

**Département du Rhône
Commune de Thizy-les-Bourgs**

**DEMANDE D'EXAMEN AU CAS
PAR CAS DU DOSSIER DE
DÉCLARATION DE PROJET**



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
boulloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Dossier n°220624

Sommaire

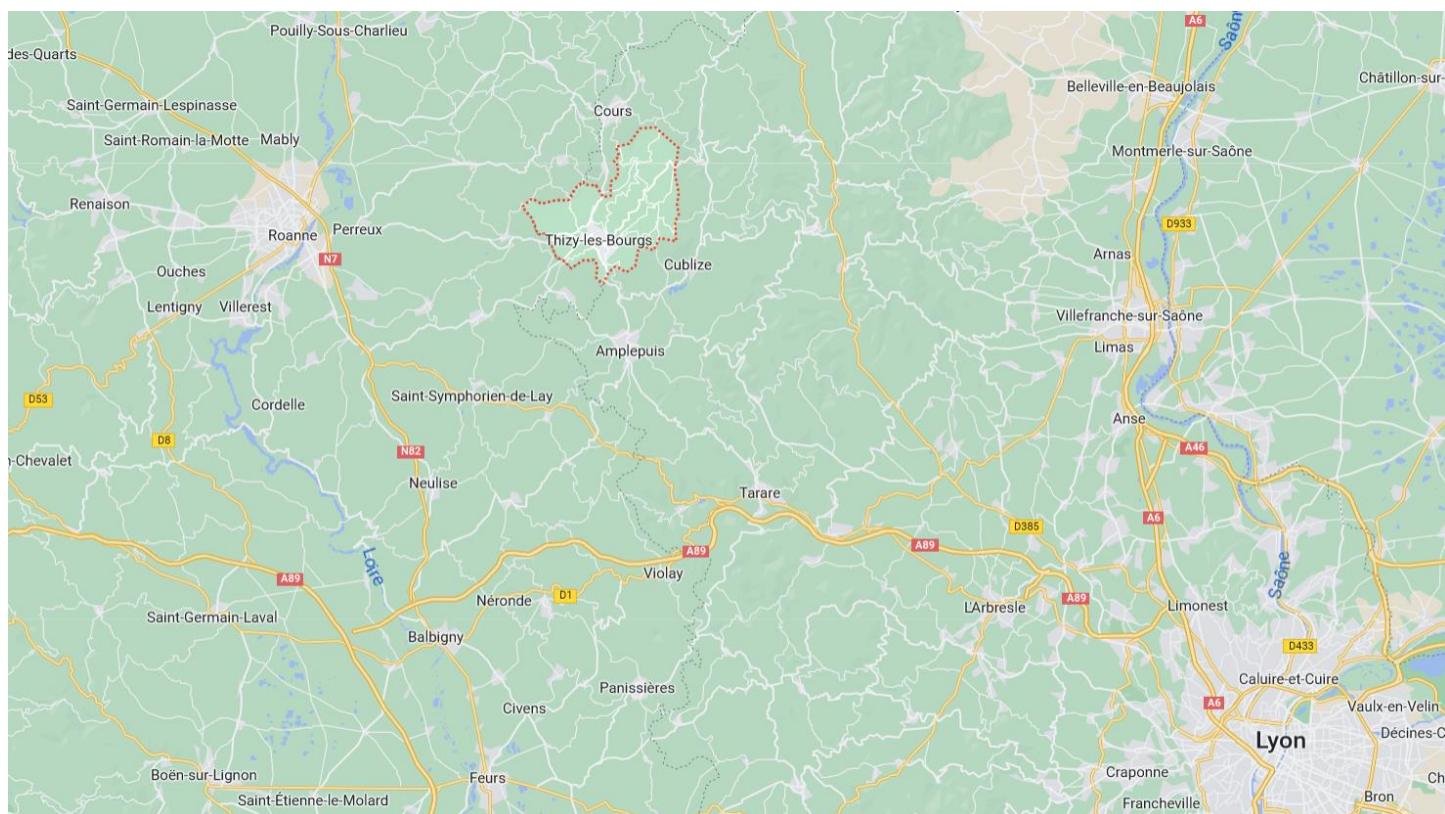
PREAMBULE.....	2
1 PRESENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE DE THIZY-LES-BOURGS	3
2 LES ENJEUX DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU ET DE SES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.....	7
1 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE	8
2 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT	14
3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT	23
ANNEXES	27
1 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	28
2 – EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT	33
3 – LES AUTEURS DE L'ETUDE.....	45
1 LES AUTEURS DE L'ETUDE.....	46

PREAMBULE

1 PRESENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE DE THIZY-LES-BOURGS

La commune de Thizy-Les-Bourgs est située dans le département du Rhône, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Thizy-les-Bourgs est une commune nouvelle depuis le 1^{er} janvier 2013. Elle est le regroupement de cinq communes, Bourg-de-Thizy, La Chapelle-de-Mardore, Mardore, Marnand et Thizy. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien (la COR) et s'étend sur une superficie de 44 km².

La commune compte 5 944 habitants selon les dernières données INSEE (au 1^{er} janvier 2023).

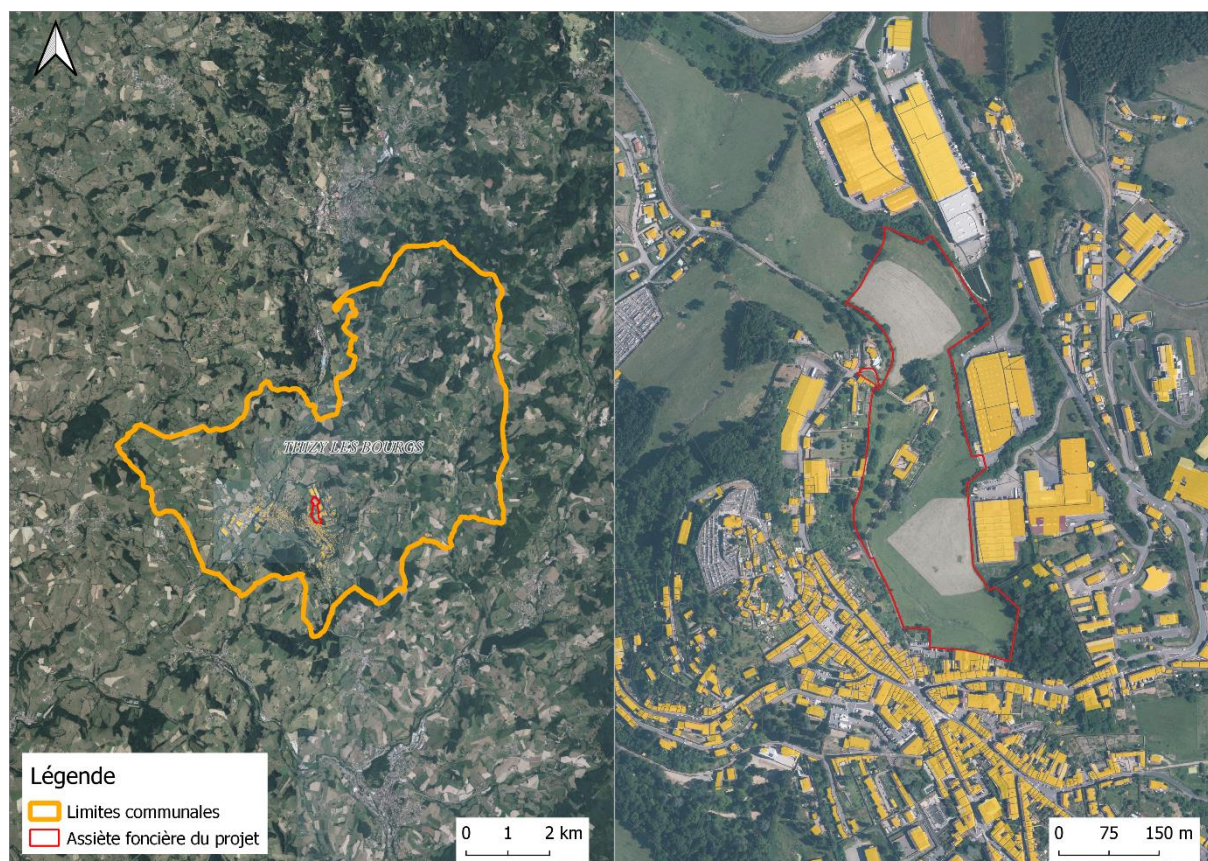


Situation de la commune

Source : Google maps

2 LES ENJEUX DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La présente demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas, au titre des articles R.104-33 à R.104-37 du code l'urbanisme, concerne la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Thizy-les-Bourgs.



Localisation de la zone d'étude – Source : IGN, Urbactis

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU concerne un projet de réhabilitation économico-touristique d'intérêt général. Le projet consiste en effet en la réhabilitation de la ferme du Vessin en espace d'accueil à destination des entreprises, dans le cadre notamment de tenues de séminaires. Le projet a également pour objectif de proposer des hébergements de courtes durées dans une vocation davantage touristique. Ce projet économique et touristique a également pour vocation la sauvegarde du patrimoine bâti de la commune. La ferme et ses annexes représentent en effet un ensemble bâti de caractère qu'il convient de maintenir en bon état.

Le projet se situe en continuité directe du centre-bourg au lieu-dit le Vessin. Il s'étend sur une assiette foncière de 9 ha. Pour autant la réhabilitation ne concerne que les bâtiments et les voies d'accès et représente donc une emprise plus faible, de l'ordre de 1 ha.



Localisation du projet par rapport au centre-bourg

Concrètement le projet consiste en la création d'espaces de stationnement et en la réhabilitation des bâtiments du site pour permettre l'accueil du public dans les lieux de réception, d'hébergement ou encore de restauration. Des équipements de production d'énergie renouvelable seront également installés sur la toiture de certains bâtiments. Deux bâtiments ont également vocation à être démolis pour permettre l'aménagement des espaces extérieurs. Enfin, un nouveau bâtiment de plein pied sera construit. Il s'agit d'une orangerie dont le toit terrasse sera accessible depuis les cours.

Enfin, de nombreux arbres seront plantés et les accès au site par la rue des Madeleines et l'impasse des Pierres Bleues seront élargis et mis aux normes pour l'accueil du public.

Plan cadastral 1:1000

LEGENDE

- Propriété Etablissements Crozet Frères
- Propriété Mme Aulus-Crozet & M. Crozet
- Bâtiments classés C1 sur l'AVAP - Immeubles d'intérêt patrimonial majeur
- Bâtiments classés C3 sur l'AVAP - Immeubles d'accompagnement
- Locaux supprimés
- Changement de destination à notifier sur le plan de zonage PLU (pour tous les bâtiments composant le corps de ferme: parcelles 000 AB 684, 685, 683, 507) mais aussi pour les bâtiments voisins appartenant aux Etablissements Crozet Frères (parcelle 000 AK 62). Ces changements seront évidemment effectués dans le respect architectural des bâtiments existants et le programme envisagé s'adaptera à eux et non l'inverse.
- Orangerie - Nouveau bâtiment projeté en RDC avec toit terrasse accessible depuis les cours (environ 4,4m avec garde-corps de 1mètre).
- Zone Agricole Protégée (Ap) problématique, rendant impossible le projet (parcelles 000 AB 688 et 685 ainsi que la parcelle 000 AK 229)
- Zone à convertir en zone Agricole si ce secteur rend possible les aménagements projetés
- Zone de parkings projetés
- Exhaussements/décassements de terrain prévus au minimum, avec traitements de sols perméables et arborisation/végétalisation des abords pour cacher les vues sur le parking à la fois depuis la propriété, le voisinage et le village.
- Zone 1: environ 24 places + 2PMR.
- Zone 2: environ 40 places.
- Voie à créer ou à élargir pour passage aux normes et permettre l'ouverture au public.
- Limite proposée pour aménagements projetés et modification de zone du PLU. Création et rachat à terme de parcelles par Madame et Monsieur Crozet aux Etablissements Crozet Frères. Les Etablissements Crozet Frères sont d'accord avec les propositions faites.
- Arbres référencés comme remarquables sur l'AVAP, à conserver
- Arbres existants conservés
- Arbres à planter
- Zone Agricole Protégée (Ap) sur le PLU actuel problématique (?) sur la parcelle 000 AK 229 si le raccordement à l'assainissement collectif prévu sur le point privilégié n'est techniquement pas réalisable.
- Point raccordement assainissement collectif privilégié pour le raccordement (pente suffisante?)
- Chemin raccordement privilégié
- Second point de raccordement à l'assainissement collectif
- Second chemin de raccordement (plan B)



Propriétaires: Mme Aulus-Crozet et M. Crozet, et Etablissements Crozet Frères
Ferme du Vessin / Zone A et Ap sur le PLU
 16 Rue du Nord (anciennement 1 Rue du Grand Vessin) 02040 Thizy-les-Bourgs
 DEMANDES DE MODIFICATIONS DU PLU EN VUE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT
 ET D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réception, gîte)

PLAN DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS PROJETES

ATELIER PERENNE
 ARCHITECTURE - URBANISME
 Audrey AULUS
 Architecte du Patrimoine

sch. 1:1000

06/03/2023 ind. a

01

Plan de principe des aménagements projetés en date du mois de mars 2023 – Source : Atelier Pérenne

**DESCRIPTION DES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
DU PLU ET DE SES INCIDENCES
POTENTIELLES SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE
HUMAINE**

Intitulé de la procédure

Procédure concernée (élaboration de PLU ou de PLUi, révision de PLU ou de PLUi, déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU ou d'un PLUi)	Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Thizy-les-Bourgs
Territoire concerné	Commune de Thizy-les-Bourgs

Identification de la personne publique responsable**Collectivité publique en charge de la procédure (indiquer une adresse mél)**

Commune de Thizy-les-Bourgs
sylvain.chatard@thizylesbourgs.fr

1 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE**Caractéristiques générales du territoire****Nom de la (ou des) communes concernée(s)**

Commune de Thizy-les-Bourgs

Nombre d'habitants concernés 5 944 habitants

Superficie du territoire concerné 44 km²

Le territoire est-il frontalier ? Non

Quels sont les objectifs de cette procédure ? Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure

Le projet de réhabilitation de la ferme du Vessin représente une opportunité importante pour la commune qu'il convient de saisir et d'accompagner pour en permettre sa réalisation. Cette opportunité pour le territoire se retrouve d'une part par la préservation du patrimoine bâti de la commune. Le corps de ferme principal du domaine est en effet un bâtiment de caractère à l'architecture remarquable. Mais au-delà du corps de ferme c'est l'ensemble du domaine, les bâtiments et les jardins, qui représente un intérêt patrimonial majeur, figurant comme tel dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Thizy-les-Bourgs. Ces travaux de réhabilitation permettront donc de pérenniser l'ensemble bâti pour plusieurs années. Par ailleurs, le domaine sera désormais accessible au public, chose qui n'est pas le cas aujourd'hui. L'intérêt du projet sur ce premier point se retrouve par cet aspect patrimonial et

culturel.

D'autre part l'activité économique de la commune se porte plutôt bien et représente la véritable force du territoire avec des zones d'activités très attractives. Le projet a vocation à permettre la tenue d'événements professionnels tels que des séminaires, et ainsi contribuer à la dynamique positive de l'activité économique du territoire en proposant un nouveau service à proximité immédiate du vieux-bourg.

Enfin, le volet touristique est également présent au travers de ce projet puisqu'il est prévu la création d'hébergements de courtes durées dans un niveau de prestations élevées. Le projet ne viendra pas concurrencer les établissements déjà présents sur la commune car ils sont positionnés sur une autre gamme de prestations.

Ainsi, l'intérêt général du projet repose sur les quatre éléments suivants :

- Protéger et pérenniser un ensemble bâti remarquable
- Ouvrir au public le domaine
- Participer à la bonne dynamique économique du territoire en proposant un nouveau lieu pour la réalisation d'événements professionnels
- Enrichir l'offre hôtelière de la commune et participer ainsi au développement de l'activité touristique.

Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU / le PLUi ? Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a été débattu en conseil municipal

PADD approuvé le 16 juillet 2018

Les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU sont :

- Définir un projet urbain qualifiant qui marque spatialement le regroupement des 5 anciennes communes,
- La poursuite du redéveloppement économique au travers des activités et du commerce,
- Préserver l'agriculture et le paysage en accord avec la Loi Montagne,
- Mettre en place une politique volontariste dans le cadre de la transition énergétique

Le projet faisant l'objet de la présente procédure de déclaration de projet est donc totalement compatible avec les orientations du PADD. En effet bien que la réalisation du projet, nécessite le reclassement de terrains agricole ces derniers ne sont pas cultivés depuis plusieurs années et aucun impact n'est donc à déplorer pour l'activité agricole. Par ailleurs, le projet permet de mettre en valeur un ensemble de bâtiments au caractère patrimonial élevé et de rendre ces derniers accessible au public. Le paysage sera donc préservé dans la cadre de ce projet puisque les bâtiments seront pérennisés pour plusieurs années à la suite de ces travaux.

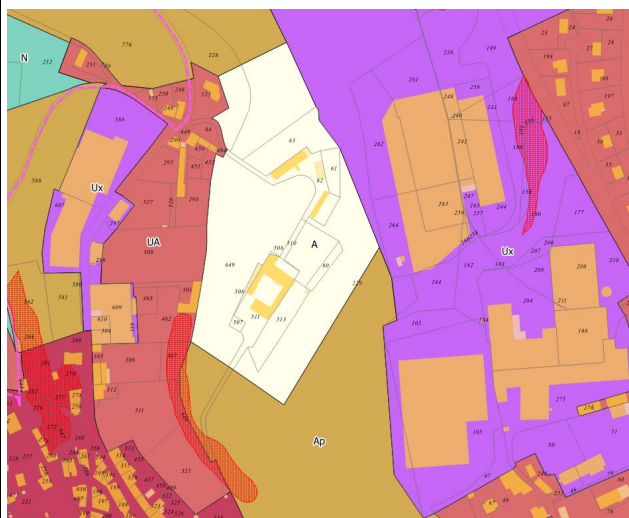
En revanche le projet s'inscrit totalement en accord avec les orientations n°2 et n°4. La réhabilitation du domaine permettra en effet d'apporter un nouveau service à destination des entreprises du territoire et participera donc à la poursuite de la dynamique actuelle. Des systèmes de production d'énergie seront également mis en place sur les toitures de certains bâtiments pour diminuer le plus possible l'empreinte carbone globale du projet.

Le PADD n'a donc pas besoin d'être mis en compatibilité avec le projet.

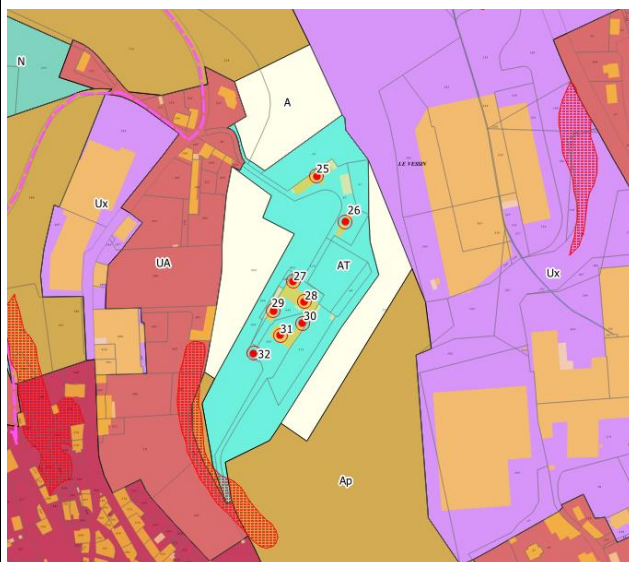
Consommation d'espaces (joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration)

Pour les PLU / PLUi, combien d'hectares représentent les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (çàd vierges de toute urbanisation au moment de la présente saisine)?	Le PLU actuel comporte 30 ha de zones à urbaniser dont 23 ha fermés à l'urbanisation.
Combien d'hectares le PLU/ PLUi envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ?	La présente évolution du PLU de Thizy-les-Bourgs, via déclaration de projet, n'envisage pas de consommer de terres agricoles. En effet, les terrains concernés par le projet resteront en zone agricole mais permettront via un règlement adapté de permettre les travaux nécessaire au

projet. Actuellement les terrains concernés par le projet se trouvent en zone A et Ap (zone agricole protégée) bien qu'aucune activité agricole ne s'y trouve. A l'issue de la procédure ces terrains se situeront au sein du secteur AT (agricole à vocation économique et touristique) au sein d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Le secteur mesurera environ 1,7 ha. Des changements de destinations pourront également avoir lieu sur les bâtiments identifiés sur le plan de zonage.



Règlement graphique actuel



Règlement graphique envisagé à l'issue de la procédure

Quels sont les objectifs du document d'urbanisme en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle est l'évolution de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées ? (Caractériser la hausse ou la baisse au regard de son ampleur et préciser les chiffres, dans la mesure du possible, pour les zones à vocation d'habitat, de développement économique, à vocation agricole, naturelle, forestière, etc)	L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire est-elle proportionnée aux perspectives de développement démographique de la commune ? Préciser ces perspectives (nombre de logements, densité en log/ha, nombre d'habitants attendus, etc) ainsi que, le cas échéant, les perspectives de développement économique, touristique, en matière de transport, d'équipements publics, etc.
<p>Le document d'urbanisme comporte les objectifs suivants en matière de maîtrise de la consommation d'espace pour les 10 ans après son approbation : 15 ha destinés pour l'habitat (pouvant aller jusqu'à 22,5ha en cas de rétention foncière élevée) et 30 ha maximum pour les activités économiques.</p> <p>La présente procédure de déclaration de projet a pour objectif la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation économique et touristique en zone agricole de 1,7 ha.</p>	

Les possibilités de densification du tissu urbain existant, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles été étudiées ? Si oui, préciser combien d'hectares cela représente.

Le projet consiste en la réhabilitation et en un changement de destination de bâtiments agricoles déjà présents sur le site. De ce fait, comme il ne s'agit pas d'une densification aucun autre terrain n'a été étudié pour la réalisation de ce projet.

Eléments sur le contexte réglementaire du PLU/PLUi - Le projet est-il concerné par :

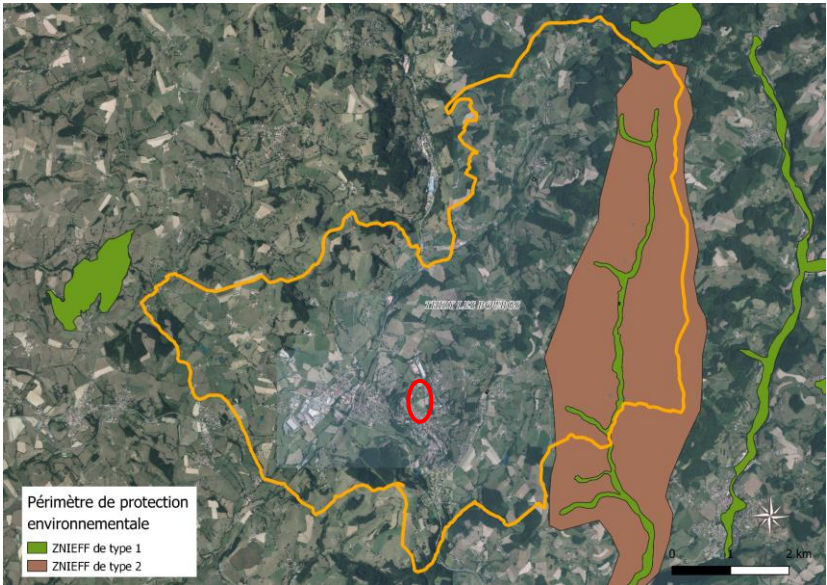
- les dispositions de la loi Montagne ?	Oui
- un SCOT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCOT ou schéma de secteur a été arrêté	Oui, le SCoT du Beaujolais approuvé le 29 juin 2009
- un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?	Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 Le SAGE Loire en Rhône-Alpes
- un PDU ? Si oui, lequel ?	Non
- une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national ? Si oui, lequel	Non
- un PCAET (plan climat air énergie territorial) ? Si oui, lequel ?	La Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien (la COR) a mis en place un PCAET en juin 2019. Les principaux objectifs de ce plan d'actions concernent les thématiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise de l'énergie • La production et la consommation d'énergies renouvelables ainsi que la valorisation des potentiels de récupération et de stockage • La réduction des gaz à effet de serre • La réduction de la pollution atmosphérique • L'adaptation au changement climatique

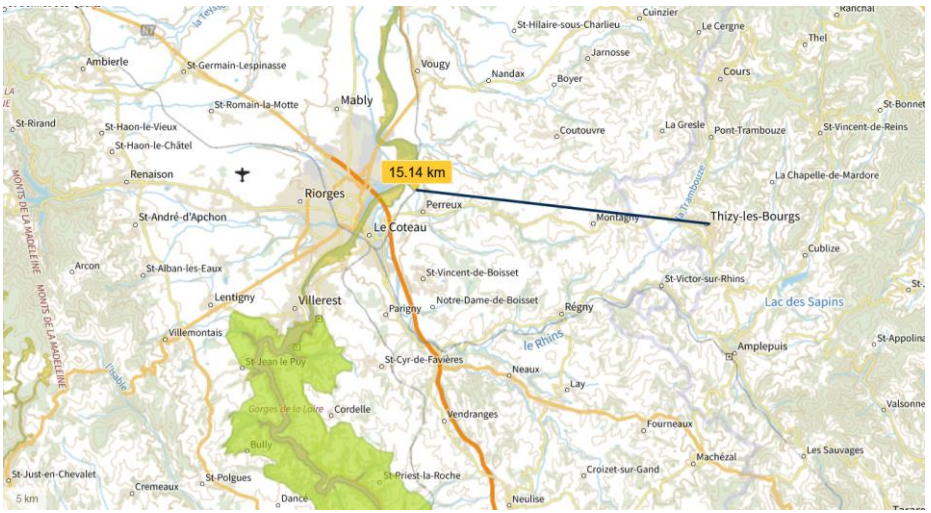
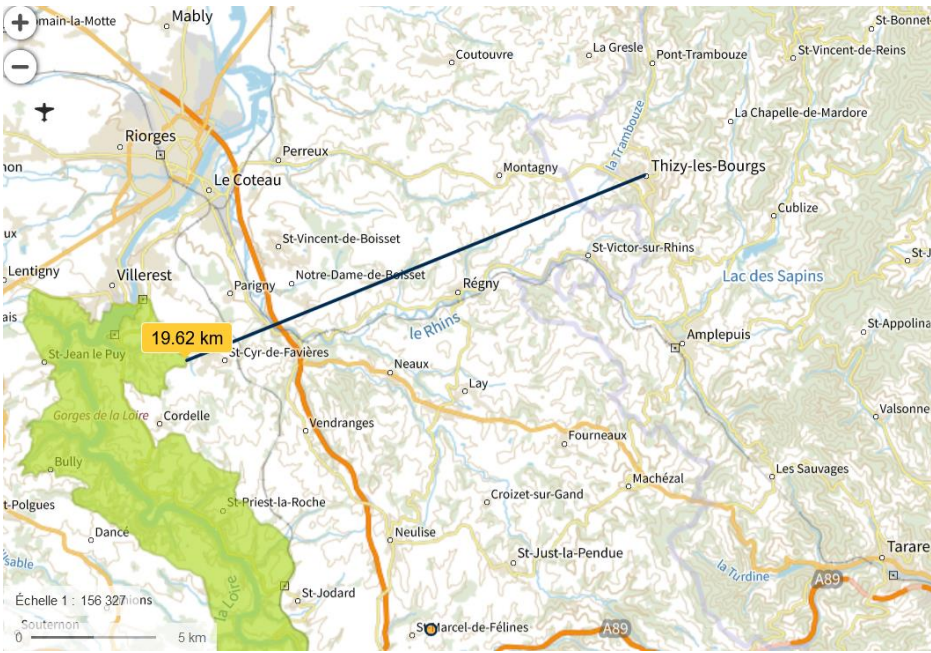
Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme (ou plusieurs si la demande d'examen au cas par cas porte sur un PLUi), le(s) document(s) en vigueur sur le territoire a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Pour les PLUi, indiquez combien de documents ont été soumis à évaluation environnementale avant le dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas

La présente demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas concerne le Plan Local d'Urbanisme de Thizy-les-Bourgs et ce dernier n'a pas fait l'objet de précédentes évaluations environnementales.

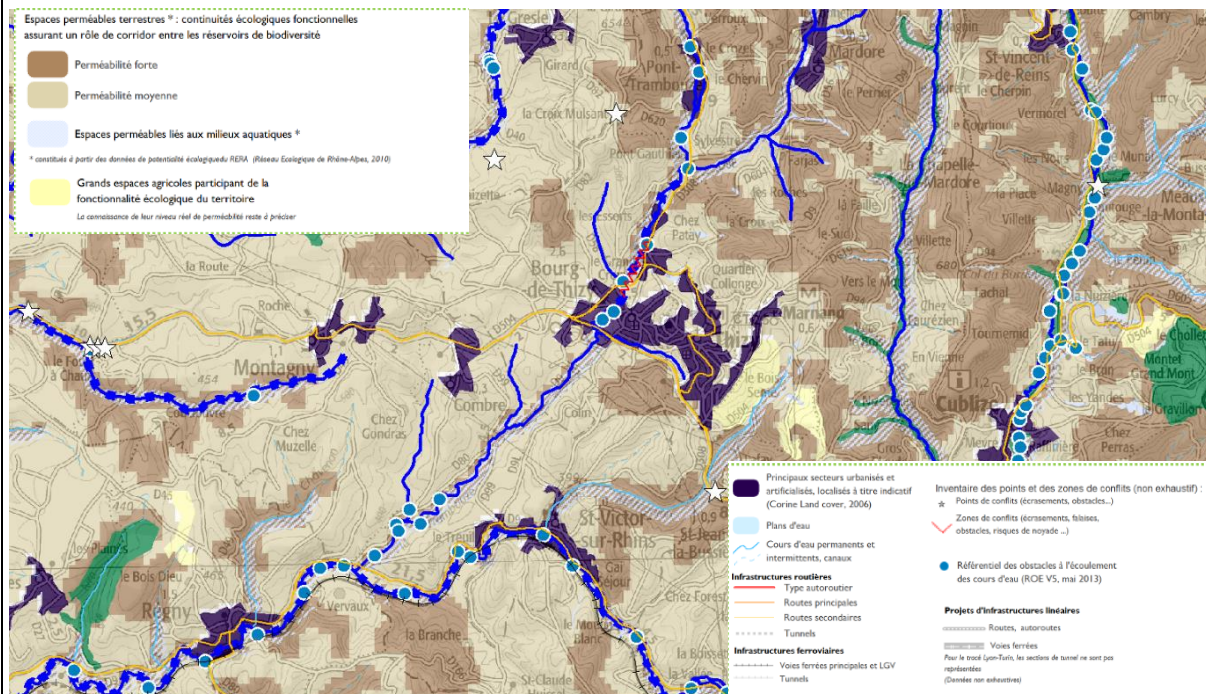
2 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).

<p>ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>La commune de Thizy-les-Bourgs est concernée par deux zonages ZNIEFF. Ces zonages sont localisés le long de la limite Est de la commune. Il s'agit respectivement d'une ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF de type 1 : Le ruisseau de la Drioule - ZNIEFF de type 2 : Le bassin versant de la Drioule <p>Le projet n'impacte en rien ces espaces puisque ce dernier est situé en dehors des périmètres légaux à environ 2,3 km.</p> 
<p>Natura 2000 / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>La commune de Thizy-les-Bourgs n'est pas concernée par un périmètre de protection environnementale Natura 2000. L'espace de ce type le plus proche se situe à 15km à l'ouest de la commune. Il s'agit du site Natura 2000 « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » au titre de la directive habitat.</p>

	
<p>Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>Aucun arrêté de protection de biotope n'existe à moins de 20km du site du projet</p>
<p>ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>Aucun site ZICO n'est situé à proximité de la commune de Thizy-les-Bourgs. En revanche un ZPS (Zone de Protection Spéciale) Intégré au réseau Natura 2000 au titre de la directive habitat existe à environ 20 km à l'ouest. Il s'agit des Gorges de la Loire aval.</p> 

Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU/PLUi / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité



SRCE de la région Auvergne-Rhône-Alpes – secteur de Thizy-les-Bourgs

A proximité du site du projet, seule la rivière de la Trambouze y est identifiée comme cours d'eau à remettre en bon état et pour lequel plusieurs conflits ou obstacles au bon écoulement de l'eau sont également identifiés.

Le secteur du projet se situe lui en zone urbanisée ne participant pas à la Trame Verte et Bleue régionale. De ce fait, la présente procédure de déclaration de projet n'impacte donc en rien cette Trame régionale.

Infrastructure verte et bleue



Trame Verte et Bleue du SCoT du Beaujolais

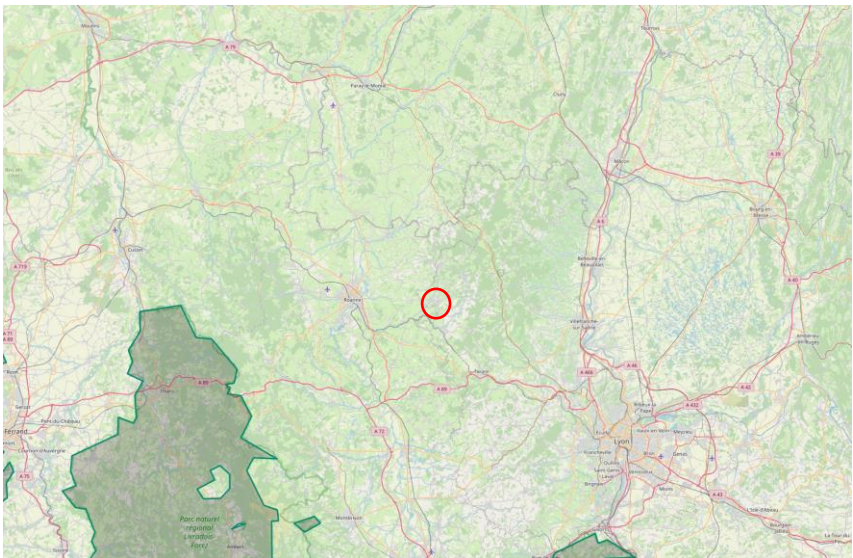
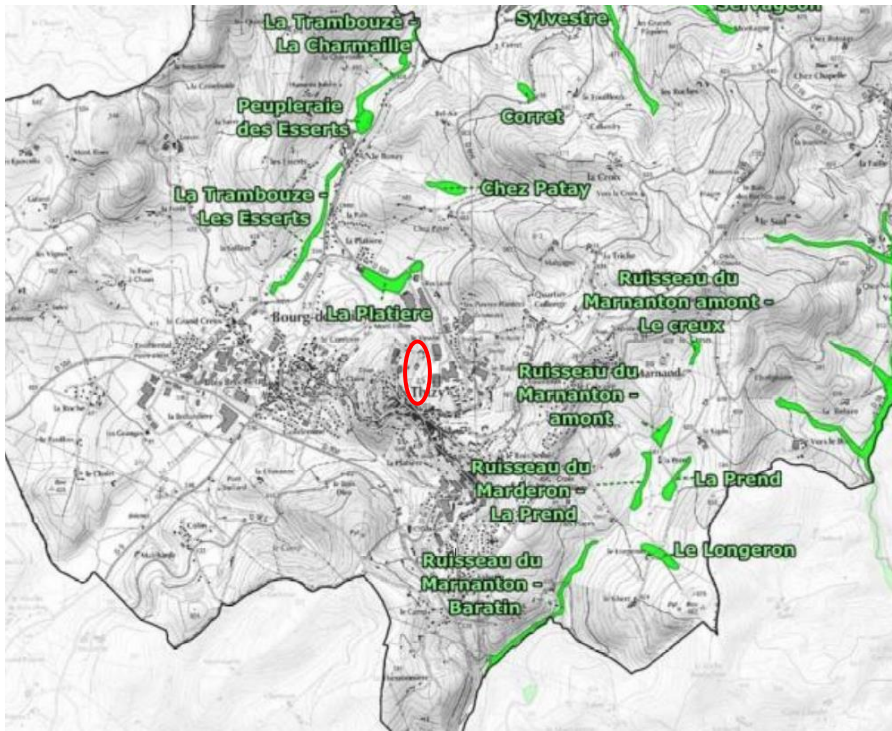
Ce cours d'eau est également identifié au sein de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Beaujolais. Par ailleurs, cette Trame Verte et Bleue n'identifie pas le secteur du projet comme faisant partie d'un corridor écologique.

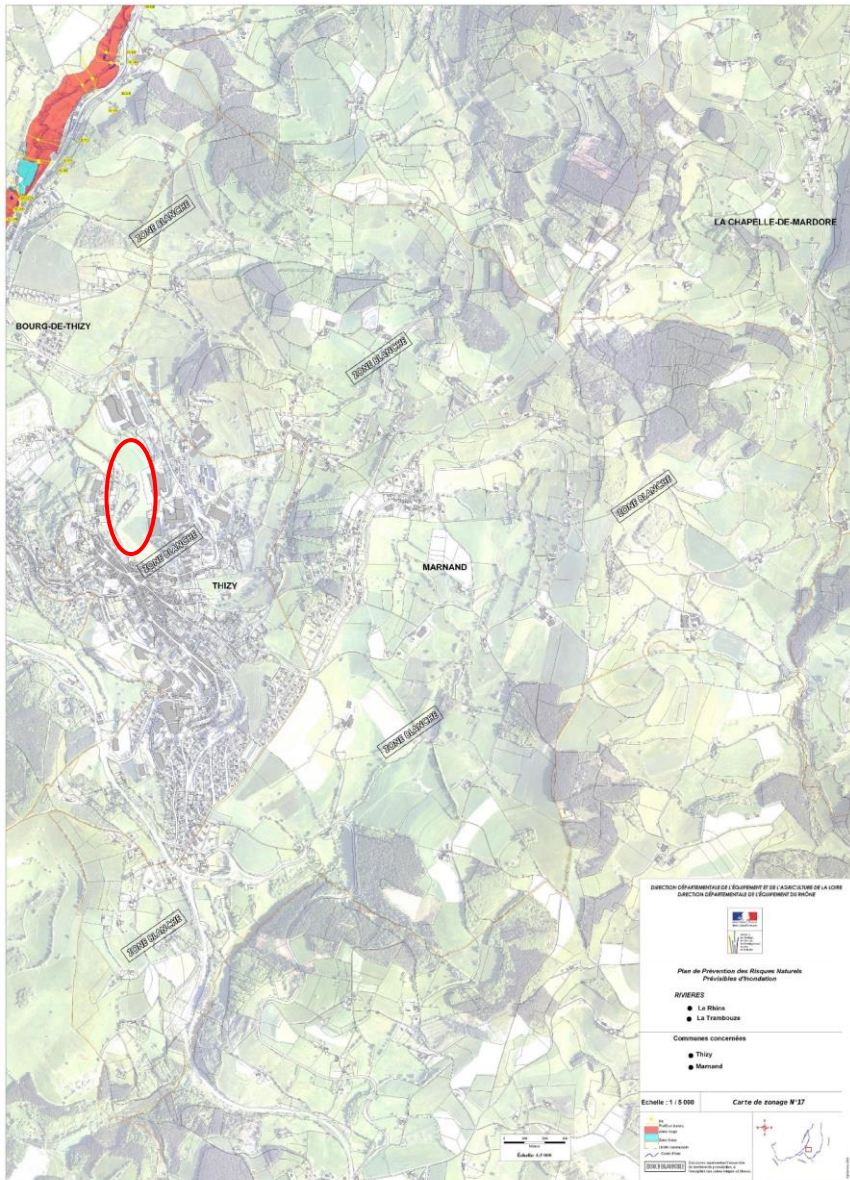
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité

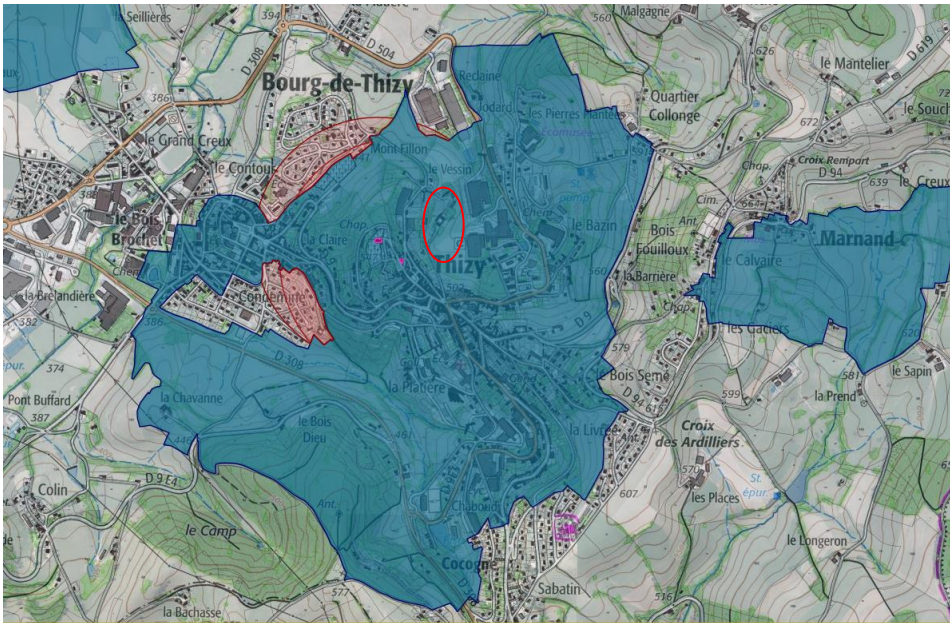
Aucune.

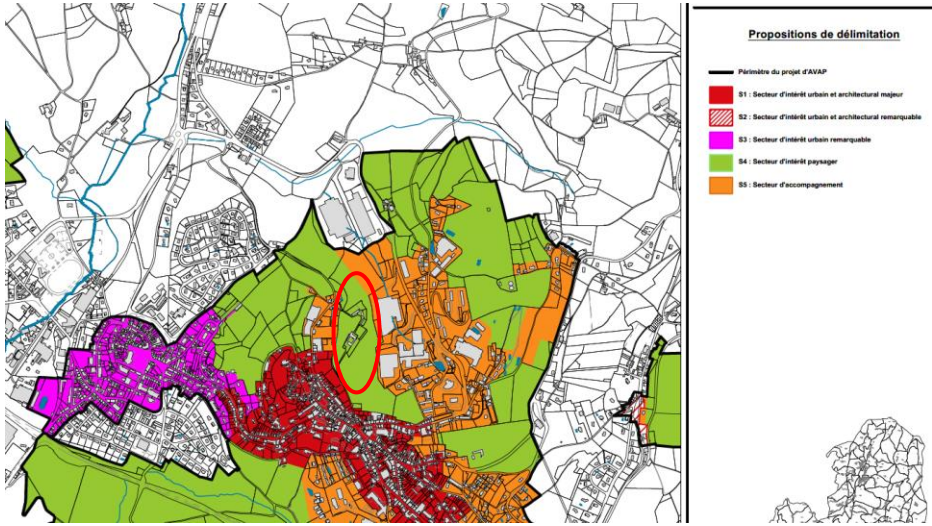
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle

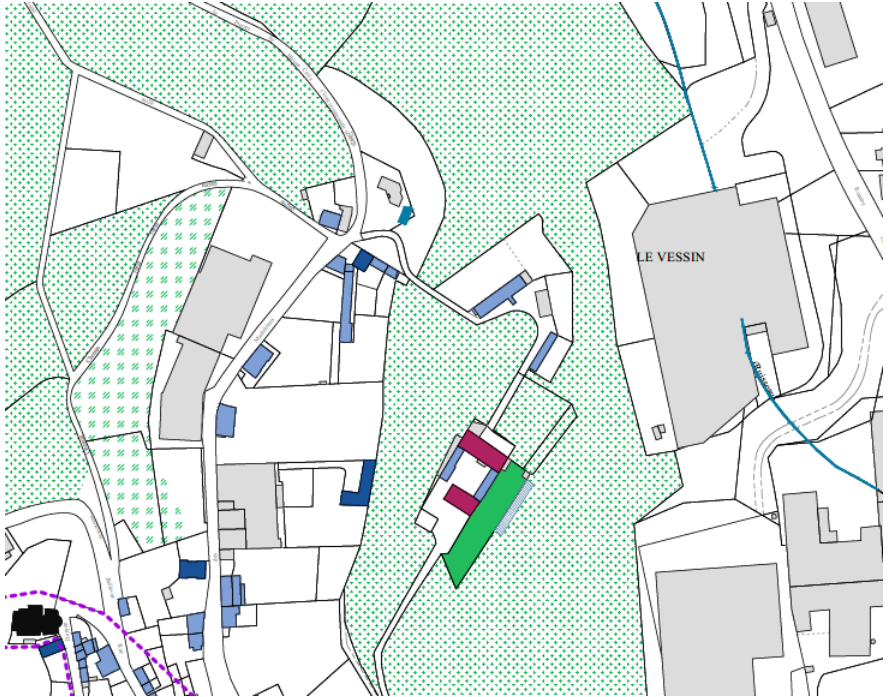
La Parc Naturel Régional le plus proche du site d'étude est celui du Livradois-Forez. Il se situe à plusieurs dizaines de kilomètres au sud-ouest de Thizy-les-Bourgs et le projet ne l'impacte donc en rien.

<p>régionale ou nationale / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	
<p>Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>L'inventaire départemental recense plusieurs zones humides sur le territoire communal. Aucune zone humide n'est identifiée sur le site du projet. La zone humide la plus proche est celle dit de « La Platière » à environ 500 mètres au nord du site du projet.</p> 
<p>Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation</p>	<p>Il n'existe pas de périmètre de protection d'un captage d'eau à proximité du projet.</p>

en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	
Zones de répartition des eaux (ZRE)	La commune de Thizy-les-Bourgs ne se trouve pas en zone de répartition des eaux.
Zones d'assainissement non collectif	Le site d'étude est relié au réseau unitaire d'assainissement collectif.
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	<p>La commune de Thizy-les-Bourgs est concernée par les Plans de Prévention de Risques Inondation du Rhins et de la Trambouze. Pour autant, le site du projet ne se situe pas en zone inondable.</p>  <p>PPRi de la commune de Thizy-les-Bourgs</p> <p>La commune de Thizy-les-Bourgs est par ailleurs concernée pour</p>

	<p>l'ensemble de son territoire par les risques suivants : les mouvements de terrain, le risque lié au Radon et le risque de séisme. Enfin, la commune est concernée par les risques de retrait gonflement d'argile et le risque lié aux canalisations et aux transports de matières dangereuse mais ces derniers ne concernent pas le site du projet.</p>
<p>Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>Le site d'étude présente un relief marqué, la gestion de l'écoulement des eaux pluviales peut donc présenter un facteur de vulnérabilité et doit être prise en compte notamment lors de la création des espaces de stationnement, le reste du projet étant de la réhabilitation.</p>
<p>Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p> <p>Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	 <p>Localisation des périmètres de protection des bâtiments historiques et des sites classés de Thizy-les-Bourgs – Source : ministère de la Culture</p> <p>Le site d'étude se trouve au sein d'une zone AVAP « Sites Patrimoniaux Remarquables » et doit de ce fait respecter le règlement qui y est associé. Sans ce zonage spécifique le site d'études se trouverai dans une servitude AC1 lié à la protection des abords des monuments historiques en l'occurrence ici la Chapelle Saint-Georges classée depuis mars 1977 et « les deux maisons » classée depuis mai 1941</p>
<p>Energie</p>	<p>Le site du projet n'aura pas de contraintes énergétiques particulières.</p>
<p>Réseaux et voirie</p>	<p>Le site est desservi par tous les réseaux et est desservie par deux accès qu'il conviendra d'élargir et de mettre aux normes pour l'accueil du public. Ces deux accès se situent au niveau de la Rue des Madeleines pour l'accès nord et au niveau de la Rue du Grand Vessin pour l'accès sud.</p>

Assainissement, eau potable et défense incendie	Les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont en capacité suffisante pour permettre la création du projet.
Réseaux secs	Le site du projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux secs qui sont aujourd'hui en capacité suffisante pour accueillir ce projet.
Voirie et trafic	De par sa capacité d'accueil limitée le projet n'engendrera pas un bouleversement significatif du trafic routier dans le secteur.
ZPPAUP ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) / facteurs de vulnérabilité/sensibilité	<p>Oui le site d'étude est concerné par un classement AVAP, il se situe dans une zone d'intérêt paysager. Par ailleurs, les bâtiments du domaine sont également concernés par un classement tout comme les parcs et jardins.</p>  <p>Zonage AVAP du site d'études</p>

	 <p>Immeubles et espaces remarquables classés dans l'AVAP</p>
<p>Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, ...) ou identifiées par la collectivité responsable du PLU/PLUi/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>Le site du projet n'est pas situé dans une perspective paysagère à protéger dans le SCoT ou dans un autre document de rang supérieur. En revanche le site du projet se situe en contre-bas du vallon du Vessin et est à ce titre visible depuis plusieurs points se trouvant sur les hauteurs de la commune. Cela explique d'ailleurs en partie le classement de l'ensemble du vallon du Vessin comme étant une zone d'intérêt paysager.</p>
<p>Autres éléments notables/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité</p>	<p>Il n'existe pas d'autre éléments notable de vulnérabilité ou de sensibilité dans le cadre de ce projet.</p>
<p>Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 Les perspectives paysagères à préserver 2 La bonne gestion du ruissèlement de l'eau de pluie

3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Méthodologie

La méthodologie utilisée pour définir **le niveau d'enjeu local** attribuable à chaque élément de chacune des thématiques abordées. La hiérarchisation s'appuie sur les avis des experts mobilisés au regard de la sensibilité vis-à-vis de l'aménagement du site.

Une incidence très forte correspond à l'enjeu maximum. Il s'agit d'un niveau d'enjeu réglementaire nécessitant que le projet soit construit autour des éléments présentant ce niveau d'enjeu. La mise en œuvre de mesures d'évitement doit être effective.

Une incidence forte correspond à un enjeu ne pouvant être négligé. Le projet doit prendre en compte l'élément présentant ce niveau d'enjeu avec une grande attention. La mise en œuvre de mesures d'évitement doit être effective.

Une incidence modérée correspond à un enjeu relativement important. Les éléments présentant ce niveau d'enjeu doivent être intégrés au maximum à la construction du projet. La mise en œuvre de mesures d'évitement doit être privilégiée. La mise en œuvre de mesures de réductions pourra s'appliquer en cas de non-évitement.

Une incidence faible correspond à un enjeu dont la prise en compte est susceptible d'apporter une plus-value au projet en matière environnementale dans son acception large. Les mesures d'évitement doivent être envisagées prioritairement et pourront être complétées par des mesures de réduction.

Une incidence très faible correspond à un enjeu dont la prise en compte doit être étudiée. Les mesures d'évitement peuvent être envisager.

Une incidence négligeable ne demande aucune vigilance ni précaution particulière.

Les incidences					
Négligeable	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort

Caractériser les incidences du PLU / PLUi sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.

	Objet n°1 : Création d'un STECAL en zone A pour permettre les aménagements du projet et les changements de destination des bâtiments
--	--

Espaces naturels, agricoles et forestiers	Incidences faibles, en effet des parcelles classées en zone A ou Ap seront intégrées au STECAL pour permettre au projet de se réaliser. La zone A passe de 2,8 ha à 1,4 ha et le secteur Ap de 3,8 ha à 3,57 ha. De plus, ces terrains, bien que classés dans la zone A, ne sont plus cultivés et déclarés à la PAC depuis 5 ans.
Natura 2000	L'incidence est négligeable. Les zones Natura 2000 sont situées à une distance ne permettant pas au projet d'avoir un impact.
Espèces protégées	L'incidence du projet sur les espèces protégées est négligeable au vu des connaissances naturalistes du site.
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	Négligeable
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	Négligeable, le site ne se trouve pas au sein d'un corridor écologique.
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Négligeable
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Négligeable
Zones humides	Négligeable, aucune zone humide n'est recensée sur le site d'étude.
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Négligeable
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et	Très faible, voire négligeable. Le site du projet est raccordé au réseau d'eau potable. Les besoins de ce futur aménagement ont été étudiés et sont aujourd'hui en capacité suffisante.

conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Très faible voire négligeable. Le site du projet est raccordé au réseau unitaire d'assainissement collectif. Les besoins de ce futur aménagement ont été étudiés et sont aujourd'hui en capacité suffisante.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	L'incidence est très faible car la majorité du projet concerne la réhabilitation des bâtiments et cela ne viendra donc pas impacter l'état initial. Cependant, certains aménagements extérieurs concernant les voiries ou les espaces de stationnement peuvent avoir un impact sur l'écoulement et la pénétration des eaux de pluie dans le sous-sol. C'est pourquoi le règlement écrit du secteur imposera que les places de stationnement soient réalisées de manière perméable.
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Très faible, voire négligeable
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	Le projet n'engendre pas d'aggravation des risques naturels
Sites classés, sites inscrits	L'incidence est négligeable. En effet, si le site du projet se trouve en secteur AVAP, tous les aménagements respecteront la réglementation qui y est associée et les impacts seront donc nuls.
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	La réhabilitation des bâtiments permettra de pérenniser le site dans le temps et ainsi conserver l'ensemble bâti remarquable en permettant de plus de le rendre accessible au public, chose qui n'est pas le cas aujourd'hui mais qui d'un point de vue culturelle est bénéfique pour la commune. L'impact du projet sur ce point est donc positif

ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	L'incidence est négligeable. En effet, si le site du projet se trouve en secteur AVAP, tous les aménagements respecteront la réglementation qui y est associée et les impacts seront donc nuls.
Les perspectives paysagères	Le projet se trouve en contrebas du vallon du Vessin et est à ce titre visible depuis certains points situés sur les hauteurs de la commune. Pour autant, aucune perspective paysagère à protéger n'est identifiée à cet endroit.
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, risques aggravés, autres risques de nuisances	Très faible. La capacité d'accueil du site est limitée et n'engendrera à ce titre que de très légères nuisances, voire des nuisances négligeables en comparaison avec l'état initial.
Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc)	Des systèmes de production d'énergie sont envisagés dans le cadre du projet. A ce titre, l'impact de ce dernier sur cette thématique ne peut qu'être positif en comparaison avec l'état initial.
Autres enjeux	Négligeable
Auto-évaluation	La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne semble pas nécessiter une évaluation environnementale. En effet, aucune incidence sur l'environnement plus élevée que faible n'est identifiée et ces dernières seront prises en compte dans le cadre de la rédaction du règlement écrit pour en atténuer encore leurs effets.

ANNEXES

1 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique

Sommaire

Sommaire.....	30
1. Préambule	31
2. Les modifications apportées au règlement graphique	32

1. Préambule

La commune de Thizy-les-Bourgs a entrepris une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU. En effet, un projet économique et touristique est envisagé au niveau de la ferme du Vessin à proximité immédiate du centre-bourg. Ce projet revêt un caractère d'intérêt général pour plusieurs raisons. Il permettra tout d'abord, de par les travaux qui seront réalisés sur les bâtiments, de protéger et de pérenniser l'ensemble bâti remarquable du domaine, identifié comme tel dans l'AVAP de Thizy-les-Bourgs. Le projet permettra également d'offrir une offre d'hébergements sur un niveau de prestation qui n'est pas présent sur la commune. Cela ne viendra donc pas faire concurrence aux établissements déjà installés sur le territoire mais viendra véritablement enrichir l'offre et permettre au secteur touristique de se développer. Enfin, le troisième intérêt pour la commune se retrouve au niveau économique. En effet, le projet prévoit d'aménager les bâtiments et les espaces extérieurs de telles sortes à pouvoir organiser des événements professionnels comme des séminaires. C'est tout le secteur économique, dont la dynamique est bonne ces dernières années, qui bénéficiera d'un nouveau service et ce à proximité immédiate du centre-bourg. Cela permettra de maintenir la bonne attractivité économique du territoire.

Pour mener à bien cette procédure de déclaration de projet, plusieurs pièces du PLU de Thizy-les-Bourgs sont à ajuster car ce dernier ne permet pas dans son état actuel la réalisation du projet.

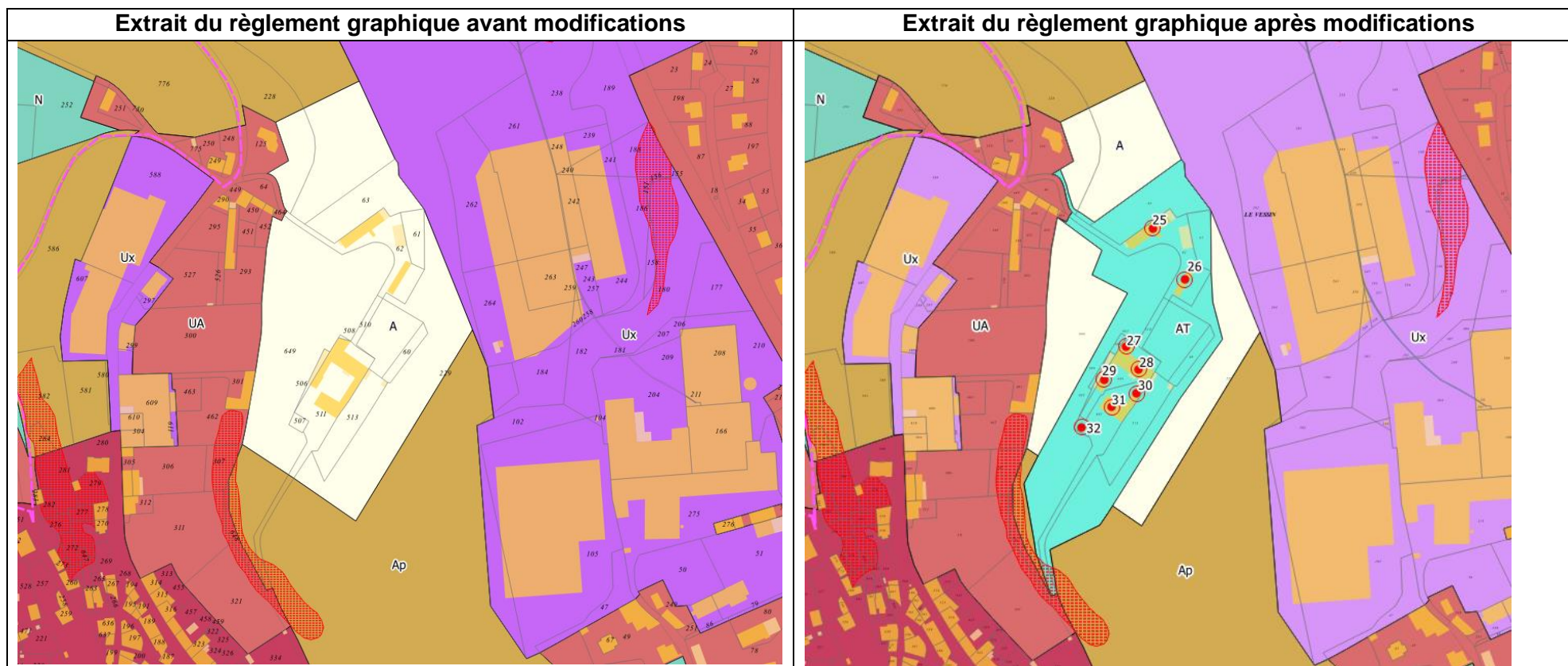
De manière concrète un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sera mise en place au niveau de la ferme de Vessin. Le secteur AT remplace donc une partie de la zone A actuelle et une partie du secteur Ap, pour un total de 1,7 ha.

Enfin, les bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre du projet sont identifiés sur le règlement graphique.

Les autres pièces du PLU à être ajustées sont le règlement écrit, les annexes pour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le Rapport de présentation pour lequel un additif explicitant la démarche y est joint.

Ce présent document s'attarde uniquement sur les modifications apportées au règlement graphique afin que chacun puisse observer les évolutions qu'apportera cette procédure de déclaration de projet.

2. Les modifications apportées au règlement graphique



2 – EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT

ZONE A

Les éléments barrés sont supprimés,
Les éléments en rouge sont ajoutés

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A. Elle comprend un secteur Ap, où tous les modes d'occupation et utilisation du sol sont interdits. **Elle comprend également le secteur AT ; secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation économique et touristique lié à la ferme du Vessin. Il s'agit d'un secteur de la zone agricole où les constructions sont rendues possibles de manière limitée pour accompagner l'évolution du site qui est d'intérêt général.**

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite dans les zones humides délimitées sur le Document Graphique de Zonage.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en activité, ainsi qu'aux Coopératives d'Utilisation de Matériels Agricoles (CUMA).
- des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles 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
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A.2 ci-après.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dispositions applicables dans la totalité de la zone A hors secteurs Ap:

- Les serres et châssis liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, à la double condition de :
 - ne pas excéder 7m de hauteur au faîtage.
 - de ne pas être dans les espaces délimités au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère
- Les dépôts de véhicules à la double condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole
 - de ne pas être dans les espaces délimités au titre de leur intérêt écologique et/ou paysager.
- Les bâtiments à usage d'exploitation agricole présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Les aménagements sans création de surface sont autorisés.
- Les extensions des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, dans la limite de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol
- Les constructions d'annexes par rapport à une habitation peuvent être autorisées sous réserve d'être implantées à un maximum de 30m de l'habitation et de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol et de surface de plancher. Cette règle s'applique annexe par annexe.
- Le bassin des piscines ne pourra excéder 50m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

Dispositions applicables dans le secteur Ap

Dans le secteur Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'intérêt Collectif (CINASPIC).

Certains espaces de la zone peuvent être soumis à des aléas moyen ou fort de mouvement de terrain.

Ainsi les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions ci-après :

- fondation au rocher
- fonds de thalwegs à éviter
- conception des remblais selon les règles de l'art : pente adaptée, dispositif d'accrochage en redans et bas drainante
- conception des soutènements (murs, enrochements, etc.) selon les règles de l'art.

Dispositions applicables dans le secteur AT

Dans le secteur AT les constructions et aménagements nécessaires à l'hébergement de courte durée, l'accueil du public et la réalisation d'événements professionnels ou privés tels que des séminaires ou des mariages sont autorisés.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère
- Les espaces de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés de manière perméable et qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère.
- Les bâtiments à usage d'exploitation agricole présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- Les extensions des bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, dans la limite de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol
- Les constructions d'annexes par rapport à une habitation peuvent être autorisées sous réserve d'être implantées à un maximum de 30m de l'habitation et de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol et de surface de plancher. Cette règle s'applique annexe par annexe.
- Le bassin des piscines ne pourra excéder 50m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

ARTICLE A.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE A.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage/acrotère.

Pour tous les bâtiments liés à l'activité agricole, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7,50 m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Les extensions et les annexes pourront déroger à cette règle sous réserve de respecter l'intégration au paysage urbain.

Dans le secteur AT, la hauteur des bâtiments autorisés autres que ceux énoncés ci-dessus, ne pourra excéder 7,50 m.

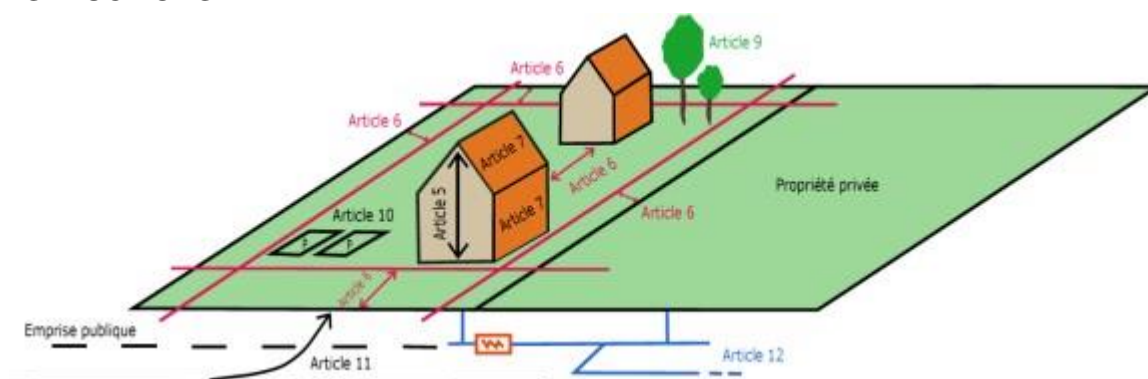
ARTICLE A.6 - ENSEMBLE DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Schéma de synthèse des articles du règlement du PLU, source : Urbactis

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de toutes les voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle édictée ci-dessus pourront être réalisées dans le prolongement du bâti existant sans aggraver le retrait initial.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'être dans le prolongement du bâti existant.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admises sur justifications, sans toutefois ex céder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ne sont pas soumises aux prescriptions de cet article.

ARTICLE A.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A.

Principes généraux

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

La toiture devra être de couleur rouge ou rouge nuancé. D'autres couleurs et natures de matériaux de couverture (ex : translucide) pourront être admises, avec des pentes moindres, pour les constructions à usage de vérandas, serres, abris piscine, abris de jardin, poulailler ou pigeonnier, sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle ou de conception traditionnelle si le projet est justifié (toiture-terrasse, toiture végétalisée, ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les toitures terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques 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.

Une dérogation pourra être mise en place pour les vérandas et les pergolas bioclimatiques sous réserve de l'intégration du projet dans son environnement, pour notamment les lames et pentes composant la toiture.

2. Pour les constructions agricoles

La pente du toit doit être comprise entre 15 et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Pour les constructions nouvelles à usage agricole, les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m² d'emprise au sol, sauf dans les conditions suivantes pour un projet de production d'énergies renouvelables.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites mais les toitures mono-pentes sont autorisées si elles sont adossées par point haut.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Façades

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent être compatibles avec celles des nuanciers déposés en mairie. Pour les extensions, elles pourront être identiques à l'existant.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

2. Pour les constructions à usage agricole.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite. Sauf interdiction de l'AVAP, les tunnels de stockage de matériaux ou de production agricole peuvent être autorisés. Ils doivent être de couleur grise et intégrés au paysage.

Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ne sont pas soumises aux prescriptions de cet article.

ARTICLE A.8 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A.9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables dans toute la zone A.

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le document graphique de zonage sont à préserver en l'état.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les éventuels mouvements de terrains (déblais/remblais) seront limités à 3 mètres d'amplitude sauf pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'intérêt Collectif (CINASPIC).

Clôtures pour les habitations

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

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 constituées :
 - o par des haies vives composées avec des espèces locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies, en recul d'un mètre
 - o maximum de la limite, peuvent être éventuellement doublées par un grillage ou une barrière bois.
 - o par des murs pleins d'une hauteur maximum d'1,60m éventuellement accompagnés par la haie visée ci-dessus. Ces murs devront être enduits d'une teinte identique à celle du bâtiment principal.
 - o par un muret surmonté d'un grillage de ferronnerie, de barreaudages peints ou de clairevoies; cette clôture aura une hauteur totale d'1,60m. Le muret sera enduit d'une teinte identique à celle du bâtiment principal.
 - o par un grillage seul dont la nature et la couleur du matériau permettent la meilleure intégration dans le paysage. La hauteur maximale est fixée à 1.60m.

Le portail d'accès à la propriété sera dans l'alignement ou en retrait de 5m, au minimum.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

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

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

ARTICLE A.10 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

ARTICLE A.11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, LES ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris le secteur Ap.

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, doit être maintenue.

3 – Chemins de randonnée

Les éléments identifiés sur le Document Graphique de Zonage comme chemins de randonnée doivent être maintenus en l'état.

ARTICLE A.12 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris le secteur Ap.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la

législation en vigueur.

Électricité

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

3 – LES AUTEURS DE L'ETUDE

1 LES AUTEURS DE L'ETUDE

Urbactis :

Urbactis, est une entreprise pluridisciplinaire qui, grâce à son savoir-faire technique et juridique, est capable de conduire les projets d'aménagement de ses clients, de la conception à la réalisation, dans de nombreux domaines liés à l'aménagement du territoire.

Pour apporter une réponse globale aux maîtres d'ouvrage, Urbactis est structurée en 2 groupes de métiers.

Comme géomètre-expert nous intervenons pour définir les limites d'un bien foncier, sécuriser une transaction immobilière, diviser et mettre en copropriété un immeuble, réaliser les plans topographiques et de bâtiment et définir les limites dans le cadre d'un aménagement en zone urbaine ou rurale.

Comme bureau d'études nous assurons des prestations d'étude et de conseil auprès des collectivités et des aménageurs privés. En tant qu'urbaniste, Assistant à Maître d'Ouvrage ou ingénieur en voirie et réseaux divers, nous intervenons à différents niveaux sur tous les projets d'aménagement tels que les PLU, les ZAC, les lotissements et les espaces publics.

Détail des auteurs du dossier, cabinet Urbactis :

NOM Prénom	Qualification, diplômes, certifications	Implication
CARRE Gildas	Directeur d'étude en urbanisme et aménagement du territoire. Co-gérant du cabinet Urbactis.	Assistance à maîtrise d'ouvrage, aide à la décision, sur la partie urbanisme et aménagement, sur la construction du dossier et sur la prise en compte des enjeux généraux et vérification interne de l'ensemble du dossier
DE STEFANI Bastien	Urbaniste	Rédaction du dossier, recueil des données.