

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE THEIZE



Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1
Notice de Présentation



Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
01			

Préambule – Le contexte de la modification simplifiée	4
I. Situation géographique et administrative	5
II. Les procédures antérieures	6
III. Contexte règlementaire	7
Première partie : L'objet de la modification simplifiée du PLU	8
I. Les fondements de la procédure de modification	9
II. Les justifications de la modification simplifiée	13
<i>II.1. Adapter l'article 11 dédié à l'aspect extérieur des constructions</i>	13
<i>II.2. Intégrer une servitude de mixité sociale en zone UA</i>	13
<i>II.3. Adapter le règlement lié au stationnement</i>	13
<i>II.4. Modifier l'Orientatation d'Aménagement et de programmation du centre village</i>	14
<i>II.5. Intégrer une OAP sur le site OVE</i>	16
<i>II.6. Permettre le changement de destination de 2 constructions</i>	17
<i>II.7. Autoriser les constructions agricoles en secteur Aco et en zone N</i>	23
<i>II.8. Intégrer les risques sanitaires liés au moustique-tigre</i>	23
Deuxième Partie : Les pièces concernées par la modification	24
I. Le règlement	25
Titre 7 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
Titre 8 : Définitions	35
Titre 9: Teintes autorisées	36
II. L'OAP du centre village	45
III. L'OAP sur le site OVE	54
IV. La liste des changements de destination	56
V. Le document graphique	56

Préambule – Le contexte de la modification simplifiée

I. Situation géographique et administrative

La commune de Theizé se situe dans la partie centrale de la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus précisément au centre du département du Rhône. La commune est localisée à l'interface de la plaine de la Saône et des monts du Beaujolais

Theizé fait partie du canton de du Val d'Oingt (23 communes et 29 850 habitants en 2021) et de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône (132 communes et 255 865 habitants en 2021).

D'une superficie de 1 189 ha, la commune de Theizé accueille 1 069 habitants en 2021. Elle est limitrophe de plusieurs communes :

- Ville-sur-Jarnioux, Porte des Pierres Dorées au Nord,
- Alix, Frontenas et Moiré au Sud,
- Pommiers, Anse et Lachassagne à l'Est,
- Le Val d'Oingt à l'Ouest,

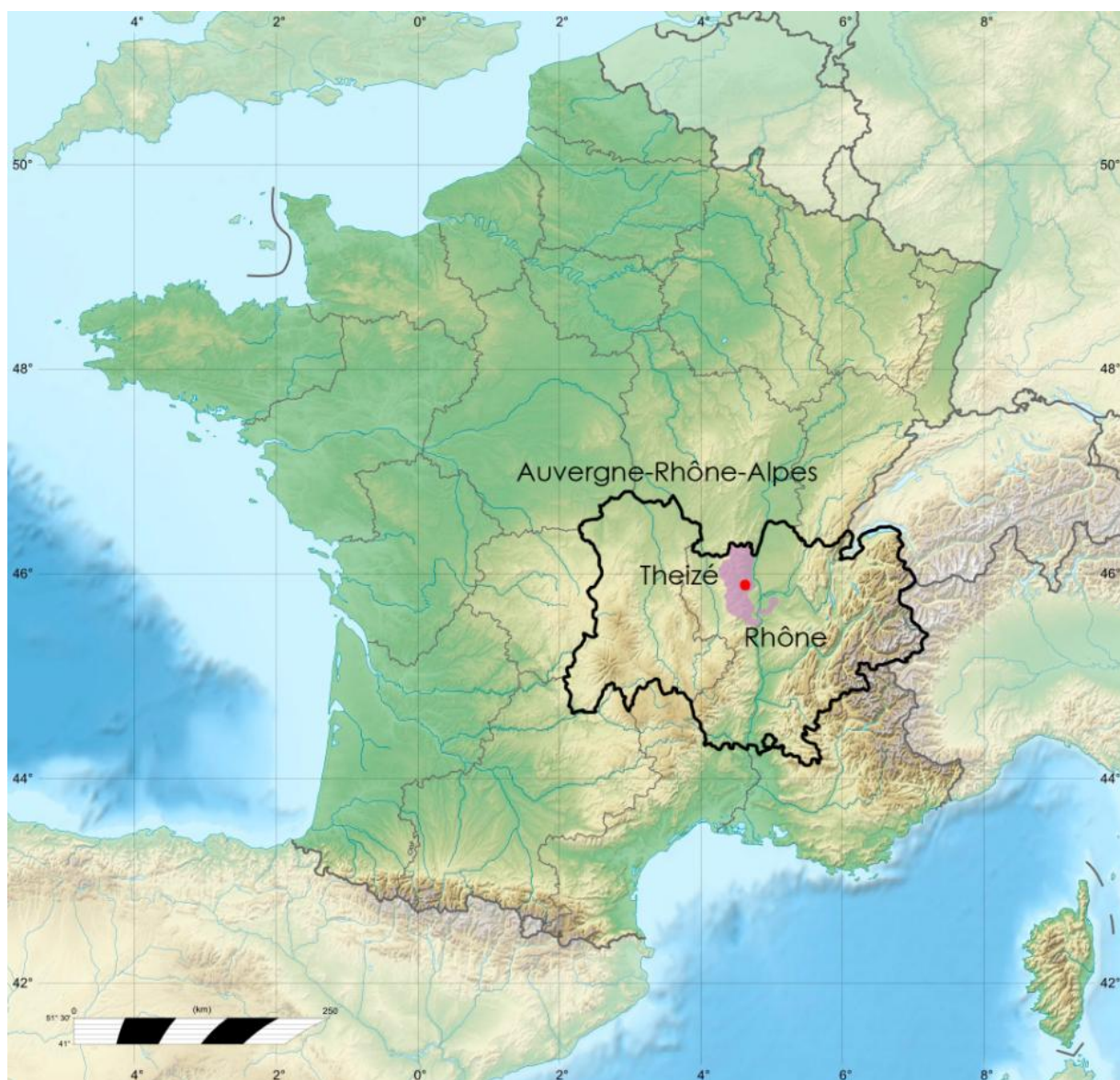
Par ailleurs, la commune appartient à la Communauté de Communes Beaujolais-Pierres-Dorées qui compte 32 communes et environ 55 120 habitants en 2021.

La commune de Theizé est située à proximité de plusieurs agglomérations:

- Lyon, distante de 37 km, pour laquelle un temps de trajet d'environ 46 min est nécessaire via la RD338 et l'A6,
- Villefranche-sur-Saône, distante de 13 km, accessible en 24 min par le RD338,
- Tarare, distante de 23 km, accessible en 28 min, via les RD338 et RN7.

A l'échelle locale, l'agglomération de Villefranche-sur-Saône est l'entité urbaine la plus proche de Theizé. Val-d'Oingt, chef-lieu de canton est à 6,5 km (11 min), accessible par les RD338.

Le relief est accidenté et varié (vallons, coteaux, replats, crêts, éperons) avec une différence d'altitude de 360 m entre le point bas à l'extrémité du Vallon du Merloup et le point haut à Bansillon. Ce contexte topographique génère des éléments paysagers remarquables : le vallon encaissé du Merloup ; les vallons du Bansillon et de la « Croix de Mission » ; et l'éperon du bourg.



II. Les procédures antérieures

La commune de Theizé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 03 décembre 2019. Depuis, le document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune évolution.

III. Contexte réglementaire

Le PLU de Theizé se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



Première partie : L'objet de la modification simplifiée du PLU

I. Les fondements de la procédure de modification

La commune de Theizé lance une procédure de modification simplifiée dans le but de :

- Adapter l'article dédié à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Intégrer une servitude de mixité sociale et modifier les règles de stationnement en zone UA
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°1 dite « Le Bourg entrée Ouest »,
- Intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de la fondation OVE au hameau du Boitier,
- Permettre le changement de destination de 2 bâtiments anciennement agricoles,
- Autoriser les projets agricoles en zones N et Aco lorsqu'il existe déjà sur le tènement considéré une exploitation agricole.

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

L'article L153-41 stipule que:

Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet:

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Le dossier de modification ne remet ni en question le PADD, ni la densité de l'OAP du bourg. Il ne permet pas par ailleurs une majoration de plus de 20% des possibilités de construction des zones UB, A et N, ne réduit pas les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser. La procédure de modification simplifiée peut donc être retenue.

Les points relatifs à la modification ne sont pas incompatibles avec les objectifs du PADD qui rappelés le sont les suivants:

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
1 Maitriser le développement démographique	1.1 Vers une population de 1300 habitants en 2030	Atteindre un taux de variation annuel moyen d'environ 0,7% en mobilisant 2,70 ha de foncier.
2 Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels	2.1 Consolider l'enveloppe urbaine existante	Définir « l'enveloppe urbaine » existante en réduisant les possibilités sur les franges urbaines dans les hameaux et en privilégiant le centre village
	2.2 Définir les limites intangibles d'urbanisation à long terme	Préserver les coupures d'urbanisation et prévoir le traitement des lisières entre le tissu bâti et les espaces agro-naturels
3 Renforcer la centralité du bourg et consolider "l'urbanité"	3.1 Maintenir la « dynamique villageoise » et renforcer l'entité du bourg	Localiser le développement de l'habitat au plus proche du centre bourg
	3.2 Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle	Proposer une offre en logements adaptés aux besoins en terme de taille et aux tarifs abordables
	3.3 Maitriser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement	Définir les principes d'aménagement et d'intégration pour les secteurs stratégiques par l'instauration d'OAP
	3.4 Encadrer l'évolution de la forme urbaine	Encadrer les divisions parcellaires, par un règlement adapté à chaque secteur
	3.5 Ajuster l'offre en équipements	Permettre la réalisation du nouveau groupe scolaire
		Anticiper les besoins futurs
	3.6 Consolider les vocations urbaines et fonctionnelles du bourg	Renforcer le maillage des espaces publics en s'appuyant sur les secteurs de développement stratégiques de développement urbain
		Prévoir la requalification du secteur de l'entrée Ouest du bourg
4 Préserver le cadre de vie	4.1 Maintenir les espaces végétalisés au sein du tissu urbain	Préserver la trame verte urbaine, en définissant des règles de protection adaptée et en imposant une part d'espaces verts pour toute opération en zone urbaine
	4.2 Assurer la préservation des éléments bâtis remarquables	Préserver le bâti vernaculaire remarquable, en encadrant son évolution
	4.3 Garantir l'adaptation des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager	Adapter les typologies, les gabarits et l'aspect des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager, par un règlement adapté et par la définition de principes sur les secteurs de développement urbain
5 Faciliter les déplacements en définissant la structure urbaine de Theizé à long terme	5.1 Assurer la desserte des nouveaux secteurs de développement en l'intégrant dans le fonctionnement du bourg	Organiser la desserte des nouveaux secteurs de développement
	5.2 Développer un réseau de liaisons douces sécurisées et attractives vers le bourg et entre les hameaux pour limiter l'usage de la voiture	Intégrer les secteurs de développement au maillage doux existant
		Assurer les liaisons vers les équipements et les commerces

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
<i>6 S'appuyer sur l'économie locale comme pivot du développement</i>	6.1 Préserver l'offre commerciale et de services de proximité du centre bourg	Protéger le commerce de proximité en préservant des rez-de-chaussée commerciaux dans le bourg
	6.2 Assurer le développement et le fonctionnement des zones d'activités, soutenir les nouveaux projets	Pérenniser le développement économique en assurant le fonctionnement de la zone d'activités du Maupas tout en assurant le maintien des qualités environnementales requises
		Permettre la réalisation de l'extension de la ZA du Maupas, en prévoyant un règlement adapté et en assurant son intégration paysagère, environnementale et fonctionnelle
	6.3 Développer les activités touristiques et de loisirs	Préserver le patrimoine emblématique et identitaire de la commune
		Assurer le maintien des itinéraires de randonnée
		Permettre le développement d'activités touristiques nouvelles
<i>7 Maintenir et renforcer l'activité agricole</i>	7.1 Confirmer la vocation agricole du territoire	Assurer une lisibilité à long terme de l'espace agricole en définissant les limites de l'enveloppe urbaine et en préservant les espaces agricoles
		Préserver le foncier agricole, notamment dans les secteurs à forts enjeux agricoles
	7.2 Favoriser le développement des activités agricoles	Garantir des possibilités d'évolution aux exploitations
		Protéger le terroir agricole productif et les conditions d'exercice de l'activité agricole

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
<i>8 S'appuyer sur les patrimoines pour valoriser et rendre attractif le village de demain</i>	8.1 Maintenir les lignes de force du paysage	Préserver les éléments remarquables (parc des châteaux et propriétés, jardins remarquables) et les cônes de vue
	8.2 Préserver les séquences paysagères remarquables	Mettre en place des mesures de protection pour les séquences paysagères remarquables (colline du Bansillon, glacis agricole sous le bourg, vallon de Cruix, vallon du Merloup entre Beauvallon et La Calle, secteur de Fonsala)
	8.3 Préserver l'identité locale traduite dans le patrimoine bâti	Préserver l'ensemble du patrimoine bâti remarquable afin de le transmettre aux générations futures
		Préserver les éléments patrimoniaux dits ponctuels (puits, lavoirs, bassins, fontaines, fours, cabanes de vignes, ...)

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
<i>9 Assurer une gestion durable des ressources, s'adapter aux risques, intégrer les fonctionnalités naturelles</i>	9.1 Préserver la ressource en eau	Dimensionner l'urbanisation au regard de la présence et de la capacité des réseaux
		Préserver la qualité des cours d'eau
	9.2 Prendre en compte les risques	Prendre en compte les risques identifiés pour adapter les possibilités de construction
	9.3 S'engager dans la transition énergétique	Privilégier un développement urbain moins consommateur d'énergie en développant des typologies plus denses et en rapprochant les secteurs d'habitat et de services et commerces
		Favoriser les énergies renouvelables en autorisant les équipements individuels de récupération ou de production d'énergie renouvelable
	9.4 Entretenir les fonctionnalités écologiques du territoire	Préserver de l'urbanisation et des équipements les espaces naturels remarquables identifiés sur la commune
		Préserver la fonctionnalité des milieux : réservoir de biodiversité locaux, zones humides, ...
	9.5 Maintenir les continuums écologiques	Protéger la trame verte et bleue : cours d'eau, secteurs de passage de faune, trame verte urbaine

II. Les justifications de la modification simplifiée

II.1. Adapter l'article 11 dédié à l'aspect extérieur des constructions

La pratique du document dans sa version actuelle a mis en relief que l'application de l'article concernant l'aspect extérieur des constructions et leur intégration dans leur environnement ne donne pas satisfaction et qu'il convient de la modifier.

Lors de la révision du PLU approuvé en 2019 les élus ont souhaité mettre en place un PLU "patrimonial" afin de préserver au maximum le caractère de la commune. Le diagnostic avait mis en avant la particularité du village qui dispose d'un important patrimoine bâti, visible sur tout le territoire dans le bourg et les hameaux mais également à travers les constructions agricoles disséminées sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, le PLU actuel considère l'ensemble des constructions de la commune comme présentant un caractère patrimonial et encadre leur évolution par des dispositions spécifiques à même d'assurer la préservation souhaitée. Seuls certains secteurs dont les constructions ou le tissu bâti ne correspondent pas aux critères (secteurs récents de type pavillonnaire) se voient soumis à des prescriptions plus souples. Il en résulte une réglementation parfois très contraignante hors des périmètres d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les élus souhaitent encadrer fortement l'aspect des constructions dans les périmètres dans lesquels l'avis de l'ABF est requis mais assouplir certaines règles pour les autres secteurs ayant constaté des difficultés dans leur application.

II.2. Intégrer une servitude de mixité sociale en zone UA

Les élus souhaitent intégrer en zone UA une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme afin de pouvoir répondre aux besoins des jeunes qui au regard des prix du foncier et de l'immobilier ne parviennent plus à se loger. Il sera demandé pour toute opération d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² une part de 30% de logements abordables : locatif libre, locatif aidé, locatif intermédiaire, accession sociale et libre.

II.3. Adapter le règlement lié au stationnement

Le règlement relatif au stationnement de la zone UA permet de répondre aux besoins des pétitionnaires sur des terrains qui seraient situés à moins de 200 mètres du terrain à bâtir. Cette règle ne trouve pas sens sur la commune rurale de Theizé et les élus décident de retirer cette phrase afin que l'ensemble des stationnements requis soit situé sur la parcelle de l'opération.

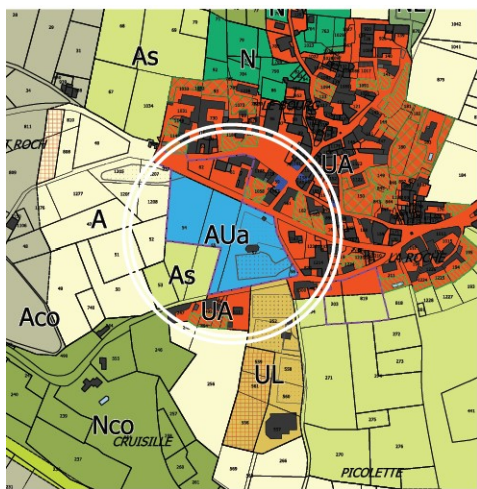
II.4.Modifier l’Orientation d’Aménagement et de programmation du centre village

Une Orientation d'Aménagement et de programmation avait été mise en place sur le secteur « Le bourg Entrée Ouest » au moment de l'élaboration de PLU approuvé en 2019. Cette dernière répondait à des enjeux de centralité à un moment où la commune envisageait la construction d'un groupe scolaire, le réinvestissement de l'école actuelle en commerces au rez-de-chaussée et la création de logements supplémentaires agrémentés par des espaces publics de qualité.

Par la suite, elle a confié à EPORA le soin d'amorcer des études pré-opérationnelles et de programmation afin de vérifier la réelle emprise des éléments de programme à mettre en œuvre et notamment pour le groupe scolaire de manière à optimiser le foncier. Une étude de marché et de capacité a par ailleurs permis d'enrichir la réflexion.

Début 2024, les élus ont fait appel au CAUE du Rhône afin de synthétiser l'ensemble des réflexions et travailler sur un plan de composition en vue d'une programmation urbaine plus précise dans le but in fine d'intégrer les conclusions de cette étude à l'OAP.

La présente modification a pour objectif d'intégrer une OAP sur ce secteur adaptée aux besoins actuels de la commune.

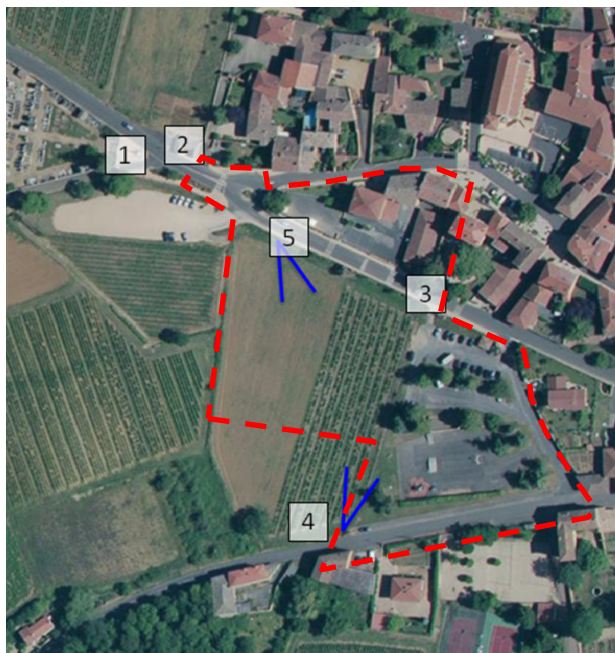


Zonage PLU approuvé en 2019

L'OAP est située en partie sud du centre historique.

Ce secteur, en greffe du bourg, constitue une réelle opportunité pour conforter et affirmer la centralité de Theizé, permettre une diversification de l'habitat et assurer la mixité fonctionnelle du centre bourg.

« La zone AUa est une zone à urbaniser destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartier nouveau équipé et aménagé de façon cohérente ».



Site de l'OAP du PLU approuvé en 2019

II.5. Intégrer une OAP sur le site OVE

La Fondation OVE est propriétaire du bâtiment situé 3 rue Manon Rolland au lieu-dit Le Boitier.

Cet ensemble, composé de 6 sous bâtiments et d'une annexe, a été grandement endommagé par un incendie en décembre 2021.

La Fondation OVE a d'abord étudié la reconstruction d'un centre d'hébergement d'urgence, puis a finalement décidé de le céder en l'état, sauf à réaliser préalablement à la vente de premiers travaux de sécurisation, démolition, désamiantage financés dans le cadre de la procédure d'indemnisation de l'assurance.

La Fondation OVE a sollicité la commune de Theizé pour recueillir ses éventuels besoins en matière de développement sur ce terrain.

Deux Fleuves Rhône Habitat a été sollicité par M. Le Maire de Theizé pour réfléchir à une intervention dans le projet. Le site est à cheval sur plusieurs zones du PLU.



La parcelle 760 est en zone A et hors projet.

Les parcelles 241, 726 et 725 (en vert) sont en zone N et correspondent au parc de la propriété.

La parcelle 241 correspond au parc remarquable de la propriété qui doit être préservé.

Les parcelles 725 et 726 sont aujourd'hui en partie imperméabilisées (anciens terrains de sport, piscine). Un retour à l'état naturel de ces parcelles est souhaité.

Ces parcelles non constructibles ne se valorisent pas dans le projet immobilier mais apportent une grande qualité à son environnement. Une acquisition par la commune pourrait être envisagée, pour accueillir des jardins partagés, par exemple.

Le reste de la propriété (le bâtiment principal et la parcelle 1265) est en zone UAa au règlement de laquelle les opérateurs devront se conformer.

Concernant le stationnement, deux places de stationnement devront être réalisées par logement dont au moins une en sous-sol.

La propriété a fait l'objet d'un inventaire paysager des espaces non bâtis et d'une étude phytosanitaire pour vérifier la qualité et la santé des arbres présents sur le site. La commune a décidé de transcrire les éléments de cette étude en identifiant les éléments les plus remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments, majoritairement dans la zone N, seront repérés comme « parcs et jardins remarquables à préserver » sur le document graphique et des prescriptions seront ajoutées au règlement de la zone N.

II.6. Permettre le changement de destination de 2 constructions

Le PLU de 2019 a identifié 15 anciennes constructions agricoles qui pouvaient changer de destination.

En 5 ans le contexte local a évolué et il apparaît que d'autres constructions sont éligibles au changement de destination. L'analyse des nouvelles constructions a pris en compte les critères définis dans le PLU de 2019 et ceux de la nouvelle grille d'analyse qu'applique la CDPENAF du Rhône. Les deux nouveaux changements identifiés, un au lieu-dit Grange Huguet et un au lieu-dit Chez Brouillon, répondent à l'ensemble des critères (voir ci-dessous).

Constructions au lieu-dit Grange Huguet, parcelle C0564 :

Vues depuis la route de Bois Florencin.





Fiche navette à l'usage des mairies et services instructeurs

Annexe 2



N° du dossier :
 Nom du pétitionnaire :
 Commune du projet : THEIZE Parcelle 00564

La demande concerne : ☒ Le repérage d'un bâtiment susceptible de changer de destination dans le règlement de la zone agricole dans le plan local d'urbanisme
☐ Une autorisation d'urbanisme pour un changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole du plan local d'urbanisme

Critères cumulatifs à respecter

Argumentaire à développer si nécessaire

Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site

☒ Aucune activité agricole depuis très longtemps.

N'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes

☒ Pas d'exploitation agricole dans l'environnement proche

Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.

☒ Les bâtiments ont été proposés pour des installations via la Chambre d'Agriculture et la SAFER, sans succès en raison du manque d'adaptation

Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.

☒ Accès aisé par la RD 338 trop ancien

Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.

☒ Accès aisé par RD et voir communale

Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.

☒ Bâtiment traditionnel en pierres et pisé.

Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.

☒ Sauf une partie à démolir

Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

☒ Bâtiment existant et à proximité d'autres habitations
 Zone d'activité en création en face de la route départementale

Votre avis

☒ Favorable

☐ Défavorable

☐ Neutre

Je certifie sincère et conforme les informations ci-dessus.

Construction au lieu-dit Chez Brouillon, parcelle C0163 :

Vue depuis la route de Merloup

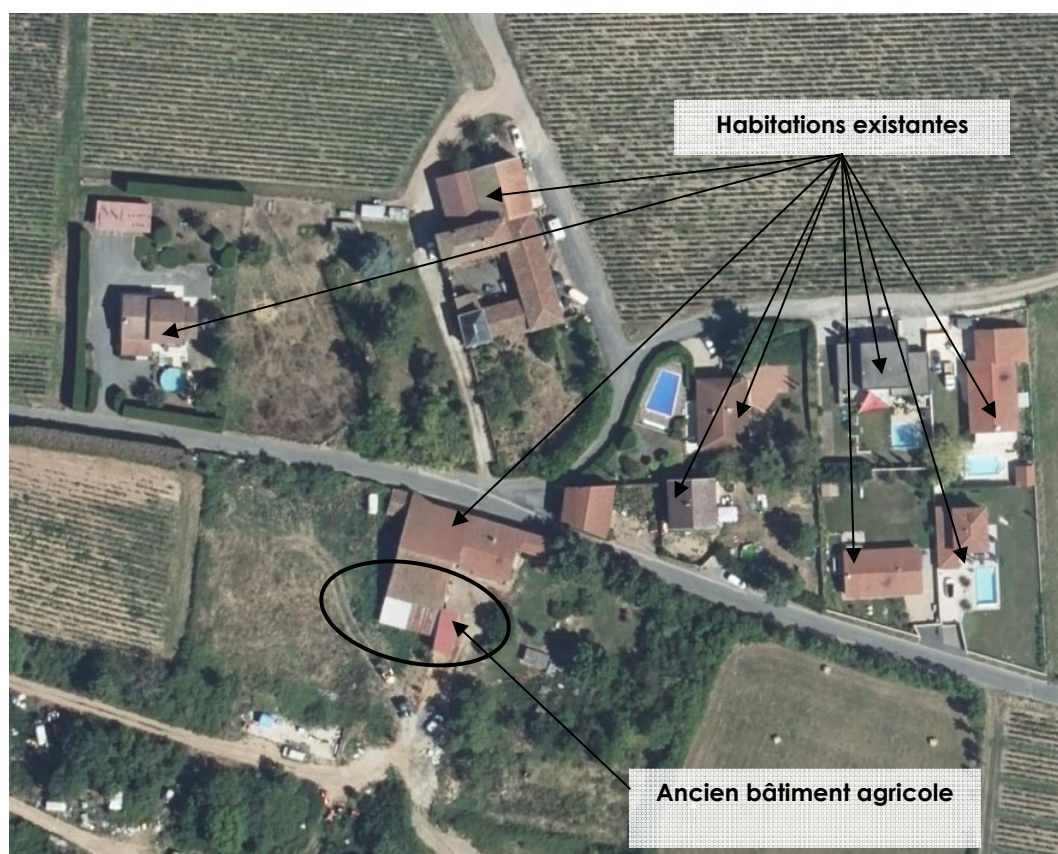


Vue depuis la parcelle à l'Ouest



Vues depuis l'Est





Fiche navette

à l'usage des mairies et services instructeurs

Annexe 2



N° du dossier :
 Nom du pétitionnaire : **C 0163**
 Commune du projet : **THEIZÉ**

La demande concerne : ☒ Le repérage d'un bâtiment susceptible de changer de destination dans le règlement de la zone agricole dans le plan local d'urbanisme
☐ Une autorisation d'urbanisme pour un changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole du plan local d'urbanisme

Critères cumulatifs à respecter

Argumentaire à développer si nécessaire

Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site ☒

N'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes ☒

Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole. ☒

Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années. ☒

Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux. ☒

Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial. ☒

Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale. ☒

Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage. ☒

*pas d'exploitation agricole ou
rurale dans l'environnement
immédiat. Seulement des habitations*

*Bâtiment annexe en pierres dorées
accroché à une maison d'habitation
Hameau essentiellement résidentiel
situé en zone A. Pas de remplissage
agricole possible*

*Tout à ma connaissance
construction ancienne*

Accès par la RD 1338 E

*Bâtiment traditionnel
en pierres dorées*

*Bâtiment en partie habité
et situé en zone résidentielle
Annexe utile pour agrandissement
logement*

Votre avis

- ☒ Favorable
☐ Défavorable
☐ Neutre

Je certifie sincère et conforme
les informations ci-dessus.

Les élus sont sensibles à la sauvegarde du patrimoine communal. Redonner une vocation à d'anciennes constructions agricoles permet leur réhabilitation et leur préservation. Par ailleurs cela permet d'accueillir des habitants sans engendrer de nouvelles consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce point est important pour maintenir la trajectoire de réduction de la consommation foncière.

II.7. Autoriser les constructions agricoles en secteur Aco et en zone N

Le PLU de 2019 avait comme objectif de maintenir et renforcer l'activité agricole (orientation n°7 du PADD) et notamment de favoriser le développement des activités agricoles (objectif 7.2). Une des traductions a été de classer en zone A l'ensemble des bâtiments agricoles recensés lors du diagnostic. Il est apparu que quelques constructions agricoles se trouvent classées en secteur Aco ou en zone N. Ce secteur et cette zone permettent déjà une certaine constructibilité en autorisant sous conditions les changements de destination, l'évolution des constructions d'habitation existantes, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de permettre une évolution des exploitations concernées, il est décidé d'autoriser de nouvelles constructions agricoles en secteur Aco et en zone N à condition qu'il existe déjà un bâtiment agricole sur le tènement considéré, à l'instar du règlement des zones UA et UB dans le PLU actuel. L'évolution des exploitations sera autorisée à condition d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et paysager.

II.8. Intégrer les risques sanitaires liés au moustique-tigre

Le moustique tigre est une espèce originaire d'Asie du Sud- Est. L'*Aedes albopictus* (dénommé « moustique-tigre ») est implanté dans le département du Rhône. Il représente un potentiel vecteur de maladies comme la Dengue, le Chikungunya et Zika). Le risque induit d'apparition de pathologies autochtones constitue un véritable enjeu de santé publique à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

Deuxième Partie : Les pièces concernées par la modification

I. Le règlement

Pièce concernée par la modification : le règlement, titre 7 commun à toutes les zones

En jaune les parties rajoutées, en bleu les parties enlevées.

Titre 7 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Préambule :

L'ensemble des secteurs bâtis de la commune est considéré comme patrimonial et à préserver, à l'exception des secteurs plus pavillonnaires (zone UC) et des constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones.

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction **dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.**

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, **tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.**

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

- Implantation, terrassement, accès :

Dispositions communes à toutes les zones :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à **limiter leur impact dans le paysage.**
La construction s'adapte au terrain et non l'inverse.

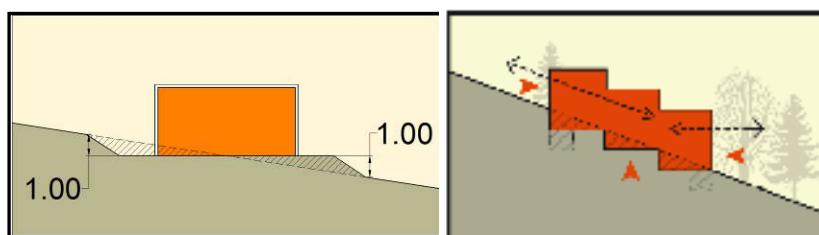
L'implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles, tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires.

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions. **Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,20m par rapport au terrain naturel. Tout dispositif d'enrochement est interdit.**

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions suivantes:

- Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,00 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).
- Les niveaux décalés dans les constructions et un léger nivellement en terrasses tenues par ~~des murets de pierre sèche~~ des murets en pierre dorée (y compris des moellons de pierre équarris de dimension rectangulaire 40cmx80cm maxi), des gabions en pierre dorée, des murets en bois (planche verticale) ou en enduit dont la hauteur ne dépassera pas 1,20m par rapport au terrain naturel sont préconisés sur les terrains en pente. ~~Les talus sont interdits. Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,20m. Tout dispositif d'enrochement est interdit.~~

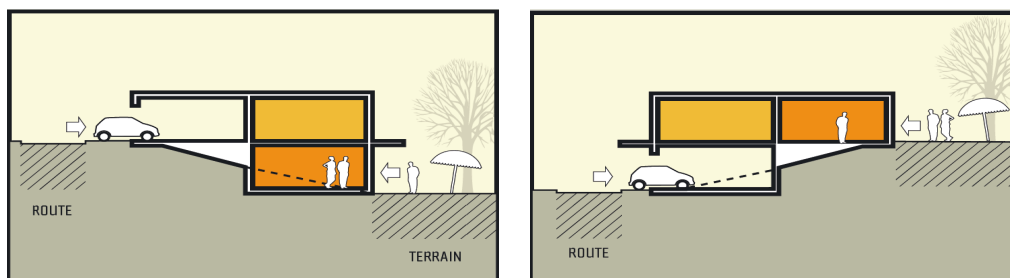
> *Illustration de la règle* : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- La pente des talus ne devra pas excéder 25% et ceux-ci devront être plantés.
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

> *Illustration de la règle* : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : Habiter en montagne référentiel d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

• Orientation

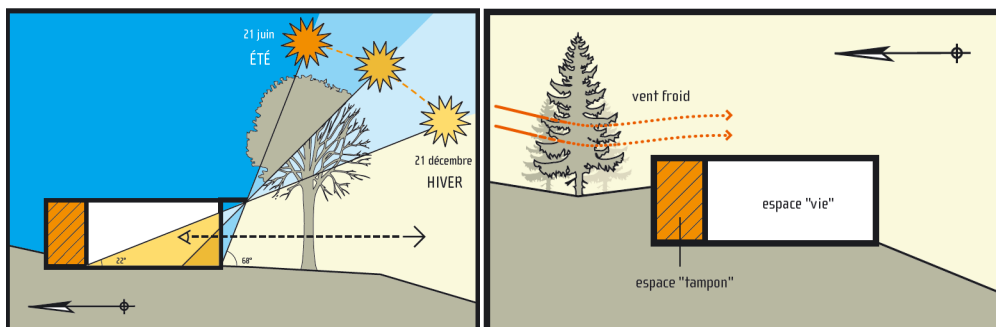
Dispositions communes à toutes les zones :

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments

nettement rectangulaires.

Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, **la construction sera implantée** préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.



Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Aspect extérieur des constructions

D'une façon générale, les choix des couleurs d'enduits, des menuiseries, des volets, des serrureries et des ferronneries devront approcher les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 9 du présent règlement.

Il est conseillé de se référer aux recommandations mises en annexe du présent règlement pour tous les travaux sur des constructions en pierres dorées (cf document 04.1_lumineuses façades du pays des pierres dorées).

• Volumétries :

Dispositions communes à toutes les zones :

- Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.
- Les **gabarits des constructions doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- **Les travaux sur les bâtiments anciens** conserveront la volumétrie initiale du bâtiment et respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ...
- Pour toute nouvelle construction de maison individuelle, la volumétrie est limitée à un corps de bâtiment principal de grande dimension et 1 ou 2 annexes.
- **Si les adjonctions** doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le

prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché de 0,50 mètre minimum par rapport au faitage du bâtiment existant ;

- Une attention particulière sera portée aux extensions, en particulier si elles sont très largement vitrées (bâtiments de type Véranda).

- Toitures:

Dispositions communes à toutes les zones:

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume*** (les 3 et 4 pans uniquement pour les constructions à étage) par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et d'une longueur au moins égale au tiers de la longueur du volume principal. **La pente des toitures doit être comprise entre 28% et 32% pour les toitures à 2 pans et entre 28% et 35% pour les toitures à 4 pans.** Des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont admis pour les constructions de type auvent, à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- **Des pentes moindres sont autorisées** pour les constructions neuves à usage d'activité économique et les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Elles sont également autorisées pour les annexes à condition que celles-ci soient implantées en limite. **La pente des toitures à 1 pan doit être comprise entre 28% et 35%.**
- **Les pentes de toitures** des constructions en extension seront identiques à celle du bâti existant, sauf dans le cas d'une toiture terrasse.
- **Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées**, à condition que la plus grande longueur soit dans le sens de la pente. Elles seront limitées en nombre.
- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.
- **Les ouvrages techniques** (de type pompes à chaleur, climatiseurs...) **et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. **Les ouvrages techniques** ne seront pas visibles depuis le domaine public.

- Couverture/fenêtre de toit :

Dispositions communes à toutes les zones:

- Pour les changements de **couvertures toitures** dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal, les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). **L'utilisation de plaques sous tuiles avec tuiles canal de réemploi est autorisée**

~~En dehors des secteurs concernés par un périmètre de protection des monuments historiques~~

~~Les tuiles utilisées seront de type creuse préférentiellement ou canal à emboîtement et de teinte rouge naturel ou rouge nuancé.~~

- **En dehors des secteurs concernés par un périmètre de monument historique, et en cas de contraintes**

techniques liées notamment à des contraintes structurelles, les toitures pourront recevoir des couvertures en matériau naturel autre que la terre cuite à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte devra être celle du matériau naturel qui se patine dans le temps (type zinc, cuivre, ...). Ce choix de couverture devra s'adapter à l'environnement de la construction et sera en lien avec le parti pris architectural. Dans ce cas, les pentes pourront être inférieures à 28%.

Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement (ensemble de la commune hors zones UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones):

- **Les toitures devront être couvertes de tuiles creuses ou romanes** de teinte rouge naturel ou rouge nuancé à grande ondulation (13 tuiles/m²). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles. **Les toitures en tuiles canal devront être reprises à l'identique en cas de réfection ou seront de type canal S.**

- **Les toitures terrasses** seront autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes ou qu'elles concernent l'extension d'une construction existante, et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée. Elles sont autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans tous les cas, elles seront soit végétalisées, soit couvertes d'une membrane ou d'un matériau dont la teinte sera en harmonie avec l'environnement bâti et naturel (on évitera les gravillons trop blancs ou les membranes trop sombres).

- **Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures** seront limitées en taille, sans pouvoir excéder le format 55x78 cm. Elles seront en harmonie avec l'aspect général des façades de la construction et alignées sur les fenêtres de ces façades.
- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. En cas de toiture à 4 pans, le plan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions concernant les secteurs non préservés uniquement (zones pavillonnaires UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

- **les tuiles utilisées** seront de type creuse ou canal S, de type romane et de teinte rouge naturel ou rouge nuancé à grande ondulation (13 tuiles/m²). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

- **Les toitures terrasses** seront autorisées sous réserve que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée. Elles ne pourront être accessibles que pour leur entretien et ne seront pas aménagées. Elles sont autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans tous les cas, elles seront soit végétalisées, soit couvertes d'une membrane ou d'un matériau dont la teinte sera en harmonie avec l'environnement bâti et naturel (on évitera les gravillons trop blancs ou les membranes trop sombres).

- **Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures** seront limitées en taille et implantées en cohérence avec le positionnement des ouvertures en façades.

Dispositions concernant les constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en toutes zones (notamment dans les zones UL et UD) :

- Des pentes inférieures à 28% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons gris, bruns ou rouge tuile en fonction du matériau de couverture retenu afin de s'intégrer dans le contexte bâti ou naturel. Les matériaux présentant une teinte naturelle nuancée et non brillante (type cuivre, zinc, etc...) peuvent également être autorisés s'ils s'adaptent à l'environnement de la construction.

- Façades :

Dispositions communes à toutes les zones :

- **La composition de la façade** doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur.
- **Les matériaux d'imitation** et pastiches sont interdits.
- **Les choix des couleurs d'enduits** devront approcher **de près** les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 9 du présent règlement.

- Les bardages ne sont autorisés que sur les volumes annexes et les extensions. Ils devront être obligatoirement verticaux dans la limite d'1/3 de la surface totale des façades et devront être posés dans le sens vertical

Si elle n'est pas laissée naturelle, la teinte devra être choisie dans les teintes du nuancier de façade ou correspondra à la teinte de la façade existante

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole qui pourront recevoir un bardage dont la surface n'est pas limitée.

- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- **La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.**
- **Les ferronneries** seront simples (sans ventre ni croisillons), **les linteaux droits et les piliers sobres** (pas de chapiteau) **et carrés.**
- **Les arcades** ne sont autorisées que dans le cadre des extensions et à condition qu'il existe, sur la façade de la construction existante, des linteaux arqués.
- Sur les constructions existantes, **la création d'ouvrages en saillie** de type bow-windows est interdite. **Les balcons et les loggias** intégrées dans le volume bâti sont autorisés. Les balcons suspendus ne sont autorisés que sur consoles.
- **Les ouvrages techniques** situés en façade doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments afin d'en limiter l'impact visuel.

Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement (ensemble de la commune hors zones UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

- **Les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;
- **Les enduits** seront réalisés à la chaux naturelle traditionnelle ;
- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec les constructions anciennes (ouvrages simples) ;
- **Les murs en pierre de taille** (blocs taillés et disposés en assise régulière, d'aspect pierre dorée) pourront être laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Dans le cas d'enduit, la couche de finition devra être compatible avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

~~Les bardages ne sont autorisés que sur les volumes annexes et les extensions. Ils devront être obligatoirement verticaux. (demande élus)~~

- Ouvertures et menuiseries :

Dispositions communes à toutes les zones :

- **Les ouvertures dans les façades et dans les toitures** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Les ouvertures en toiture devront être en alignement avec les ouvertures en façade.
- Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.
- **Les choix des couleurs de menuiseries et des volets** devront approcher au plus près les teintes retenues dans le nuancier proposé au titre 9 du présent règlement.
- Les brise-soleils orientables peuvent être autorisés sur les grandes baies (à partir de 1,80m de large) des constructions neuves à caractère moderne.

Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement (ensemble de la commune hors zones UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

- Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection des monuments historiques, le matériau PVC est interdit. Dans les autres secteurs patrimoniaux il peut être mis en œuvre pour les menuiseries à condition que la construction ne soit pas réalisée en pierre (même enduite) et que la couleur respecte le nuancier annexé au titre 9.

~~Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.~~

- **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur, matériaux). L'emploi du PVC est interdit.

- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- Les **volets** doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade à l'exception des baies en rez-de-chaussée en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. **Les volets accordéons** sont interdits. **En dehors des périmètres de protection des monuments historiques,** les **volets roulants** sont autorisés à condition que les **caissons** ne soient pas saillants et soient intégrés dans la maçonnerie ou situés à l'intérieur.

- Piscines:

Dispositions communes à toutes les zones :

- Le revêtement intérieur du bassin (liner, béton, faïence, ...) devra être de couleur grise

- Le bassin devra être de forme rectangulaire ou carrée. Le revêtement intérieur du bassin (liner, PVC armé, béton, faïence, ...) devra être de couleur grise ou noir : gris fenêtre (RAL 7040), gris trafic A (RAL 7042), gris trafic B (RAL 7043), Tele gris 1 (RAL 7045), tele gris 2 (RAL 7046) gris anthracite (RAL 7016), gris noir (RAL 7021), noir graphite (RAL 9011), noir de sécurité (RAL 9004), noir (RAL 9005) ou d'une teinte approchant.

- Les rideaux de fermeture seront dans les mêmes teintes

Traitement des abords et espaces extérieurs

- Clôtures

Dispositions communes à toutes les zones :

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple. Les clôtures en pierre (murs, murets) doivent être préservées.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur,

traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Sont également interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- **les associations de matériaux hétéroclites**
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts**
- **tout type de pare vue plaqué contre la clôture, la structure des clôtures devant laisser une certaine perméabilité visuelle ;**

> Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits



Les murets de pierres sèches qui participent grandement à la qualité des paysages de Theizé sont à entretenir et à restaurer impérativement.

Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement (ensemble de la commune hors zones UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

Les armoires techniques seront implantées dans les murs de clôture et revêtues de porte en bois ou en pierre selon la qualité de l'appareillage de la maçonnerie.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit d'un **mur plein recouvert d'une couverture n'excédant pas 2,00 m de haut**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie.

Les clôtures sur limite séparative devront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **2,00 m**,
- soit d'un **mur plein recouvert d'une couverture n'excédant pas 2,00 m de haut**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Dispositions concernant les secteurs non préservés uniquement (zones pavillonnaires UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :

Les clôtures sur rue et sur limite séparative devront être constituées :

- soit d'une **haie vive éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale d' **2,00 m**,
- soit d'un **mur plein recouvert d'une couvertine n'excédant pas 2,00 m de haut**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- soit d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie ou, sur limites séparatives uniquement, d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Dispositions concernant les secteurs Aco et Nco :

La structure des clôtures devra permettre la libre circulation de la faune sauvage.

- Energies renouvelables

Dispositions communes à toutes les zones :

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier:

- **En toiture**, ces panneaux seront intégrés **ou en surimposition** dans la pente de toiture. **et de préférence dans son épaisseur**. Pour des raisons techniques, un dépassement des panneaux de 20 cm maximum par rapport à la surface supérieure de la toiture sera admis. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. La pose de panneaux sur toit terrasse est possible à condition que lesdits panneaux soient masqués par le relevé d'acrotère. Dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les panneaux noirs s'ils sont autorisés par l'architecte des bâtiments de France (ABF), ne pourront être situés que sur les volumes annexes et les toitures secondaires (les plus basses). Les panneaux de couleur rouge, s'ils sont autorisés par l'ABF, pourront être posés sur l'ensemble des toitures ;
- **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
- **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler.

Une attention sera portée à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

~~**Dispositions concernant les secteurs patrimoniaux uniquement** (ensemble de la commune hors zone UC et constructions isolées d'architecture contemporaine dans les autres zones) :~~

~~**Les panneaux solaires** implantés en toiture devront être de ton rouge.~~

Titre 8 : Définitions

Pour une meilleure compréhension du règlement, les définitions suivantes sont rajoutées:

Bardage

Le bardage désigne, en architecture et en construction, tout revêtement de façade constituée d'éléments rapportés sur une structure. Généralement composé de bois, de métal ou de matériaux composites, il apporte protection contre les intempéries et forme une couche esthétique extérieure .

Construction contemporaine

Construction qui utilise des procédés, des matériaux et des techniques propres à l'époque où celle-ci est construite. Elle se distingue des constructions anciennes (notamment en pierre dorée) qui utilisaient des procédés, des matériaux et des techniques qui ne sont plus utilisés qu'exceptionnellement de nos jours que pour les rénovations, les réhabilitations ou les reconstructions à l'identique.

Logement abordable

Il est entendu par logements abordable :

- Les logements sociaux (défini dans la loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;
- Les logements privés aidés (à loyers maîtrisés) ;
- Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
 - un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;
 - une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;
 - une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.
- Les logements en accession aidée : logements aidés ou avec tout autre dispositif permettant un coût d'acquisition inférieur au marché (bail réel solidaire, ...).

Matériau naturel

Un **matériau naturel** est un matériau issu de la nature et qui n'a reçu aucune ou très peu de modifications de l'homme. Il s'agit en outre de tous les « éco-matériaux » tels le bois, la terre crue, le liège, le chanvre... et certains métaux, le cuivre, le zinc, le fer...

En jaune les parties rajoutées, en bleu les parties enlevées.

Titre 9: Teintes autorisées

Des teintes sont ajoutées:

Teintes autorisées pour les menuiseries extérieures, volets, serrureries, ferronnerie :

Teintes de rouge		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	tous
3004 (rouge pourpre)	010 40 35	tous
3032 (rouge rubis nacré)		tous
3011 (rouge brun)		tous
	020 70 05	tous
	040 60 05	tous
	040 70 05	tous
Teintes de gris		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
7000 (gris petit-gris)	220 60 05	tous
7001 (gris argent)		tous
7003 (gris mousse)	110 50 10	tous
7004 (gris de sécurité)	000 65 00	tous
7005 (gris souris)		secteurs non préservés uniquement
7006 (gris beige)		
7010 (gris tente)		
7011 (gris fer)		
7012 (gris basalte)		
7013 (gris brun)		
7015 (gris ardoise)		tous
7023 (gris béton)	120 50 05	tous
7030 (gris pierre)	060 60 05	tous
7031 (gris bleu)		tous
7032 (gris silex)	120 70 10	tous
7033 (gris ciment)		tous
7035 (gris clair)		Secteurs non préservés uniquement
7036 (gris platine)		tous
7037 (gris poussière)	000 50 00	tous

7038 (gris agate)	000 70 00	tous
	000 75 00	tous
7042 (gris signalisation A)	000 60 00	tous
7044 (gris soie)	060 70 05	tous
7045 (telegris 1)	180 60 05	tous
7046 (telegris 2)	000 55 00	tous
Teintes de brun		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
8012 (brun noisette)		tous
Teintes de blanc/noire		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
9001 (blanc crème)		Tous hors périmètre ABF
9016 (blanc signalisation)		Tous hors périmètre ABF
9018 (blanc papyrus)	120 80 05	tous
	160 80 05	tous
Teintes de bleu		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
5014 (bleu pigeon)		tous
Teintes de vert		
référence dans le RAL classique	teinte approchant dans le RAL design	
6003 (vert Olive)		tous
6013 (vert Jonc)		tous

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Non réglementée.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure ou égale à 500 m², 30% minimum de la surface de plancher et du nombre de logements doivent être affectées à des logements abordables. Le nombre de logement sera arrondi à l'unité supérieure. (cf P35 pour la définition du logement abordable)

2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, **et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation.

- 2 places par logement neuf. ~~En cas d'impossibilité dûment démontrée, les emplacements pourront être réalisés sur un autre tènement à condition que celui-ci soit à moins de 200 m du logement.~~
- 1 place de stationnement par logement locatif aidé par l'état
- 1 place par logement en cas **d'extension, de réhabilitation de bâtiments existants créant de la surface de plancher supplémentaire ou en cas de changement de destination**. En cas d'impossibilité dûment démontrée, les emplacements pourront être réalisés sur un autre tènement à condition que celui-ci soit à moins de 200 m du logement.

En jaune les parties rajoutées, en bleu les parties enlevées.

1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 1.2
- toute construction neuve et installation dans le secteur Azh.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

[...]

Sont admis sous réserve d'être situées dans les secteurs Aco à l'exception des autres secteurs :

- Les **constructions à usage agricole** à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[...]

En jaune les parties rajoutées, en bleu les parties enlevées.

1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2,
- Les constructions à usage de commerce et activité de services,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux visés à l'article 1-2,
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières.

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous réserve d'être situés dans la zone N et le secteur Nco à l'exception des secteurs Nc, NL et Nzh :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU (3 décembre 2019) et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation dans le volume existant, pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 60 m²,
- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation et leur extension, pour les constructions ayant une emprise au sol comprise entre 40 et 60 m². L'extension sera limitée à 40 m² d'emprise au sol maximum et devra s'intégrer parfaitement à la construction initiale.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- la réfection* et l'adaptation* des constructions sans changement de destination,

- **l'extension*** des constructions existantes pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m² d'emprise au sol et de 200 m² maximum de surface de plancher* après travaux,
 - **les annexes*** dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec le caractère de la zone.

[...]

En jaune les parties rajoutées, en bleu les parties enlevées.

2.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur, de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les **espaces végétalisés à préserver** (parcs, jardins, espaces non bâtis), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

En rouge et en gras les parties rajoutées, en rouge barré les parties enlevées.

1.1. Desserte par les réseaux

[...]

Eaux pluviales :

~~Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.~~

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent :

- être absorbés en totalité sur le tènement (infiltration)**
- ou faire l'objet d'un système de rétention qui minimisera la stagnation des eaux pluviales favorable au développement des moustiques. Ainsi, il est fortement conseillé d'avoir des toits terrasses avec pente et/ou des dispositifs sous dalles permettant d'assurer une rétention temporaire des eaux limitant la prolifération des moustiques. Par ailleurs, en cas d'avaloir d'eaux, des filtres spéciaux peuvent également permettre de limiter la prolifération des larves. Enfin, les surplus seront dirigés vers un déversoir apte à les accueillir minimisant une nouvelle fois la possibilité d'eaux stagnantes.**

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

[...]

En rouge et en gras les parties rajoutées, en rouge barré les parties enlevées.

1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions à usage d'annexe, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol* sous réserve d'être nécessaire à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Dans la zone UA à l'exception du secteur UAa

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher*,
- Les constructions à usage industriel à condition qu'elles soient intégrées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur le tènement considéré et dans la limite de 50% de la surface de plancher* avec un maximum de 150 m² de surface de plancher* après travaux,

Dans le secteur UAa hors secteur d'OAP N°4

- Les constructions à usage industriel dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,

Dans le secteur UAa et secteur d'OAP N°4

- **Les constructions à usage industriel dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,**
- **L'urbanisation du secteur (réhabilitation, reconstruction ...) sera conditionnée à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.**

Dans les secteurs exposés à des aléas naturels, les prescriptions définies au chapitre "Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel" du Titre 2 "Dispositions applicables à toutes les zones", sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

II.L'OAP du centre village

Dans le PLU approuvé en 2019, le secteur "bourg entrée Ouest", visait à renforcer la centralité du bourg et à réorganiser son centre en l'étirant sur le nouveau quartier créé. La réflexion s'est traduite par la mise en place d'une opération mixte logements/équipements et espaces publics en greffe du centre ancien. L'OAP prévoyait sur ce site, d'une superficie de 1,60 hectares, dont 1,22 d'aménageable, l'accueil d'environ 27 logements (collectifs/intermédiaires, groupés type maisons de village), dont une partie répondant à la fois aux critères des logements abordables et des logements adaptés pour les personnes âgées. Comme évoqué précédemment, le CAUE Rhône Métropole a synthétisé l'ensemble des réflexions depuis 2019 et a travaillé sur un plan de composition en vue d'une programmation urbaine plus précise. Rappelons les principaux enjeux qui ont conduit à des adaptations de cette OAP.

Les potentiels du site (étude CAUE)

2. Diagnostic

2.5 Les potentiels

> la trame paysagère : tantôt une vue, tantôt un élément de repère dans le grand paysage

Coteaux - l'écrin de Theizé à préserver
Arbres de parc - un paysage singulier à valoriser
Ils participent à la qualité des espaces publics (à dominante minérale) et constitue des respirations dans le tissu de bourg

> une silhouette paysagère à valoriser

> l'armature morphologique et son adaptation à la pente : une homogénéité qui fait identité



Un tissu constitué de corps bâtis R+1 à R+2 adossés au relief, dans une logique d'optimisation du foncier vivrier. Des murs et des murets qui créent une continuité bâtie assurant la lisibilité et l'unité du village dans le grand paysage.

> la compacité et la qualité des franges à relire

> le patrimoine bâti : des points de repère remarquables avec un intérêt symbolique fort

* modeste (lavoir), mémoriel (monuments aux morts pour la France) ou culturel (église) ils constituent des éléments à mettre en scène pour structurer l'épaississement du centre

> des appuis pour ancrer le projet

> l'entrée ouest : un espace lâche, à l'allure routière qui conduit à une mauvaise lisibilité de l'entrée de ville

Rte de Pouilly - la nouvelle colonne vertébrale du village
Des espaces existants ou à venir sous exploités ou sans lien avec le lieu

> les covisibilités : (laisser) voir et (laisser) être vu pour conforter ce qui fait la qualité du cadre de vie à Theizé.



Des perspectives depuis et vers le village comme autant de liens d'appartenance au territoire et de vitrines de Theizé

> une lisibilité du village à souligner



3. Objectifs

3.1 Enjeux et pressentis

constituer un tissu urbain cohérent avec le site en créant un cadre structurant perméable pour articuler et lier la nouvelle vie du village, valoriser son intensité, et mettre en dialogue les façades bâties historiques pour cadrer

mettre en scène l'entrée et la transformer en un cœur urbain liant une multiplicité d'usage (place du souvenir, place du lavoir, cimetière, place du marché, école et son parvis, jardin de la MAM, parvis des commerces, marpa, esp. jeunes, cab. médical, porte du centre...)

structurer le mail de Pouilly pour unifier et rendre lisible la centralité & mettre en synergie les espaces

affirmer une esplanade basse fonctionnelle en appui du mail (accueillant le parking du cimetière, le parking de l'école, le parking du centre, l'accueil des caping-car de l'école) et proposant un paysage d'articulation entre grand paysage et village

positionner des services pour renforcer la polarité centre (commerce de proximité, équipements) & qualifier leurs rapports avec leur environnement pour donner de l'usage aux places, jardins et venelles qui la bordent (animer les espaces)

créer et mailler des liens piétons entre les points d'attraits pour conforter la marchabilité de la commune et participer à la vitalisation - dynamique du centre.

firer parti de la dureté foncière de la parcelle pour maintenir et structurer un espace non bâti fédérateur tant dans ses usages (place nature) que dans sa position (vues et perception du village, liens)

lui associer des fonctions aux services des habitants (aire de jeux, espace festif, terrasse de rencontre, promenades, carré pique nique, ...) mais pas que (randonneurs, touristes)

cadrer pour mieux révéler les points de vues sur le grand paysage et les perspectives choisies sur le village



L'OAP est ainsi réécrite :

Ce secteur, en greffe du bourg, constitue une réelle opportunité pour conforter et affirmer la centralité de Theizé, permettre une diversification de l'habitat et assurer la mixité fonctionnelle du centre bourg.

Objectif : Renforcer la polarité du bourg, diversifier l'offre d'habitat et renforcer la mixité fonctionnelle.

Enjeux :

- renforcer la polarité du bourg par une opération mixant habitat, dont logements adaptés, équipements et espaces publics.
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du bourg.
- assurer les liaisons douces Nord-Sud depuis les équipements sportifs jusqu'au centre bourg.
- prévoir la reconversion de l'école actuelle et le développement de l'offre commerciale.

Principes d'aménagement à respecter :

En terme de fonctionnement urbain :

Le projet doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre bourg. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace du nouveau secteur et se connecter au réseau existant. Pour cela il est demandé :

- ~~la création d'une voie de desserte interne depuis la rue Fabisch. Celle-ci devra permettre un éventuel prolongement vers le Nord-Ouest et le chemin des Rivières dans le futur.~~
- La création d'accès aux opérations de logements depuis la rue Fabisch
- ~~la création d'un espace de retournement à l'extrémité Ouest de la voie créée. Cet espace pourra servir de stationnement occasionnel et sera traité de façon paysagère (plantations, emploi de revêtements perméable) comme une vraie placette collective pouvant accueillir plusieurs usages.~~
- la création de liaisons douces en direction du centre bourg au Nord et des équipements sportifs au Sud afin d'intégrer le secteur dans le maillage étendu du bourg.
- ~~la création d'un réseau d'espaces publics qui séquencera le projet urbain :~~
 - ~~une placette à l'angle de la route de Pouilly et de la rue Fabisch~~
 - ~~une aire de jeux à l'aval du futur groupe scolaire~~
 - ~~une aire de détente dans la partie aval du tènement~~
- La création d'un espace public majeur et des espaces de rencontre (une aire de jeux, espace festif, lieu de rencontres, promenades, carré pique-nique....)
- ~~la création de stationnements publics le long de la voie de desserte créée, à proximité des équipements publics futurs (école, aire de jeux, local jeune, maison médicale).~~
- la requalification de la route de Pouilly depuis la rue Fabisch jusqu'au carrefour à l'entrée Ouest afin de marquer ce tronçon comme un espace public à part entière assurant la liaison entre le secteur de projet et le centre bourg.
- la réhabilitation des rez-de-chaussée de l'école actuelle en locaux commerciaux ou de services.

- la requalification de la cour de l'école actuelle en lien avec la nouvelle destination des locaux en rez-de-chaussée (stationnement minute).

En termes d'intégration paysagère et urbaine :

Le secteur étant d'une part couvert par plusieurs périmètres de monuments historiques et d'autre part situé sur un coteau qui sera très visible depuis le Sud (Frontenas, cave coopérative) et l'Ouest (depuis Les Verjouttes), l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt ici une importance capitale. Le nouveau secteur devra se lire visuellement comme le prolongement naturel du bourg ancien. Pour parvenir à cet objectif il est demandé :

- de privilégier des volumétries s'approchant du bâti ancien (maison de village) pour le collectif et le groupé **et constituer un tissu urbain cohérent en créant un cadre structurant perméable pour articuler et lier la nouvelle vie du village, valoriser son intensité**
- de retrouver la taille et l'organisation en îlots comme dans le tissu bâti ancien.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierres dorées pour le traitement des différences de niveaux.
- de porter une grande attention aux traitements des clôtures.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.

En termes de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement :

Le secteur va devenir un quartier résidentiel du bourg. La qualité de vie tiendra à la mixité sociale et fonctionnelle prévue mais également à la création d'espaces publics de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Le tènement ne participe pas au réseau écologique local et ne présente pas d'enjeu particulier au niveau environnemental. Toutefois les élus souhaitent favoriser la biodiversité ordinaire jusque dans le bourg. Ainsi il est demandé :

- de favoriser des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés au Sud.
- d'aménager des liaisons douces et des espaces publics qualitatifs qui soient attractifs et végétalisés.
- ~~de prévoir un espace de jardins partagés en frange Ouest en lien avec l'espace agricole.~~

Programmation :

Dans la partie au Nord de la route de Pouilly :

Ce secteur, situé à l'amont de la future voie de desserte, doit accueillir les équipements publics (groupe scolaire, local jeunes, maison médicale) et des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes. Il doit également assurer la liaison avec le bourg ancien. Il est ainsi prévu :

- ~~un nouveau groupe scolaire le long de la route de Pouilly dans la partie Nord Ouest du tènement.~~
- ~~des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes avec les locaux de services liés (environ 8 logements résidents). Les logements seront accessibles de plain pied depuis la placette créée.~~
- ~~une maison médicale.~~
- ~~un local communal pour les jeunes.~~

- une aire de jeux pour les enfants, à proximité du futur groupe scolaire.

Dans la partie Sud :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir une offre résidentielle diversifiée afin de répondre aux besoins des jeunes familles avec et sans enfants. Il est donc demandé :

- des constructions de type collectif et/ou intermédiaire (environ 8 logements) dans la partie Sud Est.
- des constructions groupées de type maison de village le long de la route de Cruisille et au cœur du hameau (environ 11 logements).

La servitude de mixité sociale instaurée sur le secteur requiert que pour toute opération de 4 logements (ou 4 lots) ou plus, un minimum de 20% de la surface de plancher soit dédiée à du logement abordable.

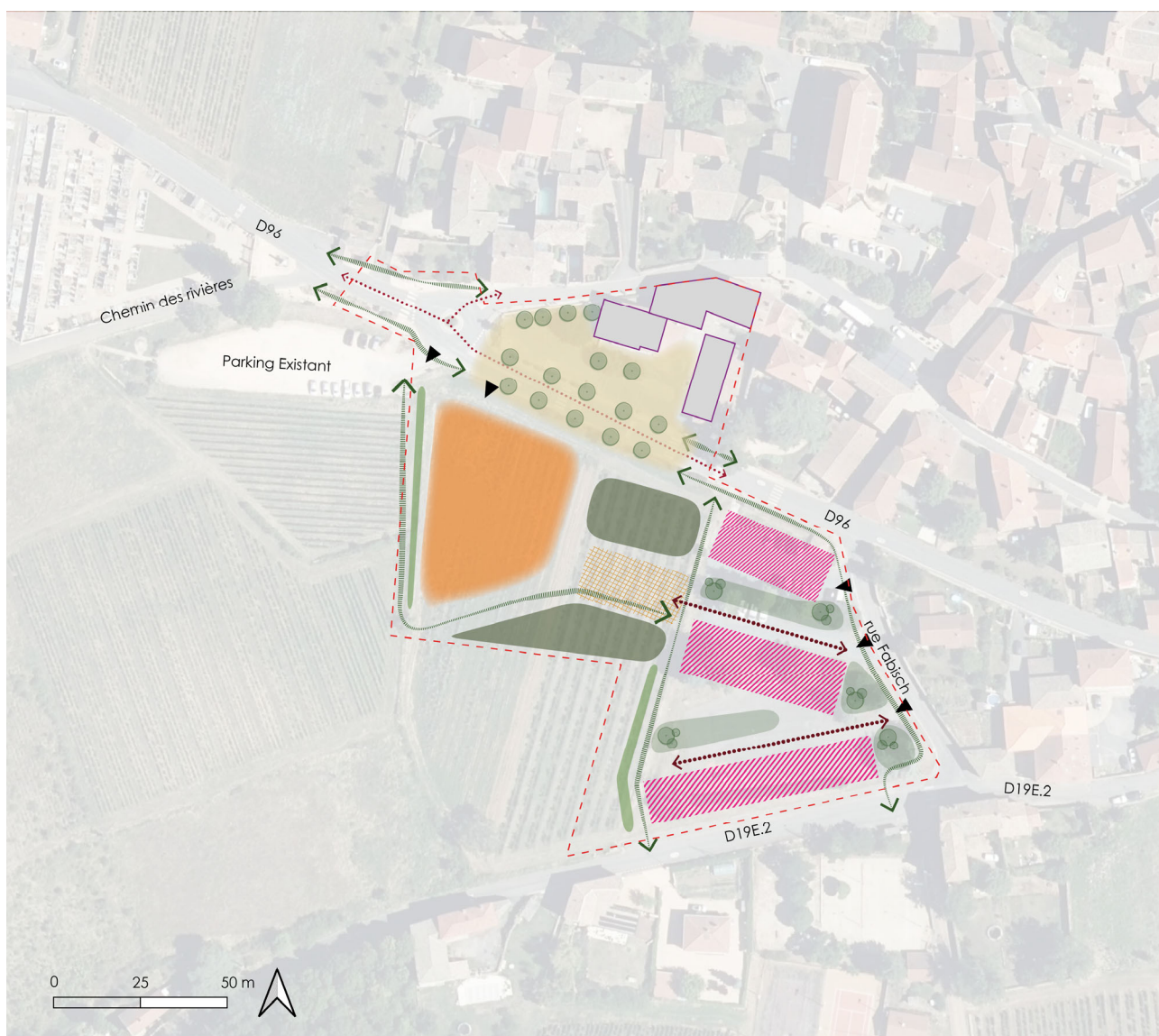
⇒ **Un besoin en logements :**

- 8 logements seniors MARPA en complément de la MARPA de Ternand
- 17 logements en accession
- 4 à 5 logements abordables (correspondant au 20% mini de mixité sociale)

⇒ **Un besoin d'équipements :**

- une nouvelle école communale comprenant : 5 à 6 classes
- une cantine pour 130 élèves et des aînés
- un espace jeune (PM : surf. actuelle = 80-85 m² env.)
- un espace « permanence médicale »
- une MAM dans l'ancienne école (pour partie)
- une polarité commerçante dans l'ancienne école (pour partie) autour de la cour centrale
- une aire de jeux pour les enfants à proximité de l'école

Schéma d'aménagement :



- Périmètre de l'OAP
- ▨ Secteur d'implantation d'habitat intermédiaire ou collectif
- Espace public paysager à aménager
- Secteur pour l'implantation d'équipements publics
- Rez-de-chaussées actifs (services, équipements, commerces...) souhaité
- ▨ Esplanade comportant du stationnement
- Espace vert à préserver ou à créer
- Cœur d'îlot vert planté à créer
- Frange verte à créer
- Cheminement doux à préserver ou à créer
- ▶ Accès à la parcelle
- ◀.....▶ Voie partagée à créer
- ◀.....▶ Voie existante (privée ou publique)

Illustrations du projet d'aménagement – Etude CAUE :

Plan de masse



Exemples d'ambiances à favoriser



... vue depuis la route de la Cruisille, en contrebas des vignes, demain

demain ...

... vue depuis la rue Fabisch



demain ...

... vue oblique depuis les boulistes





vue oblique depuis la route de la Cruisille

III.L'OAP sur le site OVE

Objectif : Participer au développement du hameau et permettre la réhabilitation d'un bâtiment existant ayant une forte valeur patrimoniale

Enjeux :

- Réhabiliter le bâtiment principal en préservant son caractère patrimonial
- Proposer une offre en stationnement pour les nouveaux ménages en souterrain afin de répondre au manque de stationnement dans la zone et limiter son impact en surface
- Renforcer la qualité paysagère du site
- Préserver une percée visuelle sur les jardins depuis la rue

Principes d'organisation de l'urbanisation :

Le site est situé en secteur ABF. Au vu du fort intérêt patrimonial il est envisagé de préserver et réhabiliter le bâtiment principal (pavillon d'angle) faisant face au parc. Il n'est toutefois pas exclu une possible déconstruction / reconstruction, autorisant une interprétation contemporaine de l'architecture actuelle (pas de pastiche). L'objectif est de ne pas dénaturer l'entrée du hameau du Boîtier. Il appartiendra aux opérateurs de se conformer à l'avis des ABF.

Il s'agira de veiller à la qualité de l'aménagement de la cour intérieure principale. La cour intérieure apparaît comme un enjeu dans la composition du site. Une attention particulière sera portée à l'aménagement dans l'esprit d'une demeure historique « entre cours et jardin ».

Des percées visuelles sur le parc depuis la rue seront présentes.

Programmation :

L'OAP privilégiera un programme d'accession comprenant une part d'accession abordable. Le dispositif de bail réel solidaire (BRS) peut éventuellement présenter une solution.

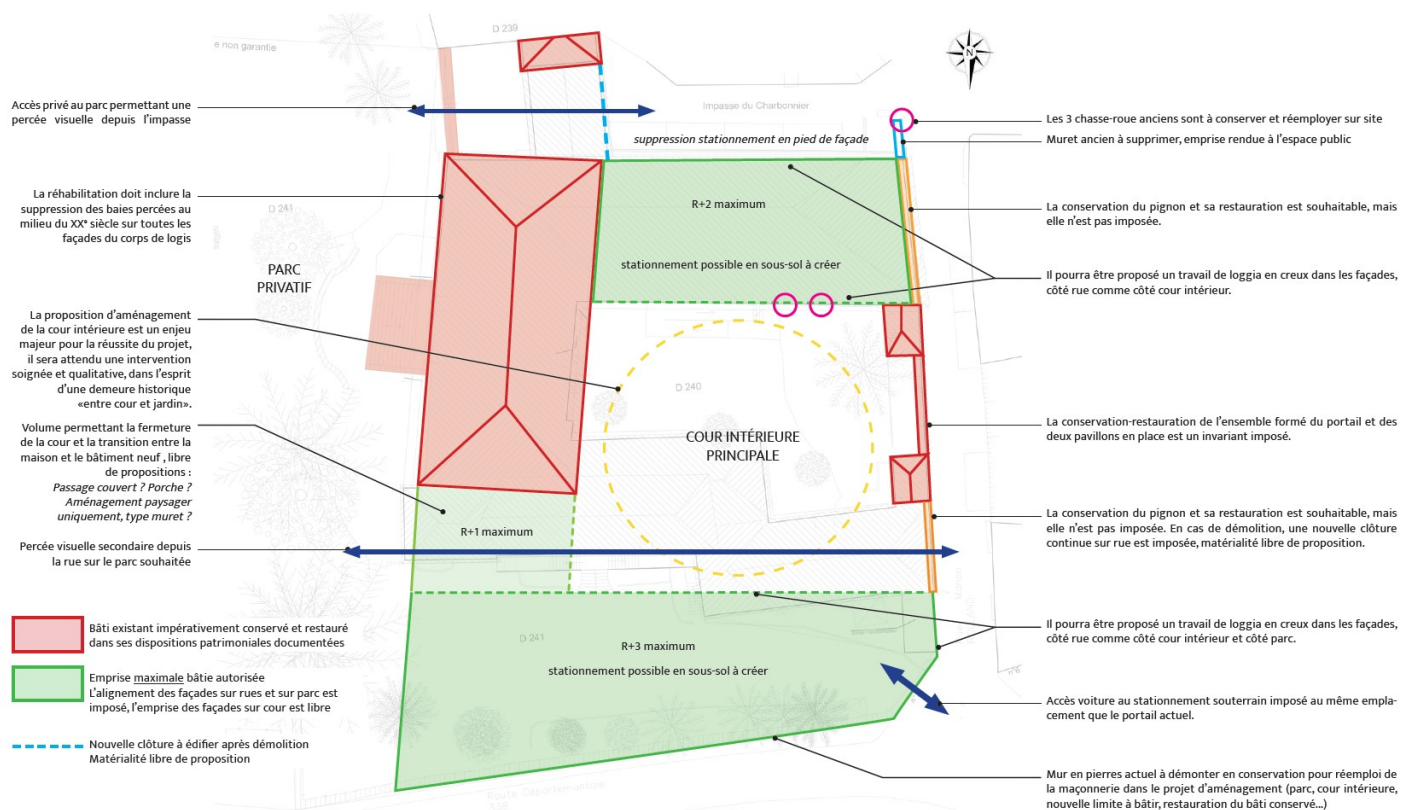
La programmation sur le site doit intégrer un volume soutenable au regard des besoins en stationnement et du flux généré. La commune s'est exprimée sur un volume d'environ 30 logements maximum.

La parcelle 1265 peut être étudiée à part. Elle pourrait accueillir un projet de la commune ou quelques logements locatifs sociaux (maisons en bande ou petit bâtiment intermédiaire). En fonction du projet qui y serait développé, une servitude permettant l'accès à la parcelle, depuis la zone de stationnements publics, peut s'avérer nécessaire.

Opérationnalité :

L'urbanisation du secteur (réhabilitation, reconstruction ...) sera conditionnée à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.





Schéma d'aménagement :



IV. La liste des changements de destination

La liste des constructions identifiées comme pouvant changer de destination est complétée.

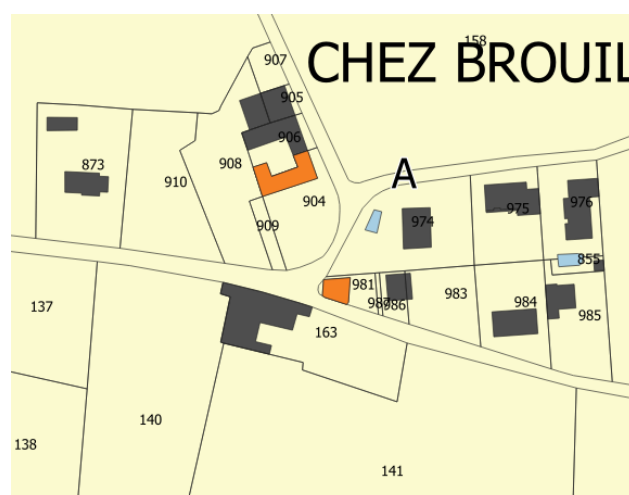
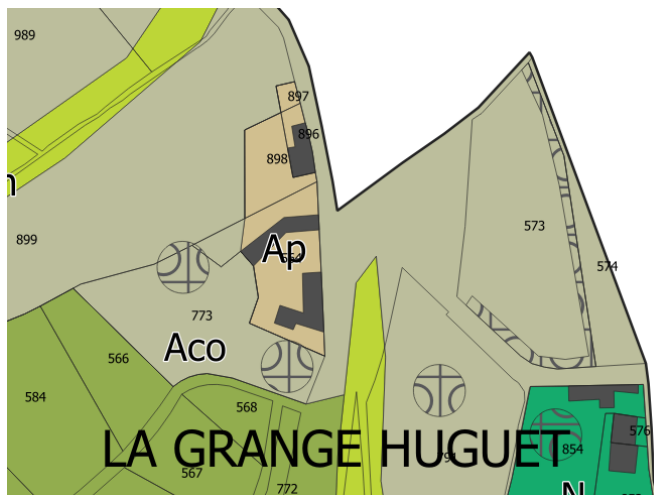
Ajout à la liste après la modification

N°	Photo	extrait cadastral	Localisation, parcelle(s), accès	Intérêt patrimonial	Réseaux				Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	Risques
					Eau potable	Electricité	Assainissement	Défense incendie			
16			Grange Huguet, parcelle n°564, route de Bois Florenclin	oui	raccordé au réseau	raccordé au réseau	collectif	Pl n° L25 non conforme à 250 m (sur Porte des Pierres Dorées)	aucun	aucun	aucun
17			Chez Brouillon, parcelles n°163, route du Merloup	oui	raccordé au réseau	raccordé au réseau	individuel	Pl n° Pl n°21 non conforme à 5 m	aucun	aucun	aucun

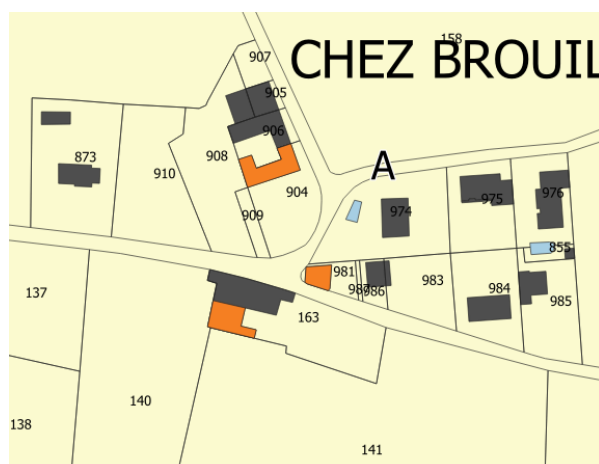
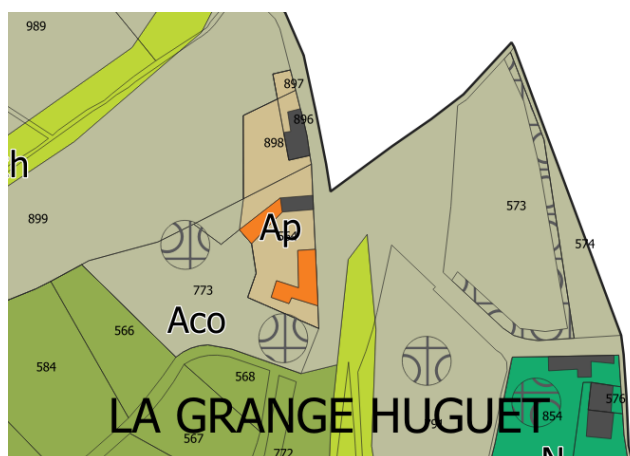
V. Le document graphique

Les nouvelles constructions identifiées comme pouvant changer de destination sont ajoutées sur le document graphique dans les secteurs de la Grange Huguet et de Chez Brouillon.

Document graphique avant la modification

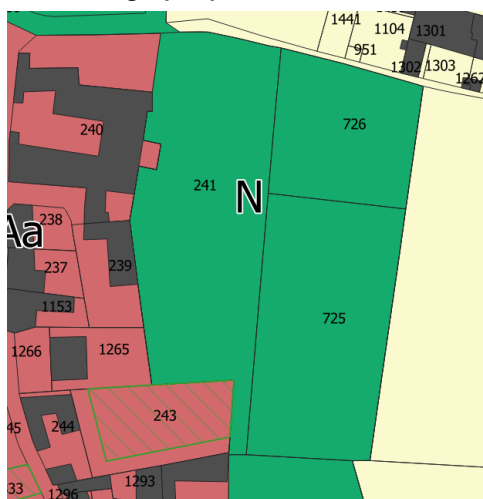


Document graphique après la modification



Les nouveaux jardins et parcs à préserver et le périmètre de l'OAP 5 sont ajoutés sur le document graphique dans le secteur du Boitier sur le site OVE.

Document graphique avant la modification



Document graphique après la modification

