

# PJ 4 – COMPATIBILITE DE L’AFFECTATION DES SOLS

---

Version n° 0.1 du 28/10/2022



## Demande d’Enregistrement



Historique des révisions				
VERSION	DATE	COMMENTAIRES	RÉDIGÉ PAR :	VÉRIFIÉ PAR :
<b>0</b>	<b>05/09/2018</b>	<b>Création de document</b>	<b>SR</b>	<b>XA</b>

**Maître d'ouvrage :** Communauté de Communes du Mellois en Poitou

**Mission :** Demande d'Enregistrement

**Version n° :** 0.1

**En date du :** 28/10/2022

**Contact :** Xavier Achard, Directeur de Projets Eau et Infrastructures (VRD)

**Adresse :**  
Agence de Nantes  
8 allée Brancas  
CS 50719  
44007 NANTES cedex 1  
T +33 (0)2 53 00 02 90  
F +33 (0)2 28 20 03 45  
E-mail : [agence.nantes@naldeo.com](mailto:agence.nantes@naldeo.com)

#### Clause de confidentialité

Les informations contenues dans la présente offre commerciale sont strictement confidentielles et sont réservées à l'usage exclusif de la personne destinataire. Celle-ci s'engage à ne pas les divulguer ou à ne pas les communiquer à des tiers, par quelque moyen que ce soit.

La déchèterie est implantée au sud de la commune de Lezay, au lieu-dit La Plaine du Château.

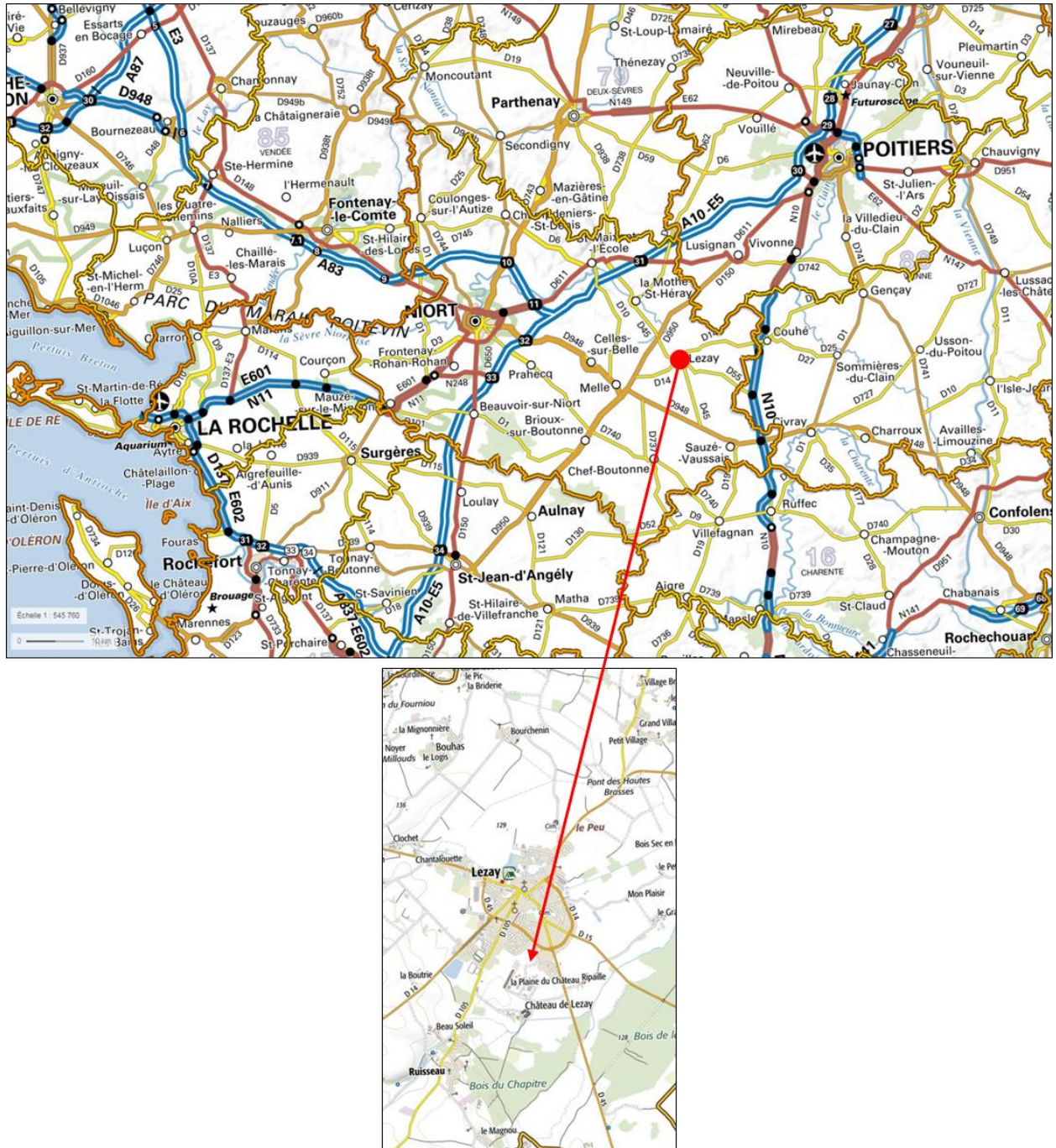
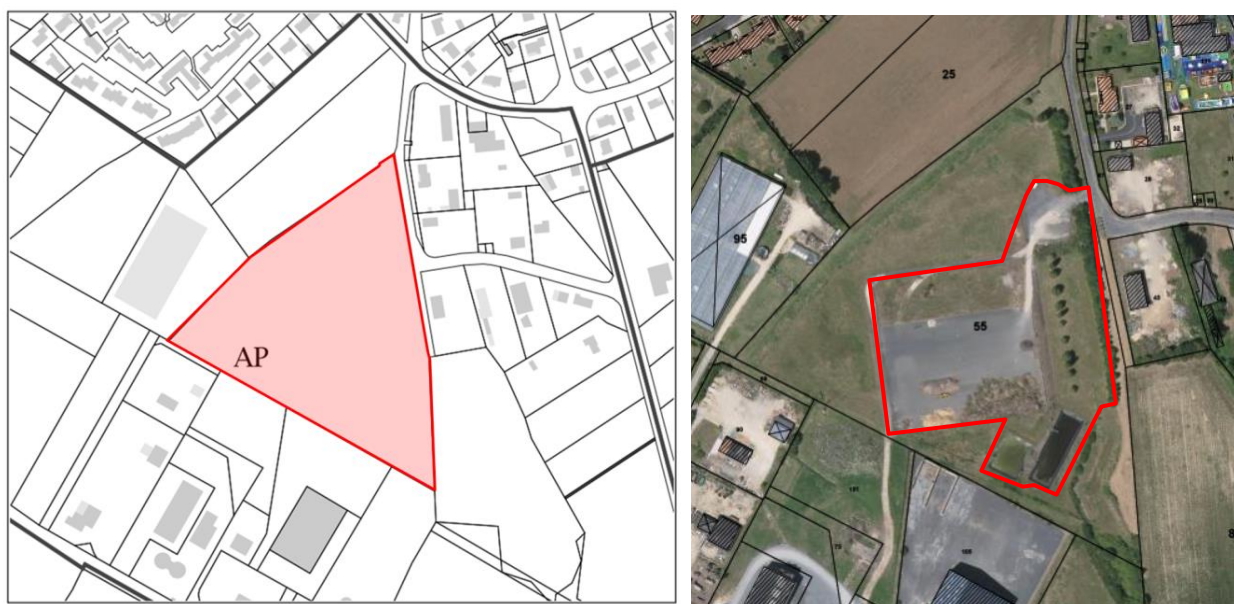


Figure 1. Localisation de la déchèterie

La nouvelle déchèterie est projetée au droit de la parcelle cadastrale n°55 de la section AP de la commune de Lezay, qui présente une superficie totale de 44 970 m<sup>2</sup>.

Une partie de cette parcelle est actuellement occupée par l'unité de compostage des déchets verts de La CC. La déchèterie n'occupera que la partie Nord du terrain ; le projet d'aménagement présente une emprise d'environ 12 000 m<sup>2</sup>.



*Figure 2. Cadastre de la parcelle d'accueil de la déchèterie*

La parcelle cadastrale d'accueil de la déchèterie de Lezay est située dans la zone Ux (Zone Urbaine) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lezay. Le secteur Ux est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales, de bureaux et de services.



*Figure 3. Zone du PLU de la parcelle d'accueil de la déchèterie*

Le règlement de la zone Ux, modifié le 14 septembre 2011, a été apprécié au regard de la compatibilité des activités projetées de l'installation avec l'affectation des sols prévues par ce document.

Article du règlement	Compatibilité avec le projet
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	<p>Les ICPE sont interdites uniquement dans le secteur Uxa.                      Les constructions à usage d'équipement collectif sont autorisées sous conditions.</p> <p><b>Le futur site ne se situe pas en secteur Uxa, mais Ux et il s'agit d'un usage d'équipement collectif → Le projet est compatible avec la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.</b></p>
Section II – Conditions de l'occupation des sols	
Article Ux 3 – Accès et voirie	<p>Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p><b>Même s'il ne s'agit pas d'une nouvelle voie, le fonctionnement de la rue du Chapitre sera revu pour sécuriser les accès à la déchèterie (changement du sens de circulation) → Le projet est compatible avec les conditions d'accès et de voiries.</b></p>
Article Ux 4 – Desserte par les réseaux	<p>Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.                      Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.                      Les eaux pluviales de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.                      Les nouveaux raccordements électricité et téléphone doivent être réalisés en souterrain.</p> <p><b>Les aménagements prévus au projet seront compatibles avec les conditions de desserte par les réseaux.</b></p>
Article Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Hors secteur Uxa, les constructions doivent être implantées à 8 m de l'emprise des routes départementales et à 5 m de l'emprise des autres voies.</p> <p><b>La rue du Chapitre n'est pas une route départementale → Les aménagements prévus au projet seront compatibles avec les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.</b></p>
Article Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions neuves peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 5 m.</p> <p><b>Les aménagements prévus au projet seront compatibles avec les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</b></p>
Article Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même	<p>Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance au moins égale à 5m.</p> <p><b>Les aménagements prévus au projet seront compatibles avec les</b></p>

propriété	<b>conditions d'implantation des constructions sur une même propriété.</b>
Article Ux 9 – Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'unité foncière.  <b>Les aménagements prévus au projet seront compatibles avec les conditions d'emprise au sol.</b>
Article Ux 11 – Aspect extérieur	Pour toutes les constructions, le blanc, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre. Tout projet de bâtiment doit par ses dimensions et son aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie des couleurs.  <b>Les aménagements prévus au projet seront compatibles avec les conditions d'aspect extérieur.</b>
Article Ux 12 – Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.  <b>Le stationnement du personnel d'exploitation et des usagers a été intégré à l'intérieur du site → Les aménagements prévus au projet seront compatibles avec les conditions de stationnement.</b>
Article Ux 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés	Un parti d'aménagement paysager doit accompagner le parti architectural des constructions projetées. Les végétaux doivent être choisis de préférence parmi les essences locales. Les haies doivent comporter plusieurs espèces végétales.  <b>Les aménagements prévus au projet seront compatibles avec les conditions de plantations.</b>

*Le règlement de la zone Ux est annexé au présent document.*

➔ La création des équipements projetés est donc compatible avec les activités prévues au zonage Ux du PLU de Lezay.

## ANNEXE : REGLEMENT DE LA ZONE Ux DU PLU DE LEZAY