



COMMUNE DE BLAVOZY

Place de la Mairie

43 700 Blavozy

tél : 04 71 03 00 19

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 26 Juin 2015

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du



Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire

42 Boulevard Antonio VIVALDI
42 000 SAINT-ETIENNE

Tél. 04 77 92 71 47 / contact@eco-strategie.fr
www.eco-strategie.fr



I. SOMMAIRE

I.	Sommaire	3
II.	Préambule.....	4
III.	Echéancier prévisionnel.....	6
IV.	Orientations globales concernant l’habitat	7
V.	1. « Les Auches ».....	9
VI.	2. « Les Vios»	12
VII.	3. « Rue de la Sumène »	16
VIII.	4. « Les Moulancheyres »	19
IX.	5. « Les Rioux »	23
X.	6. « OAP Multisectorielle »	26

II. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les OAP sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers précisent notamment que les OAP peuvent être élaborées pour :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité) : il s'agit de rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations plus ou moins détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

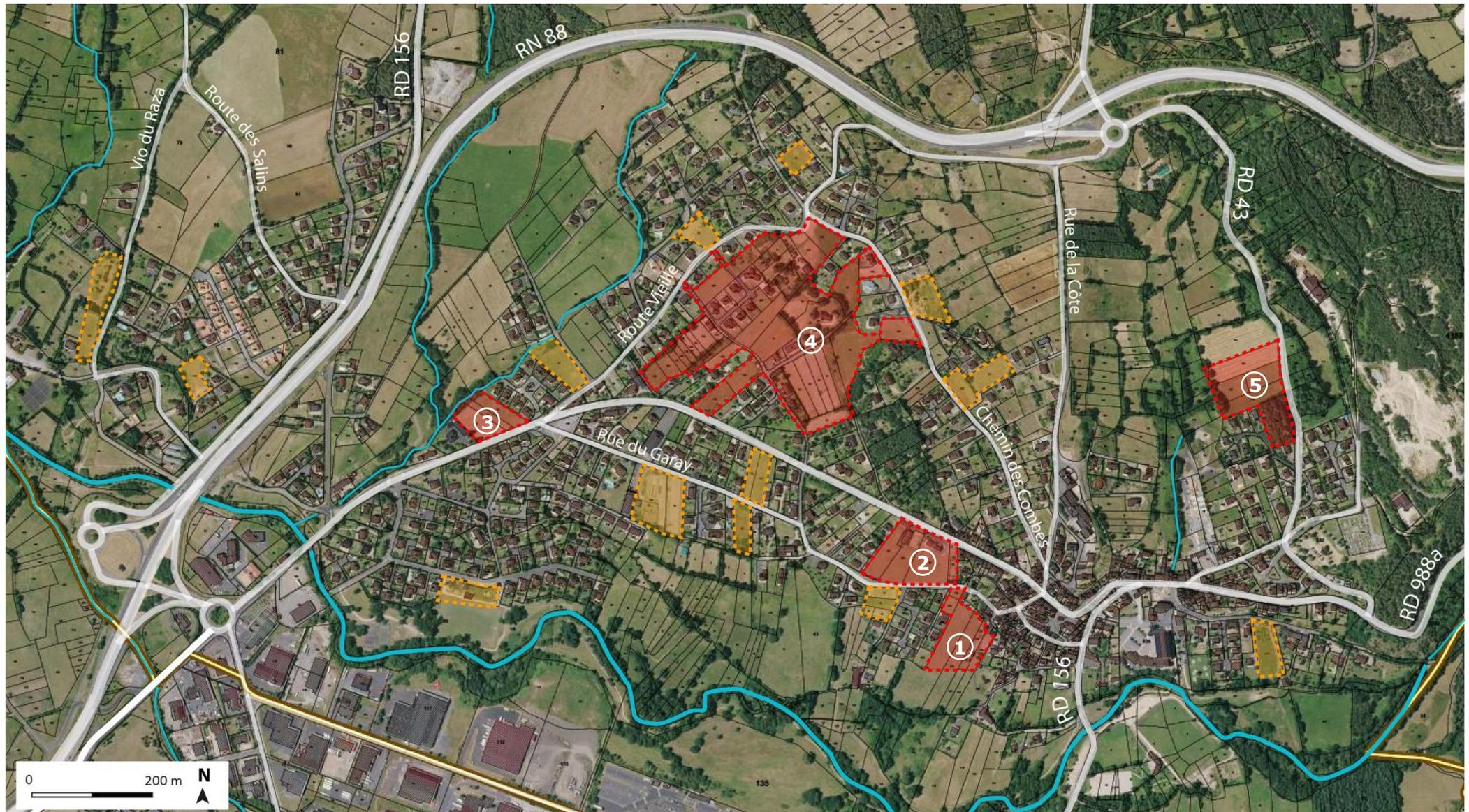
Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

OAP principales

- 1. « Les Auches »
- 2. « Les Vios »
- 3. « Rue de la Sumène »
- 4. « Les Moulancheyres »
- 5. « Les Rioux »

OAP multisectorielle

- 6. « OAP multisectorielle »



Localisation des secteurs OAP (représentation des secteurs de l'OAP multisectorielle en orangé)

III. ECHEANCIER PREVISIONNEL

Secteurs		Zone	Condition d'ouverture à l'urbanisation
1. « Les Auches »		AUc1	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches opérationnelles
2. « Les Vios »		AUc1	Zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches opérationnelles
		AUc1	
3. « Rue de la Sumène »		AUc1	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches opérationnelles
4. « Les Moulancheyres »			
<i>sous-secteur</i>	0	AU	Zone à urbaniser stricte, bloquée, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU
	1	AUc1	Zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches opérationnelles
	2	AUc1	
	3	AUc1	
	4	AUc2	
	5	AUc2	Zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque zone
	6	AUc2	
	7	AUc1	
	8	AUc1	Zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches opérationnelles
	9	AUc1	
5. « Les Rioux »		AUc1	Zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches opérationnelles
6. « OAP multisectorielle »			
<i>secteurs A, D, E, H, I, J (Est), L, M, O, Q, S et T</i>		UC	<i>Zone immédiatement constructible</i>
<i>secteurs J (Ouest) et K</i>		AUc1	Zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches opérationnelles

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

IV. ORIENTATIONS GLOBALES CONCERNANT L'HABITAT

► Diversité des formes d'habitat

A travers les différentes opérations sur l'ensemble des secteurs OAP, et en tenant compte de la localisation et des caractéristiques de ces secteurs, les projets permettront d'atteindre une production de logements diversifiés, en matière de modes d'occupation, et de formes d'habitat.

Dans chaque OAP principales une répartition des formes d'habitat est définie. Cette répartition constitue un minimum : des formes plus denses sont envisageables, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Ainsi les formes suivantes sont évoquées, de la moins dense à la plus dense.

- habitat individuel (*également appelé individuel pur*) : habitat individuel isolé sur sa parcelle.



Exemples d'habitat individuel (photographies à vocation illustrative)

- habitat groupé (*également appelé individuel groupé*) : habitat individuel mitoyen ;



Exemples d'habitat groupé (photographies à vocation illustrative)

- habitat intermédiaire : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent d'espaces extérieurs privatifs importants (jardin, terrasse, loggia...).



Exemples d'habitat intermédiaire (photographies à vocation illustrative)

- habitat collectif : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes (cage d'escalier, couloirs).



Exemples d'habitat collectif (photographies à vocation illustrative)

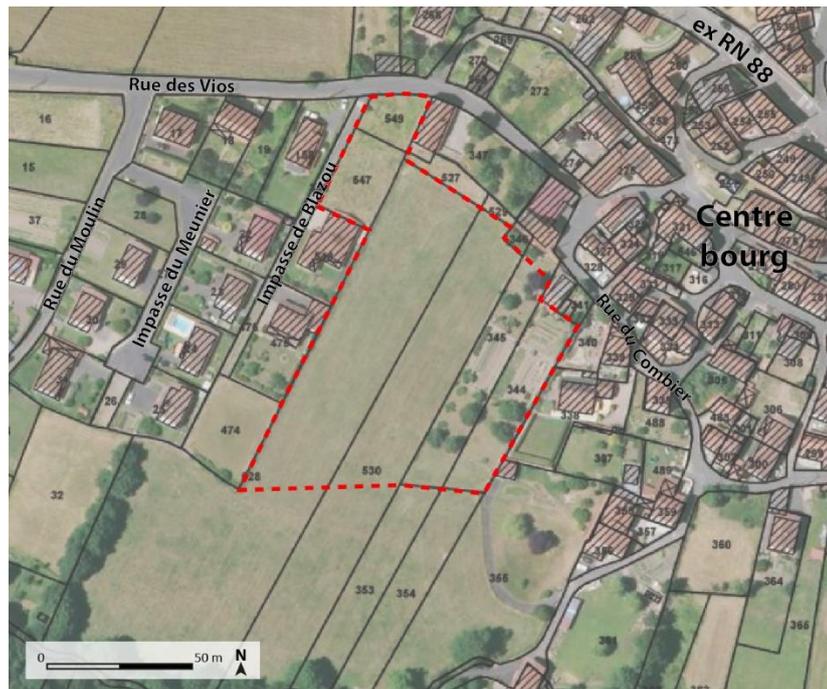
V. 1. « LES AUCHES »

► Situation :

Le secteur est situé en continuité immédiate du centre bourg. Il s'étend entre : au Nord et à l'Est le tissu bâti ancien dense du centre historique, à l'Ouest le tissu pavillonnaire développé au Sud de la rue des Vios (impasses de Blazou, du Meunier, rue du Moulin, et au Sud les prairies bocagères de la vallée de la Sumène. Ce secteur se trouve ainsi à l'interface entre le centre-bourg dense et son extension résidentielle pavillonnaire.



Localisation du secteur sur le territoire communal



Périmètre de l'OAP

► Etat des lieux :

Le site porte sur une surface de 0,86 ha. Il présente un caractère non bâti, naturel (jardin et verger à l'Est) et agricole (prairie en partie centrale). Du fait de sa configuration enclavée et de sa proximité au centre-bourg, le site constitue un secteur stratégique pour le développement communal. Sur le plan topographique, le site est marqué par une pente modérée vers le Sud.

► Objectifs :

- Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante ;
- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (dents creuses) ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation des sites et à leur environnement ;
- Développer l'urbanisation en prenant en compte les réseaux et les services publics (voirie, réseaux secs et humides) ;
- Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long termes en matière de déplacements routiers ;
- Faciliter les déplacements modes doux, et notamment piétons, par l'aménagement de liaisons pratiques et sécurisées ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Valoriser la composante naturelle du cadre de vie.

➤ Principes d'aménagement :

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Zone AUc1 : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles.

• Composition des fonctions urbaines

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions et sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

• Programmation d'habitat

- 10% de la surface de l'ensemble du périmètre OAP sera mobilisé pour la création par la commune d'un espace public.
- Sur le solde du site (environ 0,77 ha), respect d'une densité moyenne de 14 logements minimum par hectare, avec un minimum de 11 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions).
- Production devant intégrer une diversité de formats résidentiels : individuel et groupé.

• Composition urbaine

- Production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité.
- Localisation des formes les plus denses en partie haute apparaissant comme pertinente.
- Pour l'ensemble des constructions principales d'habitat, privilégier une implantation avec une ligne de faitage principal parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Implantation des constructions principales d'habitat privilégiant la proximité de la voie, de manière à ménager davantage d'espaces de vie privés en arrière de parcelle.

• Desserte et déplacements

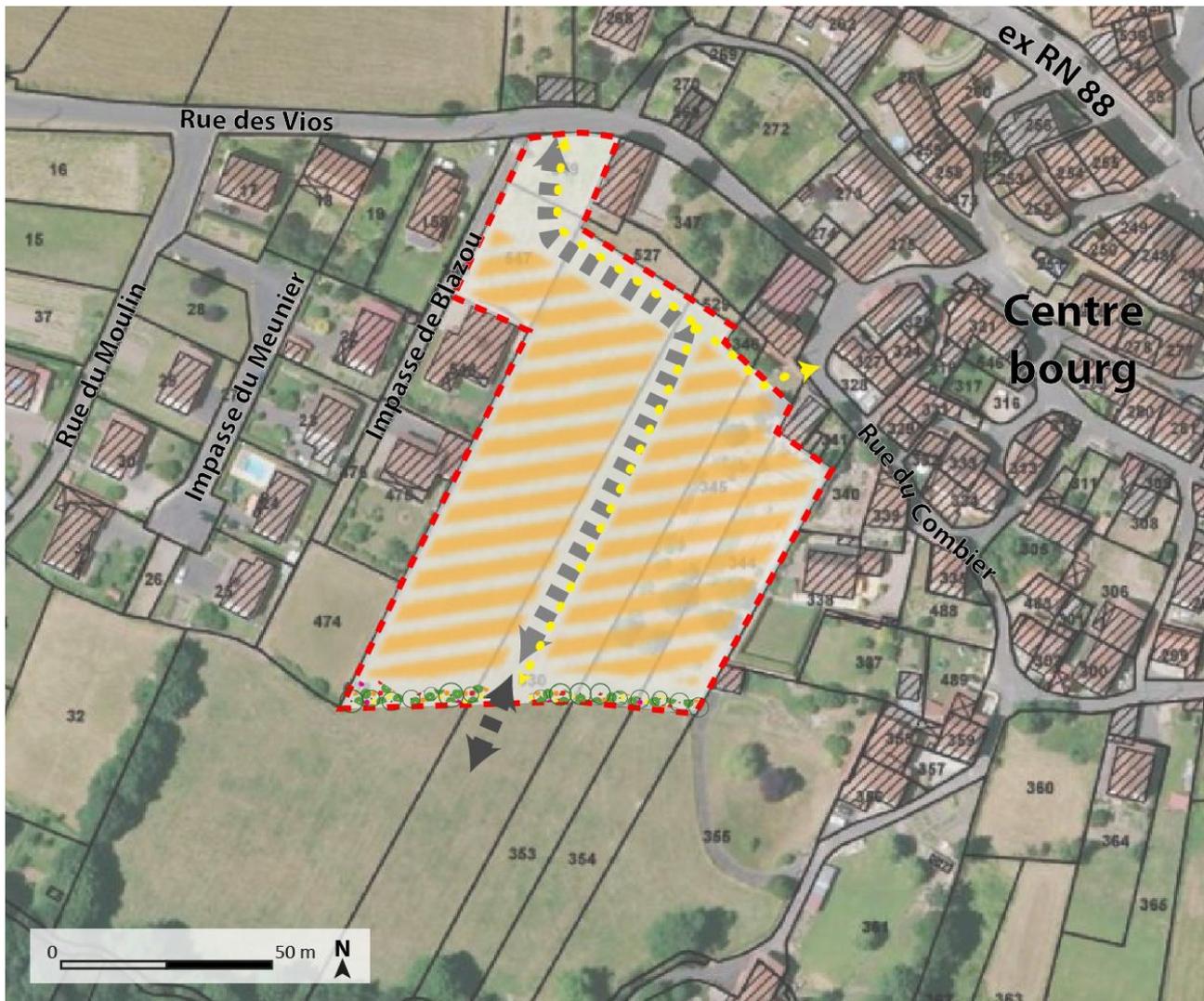
- Accès par la rue des Vios.
- Création d'une voie de desserte interne principale Nord-Sud.
- Aménagement de voirie et/ou réserve foncière à prévoir pour une éventuelle connexion future au terrain plus au Sud, pour ne pas bloquer l'urbanisation à long terme.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle des opérations et à l'échelle communale :
 - aménagement des abords de voie de desserte interne permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - option de connexion piétonne directe vers le centre-bourg, au niveau du porche.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.
- Aménagement sur des espaces communs (hors espace public communal) d'au moins une place de stationnement mutualisé par logement.
- Création par la commune d'un espace public, sur une surface d'environ 10% de l'ensemble du périmètre OAP, notamment à vocation de stationnement, pour développer une offre nouvelle à proximité du centre-bourg.

• Réseaux

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble l'opération.

• **Cadre de vie**

- Prise en compte de la topographie dans l’implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d’une insertion des constructions dans la pente.
- Constitution d’une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs, ...).
- En dehors de l’espace public communal, opération prévoyant des espaces communs (hors voies routières) correspondant à 7% minimum de la surface de l’opération, accueillant a minima le stationnement mutualisé, le cas échéant un ou plusieurs espace(s) pour la collecte des ordures ménagères, et le solde en espace vert.
- En frange Sud, traitement paysager de l’interface avec la zone agri-naturelle.



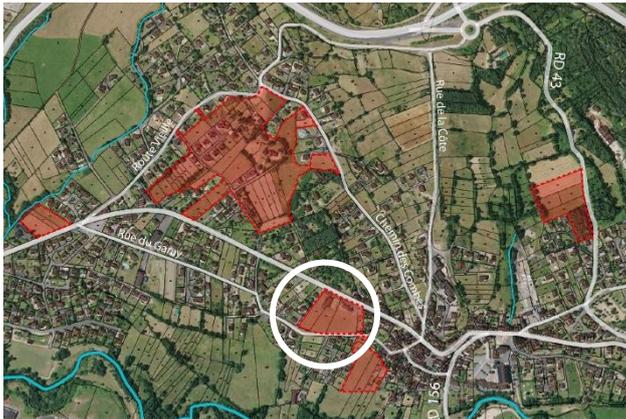
<p> Périmètre de l'OAP</p> <p>DEPLACEMENTS <i>(localisation de principe)</i></p> <p> Voie de desserte interne principale</p> <p> Connexion future à permettre (réserve foncière)</p> <p> Liaison modes doux</p>	<p>HABITAT</p> <p> Secteur d'implantation préférentielle du bâti</p> <p>QUALITE PAYSAGERE</p> <p> Traitement paysager de l'interface</p>
--	--

Principes d'aménagement de l'OAP « Les Auches »

VI. 2. « LES VIOS »

➤ Situation :

Le secteur est situé en continuité immédiate du centre ancien du bourg. Il s'étend entre : au Nord la rue du Charron (ex RN88), à l'Est le tissu bâti ancien dense du centre historique, avec un alignement des façades, au Sud la rue des Vios et au-delà un tissu pavillonnaire, de même qu'à l'Ouest. Ce secteur se trouve ainsi à l'interface entre le centre-bourg dense et son extension résidentielle pavillonnaire. Le secteur dispose d'une desserte par une ligne de transport en commun (TUDIP), avec un arrêt à l'Est (à environ 100m) et un arrêt plus à l'Ouest (150m).



Localisation du secteur sur le territoire communal



Périmètre de l'OAP

➤ Etat des lieux :

Le site présente un caractère bâti sur son tiers Nord, côté ex-RN 88, avec à l'Ouest d'anciens bâtiments agricoles, et à l'Est une habitation. L'emprise de cette dernière et de ses abords est exclue de la zone à urbaniser. Les 2 tiers Sud revêtent un caractère agricole (culture). Le périmètre intègre également une parcelle voisine de jardin et de verger. Du fait de sa configuration enclavée et de sa proximité au centre-bourg, le site constitue un secteur stratégique pour le développement communal, incluant une dimension de renouvellement urbain / valorisation d'un potentiel bâti. Sur le plan topographique, le site est marqué par une pente modérée vers le Sud, et une position en dessous du niveau de l'ex RN88.

➤ Objectifs :

- Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante ;
- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (dents creuses) ;
- Prendre en compte le potentiel du bâti existant ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation des sites et à leur environnement ;
- Développer l'urbanisation en prenant en compte les réseaux et les services publics (voirie, réseaux secs et humides) ;
- Favoriser le développement de l'utilisation des transports en commun, à travers la valorisation de la proximité des lignes du TUDIP ;
- Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long termes en matière de déplacements routiers ;

- Faciliter les déplacements modes doux, et notamment piétons, par l'aménagement de liaisons pratiques et sécurisées ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Valoriser la composante naturelle du cadre de vie et le patrimoine bâti.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUc1 (à l'Ouest) : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles.
- Zone AUc1 (à l'Est) : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions et sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

• **Programmation d'habitat**

- Sur l'ensemble du site, respect d'une densité moyenne de 13 logements minimum par hectare, avec :
 - en zone AUc1 - ouest (0,61 ha) : un minimum de 8 logements
 - en zone AUc1 - est (0,48 ha) : un minimum de 6 logements
(ces minima pourront être réévalués dans le cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions).
- Production devant intégrer une diversité de formats résidentiels : individuel, groupé, intermédiaire et/ou petit collectif.

• **Composition urbaine**

- Production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité.
- Localisation des formes les plus denses en partie haute apparaissant comme pertinente.
- Réhabilitation de tout ou partie des bâtiments anciens à privilégier, par exemple pour créer dans le bâti existant du logement groupé, intermédiaire ou un petit collectif.
- Pour l'ensemble des constructions principales d'habitat, privilégier une implantation avec une ligne de faitage principal parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Au Sud-est, tel que représenté sur le schéma, respect de la cohérence avec l'alignement des façades dans la continuité du tissu ancien le long de la rue du Charron.
- En partie Sud, implantation des constructions principales d'habitat privilégiant la proximité de la voie interne, de manière à ménager davantage d'espaces de vie privatifs en arrière de parcelle.

• **Desserte et déplacements**

- Au maximum 2 accès routiers sur la rue du Charron (ex RN88) et 2 accès routiers sur la rue des Vios.
- Sur la moitié Sud, création d'une voie de desserte interne principale avec l'atteinte d'un bouclage après finalisation des deux opérations d'ensemble.
- Sur la moitié Nord, création potentielle de voie de desserte secondaire entre la rue du Charron et la voie interne principale.

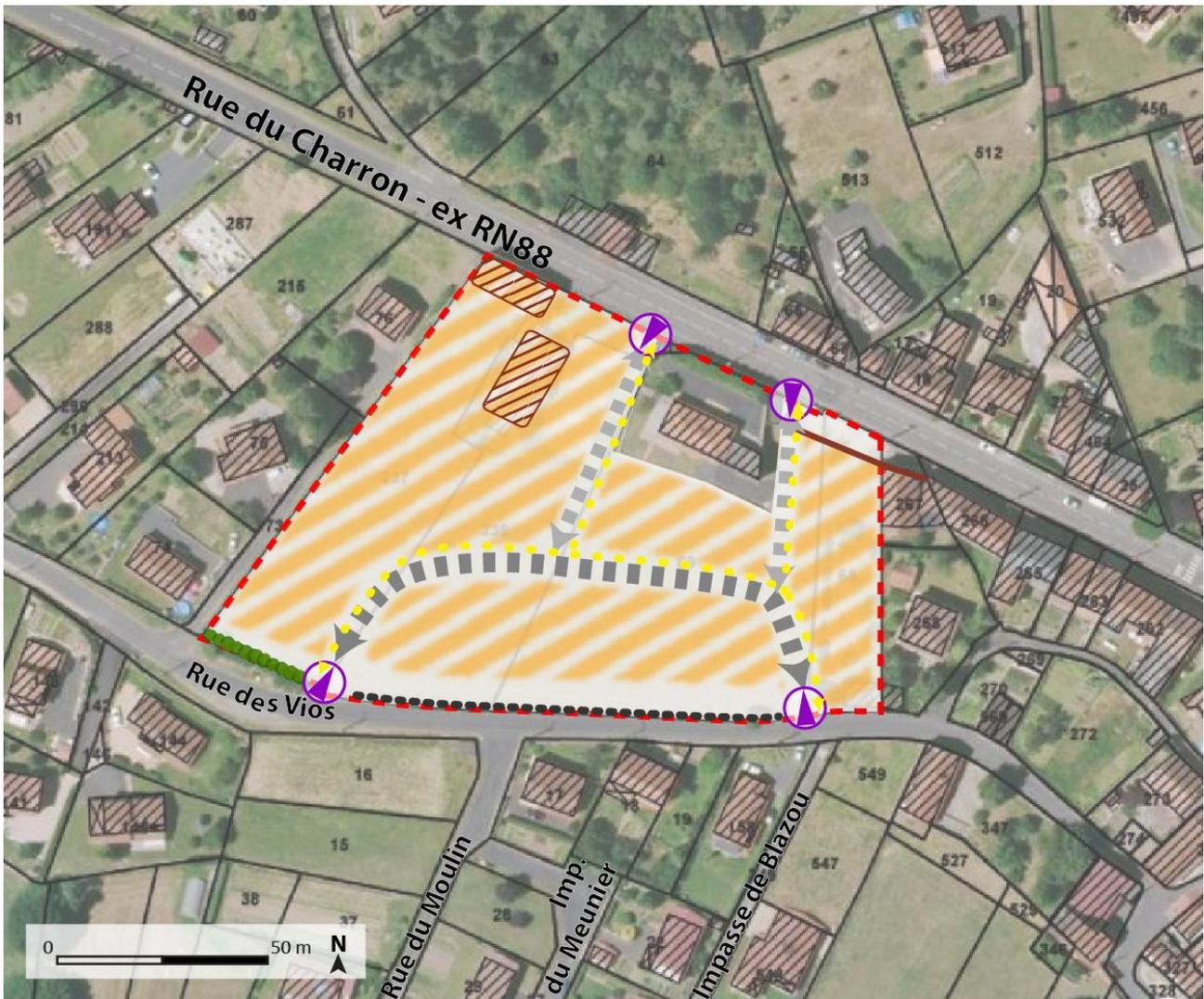
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle des opérations et à l'échelle communale :
 - o aménagement des abords des voies de desserte interne permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - o aménagement d'au moins une connexion piétonne entre la rue du Charron et la rue des Vios, pour favoriser la perméabilité entre ces deux axes.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.
- Pour chaque opération, aménagement sur des espaces communs d'au moins une place de stationnement mutualisé par logement.

- **Réseaux**

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble de chaque opération ou de manière mutualisée.

- **Cadre de vie**

- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente.
- Constitution d'une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs, ...).
- Opération prévoyant des espaces communs (hors voies routières) correspondant à 7% minimum de la surface de l'opération, accueillant a minima le stationnement mutualisé, le cas échéant un ou plusieurs espace(s) pour la collecte des ordures ménagères, et le solde en espace vert.
- Le long de la rue des Vios :
 - o à l'Ouest, haie bocagère à préserver, tout en permettant l'accès avant le muret,
 - o principe de mur de soutènement en pierres le long de la rue des Vios à préserver/reproduire en tout ou partie, tout en permettant la création d'une percée pour l'accès Est.



 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)

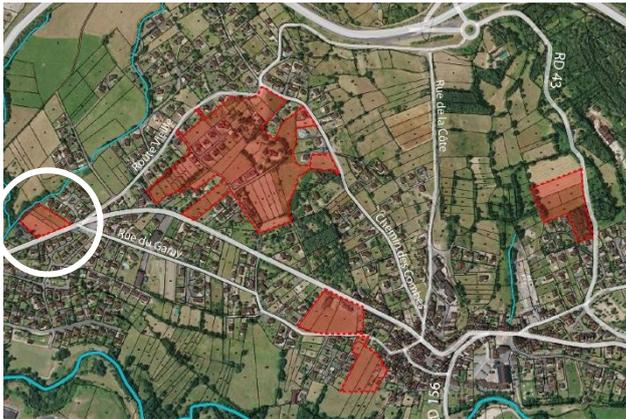
-  Réhabilitation de tout ou partie des bâtiments anciens à privilégier
-  Cohérence avec l'alignement des façades
-  Esprit de mur de soutènement en pierres à préserver/reproduire en tout ou partie
-  Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement de l'OAP « Les Vios »

VII. 3. « RUE DE LA SUMENE »

► Situation :

Le secteur est situé le long de la rue de la Sumène (RD 988a, correspondant à l'ex-RN88), entre le centre-bourg et la zone d'activités de Laprade. Il s'étend entre : au Nord-ouest un cours d'eau affluent de la Sumène, ses rives boisées et au-delà des prairies, à l'Est le lotissement Les Champas, au Sud la rue de la Sumène et au-delà un tissu urbain pavillonnaire, et à l'Ouest une propriété résidentielle. Le secteur dispose d'une desserte par une ligne de transport en commun (TUDIP), avec un arrêt à l'Est (à environ 100m) et un arrêt plus à l'Ouest.



Localisation du secteur sur le territoire communal



Périmètre de l'OAP

► Etat des lieux :

Le site est entièrement non urbanisé et constitue un tènement d'une surface de 0,57 ha. Il présente actuellement un caractère agricole (prairie) et est relativement plat. Une bande de 10m à partir du bord cadastral du cours d'eau est classée en zone naturelle N. La partie classée en zone à urbaniser représente 0,5 ha.

► Objectifs :

- Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante ;
- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (dents creuses) ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation des sites et à leur environnement ;
- Développer l'urbanisation en prenant en compte les réseaux et les services publics (voirie, réseaux secs et humides) ;
- Favoriser le développement de l'utilisation des transports en commun, à travers la valorisation de la proximité des lignes du TUDIP ;
- Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long termes en matière de déplacements routiers ;
- Faciliter les déplacements modes doux, et notamment piétons, par l'aménagement de liaisons pratiques et sécurisées ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;

- Valoriser la composante naturelle du cadre de vie ;
- Préserver et mettre en valeur la trame bleue et ses milieux associés, structurée par la Sumène et ses affluents, en protégeant leurs abords, et les boisements associés.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUc1 : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions et sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

• **Programmation d'habitat**

- Sur la zone à urbaniser du site (environ 0,5 ha), respect d'une densité moyenne de 16 logements minimum par hectare, avec un minimum de 8 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions).
- Production devant intégrer une majorité de logements groupés.

• **Composition urbaine**

- Production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité.
- Pour l'ensemble des constructions principales d'habitat, privilégier une implantation avec une ligne de faitage principal parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Implantation des constructions principales d'habitat privilégiant la proximité de la voie interne, de manière à ménager davantage d'espaces de vie privatifs en arrière de parcelle.

• **Desserte et déplacements**

- Un accès routier unique sur la rue de la Sumène.
- Création d'une voie de desserte interne principale en partie centrale.
- Aménagement de voirie et/ou réserve foncière à prévoir pour une éventuelle connexion future au terrain plus au Nord, pour ne pas bloquer l'urbanisation à long terme.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération par un aménagement des abords de la voie permettant des déplacements piétons sécurisés ;
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat ;
- Aménagement sur des espaces communs d'au moins une place de stationnement mutualisé par logement.

• **Réseaux**

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

• **Cadre de vie**

- Constitution d'une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs, ...).
- Préservation du ruisseau et de ses abords boisés.

- Opération prévoyant des espaces communs (hors voies routières) correspondant à 7% minimum de la surface de l'opération, accueillant a minima le stationnement mutualisé, le cas échéant un ou plusieurs espace(s) pour la collecte des ordures ménagères, et le solde en espace vert.



 Périmètre de l'OAP

HABITAT

 Secteur d'implantation préférentielle du bâti

DEPLACEMENTS *(localisation de principe)*

-  Accès routier unique
-  Voie de desserte interne principale
-  Connexion future à permettre (réserve foncière)
-  Liaison modes doux

QUALITE PAYSAGERE

 Préservation du ruisseau et de ses abords boisés

Principes d'aménagement de l'OAP « Rue de la Sumène »

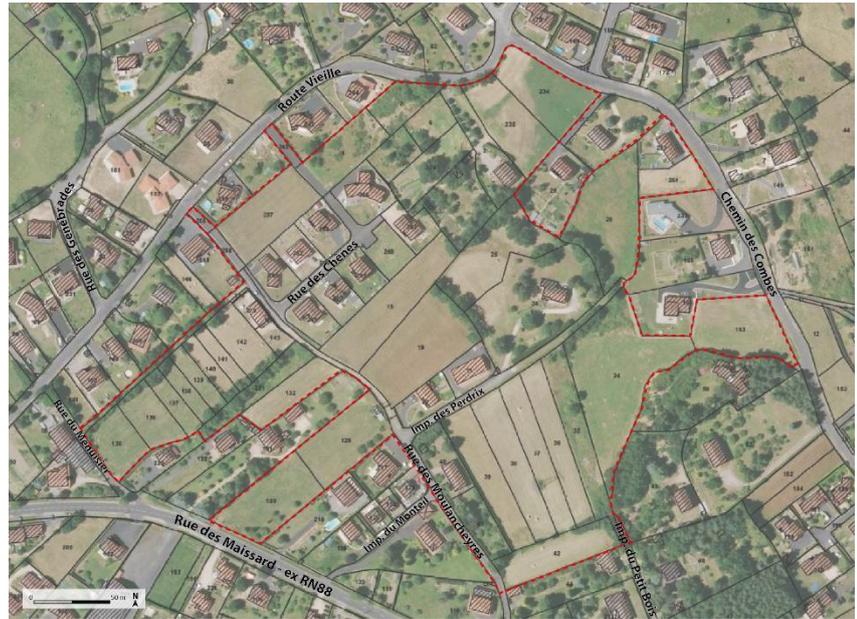
VIII. 4. « LES MOULANCHEYRES »

🌿 Situation :

Cette partie du territoire communal, situé au Nord-ouest du bourg de Blavozy, a accueilli une grande partie de l'extension pavillonnaire de ce dernier, de manière diffuse, par des opérations successives, individuelles ou dans le cadre de lotissements. Le secteur soumis à OAP s'inscrit globalement au sein d'un triangle formé par l'ex RN88 au Sud, le chemin des Combes au Nord-est et la route Vieille au Nord-ouest.



Localisation du secteur sur le territoire communal



Périmètre de l'OAP

🌿 Etat des lieux :

Le contexte est celui d'une urbanisation diffuse ; le site présente donc un caractère mixte, bâti et non bâti. Les espaces bâtis résultent de constructions individuelles isolées ou d'opérations d'ensemble, telles que la rue des Chênes (lotissement communal). Les espaces non urbanisés revêtent globalement un caractère agricole résiduel, et dans une moindre mesure un caractère naturel, sous forme de végétation arbustive/arborée linéaire ou surfacique. Cette présence végétale, liée à la topographie ou à la délimitation d'îlots agricoles, constitue un élément marquant accompagnant l'urbanisation progressive du secteur, et un facteur de qualité du cadre de vie. Du fait de sa configuration enclavée, au sein de l'enveloppe urbaine, le site constitue un secteur stratégique pour le développement communal, portant un enjeu fort d'organisation globale et de maillage des circulations. Il convient de souligner l'impact de deux contraintes particulières : la topographie de coteaux sur une diagonale Nord - Sud-est, et la ligne haute-tension qui traverse le quart Sud-est.

🌿 Objectifs :

- Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante ;
- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (dents creuses) ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation du site, ses contraintes et son environnement ;
- Développer l'urbanisation en prenant en compte les réseaux et les services publics (voirie, réseaux secs et humides) ;
- Améliorer les déplacements en complétant le maillage de voies ;
- Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long termes en matière de déplacements routiers ;

- Faciliter les déplacements modes doux, et notamment piétons, par l'aménagement de liaisons pratiques et sécurisées ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Préserver et mettre en valeur la trame verte, composante naturelle du cadre de vie.

➤ Principes d'aménagement :

• Composition des fonctions urbaines

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions et sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation et programmation d'habitat

- Conditions d'ouverture à l'urbanisation indiquées dans le tableau ci-après.
- Pour chaque sous-secteur, respect de la densité globale minimale et du nombre de logements minimal indiqués dans le tableau ci-après (ces minima pourront être réévalués dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions).

Sous-secteur	Zone	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Surface	Densité globale minimale	Nombre de logements minimal
0	AU	Zone à urbaniser stricte dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure d'évolution du PLU	/	/	/
1	AUc1	Zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles	0,21 ha	15 logts/ha	3
2	AUc1		0,23 ha	10 logts/ha	2
3	AUc1		0,51 ha	12 logts/ha	6
4	AUc2	Zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements	0,31 ha	10 logts/ha	3
5	AUc2		0,40 ha	10 logts/ha	4
6	AUc2		0,89 ha	7 logts/ha	6
7	AUc1	Zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles	0,88 ha	7 logts/ha	6
8	AUc1		0,41 ha	12 logts/ha	5
9	AUc1		0,82 ha	11 logts/ha	9
Total			4,66 ha	9 logts/ha	44

• Composition urbaine

- Production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité.
- Pour l'ensemble des constructions principales d'habitat, privilégier une implantation avec une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Implantation des constructions principales d'habitat privilégiant la proximité de la voie interne, de manière à ménager davantage d'espaces de vie privés en arrière de parcelle.

• Desserte et déplacements

- Recherche systématique d'un regroupement des accès permettant de limiter les accès individuels directs sur les voies.
- **Sous-secteur n°2** : l'aménagement de l'accès Nord devra prévoir un accès adapté au sous-secteur n°0 d'urbanisation à long terme.
- Affirmation de l'axe transversal structurant constitué par la rue des Moulanchevres, par la poursuite de son aménagement et élargissement (notamment le long du sous-secteur 3).

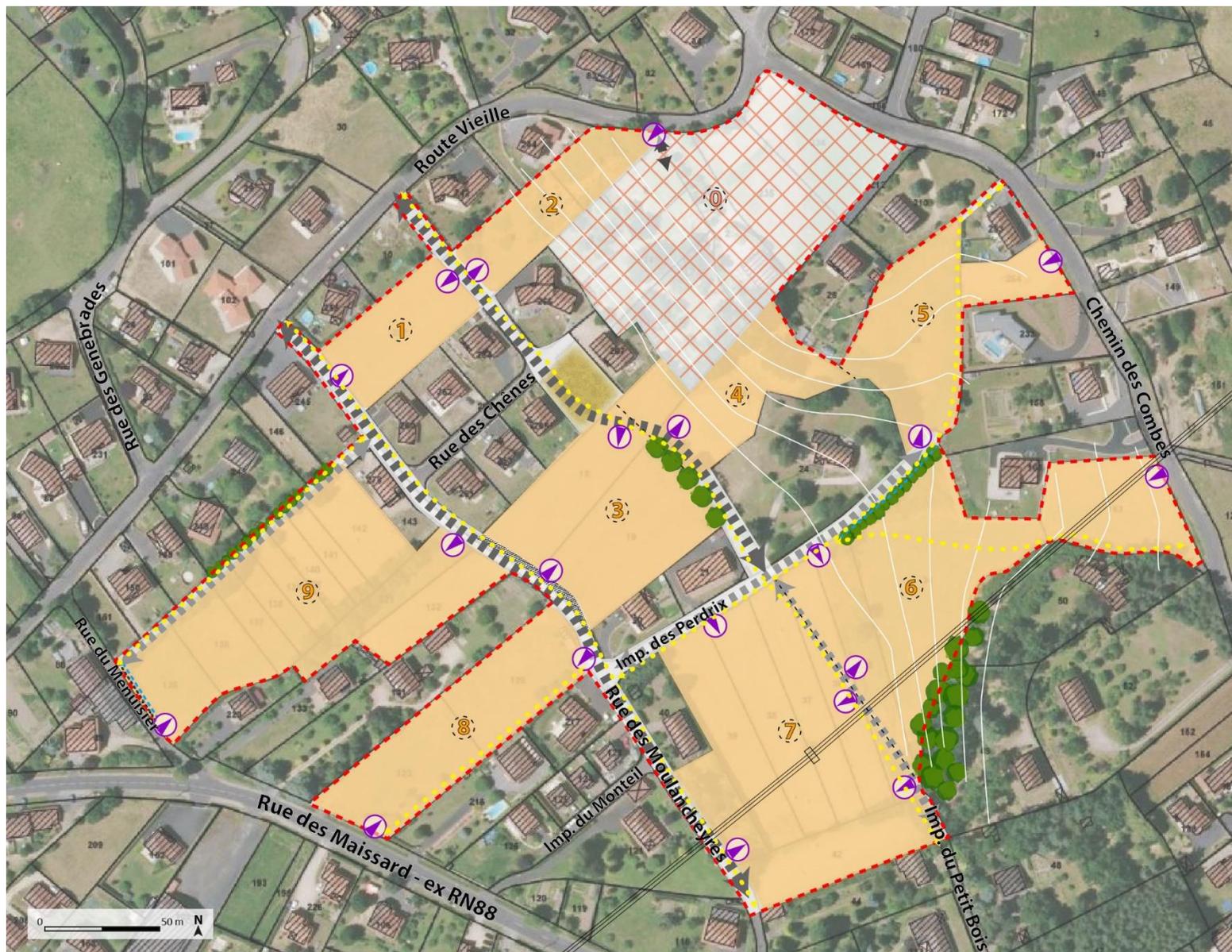
- Affirmation d'un 2^e axe transversal, parallèle à la rue des Moulancheyres, d'une part par la création d'une voie connectant la rue des Chênes et l'impasse des Perdrix, et d'autre part, dans le prolongement, par la création d'une voie pouvant être en sens unique, connectant l'impasse des Perdrix et l'impasse du Petit Bois.
- Poursuite de l'aménagement de l'impasse des Perdrix afin de desservir le sous-secteur n°5 par le Sud.
- Aménagement d'une voie reliant la rue des Moulancheyres et la rue du Menuisier, permettant de structurer la desserte du sous-secteur 9.
- Au-delà de ces voies spatialisées, l'urbanisation des secteurs devra veiller à éviter la constitution d'impasses desservant plus de 2 logements (sauf contrainte topographique), par l'aménagement de voies traversantes, pouvant être en sens unique.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle des opérations et à l'échelle communale :
 - o aménagement des abords des voies permettant des déplacements piétons sécurisés;
 - o aménagement de connexions piétonnes :
 - o entre la rue des Moulancheyres et la rue des Maissard
 - o entre l'impasse des Perdrix et le chemin des Combes, par les sous-secteurs n°5 et n°6.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.
- Pour chaque opération, aménagement sur des espaces communs d'au moins une place de stationnement mutualisé par logement.

• Réseaux

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble de chaque opération ou de manière mutualisée.

• Cadre de vie

- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente.
- Constitution d'une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs, ...).
- Pour chaque opération d'ensemble de plus de 3 lots, espaces communs (hors voies routières) correspondant à 7% minimum de la surface de l'opération, accueillant a minima le stationnement mutualisé, le cas échéant un ou plusieurs espace(s) pour la collecte des ordures ménagères, et le solde en espace vert.
- **Sous-secteur n°3** : préservation de l'alignement de chênes existant en limite Nord-est.
- **Sous-secteur n°6** :
 - o préservation du linéaire arbustif et du fossé humide présents le long de l'impasse des perdrix, et valorisation dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, la création d'un accès ponctuel à travers ses éléments restant possible mais sous réserve de maintenir la continuité de l'écoulement du fossé et de récréer un linéaire de haie équivalent à proximité ;
 - o préservation du talus arboré/bosquet présent en frange Sud-est ;
 - o prise en compte de la présence de la ligne à haute tension.
- **Sous-secteur n°7** : prise en compte de la présence de la ligne à haute tension.
- **Sous-secteur n°9** :
 - o préservation du fossé humide (et valorisation dans le cadre de la gestion des eaux pluviales) et de l'esprit du muret en pierres présents le long de la rue du Menuisier, tout en permettant l'accès sous réserve de maintenir la continuité de l'écoulement du fossé ;
 - o préservation des linéaires arbustifs et arborés présents en limite Nord-ouest du périmètre de l'OAP.



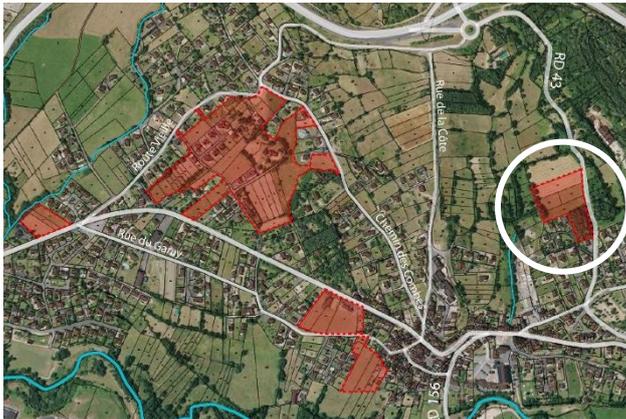
- Périmètre de l'OAP
- DEPLACEMENTS** *(localisation de principe)*
 - Elargissement de la rue des Moulancheyres à permettre
 - Voie de desserte interne principale
 - Voie de desserte interne secondaire
 - Liaison modes doux
 - Accès routier potentiel
 - Accès à prévoir
- HABITAT**
 - Secteur à urbaniser 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

Principes d'aménagement de l'OAP « Les Moulancheyres »

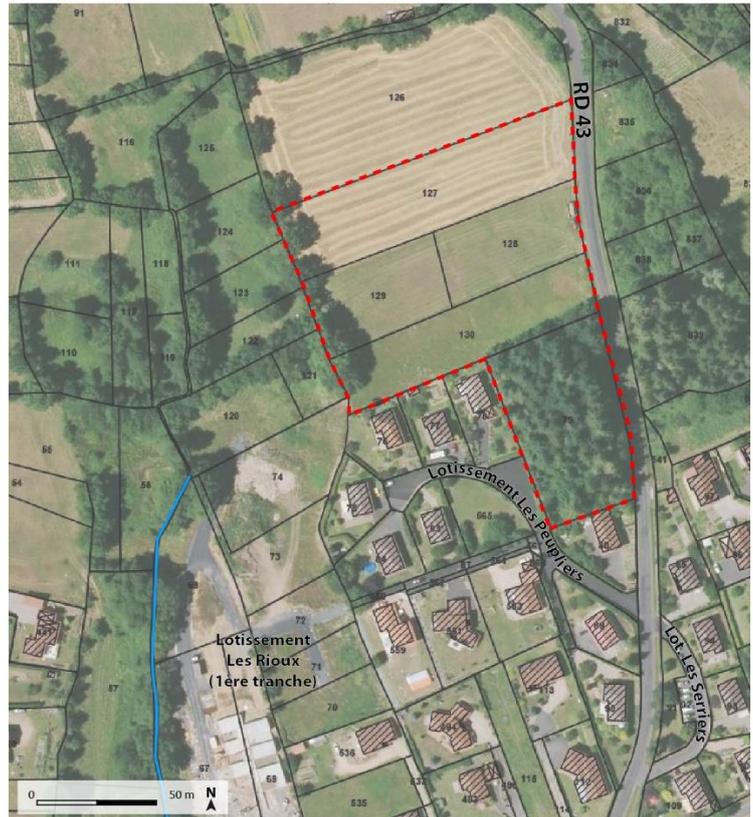
IX. 5. « LES RIOUX »

🌿 Situation :

Le secteur est situé en continuité Nord du village. Il s'étend entre : au Sud les lotissements des Peupliers et des Rioux (1^{ère} tranche) (urbanisation pavillonnaire), à l'Est la RD43, au Nord des espaces agricoles et bocagers et à l'Ouest un fond de vallon bocager composé de petites parcelles.



Localisation du secteur sur le territoire communal



Périmètre de l'OAP

🌿 Etat des lieux :

Le site est entièrement non urbanisé et constitue un tènement d'une surface de 1,4 ha. Il présente actuellement un caractère agricole et naturel boisé. Le site est marqué par une pente descendante de 15-20m de l'Est vers l'Ouest.

🌿 Objectifs :

- En complément du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante, prévoir une extension de l'enveloppe urbaine en privilégiant la proximité avec le centre-bourg dans la continuité de la 1^{ère} tranche du lotissement des Rioux et du lotissement des Peupliers ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation des sites et à leur environnement ;
- Développer l'urbanisation en prenant en compte les réseaux et les services publics (voirie, réseaux secs et humides) ;
- Veiller à une bonne intégration des opérations de développement de l'habitat à court, moyen et long termes en matière de déplacements routiers ;
- Faciliter les déplacements modes doux, et notamment piétons, par l'aménagement de liaisons pratiques et sécurisées ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Valoriser la composante naturelle du cadre de vie.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUc1 : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Vocation résidentielle dominante.
- Possibilité de présence modérée d'activités économiques, dans une logique de mixité de fonctions et sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

• **Programmation d'habitat**

- Sur l'ensemble du site (environ 1,42 ha), respect d'une densité moyenne de 10 logements minimum par hectare, avec un minimum de 15 logements (ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions).

• **Composition urbaine**

- Production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité.
- Pour l'ensemble des constructions principales d'habitat, privilégier une implantation avec une ligne de faitage principal parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Implantation des constructions principales d'habitat privilégiant la proximité des voies internes, de manière à ménager davantage d'espaces de vie privatifs en arrière de parcelle.

• **Desserte et déplacements**

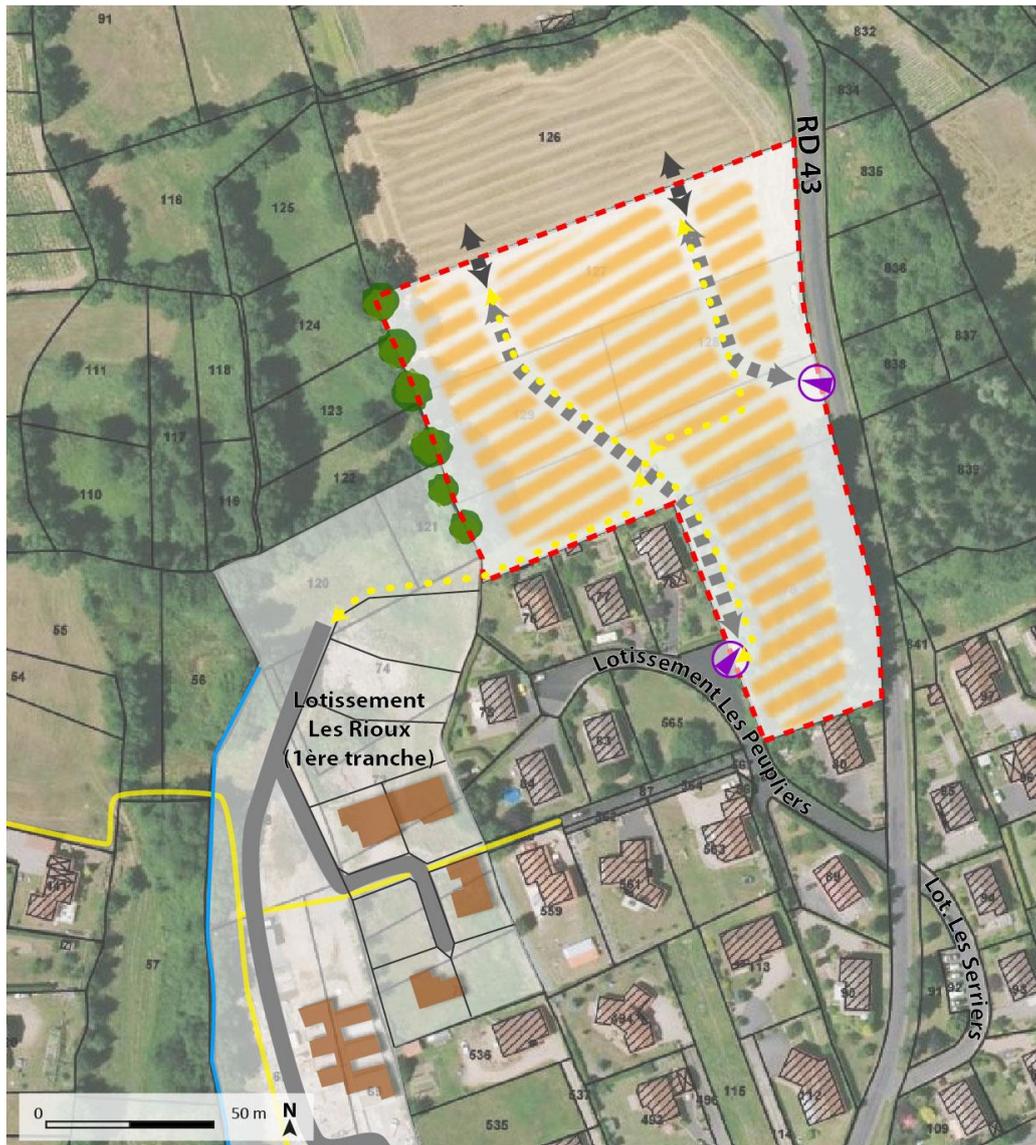
- Un seul accès routier sur la RD43.
- Création de voies de desserte interne se connectant au lotissement Les Peupliers et à la RD43.
- Aménagement de voirie et/ou réserve foncière à prévoir pour une éventuelle connexion future au terrain plus au Nord, pour ne pas bloquer l'urbanisation à long terme.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux à l'échelle de l'opération et à l'échelle communale (liaisons inter quartiers) :
 - aménagement des abords de la voie de desserte interne permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - aménagement d'un cheminement piéton transversal Est-ouest, permettant une connexion au lotissement des Rioux (1^{ère} tranche) et au-delà au centre-bourg et au groupe scolaire.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.
- Aménagement sur des espaces communs d'au moins une place de stationnement mutualisé par logement.

• **Réseaux**

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

• **Cadre de vie**

- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente.
- Préservation du linéaire arbustif et arboré présent en Ouest du périmètre de l'OAP.
- Constitution d'une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs, ...).
- Opération prévoyant des espaces communs (hors voies routières) correspondant à 7% minimum de la surface de l'opération, accueillant a minima le stationnement mutualisé, le cas échéant un ou plusieurs espace(s) pour la collecte des ordures ménagères, et le solde en espace vert.



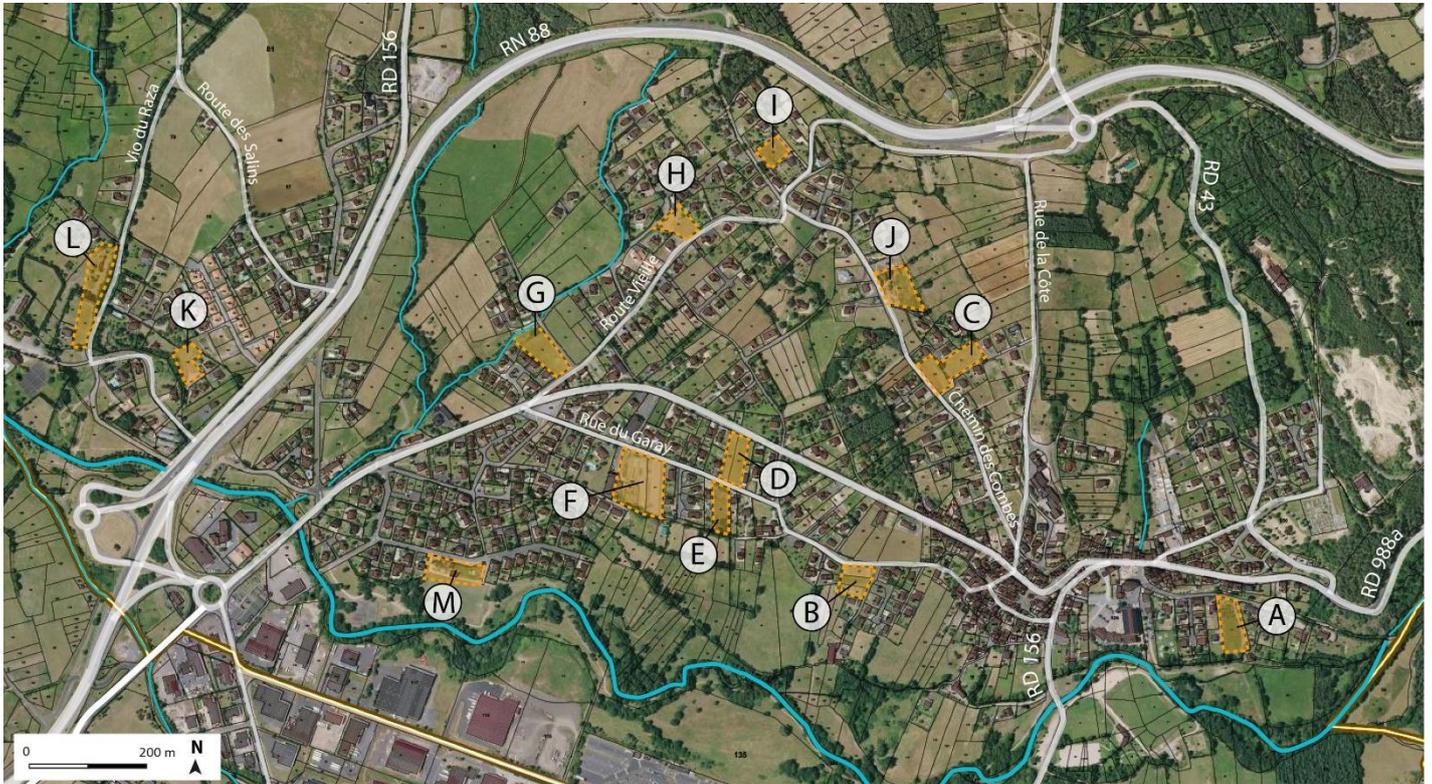
 Périmètre de l'OAP	DEPLACEMENTS <i>(localisation de principe)</i>	HABITAT
	 Accès routier potentiel	 Secteur d'implantation préférentielle du bâti
	 Voie de desserte interne potentielle	QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
	 Connexion future à permettre (réserve foncière)	 Haie arborée/arbustive à préserver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

Principes d'aménagement de l'OAP « Les Rioux »

X. 6. « OAP MULTISECTORIELLE »

🌿 Situation :

Les multiples secteurs (au nombre de 13) identifiés se trouvent au sein des contours de l'enveloppe urbaine.



Localisation des secteurs sur le territoire communal

🌿 Objectifs :

- Prioriser le développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine existante
- Densifier le bourg par l'urbanisation d'espaces libres enclavés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (dents creuses) ;
- Prévoir une densité adaptée à la localisation des sites et à leur environnement, en tenant compte de la configuration des secteurs et de leur contrainte (topographie, ligne HT, etc.) ;
- Développer l'urbanisation en prenant en compte les réseaux et les services publics (voirie, réseaux secs et humides) ;
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant et le contexte topographique ;
- Valoriser la composante naturelle du cadre de vie.

➤ Principes d'aménagement :

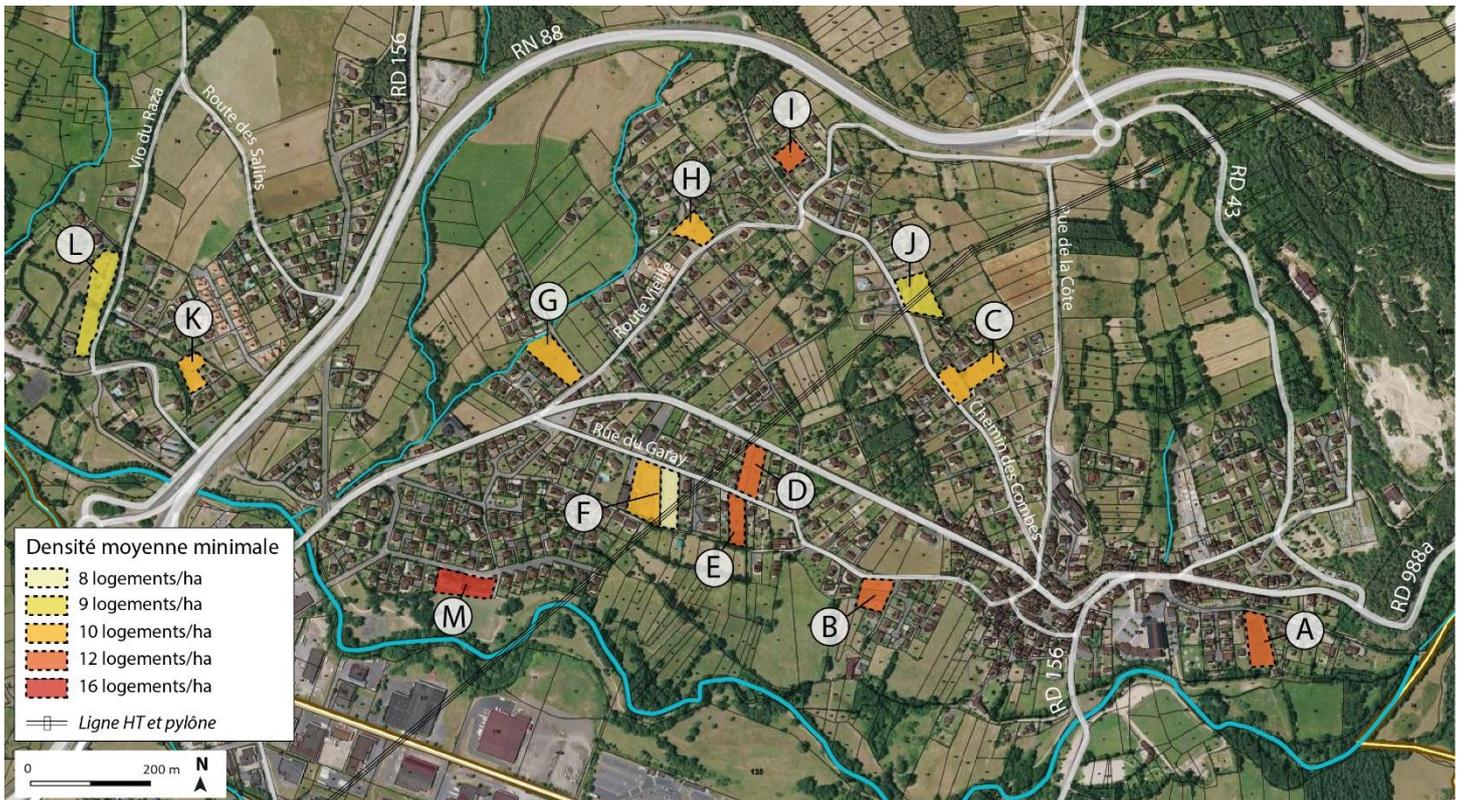
• Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- Secteurs A, B, C, D, E, F (portion Est), H, I, J, K et L : zones UC > zones immédiatement constructibles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.
- Secteurs F (portion Ouest) et G : zones AUc1 > zones à urbaniser opérationnelles, respectivement urbanisables dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles.

• Programmation d'habitat

- Dans le cadre de projets à vocation dominante d'habitat, sur chacun des sites, respect de la densité moyenne minimale et de la programmation minimale à atteindre en matière de logements indiquées dans le tableau suivant et définies en tenant compte du contexte bâti et des contraintes : topographie, ligne haute-tension, ...
- Ce minimum pourra être réévalué dans la cadre de projets prévoyant une mixité de fonctions.

Id.	Localisation		Surface estimée	Densité moyenne minimale	Nombre de logements minimal
A	Chemin de la Planchette		0,32 ha	12 logts/ha	4
B	Rue des Vios - Rue des Jardins		0,26 ha	12 logts/ha	3
C	Chemin des Combes		0,42 ha	10 logts/ha	4
D	Rue du Garay - Nord		0,32 ha	12 logts/ha	4
E	Rue du Garay - Sud-est		0,24 ha	12 logts/ha	3
F	Rue du Garay - Sud-ouest	portion Ouest	0,50 ha	10 logts/ha	5
F		portion Est	0,28 ha	8 logts/ha	2
G	Chemin de la Prade		0,40 ha	10 logts/ha	4
H	Route Vieille		0,22 ha	10 logts/ha	2
I	Impasse des Estradettes		0,18 ha	12 logts/ha	2
J	Chemin des Combes		0,37 ha	9 logts/ha	3
K	Impasse de la Graveyre		0,20 ha	10 logts/ha	2
L	Vio du Raza		0,57 ha	9 logts/ha	5
M	Rue du stade J.-P. Bertrand		0,30 ha	16 logts/ha	5
<i>TOTAL (pour information)</i>			<i>4,58 ha</i>	<i>10,5 logts/ha</i>	<i>48</i>



Spatialisation des objectifs de densité

• Composition urbaine

- Production de formes d'habitat adaptées à l'atteinte de l'objectif de densité.
- Typologie et modes d'implantation tenant compte du tissu bâti environnant afin de favoriser une insertion de qualité des projets.

• Desserte et déplacements

- Recherche systématique d'un regroupement des accès permettant de limiter les accès individuels directs sur les voies publiques. Pour les secteurs ci-après, la limitation chiffrée des accès devra être respectée.
- **Secteur A** : limitation à 2 du nombre d'accès sur le chemin de la Prade, interdiction d'accès à la route vieille.
- **Secteur G** : interdiction d'accès direct à la route vieille ; limitation à 2 du nombre d'accès sur le chemin de la Prade ; opération permettant la poursuite de l'aménagement du trottoir le long de la route vieille.
- **Secteur F** : limitation à 2 du nombre d'accès sur la rue du Garay (un pour chaque sous-secteur).
- **Secteur J** : voirie ou réserve foncière à prévoir pour une connexion future au terrain plus haut, pour ne pas bloquer l'urbanisation à long terme.
- **Secteur L** : limitation à 3 du nombre d'accès sur la Vio du Raza.
- Création de capacités de stationnement adaptées aux opérations nouvelles d'habitat.
- Pour toute opération de plus de 3 logements, aménagement sur des espaces communs d'au moins une place de stationnement par logement.

• Réseaux

- Desserte en réseaux secs et humides définie de manière à limiter les coûts de raccordement et le nombre de branchements directs aux réseaux publics existants.

- **Cadre de vie**

- Prise en compte de la topographie dans l'implantation des constructions nouvelles et limitation des mouvements de terrain et notamment des exhaussements ; recherche d'une insertion des constructions dans la pente.
- Constitution d'une trame verte interne (jardins, haies diversifiées, espaces communs, ...).
- Pour chaque opération de plus de 3 lots, espaces communs (hors voies routières) correspondant à 7% minimum de la surface de l'opération, accueillant a minima le stationnement mutualisé, le cas échéant un ou plusieurs espace(s) pour la collecte des ordures ménagères, et le solde en espace vert.
- **Secteur C** : préservation du chêne existant à l'angle des parcelles n°21, 23 et 155.
- **Secteur G** : préservation du ruisseau et de ses abords présents en frange Nord.
- **Secteurs J et F** : prise en compte de la présence de la ligne à haute tension.