
ÉTUDE LOI BARNIER

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

SOMMAIRE

Sommaire	2
Introduction	4
1. Situation géographique des secteurs	6
2. Extension de la ZAE du Bois St-Hilaire	8
1.1 État des lieux	8
Présentation du site (état actuel)	8
Nuisances, sécurité et accès	9
Analyse paysagère et urbaine	10
1.2 Parti d'aménagement de l'OAP	11
1.3 Compatibilité du nouveau recul avec la prise en compte des cinq critères	11
Compatibilité avec la prise en compte des nuisances	11
Compatibilité avec la prise en compte de la sécurité	11
Compatibilité avec la prise en compte de la qualité urbaine, architecturale et paysagère	11
3. Aire de services de Louzy/Ste-Verge	14
1.1 État des lieux	14
Présentation du site (état actuel)	15
Nuisances, sécurité et accès	15
Analyse paysagère et urbaine	16
1.2 Parti d'aménagement de l'OAP	17
1.3 Compatibilité du nouveau recul avec la prise en compte des cinq critères	17
Compatibilité avec la prise en compte des nuisances	17
Compatibilité avec la prise en compte de la sécurité	17
Compatibilité avec la prise en compte de la qualité urbaine, architecturale et paysagère	17

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

INTRODUCTION

Le projet de développement du PLUi a retenu l'urbanisation de deux secteurs situés en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD 938 :

- l'extension de la zone d'activités du Bois St-Hilaire située sur la commune de Louzy,
- la création d'une aire de services en entrée nord de l'agglomération thouarsaise, aux abords du nouveau contournement, à cheval sur les communes de Louzy et Ste-Verge.

La RD 938 (ou « Sévrienne ») est une route classée à grande circulation. Or, le code de l'urbanisme stipule aux articles L.111-6 à L.111-8 :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

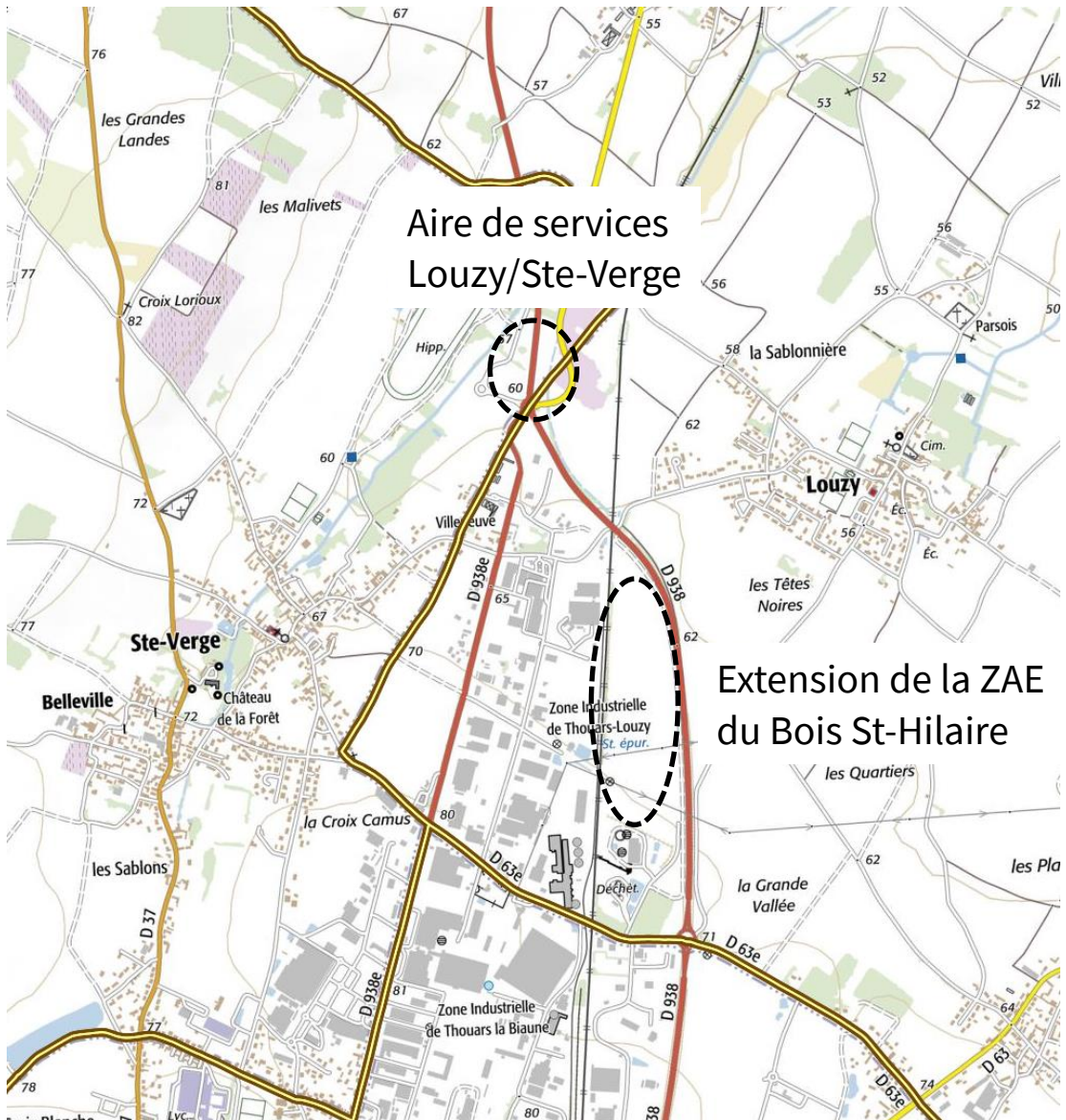
L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020



Les deux secteurs concernés se situent au nord de l'agglomération thouarsaise, sur les communes de Louzy et Ste-Verge, à proximité des zones industrielles de Thouars-Louzy et du Bois St-Hilaire, le long de la RD 938.

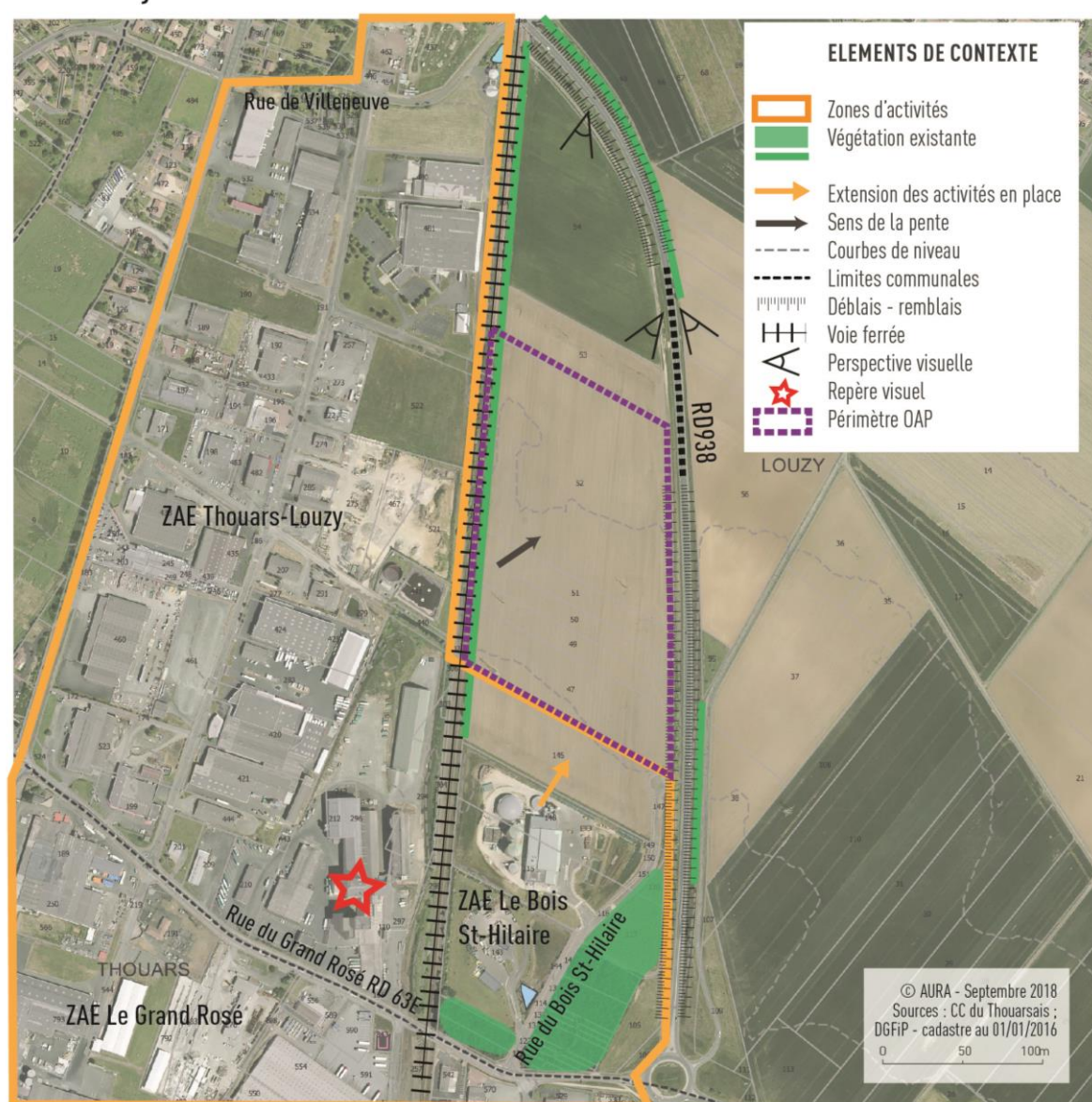
Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

2. EXTENSION DE LA ZAE DU BOIS ST-HILAIRE

1.1 État des lieux

Communauté de communes du Thouarsais
OAP - Louzy

ZAE Le Bois St-Hilaire



Présentation du site (état actuel)

Superficie du secteur : l'ensemble compris entre la RD 938, la voie ferrée et la limite nord de la ZAE du Bois St-Hilaire représente environ 16 ha

Relief : peu marqué, avec toutefois une légère pente descendante en direction du bourg de Louzy (nord-est)

Secteur exploité par l'agriculture

Secteur bordé par la RD 938 sur un linéaire d'environ 500 mètres

8 :: PLUi/Étude Loi Barnier – Décembre 2018 ::

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Nuisances, sécurité et accès

La RD 938 est l'axe départemental majeur nord / sud, reliant Angers et Saumur à Niort. Il génère un trafic quotidien de 5 à 10 000 véhicules / jours, dont plus de 2 000 poids lourds (source : CD 79), dont des convois exceptionnels. Ce trafic engendre des nuisances sonores. La RD 938 est classée en infrastructure de niveau 3 (arrêté préfectoral du 6 février 2015) : une largeur de 100 mètres de part et d'autres de l'infrastructure est affectée par le bruit.

L'accès à la ZAE du Bois St-Hilaire depuis la RD 938 s'effectue par le giratoire qui dessert également à l'est la ZAE de Talencia, via la rue du Grand Rosé. La rue du Bois St-Hilaire dessert la zone : elle se termine actuellement en impasse avec une aire de retournement en limite nord de la zone. Il s'agit du seul accès véhicules. En partie nord, sous le pont de la Sévrienne, un chemin qui se raccorde à la rue de Villeneuve (vers Louzy) permet l'accès des engins agricoles.

La voie ferrée à l'ouest agit comme une barrière physique en limitant les accès possibles vers la ZAE de Thouars-Louzy. Des nuisances olfactives liées à l'usine de méthanisation sont ressenties sur le secteur selon la météo (orientation du vent).



Accès depuis le giratoire sur la RD 938



Chemin agricole en partie nord de la zone

Enjeu :

Organiser la desserte de la zone via le réseau existant

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Analyse paysagère et urbaine

La ZAE du Bois St-Hilaire, ainsi que la zone d'extension prévue, se trouvent physiquement enclavées entre la RD 938 et la voie ferrée. La perception paysagère du site varie fortement depuis la Sévrienne.

Le site se découvre entièrement en partie nord depuis la Sévrienne en surplomb.



Vue sur le secteur d'étude entre la RD 938 et la voie ferrée depuis la RD938

Si l'impression est à dominante agricole, l'agglomération thouarsaise et surtout son activité industrielle sont bien présentes et visibles. Si la haie accompagnant la voie ferrée masque en partie les activités au premier plan, l'horizon est marqué par les imposantes silhouettes de l'entreprise Bellanné et de l'usine de méthanisation. A gauche de la voie en direction de Niort s'étend la plaine agricole que l'on devine à travers la haie bordant la route.

En effet, après la partie en remblai, nécessaire au franchissement de la voie ferrée, la vue devient plus limitée aux abords lorsque la route est de niveau avec le terrain du site. Rapidement, la route est en déblai, sans aucune vue sur le site pour le conducteur.



Vue sur le secteur d'étude entre la RD 938 et la voie ferrée depuis la RD938

Le parti d'aménagement de l'actuelle ZAE du Bois St-Hilaire a préservé un espace tampon boisé aux abords du giratoire de la RD 938 qui masque l'entrée de la zone. Puis le long de la RD938, le recul a été abaissé à 40m depuis l'axe.

Enjeu :

Assurer l'intégration paysagère de l'extension dans un paysage ouvert, sans négliger l'effet vitrine potentiel le long de l'axe majeur

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

1.2 Parti d'aménagement de l'OAP

Le principe majeur pour assurer l'intégration paysagère de la nouvelle zone est de conserver les lignes végétales existantes, plutôt orientées nord-sud (le long de la RD938 et de la voie ferrée), et de s'en inspirer pour les reproduire le long des voies de dessertes à créer dans la zone. L'objectif n'est pas de masquer à tout prix les futurs bâtiments, dont on ne connaît pas l'ampleur, ou les bâtiments existants, mais de les accompagner d'une végétation qui habille et qualifie la zone.

Des ouvertures visuelles sont à préserver vers les activités là où le site est de niveau avec la route. Un recul de 25m depuis l'axe est suffisant dans la mesure où il va au-delà du talus de la RD et de la propriété du conseil départemental, tout en permettant l'intégration paysagère et des vues sur les bâtiments. Le recul est donc réduit de 75 à 25m de l'axe.

Une vigilance particulière doit être apportée à l'aspect extérieur des bâtiments en limite nord avec les terres encore agricoles. Une amorce routière doit être aménagée en vue de la poursuite ultérieure de l'urbanisation.

Il n'y aura pas de nouvel accès direct sur la RD938, mais une desserte en prolongement de la rue du Bois St-Hilaire. Le tracé de la desserte interne reste libre pour s'adapter aux besoins des entreprises susceptibles de s'installer. La bande de 25m non constructible peut accueillir la voie de desserte sous réserve de respecter les objectifs d'intégration paysagère et d'ouvertures visuelles prévus.

Le parti d'aménagement est décrit plus précisément dans l'OAP.

1.3 Compatibilité du nouveau recul avec la prise en compte des cinq critères

Compatibilité avec la prise en compte des nuisances

La RD 938 est classé en infrastructure de niveau 3 (arrêté préfectoral du 6 février 2015) : une largeur de 100 mètres de part et d'autres de l'infrastructure est affectée par le bruit.

Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonores (Laeq) des infrastructures pour les périodes diurnes (6 à 22h) et nocturnes (22 à 6h). Les niveaux sonores sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, pourcentage de poids lourds, géométrie de la voie...) selon des méthodes normalisées. La catégorie 3 correspond à un niveau sonore de référence compris entre 70 et 76 dB(A) de jour et entre 65 et 71 dB(A) la nuit.

Les constructions seront donc soumises au respect des normes d'isolement acoustique en vigueur.

Compatibilité avec la prise en compte de la sécurité

Il n'y a pas de création de nouvel accès sur la RD 938. La desserte de l'opération s'effectuera par la route interne à la ZAE existante du Bois St-Hilaire. La sécurité n'est donc pas impactée. Cependant, il conviendra d'être vigilant sur l'augmentation du trafic poids-lourds sur la rue du Bois St-Hilaire et sur le giratoire de la RD938. Ce peut être un facteur influençant le choix des entreprises à implanter.

Compatibilité avec la prise en compte de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le traitement de la frange générée par le recul de 25m doit permettre d'intégrer les futures constructions dans le paysage d'entrée de ville. Il ne vise pas à générer un masque végétal opaque qui ne s'intégrerait pas au contexte environnant. En effet :

- le paysage est plutôt celui d'une plaine ouverte avec des éléments visuels repères (bosquets, bâti de grande hauteur...),
- une grande partie de cette frange n'est pas visible pour l'automobiliste avec la route en déblais,
- de ce fait, ménager des fenêtres visuelles peut être utile pour l'image industrielle du Thouarsais et la perception des automobilistes, ce qui nécessite cependant un soin particulier de traitement des espaces extérieurs de la zone (bâti et plantations, stockage, stationnement sur les arrières non visibles depuis l'axe...).

De plus, il est demandé une vigilance particulière sur l'aspect des espaces extérieurs en accès direct ou indirect depuis la RD 938. Cette formulation laisse le maître d'ouvrage libre de répondre de différentes manières

Admission en préfecture le 10/02/2020
079-247900798-20200204-AT01-4H-oibar-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

à cette problématique par exemple : interdiction ou intégration paysagère des espaces servants (stockage, stationnement...), végétalisation d'espaces publics, règles sur les clôtures... tout en considérant que la zone a vocation à s'étendre au-delà dans le temps du SCoT.

Sur le plan architectural, la nature potentiellement variée des activités accueillies ne permet pas d'établir des règles précises dans ce domaine. En frange nord, là où les enjeux de vitrine paysagère sont les plus forts, l'orientation des bâtiments en parallèle de la RD 938, associée au traitement paysager de la limite, permettra une meilleure intégration architecturale de bâtiments pouvant être volumineux.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

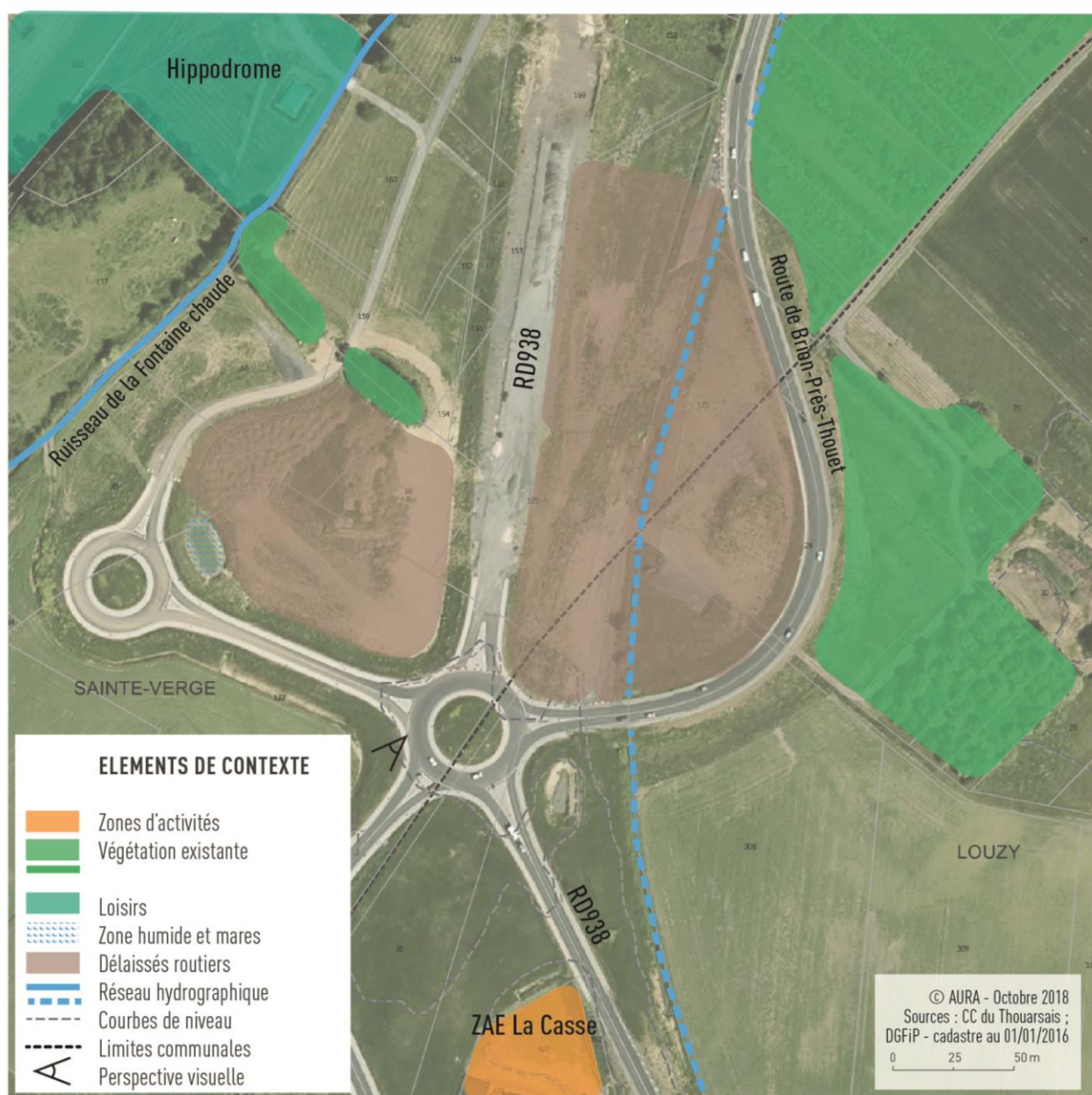
...

3. AIRE DE SERVICES DE LOUZY/STE-VERGE

1.1 État des lieux

Communauté de communes du Thouarsais
OAP - Louzy / Ste-Verge

Aire de services



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Présentation du site (état actuel)

Superficie du secteur : l'ensemble compris entre le rond-point de la RD 938 et l'ancienne route de Brion-Près-Thouet représente environ 2 ha, le secteur entre l'hippodrome et le rond-point environ 0,9 ha.

Relief : peu marqué, avec toutefois une légère pente descendante en direction du bourg du nord / nord-est

Secteur en friche : délaissés routiers

Secteur bordé par la RD 938 sur un linéaire d'environ 200 mètres

Nuisances, sécurité et accès

La RD 938 est l'axe départemental majeur nord / sud, reliant Angers et Saumur à Niort. Il génère un trafic quotidien de 5 à 10 000 véhicules / jours, dont plus de 2 000 poids lourds (source : CD 79), dont des convois exceptionnels. Ce trafic engendre des nuisances sonores. La RD 938 est classée en infrastructure de niveau 3 (arrêté préfectoral du 6 février 2015) : une largeur de 100 mètres de part et d'autres de l'infrastructure est affectée par le bruit.

Les accès au secteur sont assurés par les deux ronds-points réalisés dans le cadre de la nouvelle RD 938. Cependant, il n'est pas possible de créer un nouvel accès sur le rond-point principal, qui dispose déjà de cinq embranchements dimensionnés pour les girations de poids-lourds et relevant de la compétence du conseil départemental. Il n'est pas envisageable non plus de réaliser un nouvel accès directement sur la RD 938.



Accès depuis le giratoire sur la RD 938

Enjeu :

Organiser la desserte depuis l'ancienne route de Brion-Près-Thouet, sans impacter les aménagements récents et la sécurité sur la nouvelle RD 938

Analyse paysagère et urbaine

Le site se trouve enclavé entre l'ancienne et la nouvelle route départementale (délaissé routier). Ce sentiment d'abandon est lisible sur place : végétation spontanée, voies de circulation temporaire pour les travaux...



Vue sur le site enclavé entre les deux routes

Autour du site, le paysage reste agricole. Vers le sud, la présence de l'agglomération de Thouars est visible : premiers bâtiments de la ZAE de la Casse, clocher de l'église de Ste-Verge... A l'ouest et au nord, le paysage est plus fermé par des boisements et la ripisylve du ruisseau de la Fontaine Chaude.



Vue vers le sud depuis l'ancienne route de Brion-Près-Thouet (ZAE de la Casse et clocher de l'église de Ste-Verge)



Vue vers le nord depuis l'ancienne route de Brion-Près-Thouet

Enjeu :

Assurer l'intégration paysagère de l'aire de services sans négliger l'effet d'appel et de vitrine le long de la RD 938

1.2 Parti d'aménagement de l'OAP

Le principe paysager majeur est de renforcer la végétation le long du fossé afin de créer une coupure visuelle entre la nouvelle voie, l'aire de stationnement et la station-service, qui seraient positionnées préférentiellement sur les arrières, le long de l'ancienne route de Brion-près-Thouet. Ainsi, le secteur potentiellement de moindre qualité paysagère (stationnement poids lourds, station-service éventuelle) sera masqué depuis l'axe principal de la nouvelle RD 938. Des plantations de l'autre côté de la voie (côté aire de co-voiturage) contribueront également à l'intégration paysagère de l'ensemble, sans pour autant que celles-ci créent un masque végétal, car l'offre de co-voiturage doit être visible. L'aire de covoiturage en elle-même a tout intérêt à être plantée (intégration paysagère, ombrage) et traitée en matériaux perméables, en cohérence avec le caractère naturel et agricole de l'environnement immédiat. A l'inverse, il convient de conserver une ouverture visuelle de l'autre côté de la voie afin que l'offre en commerces et équipements (de type par exemple restaurant, point info touristique ou magasin de producteurs) soit visible en arrivant sur l'agglomération, pour un effet d'appel et de vitrine pour les visiteurs.

La mare située côté hippodrome est à conserver et à intégrer à l'aménagement de l'aire de co-voiturage.

Compte-tenu de ces dispositions, le recul d'implantation pour les bâtiments, sera ramené à 15m de l'axe de la RD 938, au-delà du talus et de la propriété du conseil départemental. Ceci permettra l'implantation des différents bâtiments envisagés.

Le parti d'aménagement est décrit plus précisément dans l'OAP.

1.3 Compatibilité du nouveau recul avec la prise en compte des cinq critères

Compatibilité avec la prise en compte des nuisances

La RD 938 est classé en infrastructure de niveau 3 (arrêté préfectoral du 6 février 2015) : une largeur de 100 mètres de part et d'autres de l'infrastructure est affectée par le bruit.

Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonores (Laeq) des infrastructures pour les périodes diurnes (6 à 22h) et nocturnes (22 à 6h). Les niveaux sonores sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, pourcentage de poids lourds, géométrie de la voie...) selon des méthodes normalisées. La catégorie 3 correspond à un niveau sonore de référence compris entre 70 et 76 dB(A) de jour et entre 65 et 71 dB(A) la nuit.

Les constructions seront donc soumises au respect des normes d'isolement acoustique en vigueur.

Le caractère boisé de l'aire de pique-nique et le placement judicieux des tables permettra d'atténuer et d'éloigner les usagers des nuisances sonores et de la pollution à proximité de la voie. La configuration pourrait être proche d'une aire de repos autoroutière, avec des nuisances plus faibles au regard d'une vitesse plus réduite (80 km/h) et d'un trafic restant plus limité.

Compatibilité avec la prise en compte de la sécurité

La création d'un accès poids-lourds sur l'ancienne route de Brion-Près-Thouet, sans nouvel embranchement sur le rond-point principal, permettra de ne pas impacter la sécurité sur la nouvelle RD938. L'ancienne route supportant désormais un trafic beaucoup plus restreint, cet aménagement pourra se faire dans de bonnes conditions de sécurité. La meilleure solution restera à établir en considérant la giration des poids-lourds (tourne à gauche ou rond-point).

Compatibilité avec la prise en compte de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le recul de 15m ne fait pas l'objet d'un traitement paysager spécifique car l'offre touristique (restaurant, point information et magasin de producteur) doit être visible depuis l'axe principal.

Cependant, plusieurs éléments contribueront à intégrer l'aire de services à son environnement immédiat et contribueront à une entrée d'agglomération de qualité, représentative de la qualité paysagère du territoire :

- en partie nord en provenance de Saumur, l'aire de pique-nique et de repos boisée rappellera le contexte plus fermé visuellement des abords,

boisée rappellera le contexte plus
Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

- la « coulée verte » accompagnant le fossé masquera le secteur visuellement de moindre qualité (stationnement poids-lourds et station-service éventuelle)

- les plantations le long de la RD 938, côté aire de co-voiturage, et en accompagnement des places de stationnement, ainsi que le renforcement du bosquet en limite de l'hippodrome, participeront aussi à la qualité du secteur.

Document élaboré par l'agence
d'urbanisme de la région angevine, dans le
cadre de son programme partenarial de
travail et d'une convention de partenariat
pour la Communauté de Communes du
Thouarsais.

aura
agence d'urbanisme
de la région angevine

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01-4HI-oibar-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020