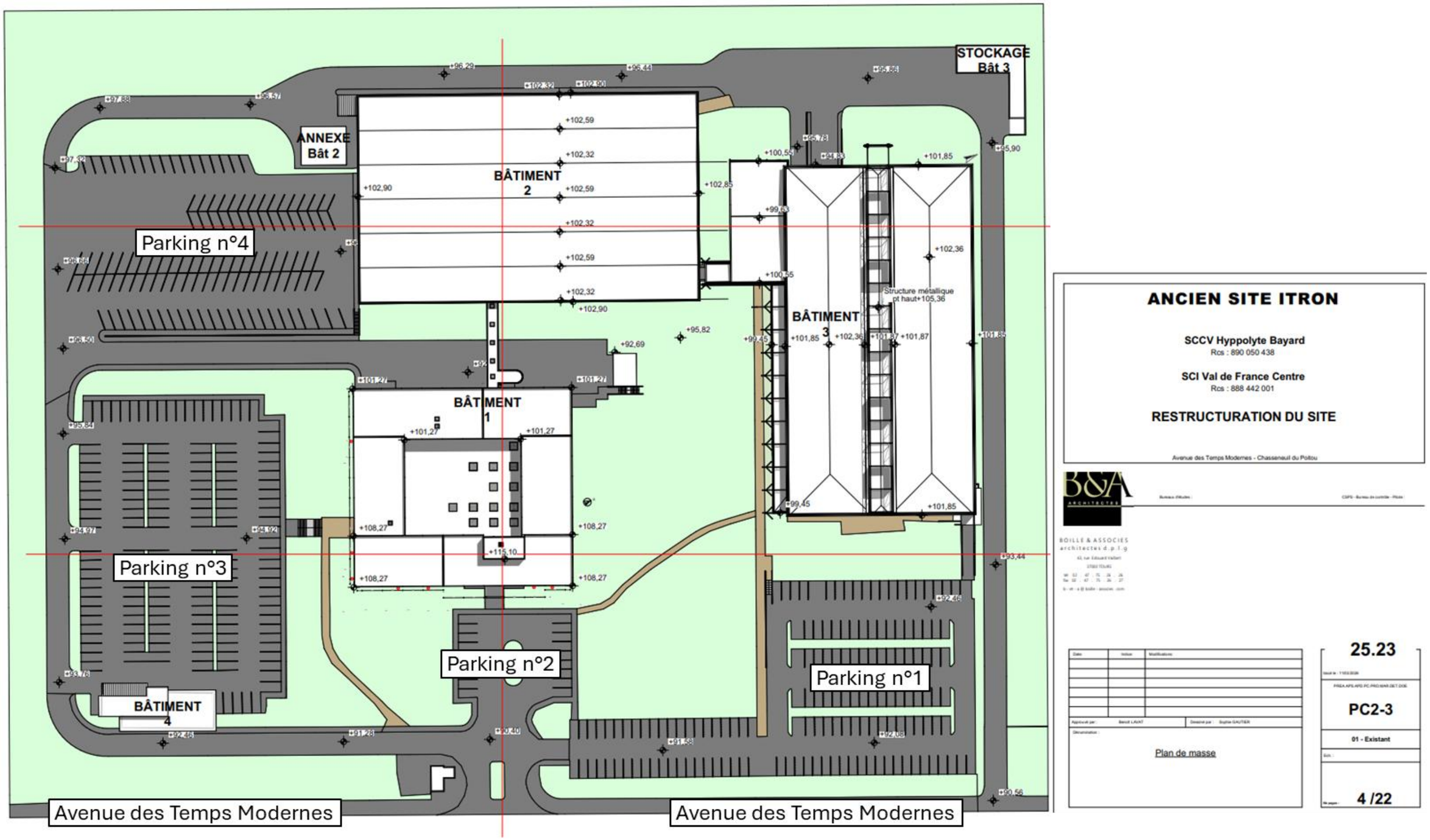
Ils sont placés le long de l'avenue des Temps Modernes et au sud de la parcelle. Leurs implantations suivent les altimétries des différents bâtiments.

Des murs de soutènement, des talus, ainsi que des liaisons piétonnes et pour véhicules maintiennent et relient ces différents niveaux.

3.1.6 Espaces verts

De nombreux arbres agrémentent les talus et les pelouses au sein des espaces verts séparant les parkings et les bâtiments.

Figure 9 : Plan de masse de l'existant (source :PC2-3)

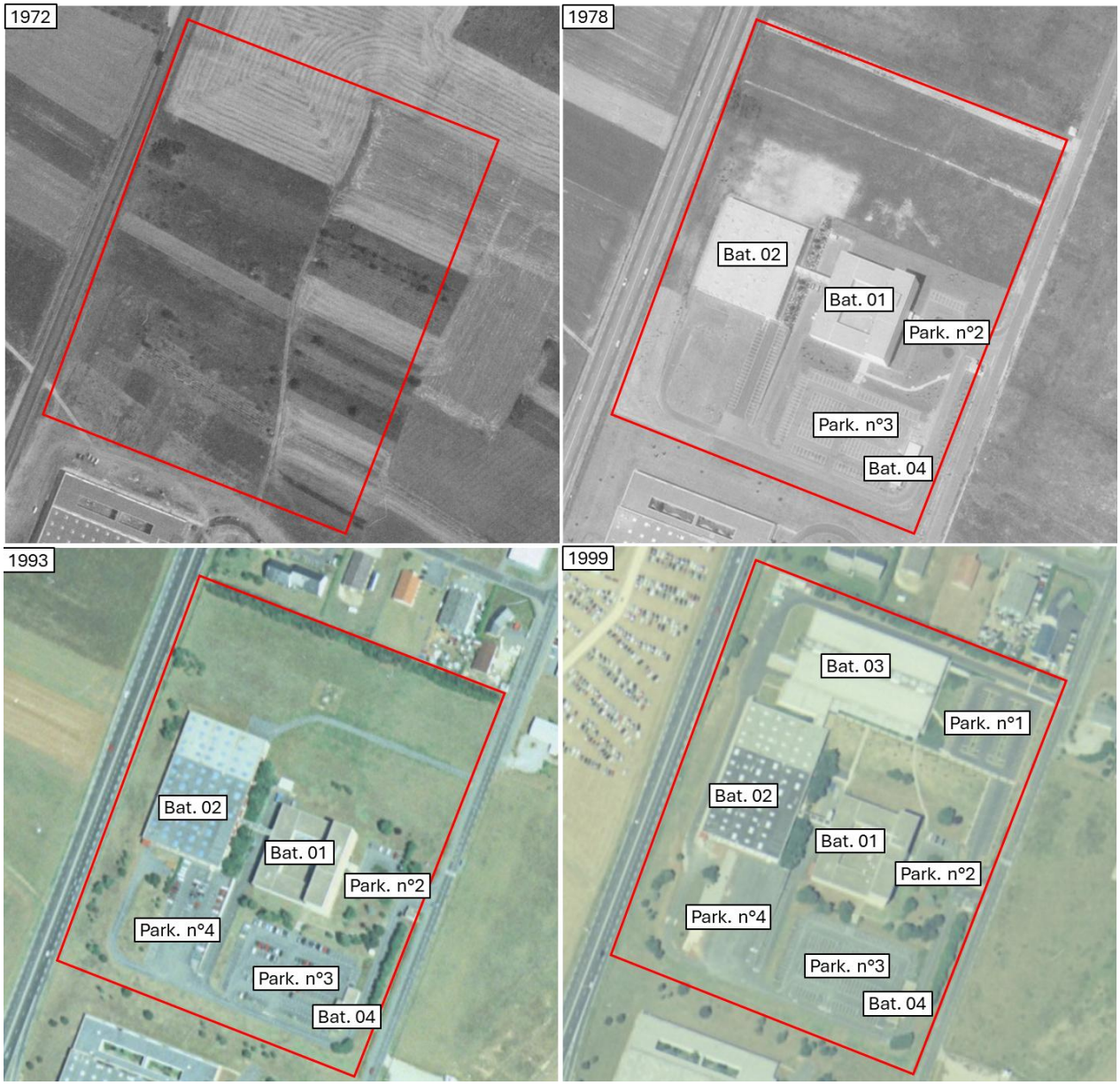


3.2 Historique du site

L'analyse des photographies historiques du site et les données recueillies sur place permettent d'établir les éléments suivants :

- Bâtiment 01 construit en 1974 ;
- Bâtiments 02 et 04, parkings n°2, 3 et 4 construits avant 1993 ;
- Bâtiment 03 et parking n°1 construits entre 1993 et 1999.

Figure 10 : Photographie historique du site d'étude (source : remonterletemps.ign.fr – annotation FLOW-concept)



4. Description du projet

4.1 Bâtiment 01 :

Le projet consiste à adapter le bâtiment 01 existant afin d'y installer un hôtel de 101 chambres (cf.

Figure 11).

Les accès existants au site et au bâtiment seront globalement conservés. Les parkings situés à l'est et au sud seront maintenus et remis à niveau.

Afin de renforcer la lisibilité de l'entrée de l'hôtel, un large parvis sera créé en façade est. Il comprendra un escalier de cinq marches ainsi qu'une rampe d'accès PMR. Ce parvis sera prolongé par une nouvelle allée piétonne plantée, reliant le bâtiment au parking sud, et complété par la création d'un escalier permettant de franchir le talus existant.

Le cheminement existant venant du nord sera supprimé et transformé en espace vert, tandis que celui venant de l'est sera conservé.

Le restaurant de l'hôtel sera implanté à l'emplacement du restaurant d'entreprise existant, en conservant l'accès sud. Une terrasse sera créée et reliée à la nouvelle allée piétonne. Une salle de réunion sera également implantée à l'angle sud-est, avec une sortie directe vers cette liaison. Un cheminement complémentaire permettra de relier cet espace à la future zone commerciale située à l'ouest du site.

Les façades existantes seront majoritairement conservées et rénovées. Des modifications ponctuelles sont prévues, notamment la création d'un mur-rideau en façade sud-est afin de moderniser l'image du bâtiment et de marquer l'entrée principale.

La passerelle de liaison vers le bâtiment 02 sera démolie à partir de l'escalier conservé.

Une intervention ponctuelle est prévue au centre du rez-de-chaussée avec la démolition d'une partie du volume existant afin de créer un patio (cf. Figure 11). Un espace de piscine couverte sera aménagé dans la partie ouest du bâtiment, en relation directe avec ce nouvel espace.

Figure 11 : Aménagement du bâtiment 01

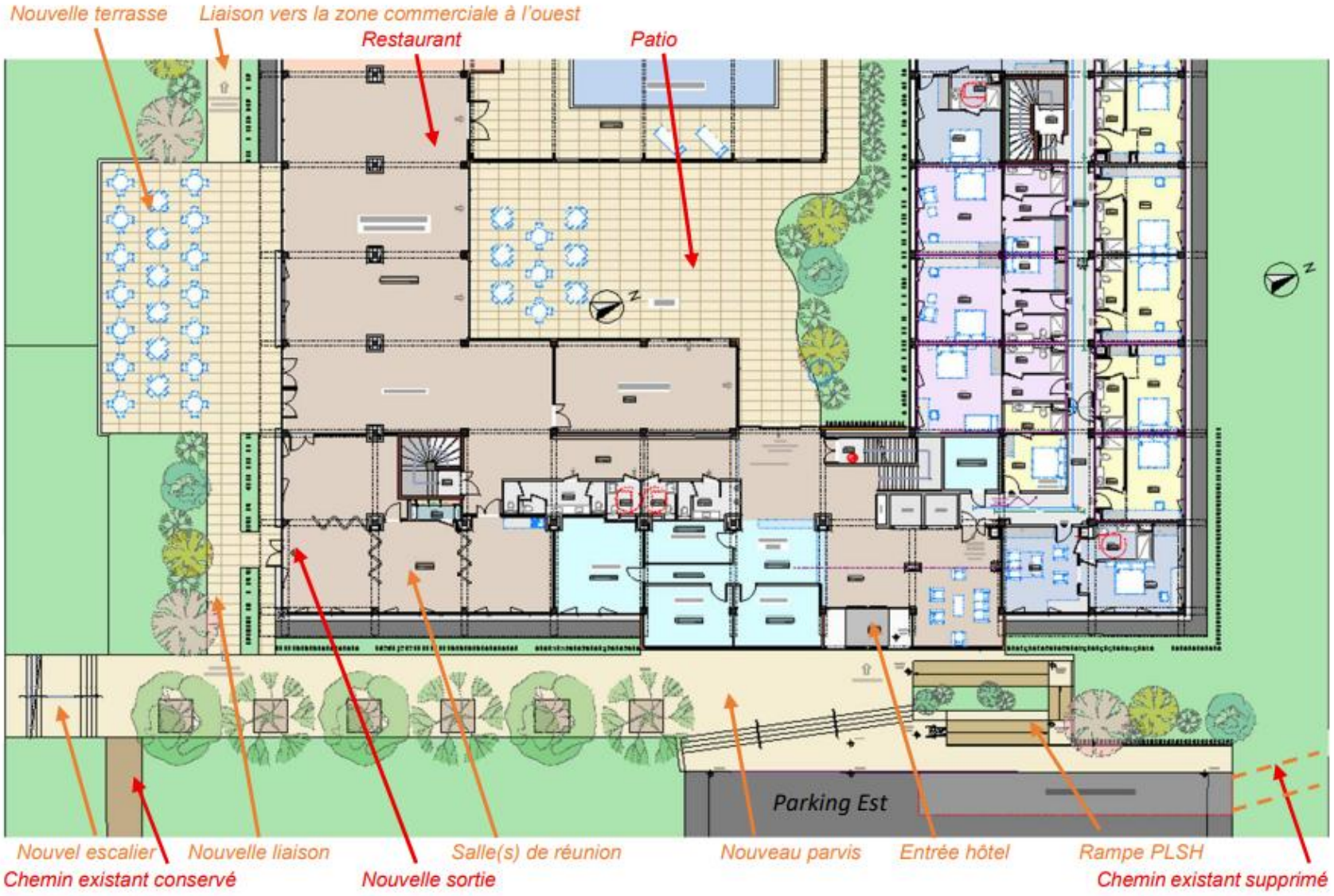
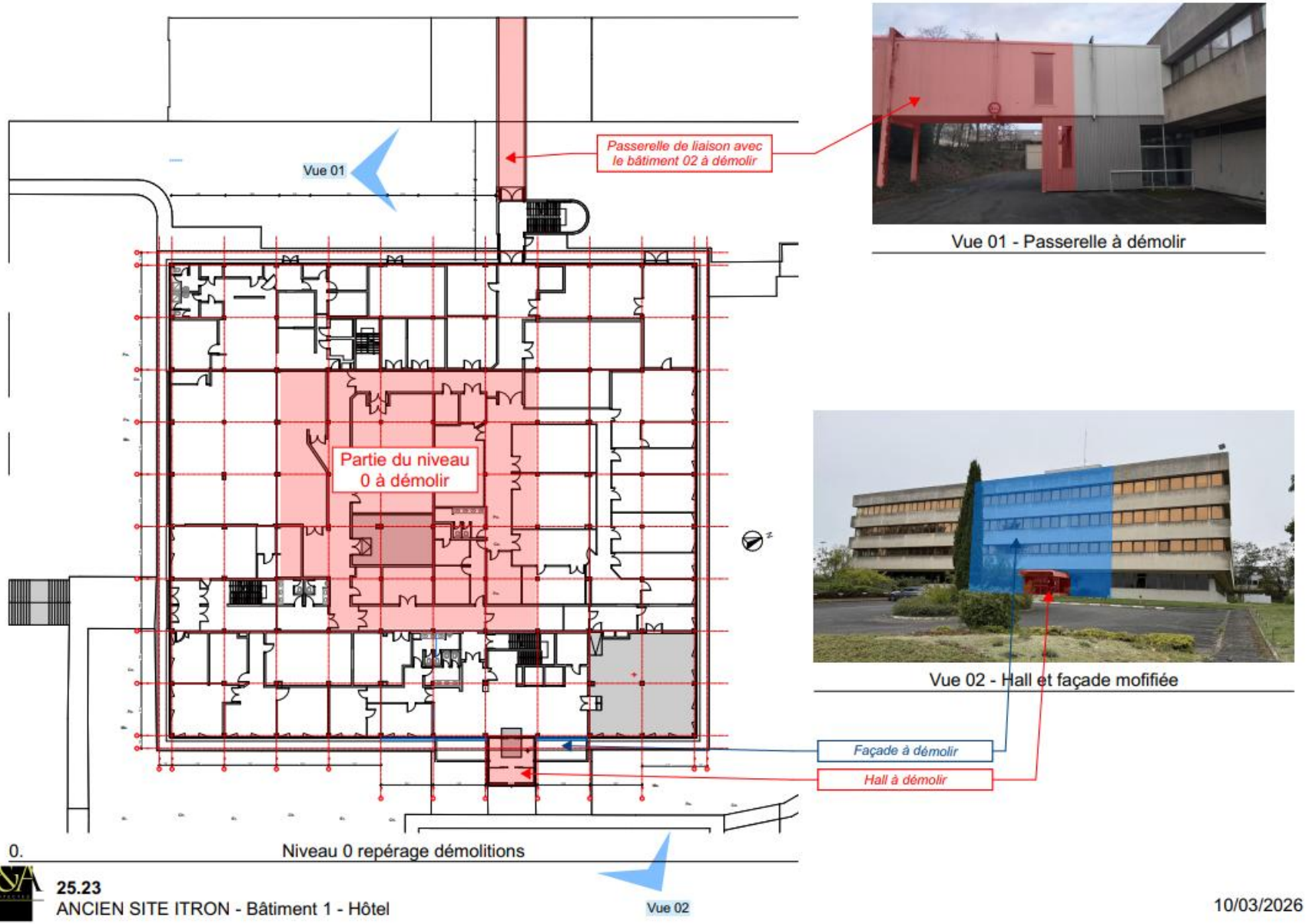


Figure 12 : Parties démolies au sein du bâtiment 01 (source : PC27)

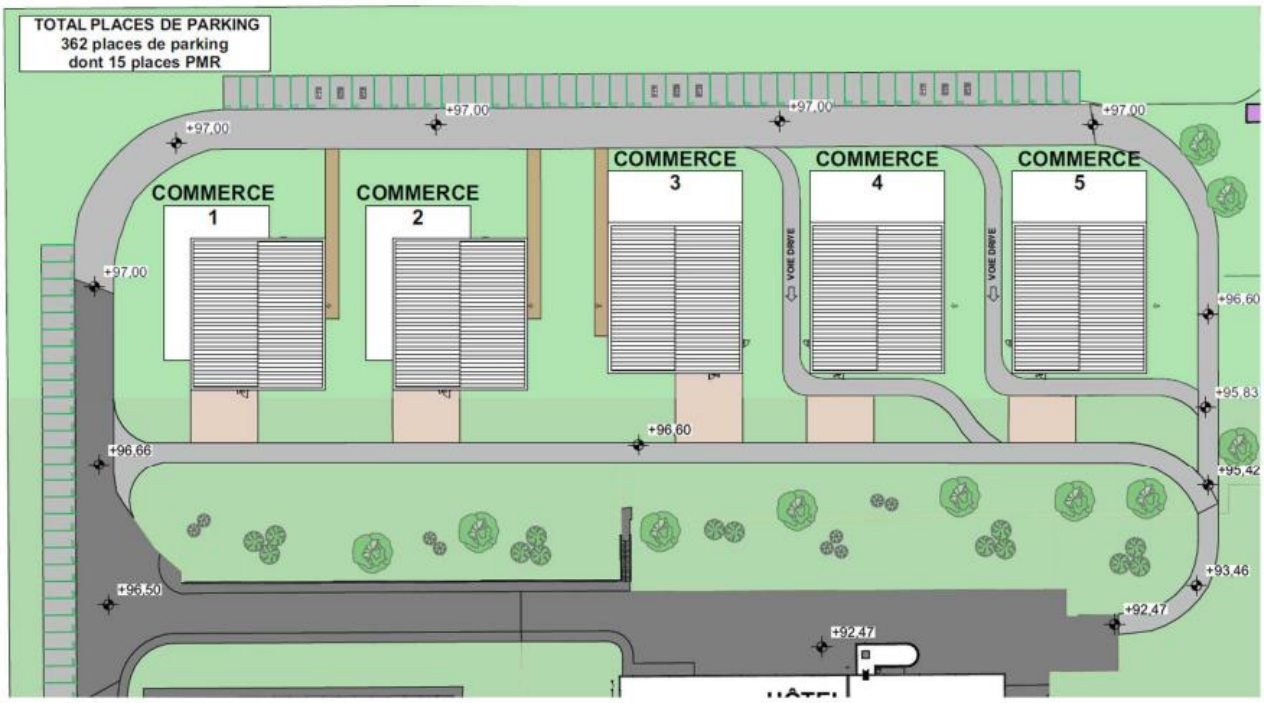


4.2 Bâtiment 02 :

Le projet prévoit la démolition complète du bâtiment 02 existant afin de permettre la construction de cinq bâtiments neufs à usage commercial (lots 1 à 5) (cf. Figure 13).

Ces nouveaux bâtiments présenteront des volumes simples et identiques, orientés vers la D910. Chaque lot disposera d'un accès indépendant et d'une terrasse.

Figure 13 : Construction de 5 bâtiments neufs à usage commercial au droit du bâtiment 02 (source : PC4)



4.3 Bâtiment 03 :

Le bâtiment est restructuré et divisé afin d'accueillir deux entreprises industrielles distinctes : Easyli et Pulsadis (cf. Figure 14)

Les principales modifications prévues sont les suivantes :

- La démolition du local de stockage extérieur situé en limite nord-ouest (cf. Figure 7);
- La démolition de la liaison avec le bâtiment 02 (cf. Figure 14);
- La création d'un ensemble quai et rampe en façade nord-ouest pour les besoins logistiques (cf. Figure 14);
- L'adaptation des ouvertures et la création de nouvelles menuiseries et murs-rideaux ;
- La mise en place d'une clôture en panneaux rigides thermosoudés d'une hauteur de 1,80 m afin de matérialiser la nouvelle limite parcellaire issue de la division foncière (cf. Figure 15).

La volumétrie générale du bâtiment est conservée.

Figure 14 : Modifications réalisées au droit du bâtiment 03 (source : PC4)

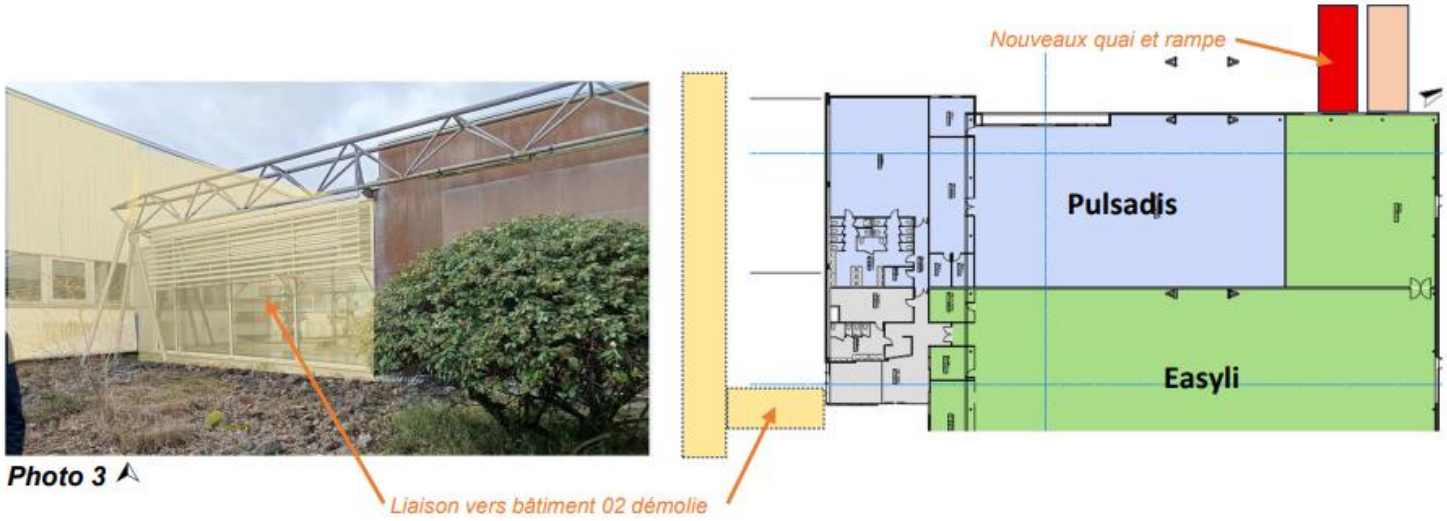
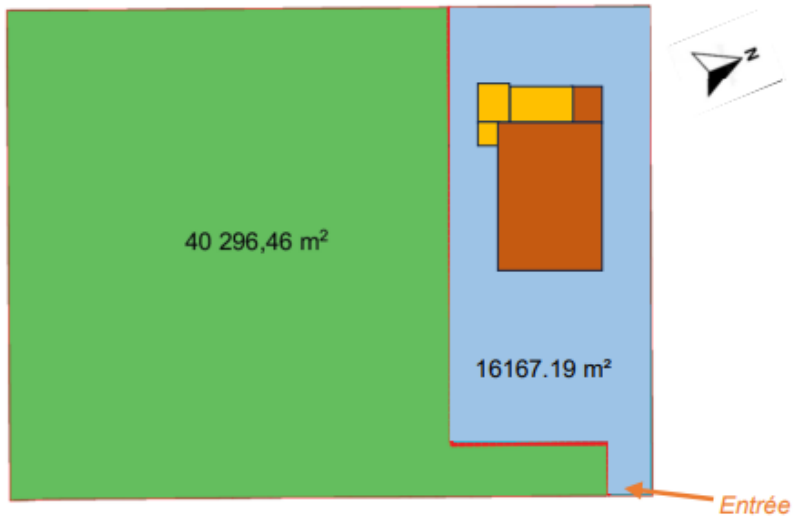


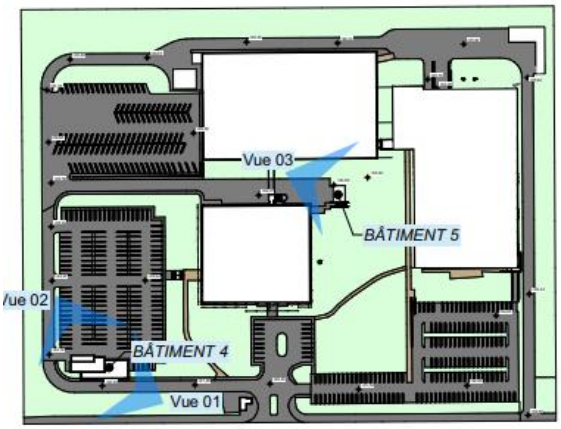
Figure 15 : Division parcellaire projetée (source : PC4)



4.4 Bâtiment 04 et 05:

Ces bâtiments seront entièrement démolis (cf. Figure 16).

Figure 16 : Démolition des bâtiments 04 et 05 (source : PC27)



0. Existant Plan de Masse





Bâtiment 4 - Vue 01



Bâtiment 4 - Vue 02



Bâtiment 5 - Vue 03

4.5 Création de stationnements :

Le projet prévoit la réorganisation et la création de nouvelles aires de stationnement sur l'ensemble du site, notamment à proximité des bâtiments commerciaux et de l'hôtel.

Un total de 362 places de parking, dont 15 places PMR, sera créé. Un parking "Speed Park" de 58 places est spécifiquement prévu pour l'hôtel.

Il est également prévu l'installation d'ombrières avec chargeurs électriques sur certaines zones de stationnement.

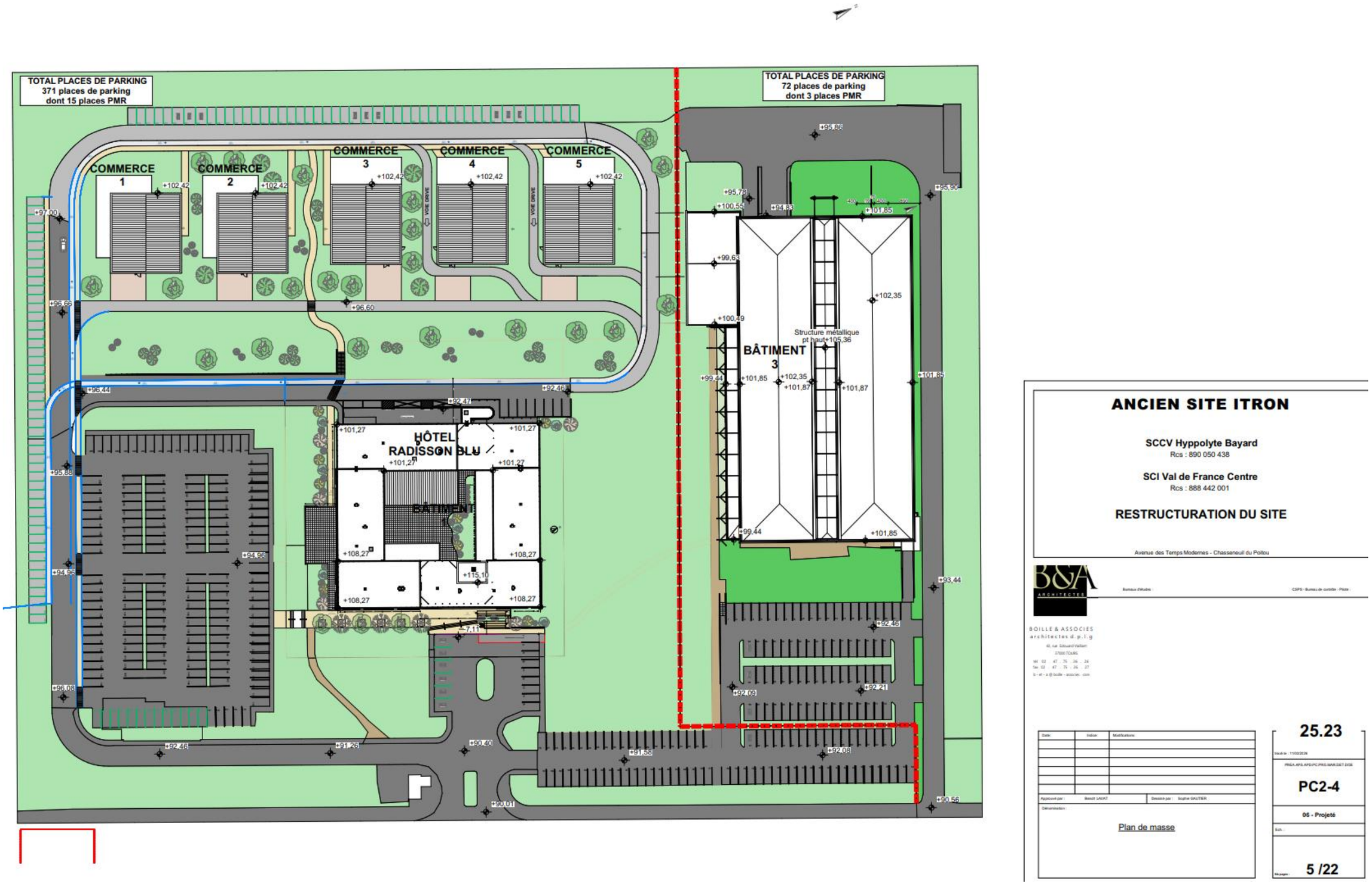
4.6 Aménagement paysager :

Les espaces libres existants, déjà majoritairement végétalisés, seront conservés autant que possible. Ces espaces verts seront également utilisés dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du site.

De nouveaux aménagements paysagers seront réalisés autour des bâtiments, des cheminements et des zones de stationnement.

Le plan masse du projet est présenté en Figure 17.

Figure 17: Plan masse - état projeté (source : PC2 -4)



5. Principe de gestion des eaux pluviales

5.1.1.1 *Calcul de la surface active totale*

La surface active est la surface participant au ruissellement de l'eau de pluie interceptée sur le bassin versant. Elle est calculée par l'application d'un coefficient théorique de ruissellement aux différentes surfaces d'occupation du sol suivant la topographie, la perméabilité, etc.

Le calcul de la surface active au ruissellement est repris dans le Tableau 3 ci-après.

Tableau 3 : Calcul de la surface active du site à l'étude à l'état existant et projeté

Occupation du sol	Coef. ruissellement	Etat existant (m^2)	Etat aménagé (m^2)
Toitures	1	13 567,01	9 835,99
Parking béton/gazon sur assise drainante	1	0	1 216,78
Noue	1	0	1 015
Terrasse	0,9	0	1 979,65
Voirie et stationnements imperméables	0,9	18 131,46	16 551,21
Trottoir	0,9	2 070,24	13 83,13
Voie piétonne stabilisée	0.70	248,27	703,02
Espaces verts	0,2	22 427,37	23 751,56
SURFACE ACTIVE (m^2)		36 407	35 232
COEFFICIENT MOYEN		0,64	0,62

Le projet génèrera une diminution du coefficient de ruissellement de 0,64 à 0,62 par rapport à l'état existant.

Malgré tout, le projet s'accompagnera de la mise en place d'un système de tamponnement avant infiltration et/ou rejet des eaux pluviales.

5.1.2 Mesures prises pour l'assainissement pluvial

5.1.2.1 *Principes de gestion des eaux pluviales appliqués au projet*

La gestion des eaux pluviales du site sera précisée dans le cadre du dossier au titre de la loi sur l'eau.

Seule une partie du site d'étude fera l'objet de modifications dans le cadre du projet (cf. Figure 18). La partie non modifiée conservera son mode de gestion actuel, avec un rejet vers le réseau d'eaux pluviales public situé sous l'avenue des Temps Modernes.

N.B : un effort de déconnexion sera tout de même recherché, en privilégiant, lorsque cela est possible, une gestion par infiltration des surfaces existantes. Ces dispositions seront détaillées dans le futur dossier loi sur l'eau.

Au droit du secteur modifié, deux solutions ont été envisagées pour la gestion des eaux pluviales, notamment pour la gestion des surfaces en enrobé (E3) : une structure en assise drainante (solution 1) ou une gestion par noue (solution 2) (cf. Figure 19 et Figure 20).

Dans les deux cas, la gestion des eaux pluviales repose sur les principes suivants :

- gestion à la parcelle d'un épisode pluvieux de 60 mm en 1 heure, conformément aux attentes de Grand Poitiers ;
- infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de collecte, au moyen d'ouvrages adaptés tels que des noues ou des structures drainantes.
- Concevoir des ouvrages plurifonctionnels dont la fonction n'est pas seulement hydraulique mais également paysagère et récréative.

Figure 18 : Principe de gestion des eaux pluviales au droit du site d'étude

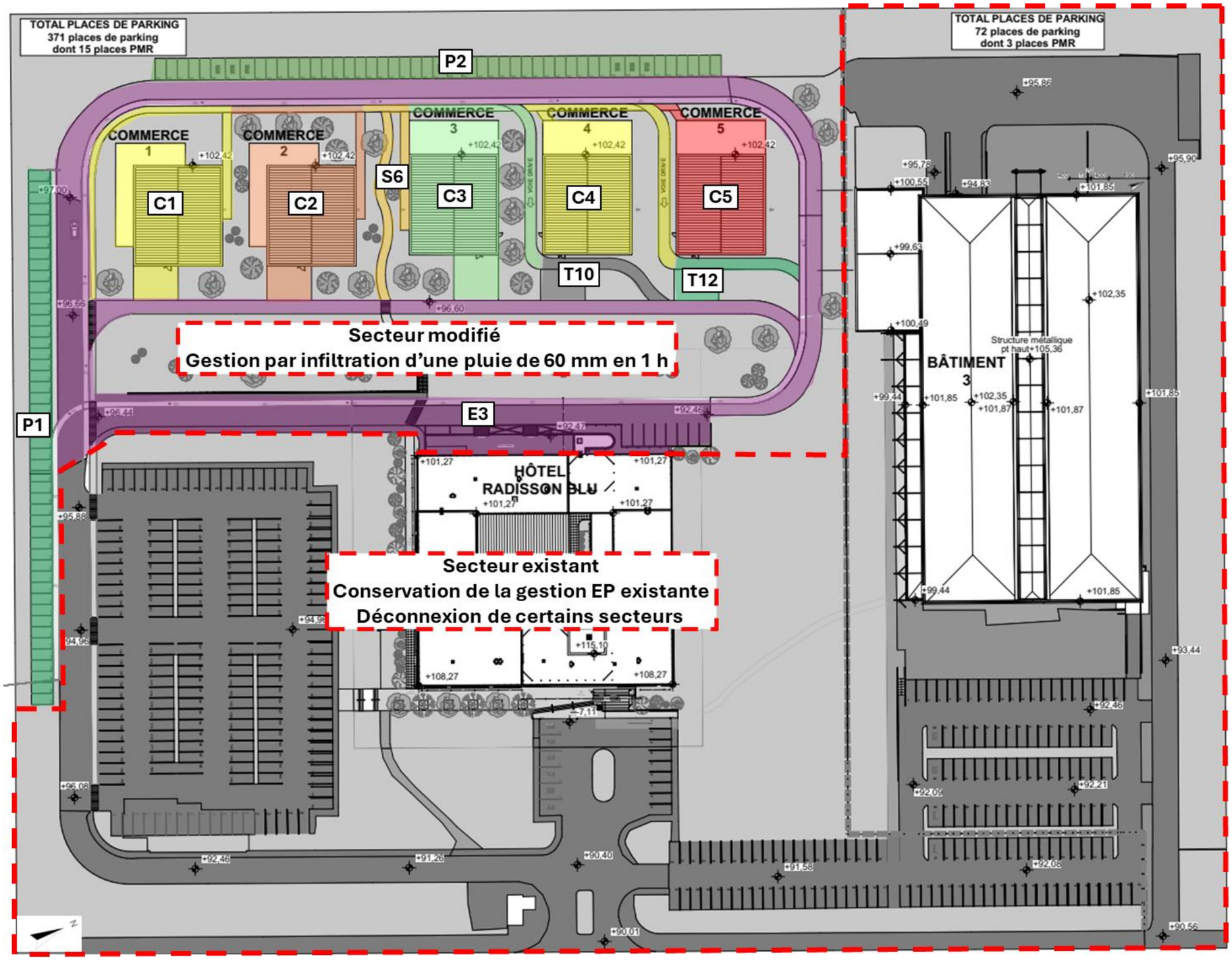


Figure 19 : Dimensionnement du volume à gérer pour une pluie de 60 mm – solution 1

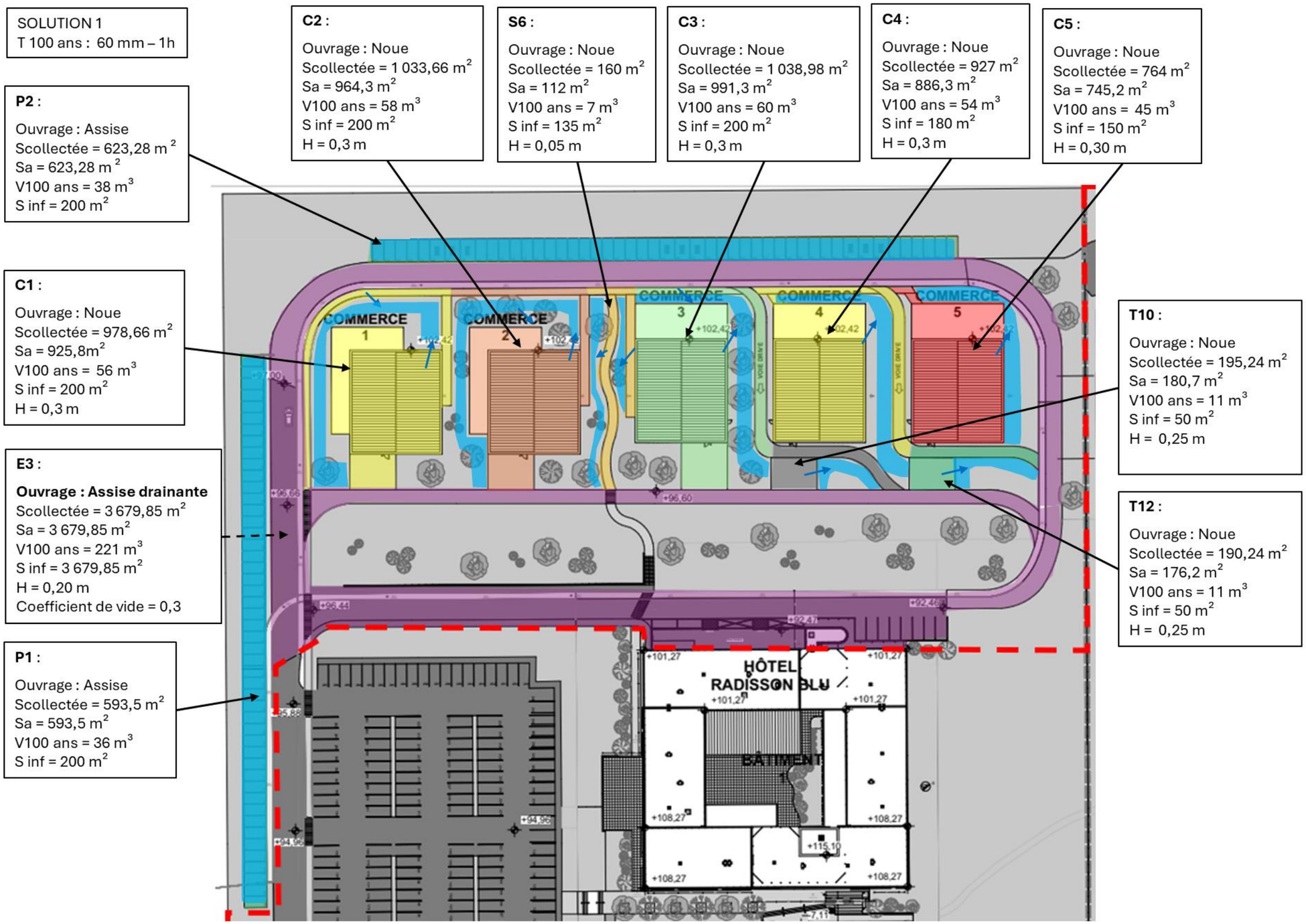
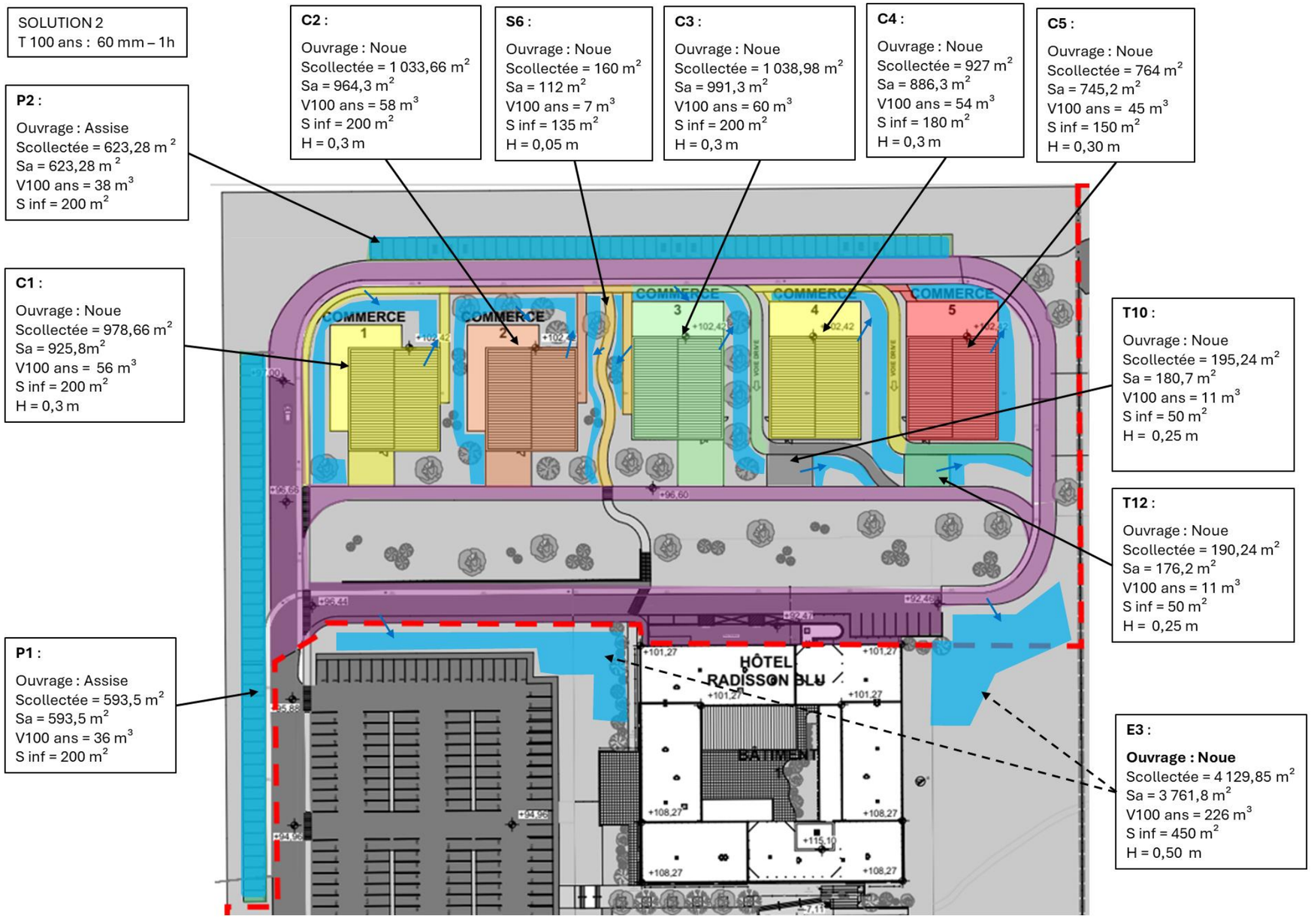


Figure 20 : Dimensionnement du volume à gérer pour une pluie de 60 mm – solution 2



6. Synthèse des contraintes et sensibilités associées au site

6.1 Topographie

Le terrain présente une pente assez marquée (moyenne de 5 %) selon l'axe ouest-est, qui a été traitée en différents paliers lors de la réalisation des bâtiments et des parkings présents sur le site (cf. Annexe 1).

6.2 Sous-sol

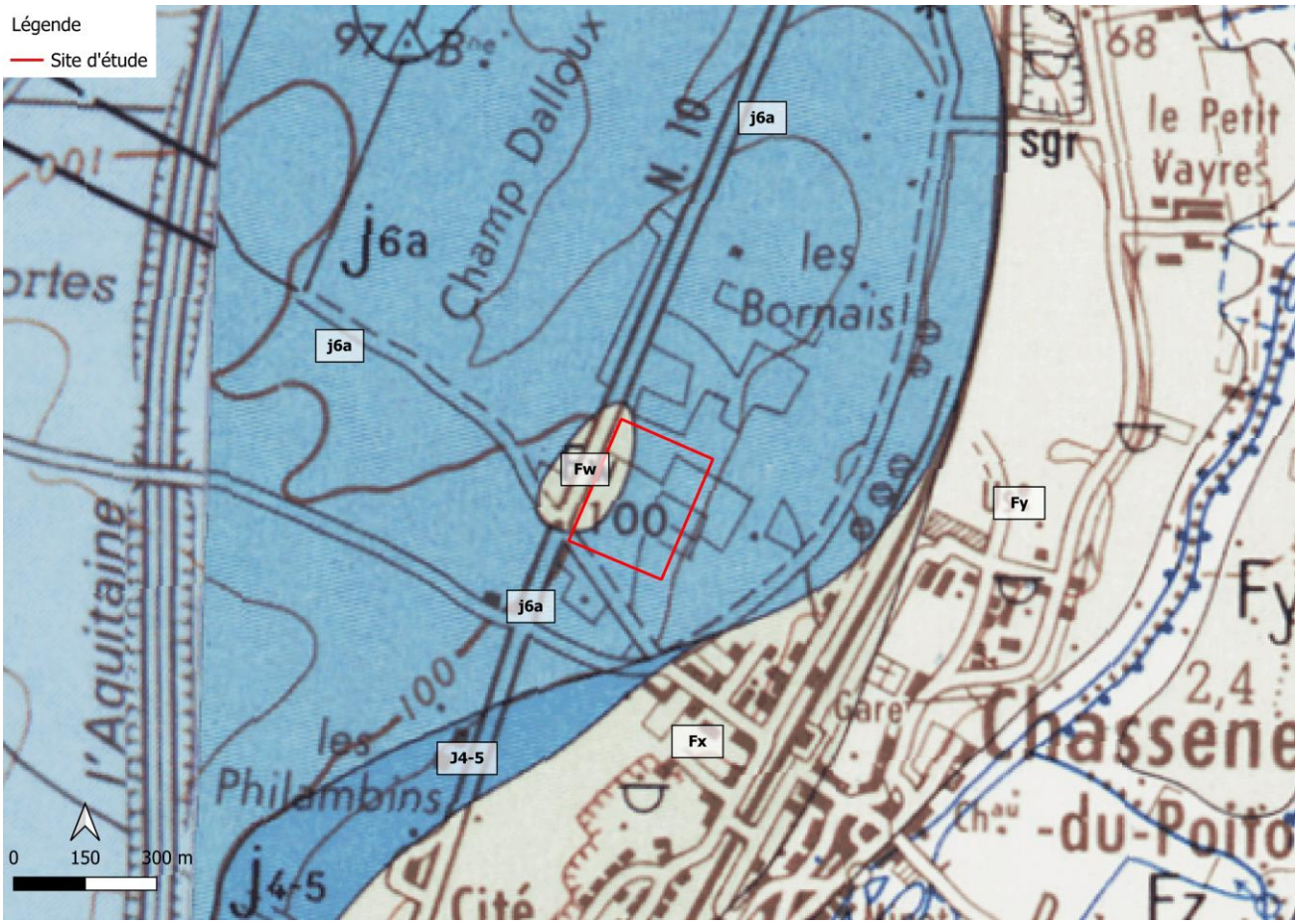
6.2.1 Contexte géologique

Diverses formations géologiques ont été mises en évidence sur le site et à sa proximité immédiate (cf. Tableau 4 et Figure 21).

Tableau 4 : Formation géologique au droit du site d'étude (source : Infoterre)

Formation	Nature
Fw	Alluvions anciennes : argiles, sables, graviers et galets (20 à 40 m d'altitude relative).
j6a	Oxfordien (faciès " Rauracien ") :calcaires fins à grains glauconieux (vallée du Clain) calcaires oolithiques, calcaires graveleux bioclastiques (vallée de la Vienne).

Figure 21 : Carte géologique au droit du site d'étude (source : carte géologique de Vouneuil-sur-Vienne n°567 – Infoterre – annotation FLOW-concept)



Aucune cavité ou mouvement de terrain n'a été recensé à moins de 500 m du site selon Infoterre.

6.2.2 Exposition face au risque de retrait gonflement des argiles

Aucune étude géotechnique n'a été réalisée sur le site d'étude à ce stade.

D'après georisques.gouv.fr, le site est majoritairement soumis à une exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles (cf. Figure 22). La future étude géotechnique permettra de préciser le niveau d'exposition du site face au risque de retrait-gonflement des argiles.

Au regard de la sensibilité des sols, le projet devra respecter les prescriptions données par la future étude géotechnique et le guide « Le retrait-gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » de 2008 du Ministère de l'écologie.

Figure 22 : Exposition face au risque de retrait gonflement des argiles au droit du site d'étude (source : georisques.gouv.fr)



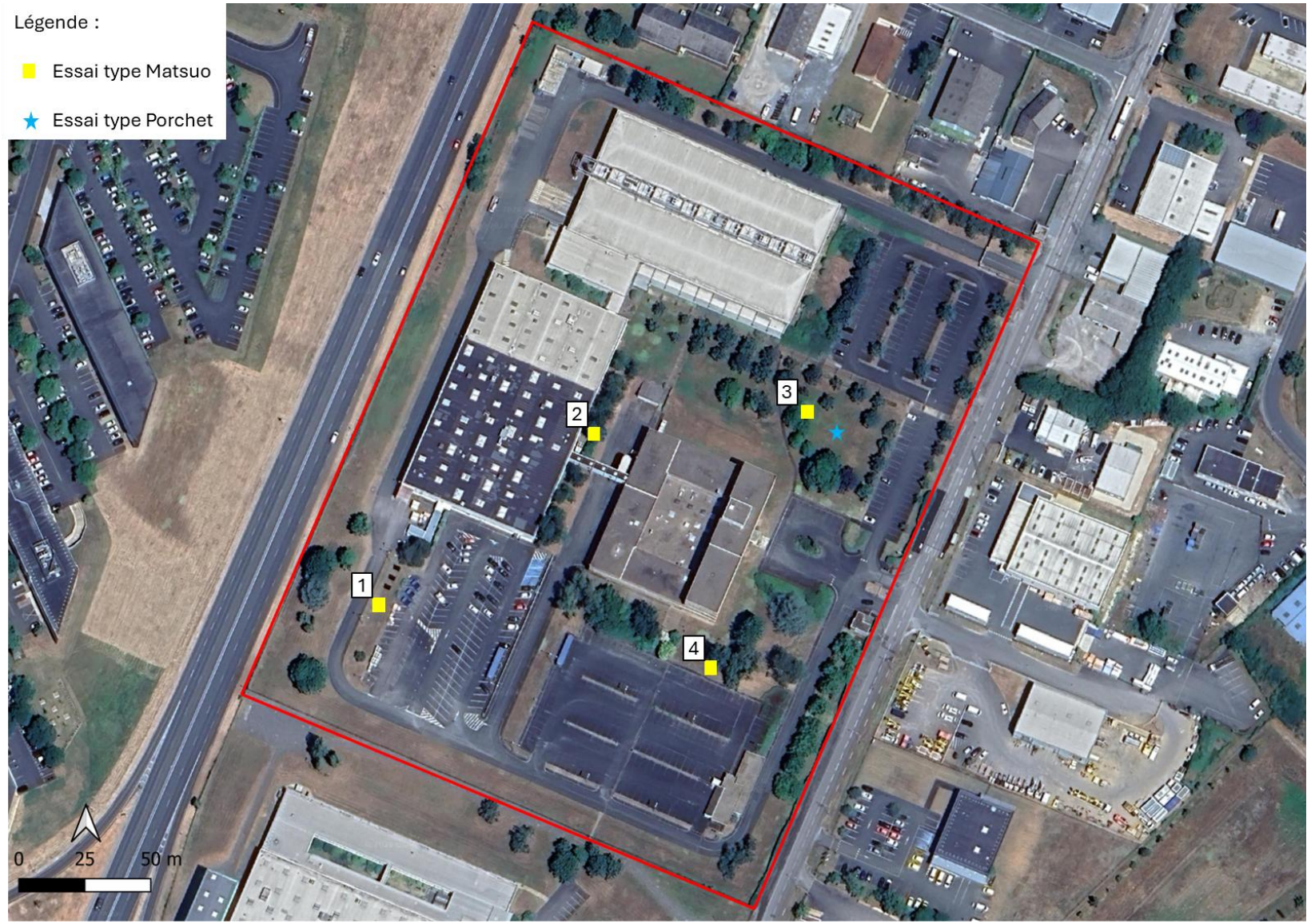
6.2.3 Perméabilité des sols

Quatre essais de type Matsuo sont prévus sur le site. Leur localisation est indiquée en Figure 23. À ce stade, aucun essai Matsuo n'a encore été réalisé.

Afin d'obtenir une première estimation de la perméabilité des sols, nécessaire au dimensionnement des ouvrages, un essai de perméabilité a été effectué par FLOW-Concept le 16/03/2026. Cet essai a été mené selon la méthode Porchet, à l'aide d'un infiltromètre à charge constante, à l'emplacement présenté en Figure 23.

La perméabilité retenue pour l'ensemble du projet est de 3,33 × 10^{-6} m/s, soit 12 mm/h. Cette valeur sera précisée à la suite des résultats des essais Matsuo.

Figure 23 : Plan d'implantation des essais de perméabilité au droit du site d'étude



6.3 Eaux souterraines

Le site n'est pas situé en zone sujette aux inondations par remontée de nappe, d'après georisques.gouv.fr.

Le niveau de la nappe a été mesuré à 13,8 m de profondeur en décembre 1992 sur le piézomètre BSS001MSBS, situé à 320 m à l'est du site d'étude (cf. Figure 24).

Le site d'étude ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable

Figure 24 : Localisation du piézomètre vis-à-vis du site d'étude (source : Infoterre)



6.4 Eaux superficielles

6.4.1 Hydrographie

Le site d'étude se situe à environ 850 m du Clain.

Le Clain est une rivière d'environ 145 km de long, prenant sa source au sud de Hiesse (Charente). Il traverse ensuite le département de la Vienne, notamment la ville de Poitiers, avant de confluer avec la Vienne à Cenon-sur-Vienne, au sud de Châtellerault.

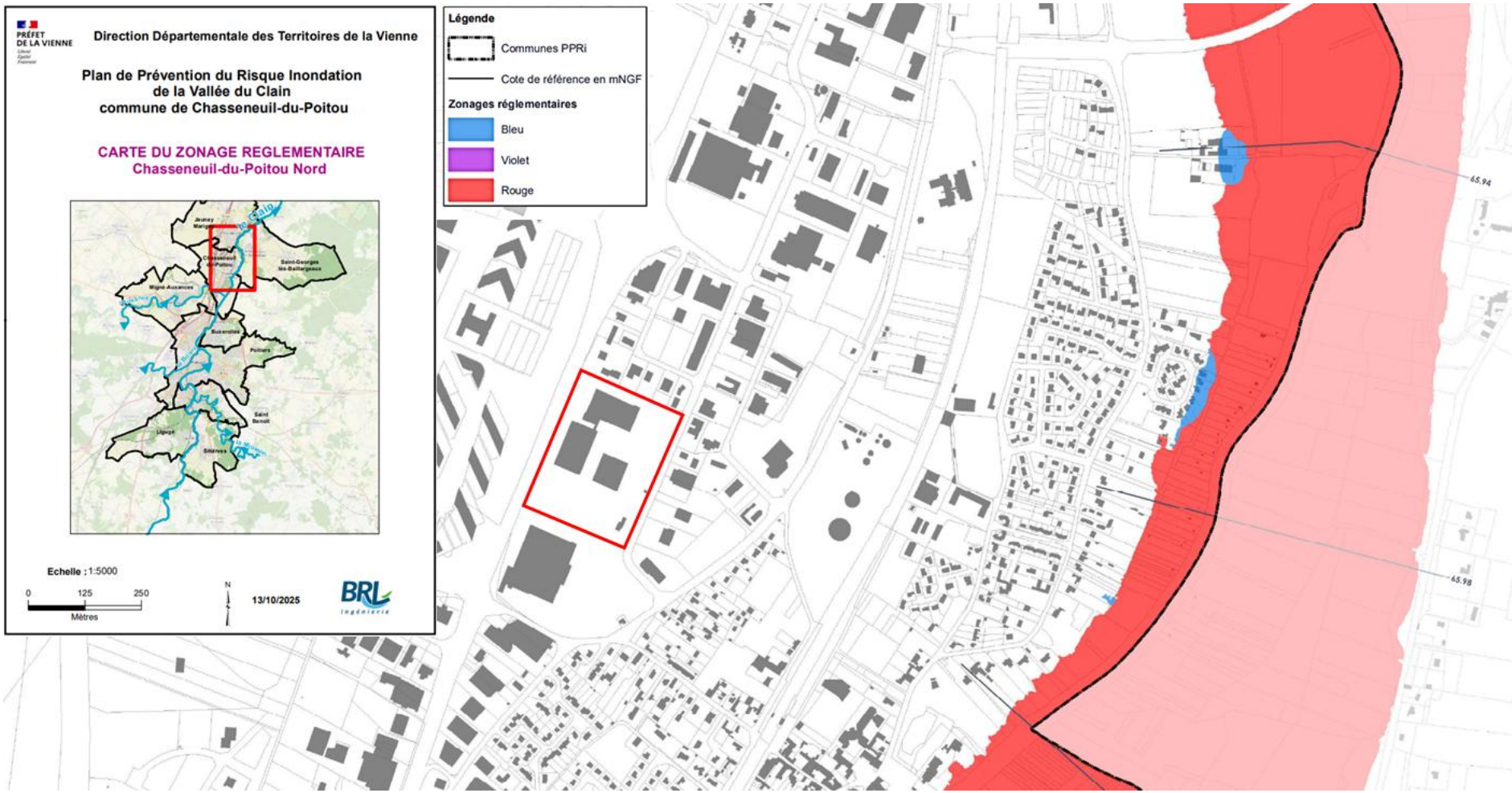
Figure 25 : Réseau hydrographique à proximité du site d'étude



6.4.2 Risque inondation

Le site n'est pas compris en zone inondable.

Figure 26 : Carte du zonage règlementaire du PPRI de la Valée du Clain au droit du site d'étude (source : préfet de Vienne – annotation FLOW-concept)



6.4.3 Apport amont :

Les eaux pluviales en provenance de l'amont, notamment de la D910, sont bloquées par un mur bâti le long de la limite ouest du site(cf. Figure 27).

Un fossé longe le mur côté D910, où les eaux pluviales en provenance de l'amont sont infiltrées.

Figure 27 : Geston des eaux pluviales amont du projet



Le site d'étude ne collectant aucun apport amont, seules les surfaces liées au projet sont prises en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

6.5 Milieux naturels

Le site ne se situe dans aucune zone naturelle remarquable et/ou protégée.

Il est cependant situé à proximité :

- De plusieurs ZNIEFF (cf. Figure 28)::
    - Plaine d'Avanton : type 1, située à 1,4 km à l'ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Bois de la Bardonnière : type 1, située à 3,5 km à l'ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Coteau de Chaussac : type 1, située à 2,3 km au sud-ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Bois de la Bardonière : type 1, située à 3,4 km à l'ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Bois de Pache : type 1, située à 3,4 km à l'ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Vallée des Buis : type 1, située à 3,9 km au sud du site, sans lien hydraulique ;
    - Vallée d'Ensoulesse : type 1, située à 4,7 km à l'ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Bois de Vayres : type 1, située à 2,4 km à l'est du site, sans lien hydraulique ;
    - Plaine du Mirebalais et du Neuvillois : type 2, située à 1 km à l'ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Massif de Moulière : type 2, située à 4,7 km à l'est du site, sans lien hydraulique.
- De plusieurs zones Natura 2000 (cf. Figure 29) :
    - Plaines du Mirebalais et du Neuvillois : directive oiseaux, située à 1 km à l'ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Forêt de Moulière, landes du Pinail, bois du Défens, du Fou et de la Roche de Bran : directive oiseaux, située à 4,5 km à l'est du site, sans lien hydraulique.
- De plusieurs périmètres d'arrêtés de protection biotope (cf. Figure 30) :
    - Les Lourdines et le Coteau de Chaussac : situés à 2,3 km au sud-ouest du site, sans lien hydraulique ;
    - Coteaux et carrière d'Ensoulesse : situés à 2,2 km au sud-est du site, sans lien hydraulique.

La probabilité de présence de zones humides est comprise entre 10 et 25 % selon la pré-localisation nationale des zones humides éditée par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)) (cf. Figure 31).

Les terrains au droit du site à l'étude sont situés sur des surfaces construites, imperméabilisées et/ou remaniées.
L'intervention de FLOW-Concept le 16/03/2026 a confirmé l'absence de zone humide au droit du site d'étude (cf. Annexe 2 et Figure 32)

Figure 28 : ZNIEFF à proximité du site d'étude



Figure 29 : Zones Natura 2000 à proximité du site d'étude



Figure 30 : APB à proximité du site d'étude

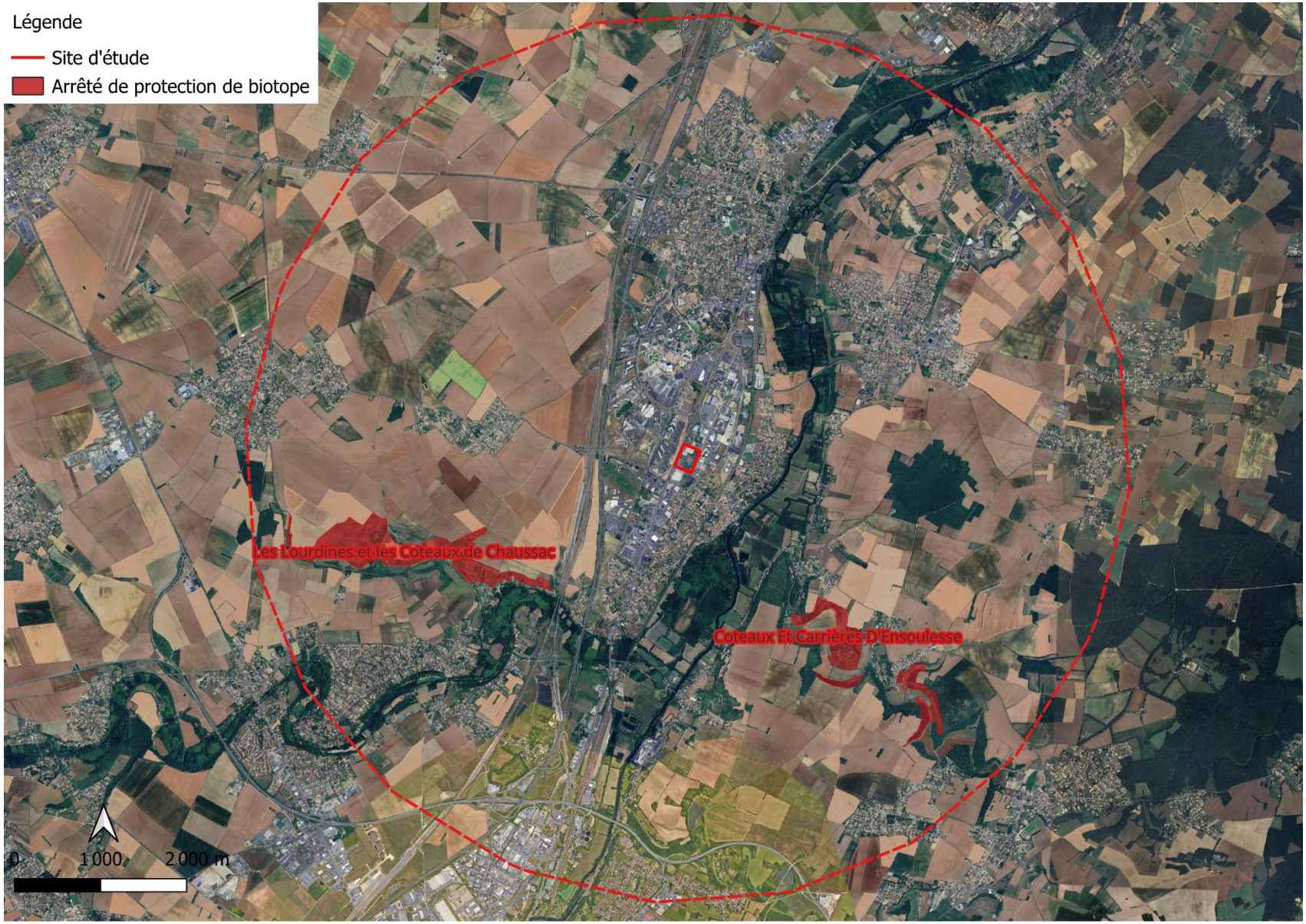
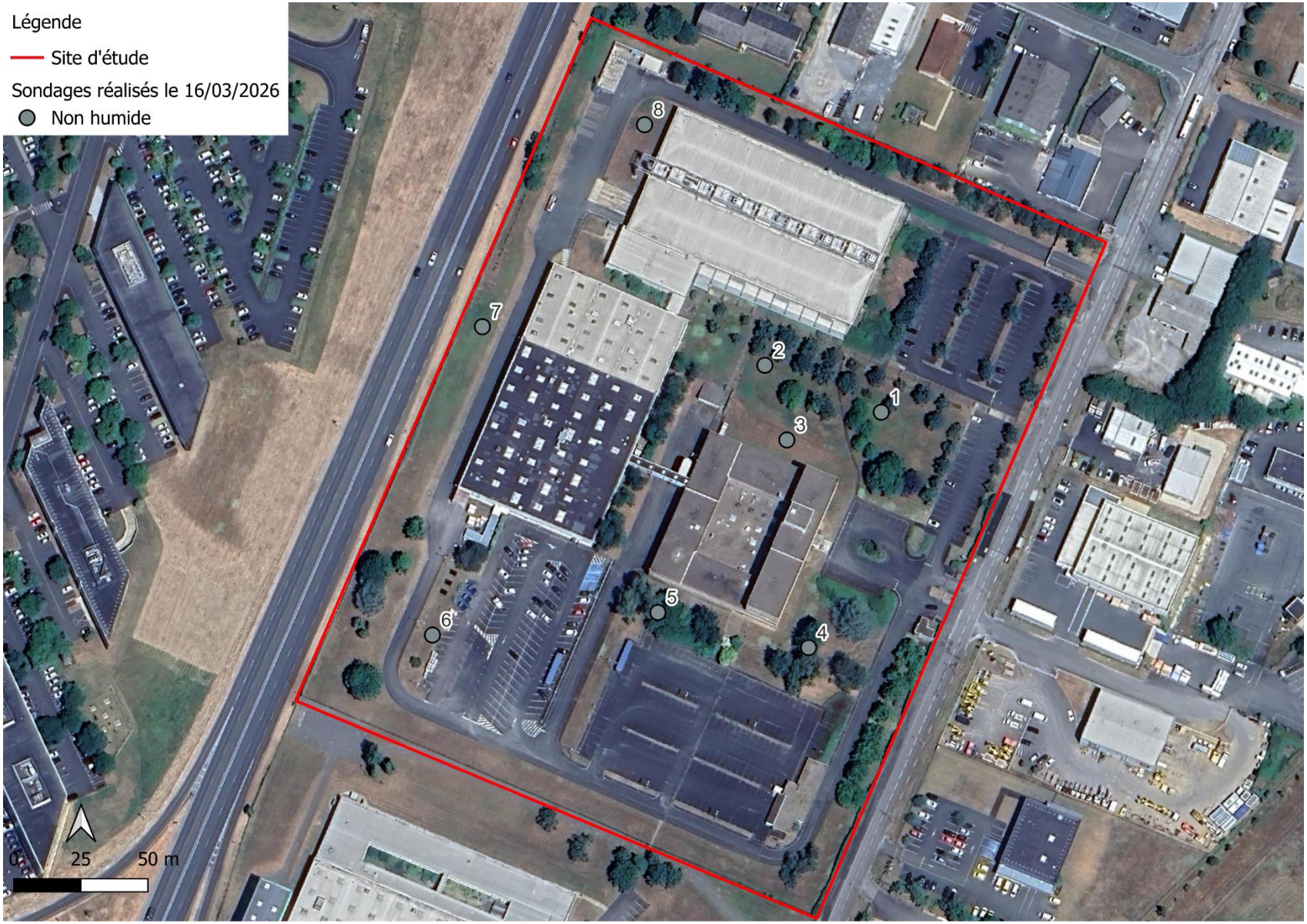


Figure 31 : Pré-localisation nationale des zones humides (source : INPN)



Figure 32 : Localisation des sondages pédologiques réalisés par FLOW-concept le 16/03/2026



Annexe 1 : Plan de géomètre – PC2-1

COMMUNE DE CHASSENEUIL DU POITOU

ITRON

Lieu-dit: "Le Bornais"

Section : ZK n°770

Echelle : 1/500e

PLAN TOPOGRAPHIQUE

LE GEOMETRE-EXPERT

Système de coordonnées planimétriques Lambert (CC47)
Système de nivellement IGN 69 (rattachement par GPS)

Nota: Le cadastre est un document purement fiscal et ne garantit pas les limites de propriété.

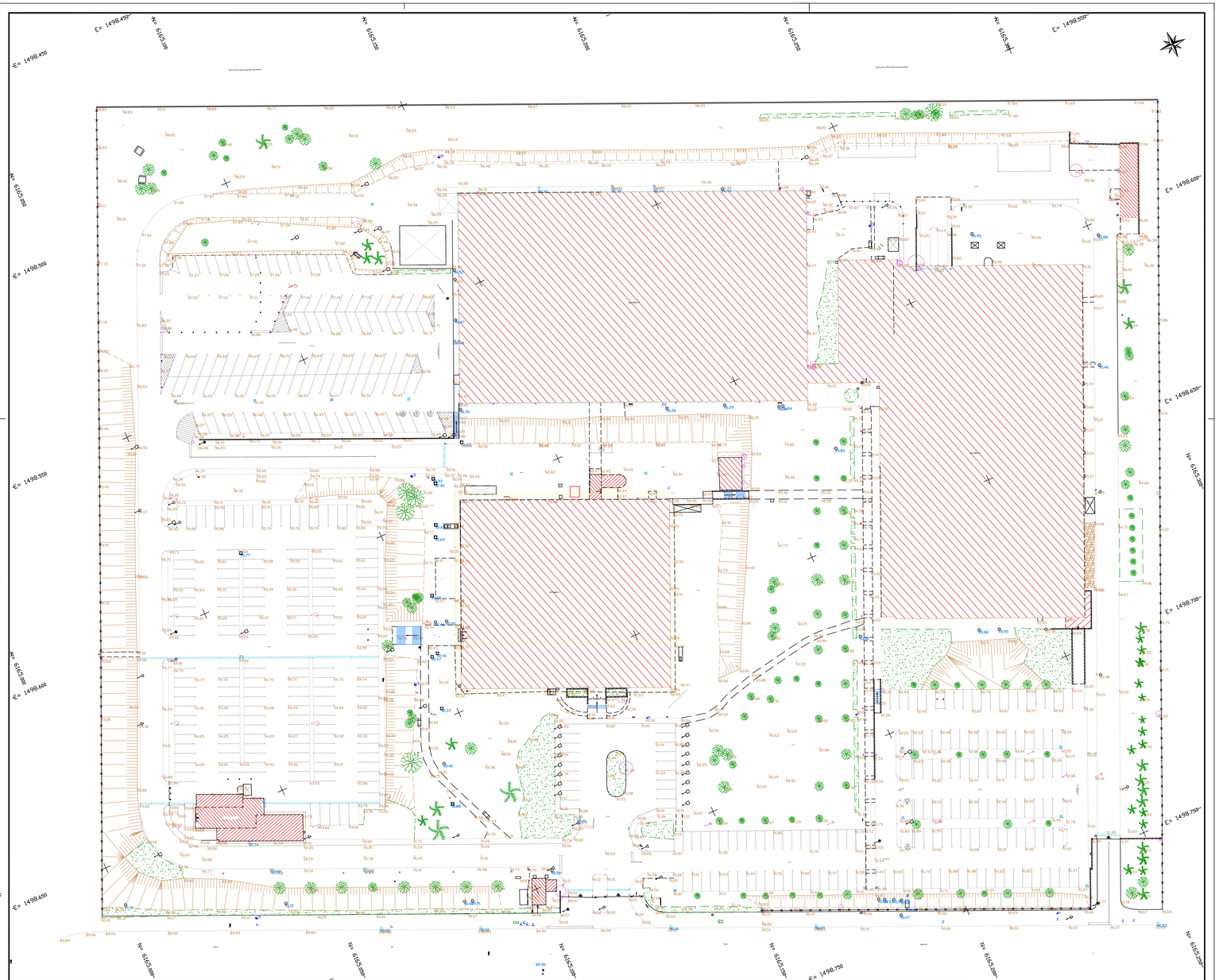
DATE	
du 21 au 27/02/2025	Levé topographique

Géomètres-Experts-Fonciers , Bureau d'études V.R.D.
24 Rue de Bonneuil-Matours – 86000 POITIERS
Tél. : 05.49.61.17.37
e-mail : poitiers@branly-lacoze.com

Date : Le 3 Mars 2025
Dossier n° 825071
Fichier : 825071_ir_topo(500)_03032025.dwg

LEGENDE:

- Borne existante relevée
- Cote tampon d'égout
- Regard / Grille de branchement E.P.
- Plaque avaloir
- Poteau incendie
- Compteur d'eau
- Bouche à clé
- Tampon
- Plaque divers
- Bordure trottoir
- Panneaux divers
- Arbre isolé (feuillu ou conifère)
- Talus
- Chambre téléphone
- Candélabre, lampadaire
- Borne lumineuse
- Altitude du terrain
- Cote de seuil
- Panneau affichage
- Rambarde de sécurité
- Plot routier
- Poubelle
- Place réservée PMR
- Haie
- Banc en pierre
- Signalisation
- Table de pique-nique
- Limite de végétation
- Changement de revêtement
- Bâtiment
- Bâtiment léger
- Mur
- Clôture grillagée
- Enrochement
- Mur bâtiment
- Débord de bâtiment
- Bardage
- Contour bâtiment (niveau supérieur)
- Escalier
- Application du plan cadastral, non définie juridiquement
- Référence cadastrale





EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL

ANCIEN SITE ITRON

SCCV Hyppolyte Bayard
Rcs : 890 050 438

SCI Val de France Centre
Rcs : 888 442 001

RESTRUCTURATION DU SITE

Avenue des Temps Modernes - Chasseneuil du Poitou

B&A ARCHITECTES

Bureaux d'études :

CSPS - Bureau de contrôle - Pilote :

BOILLE & ASSOCIES
architectes d.p.l.g
43, rue Edouard Vaillant
37000 TOURS
tél 02 . 47 . 75 . 26 . 26
fax 02 . 47 . 75 . 26 . 27
b-et-a@boille-assoces.com

Date:	Indice:	Modifications:

Approuvé par : Benoît LAVAT — Dessiné par : Sophie GAUTIER

Dénomination :

Plan de géomètre

25.23

track le : 11/03/2026

PREA.APS.APD.PC.PRO.MAR.DET.DOE

PC2-1

01 - Existant

Ech. :

Nb pages : **2 /22**

L:\2523 HOLFIDIS Poitiers\12pc2523 ARCHICAD\2523 HOLFIDIS Terrain.pln

Annexe 2: Fiches pédologiques – intervention du 16/03/2026 – FLOW-concept

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°1

Date d'intervention : 16/03/2026 **Intervenant :** CLC

Luminosité : Bonne

Observations :

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Couleur	Texture	Structure	Humidité	Hydromorphie	Observations
n°1	0	30	Brun	Argilo-graveleux	Stable	Frais	0	
n°2	30	80	Brun	Argilo-graveleux	Stable	Frais	2	Légères traces de rouille
n°3								
n°4								

Hydromorphie : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante
g = rédoxique, G = réductique, H = histique

Localisation : *X : 498863 Y : 6620717*



RGF93 Lambert 93

Légende

Sondages

Non humide

Photo : *de la surface (à gauche) en profondeur (à droite)*

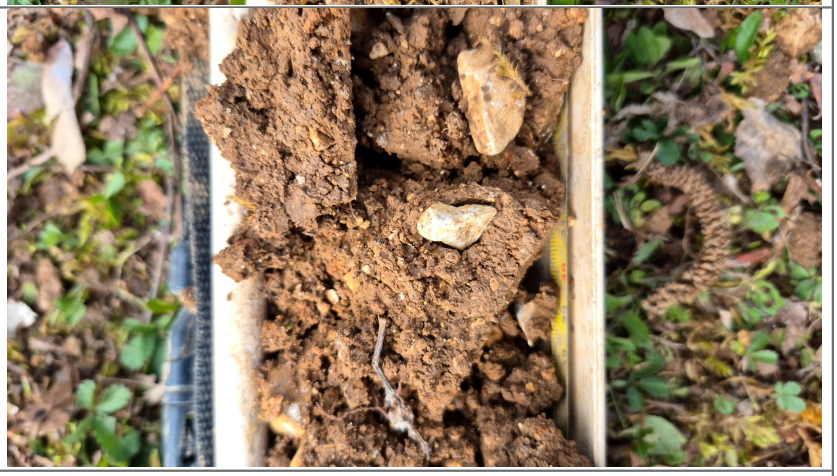


Sol de zone humide : **Non humide**

Classe de sol *(selon le GEPPA 1981 modifié)* **:** **<III**

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°1

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Photo de l'horizon
n°1	0	30	
n°2	30	80	
n°3			
n°4			

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°2

Date d'intervention : 16/03/2026 **Intervenant :** CLC

Luminosité : Bonne

Observations :

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Couleur	Texture	Structure	Humidité	Hydromorphie	Observations
n°1	0	25	Brun	Argilo-graveleux	Stable	Frais	0	Cailloux, refus (×2) sur bloc
n°2								Légères traces de rouille
n°3								
n°4								

Hydromorphie : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante
g = rédoxique, G = réductique, H = histique

Localisation : *X : 498820 Y : 6620735*



Légende

Sondages

Non humide

RGF93 Lambert 93

Photo : *de la surface (à gauche) en profondeur (à droite)*



Sol de zone humide : **Non humide**

Classe de sol *(selon le GEPPA 1981 modifié)* **:** **<III**

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°2

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Photo de l'horizon
n°1	0	25	
n°2			
n°3			
n°4			

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°3

Date d'intervention : 16/03/2026 **Intervenant :** CLC

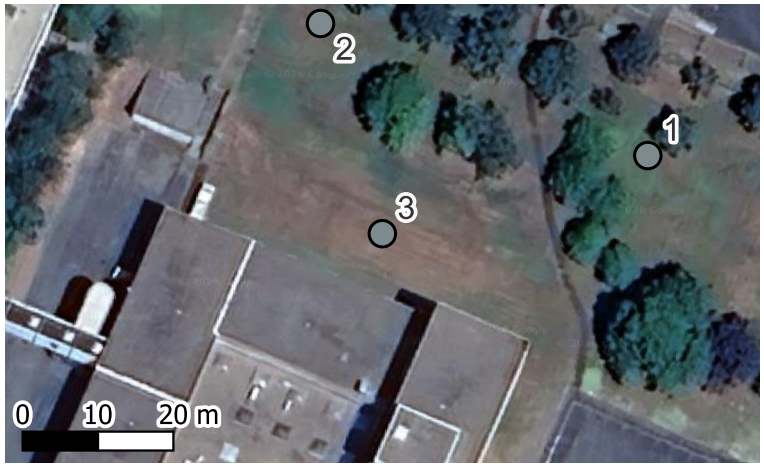
Luminosité : Bonne

Observations :

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Couleur	Texture	Structure	Humidité	Hydromorphie	Observations
n°1	0	35	Brun	Argilo-graveleux	Stable	Frais	0	Cailloutis
n°2	35	40	Brun	Argilo-graveleux	Stable	Frais	2	Légères traces de rouille, refus
n°3								
n°4								

Hydromorphie : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante
g = rédoxique, G = réductique, H = histique

Localisation : *X : 498828 Y : 6620707*



RGF93 Lambert 93

Légende

Sondages

Non humide

Photo : *de la surface (à gauche) en profondeur (à droite)*



Sol de zone humide : **Non humide**

Classe de sol *(selon le GEPPA 1981 modifié)* **:** **IVc**

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°3

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Photo de l'horizon
n°1	0	35	
n°2	35	40	
n°3			
n°4			

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°4

Date d'intervention : 16/03/2026 **Intervenant :** CLC

Luminosité : Bonne

Observations :

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Couleur	Texture	Structure	Humidité	Hydromorphie	Observations
n°1	0	40	Brun	Argilo-graveleux	Stable	Frais	0	Cailloutis
n°2	40	50	Brun clair	Argilo-graveleux	Stable	Frais	0	Cailloutis, refus
n°3								
n°4								

Hydromorphie : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante
g = rédoxique, G = réductique, H = histique

Localisation : *X : 498836 Y : 6620629*



RGF93 Lambert 93

Légende

Sondages

Non humide

Photo : *de la surface (à gauche) en profondeur (à droite)*



Sol de zone humide : **Non humide**

Classe de sol *(selon le GEPPA 1981 modifié)* **:** **<III**

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°4

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Photo de l'horizon
n°1	0	40	
n°2	40	50	
n°3			
n°4			

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°5

Date d'intervention : 16/03/2026 **Intervenant :** CLC

Luminosité : Bonne

Observations :

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Couleur	Texture	Structure	Humidité	Hydromorphie	Observations
n°1	0	35	Brun	Argileux	Stable	Frais	0	Calloutis
n°2	35	60	Brun	Argileux	Stable	Frais	2	Légères traces de rouille, refus sur bloc calcaire
n°3								
n°4								

Hydromorphie : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante
g = rédoxique, G = réductique, H = histique

Localisation : *X : 498780 Y : 6620643*



RGF93 Lambert 93

Légende

Sondages

Non humide

Photo : *de la surface (à gauche) en profondeur (à droite)*

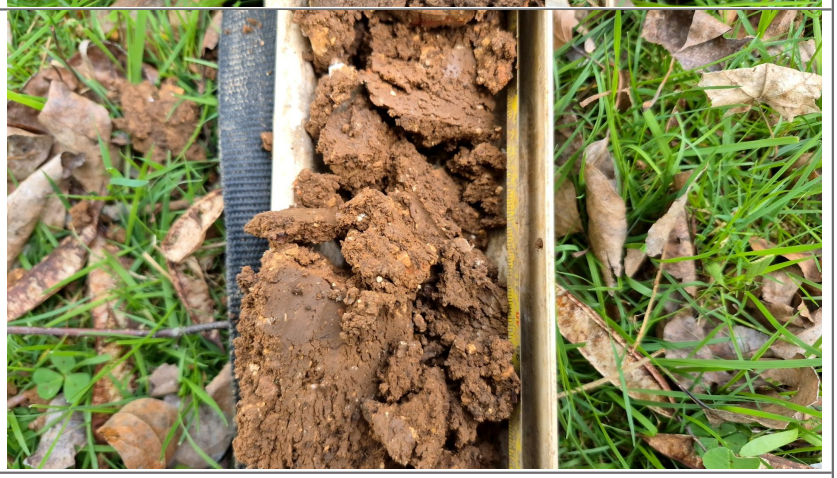


Sol de zone humide : **Non humide**

Classe de sol *(selon le GEPPA 1981 modifié)* **:** **<III**

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°5

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Photo de l'horizon
n°1	0	35	
n°2	35	60	
n°3			
n°4			

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°6

Date d'intervention : 16/03/2026 **Intervenant :** CLC

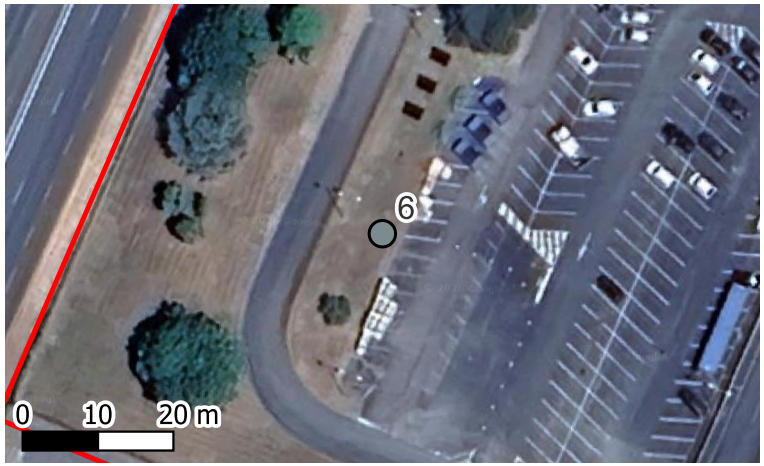
Luminosité : Bonne

Observations :

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Couleur	Texture	Structure	Humidité	Hydromorphie	Observations
n°1	0	40	Brun	Argileux	Stable	Frais	0	Calloutis
n°2	40	55	Brun	Argileux	Stable	Frais	2	Légères traces de rouille, calloutis, refus
n°3								
n°4								

Hydromorphie : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante
g = rédoxique, G = réductique, H = histique

Localisation : *X : 498696 Y : 6620634*



RGF93 Lambert 93

Légende

Sondages

Non humide

Photo : *de la surface (à gauche) en profondeur (à droite)*



Sol de zone humide : **Non humide**

Classe de sol *(selon le GEPPA 1981 modifié)* **:** **IVc**

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°6

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Photo de l'horizon
n°1	0	40	
n°2	40	55	
n°3			
n°4			

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°7

Date d'intervention : 16/03/2026 **Intervenant :** CLC

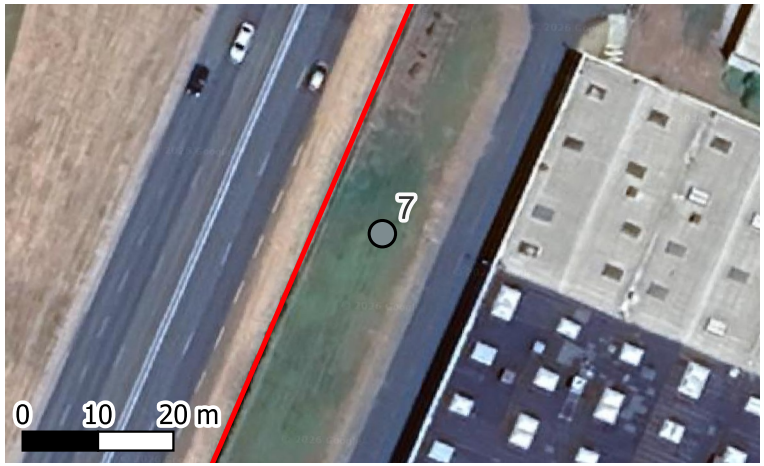
Luminosité : Bonne

Observations :

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Couleur	Texture	Structure	Humidité	Hydromorphie	Observations
n°1	0	40	Brun	Argileux	Stable	Frais	0	Cailloutis, sondage haut de talus
n°2	40	90	Brun ocre	Argileux	Stable	Frais	0	
n°3								
n°4								

Hydromorphie : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante
g = rédoxique, G = réductique, H = histique

Localisation : *X : 498714 Y : 6620749*



Légende

Sondages

Non humide

RGF93 Lambert 93

Photo : *de la surface (à gauche) en profondeur (à droite)*



Sol de zone humide : **Non humide**

Classe de sol *(selon le GEPPA 1981 modifié)* **:** **<III**

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°7

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Photo de l'horizon
n°1	0	40	
n°2	40	90	
n°3			
n°4			

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°8

Date d'intervention : 16/03/2026 **Intervenant :** CLC

Luminosité : Bonne

Observations :

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Couleur	Texture	Structure	Humidité	Hydromorphie	Observations
n°1	0	30	Brun	Argileux	Stable	Frais	0	Refus
n°2								
n°3								
n°4								

Hydromorphie : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante
g = rédoxique, G = réductique, H = histique

Localisation : *X : 498775 Y : 6620824*



Légende

Sondages

Non humide

RGF93 Lambert 93

Photo : *de la surface (à gauche) en profondeur (à droite)*



Sol de zone humide : **Non humide**

Classe de sol *(selon le GEPPA 1981 modifié)* **:** **<III**

COMPTE RENDU D'OBSERVATIONS PEDOLOGIQUES

Sondage n°8

Horizon	Profondeur haut (cm)	Profondeur bas (cm)	Photo de l'horizon
n°1	0	30	
n°2			
n°3			
n°4			