

# MISE EN COMPATIBILITE

PLUi à 12 communes du Thouarsais



*La commune de Louzy a pour projet la réalisation d'une salle festive et culturelle. Ce projet s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement du site du Clos du château et du centre-bourg de Louzy. L'objectif de la commune est de répondre aux besoins des habitants et d'assurer la préservation des spécificités paysagères et naturelles, tout en le valorisant.*

*Afin de pouvoir accueillir cet équipement, il est nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en vigueur sur 12 communes du Thouarsais. Ainsi, de par la déclaration de projet relatif à la création de la salle festive et culturelle de Louzy, la Communauté de communes procède à une mise en compatibilité de son document d'urbanisme.*

*Le dossier de déclaration de projet démontre l'intérêt général du projet, ses éléments techniques, l'état initial de l'environnement et les incidences du projet sur celui-ci.*

## **Sommaire**

|   |    |
|---|----|
| 1 / Contexte juridique et procédure.....                  | 3  |
| 2 / Périmètre d'étude.....                                | 4  |
| 3 / Modification du zonage du PLUi « avant / après »..... | 7  |
| 4 / Règlement de la zone Us .....                         | 8  |
| 5/ Orientation d'Aménagement et de Programmation .....    | 14 |



### 1 / Contexte juridique et procédure

Afin d'accueillir sur son territoire une salle festive et culturelle, la commune de Louzy mène actuellement une procédure de **déclaration de projet**, en application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme (CU). La commune de Louzy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en vigueur sur 12 communes du territoire de la Communauté de communes du Thouarsais.

Aussi, comme prévu par l'article R153-16 du CU, et l'article 8-1 des statuts de la Communauté de communes du Thouarsais, qui définit comme obligatoire la compétence planification, élaboration et modification des documents d'urbanisme, la CCT a donc le droit et l'obligation de modifier les documents d'urbanisme lorsque cela est nécessaire, tel que Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en vigueur sur 12 communes.

Ainsi, la procédure de déclaration de projet menée par la commune de Louzy, entraîne la **mise en compatibilité** du PLUi par la Communauté de communes du thouarsais (CCT).

Le projet est compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. En effet, les orientations du PADD sont les suivantes :

- Orientation n°1 : Conforter un tissu économique varié
- Orientation n°2 : Conforter la ville-centre et les centres-bourgs
- Orientation n°3 : Révéler et protéger des patrimoines exceptionnels

Le projet s'inscrit donc dans l'orientation n°2 du PLUi, qui précise qu'il est nécessaire de réorganiser les équipements et services à vocation sociale, culturelle ou sportive ou de loisirs, qui doivent être confortés, restructurés, réorganisés pour mieux répondre aux besoins actuels et futurs des nouveaux habitants. De plus dans le cadre de l'orientation 3, le site du Clos du château avait été identifié. Il apparaît cartographié et légendé sous le symbole "protection et mise en valeur des sites et patrimoines naturels" (voir carte ci-dessous).

Pour ces deux procédures, il sera réalisé un examen conjoint organisé par la CCT, et un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

Auparavant, l'avis de l'autorité environnementale est sollicité sur l'évaluation environnementale requise, en vertu de l'article R104-9 du code de l'urbanisme.

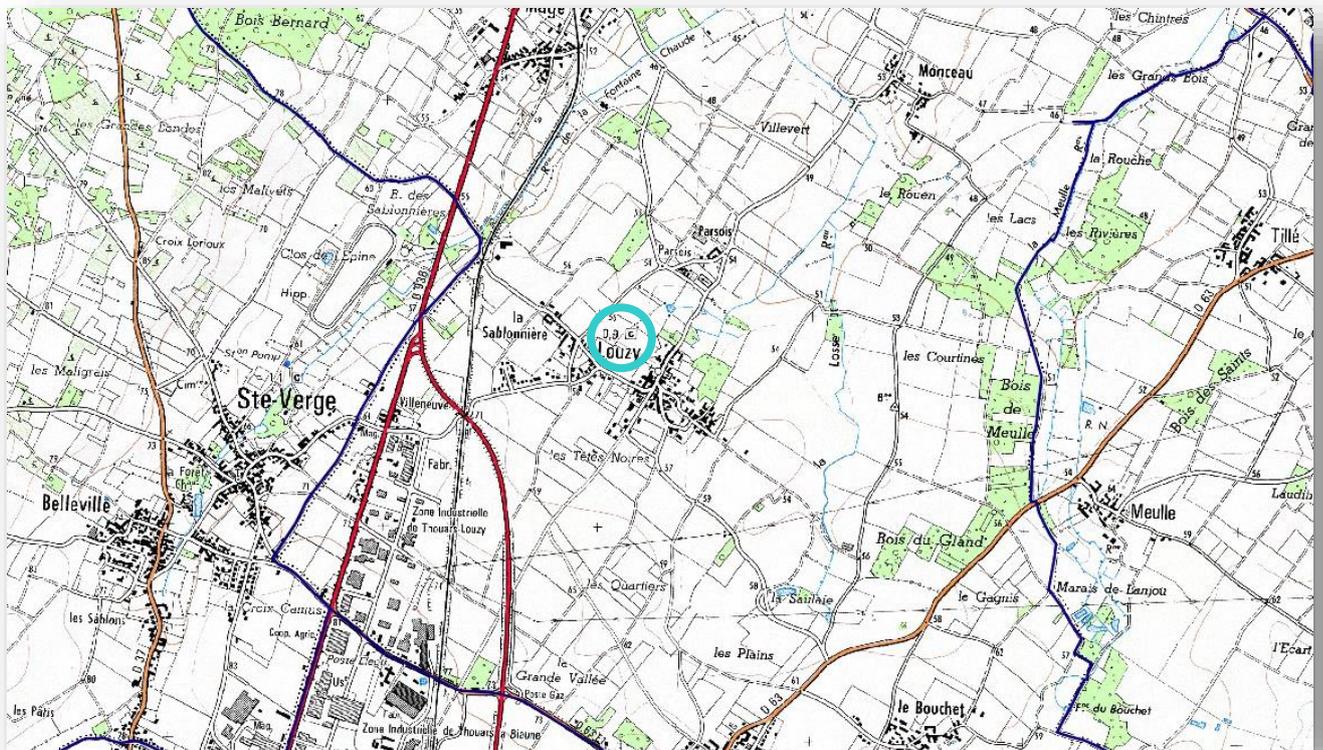
Enfin, l'enquête publique portera à la fois sur la déclaration de projet, porté par la commune, et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, réalisée par la CCT (article L153-54 du CU). L'article R-153-16 du code de l'urbanisme précise que l'enquête publique est alors organisée par le préfet.

## 2 / Périmètre d'étude

La commune de Louzy, située au Nord Est du territoire de la Communauté de communes, est notamment limitrophe aux communes de Thouars et Ste Verge. La commune a pour particularité d'être répartis sur 5 villages et le bourg. Celui-ci est coupé des entités agglomérées proches par la présence des secteurs d'activités et le passage de la RD 938 (voie de contournement) en doublement de la voie de chemin de fer.

Le projet relatif à la création d'une salle festive et culturelle est situé au Nord du bourg de Louzy.

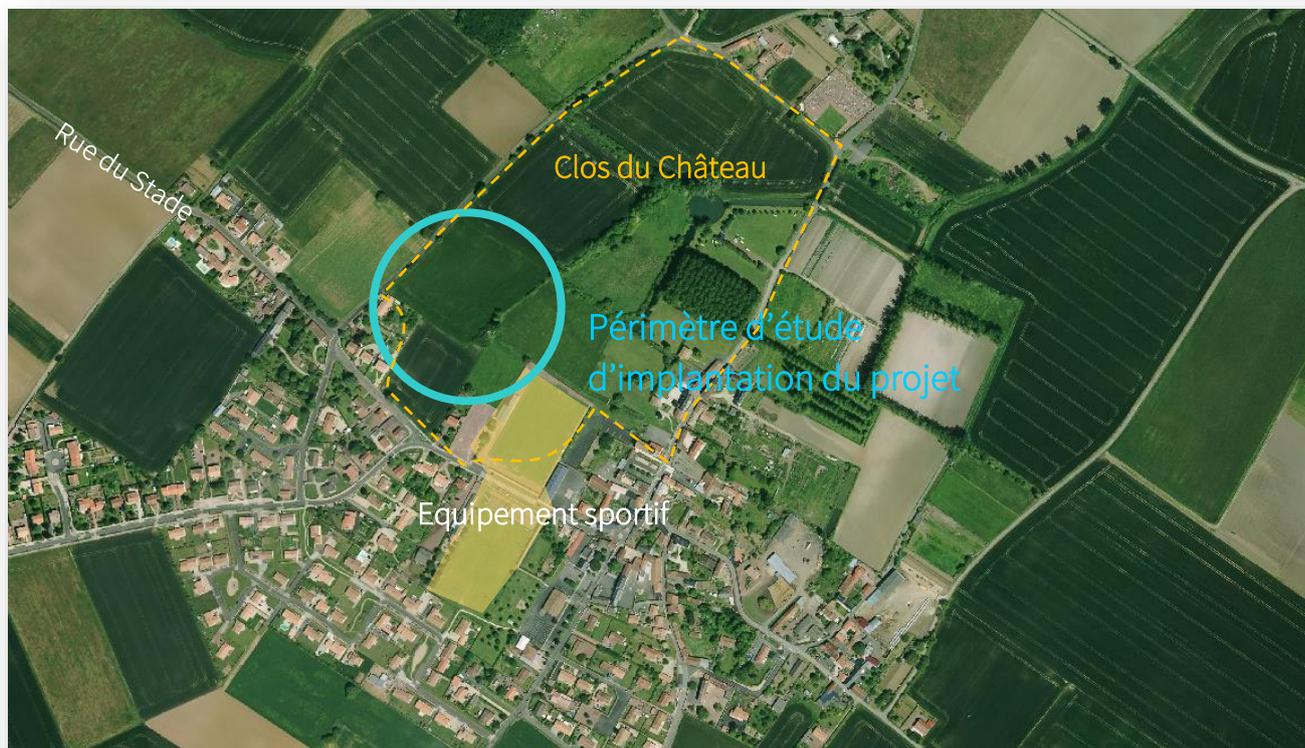
## LOCALISATION DU PROJET



## MISE EN COMPATIBILITE – PLU

Le périmètre d'étude est situé sur le site de la prairie, en continuité du bourg de Louzy, et notamment de ses équipements sportifs à proximité de la rue du Stade.

### VUE AERIENNE





# MISE EN COMPATIBILITE – PLUi

## 3 / Modification du zonage du PLUi « avant / après »

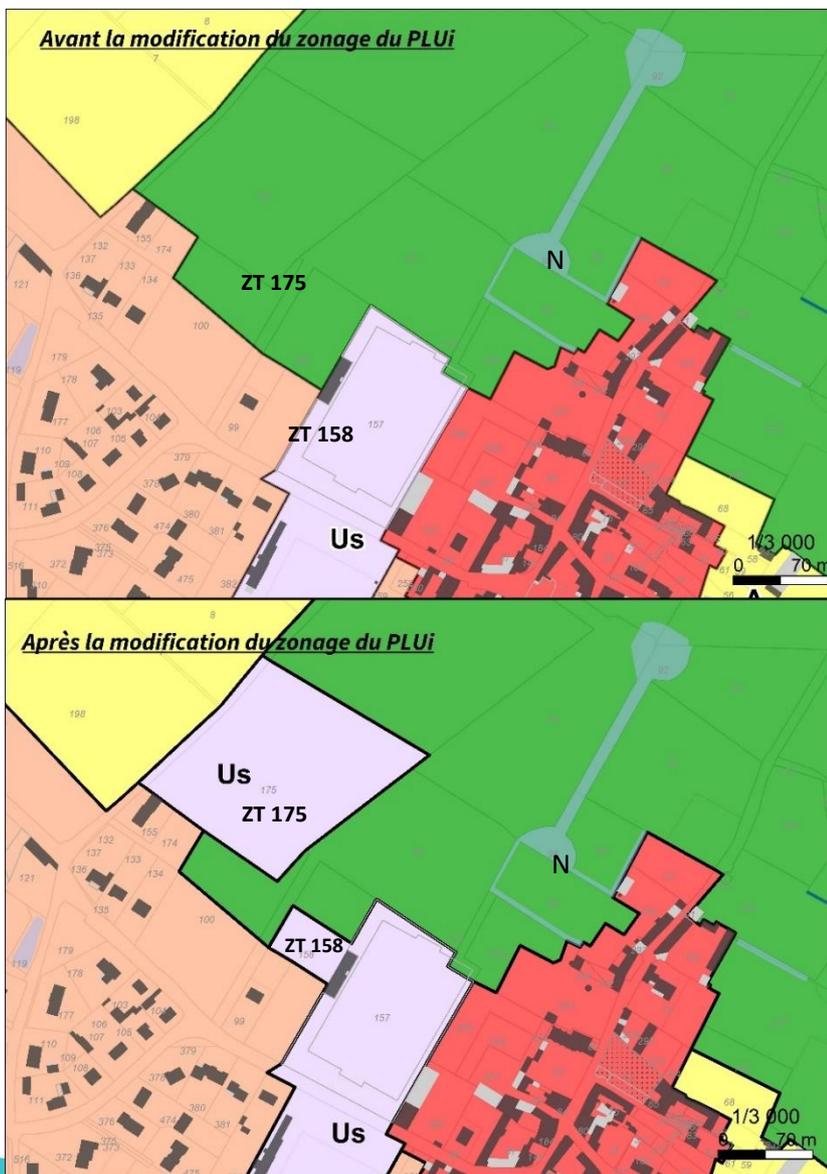
La déclaration de projet réalisée par la commune de Louzy a pour conséquence pour la communauté de communes la mise en compatibilité du PLUi en vigueur sur 12 communes.

Ainsi, il est nécessaire de faire évoluer le zonage pour l'espace dédié à la réception de l'équipement culturel et festif.

Pour cela, la parcelle ZT 175, correspondante à l'emprise du projet, actuellement en zone naturelle (N) sera zonée Us, Zone d'activités sportives et de loisirs.

La parcelle ZT 158, actuellement zoné en N, sert actuellement de stationnement. Afin de limiter la création de parking supplémentaire dédié à la salle des fêtes, il est proposé de pérenniser cet usage en zonant partiellement la parcelle ZT 158 en Us, en continuité du zonage Us du stade, pour une superficie de 1 800 m<sup>2</sup>.

Les parcelles zonées avant la mise en compatibilité du PLUi en zone N et après la mise en compatibilité en zone Us ont une superficie de 18 297 m<sup>2</sup>.



| N° parcelle  | Avant | Après |
|--|-------|-------|
| ZT 175<br>(16 497 m <sup>2</sup> )                                   | N     | Us    |
| ZT 158 en partie<br>(1 800 m <sup>2</sup> sur 5 750 m <sup>2</sup> ) | N     | Us    |



Le projet de la commune de Louzy entraîne une modification du zonage sur l'emprise du projet, actuellement en zone N, correspondant à une zone naturelle. Afin d'accueillir le projet de salle festive et culturelle, il est nécessaire de modifier le zonage sur cette emprise en Us. **Ci-dessous le règlement déjà existant et inchangé du zonage correspondant au projet de la commune de Louzy.**

### CHAPITRE 5 - ZONE URBAINE Us

Zone d'activités sportives et de loisirs.

#### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE Us1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1** - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

#### ARTICLE Us 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*Sont autorisées sous conditions :*

- 2.1** - Les aménagements, constructions et installations à usage d'équipements sportifs, de loisirs, culturels ou touristiques ;
- 2.2** - Les constructions nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés ;
- 2.3** - Les constructions à usage d'hébergement ou de restauration.

#### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE Us 3 : ACCES ET VOIRIE

*Accès*

- 3.1** - Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil ;
- 3.2** - Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- 3.3** - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits ;



## MISE EN COMPATIBILITE – PLU1

**3.4** - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

**3.5** - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

### *Voirie*

**3.6** - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

**3.8** - Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, raquette, etc).

## ARTICLE Us 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### *Eau potable*

**4.1** - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou destinée à recevoir de façon permanente ou temporaire du public, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### *Assainissement*

#### *Eaux usées*

**4.2** - Tout immeuble rejetant des eaux usées domestiques et construit sur un terrain desservi par le réseau public d'eaux usées devra être raccordé à ce réseau en respectant les prescriptions techniques fixées par les services compétents ;

**4.3** - En l'absence de réseau public, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif pourra être autorisée sous la condition qu'elle soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau ;

**4.4** - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non-collectif devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent ;

**4.5** - L'évacuation des eaux usées domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.

#### *Eaux usées autres que domestiques*

**4.6** - Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est donc souvent subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

**4.7** - En l'absence de réseau public, l'installation de systèmes d'assainissement autonomes pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient validés par les services compétents ;

**4.8** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux pluviales, dans les fossés, dans les cours d'eau, sur les voiries est interdite.



### *Eaux pluviales*

**4.9** - De façon générale, dans un souci de développement durable, les techniques alternatives au tout tuyau sont à privilégier ;

**4.10** - Lorsque la nature du sol le permet, les eaux pluviales sont résorbées obligatoirement par infiltration dans le terrain ;

**4.11** - En cas d'absence d'ouvrages d'eaux pluviales au droit du terrain, le rejet direct des eaux pluviales sur les trottoirs, sur la chaussée ou au caniveau est soumis à autorisation préalable de la collectivité. Sauf autorisation de la collectivité, les eaux pluviales doivent être rejetées et traitées dans le terrain ;

**4.12** - En cas d'insuffisance ou de dysfonctionnement du réseau public, la collectivité peut être amenée à refuser le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou à imposer des prescriptions strictes de rejet en terme de débit ou de volume ;

**4.13** - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel ;

**4.14** - En cas d'extension d'une construction existante, seule l'extension est prise en compte pour la fixation des prescriptions de rejet ;

**4.15** - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées séparatif, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage ;

**4.16** - Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente ;

**4.17** - La collectivité peut imposer l'installation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que les déssableurs et les séparateurs à hydrocarbures, à l'exutoire des surfaces imperméabilisées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés (parkings notamment).

### *Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision*

**4.18** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé ;

**4.19** - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

## ARTICLE Us 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

## ARTICLE Us 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1** - Les nouveaux bâtiments doivent être implantés pour tous leurs niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;

- soit en retrait d'au moins 6 mètres de cet alignement.

**6.2** - Toutefois, pourront être autorisées :

- l'implantation au nu des constructions voisines existantes ;
- l'extension des constructions existantes implantées différemment.

### ARTICLE Us 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1** - Les nouveaux bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait, ce retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

### ARTICLE Us 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

**8.1** - La distance entre deux bâtiments non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

### ARTICLE Us 9 : EMPRISE AU SOL

**9.1** - Non réglementé.

### ARTICLE Us 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1** - Non réglementé.

### ARTICLE Us 11 : ASPECT EXTERIEUR

#### *Aspect général*

**11.1** - Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à la forme des parcelles, au tracé des emprises publiques, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.

#### *Architecture*

**11.2** - L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume,
- unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.



## MISE EN COMPATIBILITE – PLU

**11.3** - La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Les bâtiments d'activités sportives devront s'intégrer au bâti existant et au site dans lequel ils s'implantent.

Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit de fibres de ciment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les enduits pour les bâtiments d'activités sont autorisés s'ils respectent des couleurs discrètes, de teinte claire, du ton des sables et pierres naturelles de la région.

Des enduits de teinte moyenne et sombre peuvent être acceptés s'ils sont attenants à un bâtiment présentant les mêmes couleurs.

### *Clôtures*

**11.5** - Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive, de préférence composée d'essences locales variées.

## ARTICLE Us 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé :

- Soit à aménager ou à faire aménager sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres les surfaces qui lui font défaut.
- Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**12.2** - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage commercial ou artisanal ou de bureaux : une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder les  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

- 2 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public (salle de spectacle), il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au 1/5 de la-dite capacité.

Les surfaces peuvent être augmentées si l'activité est génératrice d'un gros trafic.

**12.3** - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

## ARTICLE Us 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS



## MISE EN COMPATIBILITE – PLU<sub>i</sub>

**13.1** - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

**13.2** - Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

**13.3** - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**13.4** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Ils seront composés d'essences locales.

|  |
|--|
| Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols |
|--|

### ARTICLE U<sub>s</sub> 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

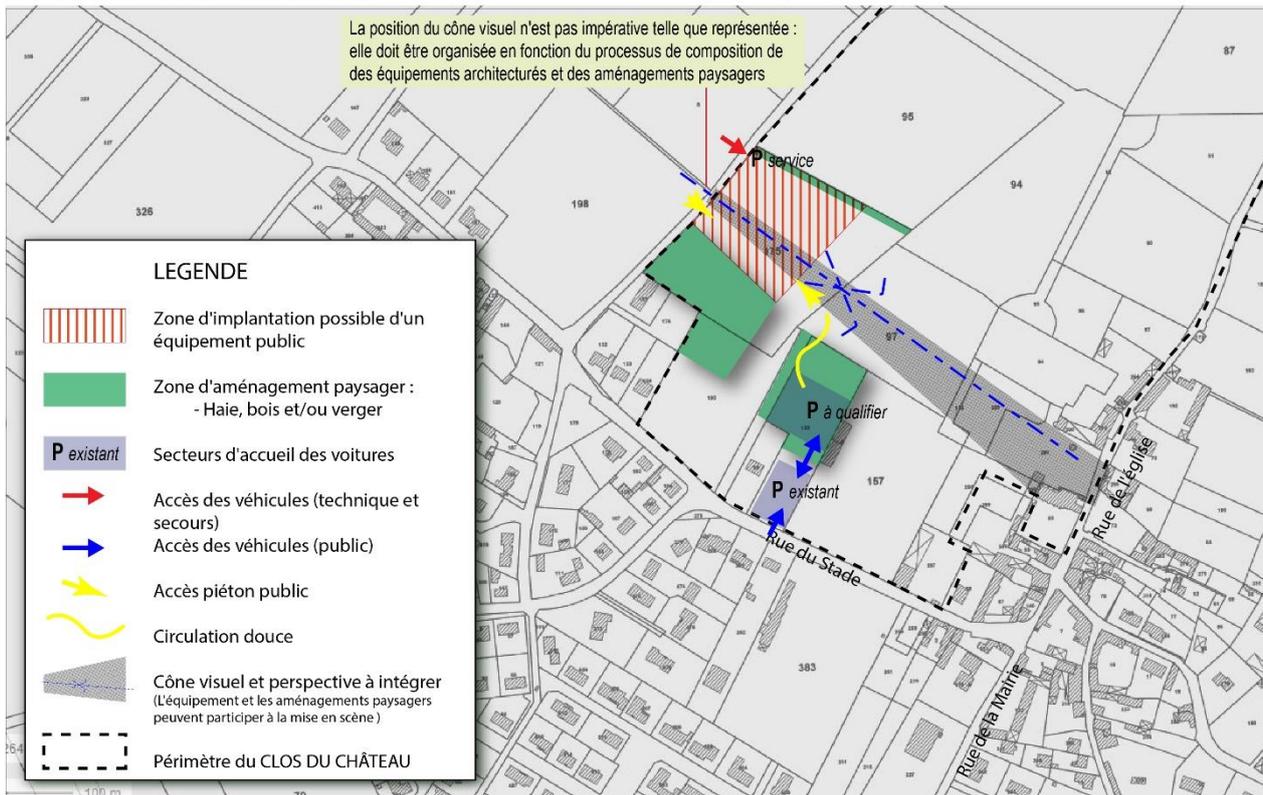
**14.1** - Il n'est pas fixé de COS.



## 5/ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Afin de prévoir l'aménagement du projet, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ci-dessous prévoit une zone d'implantation possible pour un équipement public (la salle festive et culturelle), la préservation d'un cône de vue, les cheminements doux et les accès des véhicules ainsi que le parking (déjà existant). A noter les aménagements paysagers prévus entre l'équipement public et l'habitat au sud du projet afin de créer un espace tampon limitant le bruit et l'impact paysager.

Commune de LOUZY - MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



ENTRELIEUX - Franck Buffeteau - Février 2017

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION