



Pizay

# Déclaration de projet portant sur l'école et le parking



11

## Procès verbal de l'examen conjoint

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire





## Déclaration de projet – Plateau sportif de Pizay

### Procès Verbal d'examen conjoint

Le 11/04/2019

---

Présents :

- M. GUILLOT VIGNOT Philippe      Président de la 3CM
- M.SIMMINI Richard                  Chef de pôle infrastructures à la 3CM
- M. GRIMAND Marc                    Maire de Pizay
- Mme CHRISTOPHE Karine          Secrétaire de mairie
- M. PREMILLIEU Olivier              Président du SCoT BUCOPA
- M RAMEL Jean-Luc                    Architecte- urbaniste à l'agence 2BR
- M. GUILLEMIN Julien                Urbaniste à l'agence 2BR

Excusés :

- Mme GLORIOD Patricia              DGS de la 3CM
- M BEZINA Pierre                      Région Auvergne Rhône-Alpes
- M. FIGUET Bernard                  Région Auvergne Rhône-Alpes
- Mme CHAVANON Sandrine          Préfecture de l'Ain
- M. DUPASQUIER Xavier              Département de l'Ain
- Mme HYVERNAT Laurence          Chambre d'Agriculture de l'Ain
- Mme LAFAURE Carine                Chambre d'Agriculture de l'Ain
- Mme JABOUILLE Véronique        CRPF
- M. PERRIN Gérard                    DDT de l'Ain
- Mme SELIGNAN Jacqueline        Présidente du SCoT BUCOPA
- 

|   |
|---|
| <b><u>Thème de la réunion : Examen Conjoint de la Déclaration de Projet</u></b> |
|---|

Après une rapide présentation des éléments contenus dans le dossier de déclaration de projet (cf. présentation ci-jointe), la lecture est faite de l'avis rendu par écrit par :

- Le département de l'Ain. Par courrier du 03 Avril 2019, le département informe qu'il n'a pas d'observation à formuler sur le projet de mise en compatibilité du PLU.
- La DDT de l'Ain. Par courrier du 11 Avril 2019, la DDT donne un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations suivantes :
  - o La note d'explication n'explique pas suffisamment pourquoi ce nouveau secteur a été retenu pour la création du stade. Cette note indique en page 67 que l'implantation

souhaitée permet de renforcer la centralité de la commune et que, situé dans l'épaisseur du bourg, le site retenu limite la consommation d'espaces agricoles et naturels. Or, la localisation initiale, au Nord-Est du village permettait la densification du centre-bourg, la constitution d'un pôle de services publics et mutualisait le stationnement existant. Par conséquent, la question du stationnement mériterait d'être traitée dans le dossier, par exemple par le biais d'un dépose-minute dans la rue du village à l'arrière de l'école.

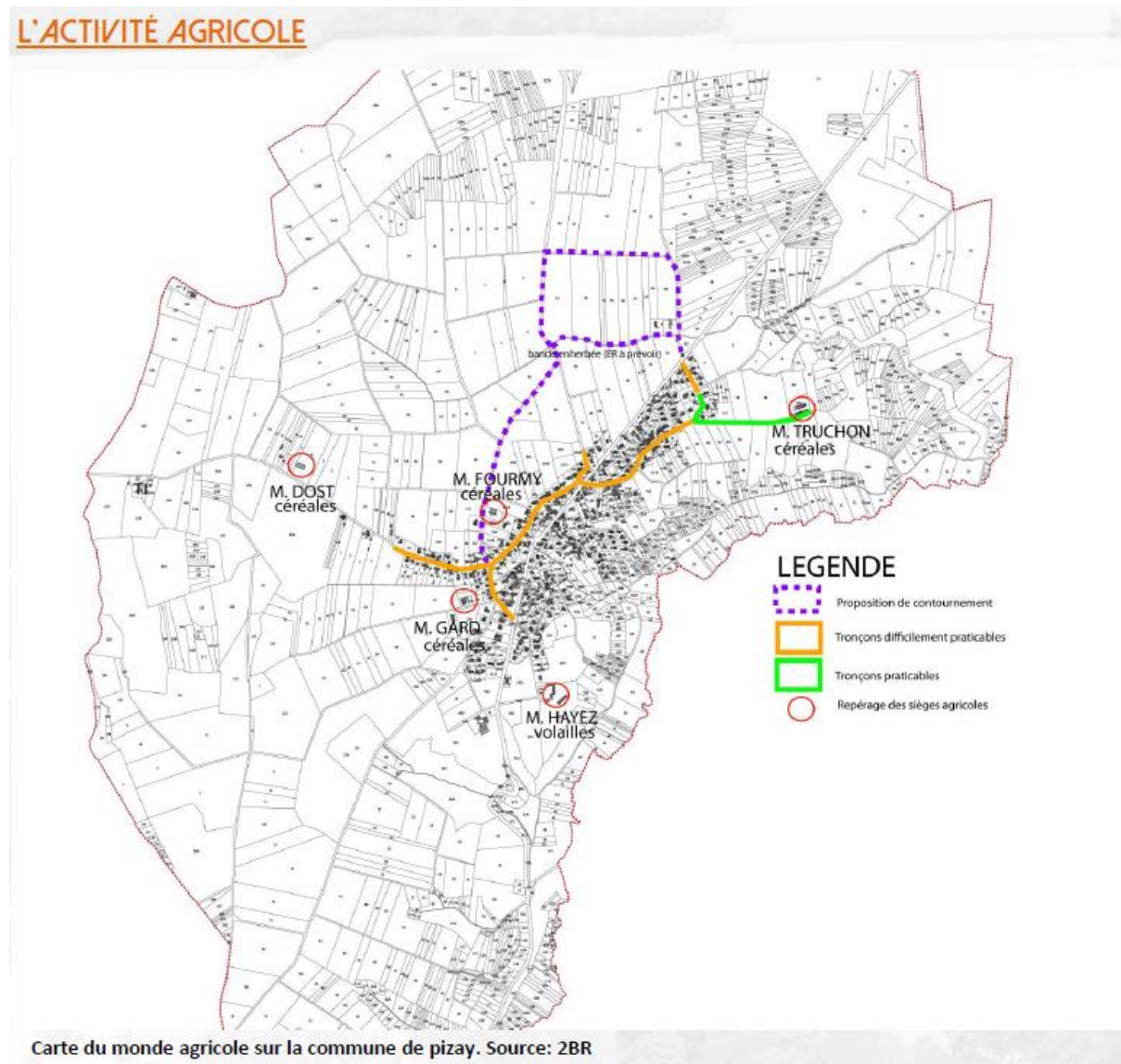
- Le projet d'aménagement et de développement durables comprend une troisième orientation qui vise à prévoir les équipements et espaces publics utiles à la collectivité. Le PADD prévoit un seul secteur d'équipements publics regroupant un terrain de sport, une aire de jeux pour les enfants, une salle polyvalente, une école et un centre pour les pompiers, sur un triangle d'environ 6 hectares zoné en Ue, et dans lequel ne sont admis que les équipements publics liés au domaine éducatif, socio-culturel, de sports et de loisirs, et de la protection incendie. Le dossier gagnera en visibilité s'il précise que la commune a porté atteinte à cette orientation par le biais de la déclaration de projet qu'elle porte en parallèle et qui vise à déplacer l'école de ce secteur Ue vers le centre-bourg.
  - 5<sup>e</sup> orientation : protéger l'activité agricole de Pizay et encourager son expansion. Le PLU traduit la volonté de la commune d'éviter le développement urbain, notamment sur la face Ouest du bourg, là où est localisé le potentiel agricole. Or la parcelle est positionnée sur cette façade Ouest. La surface globale du projet incluant l'école, le parking et le plateau sportif représente environ 1 hectare situé en zone A et actuellement exploité. Le nouveau site retenu semble ne pas avoir d'incidences sur l'activité agricole du siège d'exploitation situé à proximité ni sur la circulation des engins agricoles. Pour autant, force est de constater que le dossier ne démontre pas suffisamment que le projet ne porte pas atteinte de façon substantielle à ces deux orientations du PADD.
  - Par ailleurs, il n'est pas précisé dans le dossier si la parcelle concernée par le projet appartient à la commune ou à la communauté de communes. Si tel est le cas, il faut délimiter un emplacement réservé.
  - Selon l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, il convient d'appliquer les dispositions des articles en vigueur. Par exemple, à la page 68 de la note de présentation, l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme est à actualiser.
- La Chambre d'Agriculture de l'Ain. Par courrier du 15 Avril 2019, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable avec réserves :
- Prise en compte de l'impact sur l'activité agricole : la chambre d'agriculture souhaiterait que les éléments discutés lors de la réunion du 11 avril en mairie de Pizay viennent étayer l'analyse agricole. La Chambre d'Agriculture a fourni la carte des parcelles agricoles stratégiques de la commune, issue de l'étude préalable en cours actuellement avec la 3CM. Elle souhaiterait également qu'un schéma présentant les circulations agricoles actuelles autour du site de projet ainsi que les circulations liées au projet soient ajouté dans le RP, de façon à montrer que celui-ci n'engendre pas de contraintes supplémentaire pour l'exploitation située à proximité.

- L'Agence Régionale de la Santé, par courrier du 3 Mai 2019 a émis une observation
  - o La parcelle à l'étude est localisée en bordure Ouest de la commune et à proximité directe de parcelles agricoles. Cette proximité n'est pas étudiée dans l'évaluation environnementale en lien avec des expositions potentielles d'une population sensible à des produits d'épandage. L'ARS cite plusieurs textes législatifs qui visent à limiter les conflits d'usage entre enjeux agricoles et protection des établissements et équipements recevant du public. Le courrier contient l'arrêté préfectoral du 28 Juin 2016 fixant les mesures de protection des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques.

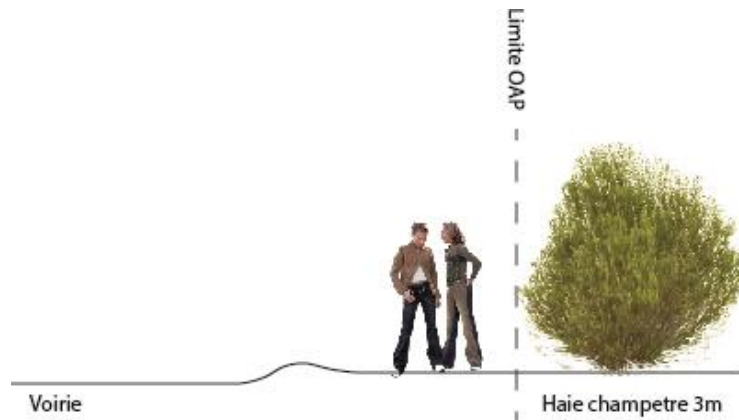
Le bureau d'études et la commission tiendront compte de l'ensemble de ces remarques.

Monsieur le maire signale que dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours, un emplacement réservé sera mis en place pour viabiliser le chemin situé derrière la zone Ue et ainsi permettre de fluidifier les circulations des engins agricoles.

Cette intention a été présentée lors d'une réunion de présentation avec les Personnes Publiques Associées.



Pour satisfaire aux observations faites par la Chambre d'Agriculture, lors de la réunion d'examen conjoint effectuée le même jour en mairie de Pizay, une haie champêtre sera matérialisée le long de la voirie pour mieux séparer le siège d'activité agricole des équipements situés à proximité.



Monsieur le maire ajoute que la commune a trouvé un accord avec l'agriculteur propriétaire des terrains rendus constructibles.

Il signale également que l'activité agricole de M. Fourmy, qui est située à proximité du projet, est sur le point de passer en bio. Il n'y sera entreposé aucun produit toxique, ni dangereux.

Puis un tour de table est effectué pour recueillir l'avis des Personnes Publiques présentes à la réunion.

M. Olivier Prémillieu du SCoT BUCOPA : émet un avis favorable avec observations

M. Premillieu trouve plus favorable la nouvelle implantation de la zone UE dans l'épaississement du village. En effet, la zone Ue qui est située au Nord du village créé une urbanisation linéaire, et représente une consommation d'espaces agricoles de 4.5 hectares, tandis que la nouvelle implantation n'en consomme que 1.5 hectares. Pour information, le futur PLU prévoit la suppression de ladite zone Ue.

Afin de séparer physiquement les espaces de loisirs des espaces agricoles, il serait utile de matérialiser clairement les limites de l'urbanisation, et éviter notamment le déversement de produits agricoles dans un espace public. Ainsi donc, le SCoT propose de matérialiser une zone tampon végétalisée en limite Nord de zone UE sera mise en place.

Cette proposition ira dans le sens des observations de l'ARS en matière de prévention contre l'exposition des personnes vulnérables aux produits phytopharmaceutiques.

Cette zone tampon sera donc matérialisée sur le schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, et sera ajoutée dans les orientations écrites.

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Risques  
Unité Atelier Planification

Référence : AvisDdtDpStadePizay237  
Vos réf. :

Affaire suivie par : Aurélie Jacquet  
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr  
tél. 04 74 45 63 08 – 04 74 45 62 74

**Objet : Avis de la DDT de l'Ain sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'intérêt général pour un stade**

**Le directeur,**

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Côtière à Montluel

85 avenue Pierre Cormorèche  
01120 MONTLUEL cedex

Bourg en Bresse, le **11 AVR. 2019**

Vous m'avez transmis le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pizay avec un projet de plateau sportif faisant l'objet d'une déclaration de projet, en vue de la réunion d'examen conjoint prévue par l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, qui se tiendra ce 11 avril.

L'analyse de votre dossier m'amène à formuler les observations suivantes.

Le projet global d'une nouvelle implantation de l'école de la commune et du plateau sportif de la communauté de communes reste compatible avec les attentes du Schéma de cohérence territoriale Bugey Côtière Plaine de l'Ain en matière de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

La note de présentation n'explique pas suffisamment pourquoi ce nouveau secteur a été retenu pour la création du stade. En outre, elle indique page 67 que l'implantation souhaitée permet de renforcer la centralité de la commune et que, situé dans l'épaisseur du bourg, le site retenu limite la consommation d'espaces agricoles et naturels. Or, la localisation initiale, au nord-est du village, permettait la densification du centre bourg, la constitution d'un pôle de services publics et mutualisait le stationnement existant. Par conséquent, la question du stationnement mériterait d'être traitée dans votre dossier, par exemple par le biais d'une dépose-minute dans la rue du village à l'arrière de l'école.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comprend :

- une *3ème orientation* : *prévoir les équipements et espaces publics utiles à la collectivité*. Le PADD prévoit un seul secteur d'équipements publics (superstructure) regroupant un terrain de sport, une aire de jeux pour les enfants, une salle polyvalente, une école et un centre pour les pompiers, sur un triangle d'environ 6 ha zoné Ue et dans lequel ne sont admis que les équipements publics liés aux domaines éducatif, socio-culturel, de sport et de loisirs, et de la

Copie à : Pref/DCAT/BAUIC

protection incendie. Votre dossier gagnera en lisibilité s'il précise que la commune a porté atteinte à cette orientation par le biais de la déclaration de projet qu'elle porte en parallèle et qui vise à déplacer l'école de ce secteur Ue vers le centre bourg.

- une 5ème orientation : *Protéger l'activité agricole de Pizay et encourager son expansion*. Le PLU traduit la volonté de la commune d'éviter le développement urbain notamment sur la face ouest du bourg, là où est localisé le potentiel agricole. Or, la parcelle est positionnée sur cette façade ouest. La surface globale du projet incluant l'école, le parking et le plateau sportif représente environ 1 ha situé en zone A et actuellement exploité. Le nouveau site retenu semble ne pas avoir d'incidence sur l'activité agricole du siège d'exploitation situé à proximité ni sur la circulation des engins agricoles.

Pour autant, force est de constater que le dossier ne démontre pas suffisamment que le projet ne porte pas atteinte de façon substantielle à ces deux orientations du PADD.

Par ailleurs, il n'est pas précisé dans le dossier si la parcelle concernée par le projet appartient à la commune ou à la communauté de communes. Si tel n'est pas le cas, il faut délimiter un emplacement réservé.

Selon l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, il convient d'appliquer les dispositions des articles législatifs en vigueur. Par exemple, à la page 68 de la note de présentation, l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est à actualiser.

Enfin, j'attire votre attention sur l'obligation de mettre en ligne la présente procédure sur le site internet de la communauté de communes.

En conclusion, votre projet recueille de ma part un avis favorable sous réserve expresse de la démonstration qu'il n'est pas porté atteinte aux deux orientations du PADD susvisées.

Le directeur,



**Gérad PERRIN**





**Direction générale adjointe  
Finances, Développement et  
Attractivité des Territoires**  
Direction Développement des territoires  
Service Aménagement et observatoire  
des territoires

LVB/CB/XD

*Dossier suivi par :*

**Monsieur Xavier DUPASQUIER**

*tél : 04.74.47.05.95.*

Monsieur Philippe GUILLOT-VIGNOT  
Président  
Communauté de Communes de la Côtière  
85 avenue Pierre Cormorèche  
01120 MONTLUEL

Bourg-en-Bresse, le - 3 AVR. 2019

**Objet :** Déclaration de projet pour la construction du plateau sportif

Monsieur le Maire,

Par courrier du 15 mars 2019 vous avez transmis au Département de l'Ain un projet de déclaration de projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint programmée le 11 avril.

La révision porte sur la construction d'un plateau sportif. Ce projet contribue à améliorer la sécurité des usagers des installations sportives et la sécurité routière.

Je vous informe que le Département de l'Ain n'a pas d'observation à formuler sur ce projet de mise en conformité du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,

Le Vice-président chargé de  
l'aménagement du territoire, l'aide aux  
communes, l'habitat, la ruralité et  
l'agriculture

Jean-Yves FLOCHON

Copie :

M. Marc GRIMAND, Mairie de Pizay



## Présidence

### Dossier suivi par

Carine LAFAURE

Tél. 04.74.45.47.04

[carine.lafaure@ain.chambagri.fr](mailto:carine.lafaure@ain.chambagri.fr)

Nos réf. I:\1-  
Bureautique\07\_Territoire\_Dv\pt\_local  
\0702\_Urbanisme\01\070204\_Procédur  
res\_urba\Documents\_urba\PLU\PIZAY  
\Modif\_Rev\LH\_MEC(ex-  
conj).PIZAY(3CM).doc

### Chambre d'Agriculture de l'Ain

4 avenue du Champ de folre

BP 84

01003 Bourg en Bresse

Tél : 04 74 45 47 43

MONSIEUR LE PRESIDENT  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA COTIERE A  
MONTLUEL  
85 AVENUE PIERRE CORMORECHE – BP 126  
01124 MONTLUEL

Bourg-en-Bresse, 15 avril 2019

Objet : déclaration de projet portant sur le plateau sportif

- AVIS -

Monsieur le Président,

Par un courrier réceptionné le 18 mars 2019 et conformément aux articles L.132-7 et L.153-54 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur la déclaration de projet relatif au Plan Local d'Urbanisme de PIZAY, suite à la délibération de votre conseil communautaire du 8 novembre 2018. Nous vous en remercions.

Nous tenons d'abord à souligner la volonté de la commune de trouver une solution afin de ne pas pénaliser l'exploitation agricole en place et nous nous félicitons du travail de concertation réalisé avec les élus qui a permis de trouver un compromis favorable à tous.

Suite à la réunion d'examen conjoint du 11 avril 2019, nous confirmons notre **AVIS FAVORABLE sous réserve** de la prise en compte des éléments suivants :

- **Prise en compte de l'impact sur l'activité agricole** : nous souhaiterions que les éléments dont nous avons discuté à la réunion du 11 avril viennent étayer l'analyse agricole (agriculture biologique, irrigation, ...). La Chambre d'Agriculture a fourni la carte des parcelles agricoles stratégiques de la commune, issue de l'étude préalable en cours actuellement avec la 3CM. Nous souhaitons également qu'un schéma présentant les circulations agricoles actuelles autour du site du projet ainsi que les circulations liées au projet soit ajouté, de façon à montrer que celui-ci n'engendre pas de contraintes supplémentaires pour l'exploitation à proximité.
- Concernant l'indemnisation de l'exploitant en place sur la parcelle du projet, nous vous invitons à appliquer le Protocole départemental d'éviction des exploitants disponible à la Chambre d'Agriculture auprès de Mickael DIDAT, notre juriste.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Michel JOUX



La délégation départementale de l'AIN

Affaire suivie par : R.BUATOIS  
Service Environnement Santé  
ars-dt01-environnement-sante@ars.sante.fr  
04 81 92 12 86

Bourg-en-Bresse, le 03 MAI 2019

Madame la directrice  
D.R.E.A.L. Auvergne Rhône Alpes  
CIDDAE/pôle AE  
5, PLACE Jules FERRY  
69453 Lyon Cedex 06

Réf : I:\SANTEENV\SAT\4\_URBA\B-PROJETS\AMENAGEMENTS

**Objet : Avis concernant la mise en compatibilité du PLU de la commune de PIZAY**

**Dossier : 2019-ARA-KKP-1748**

Réf : votre mail en date du 15/04/2019 – n°00707 et n° 00711

PJ : AP du 28 juin 2016, annexes 1 et 2  
Courrier ARS à destination du préfet de région Auvergne Rhône-Alpes

Madame la directrice,

Vous avez sollicité l'avis de mon service sur le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de PIZAY concernant la création d'une école, d'un parking et d'un terrain de sport.

La parcelle A466 à l'étude, localisée à l'ouest de la commune au lieu-dit « Le Guedet », est actuellement classée en zone agricole du PLU de la commune.

Vous envisagez un avis sans observation (tacite) sur ce dossier.

Toutefois, nous notons que la parcelle à l'étude est localisée en bordure ouest de la commune et à proximité directe de parcelles agricoles. Cette proximité n'est pas étudiée dans l'évaluation environnementale en lien avec des expositions potentielles d'une population sensible à des produits d'épandage.

L'ARS tient à rappeler l'existence de l'Arrêté Préfectoral du 26 juin 2016 fixant les mesures de protection des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytosanitaires, ainsi que le courrier de la directrice générale de l'ARS à destination du préfet de région Auvergne Rhône-Alpes du 27 juin 2016.

- Selon l'article 2 de l'AP du 26 juin 2016, les utilisations de produits phytopharmaceutiques seront interdites pendant les journées de présence des populations sensibles (30 minutes avant ouverture et jusqu'à 30 minutes après fermeture de l'établissement).

A défaut, les mesures suivantes seront mises en place :

- Présence d'une haie anti-dérive entre le lieu d'accueil et la parcelle d'épandage dont les caractéristiques sont présentées dans l'Annexe 1,
- Recours à des méthodes et équipements de pulvérisation permettant de diminuer le risque de dérive (Annexe 2).

Conformément à l'article 5 de cet AP, pour toute nouvelle construction d'un établissement sensible, le porteur de projet doit mettre en œuvre des mesures nécessaires à la protection des personnes vulnérables de son établissement.

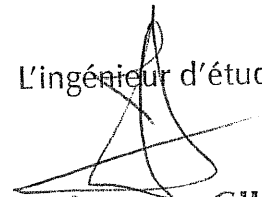
- Dans son courrier à destination du préfet de la région Auvergne Rhône-Alpes, la directrice générale de l'ARS préconise **de ne pas épandre à proximité des établissements accueillant en journée des enfants**, pendant leur temps de présence et à des distances inférieures aux distances de sécurité préconisées (5m / 20m / 50m), ceci y compris en cas de présence de haies, ou d'utilisation d'équipements de pulvérisation visant à réduire la dérive.

Voici les éléments que nous tenions à soulever sur la compatibilité du projet et de son environnement.

Je vous prie d'agréer, Madame la directrice, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur général et par délégation,  
P/La directrice départementale,

L'ingénieur d'études sanitaires



Jeanne GIL-VAILLER

Copies pour :

- Mairie de PIZAY
- Communauté de Communes de la Côtière

Lyon, le 27 JUIN 2016

La directrice générale

Affaire suivie par :

Valérie Parron

Direction de la santé publique

✉ : ara-ara-sante-environnement@ars.sante.fr

☎ : 04.73.74.49.46

Armelle Mercuroi

Délégation départementale de la Drôme

✉ : ars-dt26-environnement-sante@ars.sante.fr

☎ : 04.26.20.91.70

Monsieur le Préfet de la région  
Auvergne-Rhône-Alpes  
106 rue Pierre Corneille  
69419 Lyon Cedex 03

**Objet :** Epandage de produits phytosanitaires à proximité de lieux hébergeant des personnes vulnérables /  
Position de l'autorité sanitaire régionale relativement à l'application de l'instruction MEDDE du 3 février 2016  
et au projet d'arrêté proposé par la DRAAF Auvergne-Rhône-Alpes suite au CAR du 4 mai 2016

P.J. : Projet d'arrêté préfectoral type fixant des mesures de protection des personnes vulnérables lors de l'application de produits  
phytopharmaceutiques

Monsieur le Préfet,

Le ministre chargé de l'agriculture et la ministre chargée de l'écologie ont demandé aux préfets de départements, par instructions techniques respectives des 27 janvier 2016 et 3 février 2016, de prévoir par arrêté préfectoral une distance minimale **entre les établissements accueillant des populations sensibles et les épandages de produits phytopharmaceutiques (produits considérés comme les plus dangereux parmi les pesticides (art L253-1 du Code Rural))**.

Dans ce contexte, vous avez proposé aux préfets de départements en CAR du 4 mai 2016 un projet d'arrêté préfectoral type fixant des mesures de protection des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques. Cet arrêté a vocation à servir de base à l'élaboration des arrêtés préfectoraux dans chaque département de la région.

Je tiens à préciser l'existence des éléments suivants :

- Les mesures de pesticides réalisées par Air Rhône-Alpes en 2014 et 2015 (à proximité des grandes cultures, de la viticulture, de l'arboriculture) montrent la corrélation effective entre les mesures dans l'air et la période d'épandage, les produits épandus et la proximité aux cultures.
- La politique nationale en matière de pesticides (agricoles et non-agricoles) va dans le sens d'une nécessaire réduction de leur utilisation du fait de leur nocivité pour la santé et pour l'environnement. Les collectivités ont fait depuis plusieurs années d'importants efforts en ce sens.
- La littérature scientifique multiplie les éléments de preuve mettant en évidence l'association positive entre l'exposition professionnelle et certaines pathologies (cancer de la prostate, cancers hématopoïétiques).
- L'exposition aux pesticides intervenant en période prénatale ou dans les premières années de vie (enfants et femmes enceintes) semble être particulièrement à risque pour le développement de l'enfant.

.../...

ARS Auvergne-Rhône-Alpes

241 rue Garibaldi

CS 93383

69418 Lyon Cedex 03

☎ 04 72 34 74 00

www.ars.auvergne-rhone-alpes.sante.fr

Le projet d'arrêté préfectoral type que vous proposez appelle de ma part les observations suivantes :

- Les modalités proposées procèdent d'un souci de compromis avec le risque sanitaire mais n'intègrent pas d'évaluation du risque sanitaire. Sur ce point, l'ANSES a été consultée par la Direction Générale de la Santé (DGS) après la parution des instructions nationales, afin d'approfondir certaines questions soulevées dans le cadre de la rédaction des arrêtés (distance, durée...). Il conviendra que l'arrêté soit revu à la lumière de l'expertise de l'ANSES attendue en 2017.
- Sous réserve de l'avis de l'ANSES, il conviendrait que l'épandage de tous les produits soit interdit, quelles que soient les conditions, à des distances inférieures à celles préconisées (produits visés à l'article 3 de l'arrêté du 27 juin 2011), compte-tenu des éléments rappelés ci-dessus.
- Dès lors que le choix est fait par l'autorité de l'Etat de retenir une formule de compromis, il est impératif que l'application qui en sera faite par les communes (notamment la fixation des heures d'autorisation d'épandage en fonction des heures d'ouverture et de fermeture des établissements) soit soigneusement contrôlée.
- Au vu de l'enjeu sanitaire particulier vis-à-vis des enfants, il apparaît nécessaire de compléter la liste des établissements visés à l'article 2 en ajoutant :
  - les maisons d'assistantes maternelles (MAM),
  - les micro-crèches,
  - les établissements d'accueil d'enfants handicapés,
  - les stades et aires de sports collectifs ou d'athlétisme utilisés par les enfants dans le cadre scolaire ou associatif.

Il apparaît essentiel de protéger les enfants, les femmes enceintes et les autres personnes vulnérables, en limitant leur exposition aux produits phytosanitaires.

Pour assurer leur protection, il conviendrait de ne pas épandre à proximité des établissements accueillant en journée des enfants, pendant leur temps de présence et à des distances inférieures aux distances de sécurité préconisées (5 m / 20 m / 50 m), ceci y compris en cas de présence de haies ou d'utilisation d'équipements de pulvérisation visant à réduire la dérive.

Je tenais à vous faire part de l'ensemble de ces réserves sur ce projet d'arrêté type.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger sur ces propositions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

La directrice générale  
de l'Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes

  
Véronique WALLON





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Protection et Gestion de l'Environnement

**ARRETÉ**  
**fixant des mesures de protection des personnes**  
**vulnérables lors de l'application de produits**  
**phytopharmaceutiques**

**Le Préfet de l'Ain**

**Vu** le règlement (CE) n° 1272/2008 relatif à la classification, à l'étiquetage et à l'emballage des substances et des mélanges ;

**Vu** le règlement (CE) n° 1107/2009 du 21 octobre 2009 concernant la mise sur le marché de produits phytopharmaceutiques ;

**Vu** le code rural et de la pêche maritime (CRPM) et notamment les articles L.253-1, L.253-7-1 et D.253-5-1 ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.120-1 et D.120-1 ;

**Vu** l'arrêté du 12 septembre 2006 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits visés à l'article L.253-1 du CRPM ;

**Vu** l'arrêté du 10 mars 2016 déterminant les phrases de risque visées au premier alinéa de l'article L.253-7-1 du CRPM ;

**Considérant** le développement urbain des dernières décennies, qui a généré une multiplication d'implantations de sites accueillant des personnes vulnérables visées par l'article L. 253-7-1 du code rural et de la pêche maritime à proximité immédiate des zones agricoles ;

**Considérant** les conclusions des évaluations des risques pour les applicateurs, le public et les consommateurs, dans le cadre des procédures d'approbation des substances actives et d'autorisation de mise sur le marché des produits phytopharmaceutiques ;

**Considérant** la sensibilité particulière des enfants, des personnes âgées ou malades, au regard de l'exposition aux produits phytopharmaceutiques ;

**Considérant** le nombre de lieux et établissements accueillant des personnes vulnérables implantés à proximité immédiate de parcelles agricoles dans le département de l'Ain ;

**Considérant** les possibles dérives de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques lors des traitements des parcelles du fait de la hauteur des plantes et des caractéristiques des matériels de pulvérisation utilisés pour traiter ces cultures ;

**Considérant** les enjeux de la protection des cultures compte tenu des conditions climatiques favorables à la multiplicité des ravageurs et parasites des végétaux ainsi que la nécessité d'utiliser des produits phytopharmaceutiques pour prévenir les maladies des plantes et permettre la production de fruits et de produits transformés ;

**Considérant** qu'il y a lieu de mettre en place des mesures de protection adaptées lors de l'application de produits phytopharmaceutiques à proximité des lieux accueillant des personnes vulnérables ;

Sur la proposition de la secrétaire générale de la préfecture de l'Ain

**ARRETE**

**Article 1 – définitions et champ d'application**

Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

- « lieux et établissements accueillant des personnes vulnérables » : cours de récréation et espaces habituellement fréquentés par les élèves dans l'enceinte des établissements scolaires, espaces habituellement fréquentés par les enfants dans l'enceinte des crèches, des haltes-garderies et des centres de loisirs, aires de jeux destinées aux enfants dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, centres hospitaliers et hôpitaux, établissements de santé privés, maisons de santé, maisons de réadaptation fonctionnelle, établissements accueillant ou hébergeant des personnes âgées, établissements qui accueillent des personnes handicapées ou des personnes atteintes de pathologie grave.
- « produits phytopharmaceutiques » : tout produit mentionné à l'article L.253-1 du Code rural et de la pêche maritime, à l'exception des produits à faible risque qui ne font pas l'objet de classement ou dont le classement présente uniquement les phrases de risque déterminées par l'arrêté du 10 mars 2016 sus-visé (soit R50 à R59 ou H400, H410 à H413 ou EUH059).

## **Article 2 – lieux et établissements accueillant des personnes vulnérables une partie seulement de la journée**

L'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des lieux et établissements accueillant des personnes vulnérables une partie seulement de la journée (écoles, crèches, accueil de jour de personnes âgées ou handicapées...), est interdite pendant les jours de présence de ces personnes dans ces lieux et établissements, de 30 minutes avant l'heure d'ouverture de l'établissement à 30 minutes après son heure de fermeture, à une distance inférieure à :

- 5 mètres des limites physiques de ces lieux et établissements pour les cultures basses (grandes cultures, cultures légumières...),
- 20 mètres des limites physiques de ces lieux et établissements pour les cultures de vignes,
- 50 mètres des limites physiques de ces lieux et établissements pour les cultures arboricoles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si l'une des deux mesures suivantes au moins est mise en œuvre :

- présence entre la parcelle à traiter et le lieu ou l'établissement concerné d'une haie anti-dérive continue présentant les caractéristiques suivantes : hauteur supérieure à celle des équipements de pulvérisation utilisés ; précocité de végétation permettant de limiter la dérive dès les premières applications ; homogénéité de la végétation et notamment absence de trous ; conformément au modèle joint en annexe 1,
- recours à des méthodes et des équipements de pulvérisation permettant de diminuer le risque de dérive lors de l'application et inscrits au bulletin officiel du ministère en charge de l'agriculture ; conformément à l'annexe 2.

## **Article 3 – lieux et établissements dans lesquels des personnes vulnérables sont présentes en permanence**

L'utilisation de produits phytopharmaceutiques à proximité des lieux et établissements dans lesquels des personnes vulnérables sont présentes en permanence (hôpitaux, établissements scolaires avec internat...) est subordonnée, pendant les jours de présence de ces personnes dans ces lieux et établissements, au respect de l'une des conditions suivantes :

- présence entre la parcelle à traiter et le lieu ou l'établissement concerné d'une haie anti-dérive continue présentant les caractéristiques suivantes : hauteur supérieure à celle des équipements de pulvérisation utilisés ; précocité de végétation permettant de limiter la dérive dès les premières applications ; homogénéité de la végétation et notamment absence de trous ; conformément au modèle joint en annexe 1 ;
- recours à des équipements de pulvérisation permettant de diminuer le risque de dérive lors de l'application et inscrits au bulletin officiel du ministère en charge de l'agriculture ; conformément à l'annexe 2.
- pas d'utilisation à moins de :
  - 5 mètres des limites physiques de l'établissement pour les cultures basses (grandes cultures, cultures légumières...),
  - 20 mètres des limites physiques de l'établissement pour les cultures de vignes,
  - 50 mètres des limites physiques de l'établissement pour les cultures arboricoles.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque des modalités particulières ont été mises en œuvre localement pour empêcher la présence des personnes vulnérables dans les espaces de plein air de ces lieux et établissements, lors du traitement.

## **Article 4 – information et communication**

Les maires rendent publique par affichage ou tout autre moyen la liste des lieux et établissements mentionnés à l'article 1 localisés sur le territoire de leur commune.

Les maires rendent publics par affichage ou tout autre moyen : les horaires d'ouverture et de fermeture aux personnes vulnérables des lieux et établissements mentionnés à l'article 2 ; enfin, s'il y a lieu, les modalités particulières mises en œuvre localement pour éviter la présence de personnes vulnérables dans les espaces de plein air des lieux et établissements mentionnés à l'article 1 en application du dernier alinéa de l'article 3 du présent arrêté.

#### **Article 5 – cas des nouvelles constructions d'établissements**

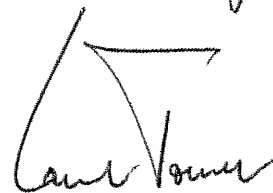
En cas de nouvelle construction d'un établissement mentionné à l'article 1 du présent arrêté à proximité d'exploitations agricoles, le porteur de projet doit mettre en œuvre des mesures nécessaires à la protection des personnes vulnérables de son établissement.

#### **Article 6 – application**

La secrétaire générale de la Préfecture, les sous préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires de l'Ain, le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt Auvergne-Rhône-Alpes, les maires, les officiers de la gendarmerie et tous les agents de la force publique sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans l'Ain et fera l'objet d'un affichage dans chacune des mairies concernées.

Fait à Bourg en Bresse, le 28 juin 2016

Le Préfet,



Laurent TOUVEI



DÉPARTEMENT DE L'AIN  
COMMUNE DE PIZAY  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA COTIERE (3CM)



Présentation du 11/04/2019 – Examen conjoint  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU  
dans le cadre du projet de l'école, du parking (commune) et du plateau sportif (3CM)

# Sommaire

1. La procédure
2. Le diagnostic
3. Le projet et son caractère d'intérêt général
4. La mise en compatibilité du PLU
5. Synthèse de l'évaluation environnementale
6. Points de discussion

# 1, LA PROCÉDURE

# La procédure de déclaration de projet

## Pourquoi une déclaration de projet ?

- Les points de blocage qui ne permettent pas le projet de réalisation de l'école , du parking et du plateau sportif:
- une zone A ne permettant pas la réalisation de ces projets
- des garanties par rapport au SCOT BUCOPA opposable depuis le 01/05/2017 qui est un document de rang supérieur.
- Issus d'une réflexion globale, ces deux projets doivent être pensés de manière concomitante bien que portés par deux entités différentes. Il convient d'ajouter qu'une étude de cadrage urbain a été réalisée en amont (2016) afin de déterminer une stratégie d'implantation du présent projet à créer. Ce document est joint en annexe du dossier de déclaration de projet.
- Les deux déclarations de projet font l'objet d'une évaluation environnementale unique systématique réalisée par le cabinet Mica Environnement (la commune présentant une zone Natura 2000 sur son territoire).



## 2,DIAGNOSTIC

# Articulation du projet avec les plans et programmes

DTA – Aire Métropolitaine de Lyon et SCoT – BUCOPA

Déclaration de projet :

- Greffe sur le noyau urbain central et urbanisation en continuité
- Faible surface de terre agricole consommée
- Sols en partie préservés (espace vert)
- Pas d'impact sur les fonctionnalités écologiques
- Projet dans l'épaisseur du centre-bourg
- Aménagement de chaussées sécurisées

**DECLARATIONS DE PROJET COMPATIBLE  
AVEC LES ORIENTATIONS DE LA DTA ET DU  
SCOT**

SRCAE Rhône-Alpes

SRCE Rhône-Alpes

SDAGE Rhône Méditerranée

**DECLARATIONS DE PROJET COMPATIBLE  
AVEC CES PLANS PROGRAMMES**

# Présentation générale de la commune

## Situation et localisation

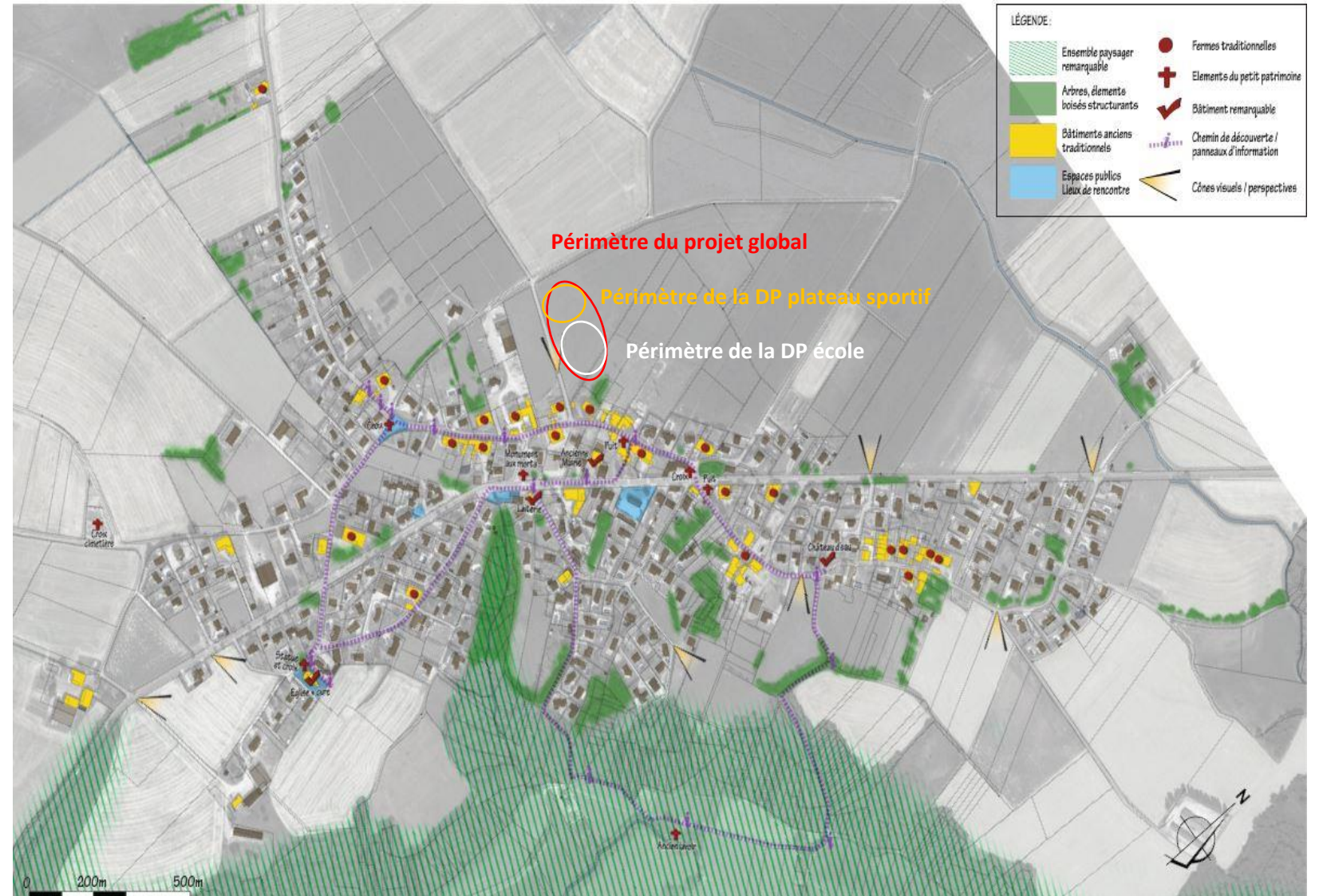
- superficie d'environ 11.18km<sup>2</sup>, la commune d'étude est située dans le canton de Montluel au Sud-ouest du département de l'Ain, sur le plateau de la Dombes, en limite de la plaine de l'Ain. Elle se positionne à 30km de Lyon et à 40km de Bourg-en-Bresse.
- Desservie à 6km par l'autoroute A 42, la commune de Pizay est proche de cet axe de circulation qui relie Lyon à Genève ou Bourg-en-Bresse. Le territoire est aussi traversé par des infrastructures majeures à l'échelle du département :
- la RD 22 Montluel-Bourg-en-Bresse qui traverse la commune du sud-ouest au nord-est (axe de 1<sup>ère</sup> catégorie). Il convient de souligner que la RD 22 scinde la commune en deux et constitue un itinéraire de transit et de délestage pour les liaisons Bourg-Lyon (3000v/jr). En 1999, la commune a envisagé des aménagements pour réduire la vitesse.
- la RD 84 b qui conduit vers Bressolles (3<sup>ème</sup> catégorie)
- la RD 1084 : Lyon-Genève



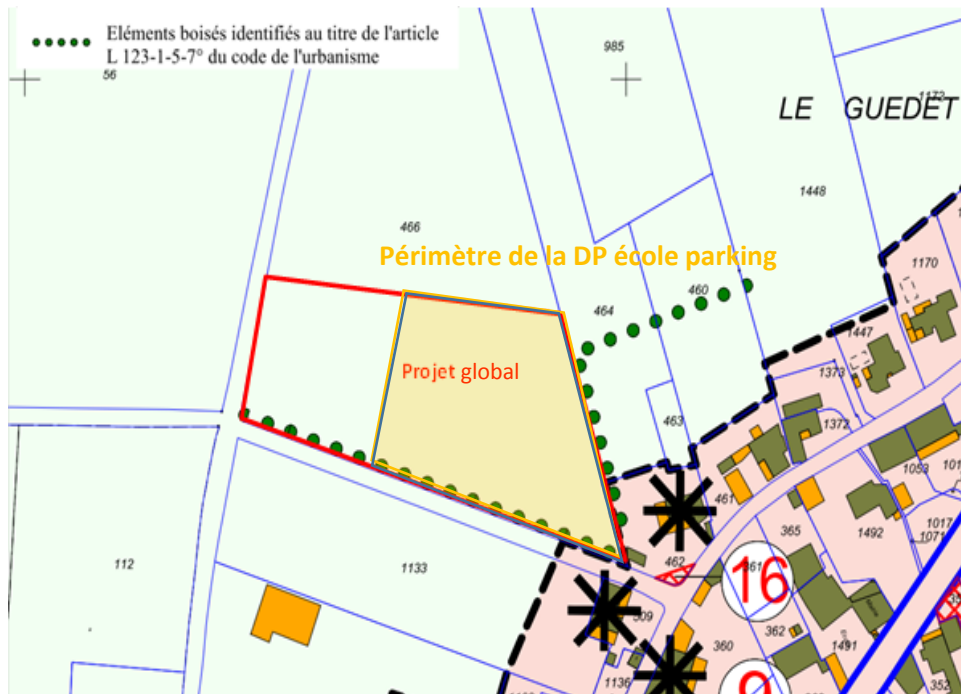
# Le site du projet global (école, parking et plateau sportif)

## Site du projet global (école, parking, plateau sportif)

- Parcelle A 466 en partie, actuellement classée en zone A
- Parcelle bordant le chemin de la Combette et la voie communale des Brosses, proximité avec la RD 22
- Implantation stratégique à proximité immédiate de la centralité, en entrée de ville ouest de la commune. Il est localisé dans l'épaisseur du centre-bourg et bénéficie d'une bonne desserte en infrastructure routière
- Surface: environ 1ha

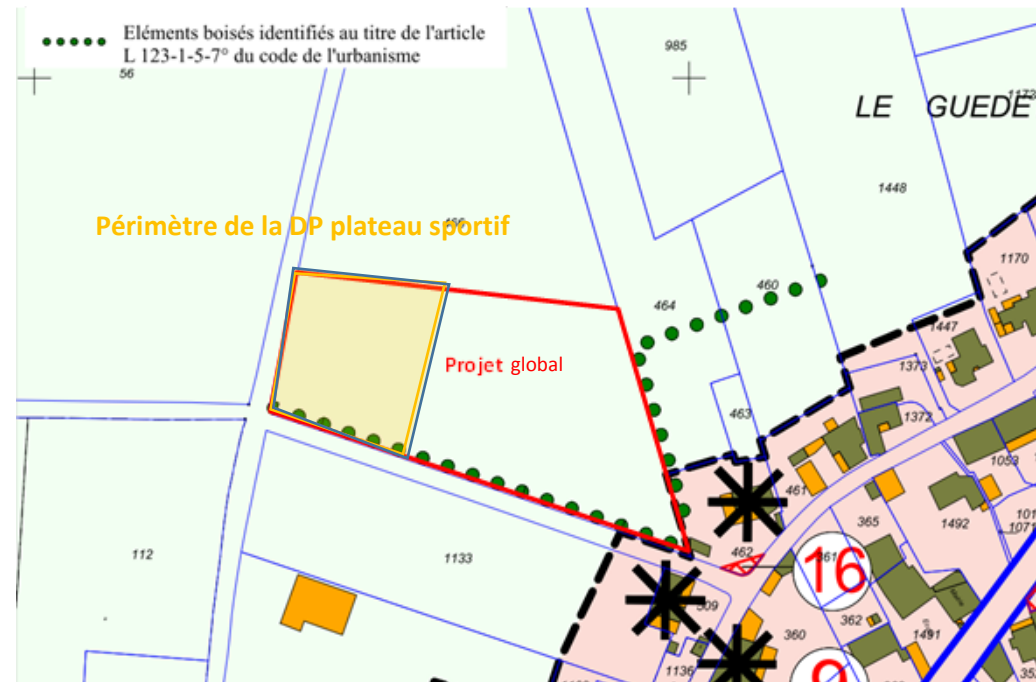


# Déclaration de projet Ecole et parking



- Ecole /parking : compétence commune
- A l'est de la parcelle A 466
- Parcelle projet global : 1ha

# Déclaration de projet Plateau sportif



- Plateau sportif : compétence communauté de communes de la Côtière (3CM)
- A l'ouest de la parcelle A 466
- Parcelle projet global : 1ha

**Issus d'une réflexion globale, ces deux projets doivent être pensés de manière concomitante bien que portés par deux entités différentes.**

# Les espaces naturels patrimoniaux sur la commune et la parcelle du projet global

| Type de périmètre | Nom  | Référence | Situation par rapport à la zone d'étude | Sensibilité   |
|-------------------|--|-----------|---|---------------|
| ZICO              | La Dombes  | RA01      | inclus                                  | Oiseaux       |
| ZNIEFF 1          | Vallon du Cotey  | 01000006  | 0,75 km                                 | Faune - Flore |
| ZNIEFF 1          | Etangs de la Dombes  | 01090002  | 2,20 km                                 | Faune - Flore |
| ZNIEFF 2          | Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière | 0109      | 0,25 km                                 | Faune - Flore |

| Type de périmètre | Nom       | Numéro    | Situation par rapport à la zone d'étude | Sensibilité          |
|-------------------|-----------|-----------|---|----------------------|
| ZSC               | La Dombes | FR8201635 | 1,4 km                                  | Habitats-Faune-Flore |
| ZPS               | La Dombes | FR8212016 | 1,4 km                                  | Oiseaux              |

- 2 sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) relatif au site de la Dombes : **Le site du projet est situé hors site**
- 3 ZNIEFF : **Le site du projet est situé hors site**
- **1 ZICO : Le site du projet s'inscrit dans ce site**

# Inventaire des zones humides sur la commune et la parcelle du projet global

- Echelle commune : 3 zones humides sont inventoriées
  - La zone humide « Le Cotey 02 » (01IZH0735) : 22,10 ha,
  - La zone humide « Le Cotey 03 » (01IZH0736) : 10,84 ha,
  - La zone humide « Mares La Ternière » (01IZH1175) : 1,13 ha
  
- Echelle parcelle du projet global:

**Au sein de la zone d'étude aucune zone humide ponctuelle et potentielle n'a été identifiée.**

# Faune et flore sur le site

De par la localisation de la zone d'étude à proximité du tissu urbain de la commune de Pizay, de l'occupation des sols de la parcelle (usage agricole intensif : céréales, maïs, tournesols) et de l'absence d'entités écologiques particuliers (mares, arbres à cavités...), elle présente un intérêt faible pour la faune.

**Seule la haie située à l'est de la parcelle, plus dense que le reste des alignements boisés, est susceptible de présenter un intérêt pour une espèce d'Oiseaux, le Chardonneret élégant, espèce à enjeu régional modéré. Il convient de préciser que seule la partie Est de la haie sera conservée dans le cadre des deux déclarations de projet.**

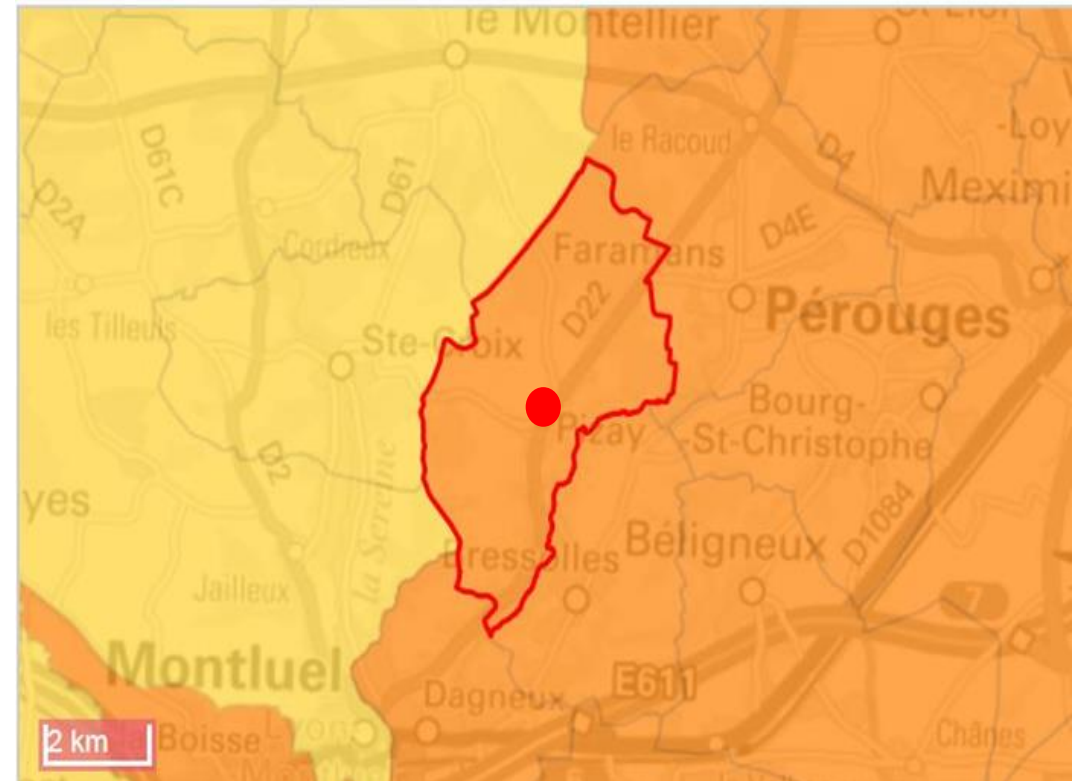


# Les risques sur la commune et sur la parcelle du projet global

| Risques                           | Inondations                            | Mouvements de terrain                                   | Cavités souterraines                                   | Retrait gonflement des argiles        | Séisme                       | Installations industrielles   | Installations nucléaires   | Canalisations de matières dangereuses |
|-----------------------------------|--|---|--|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| Sur commune                       | pas de PPRNi mais inondations du Cotey | -pas de PPRN<br>-pas de mouvements de terrains recensés | -pas de PPRN<br>-pas de cavités souterraines recensées | -pas de PPRN<br>-aléa faible et moyen | -pas de PPRN<br>-aléa modéré | -pas de PPRT<br>-une carrière | -pas d'installations nucléaires à moins de 10 km<br>-Centrale électrique du Bugey à moins de 20 km | pas concerné                          |
| Sur la parcelle du projet (A 466) | pas concerné                           | pas concerné  | pas concerné   | aléa faible                           | aléa modéré                  | pas concerné                  | pas concerné   | pas concerné                          |

- La commune de Pizay et donc la parcelle du projet global ne sont pas impactés par :
  - ✓ un PPRN inondation,
  - ✓ un PPRT industriel,
  - ✓ un PPRM mouvements de terrain ,
  - ✓ un PPRM séisme,
  - ✓ des canalisations de matières dangereuses

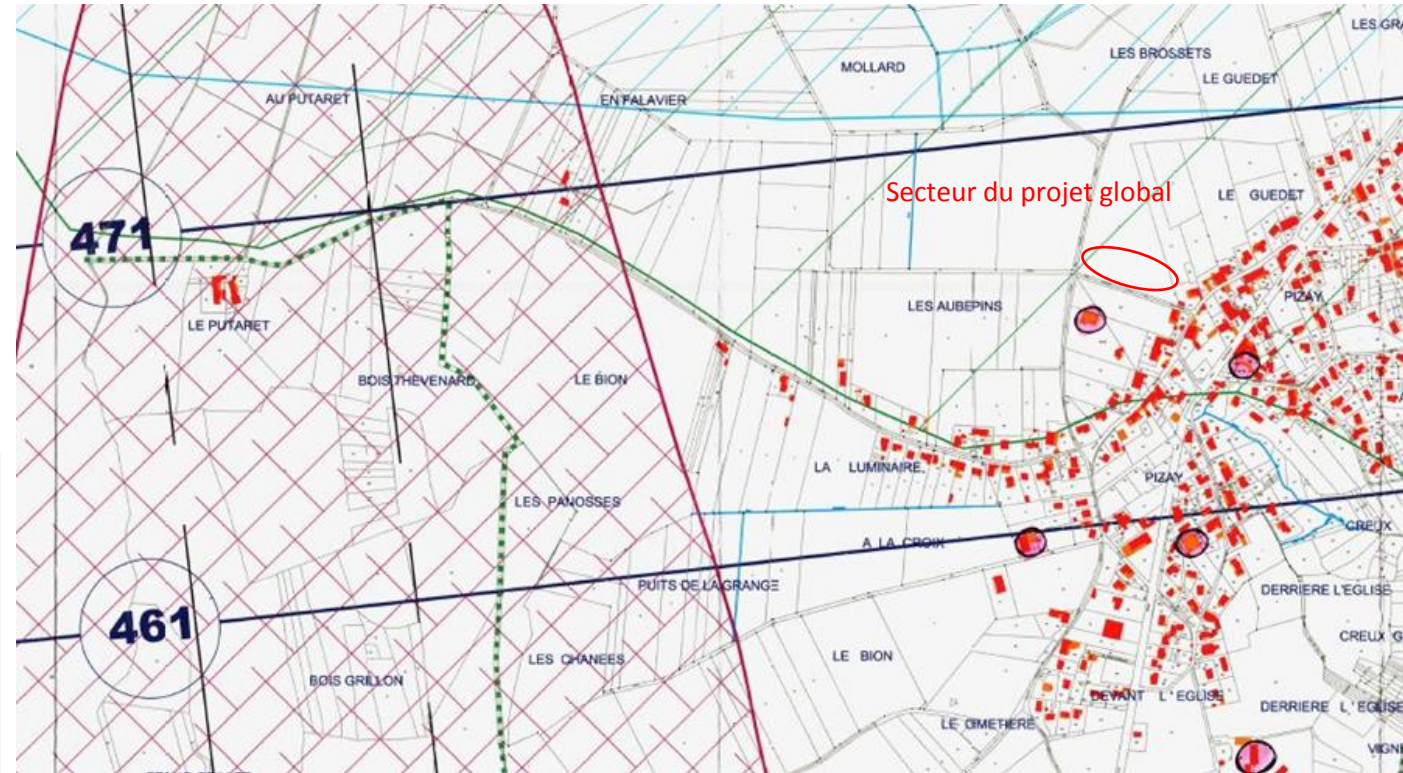
# Les risques sur la commune et sur la parcelle du projet global



- Le site du projet est situé dans une zone où les sols argileux présentent une sensibilité faible aux phénomènes de retrait/gonflement des argiles,
- Il est également soumis au risque sismique modéré de niveau 3.

# Les servitudes d'utilités publiques

- La parcelle est concernée par la servitude T5 relative à l'aéronautique de dégagement
- Au regard des lignes de niveau indiquant l'altitude de la servitude et de la nature du projet, la servitude T5 n'a pas d'incidence notable sur le projet.



# 3,LE PROJET ET SON CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



# Scénario 1 : école à l'arrière de la mairie

## Description

- Construction de salles de classes à l'arrière de la mairie sur la parcelle 365 et la parcelle 361. La parcelle 365 appartient à la commune
- Accès à l'école depuis la rue du Village
- Repositionnement de la mairie dans l'école actuelle
- Bureaux de l'actuelle mairie pour salles associatives
- Création de deux poches de parkings et aménagement de cheminements sécurisés pour rejoindre l'école
- Plateau avec changement de matériaux qui ralentit la circulation et connecte les équipements publics

## Avantages

- Renforcement de la centralité
- Pas de reconstruction de la cantine, la salle de motricité et la bibliothèque
- Utilisation des parcelles communales pour les équipements publics
- Création de trottoirs et cheminements sécurisés en particulier dans la rue à sens unique
- Plus de traversée piétonne des élèves sur la RD 22

## Inconvénients

- La parcelle 361 a déjà été vendue. Elle ne peut donc être incluse dans le périmètre du projet
- La construction de l'école en continuité des bâtiments existants (mairie, bibliothèque) implique une mise aux normes de ces derniers
- Accès plus difficile et possible conflit d'usage avec l'école sur le nouveau parking de la mairie





# Scénario 3 : école au sud du chemin de la Combette

## Description

- Construction du groupe scolaire sur la parcelle 1133 actuellement en zone A du PLU
- Aménagement d'un parking attenant
- Mise en place de haies bocagères pour créer une transition avec l'espace agricole
- Repositionnement de la mairie dans l'école actuelle
- Création d'un plateau sécurisant la RD 22 entre la place centrale et la mairie

## Avantages

- Eloignement limité du centre
- Beaucoup de places disponibles, extension future de l'école possible
- Proximité de l'école avec les équipements sportifs
- Bureaux disponibles pour des services dans l'ancienne mairie
- Plus de traversée piétonne des élèves sur la RD 22

## Inconvénients

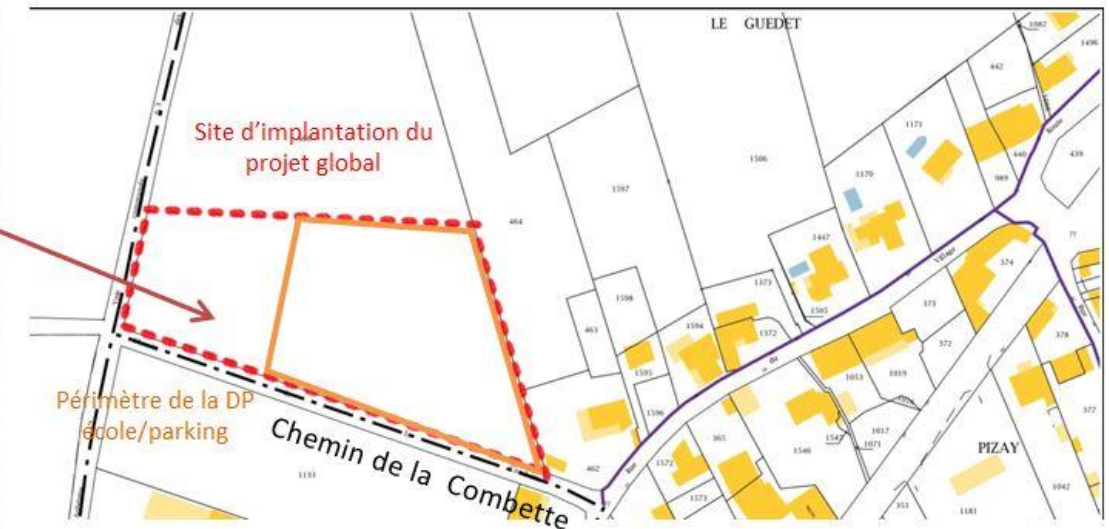
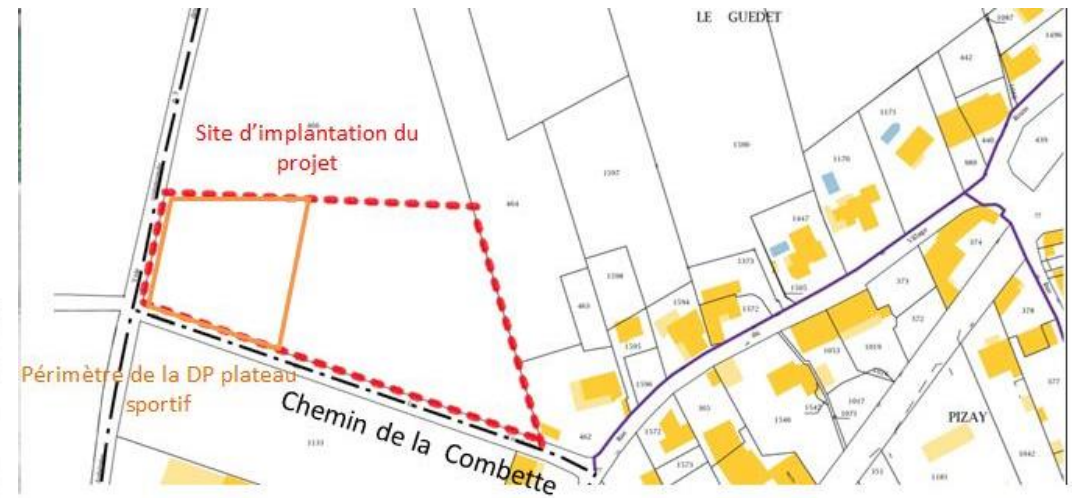
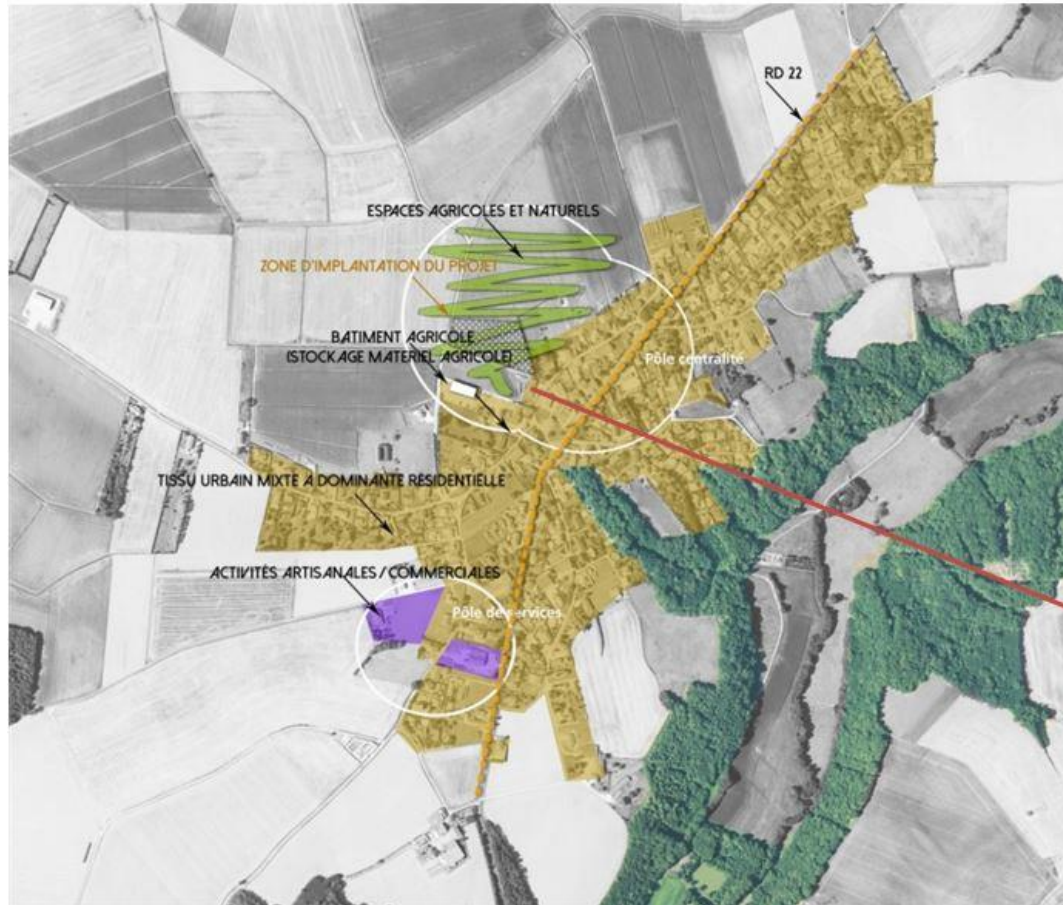
- A proximité d'une exploitation agricole en activité
- Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture dû aux nuisances sonores générées par l'activité et jugées peu compatibles avec la création d'une école.
- Terrain en zone agricole





# Localisation du site retenu

- Le projet global est localisé au niveau du chemin de la Combette sur la parcelle A466 en partie. Le projet d'école et de parking est localisé à l'est de la parcelle tandis que le plateau sportif se situe à l'ouest du tènement. Il convient de préciser que la surface totale du projet global incluant l'école, le parking et le plateau sportif est de 1ha environ. Soulignons que la surface totale de la parcelle A466 est de 32 700m<sup>2</sup>.



# Localisation du site retenu

- L'environnement direct du site est composé de plusieurs éléments hétéroclites :
  - ✓ A l'est, un tissu urbain mixte à dominante résidentielle. bâtiments remarquables, fermes traditionnelles, espaces publics (place de la Halle, place de l'ancienne laiterie), éléments du petit patrimoine (puit, monument aux morts, croix...). On note également la proximité immédiate du projet avec la mairie, l'école actuelle, la bibliothèque
  - ✓ A l'ouest des parcelles cultivées (colza et céréales)
  - ✓ Au sud, un bâtiment agricole (stockage de matériel agricole)
  - ✓ Au nord, des parcelles cultivées (céréales)

**Le PLU en cours de révision souhaite affirmer une centralité forte au niveau de la mairie actuelle et du projet. Localisé à proximité immédiate du pôle regroupant la mairie, l'école actuelle, les commerces et les services, la place centrale, la place de l'ancienne laiterie, ce projet vient marquer et conforter le centre-bourg de Pizay. Le secteur marque donc un signal fort et annonce le centre-bourg depuis l'ouest de la commune.**



# Eléments de la programmation et justifications du site retenu

## Description

- création d'un groupe scolaire ( environ 800m2 de surface intérieure) sur la parcelle A 466 ,
- création d'un parking attenant sur la parcelle A 466,
- création d'un plateau sportif
- création d'espaces verts paysagers,
- élargissement, sécurisation et aménagement paysager du chemin de la Combette (mise en place d'emplacements réservés)
- sanctuarisation du chemin de la Combette pour les usagers du projet,
- traitement paysager des lisières entre la zone du projet et les espaces agricoles,
- maillage viaire pour les modes doux permettant de relier la zone du projet avec la centralité,
- requalification de l'entrée de ville ouest de la commune par un projet d'aménagement paysager et de qualité.

L'accès se fera au niveau du chemin de la Combette depuis la rue du village (derrière la mairie actuelle). Actuellement le secteur du projet est exploité par l'EARL des Chaumes qui la loue sur une surface totale de 32 700 m2 pour la culture céréalière (blé tendre).

## Avantages

Le site d'implantation retenu se trouve en bordure ouest de l'enveloppe urbaine, sur une parcelle agricole (parcelle cadastrée A 466), au lieudit « Le Guédet ». Le projet sera accessible depuis le chemin de la Combette et la voie communale des Brosses.

Le choix du site permet de conforter la notion de centralité du village de par sa localisation à proximité immédiate du centre-bourg. Situé dans l'épaisseur du bourg, le projet participe à limiter l'extension linéaire de la tâche urbaine en adéquation avec les prescriptions du SCoT BUCOPA. Cette continuité avec l'enveloppe urbaine permet notamment d'optimiser l'accès et la desserte par les réseaux urbains.

De plus, le choix du site permettra de créer un aménagement qualitatif en entrée de ville ouest de la commune et de renforcer la fonction urbaine mixte du centre-bourg. En effet, grâce à sa position en continuité de la centralité existante, le projet contribue indirectement à renforcer l'activité économique du cœur de village composé de commerces, services, artisanats de proximité actuels et à venir.

Le projet a très peu d'incidence sur l'activité agricole au regard de sa proximité immédiate avec l'enveloppe urbaine et de la nature de l'occupation des sols sur cette parcelle agricole (culture dédiée aux céréales, absence de périmètre de réciprocité sur le secteur du projet). La zone d'étude (école, parking, plateau sportif) n'intercepte que 0.69% de la SAU de l'agriculteur exploitant la parcelle. Le secteur du projet global ne représente que 0.09% du territoire communal et 0.25% de la zone agricole.

Contrairement à l'emplacement actuel de l'école (située en bordure de la RD22), le site du projet permet d'accéder aux équipements de manière plus sécurisée. Le projet prévoit de créer des emplacements réservés au niveau du chemin de la Combette pour notamment élargir la voirie et la sécuriser. De plus, la place disponible permet de faire cohabiter le projet d'école et le plateau sportif réalisé à l'ouest du tènement (cf. déclaration de projet relative au plateau sportif et menée en parallèle de cette procédure).

## Inconvénients

- Si le terrain du projet est en zone agricole, son déclassement a peu d'incidence sur l'activité agricole de la commune.

**En conclusion, l'implantation retenue du site est en adéquation avec les prescriptions du SCoT BUCOPA et permet de renforcer la centralité de la commune. Situé dans l'épaisseur du bourg, le site du projet retenu limite la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

# Caractère d'intérêt général du projet

## *a) Répondre à un besoin d'équipement d'intérêt collectif adapté aux besoins actuels et à venir de la commune tout en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels de la commune*

- Répondre à un besoin en réponse à la croissance démographique à venir sur la commune de Pizay.
- Conforter la centralité du centre-bourg dans l'épaisseur du centre-bourg et non pas par extension linéaire en adéquation avec les prescriptions du SCoT BUCOPA.
- L'extension prévue pour le projet d'équipement d'intérêt collectif est en continuité des enveloppes urbaines existantes pour permettre notamment l'optimisation de l'accès et de la desserte par les réseaux urbains.
- La création de la future école à proximité immédiate du plateau sportif permet de mutualiser les usages liés à l'enseignement scolaire.
- Le projet a très peu d'incidence sur l'activité agricole au regard de sa proximité immédiate avec l'enveloppe urbaine et de la nature de l'occupation des sols sur cette parcelle agricole (culture dédiée aux céréales). Sachant que la SAU totale utilisée par l'exploitant s'élève à 1 508 900 m<sup>2</sup>, la zone d'étude n'intercepte que 0.69% de la SAU de l'agriculteur exploitant la parcelle (1ha/150.89ha = 0.69%). Le secteur du projet ne représente que 0.09% du territoire communal et 0.25% de la zone agricole.

# Caractère d'intérêt général du projet

## b) Conforter la notion de centralité du village

Dans son projet de PLU actuellement en cours de révision, la commune souhaite définir une centralité constituée de deux pôles : un pôle centralité du village (commerces, service, artisanat et équipements publics) et un pôle de service (activités de service et de bureaux). Le présent projet permet de conforter le pôle centralité via la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dans l'épaisseur du centre-bourg.

Le projet permettra d'une part, de créer un aménagement qualitatif à l'ouest de la commune et d'autre part, de renforcer la fonction urbaine mixte du centre-bourg. Il contribue indirectement à dynamiser et à renforcer l'activité économique du centre-bourg composée de commerces, services, artisanats de proximité actuels et à venir.

En l'absence de foncier nécessaire détenu par la commune, le transfert de l'école sur ce nouveau tènement permet d'une part de libérer des places pour répondre aux besoins des associations et divers besoins à destination de tous (salle de réunion du conseil municipal, bibliothèque d'une surface actuelle de seulement 20 m2) tout en intégrant les attendus de l'Ad'AP.

Le réaménagement de la place, libérée de l'obligation d'accueillir les cars du RPI permettra d'offrir des nouvelles opportunités en support à un projet de création d'une boulangerie par exemple.

Le projet sera accompagné de places de stationnements et de connexions douces le reliant au cœur urbain et aux autres quartiers.



### LÉGENDE

#### CONSOLIDER UN CENTRE-VILLE DYNAMIQUE

- Pôle «centralité du village» : renforcer une activité économique composée de commerces, services, artisanats et équipements publics
- Secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif (école, plateaux sportifs, parking)
- Secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif : salle polyvalente de changement de destination
- Préserver les rez-de-chaussée commerciaux des possibilités de changement de destination
- Sécuriser et requalifier la RD 22
- Aménager et sécuriser la rue du Village et le chemin de la Combette en lien avec le projet de l'école
- Prévoir des connexions douces qui relient le cœur urbain au projet d'équipements publics et les autres quartiers communaux

#### AFFIRMER LE PÔLE DE SERVICES

- Pôle de services
- Requalifier l'entrée de ville Sud en lien avec le pôle de services et l'entrée de la zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif
- Pôle de services : s'assurer des solutions les moins impactantes d'un point de vue paysager

# Caractère d'intérêt général du projet

## *c) Permettre la création d'une école et d'un parking sécurisée et adaptée aux normes*

- Le transfert de l'école dans un nouveau centre permet de s'affranchir de l'insécurité causée par la partition du village par la RD 22. Il convient de préciser que cette route est de catégorie 1 où transitent plus de 2000 véhicules/jour (1999). En effet, actuellement, les élèves sont dans l'obligation de traverser cette départementale pour accéder au car de ramassage du RPI.
- La réalisation du plateau sportif dans ce nouveau site permet de garantir un accès sécurisé aux élèves. Le projet prévoit d'aménager, sécuriser et sanctuariser le chemin de la Combette pour la desserte du projet, et ce en accord avec les agriculteurs. Cela se fera notamment par la mise en place d'emplacements réservés au niveau du chemin de la Combette.
- La nécessité de construire un nouveau groupe scolaire est due à la vétusté des locaux actuels, l'inadaptation des bâtiments aux exigences d'un enseignement moderne s'adressant à un ensemble de classes maternelles et à l'insuffisance des surfaces actuellement dédiées à la salle de motricité, le dortoir, la salle de cantine en particulier. Le projet est aussi justifié par de nombreuses non conformités (Ad'AP), une consommation énergétique très élevée. En conclusion, il s'agit de transférer l'école dans un nouveau bâtiment adapté aux normes de constructions actuelles et aux exigences d'un enseignement moderne.
- La nécessité de construire un plateau sportif est due à la vétusté du terrain évolutif existant, à l'inadaptation de l'équipement aux normes d'accessibilité actuelles et à l'insuffisance de la surface dédiée aux activités sportives.
- Le projet prévoit d'aménager, sécuriser et sanctuariser le chemin de la Combette pour la desserte de l'école, et ce en accord avec les agriculteurs. Cela se fera notamment par la mise en place d'emplacements réservés au niveau du chemin de la Combette.

# 4, LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

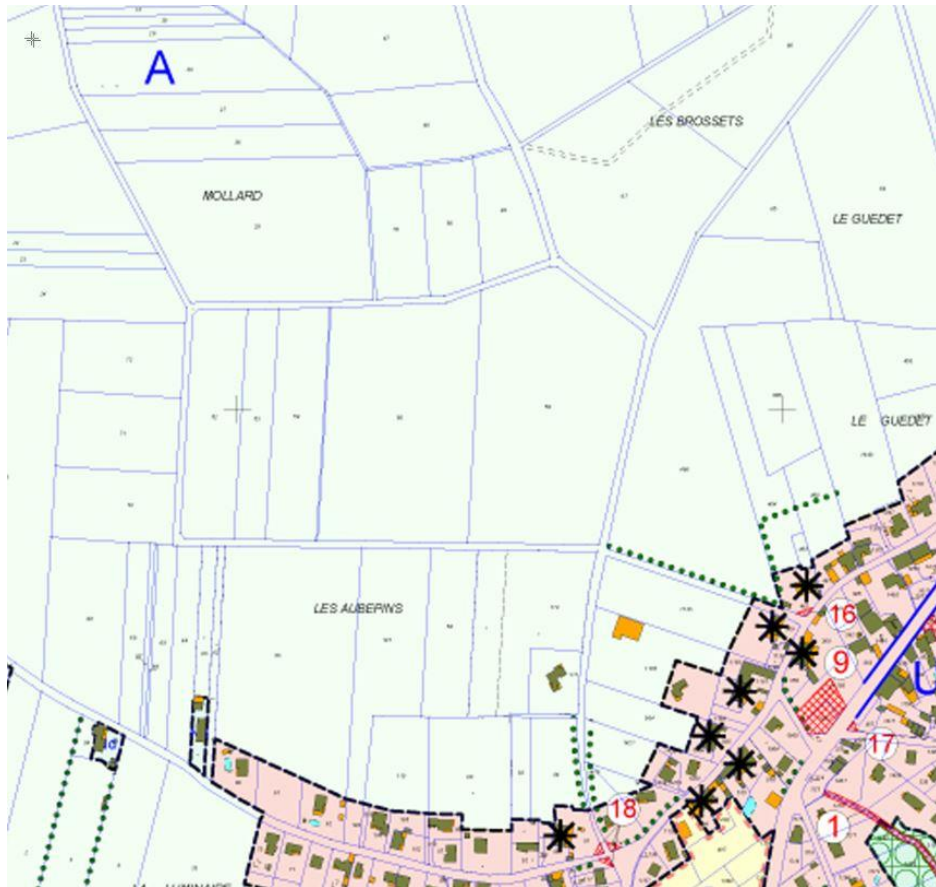
# Modifications apportées au PLU

Le projet nécessite la modification du Plan Local d'Urbanisme qui ne peut, en l'état permettre la réalisation du projet. Il est donc nécessaire de :

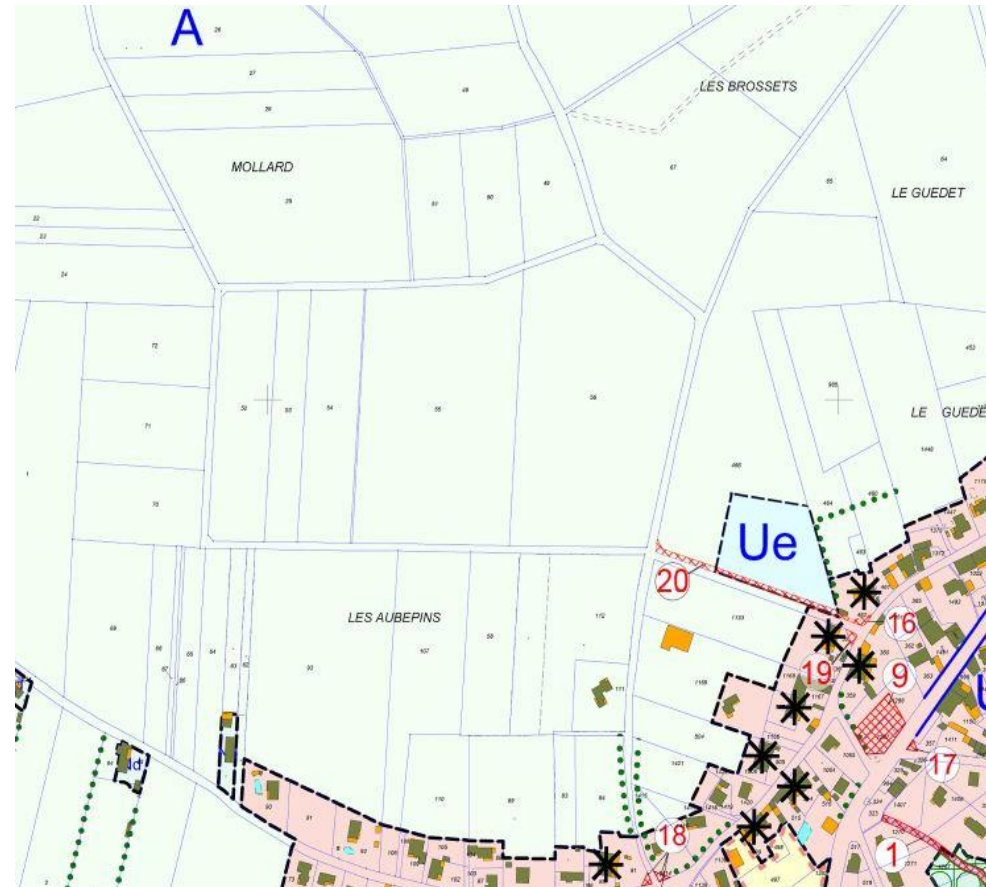
- modifier le plan de zonage,
- modifier le règlement littéral de la zone UE,
- modifier la liste des emplacements réservés,
- ajouter une OAP permettant un aménagement d'ensemble de la zone ,



# Modifications apportées au zonage pour la DP école/parking

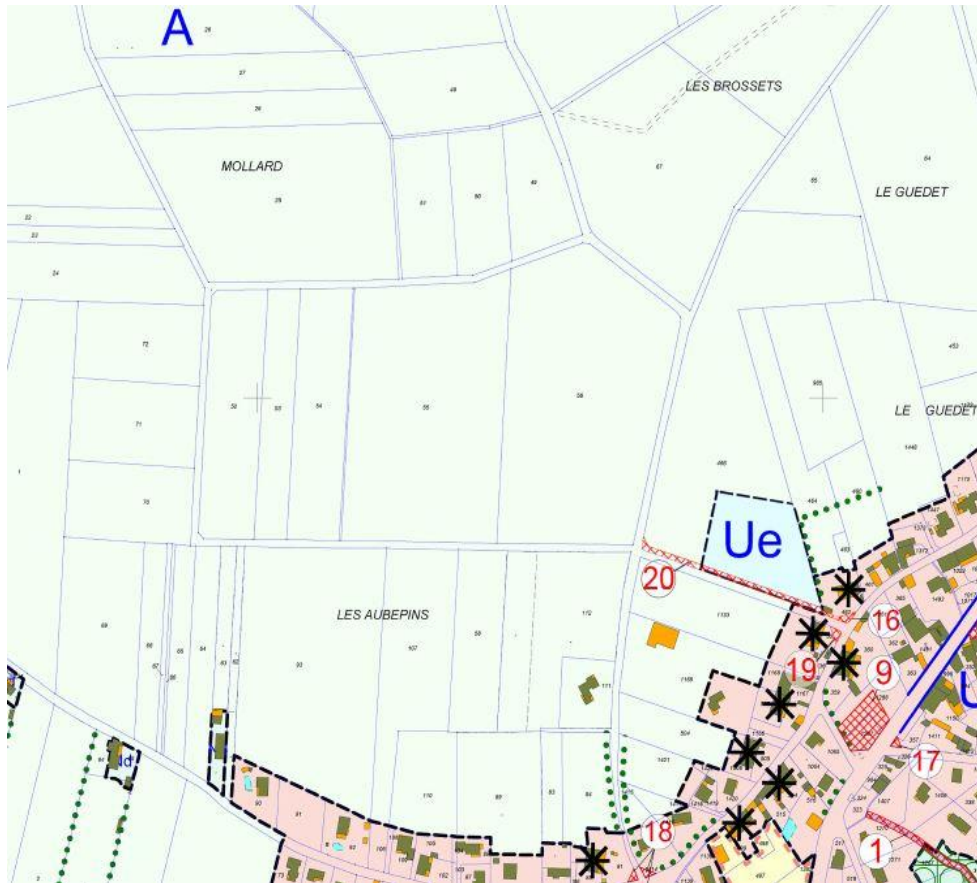


Zonage avant déclaration de projet école/parking. Source : PLU en vigueur

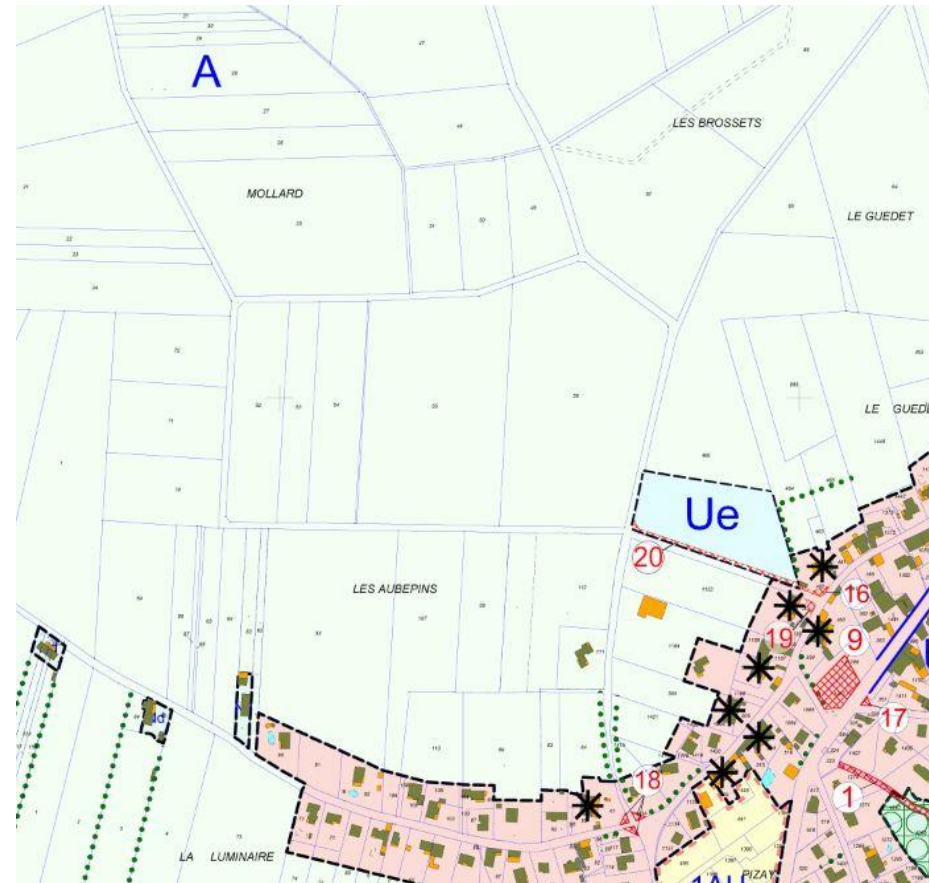


Zonage après déclaration de projet relative à l'école/parking . Source : Agence 2BR

# Modifications apportées au zonage pour la DP du plateau sportif



Zonage avant déclaration de projet du plateau sportif. Source : PLU en vigueur



Zonage après déclaration de projet du plateau sportif. Source : Agence 2BR

# Modifications apportées au tableau de surfaces

- Le tableau des surfaces du PLU est légèrement modifié (cf. ci-dessous). **Il convient de préciser que le calcul prend en compte la superficie totale du projet global (école, parking et plateau sportif).**
- Au total, la réduction de la zone agricole au profit de la création de la zone UE (école, parking et plateau sportif) représente environ 1 hectare, ce qui ne représente que :
  - ✓ 0.09% de la surface totale de la commune,
  - ✓ 0.69% de la SAU de l'agriculteur exploitant la parcelle
  - ✓ 0.25% de la zone agricole du PLU en vigueur
- De plus, le projet induit une extension compacte de la zone urbaine qui vient conforter la centralité du bourg et vient modérer la consommation des espaces agricoles.

| PLU avant DP    |                  |               | PLU après DP    |                  |               |
|-----------------|------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|
| Zones           | Superficie en ha | Répartition % | Zones           | Superficie en ha | Répartition % |
| U               | 38               | 3,4           | U               | 38               | 3,4           |
| <u>Ue</u>       | 6                | 0,5           | <b>Ue</b>       | <b>7</b>         | <b>0,6</b>    |
| <u>Uxa</u>      | 2                | 0,2           | <u>Uxa</u>      | 2                | 0,2           |
| <u>Uxb</u>      | 1                | 0,1           | <u>Uxb</u>      | 1                | 0,1           |
| 1AU             | 3                | 0,3           | 1AU             | 3                | 0,3           |
| A               | 400              | 35,7          | <b>A</b>        | <b>399</b>       | <b>35,6</b>   |
| As              | 2                | 0,2           | As              | 2                | 0,2           |
| <u>Nd</u>       | 2                | 0,2           | <u>Nd</u>       | 2                | 0,2           |
| <u>Np</u>       | 668              | 59,5          | <u>Np</u>       | 668              | 59,5          |
| <b>Total</b>    | <b>1122</b>      | <b>100</b>    | <b>Total</b>    | <b>1122</b>      | <b>100</b>    |
| <b>dont EBC</b> | <b>148</b>       | <b>13,2</b>   | <b>dont EBC</b> | <b>148</b>       | <b>13,2</b>   |

# Modifications apportées au règlement

## Avant déclaration de projet

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE U

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U recouvre les parties urbaines, c'est-à-dire :

- les quartiers anciens assez denses, où les constructions sont édifiées, en général, à l'alignement des voies et en ordre continu,
- les quartiers périphériques, limitrophes des noyaux anciens, et les extensions (sous formes de lotissements ou non), qui comportent à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain. Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La vocation de cette zone urbaine est d'admettre aussi des habitations, que des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

La zone U comprend un secteur Ue réservé à la réalisation d'équipements publics.

La zone U comprend un espace tramé (au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme) pour informer d'un risque le long de la RD 22 (zone de glissement préférentiel).

Au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme, un emplacement est créé avec un programme de logements locatifs aidés pour les parcelles « Terre d'alliances » : obligation de réaliser 4 locatifs aidés jumelés.

Un certain nombre d'anciennes fermes est identifié au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- les constructions agricoles lorsqu'elles créent de nouvelles exploitations
- dans le secteur Ue les constructions et installations qui ne sont pas des équipements publics
- dans la « zone de diversité commerciale » délimitée au titre de l'article L 123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions occupés par un commerce à la date d'approbation du PLU.

#### ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement
- Dans le secteur Ue, ne sont admis que les équipements publics liés aux domaines éducatif, socio-culturel, sportif et de loisirs, et de la protection incendie.

#### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

# Modifications apportées au règlement

doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

## 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

## ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### • Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### • Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### • Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
  - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### • Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain en raison du respect de l'environnement et de la qualité des lieux.

### • Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

# Modifications apportées au règlement

## ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- Le long de la RD 22, conformément au document graphique comportant une trame informant d'un risque, les constructions doivent observer un recul de 15 m de à compter de l'axe de la voie (zone de glissement préférentiel).

## ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D = 3$ ).

## ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.  Non réglementé pour les constructions à usage d'annexes (dépendances).

## ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :
  - dans la zone U : 9 mètres, sauf aménagement ou extension de bâtiments existants dans la limite de leur ligne de faîtage actuelle.
  - Dans le secteur Ue : 12 mètres
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - o lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
  - o en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - o pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures. **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Spécificités pour la restauration du bâti ancien et notamment les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme:**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel (ou de travaux), les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur : avant-toit très large recouvrant une galerie, en partie close de planches, soutenue par des piliers de pierre à corbeaux ou de bois, escaliers extérieurs, proportions des ouvertures (portes et fenêtres), aspects des menuiseries, volets et portes ...

Les cônes de vues sur ces constructions doivent être préservés.

- Implantation et volume:**
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

# Modifications apportées au règlement

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas mentionné ci-après pour réduire les gaz à effet de serre.

## • **Éléments de surface:**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moellon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## • **Les clôtures:**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées :
  4. d'un grillage,
  4. d'un treillis soudé plastifié,

de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois, ou de murs pleins.

- Elles peuvent être doublées de haies vives.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- A moins d'être doublées de haies vives, leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## • **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :** Sous

réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

## **Il est exigé au minimum:**

- **Pour les constructions à usage d'habitation:** □  
2 places de stationnement par logement.

# Modifications apportées au règlement

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas mentionné ci-après pour réduire les gaz à effet de serre.

## • **Éléments de surface:**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moellon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## • **Les clôtures:**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées :
  4. d'un grillage,
  4. d'un treillis soudé plastifié,

de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois, ou de murs pleins.

- Elles peuvent être doublées de haies vives.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- A moins d'être doublées de haies vives, leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## • **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :** Sous

réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

## **Il est exigé au minimum:**

- **Pour les constructions à usage d'habitation:** □  
2 places de stationnement par logement.



# Modifications apportées au règlement

- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration**:
  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- Pour les établissements d'enseignement**: 1 place de stationnement par classe
- Pour les salles de spectacle et de réunions** : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

## ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

### \* Espaces boisés classés:

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### \* Boiselements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 :

Les boiselements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, une replantation devra être réalisée. Ceci sera indiqué dans la déclaration préalable que le pétitionnaire devra envisager.

### \* Obligation de planter et de réaliser des espaces libres:

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- En outre, dans le secteur Ue, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

# Modifications apportées au règlement

## Après les déclarations de projet

### CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE U

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U recouvre les parties urbaines, c'est-à-dire :

□ les quartiers anciens assez denses, où les constructions sont édifiées, en général, à l'alignement des voies et en ordre continu,

□ les quartiers périphériques, limitrophes des noyaux anciens, et les extensions (sous formes de lotissements ou non), qui comportent à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain. Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La vocation de cette zone urbaine est d'admettre aussi des habitations, que des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

La zone U comprend un secteur Ue réservé à la réalisation d'équipements publics.

La zone U comprend un espace tramé (au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme) pour informer d'un risque le long de la RD 22 (zone de glissement préférentiel).

Au titre de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme, un emplacement est créé avec un programme de logements locatifs aidés pour les parcelles « Terre d'alliances » : obligation de réaliser 4 locatifs aidés jumelés.

Un certain nombre d'anciennes fermes est identifié au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- les constructions agricoles lorsqu'elles créent de nouvelles exploitations
- dans le secteur Ue les constructions et installations qui ne sont pas des équipements publics
- dans la « zone de diversité commerciale » délimitée au titre de l'article L 123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions occupés par un commerce à la date d'approbation du PLU.

#### ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.
- Dans le secteur Ue, ne sont admis que les équipements publics liés aux domaines éducatif, socio-culturel, sportif et de loisirs, et de la protection incendie, les stationnements et l'aménagement d'espaces publics.

#### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

- Le règlement de la zone U a été modifié pour permettre la réalisation du projet.
- Pour ce faire, les articles U2, U3, U6, U7, U8, U10, U11, U12, U14 ont été modifiés. Les articles U 15 et U 16 ont été rajoutés.

# Modifications apportées au règlement

## Après les déclarations de projet

doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

### 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,5 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

~~Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.~~

### ARTICLE U 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection ~~contres~~ les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un ~~pré-traitement~~ approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
  - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - un ~~pré-traitement~~ est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain en raison du respect de l'environnement et de la qualité des lieux.

#### Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non réglementé.

# Modifications apportées au règlement

## Après les déclarations de projet

### ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- Le long de la RD 22, conformément au document graphique comportant une trame informant d'un risque, les constructions doivent observer un recul de 15 m de à compter de l'axe de la voie (zone de glissement préférentiel).
- Dans le sous-secteur U<sub>6</sub>, les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 2m par rapport à l'alignement actuel et futur.

### ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D = 3$ ).
- Dans le sous-secteur U<sub>6</sub>, les constructions devront être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul de 2m minimum des limites séparatives.

### ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Non réglementé pour les constructions à usage d'annexes (dépendances).

Non réglementé

### ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

### ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :

- dans la zone U : 9 mètres, sauf aménagement ou extension de bâtiments existants dans la limite de leur ligne de faitage actuelle.
- Dans le secteur U<sub>6</sub> : ~~12 mètres~~ 10 m à l'égout du toit
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - o lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage,
  - o en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
  - o pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures

### ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- **Spécificités pour la restauration du bâti ancien et notamment les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme:**

Lors de restauration du bâti ancien traditionnel (ou de travaux), les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur :  
avant-toit très large recouvrant une galerie, en partie close de planches, soutenue par des piliers de pierre à corbeaux ou de bois, escaliers extérieurs, proportions des ouvertures (portes et fenêtres), aspects des menuiseries, volets et portes ...

Les cônes de vues sur ces constructions doivent être préservés.

- **Implantation et volume:**
  - o Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements ...
  - o L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

# Modifications apportées au règlement

## Après les déclarations de projet

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas mentionné ci-après pour réduire les gaz à effet de serre.
- Dans la zone Ue, les toitures terrasses sont autorisées.

### • **Eléments de surface:**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moellon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées **sauf en zone Ue**.

### • **Les clôtures:**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

Les clôtures peuvent être constituées :

4. d'un grillage,
4. d'un treillis soudé plastifié,

de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois, ou de murs pleins.

- Elles peuvent être doublées de haies vives.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- A moins d'être doublées de haies vives, leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- En zone Ue, aucune prescription ne s'applique sur les clôtures.

### • **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

### Il est exigé au minimum:

- **Pour les constructions à usage d'habitation:**
  - 2 places de stationnement par logement.

# Modifications apportées au règlement

## Après les déclarations de projet

- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration:**
  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - ~~appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).
  - ~~Pour les établissements d'enseignement: 1 place de stationnement par classe~~
- En zone U<sub>g</sub>, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins.**
- Pour les salles de spectacle et de réunions : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.**

### ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

#### \* Espaces boisés classés:

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### \* Boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, une replantation devra être réalisée. Ceci sera indiqué dans la déclaration préalable que le pétitionnaire devra envisager.

#### \* Obligation de planter et de réaliser des espaces libres:

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- En outre, dans le secteur U<sub>e</sub>, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. ~~Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application de ce chapitre~~

#### Article U 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En fonction de la réglementation en vigueur.

#### Article U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

# Modifications apportées à la liste des emplacements réservés

## Avant les déclarations de projet

| N° de l'emplacement | Désignation de l'opération  | Bénéficiaire | Superficie approximative |
|---------------------|---|--------------|--------------------------|
| 1                   | collecteurs assainissement  | commune      | 1 473 + 2 296 m2         |
| 2                   | aménagement du carrefour RD 22 - VC 4   | commune      | 98 + 91 + 94 m2          |
| 3                   | aménagement d'une place de retournement   | commune      | 92 m2                    |
| 4                   | aménagements du chemin de la Côte   | commune      | 58 + 41 + 1 083 m2       |
| 5                   | aménagement d'un espace public  | commune      | 585 m2                   |
| 6                   | équipements éducatifs, socio-culturels, de sports et loisirs et liés à la protection incendie + zone tampon (espace vert) | commune      | 38 083 m2                |
| 7                   | aménagement d'une voie  | commune      | 4 532 m2                 |
| 8                   | aménagement d'un espace public  | commune      | 233 m2                   |
| 9                   | aménagement d'un espace public  | commune      | 1 309 m2                 |
| 10                  | aménagement d'une liaison piétonne  | commune      | 419 m2                   |

|    |   |         |                 |
|----|---|---------|-----------------|
| 11 | élargissement d'une voie communale        | commune | 454 m2          |
| 12 | aménagement de la place du centre-village | commune | 358 m2          |
| 13 | aménagement de voirie                     | commune | 203 m2          |
| 14 | aménagement d'un pan coupé                | commune | 54 m2           |
| 15 | aménagement d'un pan coupé                | commune | 122 m2          |
| 16 | aménagement d'un pan coupé                | commune | 22 m2           |
| 17 | aménagement d'un pan coupé                | commune | 44 m2           |
| 18 | aménagement de pans coupés                | commune | 50 + 49 + 49 m2 |

Liste des emplacements réservés avant modification. Source: PLU en vigueur

# Modifications apportées à la liste des emplacements réservés

## Après les déclarations de projet

| N° de l'emplacement | Désignation de l'opération  | Bénéficiaire | Superficie approximative |
|---------------------|---|--------------|--------------------------|
| 1                   | collecteurs assainissement  | commune      | 1 473 + 2 296 m2         |
| 2                   | aménagement du carrefour RD 22 - VC 4   | commune      | 98 + 91 + 94 m2          |
| 3                   | aménagement d'une place de retournement   | commune      | 92 m2                    |
| 4                   | aménagements du chemin de la Côte   | commune      | 58 + 41 + 1 083 m2       |
| 5                   | aménagement d'un espace public  | commune      | 585 m2                   |
| 6                   | équipements éducatifs, socio-culturels, de sports et loisirs et liés à la protection incendie + zone tampon (espace vert) | commune      | 38 083 m2                |
| 7                   | aménagement d'une voie  | commune      | 4 532 m2                 |
| 8                   | aménagement d'un espace public  | commune      | 233 m2                   |
| 9                   | aménagement d'un espace public  | commune      | 1 309 m2                 |
| 10                  | aménagement d'une liaison piétonne  | commune      | 419 m2                   |

|    |   |         |                            |
|----|---|---------|----------------------------|
| 11 | élargissement d'une voie communale  | commune | 454 m2                     |
| 12 | aménagement de la place du centre-village                                     | commune | 358 m2                     |
| 13 | aménagement de voirie   | commune | 203 m2                     |
| 14 | aménagement d'un pan coupé  | commune | 54 m2                      |
| 15 | aménagement d'un pan coupé  | commune | 122 m2                     |
| 16 | aménagement d'un pan coupé<br>élargissement voirie<br>mise en sécurité        | commune | <del>22 m2</del><br>106 m2 |
| 17 | aménagement d'un pan coupé  | commune | 44 m2                      |
| 18 | aménagement de pans coupés  | commune | 50 + 49 + 49 m2            |
| 19 | élargissement voirie<br>mise en sécurité                                      | commune | 62 m2                      |
| 20 | élargissement voirie<br>mise en sécurité<br>Aménagement des espaces paysagers | commune | 790m2                      |

Liste des emplacements réservés après modification. Source: Agence 2BR

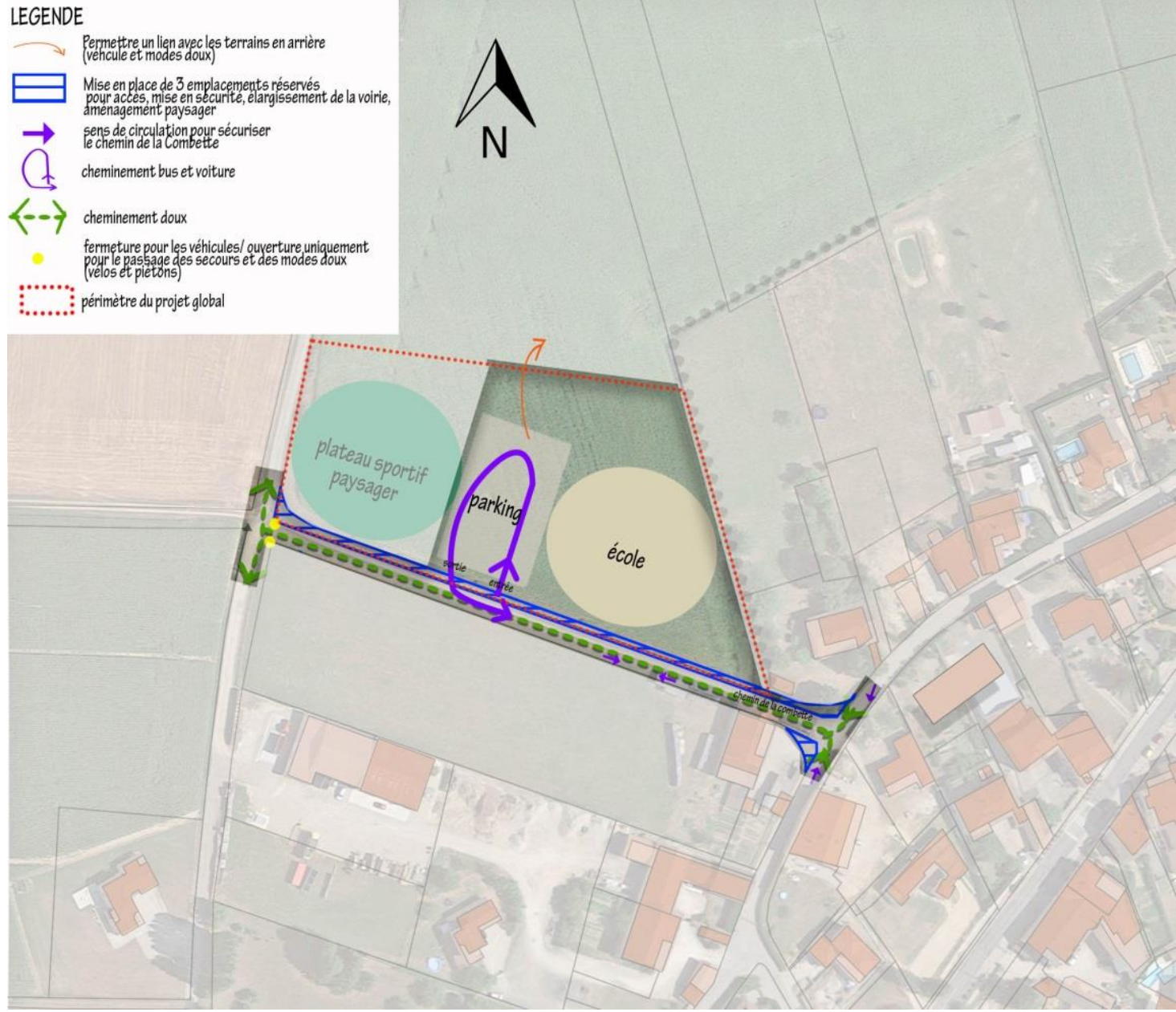


# Ajout d'une OAP pour la DP relative à l'école/parking

- Il convient de préciser qu'une OAP globale a été esquissée pour penser les deux projets de manière concomitante. L'OAP visant à encadrer la présente procédure, à savoir la réalisation de l'école et du parking figure ci-dessous sans effet d'opacité.

## LEGENDE








-  Permettre un lien avec les terrains en arrière (véhicule et modes doux)
-  Mise en place de 3 emplacements réservés pour accès, mise en sécurité, élargissement de la voirie, aménagement paysager
-  sens de circulation pour sécuriser le chemin de la Combette
-  cheminement bus et voiture
-  cheminement doux
-  fermeture pour les véhicules / ouverture uniquement pour le passage des secours et des modes doux (vélos et piétons)
-  périmètre du projet global



# Ajout d'une OAP pour la DP relative à l'école/parking

- Il convient de préciser qu'une OAP globale a été esquissée pour penser les deux projets de manière concomitante. **L'OAP visant à encadrer la présente procédure, à savoir la réalisation du plateau sportif figure ci-dessous sans effet d'opacité.**

## LEGENDE

-  Permettre un lien avec les terrains en arrière (véhicule et modes doux)
-  Mise en place de 3 emplacements réservés pour accès, mise en sécurité, élargissement de la voirie, aménagement paysager
-  sens de circulation pour sécuriser le chemin de la Combette
-  cheminement bus et voiture
-  cheminement doux
-  fermeture pour les véhicules/ ouverture uniquement pour le passage des secours et des modes doux
-  périmètre du projet global



# Compatibilité avec les documents supra-communaux

- Le projet est compatible avec :
  - ✓ La DTA
  - ✓ Le SCoT BUCOPA
  - ✓ Les SUP
  - ✓ Le SDAGE Rhône Méditerranée
  - ✓ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône-Alpes (SRCE)
  - ✓ Le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)

| Orientations du SCOT BUCOPA   | Degré de prise en compte  |
|---|---|
| -Valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles   | <b>Pris en compte</b><br>-Le projet prévoit de rechercher la cohérence de l'enveloppe urbaine, sa « compacité » et son insertion dans le maillage écologique<br>-Le projet prévoit des espaces verts paysagers<br>-Le projet s'insère en continuité du village sans incidence sur les fonctionnalités écologiques locales. Le projet n'est pas un élément de fragmentation des espaces naturels locaux et n'impacte aucune zone humide                                  |
| -Limiter la consommation d'espaces agricoles<br>-Organiser les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique en continuité des enveloppes urbaines existantes constituées par des bourgs et les villages jouant un rôle de centralité à l'échelle de la commune, afin d'optimiser l'accès et la desserte par les réseaux urbains (continuité entre tissu urbain existant et zone d'urbanisation nouvelle)<br>-Ne pas prévoir de développement linéaire de l'urbanisation multipliant les sorties mais favoriser la constitution de quartiers intégrés par un système viaire maillé et connecté<br>-Mettre en œuvre la mixité fonctionnelle des espaces | <b>Pris en compte</b><br>-La zone du projet est localisée dans l'épaisseur du centre bourg.<br>-La localisation de la zone UE à proximité immédiate du centre-bourg permet de faire cohabiter différentes fonctions urbaines dans le respect du cadre de vie des habitants et des usagers.  |
| -Les lisières urbaines, comme séquences de transition, feront l'objet d'une démarche éco-paysagère à intégrer aux futurs projets d'aménagement et à la gestion du tissu bâti existant   | <b>Pris en compte</b><br>-Le projet prévoit de travailler la transition entre la zone du projet et les espaces agricoles, notamment en donnant de la lisibilité aux silhouettes urbaines et via un traitement paysager des lisières.  |
| -Renforcer l'armature urbaine et répondre aux besoins de mobilités différenciés<br>- Concevoir des aménagements de chaussée et d'espaces publics simples et soignés qui intègrent les modes doux (vélos et piétons) en privilégiant les aménagements végétalisés et naturels  | <b>Pris en compte</b><br>- Le projet prévoit une conception des aménagements de chaussée et d'espaces publics simples et soignés qui intègrent les modes doux (vélos et piétons) en privilégiant les aménagements végétalisés et naturels.<br>-Le projet prévoit l'élargissement de la voie existante (chemin de la Combette) et des aménagements de chaussée pour les modes doux.<br>-Un maillage viaire permettra de connecter le projet avec la centralité du bourg. |
| -Produire un aménagement et un urbanisme durables<br>-Anticiper les besoins en services, en emplois, ...des habitants et veilleront à la mixité fonctionnelle des espaces. Les documents d'urbanisme locaux aménageront un maillage de cheminements doux et sécurisés pour les piétons et les vélos, vers et depuis les équipements publics, les centres anciens  | <b>Pris en compte</b><br>-Le projet localisé dans l'épaisseur du centre-bourg (logement, commerces de proximité) permet de faire cohabiter différentes fonctions urbaines.<br>-Le projet prévoit l'aménagement des chaussées et des cheminements doux sécurisés vers et depuis celui-ci.  |
| - Gérer l'offre de services et d'équipement de proximité de manière organisée à l'échelle des bassins de vie en déterminant le bon projet à la bonne échelle et les éventuelles mutualisations nécessaires. L'objectif est d'éviter autant que faire se peut les déplacements contraints<br>- Qualifier les entrées de ville  | <b>Pris en compte</b><br>-Le projet est dimensionné aux besoins de la commune.<br>-Il permet aussi de requalifier l'entrée de ville à l'ouest de la commune.  |

# 5, SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

# Enjeux principaux de la zone d'étude

Pédologie et agriculture

**ENJEUX FAIBLES  
A FORTS**

Eaux souterraines

**ENJEUX FORTS**






Population riveraine et paysage

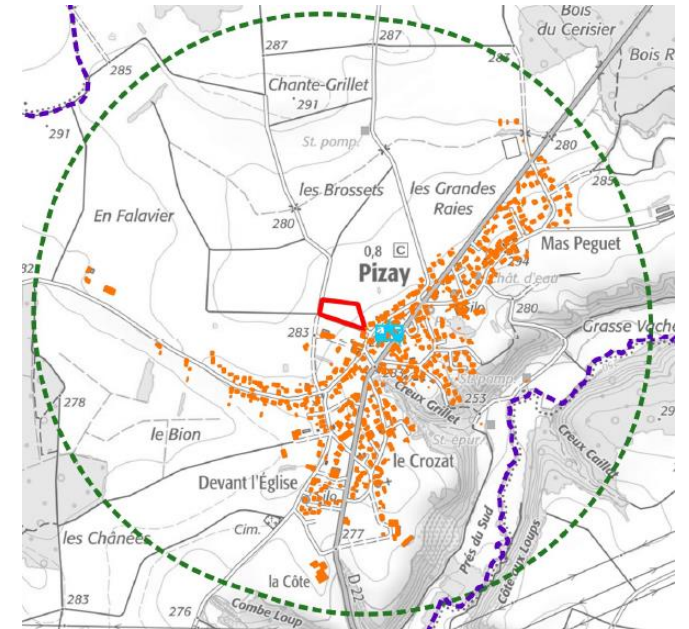
**ENJEUX FAIBLES  
A FORTS**

Risques naturels








**ENJEUX MODÉRÉS**

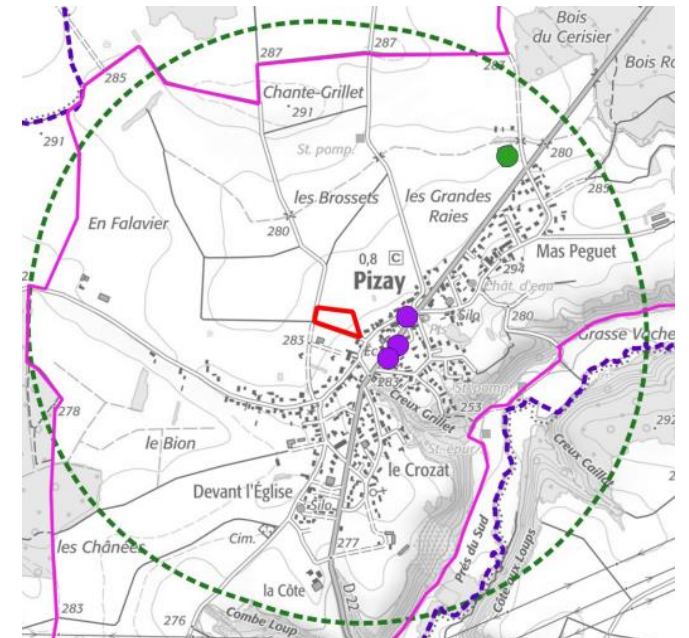
## Légende

-  Zone d'étude
-  Limite de la commune de Pizay
-  Rayon de 1 km autour de la zone d'étude
-  Populations riveraines
-  Ecoles



## Légende

-  Zone d'étude
-  Limite de la commune de Pizay
-  Rayon de 1 km autour de la zone d'étude
-  Etablissements recevant du public
-  Stade de sport
-  Restaurants
-  Circuit pédestre de Pizay



# Enjeux principaux de la zone d'étude

## Milieu naturel :

- Zone d'étude hors zone de protection
- Pas de zone humide
- Habitat de faible naturalité
- Flore sans enjeu
- Proximité du tissu urbain
- Usage agricole intensif
- Absence d'entités écologiques (mares, arbres à cavités...)
- ZE hors corridor écologique

**intérêt globalement  
faible pour la faune.**

Enjeu identifié : haie Est ➔ **Chardonneret élégant**

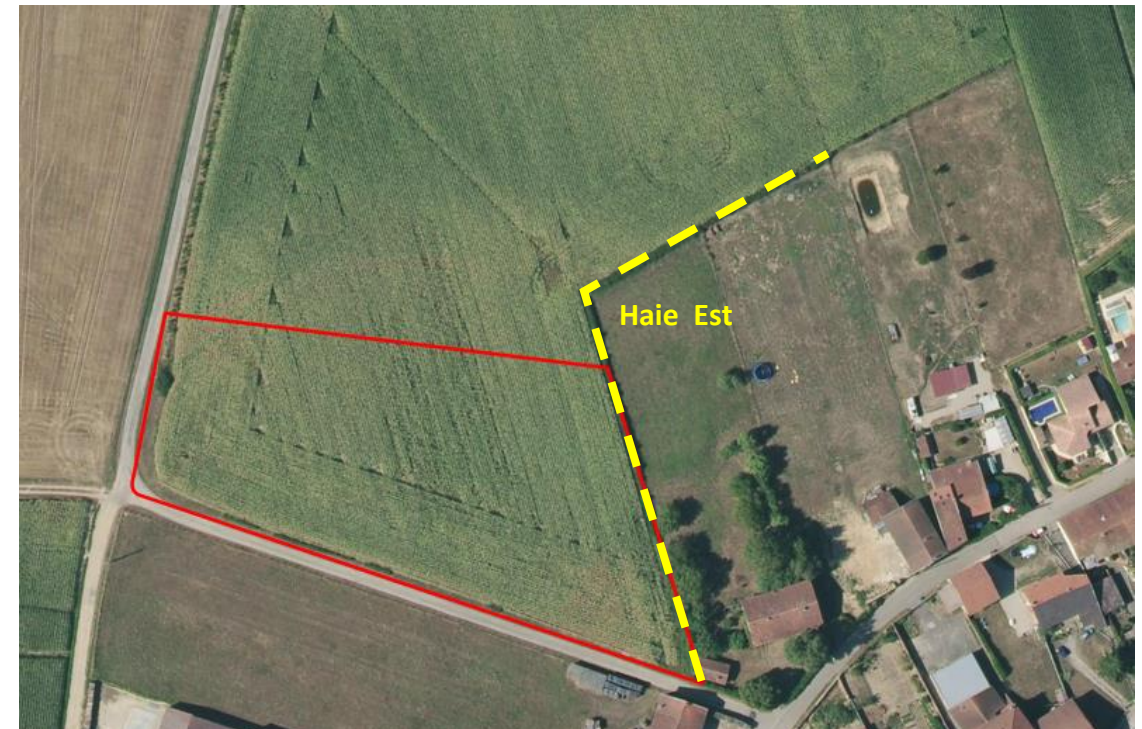
**ENJEU MODÉRÉ**



*Chardonneret élégant (O.Runolfsson, CC)*



*Haie située à l'est de la parcelle (S. Bellour)*



*Haie située à l'est de la parcelle*

# Incidences principales du projet

## Pédologie et agriculture

- Environ 1ha de zone agricole désormais classée en zone UE (environ 0,5 ha de terres agricoles artificialisées)
- Réduction de la SAU communale de 0,15 %
- Réduction de la SAU de l'exploitant de 0,69 %

**INCIDENCES FAIBLES**

## Eaux souterraines & superficielles

- Faible risque de pollution
- Gestion des eaux pluviales

**INCIDENCES FAIBLES**

## Population riveraine

- Nuisances sonores

**INCIDENCES MODÉRÉES**

## Paysage

- Habitations à proximité
- Greffe sur le noyau central

**INCIDENCES FAIBLES**

## Milieu naturel

- Risque de destruction reptiles et oiseaux
- Conservation de la haie Est
- Incidences négligeables sur les sites Natura 2000 de la Dombes.

**INCIDENCES MODÉRÉES**

# Incidences cumulées avec d'autres plans/programmes

## ➔ Positives :

- Centralité du centre-bourg et rôle de support social
- Réduction de l'insécurité routière et développement des modes de transport doux

**INCIDENCES POSITIVES  
MODEREES**

## ➔ Négatives :

- Consommation de terres agricoles et perte de valeur pédologique sur 1 ha.
- Perturbation de la faune associée au milieu agricole sur environ 1 ha.

**INCIDENCES NEGATIVES  
FAIBLES**



# Incidences positives du projet

- ➔ Création d'un plateau sportif communautaire accessible à la population,
- ➔ Création d'une école capable d'accueillir un enseignement moderne,
- ➔ Réduction de l'insécurité causée par la partition du village par la RD22,
- ➔ Sécurisation du chemin de la Combette
- ➔ Libération des locaux :
  - réponses aux besoins des associations (locaux, bibliothèque),
  - transfert de la Mairie (éventuel).

Redynamisation du centre-bourg par renforcement de la notion de centralité en limitant les coûts d'équipements

- ➔ Activité pour les entreprises du BTP locales lors du chantier

**INCIDENCES POSITIVES  
FAIBLES A MODEREES**

# Mesures et séquence éviter, réduire, compenser

## Pédologie & agriculture

- Aire étanche, Kits anti-pollution
- Décapage sélectif des sols

INCIDENCES TRES FAIBLES

## Eaux souterraines & superficielles

- Aire étanche, Kits anti-pollution
- Gestion des eaux pluviales
- Interdiction des produits phytosanitaires

INCIDENCES TRES FAIBLES

## Population riveraine

- Choix avertisseurs recul, non cumul activités bruyantes
- Limitation des mouvements de terres et arrosage des zones de chantier

INCIDENCES FAIBLES

## Paysage

- Conservation de la haie Est
- Projet architectural et paysager de qualité

INCIDENCES TRES FAIBLES

## Milieu naturel

- Conservation de la haie Est et Interdiction des produits phytosanitaires
- Ajustement des périodes de travaux
- Délimitation de zones de roulage pour les engins
- Incidences négligeables sur les sites Natura 2000 de la Dombes.

INCIDENCES TRES FAIBLES

# 6, POINTS DE DISCUSSION

MERCI POUR VOTRE ATTENTION