

Ville de Thiers (63)

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

1

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION



PLU

Approbation le : 20/12/2005

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération le 12/07/2006
- Modification n°2 approuvée par délibération le 28/06/2007
- Modification n°3 approuvée par délibération le 14/10/2013
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération le 27/06/2016
- Modification n°4 approuvée par délibération le 30/09/2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération le 27/06/2023
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération le 27/06/2023
-

Référence : 49511

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	3
1.1 – <i>Historique des procédures.....</i>	3
1.2 – <i>Objectif de la procédure de modification n°5 du PLU.....</i>	3
1.3 – <i>Choix de la procédure de mise en œuvre : la Modification avec enquête publique.....</i>	3
1.4 – <i>Déroulement de la procédure de Modification.</i>	4
2. CONTENU DE LA MODIFICATION N°5 DU.....	6
2.1 – <i>Carte d’identité communale.....</i>	6
2.2 – <i>Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD).....</i>	7
3. OBJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU	9
3.1 – <i>Présentation du site, objet de la procédure de Modification n°5 du PLU</i>	9
3.2 – <i>Présentation du site, objet de la procédure de Modification n°5 du PLU</i>	11
4. LE CADRE REGLEMENTAIRE DU PLU.....	25
4.1 – <i>Modification du règlement graphique (zonage)</i>	25
4.2 – <i>Elaboration d’une Orientation d’Aménagement.....</i>	26
4.3 – <i>Elaboration d’un règlement écrit pour la zone Aha</i>	28
5. PRISE EN COMPTE DE L’ENVIRONNEMENT	30
6. ANNEXE	31
6.1 – <i>Arrêté de prescription de la Modification n°5 du PLU du 14/11/2022</i>	31
6.2 – <i>MRAe : Avis conforme n°2023-ARA-AC-3017 délibéré le 20 avril 2023</i>	33

1. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

1.1 – HISTORIQUE DES PROCEDURES

La commune de Thiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2005. Ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1 approuvée par délibération du CM du 12 juillet 2006
- Modification n°2 approuvée par délibération du CM du 28 juin 2007
- Modification n°3 approuvée par délibération du CM du 14 novembre 2013
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du CM du 27 juin 2016
- Modification n°4 approuvée par délibération du CM du 30 septembre 2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du CM du 27 juin 2023
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du CM du 27 juin 2023

L'engagement de la Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un arrêté municipal en date du 14 novembre 2022 (voir en annexe).

1.2 – OBJECTIF DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLU

Ce projet de Modification n°5 du PLU de Thiers s'inscrit dans un contexte d'évolution de la situation territoriale et d'inflexion de la stratégie portée par l'exécutif Thiernois pour accompagner au mieux les porteurs de projets.

En effet, la commune accueille de nombreuses activités économiques et elle souhaite aujourd'hui prendre en compte plus précisément l'évolution d'une activité existante qui est aujourd'hui contrainte dans son développement car non prise en compte à l'époque par le PLU opposable.

Les modifications apporter au PLU par la présente procédure tendent donc à optimiser l'outil PLU, cadre et support des échanges avec les investisseurs et les habitants, tout en conservant les objectifs que s'est fixé la municipalité dans son PADD.

Cette modification n°5 porte sur les points suivants :

- **création d'un STECAL Aha** identifiant une activité artisanale existante au sein de la zone agricole A,
- **création d'une Orientation d'Aménagement sur la zone Aha,**
- **création d'un règlement écrit propre à la zone Aha,**

La mise en œuvre de ces objectifs rend nécessaire la modification de certaines pièces du PLU qui font donc l'objet d'un nouveau document. Il s'agit :

- du règlement écrit,
- des pièces graphiques du règlement (zonage),
- des OAP.

Le présent Rapport de présentation s'attache ainsi à montrer la justification des choix retenus par la collectivité pour permettre cette Modification. Elle est détaillée dans les pages suivantes.

Les objectifs poursuivis par le PLU approuvé en décembre 2005 qui ont été traduits par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remis en cause dans le cadre de ce projet de Modification n°5.

Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

1.3 - CHOIX DE LA PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE : LA MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE.

La commune de Thiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2005, qui a déjà subi plusieurs évolutions.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L153-31 et L153-36 que le choix de la Modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une Révision lorsque la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de Modification en application de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme dès lors qu'elle décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Ces conditions sont respectées par la présente Modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

1.4 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.

Le déroulement de la procédure de Modification est définie aux articles L153-37 à L153-44 du Code de de l'urbanisme. La procédure est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de Modification et le notifie au Préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification de PLU est constitué des éléments prévus à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme :

- Le projet de modification du rapport de présentation, du zonage et du règlement
- L'exposé des motifs

Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de l'enquête publique.

Si des avis sont émis avant l'enquête, ces avis doivent être joints au dossier. Il en est de même des avis qui arriveraient pendant l'enquête publique ou jusqu'à la formulation des conclusions du commissaire enquêteur.

L'absence de réponse des PPA ne vaut pas avis tacite.

Les avis qui seraient réceptionnés après la délibération d'approbation de la modification sont nuls et nonavenus.

Le courrier de transmission des dossiers précisera les dates de déroulement de l'enquête publique ou de mise à disposition du dossier de manière à ce que les éventuelles observations générées puissent être adressées à la commune ou consignées sur le registre d'enquête publique.

L'envoi des notifications doit intervenir au minimum 3 semaines avant l'ouverture de l'enquête publique.

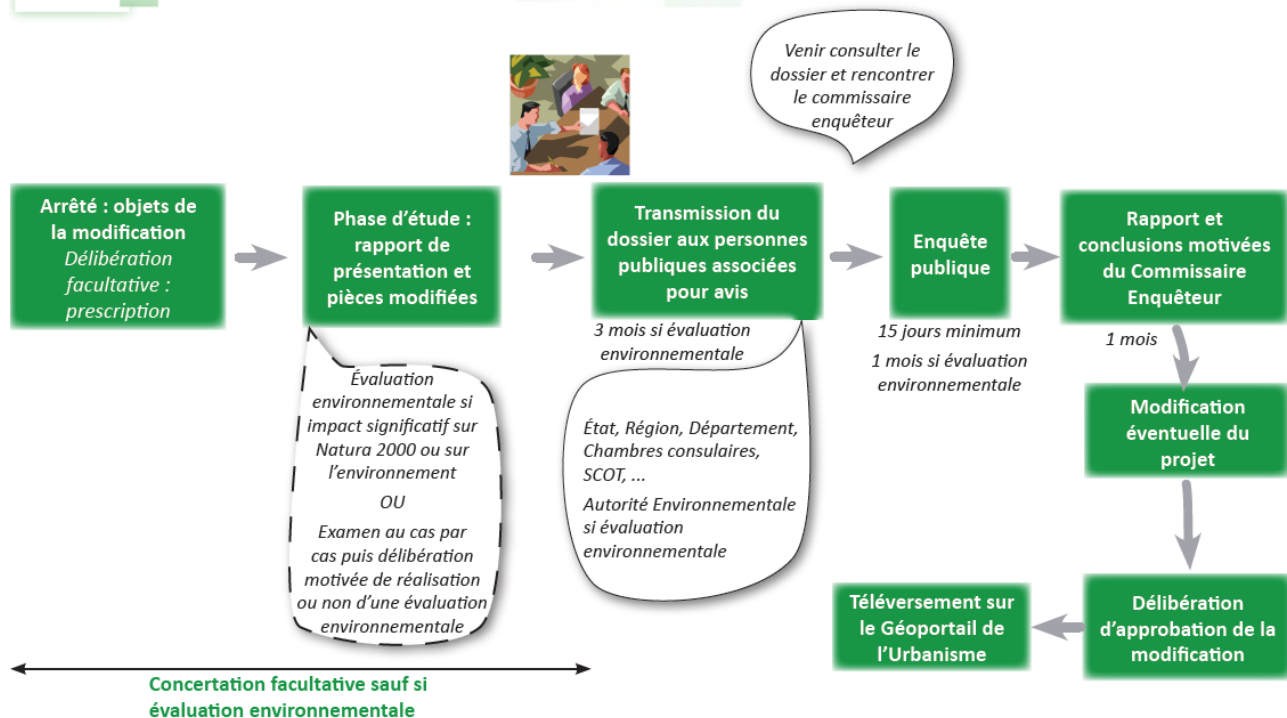
La modification est adoptée par délibération communale après un mois minimum d'enquête publique. L'enquête publique fait l'objet de mesures de publicité strictes qu'il convient de respecter. Le commissaire enquêteur a un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées, accompagnés du registre et des pièces annexées.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La modification du PLU est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département, et téléversement au Geoportail de l'urbanisme.

Le schéma présenté ci-après, présente clairement la procédure de Modification.

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU



2. CONTENU DE LA MODIFICATION N°5 DU

2.1 – CARTE D'IDENTITE COMMUNALE

La commune de Thiers se situe au centre du département du Puy de Dôme, dans le parc naturel régional Livradois-Forez, à environ 37 kilomètres au Sud de Vichy et à environ 44 kilomètres à l'Est de l'agglomération clermontoise.

Elle dispose d'un accès facilité par l'A89 qui relie Lyon à Clermont-Ferrand, la RD 2089 qui traverse le massif du Forez et la RD 906 depuis le Nord.

Installée sur une faille géologique, elle développe ses 4 449 ha entre plaine et montagne, ce qui lui confère une organisation spatiale en plusieurs entités distinctes entre un centre ancien situé à flanc de montagne sur un éperon rocheux offrant de vastes cônes de vue ouverts sur la plaine de la Limagne et les monts d'auvergne, une ville récente s'étendant dans la plaine, des faubourgs hauts et de nombreux villages et hameaux dispersés.

Traversé par la Durole, la ville de Thiers développe depuis longtemps une vocation industrielle, notamment tournée vers la coutellerie.

Elle appartient à la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne qui regroupe 30 communes représentant plus de 37 193 habitants (Données Insee 2018)

Au dernier recensement INSEE de 2018, la commune de Thiers comptait 11 778 habitants (en hausse depuis 2013).



Plan du PNR Livradois Forez



(Source : <https://www.lamontagne.fr/>)



(Source : <https://avf.asso.fr/>)

2.2 – LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD de la commune s’organise autour des axes suivants :

- **Axe transversal : Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles**
 - Prise en compte des risques naturels et valorisation des espaces concernés
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Respect et valorisation des zones naturelles sensibles et des grandes unités paysagères
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Veiller au maintien de l’activité agricole sur la commune
Même si l’objet de la présente Modification se situe en zone agricole, il n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD car il concerne un site existant en zone agricole mais sans lien avec la vocation agricole.

- **Axe 1 prioritaire : Générer une nouvelle qualité urbaine**
 - Restructuration du centre-ville et aménagements piétonniers
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Aménagement des entrées de ville sur l’axe Chambon-Moutier
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Aménagement du Moutier (Voltaire)
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Création d’un parcours touristique à l’échelle du centre-ville historique
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- **Axe 2 : Créer une offre d’habitat adaptée**
 - Programme de reconquête de l’habitat dégradé
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Poursuivre une urbanisation maîtrisée prenant en compte les contraintes naturelles et paysagères
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Promouvoir une diversité de l’offre en matière d’habitat
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Assurer l’insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- **Axe 3 : Développer des infrastructures sportives**
 - Aménagement et extension du site sportif Antonin Chastel
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Aménagement du parcours Durolle : « Fil vert »
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- **Axe 4 : Développer les activités économiques, tertiaires et touristiques**
 - Requalification des zones d’activités existantes
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Extension des zones d’activités actuelles
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Valorisation des équipements existants
*L’objet de la présente Modification concerne une activité existante, aujourd’hui installée en zone agricole mais sans lien avec la vocation agricole, que les élus souhaitent valoriser en lui permettant de se développer de façon raisonnée.
L’un des objectifs de cet axe est également de permettre l’implantation de logements touristiques.*
 - Projet touristique de la vallée des usines
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- **Axe 5 : Ouvrir la ville sur son environnement**
 - Tendre vers un projet intercommunal ambitieux : économie, culture, sport
L’objet de la présente Modification n’est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

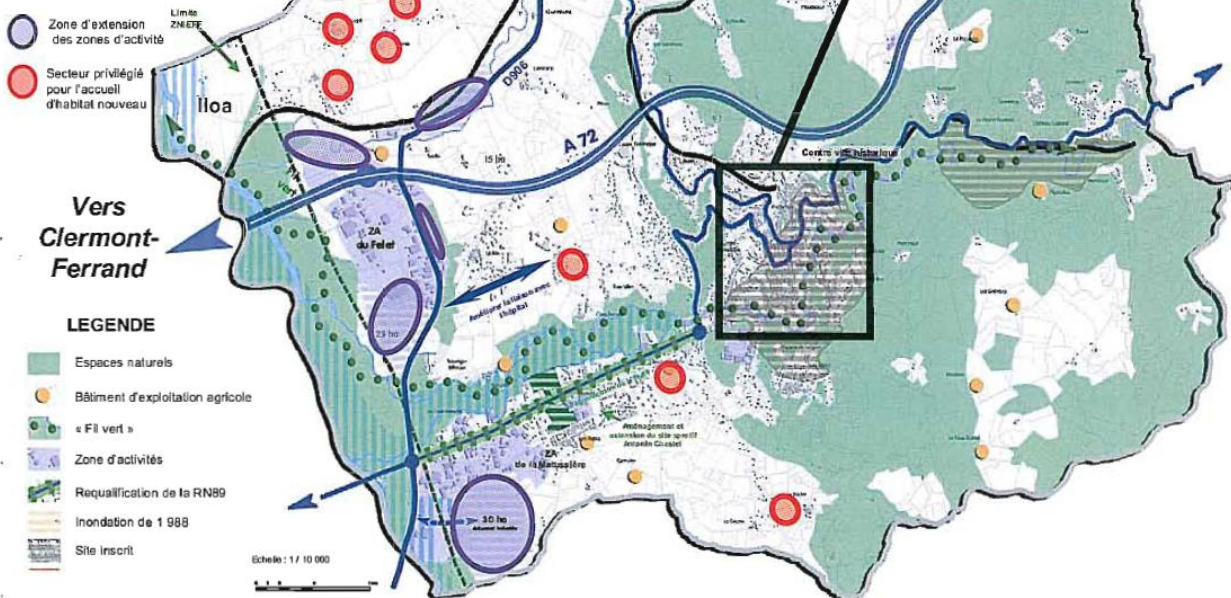
PADD Ville de Thiers

Orientations générales

Synthèse

Récapitulatif des principales orientations

- **Axe transversal :** Valorisation et protection du patrimoine naturel
- **Axe 1 :** Générer une nouvelle qualité urbaine
- **Axe 2 :** Créer une offre d'habitat adaptée
- **Axe 3 :** Développer les infrastructures sportives
- **Axe 4 :** Développer les activités économiques, tertiaires et touristiques
- **Axe 5 :** Ouvrir la ville sur son environnement



Cartographie des orientations du PADD

3. OBJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU

Dans le cadre de l'élaboration du Diagnostic territorial du PLU (approuvé le 20/12/2005), plusieurs activités économiques et artisanales avaient été identifiées. L'importance des équipements économiques locaux a orienté la commune à inscrire le maintien et le renforcement des activités économiques dans son Programme d'Aménagement et de Développement Durables (axe 4 du PADD).

Lieu-dit Les Bérauds existe un ancien domaine agricole du XV^{ème} clos de hauts murs en pierre et abritant depuis une dizaine d'années, les activités d'un traiteur en événementiel. Cette activité, inexistante à l'époque de l'élaboration du PLU aujourd'hui opposable, n'a bien entendu pas pu faire l'objet d'un zonage et d'un règlement associé. Elle se trouve aujourd'hui en zone agricole A dont le règlement n'autorise pas l'extension des bâtiments à vocation autre qu'agricole.

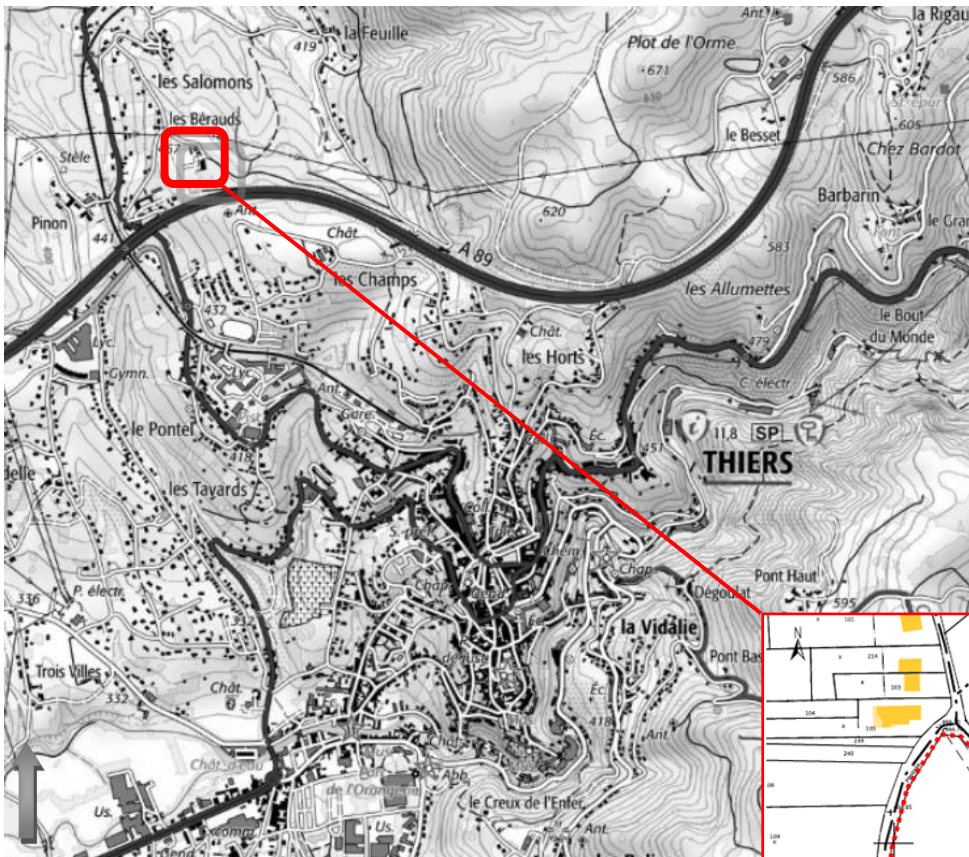
Dans le cadre d'un développement souhaité de son activité de traiteur (espace de réception et gîte de groupe), cet artisan se trouve dans l'impossibilité de faire évoluer son entreprise, ce qui porte préjudice à la pérennisation de son activité économique et va donc à l'encontre des orientations affichées au PADD.

3.1 – PRESENTATION DU SITE, OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLU

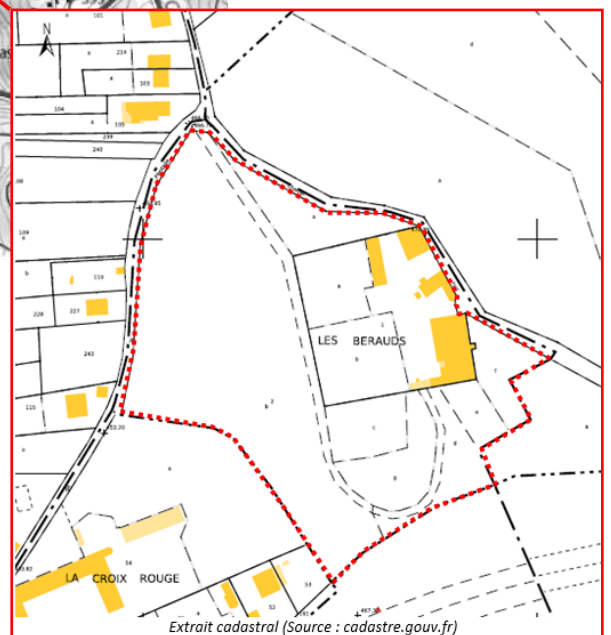
Le site se localise au Nord-Ouest du centre-ville de Thiers, lieu-dit Les Bérauds.

Référence cadastrale des parcelles concernées : Section AC parcelles 1 et 2.

Superficie des parcelles : 26 860 m².



Localisation du Domaine des Bérauds (Source : Geoportail.gouv.fr)

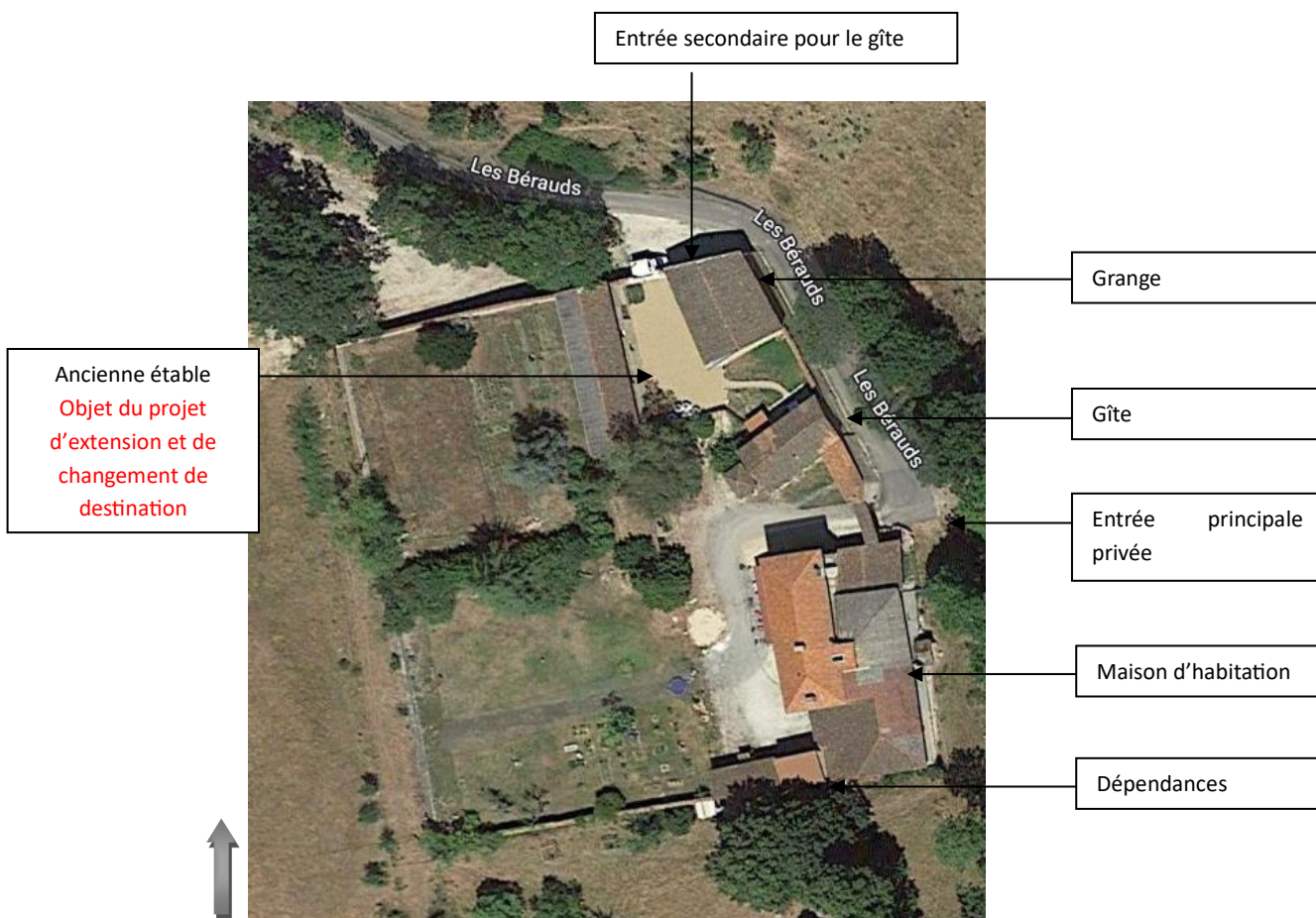


Extrait cadastral (Source : cadastre.gouv.fr)



Vue du Domaine depuis le Chemin rural

Sur le site se trouvent une ancienne étable, une grange, l’habitation des propriétaires et ses dépendances, ainsi qu’un gîte dans le cadre d’une diversification de l’activité principale. Chacun disposant d’un accès bien distinct.



Vue aérienne du site (Source : Google Maps)



*Entrée principale du Domaine
Accès privé à la partie habitation*



Entrée secondaire réservée au gîte



Ancienne étable

(Objet du projet d'extension et de changement de destination)



Ancienne grange



Maison et dépendances privées



Gîte

3.2 – PRESENTATION DU SITE, OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLU

Les propriétaires souhaitent aujourd'hui pouvoir développer leurs activités et réhabiliter l'ancienne grange 1 afin d'offrir sur site :

- en rez-de-chaussée : un gîte de groupe accessible aux personnes à mobilité réduite (~16 couchages – surface d'environ 180 m²),
- à l'étage : un espace de réception (mariage, baptême, fêtes....) accessible aux personnes à mobilité réduite avec salle de restauration, sanitaires, local de réchauffage et espace extérieur (terrasse et esplanade).

Pour se faire, il est prévu l'extension de l'ancienne étable :

- sur une surface d'environ 160 m² à l'étage en façade Ouest pour la salle de restauration et 65 m² en parvis couvert,
- sur une surface d'environ 50 m² à l'étage en façade Sud pour l'espace de réchauffage.

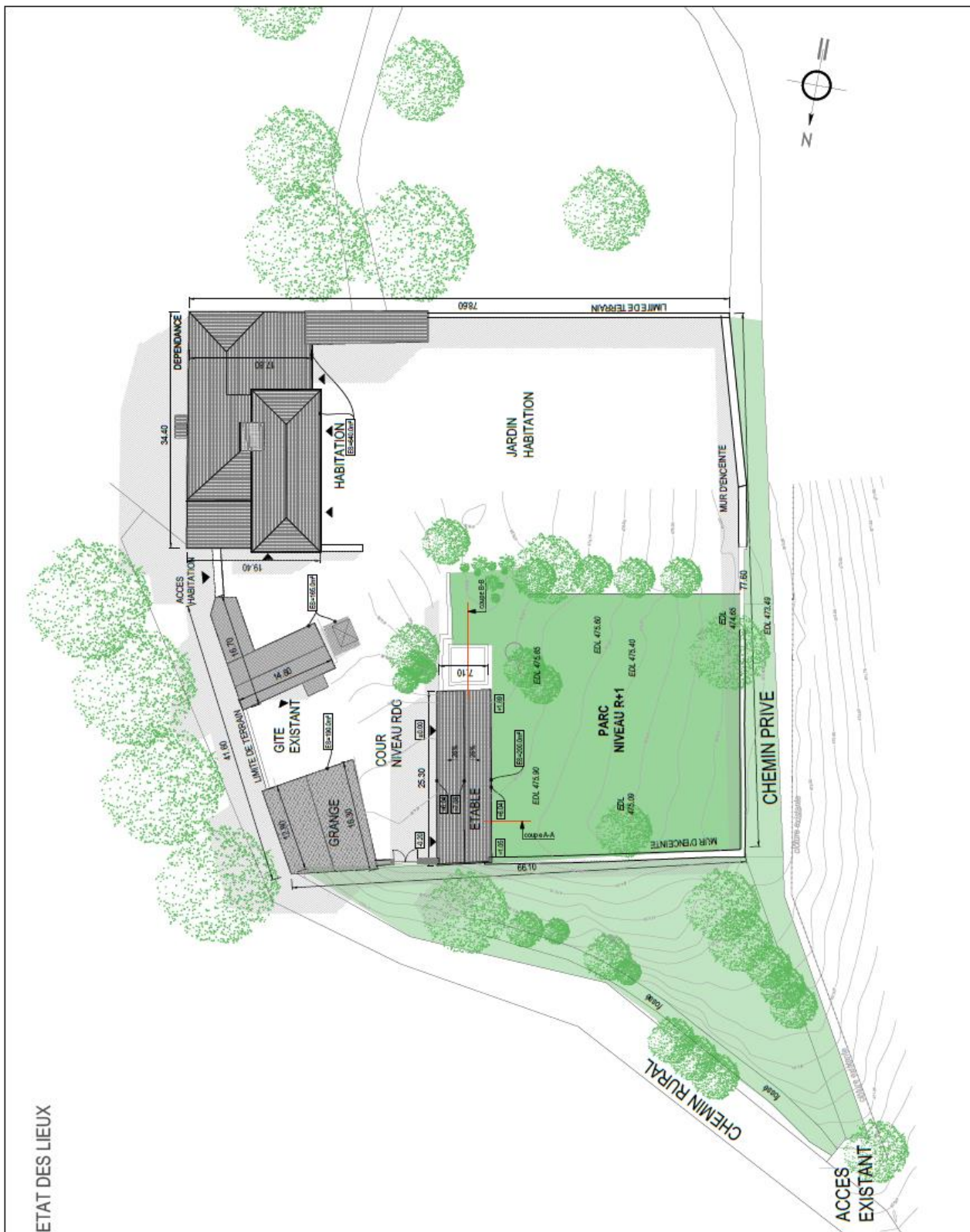
Hauteur max au faîtage après travaux : 5.30 m

Couverture en tuile rouge identique à l'existant.

Le traitement des façades et des extensions se fera en bois, pierre et bardage métallique.

Le stationnement est prévu sur une partie arborée de la parcelle AC 2 située à l'intersection du chemin rural d'accès au Domaine et le long du chemin privé permettant de contourner par la face Ouest, le Domaine. Les espaces dévolus au stationnement seront paysagés et enherbés (traitement de surface en Evergreen).

Capacité de stationnement : 29 places.



ETAT DES LIEUX : plan masse (Atelier COLL-MAXIT Architectes)

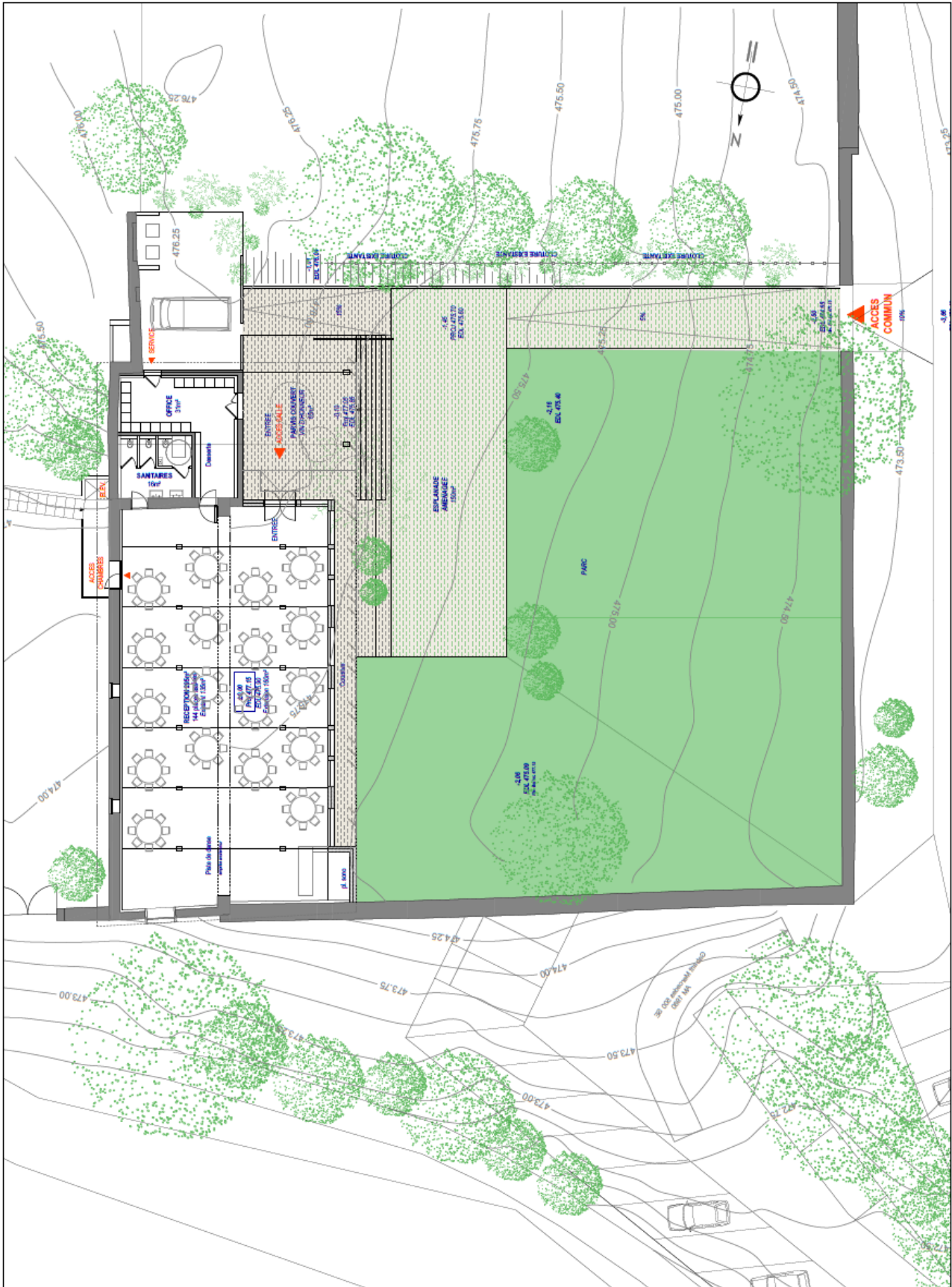


référence stationnement et voirie en evergreen

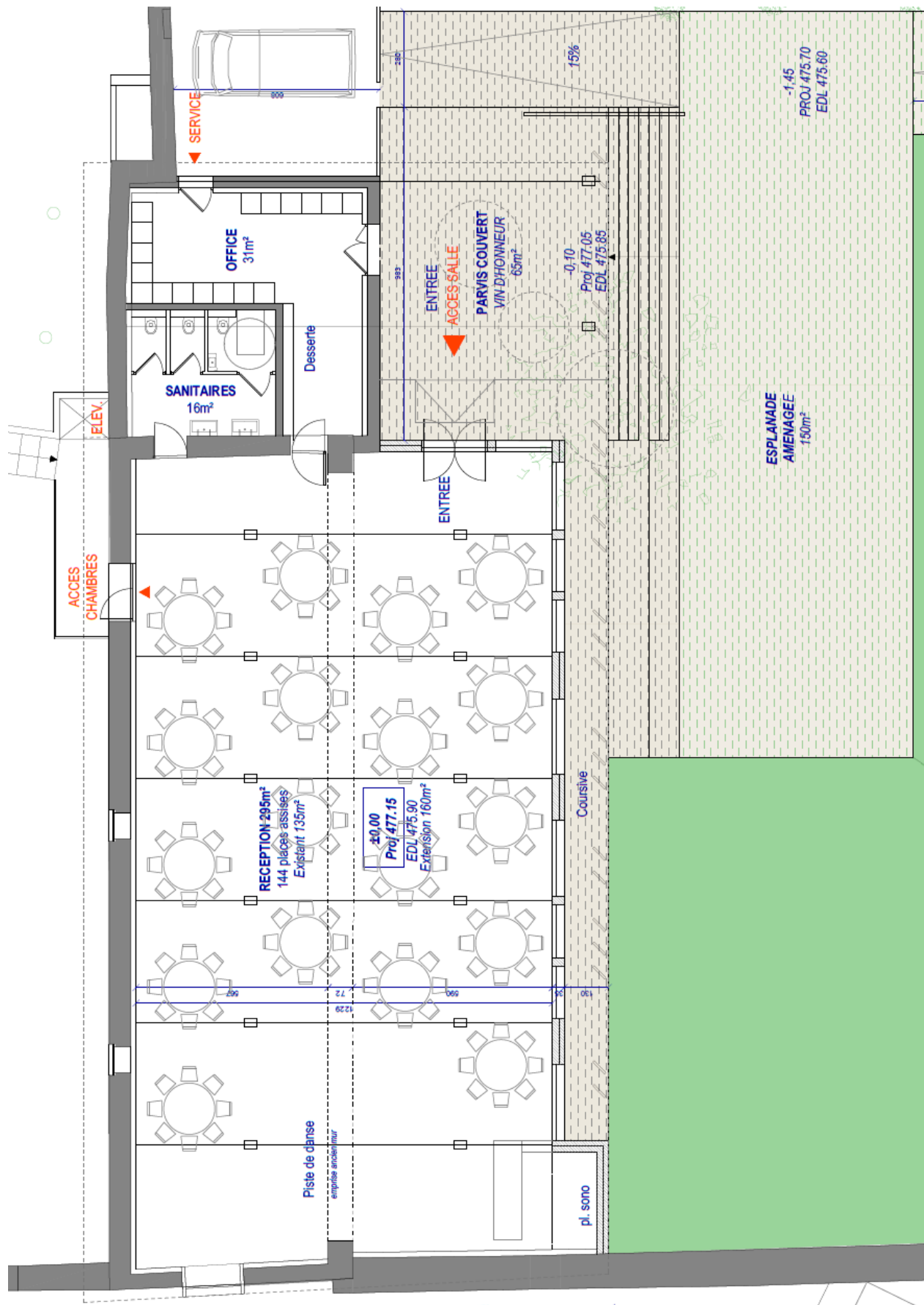


référence portail bois naturel dans mur en pierres

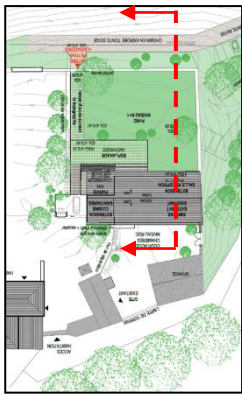
ETAT PROJETE : Plan masse (Atelier COLL-MAXIT Architectes)



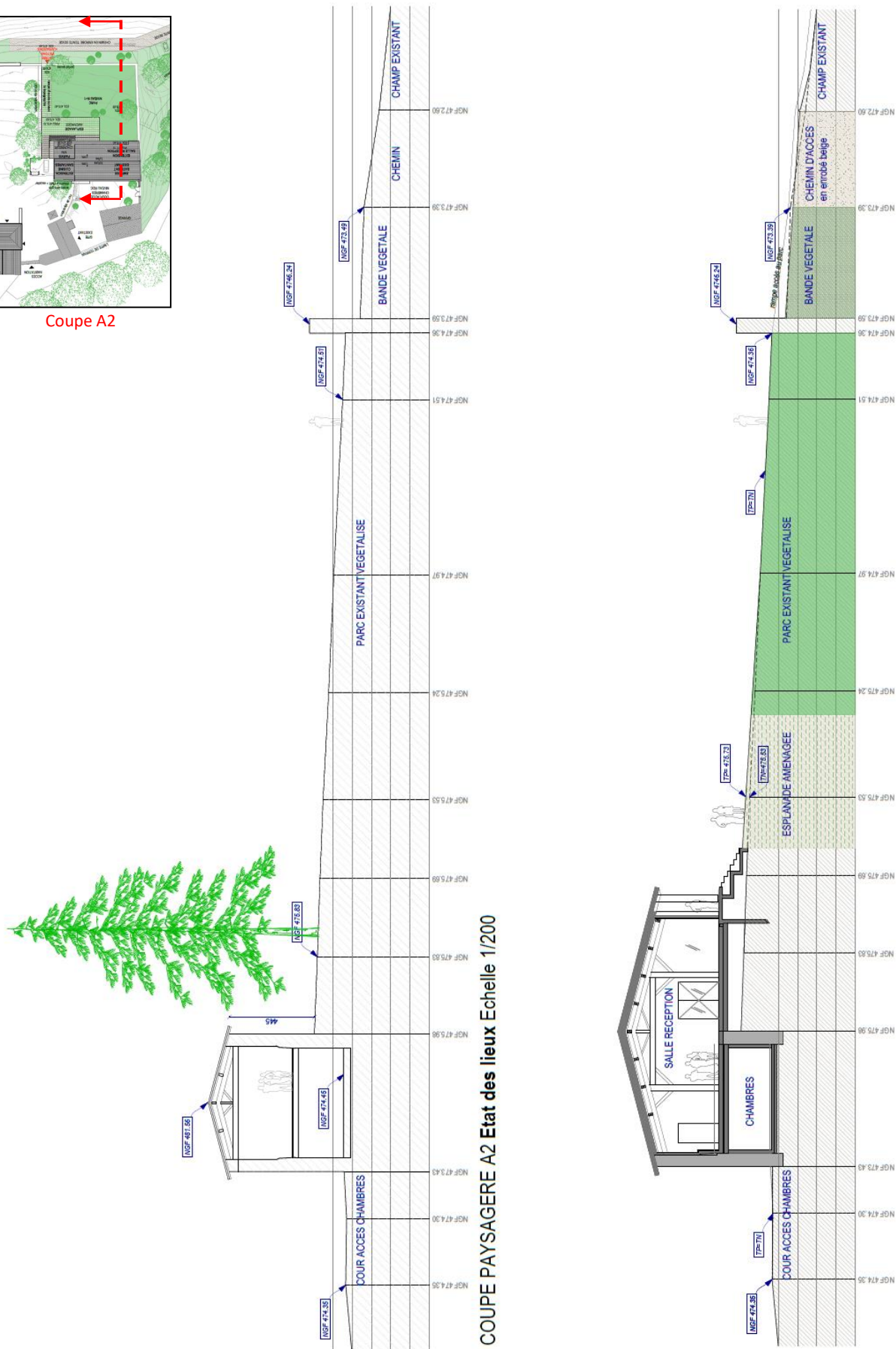
ETAT PROJETE : Plan du niveau 1 sur l'espace de réception et le clos (Atelier COLL-MAXIT Architectes)



ETAT PROJETE : Zoom sur l'espace de réception en niveau 1 et l'esplanade extérieure (Atelier COLL-MAXIT Architectes)



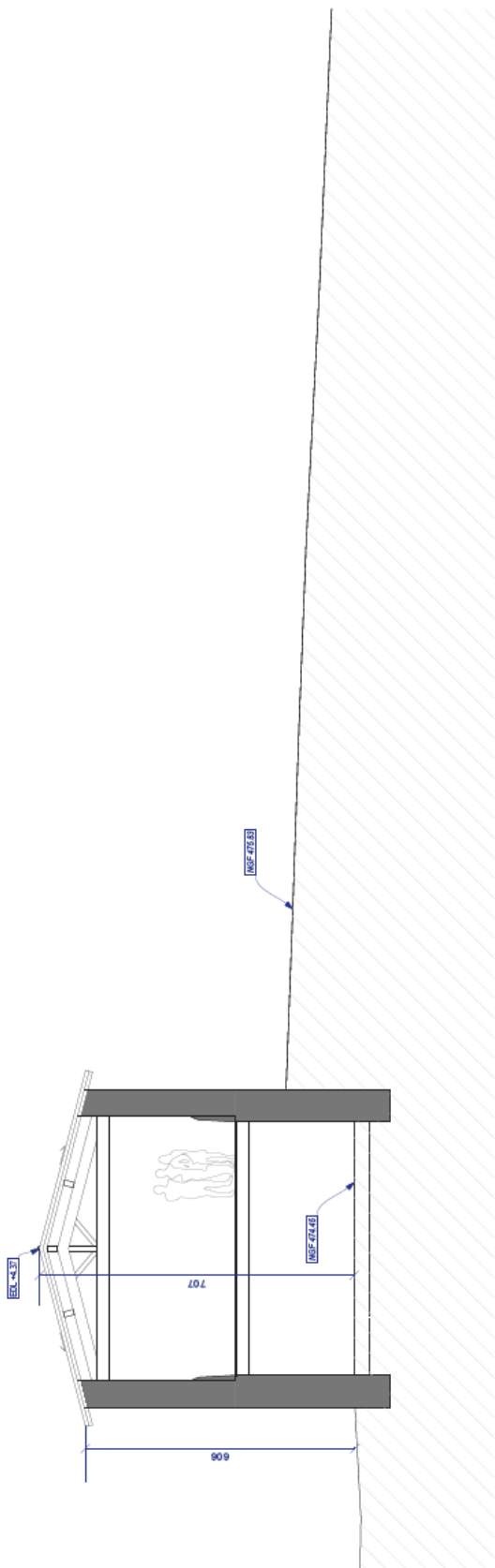
Coupe A2



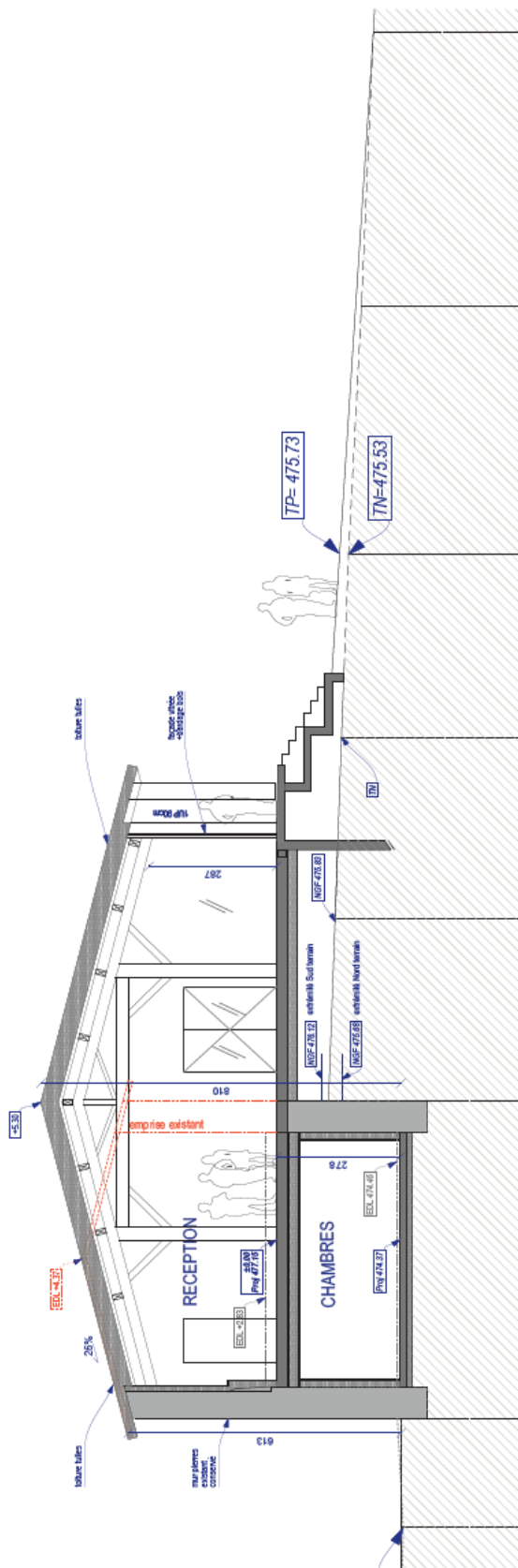
COUPE PAYSAGERE A2 Etat des lieux Echelle 1/200

COUPE PAYSAGERE A2 Projet Echelle 1/200

ETAT DES LIEUX / PROJET : Coupe A2 Est/Ouest sur terrain et bâtiment (Atelier COLL-MAXIT Architectes)

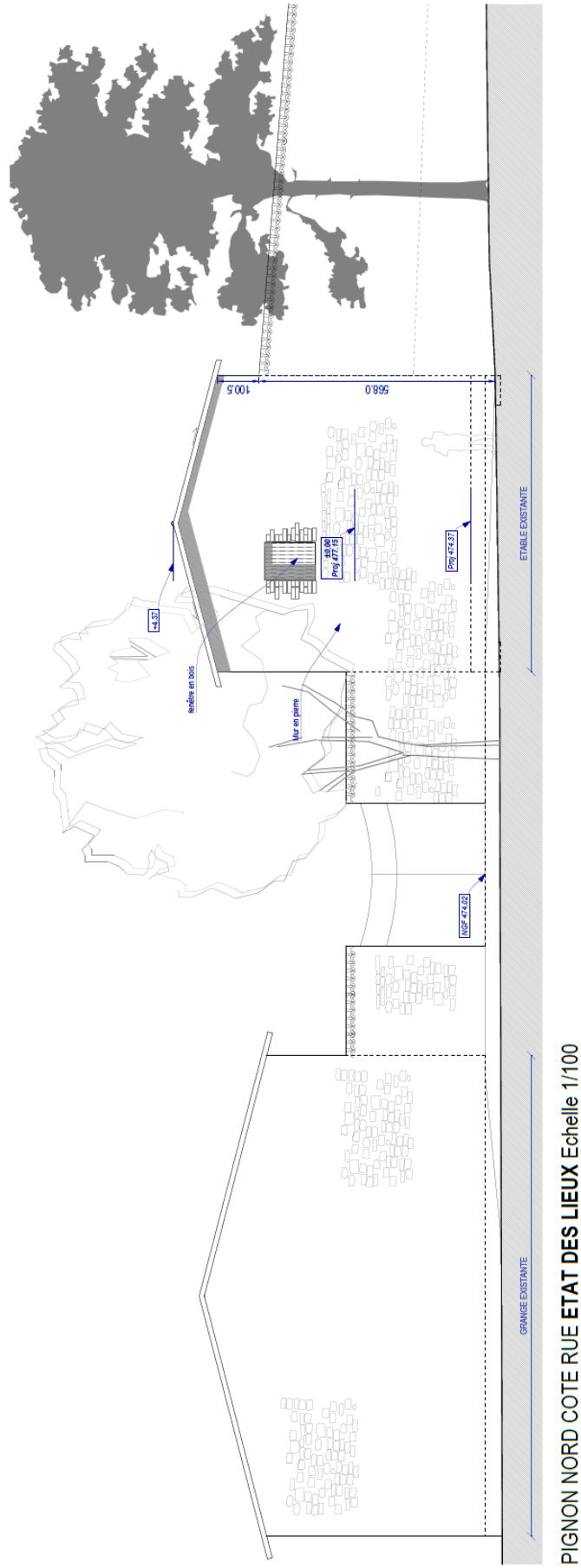


COUPE BATIMENT ETAT DES LIEUX Echelle 1/100

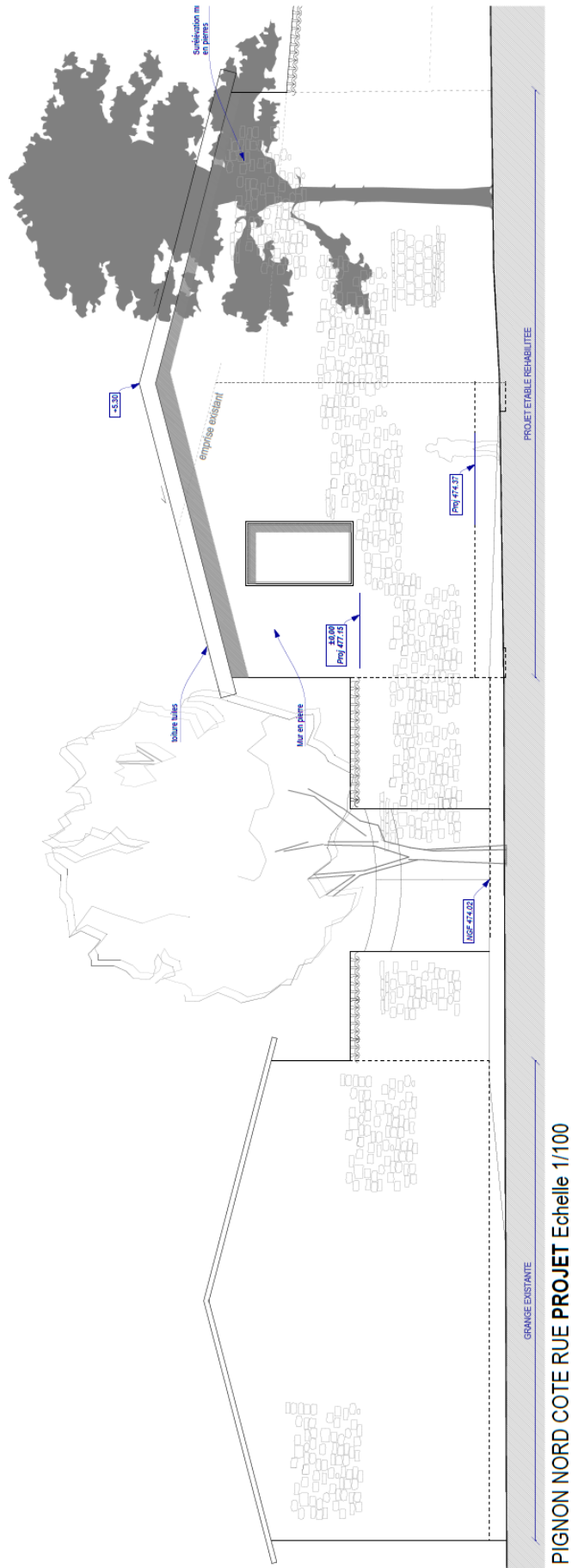


COUPE BATIMENT PROJET Echelle 1/100

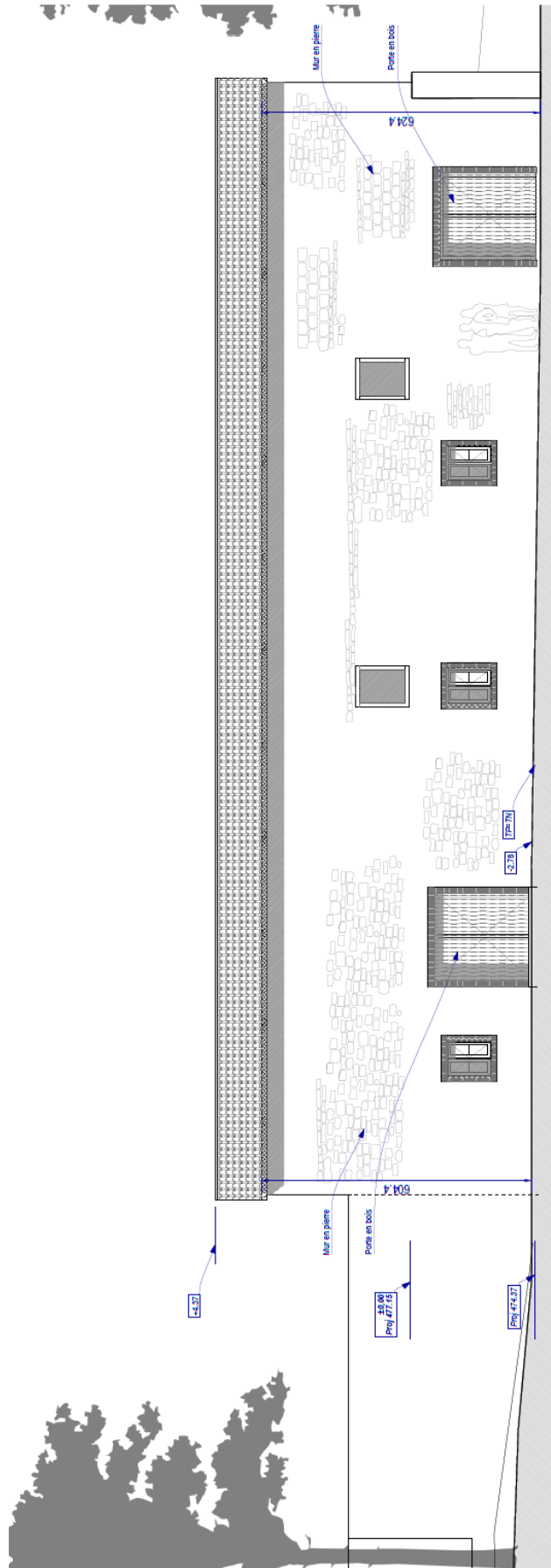
ETAT DES LIEUX / ETAT PROJETE : Zoom Coupe Est/Ouest sur bâtiment (Atelier COLL-MAXIT Architectes)



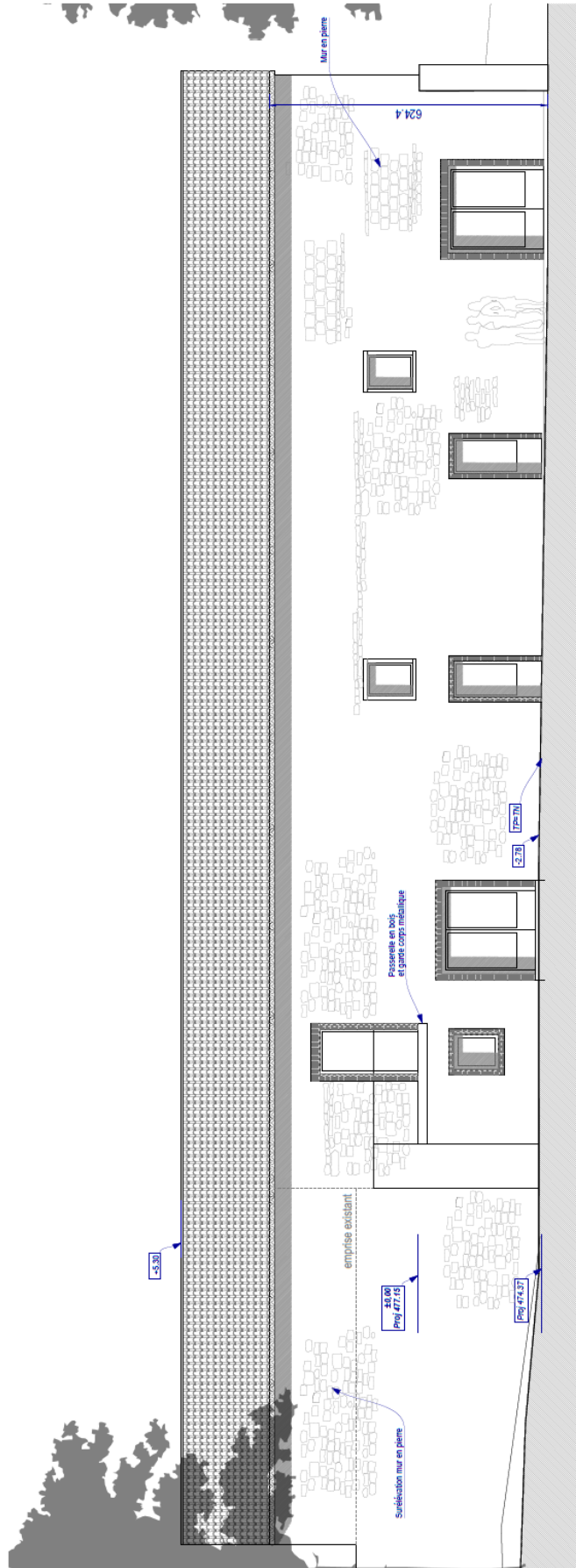
ETAT DES LIEUX : Façade Nord sur accès au gîte (Atelier COLL-MAXIT Architectes)



ETAT PROJETE : Façade Nord sur accès au gîte (Atelier COLL-MAXIT Architectes)



ETAT DES LIEUX : Façade Est de l'ancienne étable sur cour intérieure



ETAT PROJETE : Façade Est de l'ancien étable sur cour intérieure

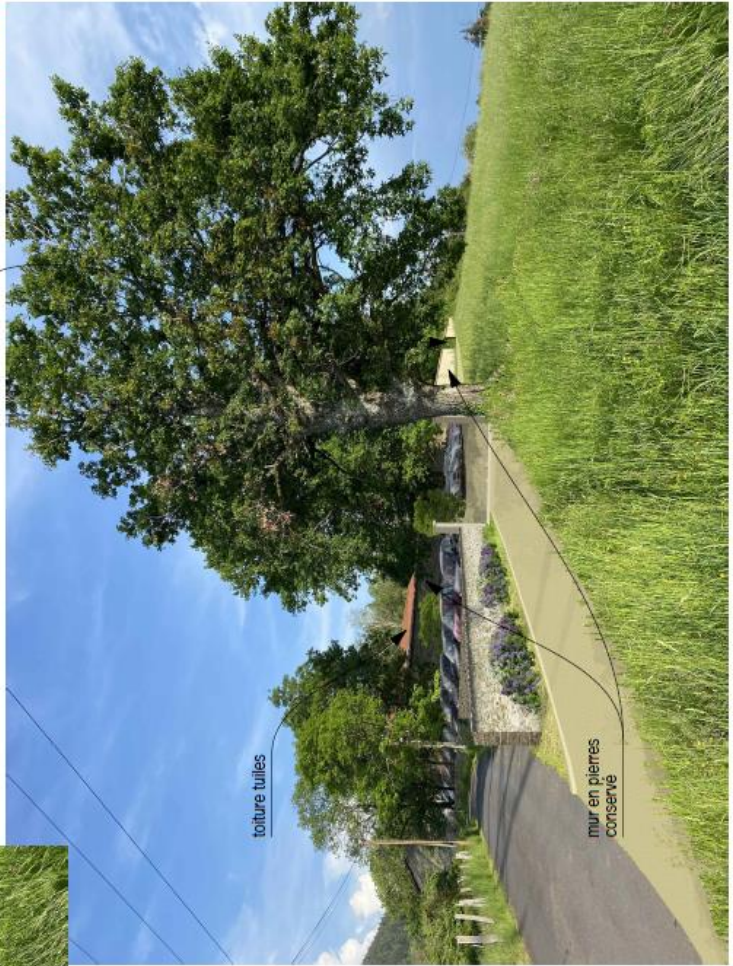


PHOTO AVANT DEPUIS LA RUE



référence portail bois naturel dans mur en pierres pour la création de l'ouverture du mur d'enceinte

PERSPECTIVE PROJET



toiture tuiles

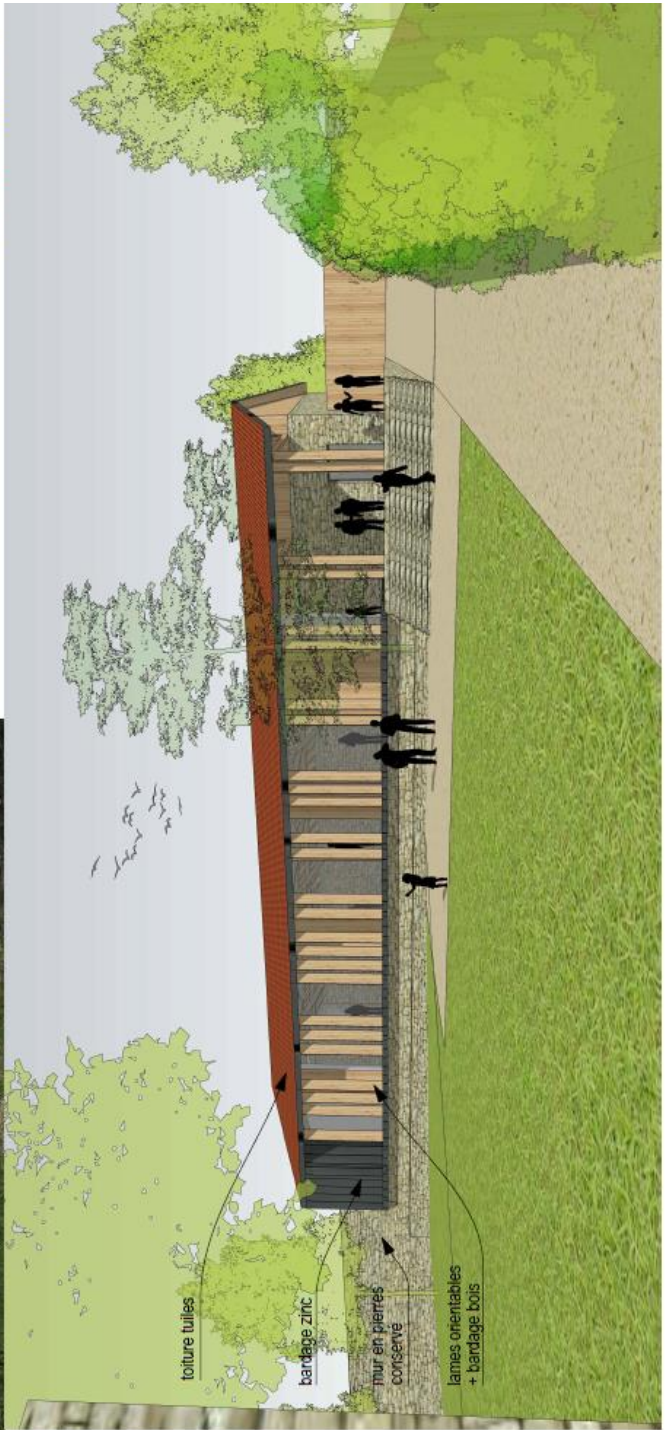
mur en pierres conservé

(Atelier COLL-MAXIT Architectes)



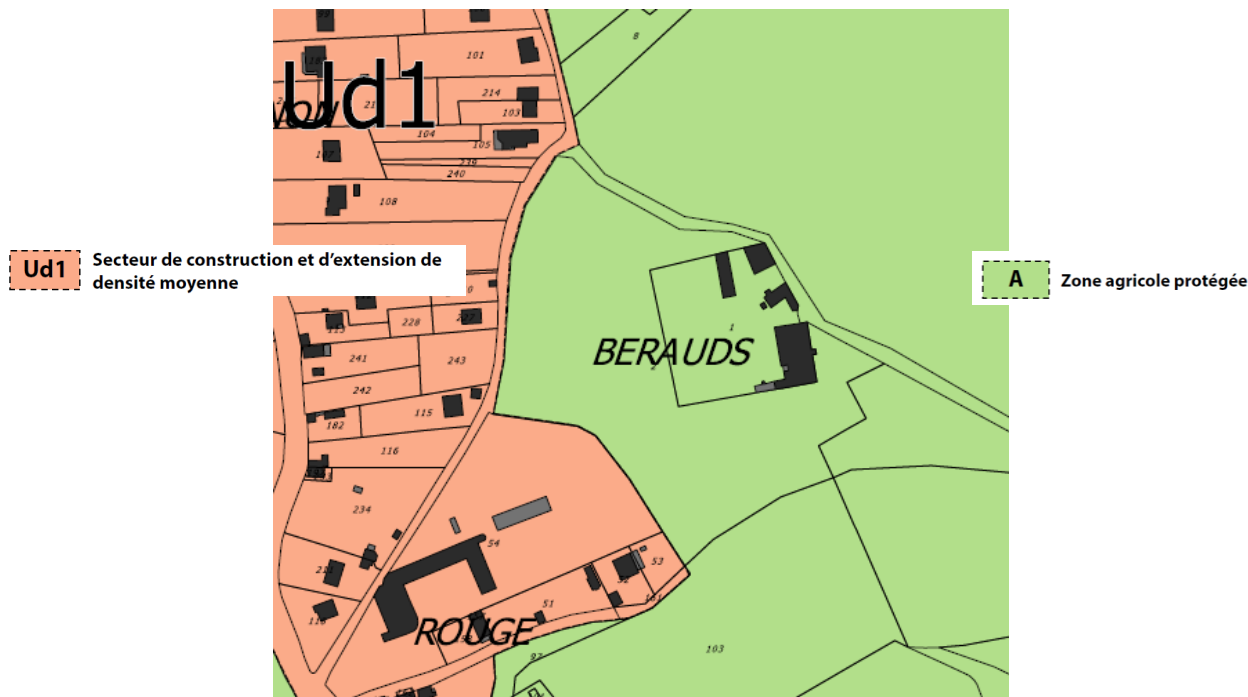
PHOTO AVANT
DEPUIS L'INTERIEUR
DU CLOS

PERSPECTIVE PROJET



(Atelier COLL-MAXIT Architectes)

Le PLU opposable classe les parcelles concernées en zone A. Cette zone identifie les espaces agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique et où seule l’extension des bâtiments existants est autorisée.



Extrait du règlement graphique du PLU opposable

Cette activité, inexistante à l’époque de l’élaboration du PLU aujourd’hui opposable, n’a bien entendu pas pu faire l’objet d’un zonage et d’un règlement associé.

Aujourd’hui, le développement de cette activité qui n’avait pas été identifiée par le PLU, est empêchée par le règlement opposable, alors même que **l’importance des équipements économiques locaux avait orienté la commune à inscrire le maintien et le renforcement des activités économiques dans son Programme d’Aménagement et de Développement Durable (Axe 4 du PADD).**

La Modification n°5 du PLU permettra de résoudre cet état de fait et de répondre à **la pérennisation d’une activité économique artisanale existante ; l’entreprise étant actuellement entravée dans son développement par sa localisation en zone agricole A du PLU.**

Le projet souhaité par le propriétaire concerne l’extension en façades Sud et Ouest d’une ancienne étable afin d’aménager une salle de réception, des sanitaires, un office de réchauffe et une esplanade extérieure.

Soucieux de conserver cette entreprise génératrice d’emplois locaux sur leur territoire, conscients de l’intérêt que revêt le développement projeté de cette activité aussi bien en termes d’offre d’hébergements touristiques, qu’en termes de nouvelle offre en événementiel (espace de réception avec possibilité de logements sur site), les élus thiernois souhaitent apporter leur soutien à cet artisan et autoriser la modification du document d’urbanisme.

4. LE CADRE REGLEMENTAIRE DU PLU

La commune de Thiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2005, modifié les 12/07/2006, 28/06/2007, 14/11/2013, 27/06/2016 et 30/09/2019.

Il est aujourd'hui proposé la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) de type Aha sur la parcelle AC 1 (superficie : 5 989 m²) et une partie de la parcelle AC 2 (superficie concernée : 2 501 m²). Ce zonage permettra de définir un règlement écrit propre à ce secteur.

Ce projet d'évolution de zonage ne va pas à l'encontre du PADD puisque le maintien et le renforcement des activités économiques est l'un des axes inscrits au PADD (axe 4). Il s'avère donc nécessaire de mettre en œuvre une procédure de Modification n°5 du PLU de Thiers.

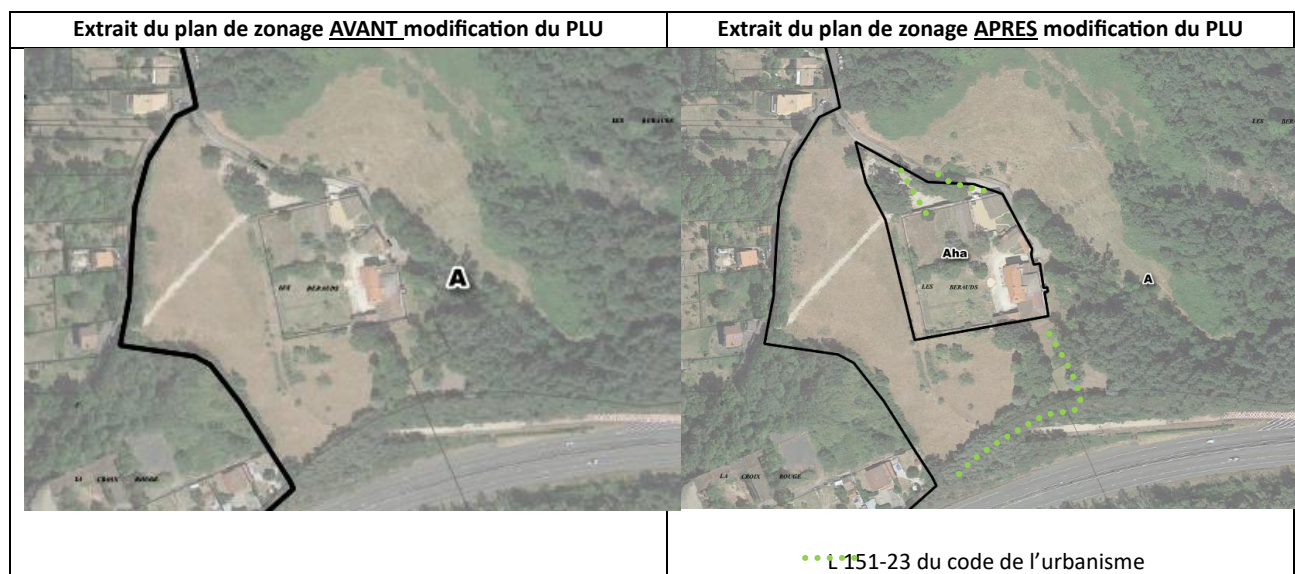
Il est également proposé l'élaboration d'une orientation d'Aménagement supplémentaire visant à cadrer l'aménagement du secteur concerné dans le respect des atouts naturels et environnementaux du territoire (pièce 3 du PLU approuvé).

Ce projet a fait l'objet d'une étude liée à l'article L122-7 du code de l'urbanisme au titre de la discontinuité (loi Montagne) qui a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en date du 9 octobre 2023.

4.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

Dans le cadre de la procédure de Modification n°5 du PLU de Thiers, il est proposé de créer une zone Aha de type STECAL sur la parcelle AC 1 et une partie de la parcelle AC 2. Ce zonage permettra de définir un règlement propre à ce secteur.

Il est également proposé d'identifier au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, certains éléments paysagers (arbres à hauts jets et haie existants) dont le maintien est souhaité au titre des continuités écologiques, mais également en ce qu'elles participent à l'intégration paysagère du Domaine et de la future zone de stationnement.



Cette modification de zonage entraîne une évolution du tableau des surfaces. Celui-ci est modifié en conséquence :

	Zones	Surfaces du PLU en vigueur (en ha)	Surfaces du PLU suite M 5 (en ha)	Variation (en ha)
ZONES URBAINES ET A URBANISER 1 123,20 ha	Ua1	34,7	34,7	-
	Ua2	16,1	16,1	-
	Ua3	4,00	4,00	-
	Ua4	11,00	11,00	-
	Ua5	86,30	86,30	-
	Uav	1,60	1,60	-
	Ua*	1,00	1,00	-

	Ub	25,90	25,90	-
	Ub*	54,50	54,50	-
	Ub*L	4,80	4,80	-
	Uc	30,50	30,50	-
	Uc*	4,00	4,00	-
	Uc*c	1,20	1,20	-
	Ud1	351,40	351,40	-
	Ud1*	15,1	15,1	-
	Ud2	41,90	41,90	-
	Ue1	17,60	17,60	-
	Ue1A	28,80	28,80	-
	Ue1C	31,10	31,10	-
	Ue1M	21,90	21,90	-
	Ue2	107,80	107,80	-
	Up	59,20	59,20	-
	Ut	14,00	14,00	-
	SS	25,30	25,30	-
	AU1d	22,40	22,40	-
	AU1e2	16,30	16,30	-
	AU1t	8,50	8,50	-
	AU2d	28,90	28,90	-
	AU2e	49,90	49,90	-
	AU2e1	2,70	2,70	-
	AU2p	4,60	4,60	-
ZONES NATURELLES 1 862,20 ha	N	1 862,20	1 862,20	-
ZONES AGRICOLES 1 490,90 ha	A	1 459,60	1 458,75	- 0.85
	A1	31,30	31,30	-
	Aha	/	0.85	+ 0.85
		4 476,30	4 476,30	

4.2 – ELABORATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Il est proposé la rédaction d'une Orientation d'Aménagement supplémentaire visant à cadrer l'aménagement du secteur concerné dans le respect des atouts naturels et environnementaux du territoire (pièce 3 du PLU approuvé).

Cette Orientation d'Aménagement identifie également certains éléments paysagers (arbres et alignements d'arbres) dont le maintien est souhaité au titre des continuités écologiques, mais également en ce qu'elles participent à l'intégration paysagère du Domaine et de la future zone de stationnement.

Il s'agit ainsi de répondre aux besoins du porteur de projet, tout en préservant le capital architectural, patrimonial et paysager du territoire.

OBJECTIFS RECHERCHES

La situation stratégique du Domaine des Bérauds et les enjeux de conservation d'un bâti porteur d'une identité agricole vernaculaire supposent la mise en œuvre d'aménagements respectueux du lieu dans son entièreté, aussi bien architecturale que paysagère.

Il s'agit ainsi au travers de cette Orientation d'Aménagement :

- d'assurer le développement et la pérennité d'une activité existante dans le respect d'un environnement bâti et paysager identitaire qualitatif,
- d'intégrer les futurs aménagements, constructions et stationnements dans le maillage écologique et paysager du territoire en respectant et valorisant le patrimoine paysager notamment forestier et bocager, existant,
- de respecter le clos bâti existant en ce qu'il ancre le Domaine sur son site,
- de conserver et valoriser les vues sur le Grand paysage.

ORIENTATIONS (ou comment traduire les objectifs ?)



Viser une intégration optimale du projet dans son ensemble en lien avec les enjeux environnementaux et patrimoniaux portés par le territoire Thiernois.

- Conforter la trame verte existante en ce qu'elle participe à ancrer le Domaine sur son site et à le lier au reste du territoire.
- Les nouvelles plantations privilégieront les espèces rustiques locales nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.

Accès, voirie et stationnement :

- Prévoir une desserte cohérente du site en s'appuyant sur le réseau viaire existant et sur les accès existants du Domaine.
- Une seule « poche » de stationnement sera autorisée, en extérieur nord du Domaine, s'appuyant sur la structure arborée existante.
- L'aménagement de la zone de stationnement devra limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux imperméables comme le béton et l'enrobé est proscrite.

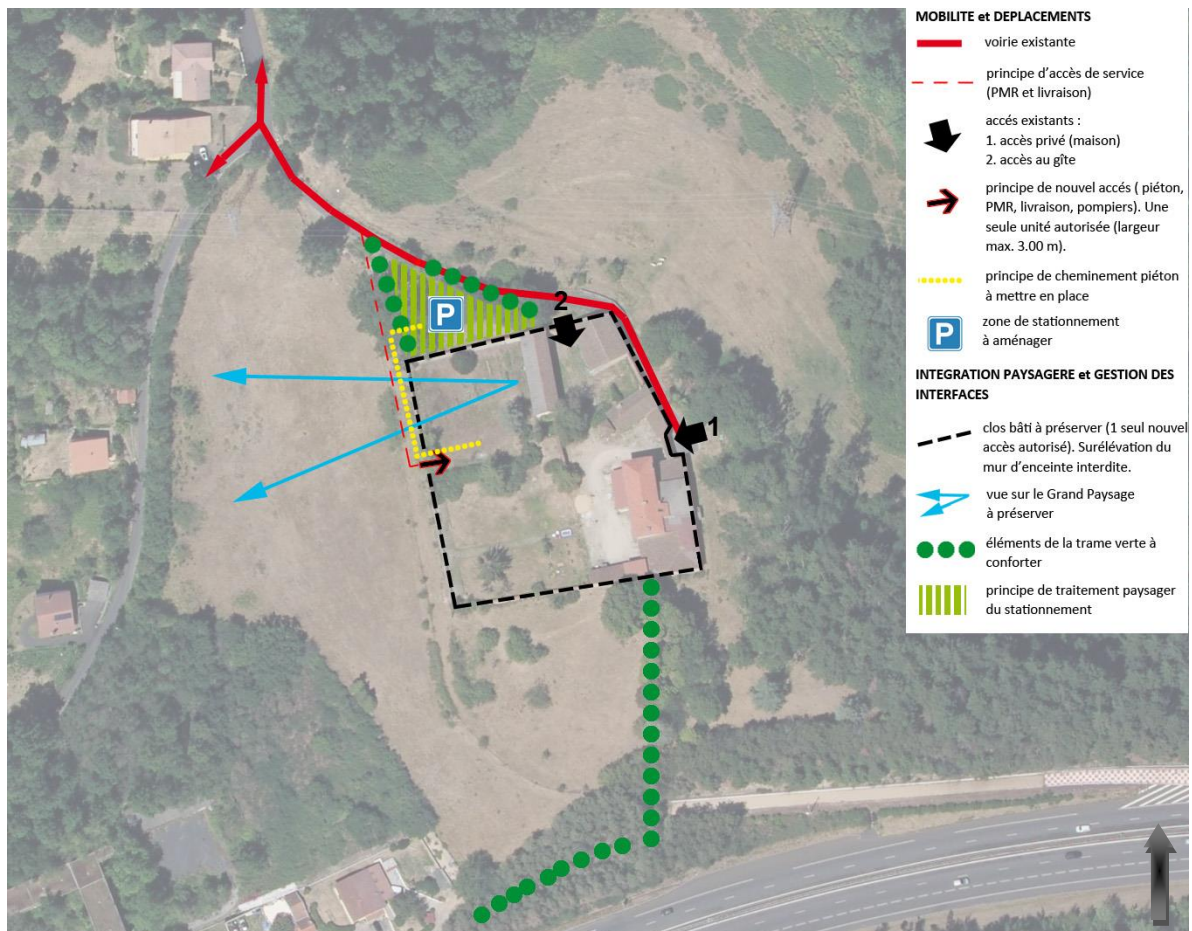
Liaison modes doux et accès PMR :

- Depuis la zone de stationnement, l'accès piéton, PMR, pompiers et livraison pourra se faire par la face ouest du Domaine. Son traitement devra limiter l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux imperméables comme le béton et l'enrobé est proscrite.
- La création d'un seul accès supplémentaire est autorisée en face Ouest du clos. Sa largeur sera limitée à 3.00 m (largeur nécessaire pour le passage d'un véhicule –livraison, accès PMR, pompiers-).

Expression architecturale :

- La conservation du clos bâti dans ses limites est essentielle en ce qu'il est une expression de l'identité patrimoniale du Domaine. La création d'une seule ouverture est autorisée pour l'accès piéton, PMR et livraison. Cette ouverture devra pouvoir être fermée par un portail permettant de conserver visuellement le clos.
- La surélévation des murs du clos est interdite.
- Les limites entre espace public et espace privé sont à traiter avec soin.

PRINCIPE D'ORGANISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol,...)

4.3 – ELABORATION D'UN REGLEMENT ECRIT POUR LA ZONE AHA

Proposition de règlement :

La zone Aha correspond à un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) à vocation artisanale et d'hébergement touristique. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'existant pour conforter la vocation économique et artisanale du site concerné, lequel se situe ponctuellement à l'intérieur de la zone agricole.

En cas de contradiction entre les dispositions du règlement du PLU et les servitudes d'un périmètre de protection, ce sont les servitudes ou dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

1 ● Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

- L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :
 - * cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique
 - * qu'elle soit limitée à 40% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU.
- Les locaux à usage artisanal, commercial, bureaux et hébergement hôtelier sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont interdits : Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et les constructions à usage d'entrepôt.

2 ● Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

● Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet.

● Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet.

● Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Sur une verticale donnée, cette hauteur ne peut excéder 6 m.

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

La hauteur est libre pour les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- 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, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Implantation dans le terrain. Traitement des dénivelées

L'implantation des nouvelles constructions doit tenir compte du relief et du bâti existant dans le site. Les vues, l'harmonie des volumes doivent être préservées. Le terrain naturel doit être maintenu à son niveau.

Les murs des façades des constructions

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi de matériaux blancs est interdit en traitement de façades, y compris pour les menuiseries.
- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes naturelles et/ou foncées sont fortement préconisées.

Les toitures

- Les couvertures devront s’harmoniser par leur teinte et leur aspect avec celles des constructions avoisinantes.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d’extension de bâtiment existant, lorsque des raisons techniques ou architecturales l’imposent, des matériaux similaires à ceux d’origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
- L’emploi de matériaux blancs est interdit en couverture.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives

- Les murs en pierre existants doivent être conservés ou restaurés à l’identique.
- Les éléments de bocage existant identifié au plan de zonage, sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Sauf nécessité technique absolue, les arbres existants seront conservés dans l’ensemble de la zone.
- Les arbres abattus seront remplacés par un nombre équivalent d’arbres de haute tige nouveaux d’essences locales et rustiques.
- Les plantations nouvelles devront être d’essences locales et rustiques. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.
- Les haies mono essences sont interdites.

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

3 ● Equipements et réseaux**Desserte par les voies publiques ou privées :****• Accès :**

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l’intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

• Voirie :

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir. Elles doivent permettre l’accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L’aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :**• Eau potable :**

Toute construction nouvelle dont l’alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s’il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s’il existe. En l’absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. (Dispositif d’infiltration à mettre en place sur la parcelle). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être telles qu’ils garantissent l’écoulement direct des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure.

• Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n’existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d’un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu’il existera.

L’évacuation des eaux résiduaires individuelles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

• Réseaux d’alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l’alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu’au point de raccordement situé en limite du domaine public.

5. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Thiers est concernée par les sites NATURA 2000 suivants :

- « Dore et affluents » (FR8301091)
- « Zones alluviales de la confluence Dore-Allier » (FR8301032)

Le PLU en vigueur ne fait pas état d'une évaluation environnementale, mais l'objet de la présente modification du PLU n'étant pas en mesure de bouleverser l'équilibre du document, une demande d'examen au « cas par cas » a été déposée auprès de l'Autorité environnementale.

Celle-ci a confirmé que le projet de Modification n°5 du PLU de Thiers était soumis / n'était pas soumis à évaluation environnementale (Avis conforme n°2023-ARA-AC-3017 délibéré le 20 avril 2023)

6. ANNEXE

6.1 – ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU DU 14/11/2022

Arrêté municipal 22-3253

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

ARRONDISSEMENT DE THIERS

COMMUNE DE THIERS

ARRETE n° 22-3253 ENGAGEANT LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE THIERS

Le Maire de la Commune de THIERS,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et L 153-37 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 20 décembre 2005 modifié les :

- Modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2006,
- Modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 28 juin 2007,
- Modification n°3 approuvée par délibération du conseil municipal du 14 novembre 2013,
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 27 juin 2016,
- Modification n°4 approuvée par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2019 ;

CONSIDÉRANT QUE la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet la création d'un STECAL en zone agricole A identifiant une activité existante lieu-dit « Les Bérauds ». Il s'agit ainsi d'autoriser le développement raisonné de cette activité en autorisant notamment les constructions destinées à l'hébergement, aux commerces et activités de service.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification a pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Thiers est prescrite.

ARTICLE 2 :

Le projet de modification porte sur la création d'un STECAL en zone agricole A, identifiant une activité existante sans lien avec la vocation agricole, afin d'autoriser son développement raisonné, notamment en termes de constructions destinées à l'hébergement, aux commerces et activités de service.

ARTICLE 3 :

Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

ARTICLE 4 :

La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 :

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

ARTICLE 6 :

A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Thiers, le 14 novembre 2022

Le Maire



Stéphane RODIER.

6.2 – MRAE : AVIS CONFORME N°2023-ARA-AC-3017 DELIBERE LE 20 AVRIL 2023

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) qui en a délibéré collégalement par voie électronique entre le 18 et le 20 avril 2023.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jacques Legaigoux, Yves Majchrzak, Yves Sarrand, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser,

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023 et 4 avril 2023 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n° 2023-ARA-AC-3017, présentée le 20 février 2023 par la commune de Thiers (63), relative à la modification n°5 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu les contributions de l'Agence régionale de santé et de la Direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme respectivement en date des 1^{er} et 22 mars 2023 ;

Considérant que Thiers est une commune urbaine localisée en partie est du Puy-de-Dôme, au sein de la communauté de communes Thiers Dore et Montagne et dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale Livradois-Forez, dont elle constitue un pôle principal ; qu'elle compte une population de

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thiers (63)
Avis conforme du 20 avril 2023

11 784 habitants (INSEE 2019), en hausse sur la période récente (+ 4,21 % par rapport à 2013), sur une superficie de 1 123 ha ; qu'elle est soumise aux dispositions de la Loi Montagne et est dotée d'un PLU approuvé en 2005 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°5 du PLU communal vise à permettre le développement d'une activité existante (réception et hébergement) au sein d'un ancien domaine agricole situé au lieu-dit Les Bérauds (parcelles cadastrales n° AC 1 et 2) ;

Considérant que, pour cela, le projet prévoit :

- la création au sein de la zone agricole (A) d'un secteur de taille et de capacité Limitée (Stecal), Aha, d'une superficie d'environ 0,85 ha ;
- la création d'un règlement écrit propre à cette zone Aha ;
- la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette zone ;
- l'identification au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme d'alignements d'arbres situés au sein et aux abords immédiats de cette zone et l'introduction dans le règlement écrit de la zone A de prescriptions relatives à ces éléments à protéger ;

Considérant que le projet de modification prend bien en compte les enjeux environnementaux du site :

- limitation de l'emprise du Stecal à des surfaces non exploitées à des fins agricoles : enceinte close du domaine et espace arboré attenant (futur parking) ;
- maintien des alignements d'arbres au niveau du futur parking et au sud du domaine en raison de leur rôle dans la continuité écologique du secteur ainsi que de leur intérêt pour l'intégration paysagère de l'activité ;
- encadrement dans le règlement de la zone Aha des extensions et annexes bâties pour garantir leur bonne insertion paysagère : implantation par rapport au terrain, limitation en surface et en hauteur, qualité architecturale, etc.

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thiers (63) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thiers (63) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thiers (63)
Avis conforme du 20 avril 2023