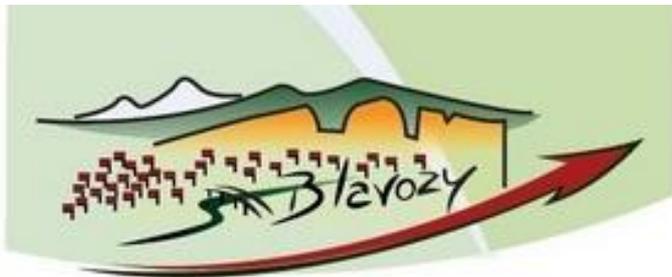




# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



**Réunion publique**

**Présentation du projet de PLU**

**6 Décembre 2018**



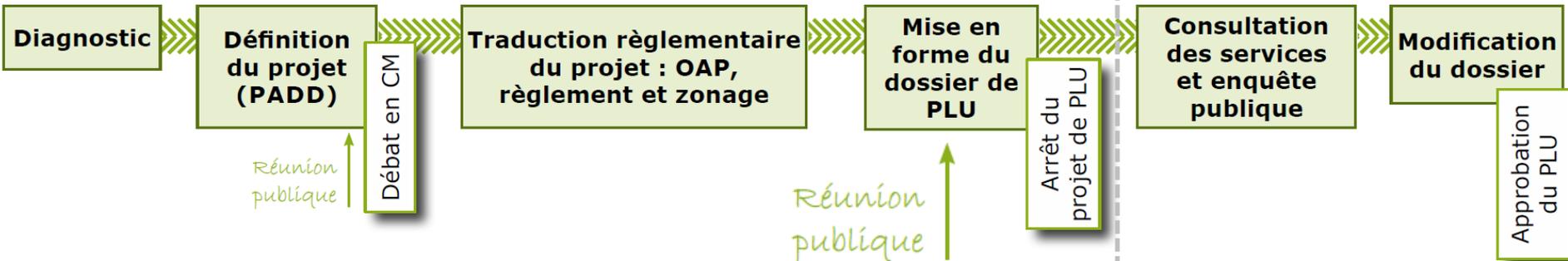
# Préambule

Introduction par M. le Maire

# Les grandes étapes de l'élaboration du PLU

Phase d'études, d'élaboration du dossier

Phase administrative



Concertation tout au long de la phase d'études

# Les grandes étapes de l'élaboration du PLU

Phase d'études, d'élaboration du dossier

Phase administrative



Concertation tout au long de la phase d'études

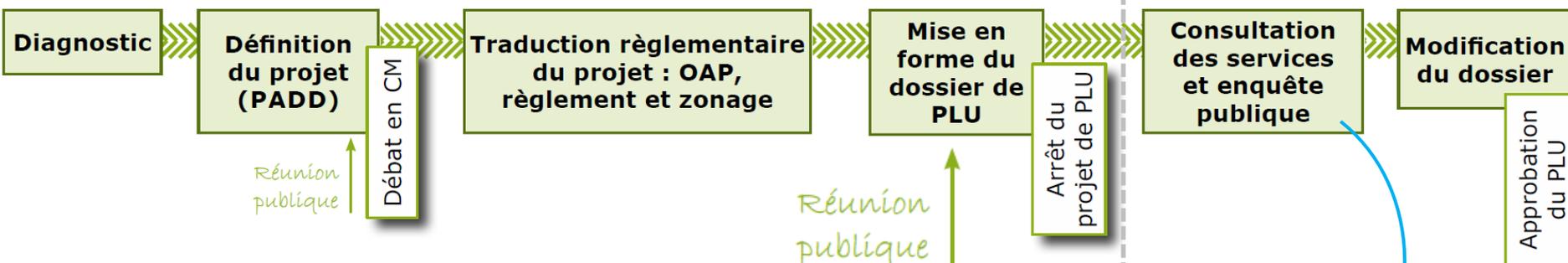
## CONCERTATION

- Je m'informe
- Je consulte les documents mis à ma disposition en mairie
- Je consulte les articles d'information
- Je donne mon avis sur le **projet communal** :
  - sur le registre de concertation en mairie,
  - en réunion publique

# Les grandes étapes de l'élaboration du PLU

Phase d'études, d'élaboration du dossier

Phase administrative



Concertation tout au long de la phase d'études

## ENQUETE PUBLIQUE

*Le public prend connaissance du dossier et fait part de ses observations sur le registre ou auprès du commissaire enquêteur*

# Dans quel contexte se déroule l'élaboration du PLU ?

- Le **Code de l'Urbanisme**, en constante évolution, du fait notamment des lois Grenelle, ALUR ... :
  - **Principe d'équilibre** : entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages
  - **Principe de diversité** : des fonctions urbaines et de mixité sociale
  - **Principe du respect de l'environnement** : utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine et de la circulation automobile.

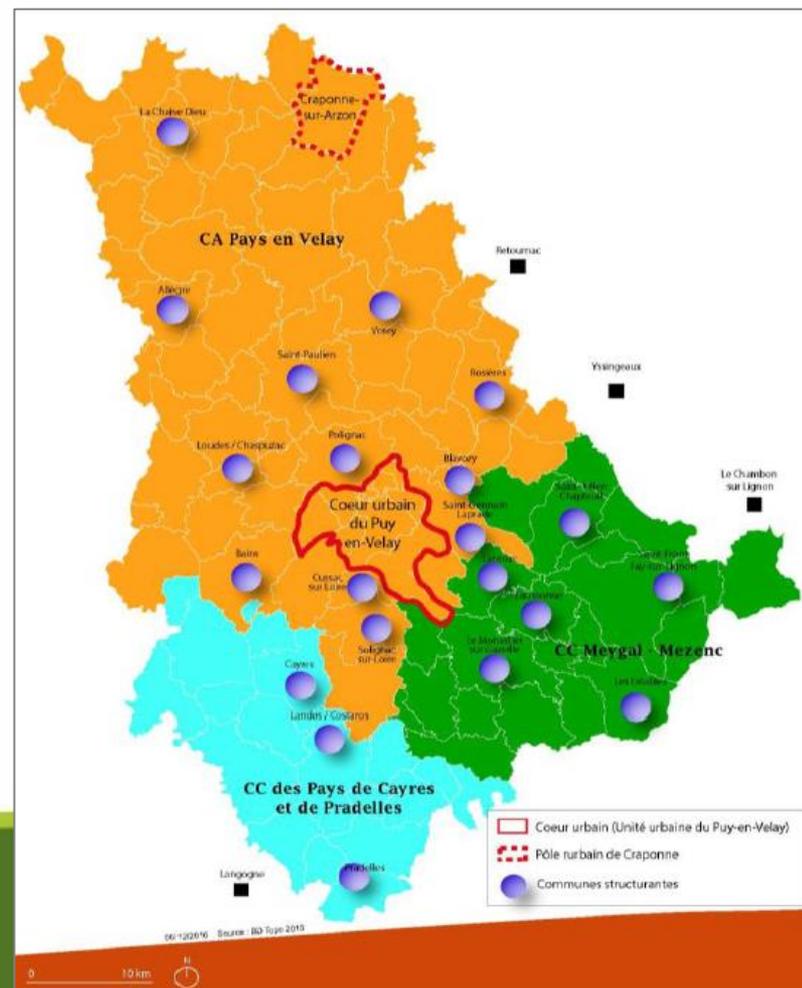
# Dans quel contexte se déroule l'élaboration du PLU ?

- Les **documents de rang supérieur**, et notamment :
  - Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Velay**
  - Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay
- L'avis des personnes publiques associées: Etat, Chambre d'Agriculture, SCOT, ...

→ **La commune définit son PLU dans un cadre contraint**

# Dans quel contexte se déroule l'élaboration du PLU ?

- Zoom sur le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) du Pays du Velay
  - Approuvé en septembre **2018**
  - Vise à organiser le développement à l'échelle de plusieurs intercommunalité : habitat, économie, déplacement, ...
  - Objectif démographique réduit de 0,7%/an à **0,55%/an** (contre 0,2% sur la dernière décennie) (pour Blavozy, passage de 1,7 à 1,3%/an soit -25%)
  - Fixe des objectifs par territoire en matière de :
    - **création de logements,**
    - **densité**
    - **consommation d'espace**
  - Impose de **densifier** l'enveloppe bâtie et la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**)
  - Blavozy : « **commune structurante** »





# Ordre du jour

- **Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Evolution du zonage et potentiel foncier**
- **Présentation du zonage et du règlement**
- **Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **Outils complémentaires mobilisés**

# Ordre du jour

- **Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- Evolution du zonage et potentiel foncier
- Présentation du zonage et du règlement
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Outils complémentaires mobilisés

# Rappel des grandes orientations du PADD

*Présenté en réunion publique le 01/12/2017  
débattu en Conseil Municipal le 18/12/2017 et le 14/09/2018*

Axe 1

**> Conforter la dynamique démographique et urbaine de Blavozy**

Axe 2

**> Poursuivre un développement urbain maîtrisé et préservant le cadre de vie et en renforçant le caractère de centre-bourg**

Axe 3

**> Conforter la dimension économique du territoire, source d'attractivité, en tant que bourg centre**

Axe 4

**> Préserver et valoriser les ressources naturelles et les paysages du territoire**

# Rappel des grandes orientations du PADD

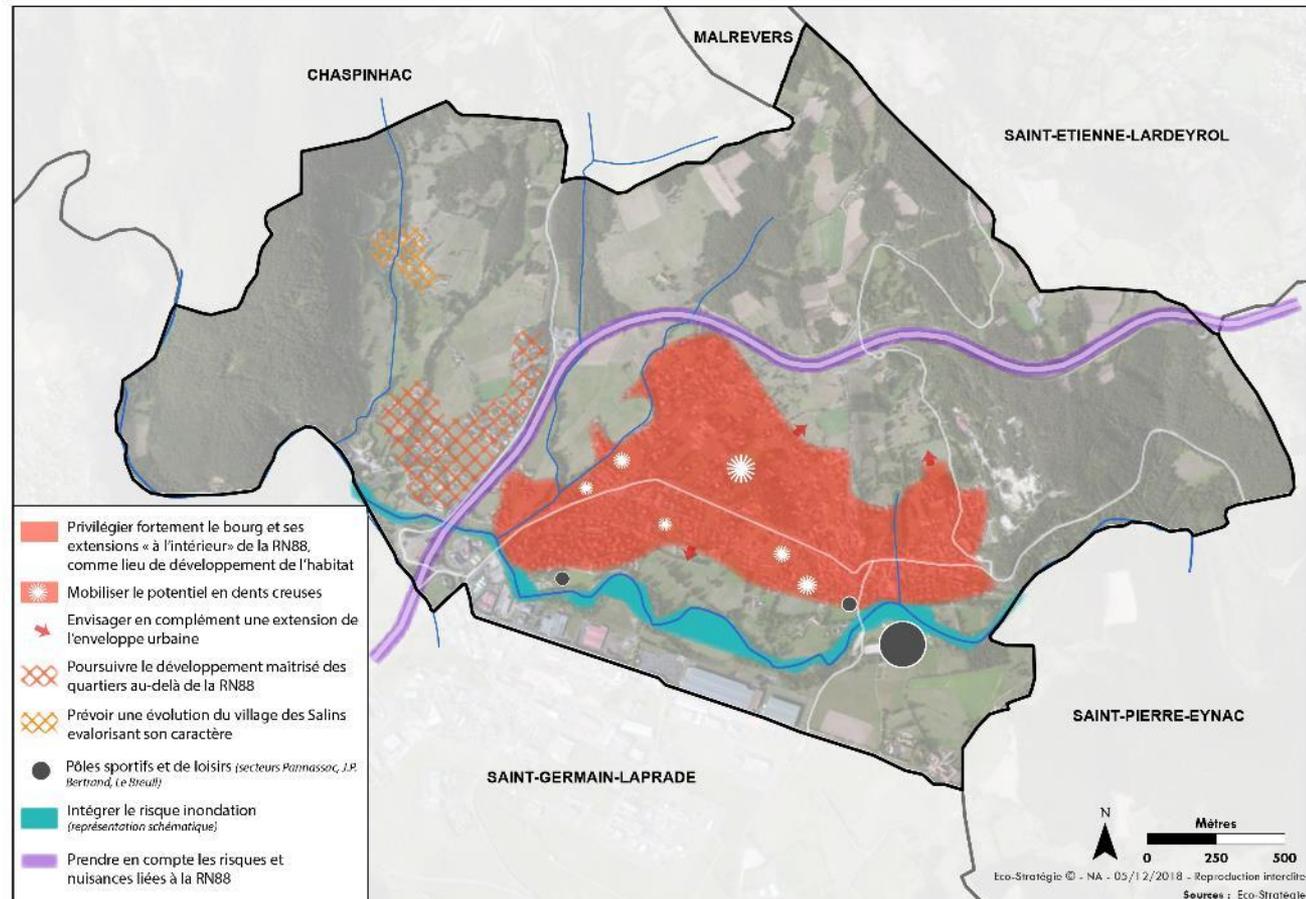
## ORIENTATION 1 > **Conforter la dynamique démographique et urbaine de Blavozy**

- > **Affirmer une ambition démographique** > *Environ 2010 habitants à l'horizon 2030*
- > **Prévoir un développement du parc de logements adapté à l'ambition démographique** > *+12 logements par an en moyenne (contre 10/an sur la dernière décennie)*
- > **Diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets et pouvoir répondre à toutes les demandes** > *habitat diversifié (forme et taille)*
- > **Conforter et valoriser le niveau d'équipement public, source de rayonnement local de Blavozy**
- > **Poursuivre l'amélioration des déplacements**

# Rappel des grandes orientations du PADD

## ORIENTATION 2 > Poursuivre un développement urbain maîtrisé, en préservant le cadre de vie et en renforçant le caractère de centre bourg

- > Favoriser une urbanisation rassemblée et fonctionnellement cohérente
- > Tenir compte des risques impactant le territoire



# Rappel des grandes orientations du PADD

## ORIENTATION 2 > **Poursuivre un développement urbain maîtrisé, en préservant le cadre de vie et en renforçant le caractère de centre bourg**

- > **Valoriser le tissu bâti existant et poursuivre la réhabilitation du centre ancien**
- > **Envisager une urbanisation nouvelle plus intense et priorisant le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante**
  - > *Foncier théorique à prévoir pour l'habitat : 11 ha*
  - > *Prioriser les dents creuses*
- > **Prendre en compte la desserte actuelle et future en réseaux**

# Rappel des grandes orientations du PADD

## ORIENTATION 3 > **Conforter la dimension économique du territoire, source d'attractivité, en tant que bourg centre**

- > **Permettre l'évolution, le renforcement et la diversification du tissu de commerces et de services de proximité dans le centre-bourg**
- > **Maintenir et attirer les entreprises artisanales et de services, et l'industrie**
- > **Valoriser la dimension touristique et de loisirs du territoire**
- > **Favoriser le maintien, voire le développement de l'activité agricole**

# Rappel des grandes orientations du PADD

## ORIENTATION 4 > **Préserver et valoriser les ressources naturelles et paysages du territoire**

- > **Conforter la qualité du cadre de vie rural communal**
- > **Préserver les espaces naturels du territoire et la biodiversité**
- > **Intégrer les enjeux énergétiques et favoriser le développement des énergies renouvelables**

# Ordre du jour

- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- **Evolution du zonage et potentiel foncier**
- Présentation du zonage et du règlement
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Outils complémentaires mobilisés

# Potentiel foncier théorique pour l'habitat

## Potentiel théorique à prévoir :

- Au regard de l'objectif logements, de la densité attendue par le SCOT, **un foncier théorique à prévoir pour l'habitat d'environ 11 ha**

## Estimation du potentiel dans l'ancien POS (pour l'habitat)

- Un total de plus de **51 ha**
- > **En théorie**, le PLU aurait donc du déclasser **environ 40 ha** de surfaces constructibles libres

# Rétention foncière et potentiel à prévoir

- **Mais, à prendre en compte :**
  - constat d'importantes dents creuses constructibles au POS et non urbanisées ;
  - volonté de certains propriétaires de ne pas urbaniser dans un avenir proche ;
  - nécessité de densifier l'enveloppe urbaine et d'organiser un aménagement urbain cohérent.
  
- **> Hypothèse de 70% de rétention foncière**  
*(habituellement 30-50% considéré en Haute-Loire)*
  
- **Pour espérer produire effectivement 135 logements sur 11 ha, un potentiel théorique de 230 logements sur 19 ha est à prévoir (coefficient de 1,70).**

# Ce que prévoit le projet de PLU

## Potentiel de création de logements :

- **21,8 ha, pour environ 230 logements estimés**
- *+2,8 ha à long terme (AU stricte)*

## Réduction des surfaces constructibles libres à la construction pour l'habitat

- **Environ -27 ha, contre -40 ha théoriquement attendu**

**> Un projet qui vise à conserver davantage de foncier constructible**

# Evolution des surfaces



# Ordre du jour

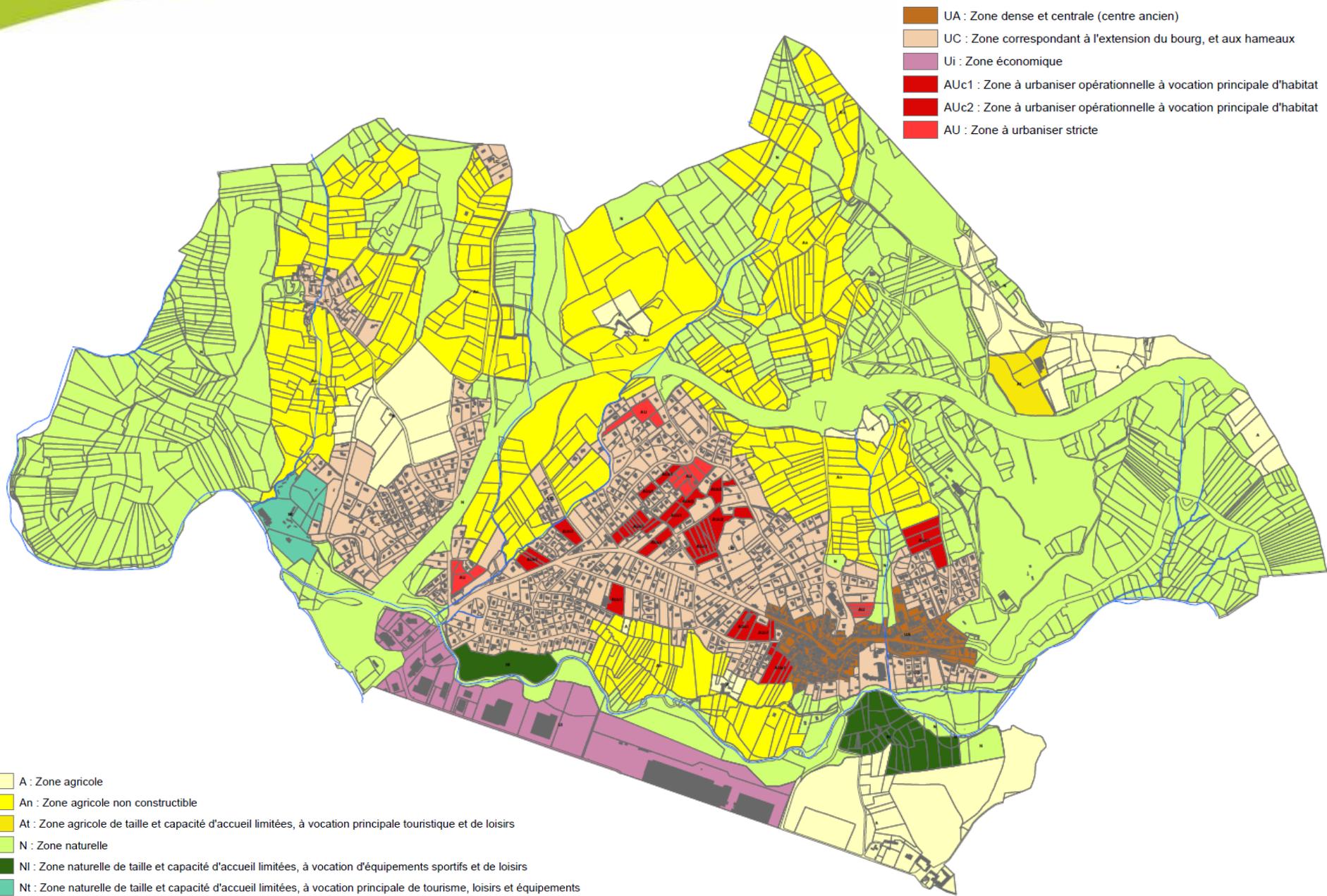
- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Evolution du zonage et potentiel foncier
- **Présentation du zonage et du règlement**
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Outils complémentaires mobilisés

# Zonage global du PLU

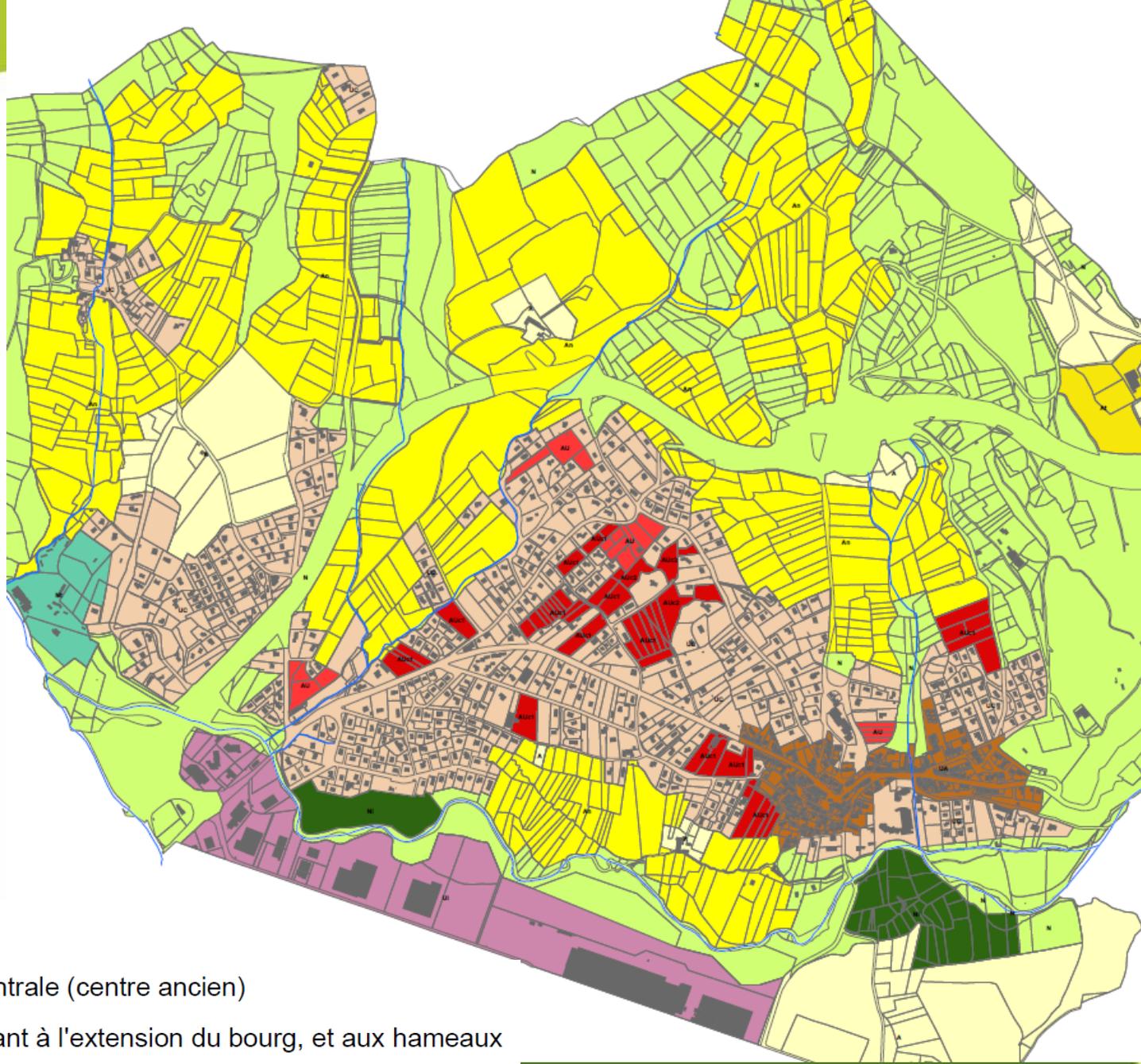
- Les différents types de zones :

<b>Zones urbaines U</b>	<b>Zones à urbaniser AU (ex NA)</b>	<b>Zones agricoles A (ex NC)</b>	<b>Zones naturelles N (ex ND)</b>
<p>→ Zones <b>immédiatement constructibles</b></p>	<p>→ Zones <b>constructibles à court, moyen ou long terme</b></p> <p>→ Zones soumises à <b>Orientations d'Aménagement et de Programmation</b></p>	<p>→ Zones à vocation <b>agricole</b></p> <p>→ Zones <b>non constructibles</b> (sauf pour l'activité agricole et exceptions)</p>	<p>→ Zones à vocation <b>naturelle</b></p> <p>→ Zones <b>non constructibles</b> (sauf exceptions)</p>

# Zonage global



# Zones urbaines



## Zones U :

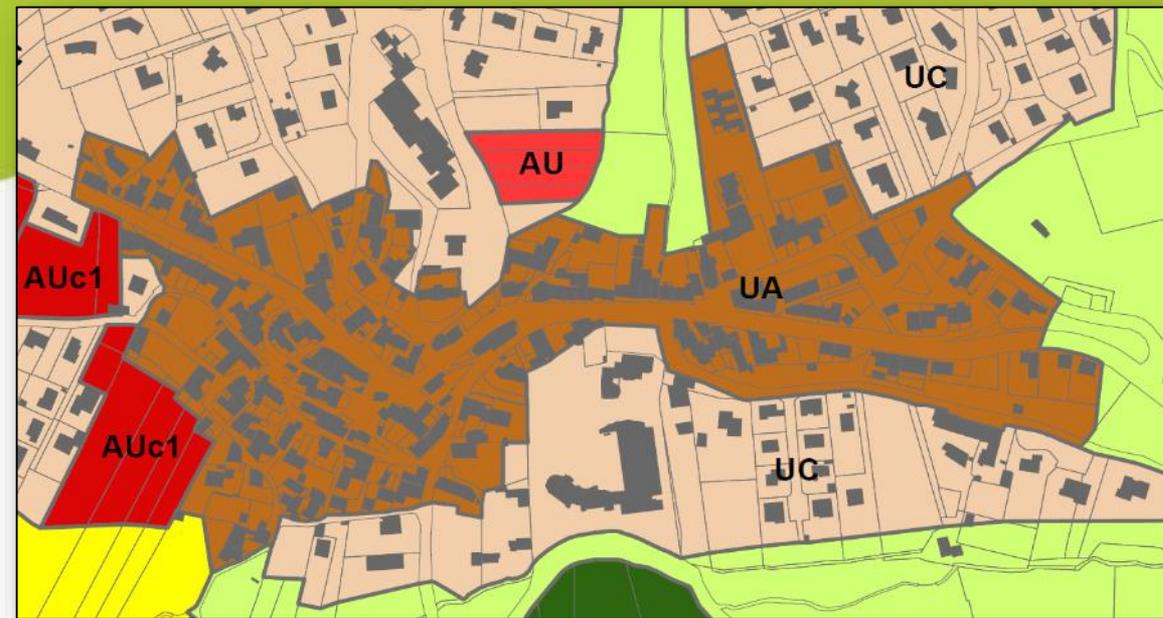
-  UA : Zone dense et centrale (centre ancien)
-  UC : Zone correspondant à l'extension du bourg, et aux hameaux
-  Ui : Zone économique

# Zones urbaines

 **UA** : zone dense et centrale (centre ancien)

## Grandes lignes du règlement écrit :

- Mixité de fonctions (*activités économiques compatibles avec l'habitat*)
- Hauteur limitée à 9m
- Implantation possible à l'alignement
- Implantation possible en limite séparative ou à au moins 3m et  $D > H/2$

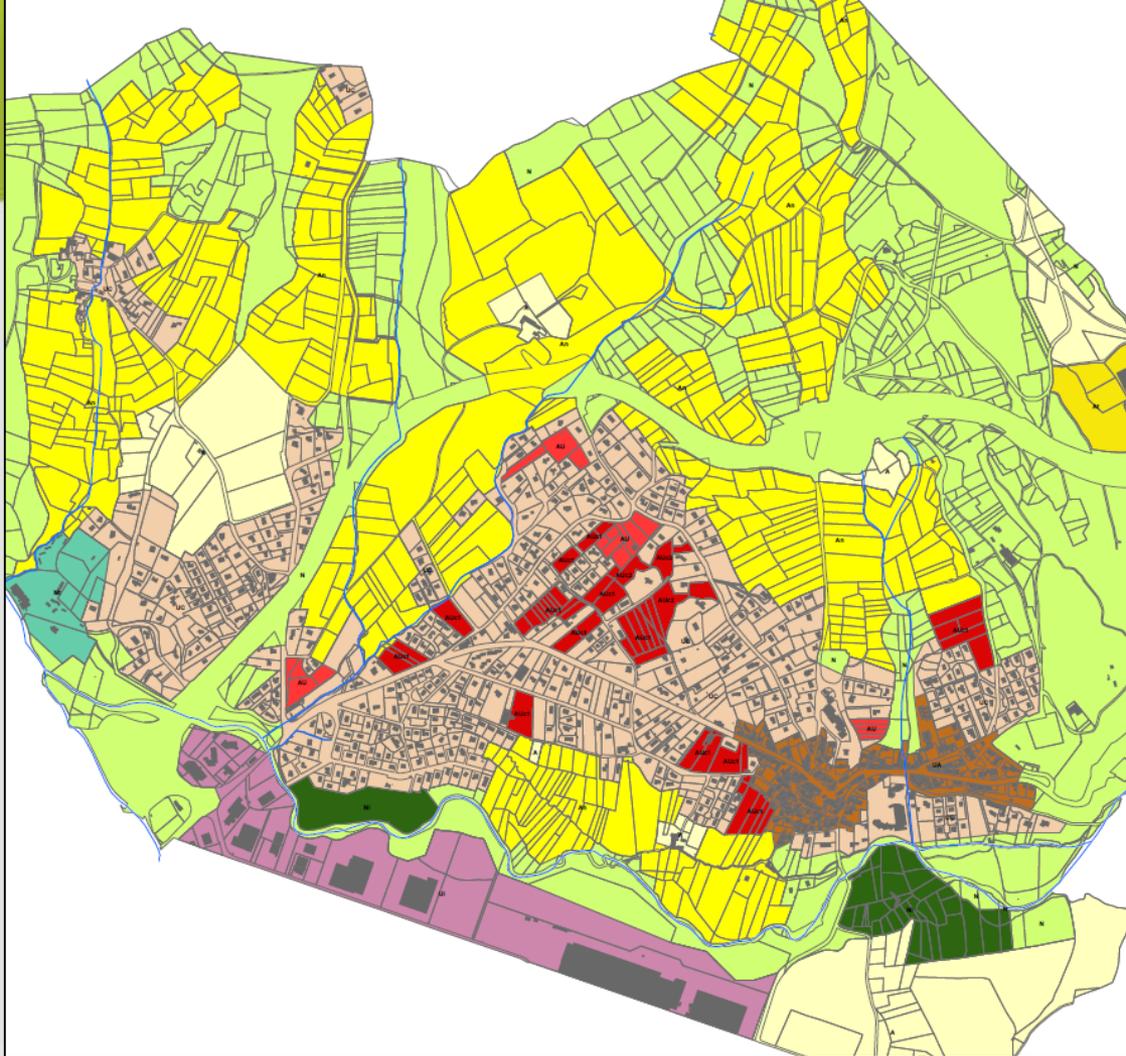


# Zones urbaines

 **UC** : zone d'extension du bourg et hameau

## Grandes lignes du règlement écrit :

- Mixité de fonctions (*activités compatibles avec l'habitat, commerces dans la limite de 50m<sup>2</sup> et lié à une activité artisanale*)
- Hauteur limitée à 7,5 m
- Implantation à l'alignement ou à 3m
- Implantation possible en limite séparative ou à au moins 3m et  $D > H/2$
- Pour les lotissements >3 lots, 7% d'espaces communs (stationnement, aire pour la collecte des déchets, espace vert)



# Zones urbaines

 **Ui** : zone économique

**Grandes lignes du règlement écrit :**

- Vocation économique
- Hauteur limitée à 12m
- Implantation  $\geq 5m$  de l'alignement
- Implantation à au moins 5m et  $D \geq H/2$



# Zones à urbaniser

- Principales dents creuses
- Projet de lotissement communal dans le prolongement de l'opération réalisé aux Rioux

## Grandes lignes du règlement écrit AUc :

- idem UC

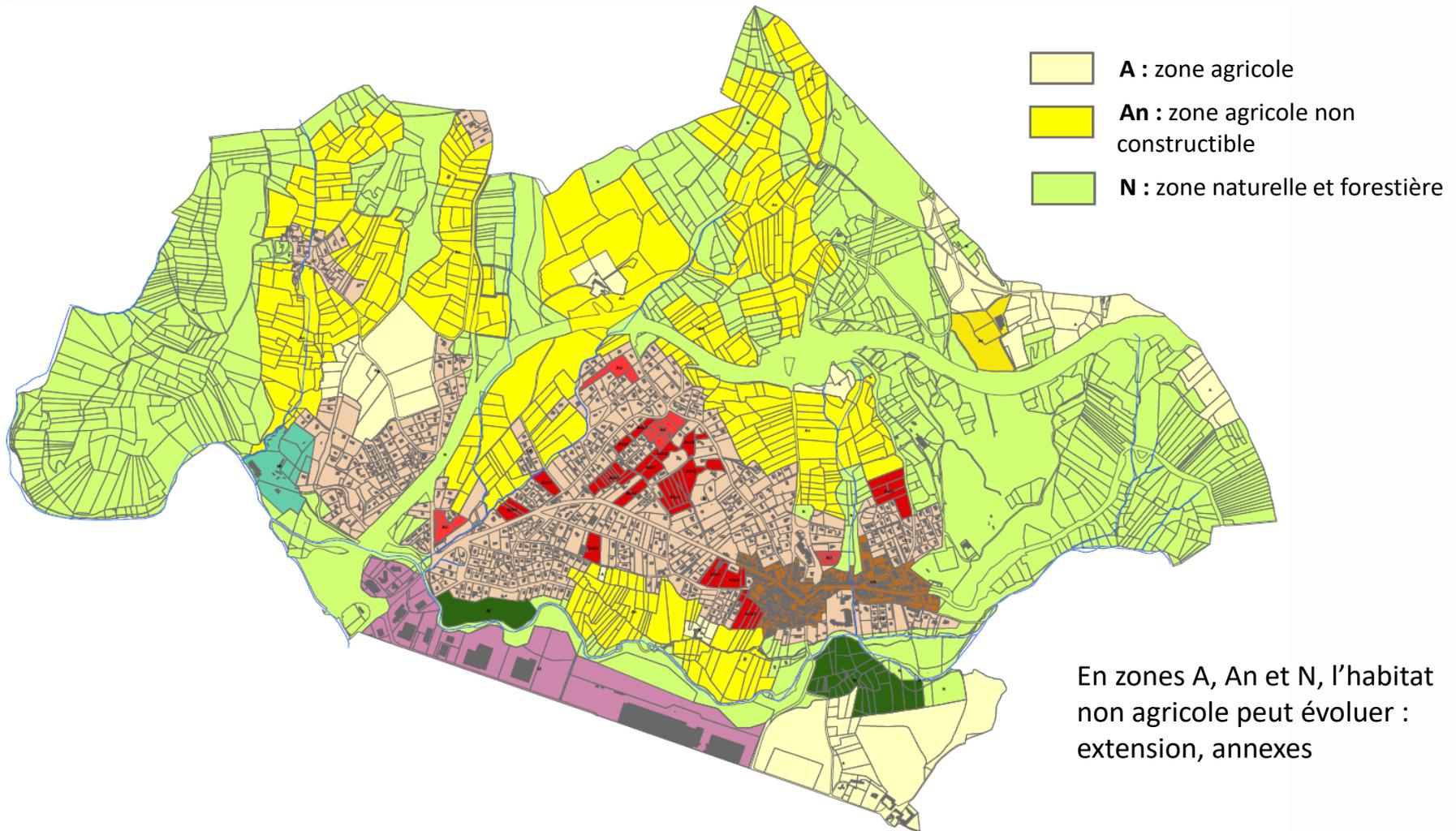
Dont : pour les lotissements >3 lots,  
7% d'espaces communs  
(stationnement, aire pour la collecte  
des déchets, espace vert)

 AUc1 : Zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat

 AUc2 : Zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat

 AU : Zone à urbaniser stricte

# Zones agricoles et zones naturelles



En zones A, An et N, l'habitat non agricole peut évoluer :  
extension, annexes

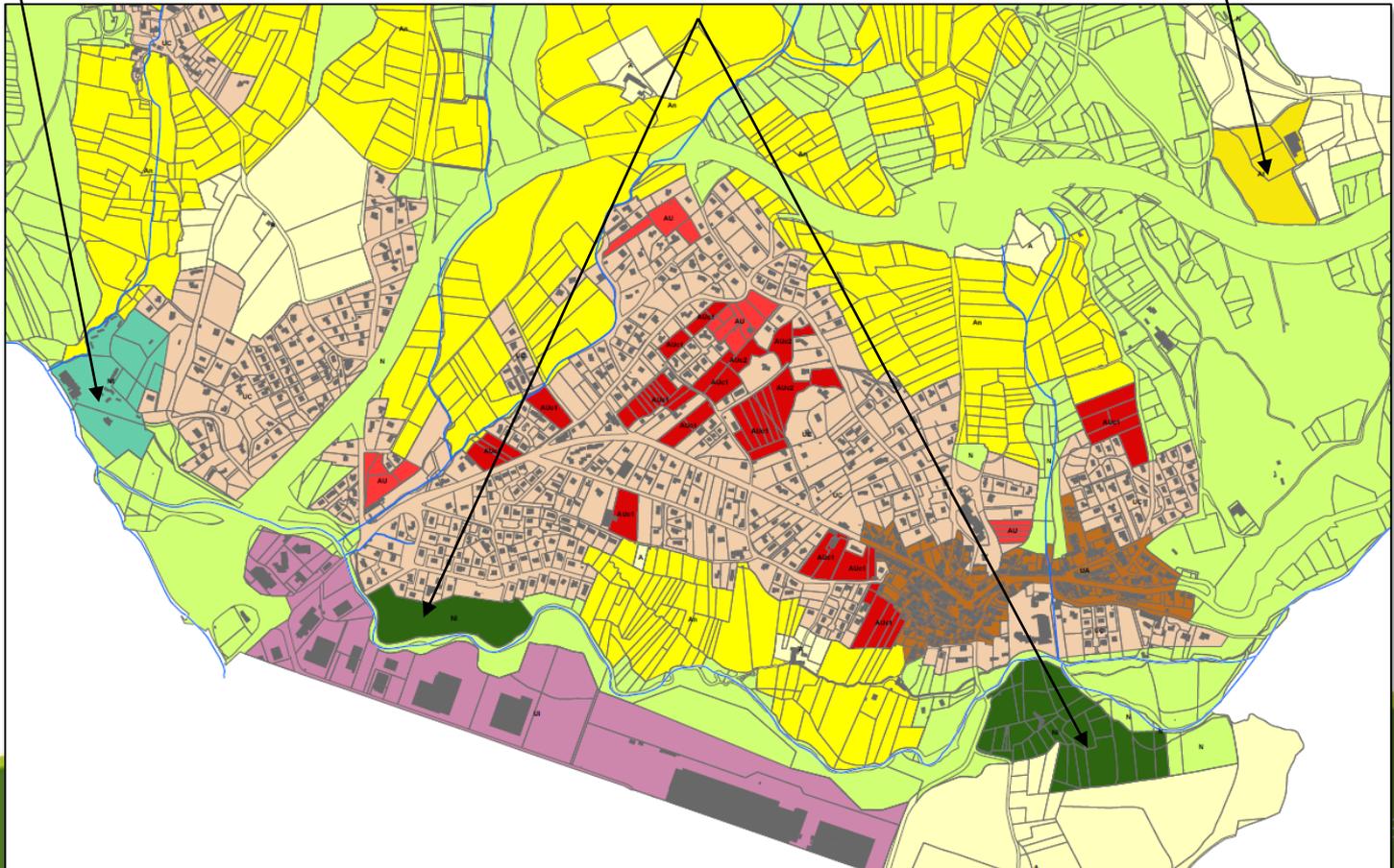
# Zones agricoles et zones naturelles

## Trois secteurs particuliers

**Nt** : secteur à vocation tourisme, loisirs et équipements (*Moulin de Barette*)

**Nl** : secteur à vocation d'équipements sportifs et de loisirs (*Pont-de-Sumène, Pannassac (Sud du centre-bourg)*)

**At** : secteur à vocation tourisme et loisirs (*centre-équestre*)



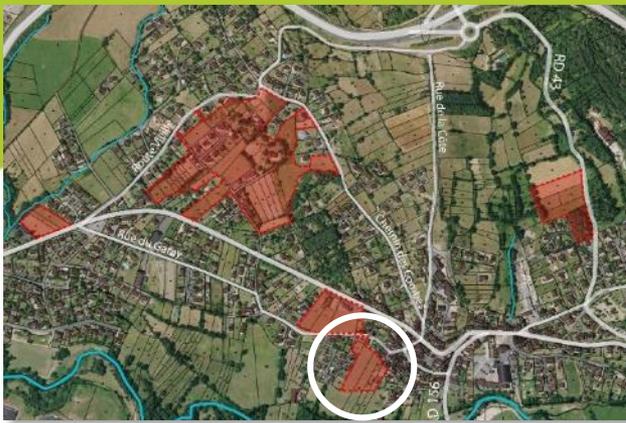
# Ordre du jour

- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Evolution du zonage et potentiel foncier
- Présentation du zonage et du règlement
- **Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- Outils complémentaires mobilisés

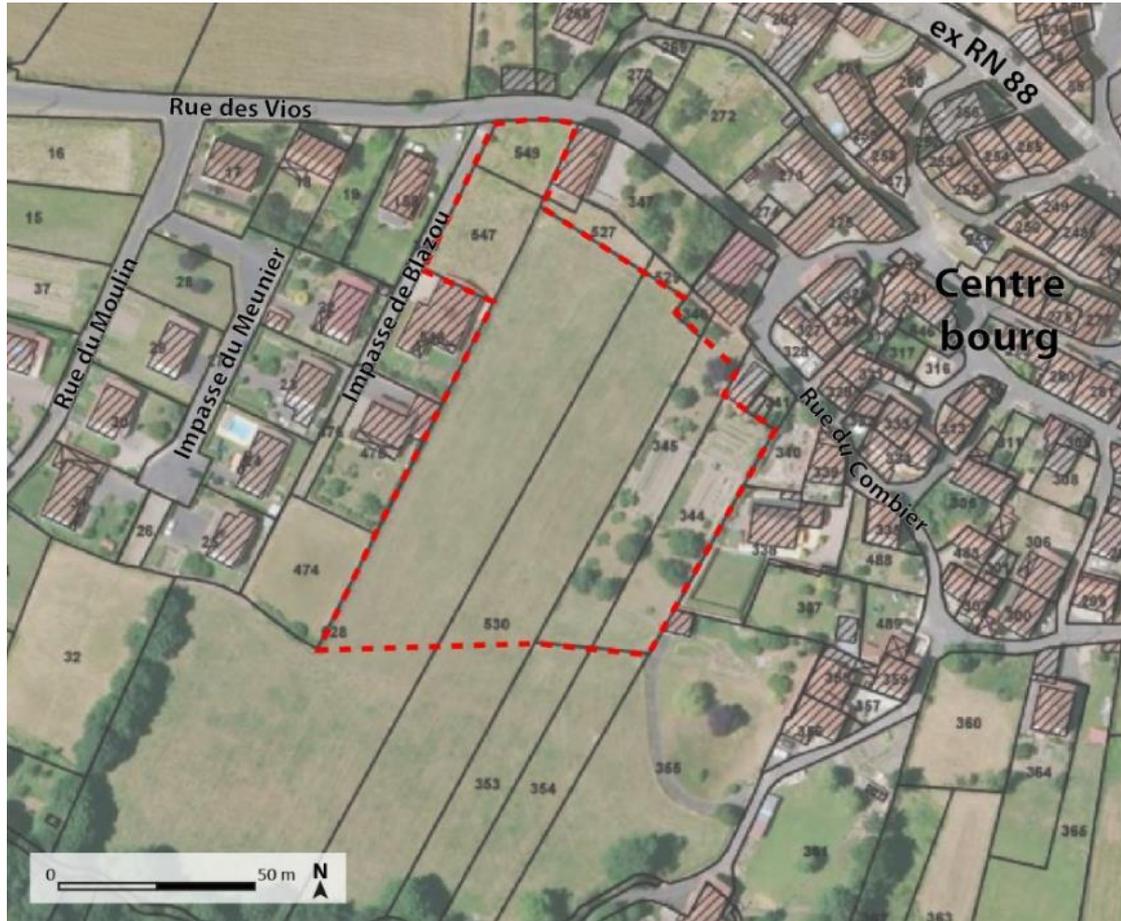
# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 5 secteurs + multisectorielle





## Secteur « Les Auches »



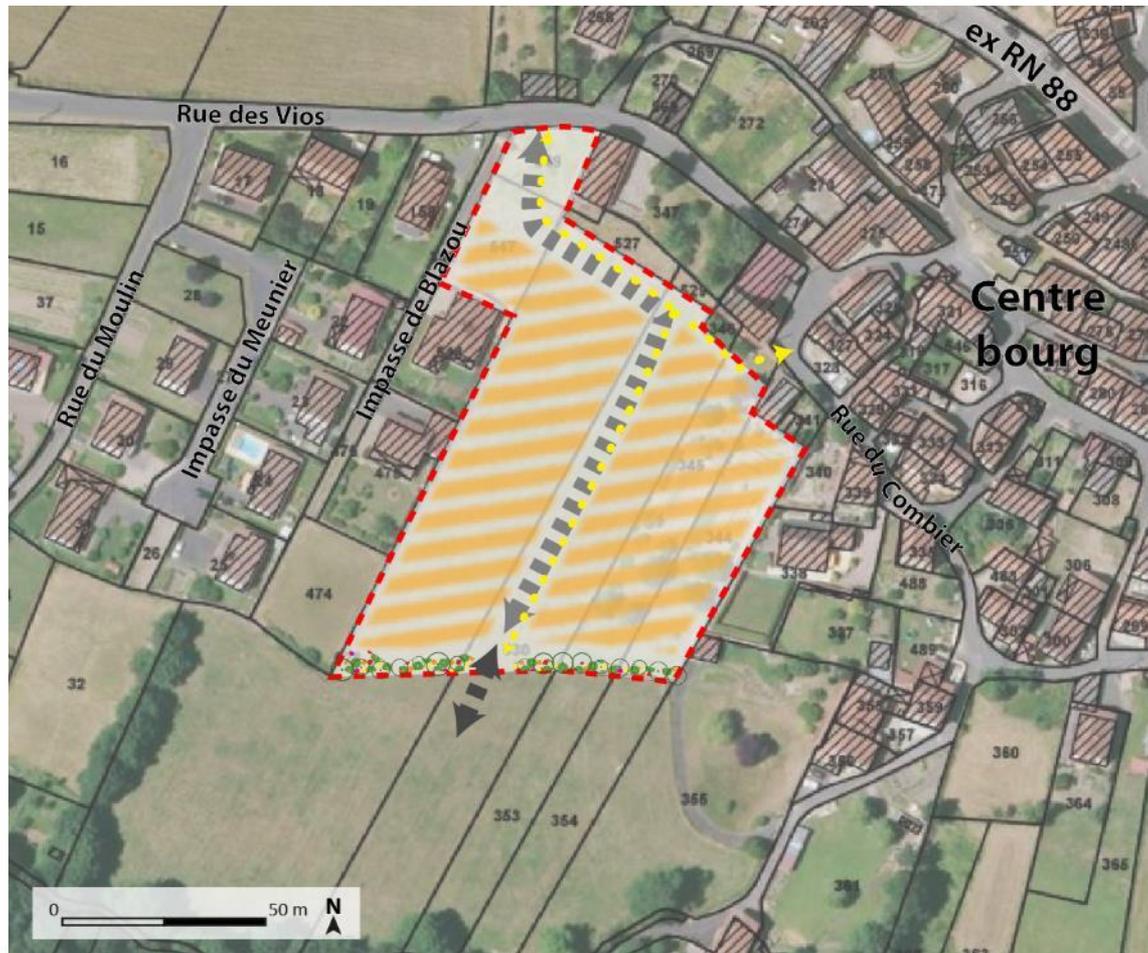
- En continuité du centre ancien
- Surface globale : 0,86 ha
- Configuration enclavée et proximité immédiate au centre-bourg :

> secteur stratégique pour le développement communal et le renforcement de la centralité communale

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur « Les Auches »

- 11 logements minimum ; individuels et groupés



 Périmètre de l'OAP

**DEPLACEMENTS** *(localisation de principe)*

 Voie de desserte interne principale

 Connexion future à permettre (réserve foncière)

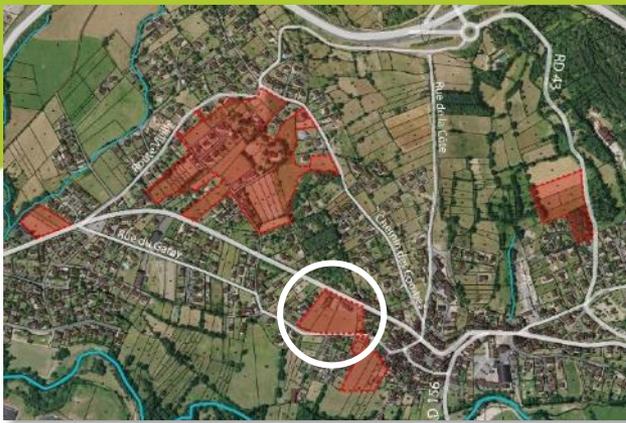
 Liaison modes doux

**HABITAT**

 Secteur d'implantation préférentielle du bâti

**QUALITE PAYSAGERE**

 Traitement paysager de l'interface



## Secteur « Les Vios »

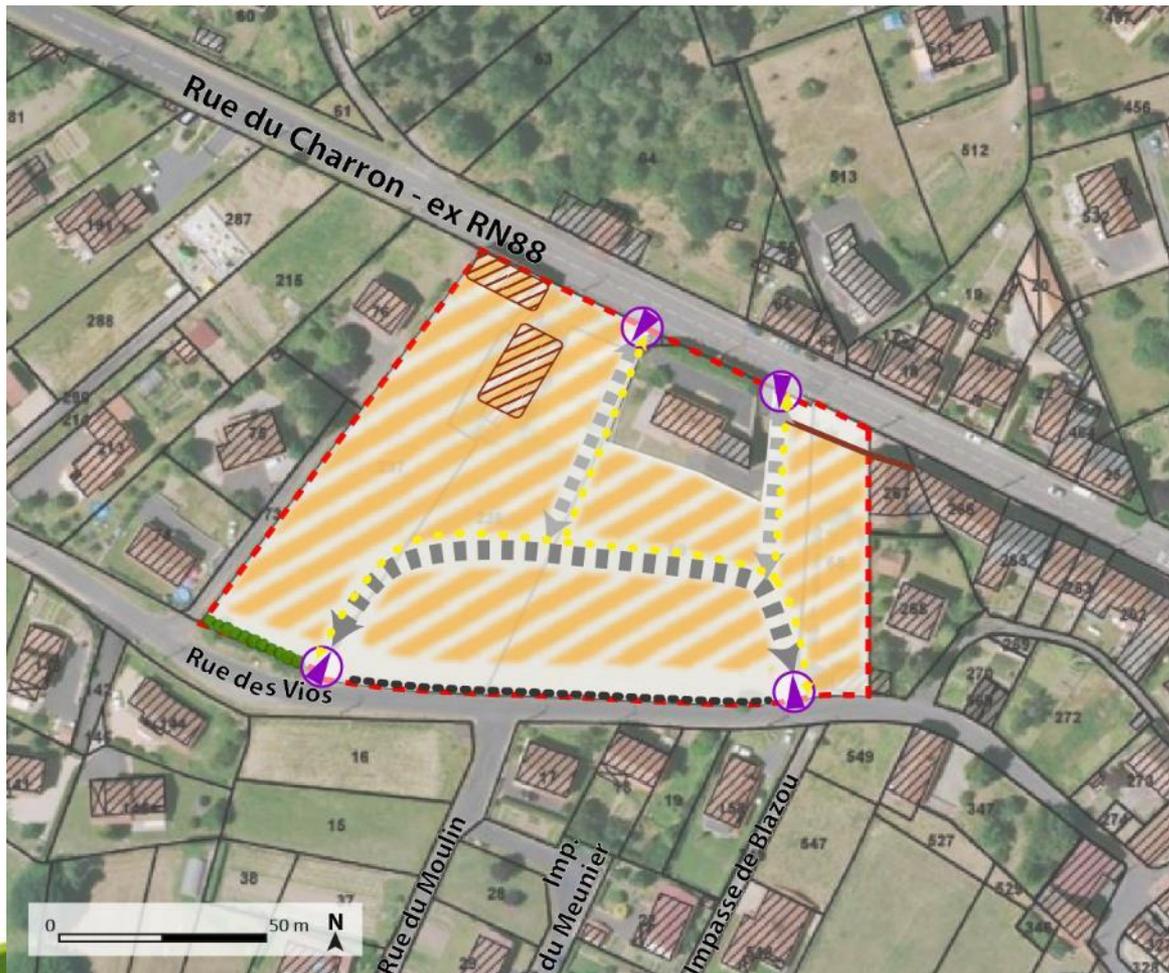


- En continuité du centre ancien
  - Surface globale : 1,2 ha, dont 1,1 ha en zone AUc1
  - Desserte TUDIP sur l'ex RN88
  - Configuration enclavée et proximité immédiate au centre-bourg :
- > secteur stratégique pour le développement communal et le renforcement de la centralité communale

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur « Les Auches »

- 14 logements minimum ; individuels et groupés



 Périmètre de l'OAP

### DEPLACEMENTS *(localisation de principe)*

-  Accès routier potentiel
-  Voie de desserte interne principale
-  Voie de desserte interne secondaire potentielle
-  Liaison modes doux

### HABITAT

 Secteur d'implantation préférentielle du bâti

### QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE *(localisation de principe)*

-  Réhabilitation de tout ou partie des bâtiments anciens à privilégier
-  Cohérence avec l'alignement des façades
-  Esprit de mur de soutènement en pierres à préserver/reproduire en tout ou partie
-  Haie bocagère à préserver



## Secteur « Rue de la Sumène »

- Le long de la rue de la Sumène (ex RN88)
- Surface globale : 0,6 ha, dont 0,5 ha en zone AUc1
- Desserte TUDIP

> secteur intéressant pour le développement communal et la densification de l'enveloppe urbaine



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur « Rue de la Sumène »

- 8 logements minimum ; majorité de logements groupés



Périmètre de l'OAP

### DEPLACEMENTS *(localisation de principe)*



Accès routier unique



Voie de desserte interne principale



Connexion future à permettre  
(réserve foncière)



Liaison modes doux

### HABITAT



Secteur d'implantation  
préférentielle du bâti

### QUALITE PAYSAGERE



Préservation du ruisseau et de ses abords boisés



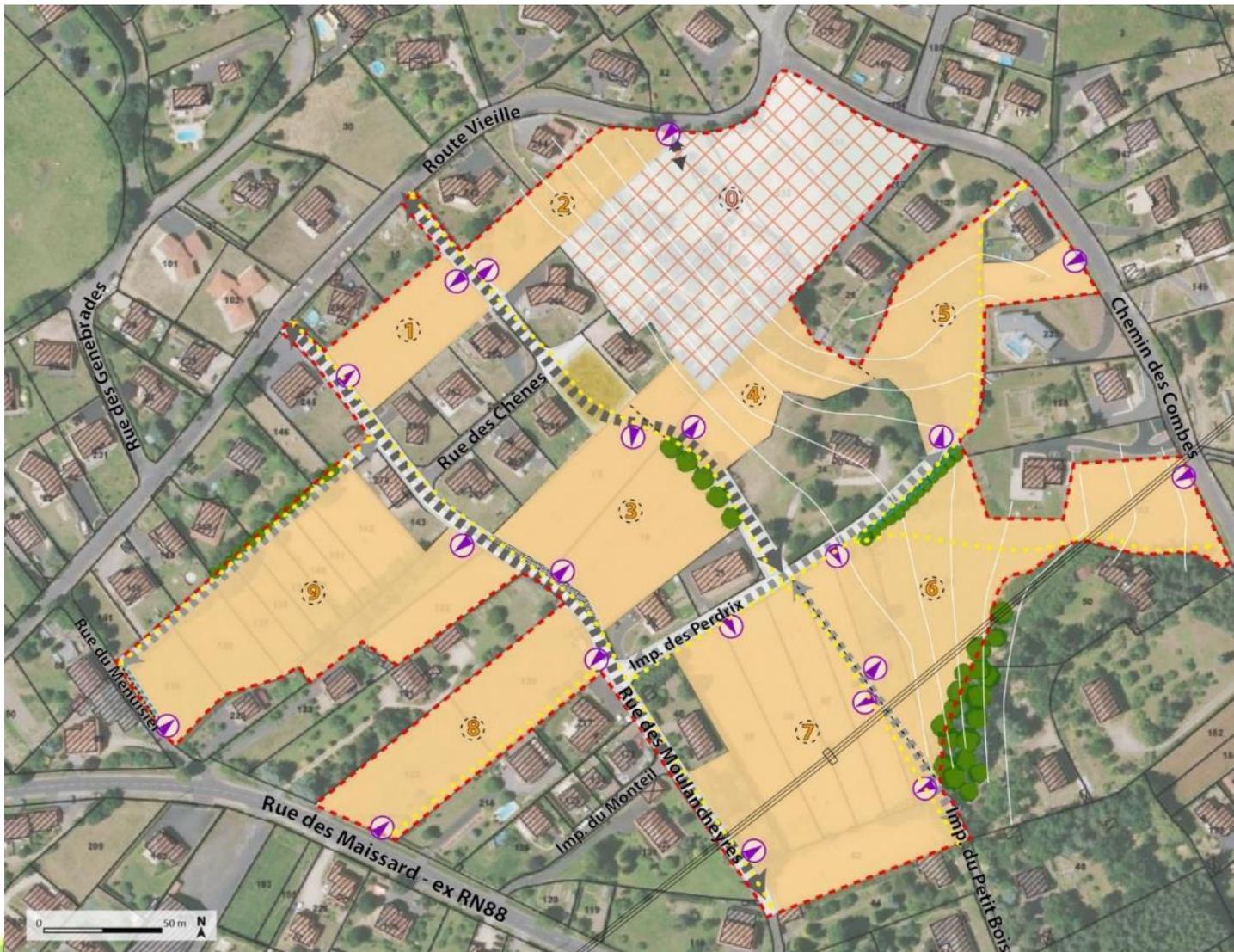
## Secteur « Les Moulancheyres »

- Vaste ensemble de dents creuses au Nord-ouest du bourg
  - Surface libre globale : 4,7 ha en zones AUc1 et AUc2
- > secteur intéressant pour le développement communal et la densification de l'enveloppe urbaine
- > enjeu de maillage



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur « Les Moulancheyres »

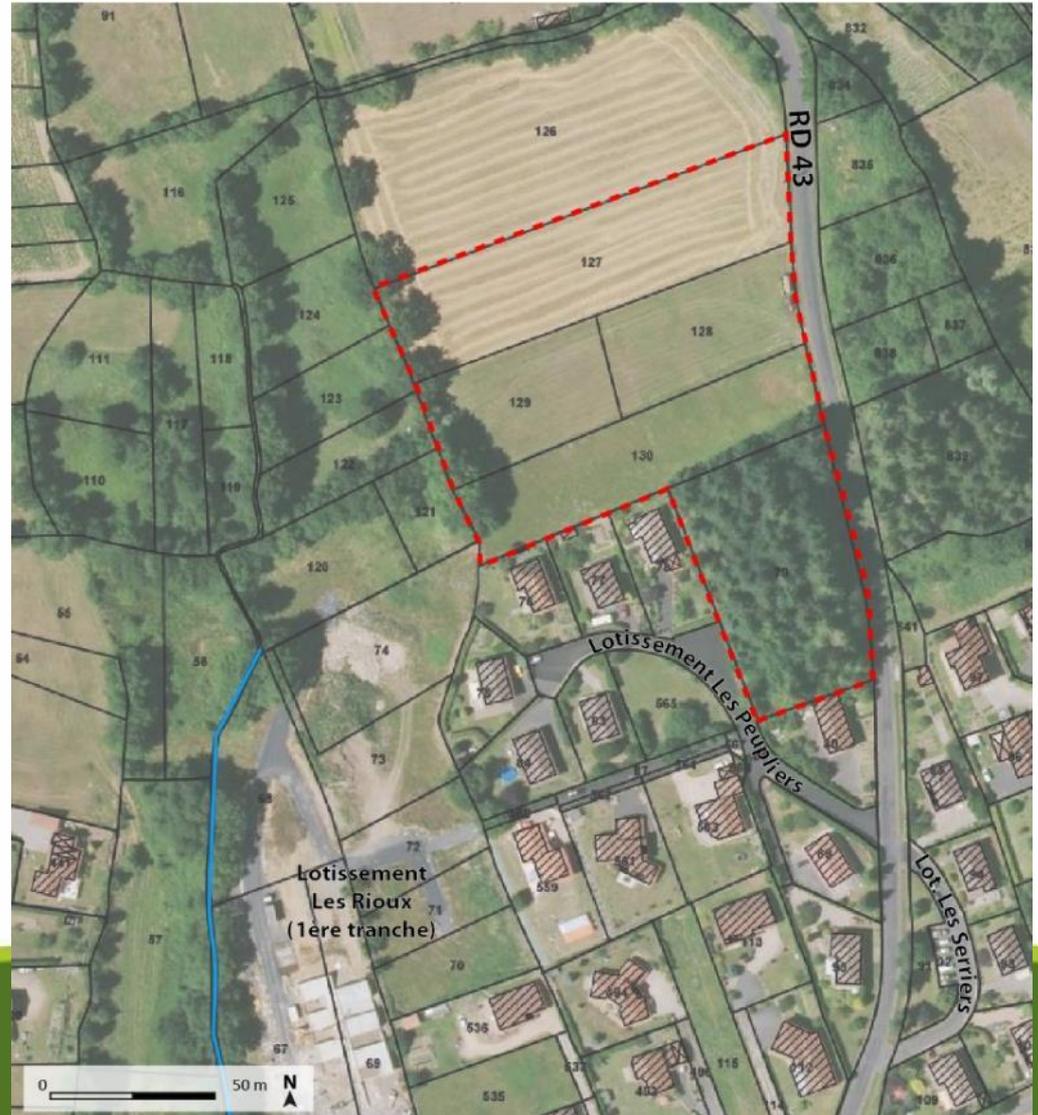


- Périmètre de l'OAP
- DEPLACEMENTS** *(localisation de principe)*
  - Elargissement de la rue des Moulancheyres à permettre
  - Voie de desserte interne principale
  - Voie de desserte interne secondaire
  - Liaison modes doux
  - Accès routier potentiel
  - Accès à prévoir
- HABITAT**
  - Secteur à urbaniser opérationnel
  - Secteur d'urbanisation à plus long terme (évolution de l'habitat existant)
- QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE** *(localisation de principe)*
  - Prise en compte de la topographie (insertion des constructions dans la pente)
  - Espace public paysager
  - Esprit de muret en pierres à préserver/reproduire en tout ou partie
  - Haie arborée/arbustive à préserver
  - Chênes à préserver
  - Talus arboré, bosquet à préserver
  - Fossé humide à préserver
- CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE**
  - Topographie
  - Ligne électrique HT et pylône



## Secteur « Les Rioux »

- Continuité Nord du bourg, prolongement de la 1<sup>er</sup> tranche lotissement des Rioux
  - Surface globale : 1,4 ha
- > secteur intéressant pour le développement communal et le recentrage de l'urbanisation près du centre-bourg

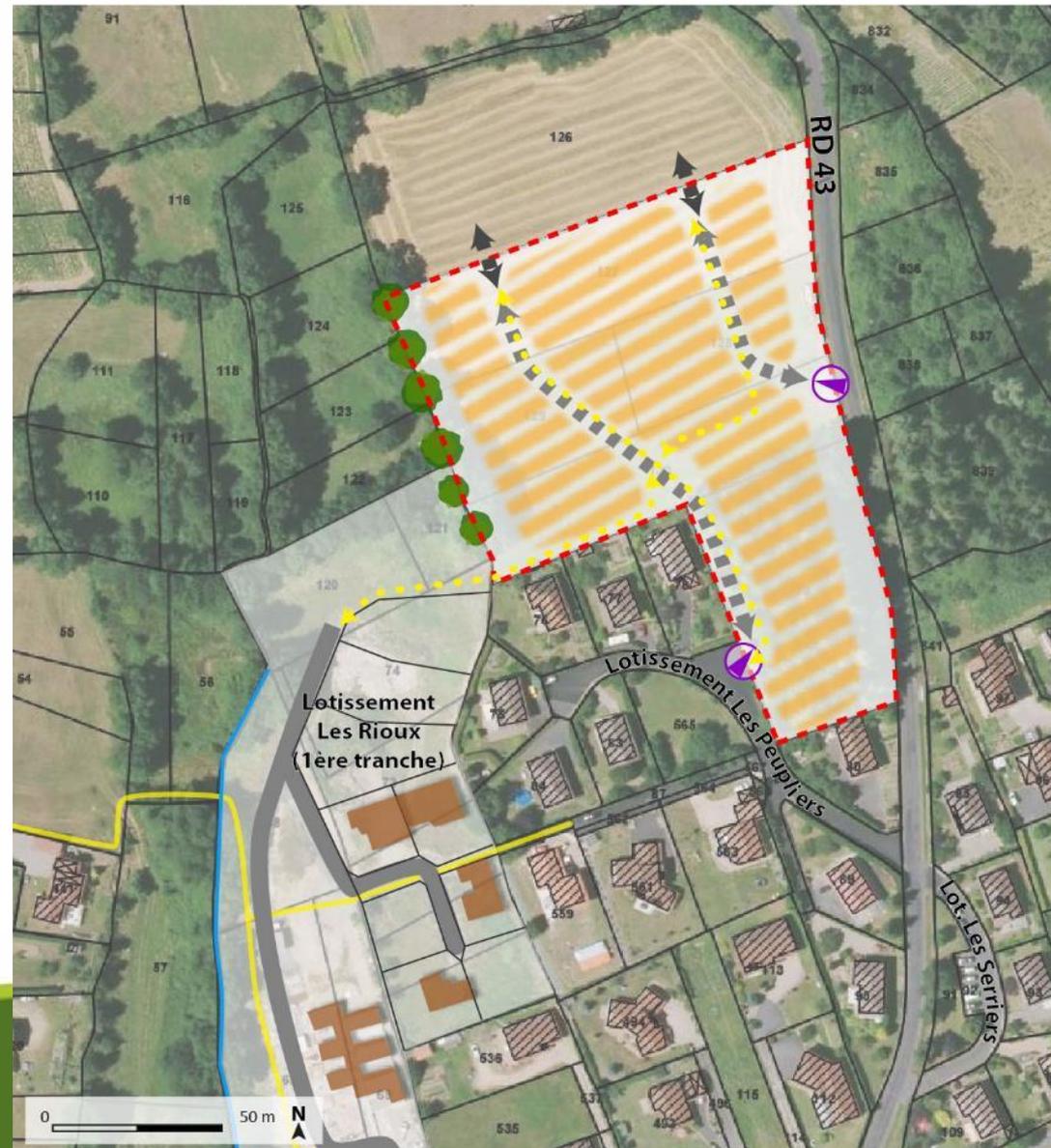


# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Secteur « Les Rioux »

- 15 logements minimum

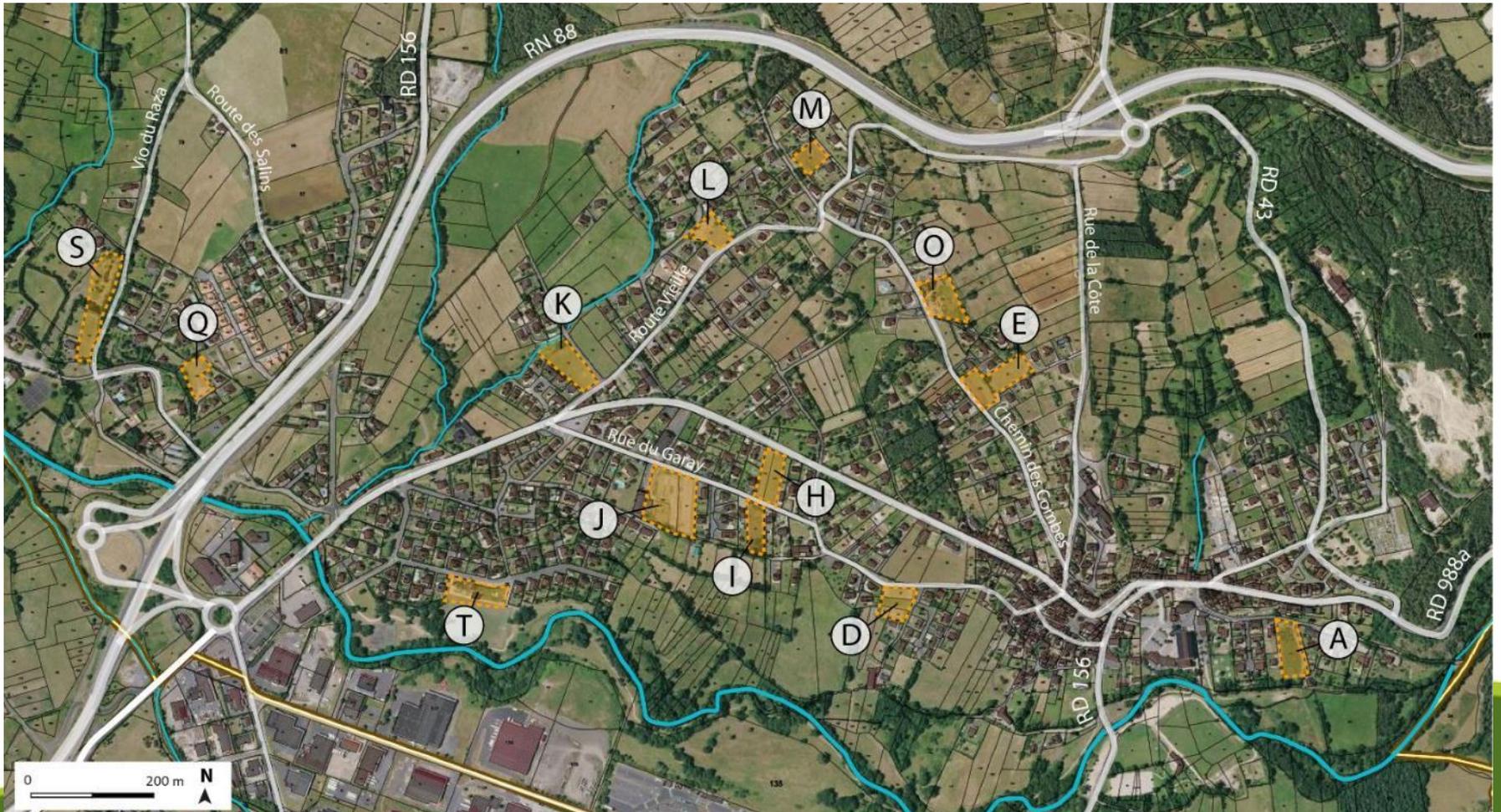
-  Périmètre de l'OAP
- DEPLACEMENTS** *(localisation de principe)*
  -  Accès routier potentiel
  -  Voie de desserte interne potentielle
  -  Connexion future à permettre (réserve foncière)
  -  Liaison modes doux
- HABITAT**
  -  Secteur d'implantation préférentielle du bâti
- QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**
  -  Haie arborée/arbustive à préserver



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## « OAP multisectorielle »

- OAP allégée, portant sur de multiples secteurs en dents creuses



# Ordre du jour

- Rappel des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Evolution du zonage et potentiel foncier
- Présentation du zonage et du règlement
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **Outils complémentaires mobilisés**

## Emplacements réservés



- 11 emplacements réservés
- Création / élargissement de voies (8)
- Ouvrages / équipements publics (3)

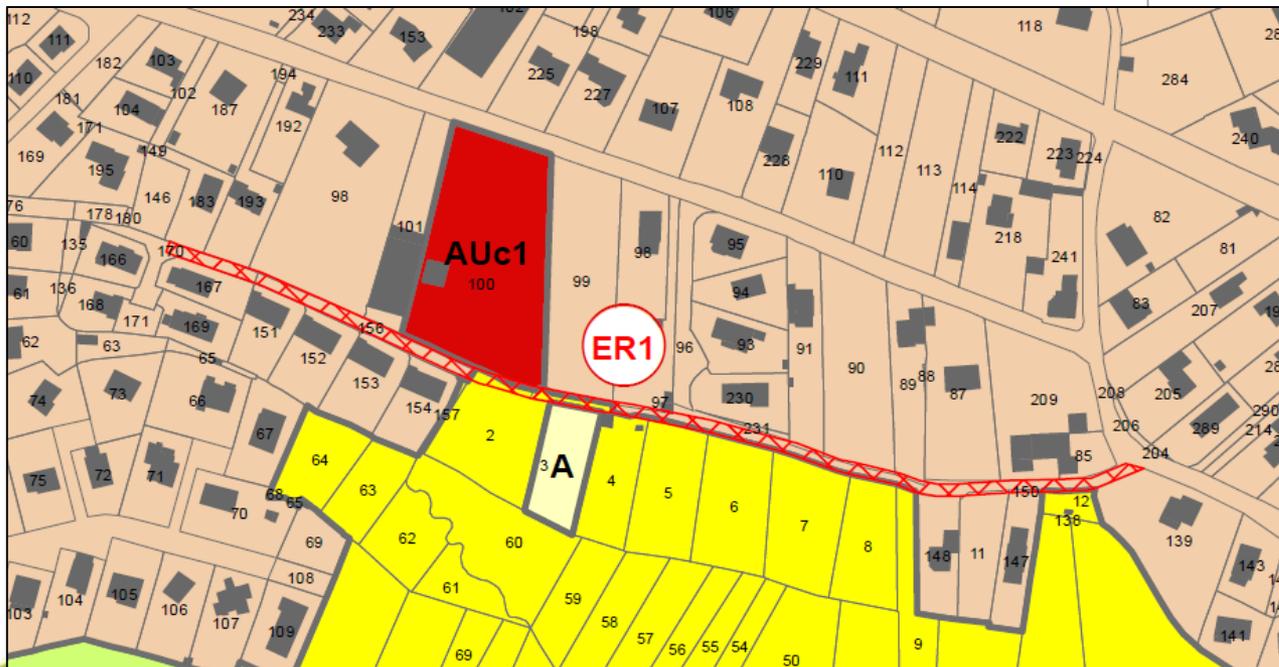
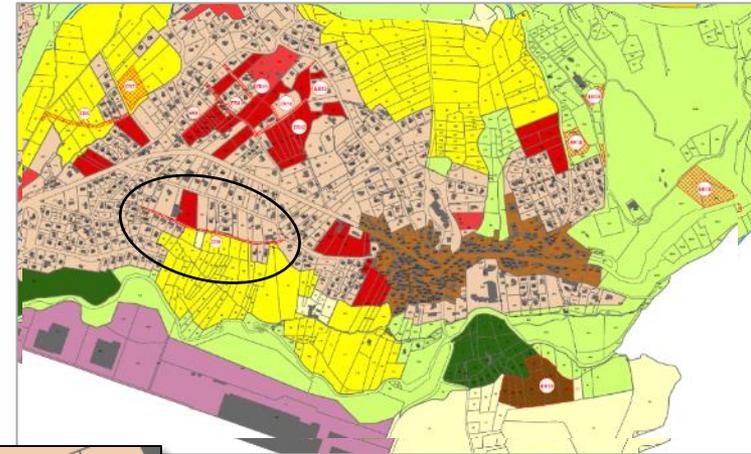


# Outils complémentaires

## Emplacements réservés



1	Aménagement d'une liaison modes doux (3,5m)	Chemin des Grands Prés et impasse des Narcisses
---	---	---

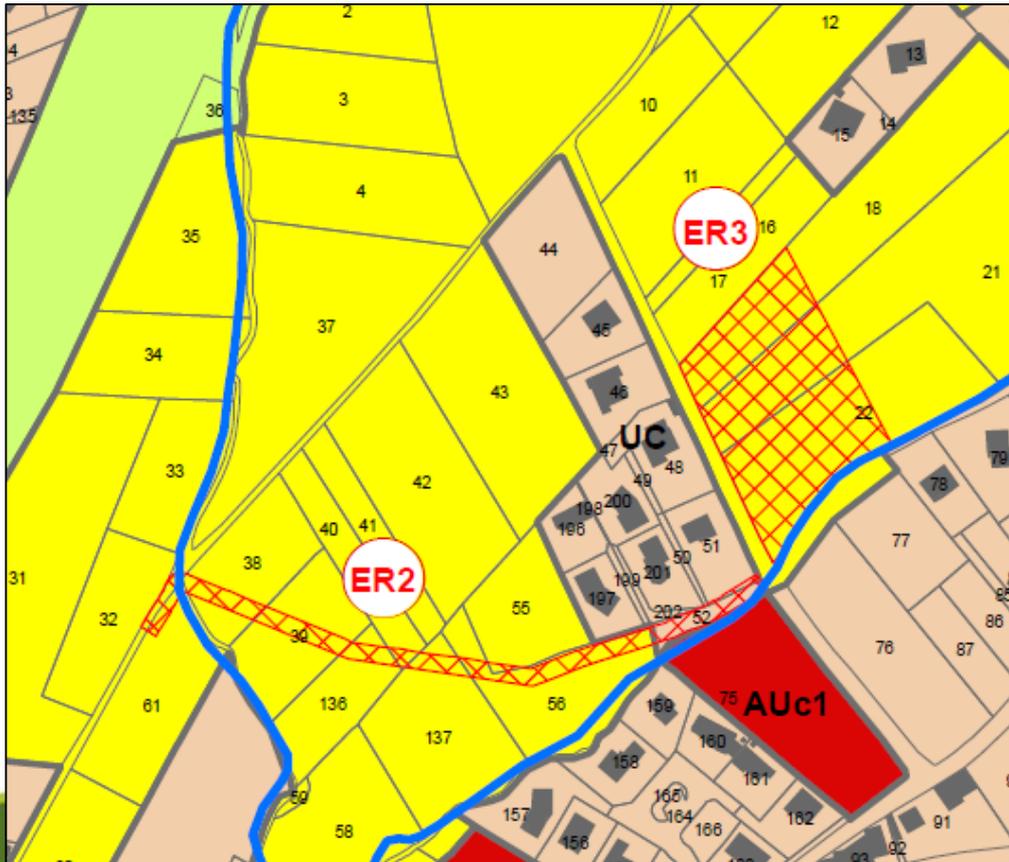
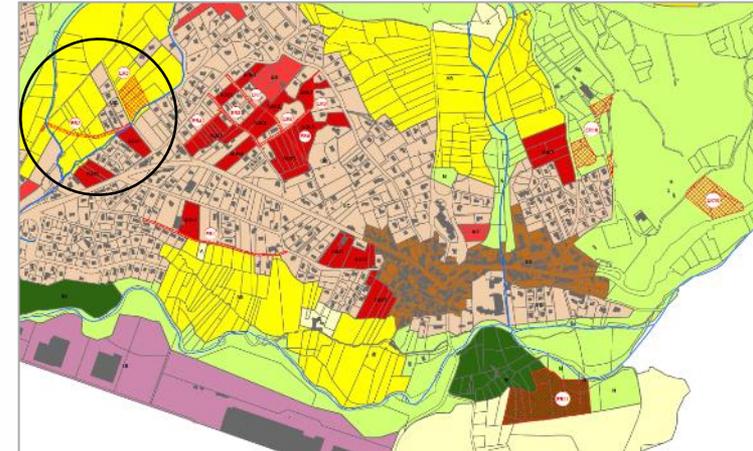


# Outils complémentaires

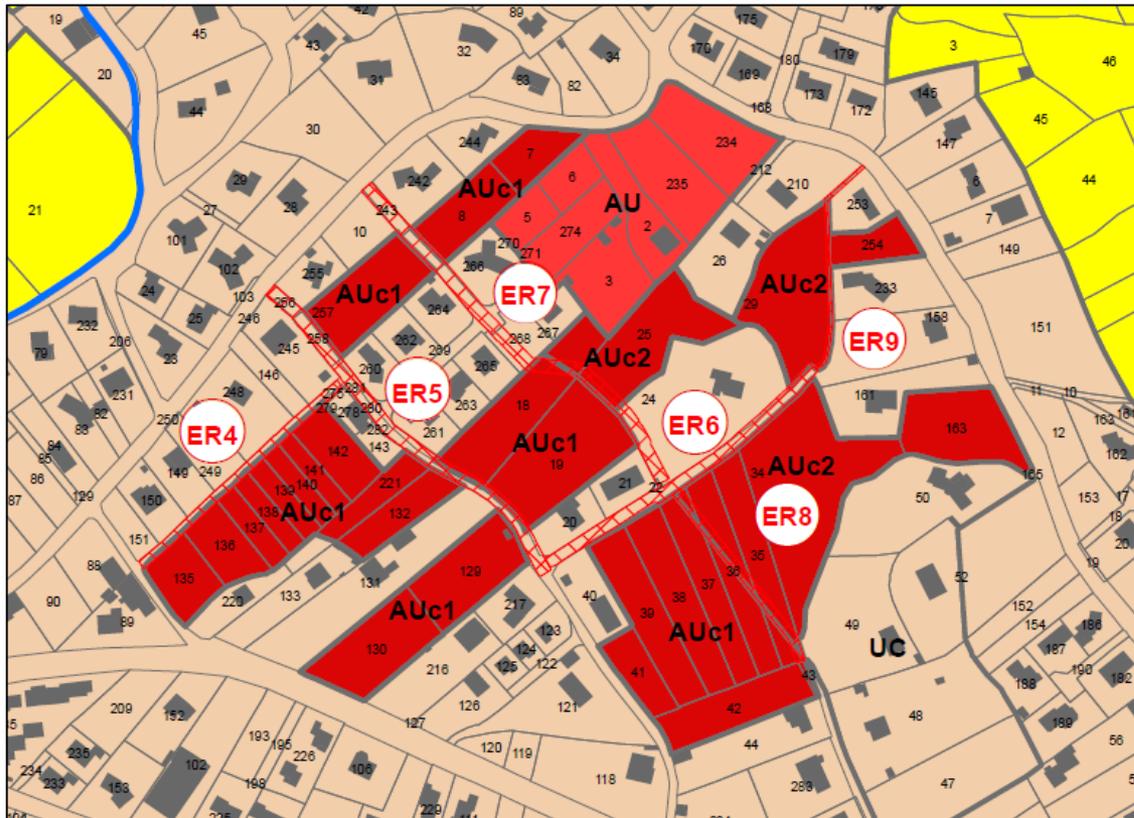
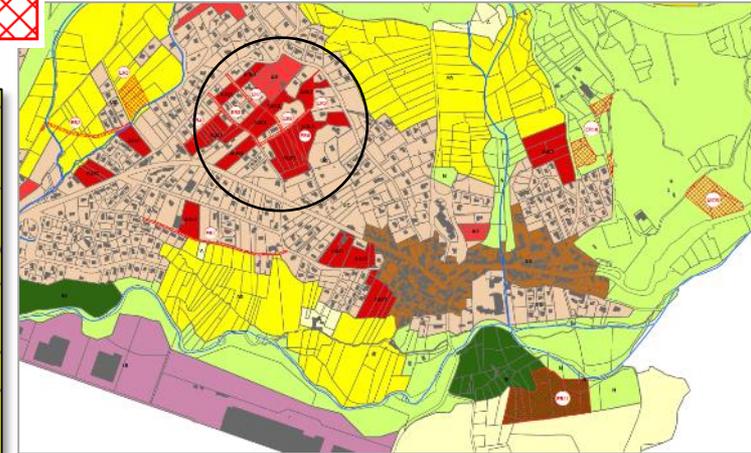
## Emplacements réservés



2	Aménagement d'une voie publique (7m)	Entre le chemin de la Prade et l'impasse des Grives
3	Aménagement d'un bassin d'orage	Chemin de la Prade



## Emplacements réservés



<b>4</b>	Aménagement d'une voie publique (5m)
<b>5</b>	Elargissement d'une voie publique (7m)
<b>6</b>	Elargissement d'une voie publique (6m)
<b>7</b>	Elargissement et aménagement d'une voie publique (7m)
<b>8</b>	Aménagement d'une voie publique (5m)
<b>9</b>	Aménagement d'une liaison piétonne (2m)

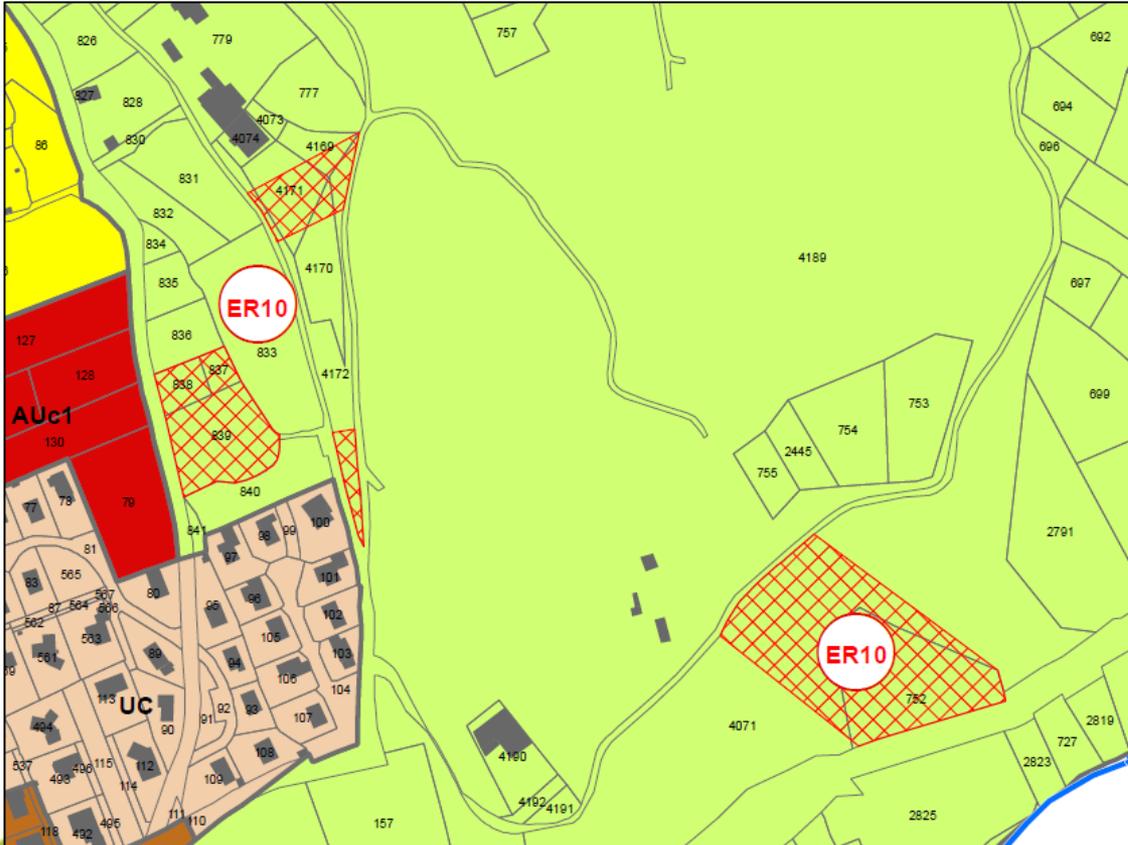
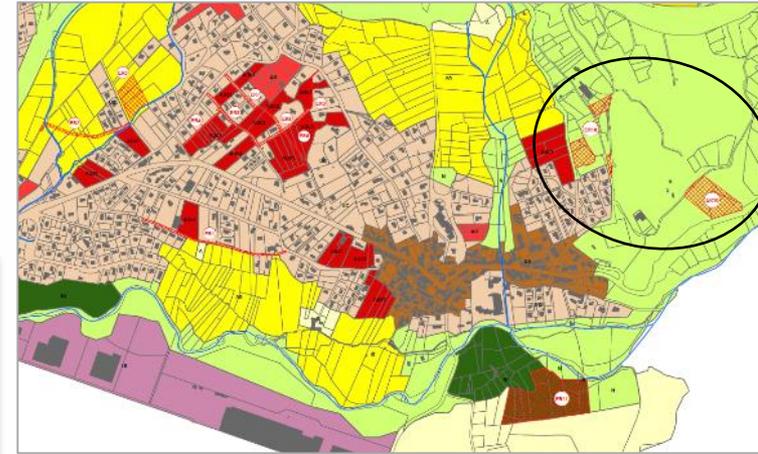
# Outils complémentaires

## Emplacements réservés



10

Protection de captage d'eau

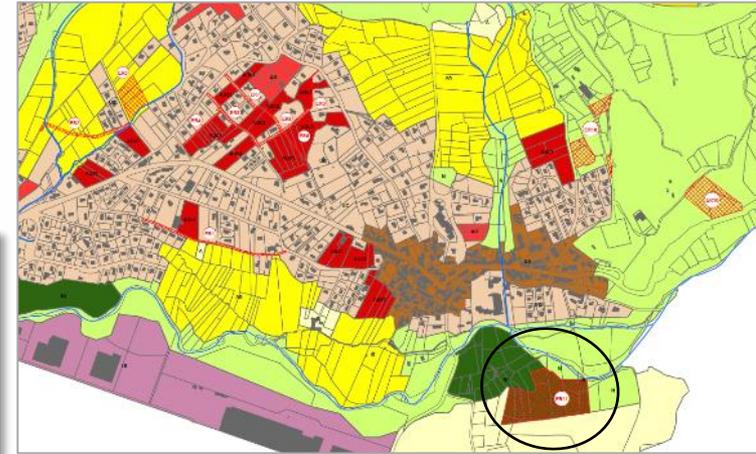
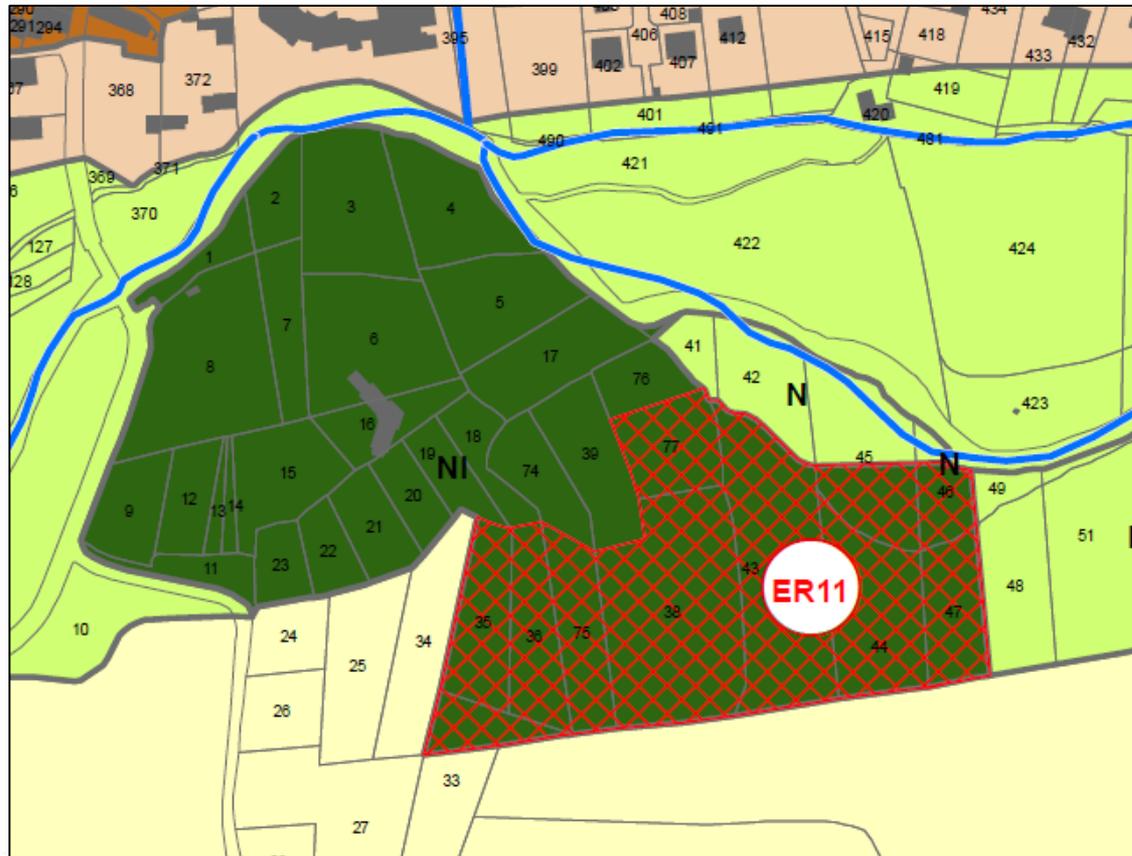


# Outils complémentaires

## Emplacements réservés

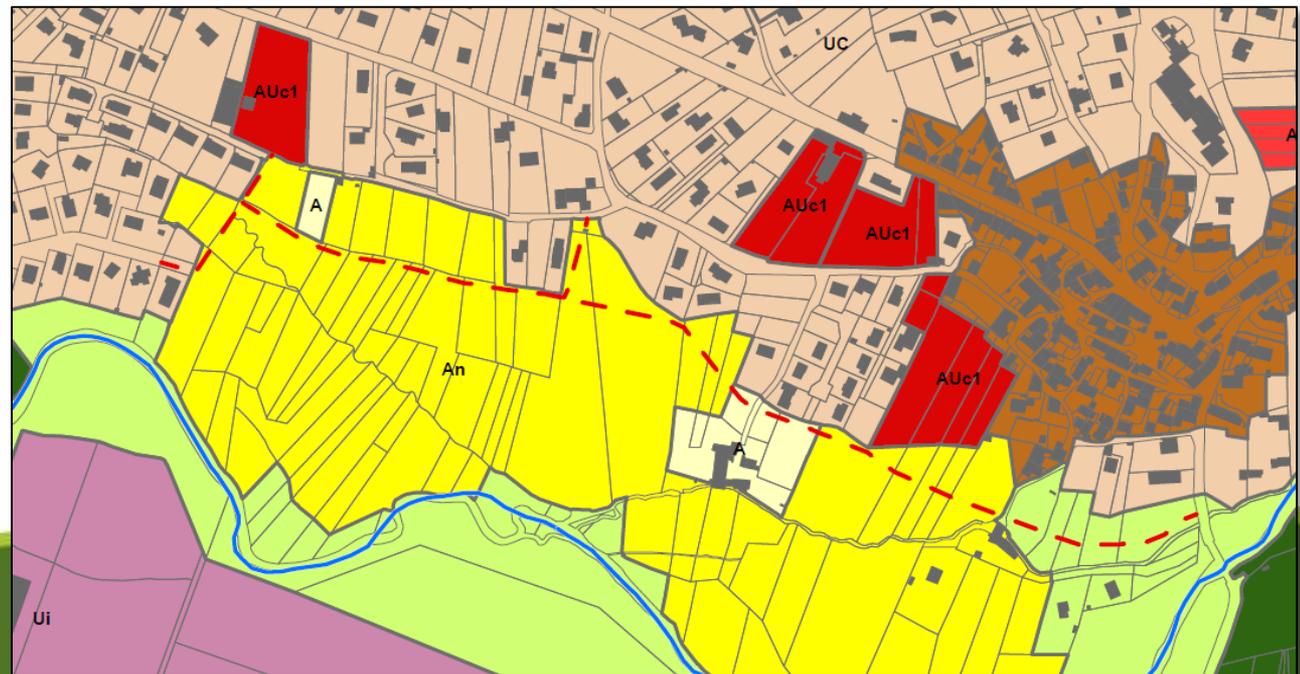
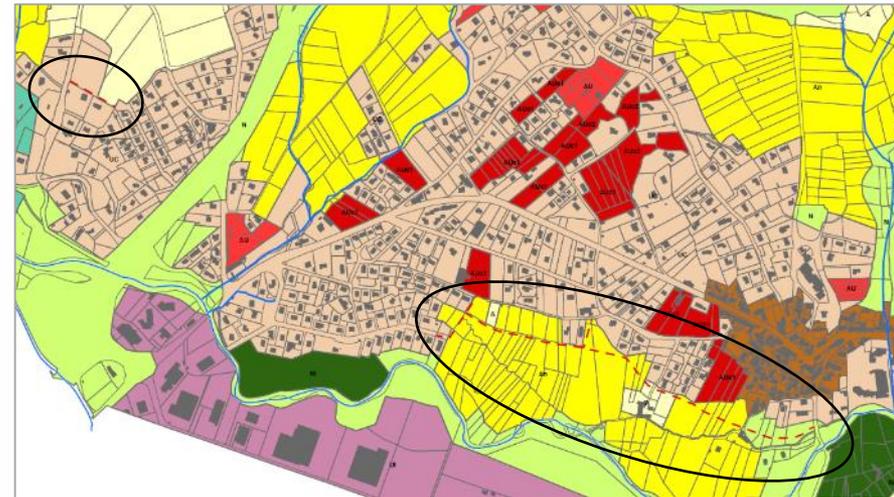
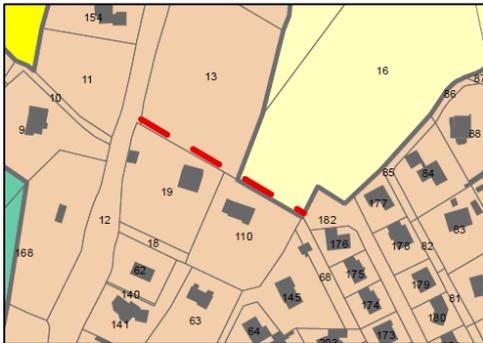


<b>11</b>	Aménagement d'un terrain de sport
-----------	-----------------------------------



## Voirie à créer

- Principes de voies prévues à long terme
- Sans passer par l'emplacement réservé, affichage d'un maillage souhaité



## Continuité piétonne

### - à préserver



- Sentier des carrières, itinéraire de côtes en rivière, sentier du patrimoine

### - à créer



- Liaison entre le lotissement du Pied de la Garde et la route des Salins

# Outils complémentaires

## Petit patrimoine à préserver

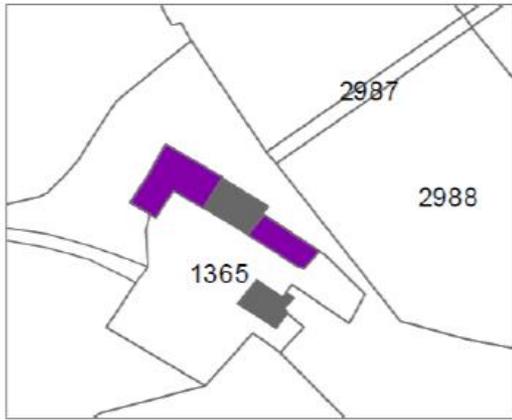
- Chibottes
- Fontaines, lavoirs
- Ponts/Pontets/  
Passerelles
- Croix



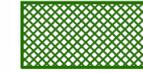
## Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination



- En faveur de l'habitation et/ou d'hébergement hôtelier.

Lieu	Plan cadastral	Référence cadastrale et vue aérienne
Ferme des Varennes		<p>Parcelle n° AL 33</p> 
Moulin Imbert		<p>Parcelle n° A 1365</p> 

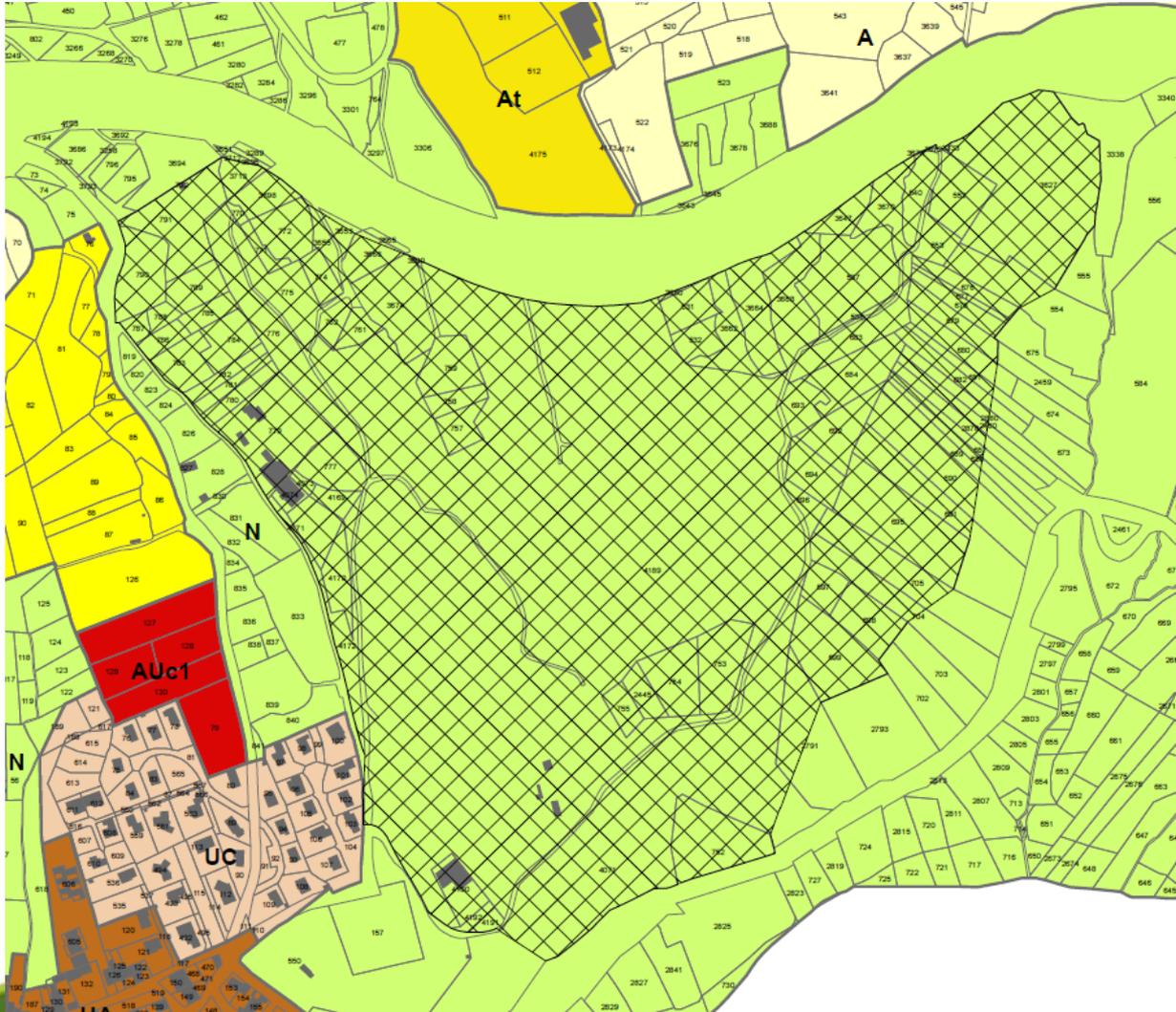
## Éléments paysagers à préserver



- Abords boisés du ruisseau et étang
- Espace boisé de pente au dessus de l'ex RN88
- > Garder l'esprit paysager

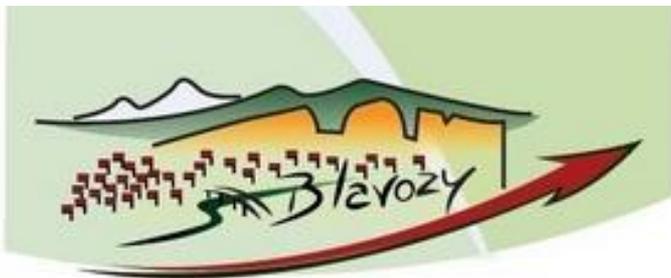


## Secteur de carrière





# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



**Réunion publique**  
**Présentation du projet de PLU**  
***Merci de votre attention***

**6 Décembre 2018**

