

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Plan local d'urbanisme :

- Révision du P.O.S. entraînant l'élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal du 12/02/2015
- Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 21/02/2019
- **Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire en date du 29/06/2021**
vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 29/06/2021

Révisions et modifications :

-
-

Référence : 43032



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne



Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-APP_PLU_PLAUZAT-AU

Préambule.....	3
1- Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	3
2- Réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
3- Thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
Axe 1 : Affirmer son statut de polarité locale.....	5
1.1 Favoriser l'accueil de nouveaux habitants	5
1.2 Conforter le niveau d'équipements et de services	6
1.3 Un pôle économique local à conforter.....	8
Axe 2 : Maitriser le développement urbain du territoire	11
2-1 Equilibrer la production de logements neufs et la réhabilitation	11
2-2 S'inscrire dans une dynamique de gestion plus économe de la consommation foncière	12
2-3 Prendre en compte les risques dans l'organisation du développement urbain.....	13
2-4 Améliorer les déplacements dans la commune	14
Axe 3 : Mettre en valeur les éléments caractéristiques de l'identité communale	17
3-1 Maintenir les principaux points de vue remarquables du territoire	17
3-2 Penser une organisation urbaine mettant en valeur le caractère historique du cœur de Bourg	18
3-3 Favoriser le maintien du cadre de vie de qualité du bourg	18
Axe 4 : Des richesses environnementales d'importance communale et supra communale à préserver	20
4-1 Préserver les enjeux de biodiversité en tenant compte des zonages environnementaux identifiés sur Plauzat	20
4-2 Pour un pays des Couzes riche et connexe : des continuités structurelles à préserver	21
4-3 Limiter la fragmentation du territoire et favoriser l'émergence d'une trame verte urbaine	22

PREAMBULE

1- DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de PLAUZAT a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols, entraînant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L.151-5 que « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, environ une dizaine d'années.

C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Il constitue le cadre de cohérence du PLU et des autres pièces réglementaires, mais le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Il présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il est accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Il convient de considérer ces cartes comme des schémas de principe dont les limites restent générales. Les concrétisations précises de ces données sont traduites à travers les autres pièces du PLU, notamment le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,...

2- REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est la pièce centrale du PLU, permettant de définir le projet de territoire.

Un document réfléchi

Le PADD est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud.

Un document concerté

Le PADD fait l'objet d'une concertation avec la population selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal. Ce document est mis à la disposition des habitants accompagné d'un registre pour recueillir les observations.

Un document sous le signe du développement durable

Ce projet communal s'est construit en ayant à l'esprit la thématique du « développement durable ».

« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations actuelles, sans compromettre ceux des générations futures ». Commission Brundtland - 1987

« Par le passé, nous avons envisagé notre développement avec cette croyance aujourd'hui dangereuse qui était celle d'un optimisme peut-être déraisonnable, espérant que l'on pouvait sans fin pousser notre croissance économique sans avoir à regarder la nature des ressources et les effets sur l'environnement, et en particulier les effets en termes de pollution, de nuisances et de déséquilibre ». Marie-Noëlle Lienemann

Le PADD est alimenté par la réflexion approfondie au niveau environnemental de par la réalisation de l'étude d'évaluation environnementale, justifiée par la présence de sites Natura 2000.

3- THEMATIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet de territoire de PLAUZAT s'établit pour la période 2017-2030 et s'articule autour des 4 thématiques suivantes :

- Affirmer son statut de polarité locale
- Maîtriser le développement urbain du territoire
- Mettre en valeur les éléments caractéristiques de l'identité communale
- Préserver les richesses environnementales d'importance communale et supra-communale.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

AXE 1 : AFFIRMER SON STATUT DE POLARITE LOCALE

La commune de Plauzat enregistre aujourd'hui une population de 1559 habitants (recensement 2013) pour 692 logements. Il s'agit d'une commune attractive, identifiée comme pôle local par le SCOT du Pays d'Issoire, notamment grâce à la proximité de l'autoroute et à son niveau d'équipements et de services.

1.1 Favoriser l'accueil de nouveaux habitants

Envisager un développement mieux maîtrisé et plus régulier

La progression démographique, particulièrement dynamique depuis le début des années 2000, s'est appuyée sur une dynamique de construction résidentielle.

L'objectif de la commune est de ralentir légèrement la dynamique d'accueil de population, tout en maîtrisant son attractivité. Pour cela, la commune de Plauzat souhaite **s'orienter vers un rythme démographique de l'ordre de +1.5% par an (contre 1.9% entre 2008 et 2013)**, et s'inscrire ainsi dans le prolongement du rythme constaté depuis 2008. Il s'agit ainsi de prévoir un développement permettant de rester autour de 2000 habitants à horizon 2030.

Cette donnée reste toutefois difficilement maîtrisable et les objectifs s'affichent donc davantage au niveau du nombre de logements à produire.

Il s'agit de s'orienter vers un **rythme de production de logements de l'ordre de +11 à 12 logements par an** (comprenant les réhabilitations, démolitions reconstructions et les logements neufs).

Afin de mieux maîtriser son développement, la commune souhaite mettre en place un échancier permettant d'éviter les effets de « bonds démographiques » tels qu'elle a pu le connaître notamment entre 1999 et 2008.

Diversifier le parc de logements pour favoriser le renouvellement de la population

La population de Plauzat est relativement jeune, grâce à un accueil de population particulièrement important entre 1999 et 2008 (+4.3% par an). Toutefois, il s'agit d'être vigilant au maintien d'une bonne répartition des classes d'âges, et de répondre aux besoins des différents ménages, afin de favoriser le renouvellement de la population. Pour cela, il est nécessaire de proposer un parc de logements plus diversifié, favorisant le turn-over et la réalisation d'un parcours résidentiel complet (l'offre de logements étant différente pour les familles, les jeunes actifs ou les personnes âgées notamment).

Dans ce but, la commune souhaite :

- Encourager à la **réalisation de quelques logements locatifs sociaux**
- Encourager à la réalisation d'une typologie de logements plus diversifiée, et tendre vers **une production de l'ordre de 45% minimum de logements alternatifs à la maison individuelle** ¹
- Développer une petite offre de logements adaptée aux seniors et aux jeunes par l'intermédiaire de plus petits logements.

Ces objectifs pourront notamment se traduire :

- Dans le cadre de projets de réhabilitation du patrimoine existant, notamment de tènements dégradés à rénover
- Dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à enjeux, notamment à proximité des services et équipements.

¹ Part calculée à partir de l'ensemble du parc de logements créé à horizon du PLU. L'objectif est de se rapprocher le plus possible de ce pourcentage

1.2 Conforter le niveau d'équipements et de services

Le bourg accueille l'ensemble des équipements de la commune, ainsi que de nombreux commerces et services.

L'objectif de la commune est de favoriser cette mixité de fonctions au sein du bourg, participant à l'attractivité de la commune, permettant notamment d'accompagner le développement résidentiel, mais également de développer une offre répondant à des besoins intercommunaux.

Accompagner le développement résidentiel par une offre d'équipements adaptée

Permettre le développement des équipements collectifs

La commune bénéficie d'un niveau d'équipements important organisé principalement sur deux secteurs :

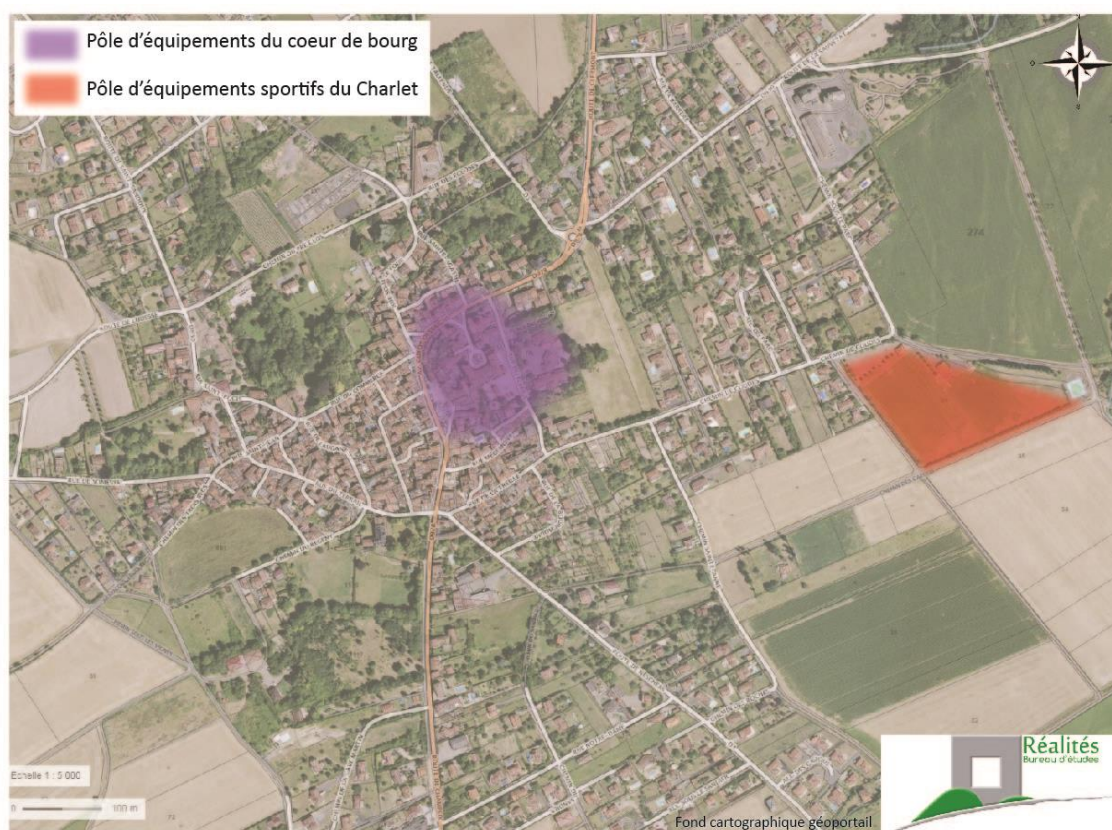
- Cœur de bourg : pôle scolaire, pôle administratif
- Pôle d'équipements sportif du Charlet.

L'objectif est de conforter ces 2 pôles d'équipements en envisageant :

- **La diversification et l'agrandissement du pôle d'équipements du Charlet**, en complétant l'offre, notamment par la réalisation d'équipements collectifs d'intérêts communal et intercommunal, de type salle multi-activités, hébergement touristique, locaux techniques,...
- **Le maintien un bon niveau d'équipements de services**, notamment administratif, scolaire, mais également de privilégier des espaces de rencontre ; et faciliter son accessibilité piétonne depuis les quartiers limitrophes.

Au-delà de ces 2 pôles d'équipements, il s'agira :

- de **réfléchir à la mise en place de structures collectives** telles qu'un bureau partagé,...
- de **permettre l'implantation de structures collectives d'intérêt intercommunal**, en fonction des opportunités et orientations intercommunales qui seront définies dans le nouveau paysage intercommunal.



Développement une offre de services de qualité

Parallèlement, l'objectif de la collectivité est de permettre un développement communal permettant une desserte en réseaux de qualité. Pour cela, l'objectif est de :

- Prendre en compte la desserte en assainissement collectif dans le projet territorial en privilégiant les secteurs desservis en assainissement collectif, et plus particulièrement ceux couverts par l'ouvrage d'épuration du Montet ;
- Assurer un développement tenant compte des capacités de la ressource en eau à l'échelle supra communale ;
- Permettre le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication, dans le cadre de leur déploiement à l'échelle intercommunale
- Encourager le recours et le développement des énergies renouvelables

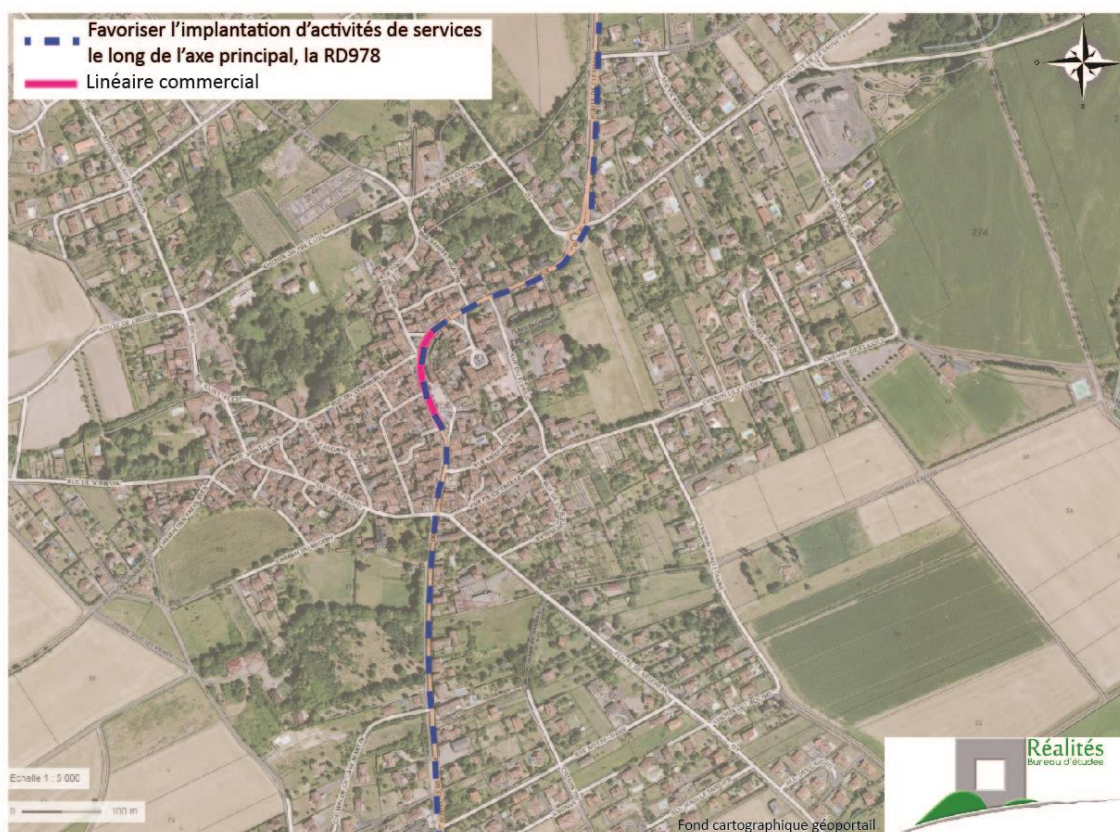
Encourager au développement des activités commerciales et de services

Le bourg de Plauzat compte de nombreux commerces et services de proximité, principalement implantés le long de la route départementale. Leur maintien représente un enjeu important pour la vie de la commune. La volonté communale est de :

- **Développer la présence des commerces dans le cœur de bourg**, formant un linéaire commercial attractif le long de la Route Départementale 978 ;



- **Permettre l'implantation d'activités de services le long de la Route Départementale 978**, axe structurant pour l'implantation d'activités bénéficiant également aux communes alentours.



1.3 Un pôle économique local à conforter

Développer une offre économique participant à l'attractivité du territoire

Plusieurs entreprises sont installées sur la commune de Plauzat, et quelques demandes d'installation sont recensées. Ainsi, la commune souhaite :

- Permettre le **développement des activités existantes** ;
- **Offrir quelques possibilités d'accueil** pour de nouvelles entreprises

Mettre en place une véritable politique en matière de développement touristique

Le potentiel touristique de la commune s'appuie sur la qualité d'un patrimoine naturel et d'un patrimoine bâti historique/traditionnel remarquable. Il existe quelques capacités d'hébergement (gîte rural, chambres d'hôtes), de restauration.

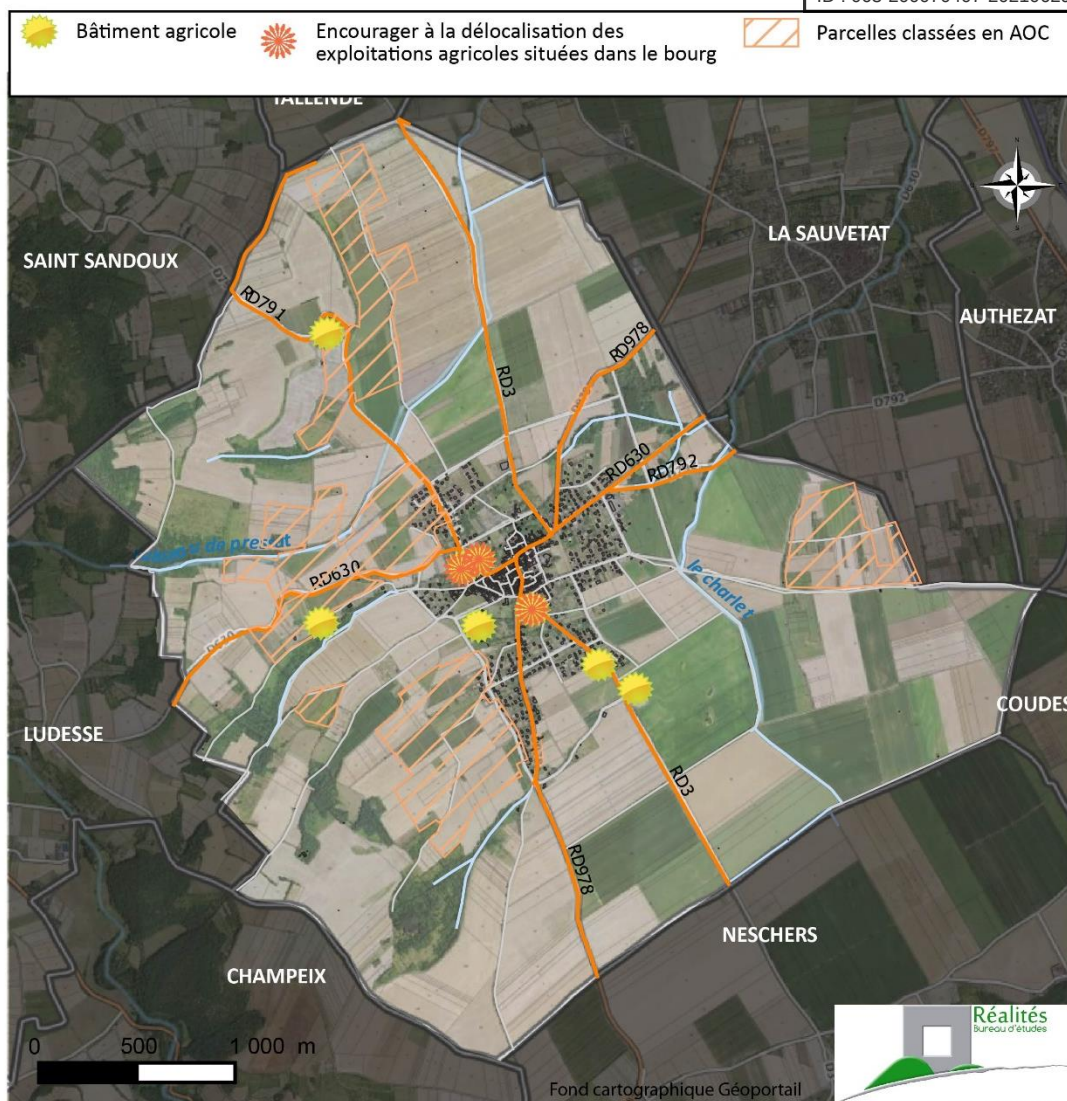
La commune souhaite exploiter son potentiel touristique, activité économique complémentaire, en :

- **Préservant la qualité de ses paysages, et les éléments de patrimoine remarquables**, comme peut l'être le petit patrimoine, facteur d'attrait touristique :
- **Permettant les activités touristiques**, y compris celles en lien avec l'agriculture (accueil, vente, visite, table et chambre d'hôte, gîtes,...) ;
- Concrétisant les projets pour soutenir l'activité touristique, et les mettre en valeur :
 - o Réhabilitation de l'église,
 - o Mise en place d'un circuit d'interprétation : « e-Circuit des Fontaines »,
 - o Balisage de circuit de randonnées (en cours avec office du tourisme de Montpeyroux),
 - o Encourager au développement de l'hébergement touristique,
- Restant ouvert à tout projet touristique/de loisirs sur le territoire

Préserver la dynamique agricole présente sur Plauzat

A Plauzat, l'agriculture est une fonction importante du territoire, que la commune souhaite soutenir et développer.

- Préserver le foncier agricole :
 - o en limitant le développement en extension du tissu urbain existant et en favorisant un développement en épaisseur, encadré;
 - o en protégeant les terres agricoles disposant d'une certaine valeur, en particulier pour les terres identifiées en AOP/AOC viticole, et en limitant le mitage des bâtiments agricole et en favorisant leur regroupement.
- Encourager/Favoriser la délocalisation des exploitations agricoles dont les bâtiments se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, lorsque des alternatives se présentent.
- Faciliter le développement et la reprise des exploitations agricoles :
 - o en maintenant une distance suffisante entre l'habitat et l'exploitation ;
 - o en veillant à maintenir des capacités d'extension pour les exploitations existantes
 - o en préservant les tenements agricoles stratégiques pour les agriculteurs.
- Intégrer le développement d'activités complémentaires :
 - o en favorisant les activités de diversification de l'activité agricole.



Les exploitations agricoles sont représentées sur la carte à titre indicatif et non exhaustif et peuvent évoluer dans le temps.



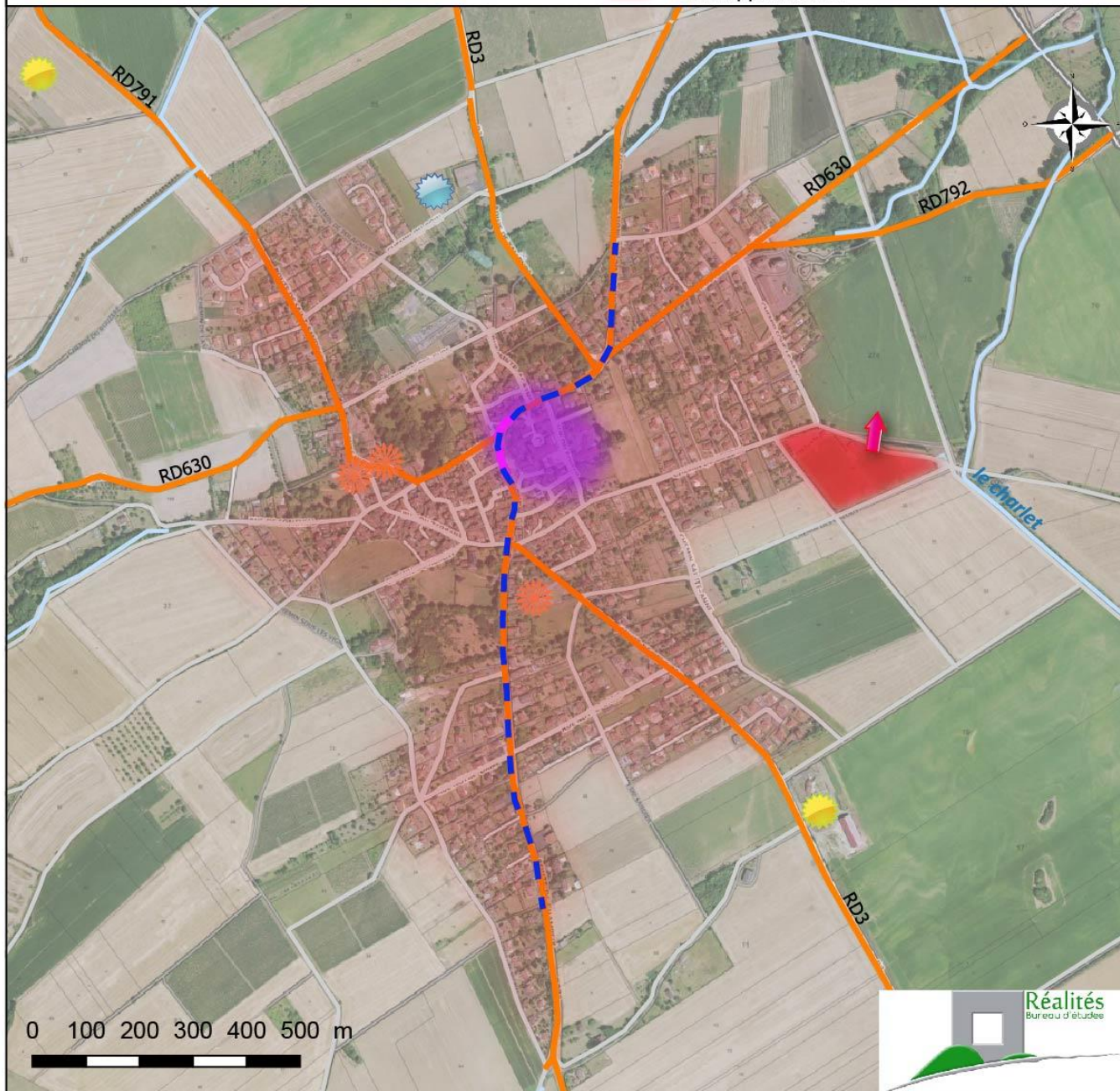
AXE 1 : AFFIRMER SON STATUT DE POLARITE LOCALE

Un pôle économique local à conforter :

-  Permettre le développement des exploitations agricoles
-  Encourager à la délocalisation des exploitations agricoles situées dans le bourg
-  Conforter la dynamique économique en permettant l'installation de nouvelles entreprises

Un niveau d'équipements et de services à conforter :

-  Maintenir un bon niveau de services autour du pôle d'équipements de cœur de bourg
-  Maintenir et conforter le développement commercial autour de la Place du Lavoir, le long de la RD978
-  Permettre l'agrandissement et la diversification du pôle d'équipements du Charlet
-  Favoriser l'implantation d'activités de services le long de l'axe principal, la RD978
-  Enveloppe urbaine



AXE 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU TERRITOIRE

2-1 Equilibrer la production de logements neufs et la réhabilitation

Ces 10 dernières années, la dynamique de réhabilitation est progressive, avec environ 18 logements créés par réhabilitation ou changement de destination, soit environ 21% des logements réalisés sur la période (selon le registre des permis de construire).

Ce potentiel s'explique par la présence d'un noyau ancien du parc de logements, situé dans le centre bourg.

Toutefois, un tel rythme ne peut être envisagé ces prochaines années, car les bâtiments vacants restants disposent d'une rétion importante et nécessitent beaucoup de travaux.

La commune de Plauzat souhaitant mettre en valeur ce patrimoine, souhaite néanmoins encourager la réhabilitation de ce patrimoine, voire envisager des opérations de démolitions-reconstructions sur les secteurs les plus dégradés.

Pour cela, la commune de Plauzat affirme la volonté de trouver un équilibre entre réhabilitation et construction neuve au sein de la production de logements envisagée à horizon du PLU. Ces objectifs de réhabilitation devront représenter au moins 10% de la production de logements envisagée.

Encourager à la reprise et la réhabilitation de bâtiments au cœur du tissu ancien

La commune de Plauzat dispose de quelques tènements dégradés et/ou à enjeux stratégiques pour la mise en valeur du centre bourg. Elle dispose également de bâtiments vacants dont la réhabilitation peut être freinée par les caractéristiques d'une organisation urbaine traditionnelle (étroitesse des voies,...). Il s'agit donc pour la commune de :

- Améliorer l'attractivité des bâtiments en essayant de compléter l'offre de stationnement,
- Améliorer les conditions d'accès et de desserte du centre bourg, afin de rendre les bâtiments concernés plus attractifs.
- Envisager des actions de réhabilitation plus importantes sur les 3 principaux sites à enjeux, autour de la Place du Lavoisier et autour de l'entrée par la rue Saint-Roch.



Permettre la production de nouveaux logements

L'organisation urbaine de Plauzat s'est progressivement réalisée en épaisseur, autour d'un tissu ancien très dense.

Afin de répondre aux objectifs de développement envisagés, en complément du potentiel de réhabilitation, qui nécessite davantage d'investissement, il s'agit d'encadrer le potentiel de construction neuve :

- Favoriser en priorité le comblement de dents creuses,
- Définir de véritables orientations sur le devenir des espaces situés entre le bourg et les extensions urbaines, qui peuvent être support de développement, mais également support de trame verte urbaine, jouant un rôle de connexion entre les différents quartiers : maintenir un équilibre entre développement et mise en valeur d'espaces de respiration
- Si nécessaire pour répondre aux orientations de développement envisagées à horizon 2030, des possibilités de développement répondant à un besoin d'équipements et/ou développement économique à l'extérieur du tissu urbain actuel (extension principalement) :
 - o Sur des terres agricoles présentant moins d'intérêt
 - o En tenant compte des risques et des nuisances présents sur le territoire

Afin de privilégier un développement progressif, compatible avec les ressources du territoire, la commune de Plauzat souhaite encadrer le développement résidentiel en :

- Favorisant une part d'espaces verts ou éco-aménageables au moins sur les opérations les plus importantes
- Définissant une orientation d'aménagement et de programmation sur tous les tènements à enjeux
- Etablissant un échéancier afin d'ouvrir progressivement les secteurs de développement envisagés
- Encadrant le phénomène de division parcellaire afin de préserver l'harmonie du tissu urbain

2-2 S'inscrire dans une dynamique de gestion plus économe de la consommation foncière

Au cours de la décennie précédente, la commune a consommé une superficie de l'ordre de 8 hectares pour le développement résidentiel, composé essentiellement de maisons individuelles. L'objectif est de mettre en œuvre une gestion plus raisonnée de la consommation foncière, tout en conservant une dynamique de développement similaire :

- Tendre vers une densité moyenne² globale de l'ordre de 20 logements à l'hectare minimum
- Mettre en place des outils favorisant la reprise des bâtiments vacants, dégradés
- Diversifier le parc de logements et rompre avec une dynamique de constructions essentiellement tournée vers la maison individuelle implantée au milieu de la parcelle
- Prévoir une enveloppe foncière à horizon du PLU de l'ordre de 12 ha, dont environ 8 ha³ pour le développement résidentiel :
 - o Un développement résidentiel similaire à celui constaté ces dernières années
 - o Un développement d'autres fonctions urbaines, telles que les équipements, services, activités économiques,...)

Cet objectif de développement ne tient pas compte de la rétention.

Quelques espaces supplémentaires pourront être envisagés à plus long terme.

² La densité exprimée est nette, c'est-à-dire qu'elle ne comprend pas les équipements et infrastructures communes à une opération (par exemple : espaces de rencontre, voirie,...)

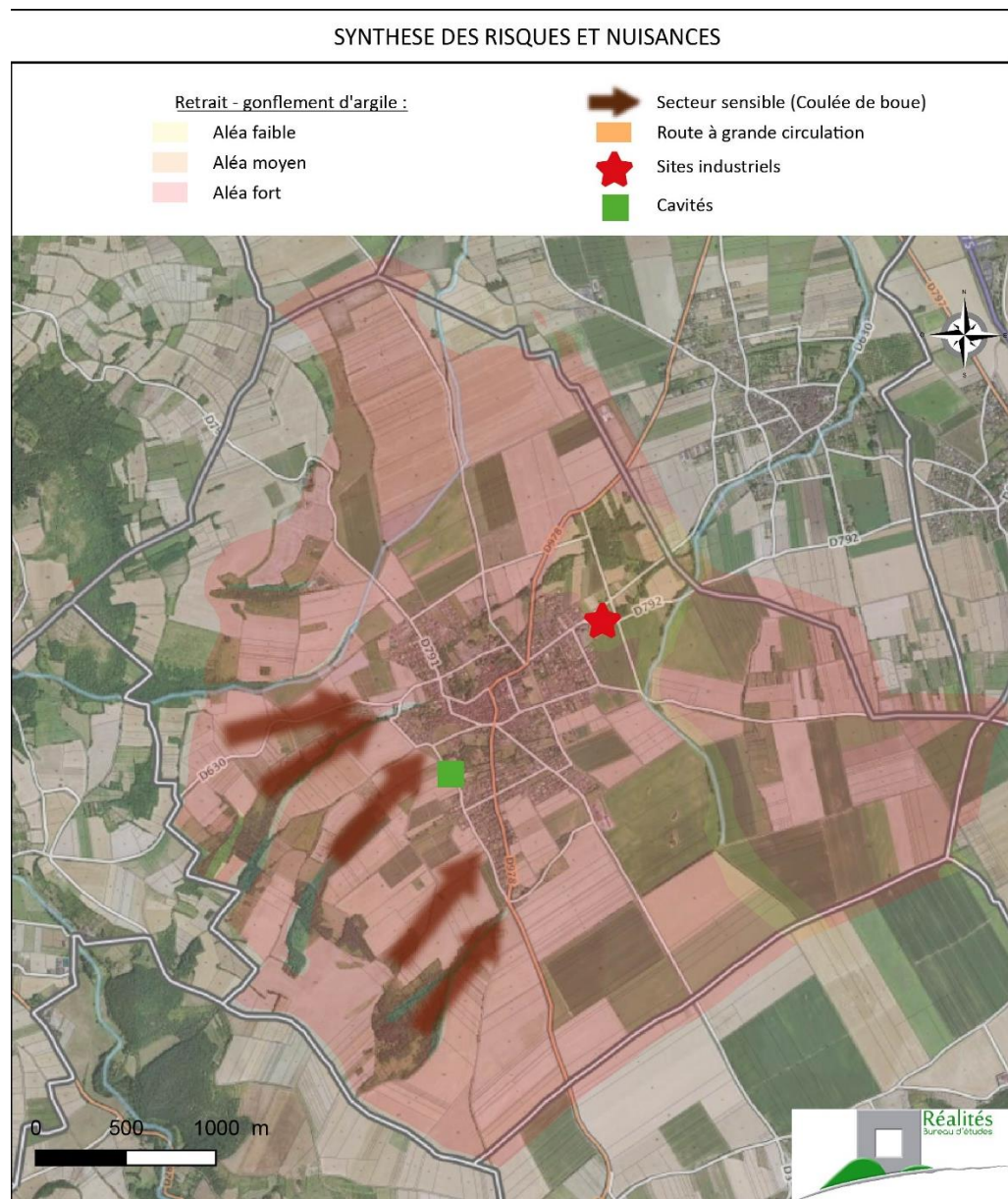
³ L'enveloppe foncière exprimée correspond à la surface libre consommée pour la réalisation de logements et d'opération de logements. Les infrastructures et équipements nécessaires à l'opération sont incluses. En revanche, ni le potentiel en division parcellaire ni la rétention ne sont inclus dans cette surface.

2-3 Prendre en compte les risques dans l'organisation du développement urbain

La commune est notamment concernée par le risque lié au retrait-gonflement des argiles et un risque de coulée de boue lié à la nature des sols (sol de marne argileux), aux pratiques agricoles, à la forme urbaine et à la topographie.

L'objectif de la commune est donc de :

- Envisager l'urbanisation sur les secteurs non concernés/moins concernés par ces risques ;
- Mettre en place les outils nécessaires pour atténuer ces risques.



2-4 Améliorer les déplacements dans la commune

L'objectif est d'accompagner les ambitions de développement de Plauzat par une réflexion globale sur la gestion des déplacements, dans la poursuite des orientations définies par l'Etude d'Aménagement de Bourg :

- Favoriser un développement urbain resserré sur l'enveloppe existante, facilitant les courtes distances et donc les déplacements en modes doux au sein du bourg ;
- Développer un maillage modes doux, en particulier entre les quartiers d'habitat et les différents pôles d'équipements, notamment :
 - o en s'appuyant sur les espaces de transition situés entre le centre bourg et les quartiers résidentiels
 - o en prévoyant un maillage modes doux dans le cadre des opérations d'aménagement envisagées
 - o réfléchir à l'acquisition de certaines parcelles en vue de la réalisation de liaisons piétonnes
- Compléter l'offre en stationnement, en particulier dans ou en périphérie immédiate du centre bourg
- Améliorer la desserte par la création de voies nouvelles, et l'élargissement de voies existantes
- Envisager la requalification de carrefour d'entrée de bourg ou de centre bourg, notamment le carrefour entre la rue Saint-Roch et la RD630
- Encourager le covoiturage, à l'échelle communale et intercommunale.

Il s'agira également pour la commune se s'inscrire dans le cadre des politiques intercommunales mise en place autour du développement des transports en commun.

AXE 2 : MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU TERRITOIRE

Améliorer les déplacements dans la commune :

-  Favoriser le développement d'un maillage modes doux
-  Améliorer la desserte routière
-  Compléter l'offre en stationnement

Equilibrer la production de logements neufs et la réhabilitation :

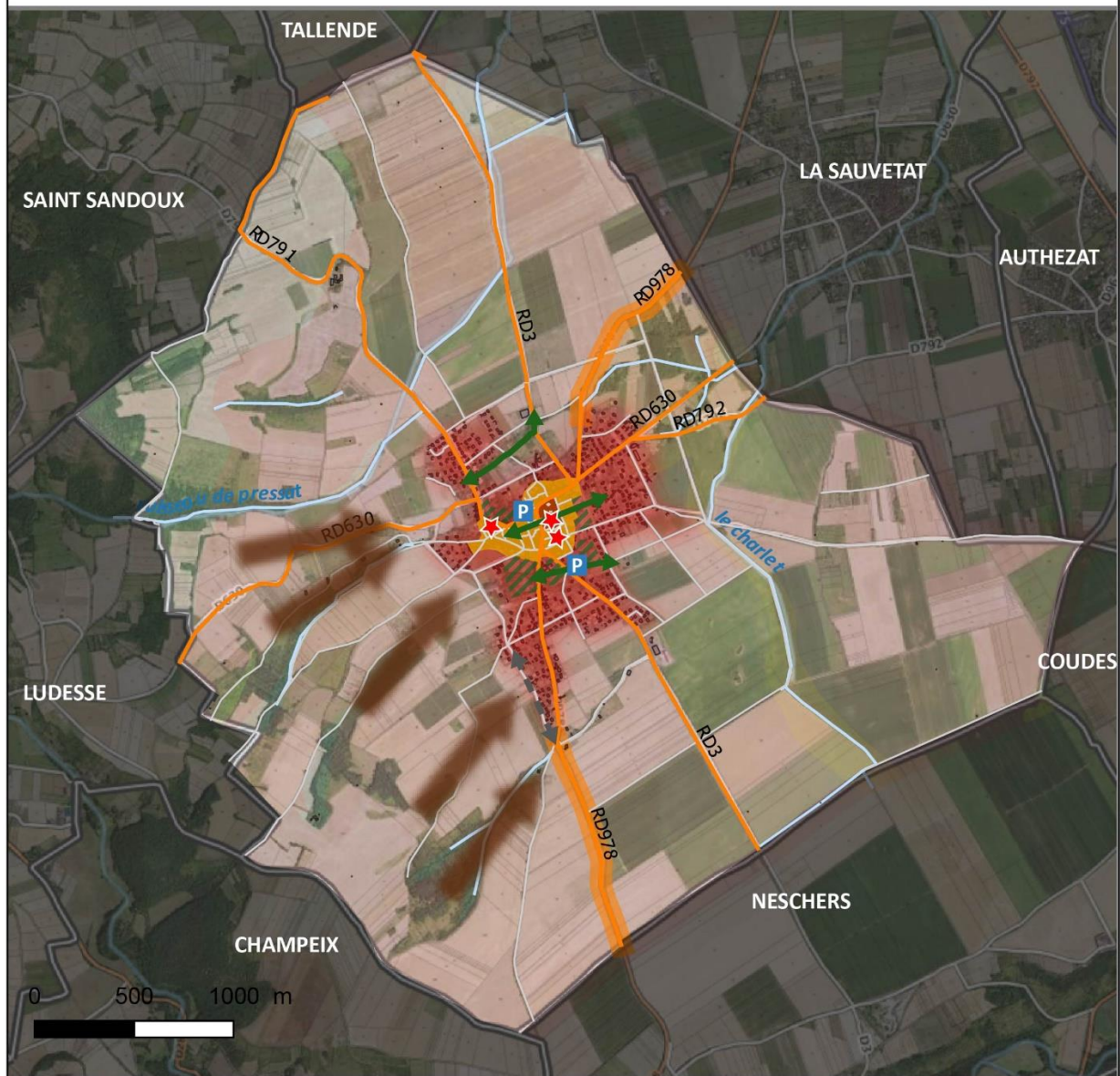
-  Poursuivre la mise en valeur du coeur historique
-  Encourager à la réhabilitation de bâtiments au coeur du tissu ancien
-  Privilégier la restructuration d'ilôts stratégiques
-  Favoriser le comblement de dents creuses
-  Définir de véritables vocations sur le devenir des espaces situés entre le centre bourg et les extensions pavillonnaires

Prendre en compte les risques dans l'organisation du développement urbain :

-  Secteur sensible (Coulée de boue)
-  Route à grande circulation

Retrait - gonflement d'argile :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort



AXE 2 : MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU TERRITOIRE

Améliorer les déplacements dans la commune :

-  Favoriser le développement d'un maillage modes doux
-  Améliorer la desserte routière
-  Compléter l'offre en stationnement

Equilibrer la production de logements neufs et la réhabilitation :

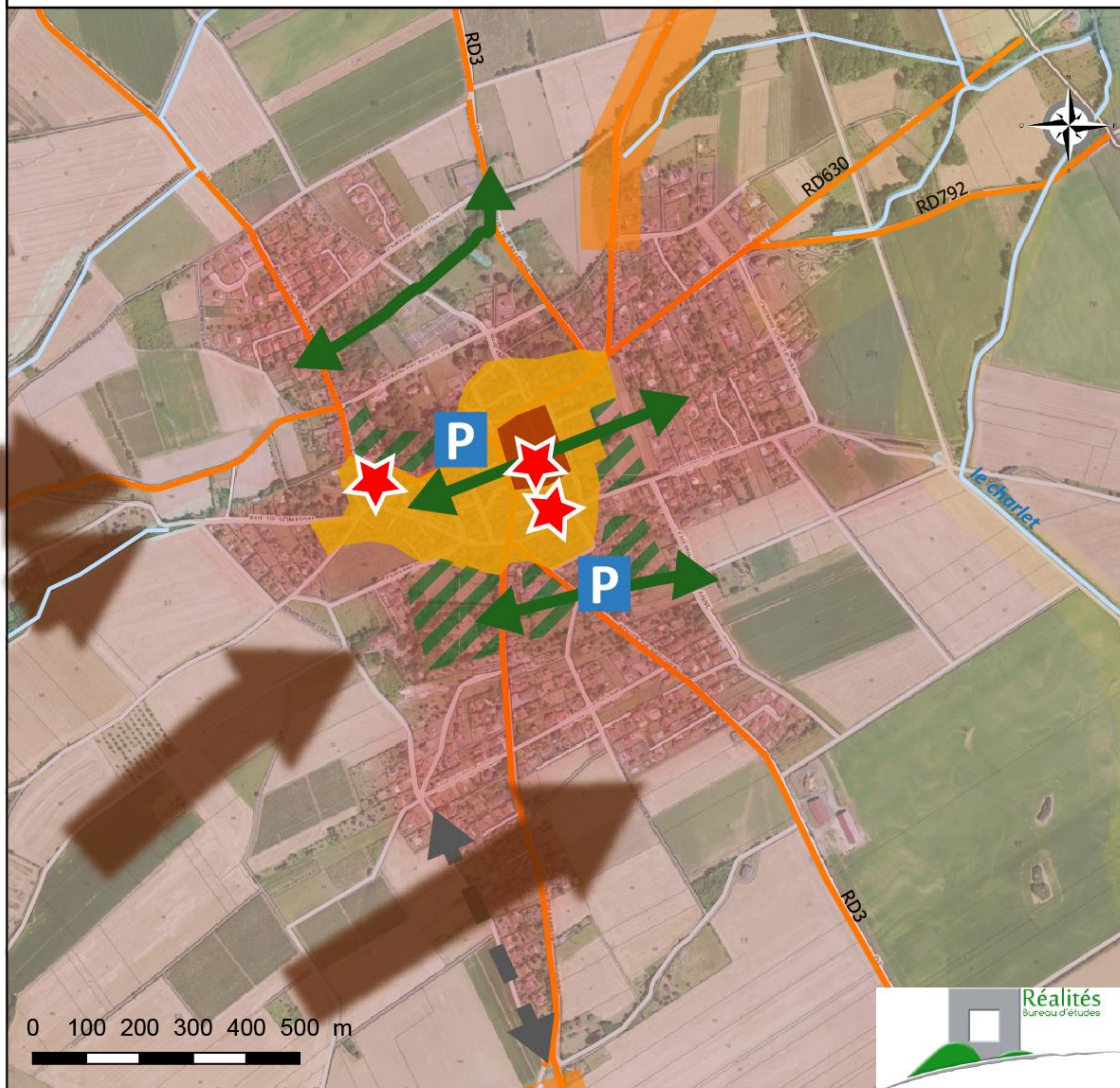
-  Poursuivre la mise en valeur du coeur historique
-  Encourager à la réhabilitation de bâtiments au coeur du tissu ancien
-  Privilégier la restructuration d'îlots stratégiques
-  Favoriser le comblement de dents creuses
-  Définir de véritables vocations sur le devenir des espaces situés entre le centre bourg et les extensions pavillonnaires

Prendre en compte les risques dans l'organisation du développement urbain :

-  Secteur sensible (Coulée de boue)
-  Route à grande circulation

Retrait - gonflement d'argile :

-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort



AXE 3 : METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'IDENTITE COMMUNALE

3-1 Maintenir les principaux points de vue remarquables du territoire

Le paysage communal se caractérise par :

- Une vaste plaine agricole sur la moitié Est du territoire communal
- Des coteaux agricoles et viticoles, en partie boisés sur la partie Ouest du territoire

La covisibilité est importante entre les deux entités paysagères.

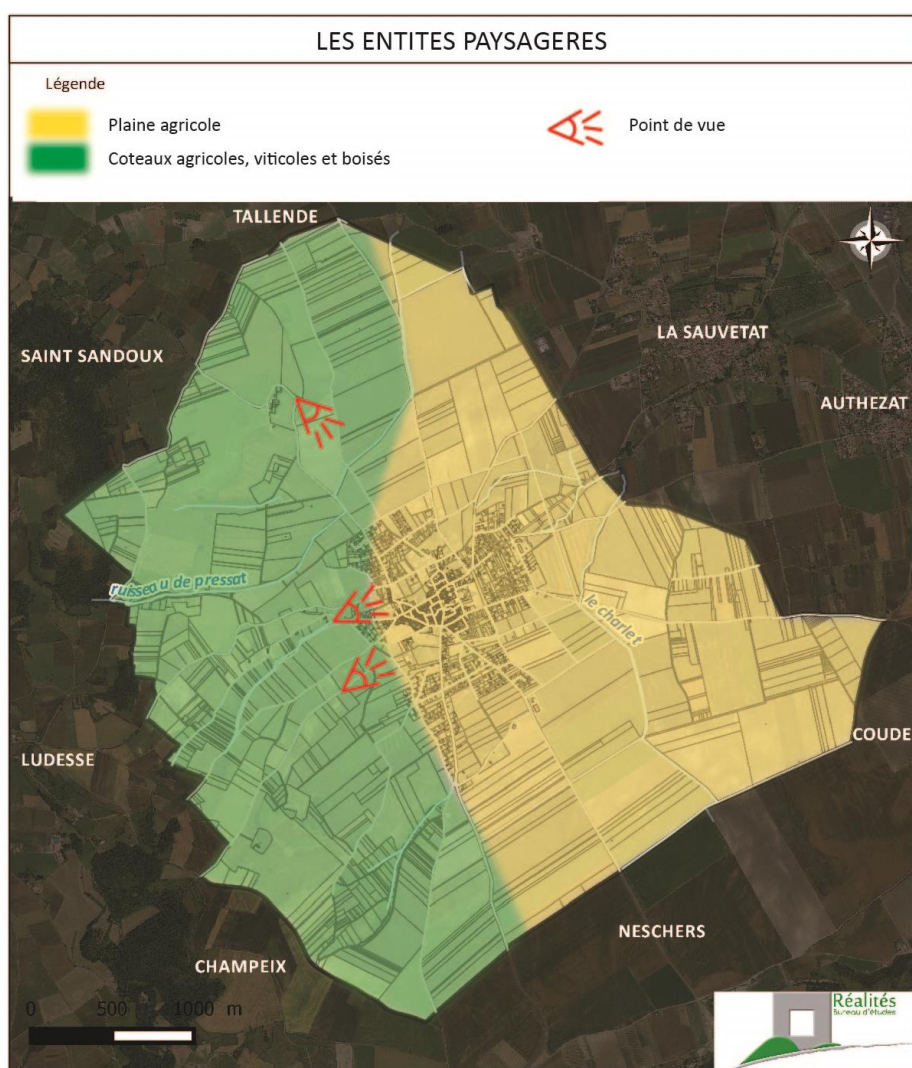
La végétation arborée au sein des parcs et des jardins présents en limite du centre ancien participe à la qualité paysagère du Bourg.

Maintenir les principaux points de vue remarquables du territoire

Depuis les reliefs situés à l'Ouest du territoire communal, des points de vue remarquables s'ouvrent sur le paysage de plaine.

L'objectif de la commune est de préserver ces perceptions de qualité, et pour cela souhaite :

- Préserver les points de vue intéressants notamment lorsqu'ils sont situés le long de routes départementales,
- Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles,
- Préserver les éléments du paysage contribuant au cadre de vie du territoire,
- Favoriser la réutilisation des bâtiments inutilisés situés en dehors de l'enveloppe urbaine, afin d'éviter la formation de ruines.



Préserver et valoriser le patrimoine bâti caractéristique

La commune dispose d'un patrimoine bâti remarquable, protégé, ainsi que d'éléments de petit patrimoine qui participent à la richesse patrimoniale de la commune. Cette richesse du patrimoine participe à l'identité villageoise du territoire.

La commune de Plauzat souhaite préserver et mettre en valeur ce patrimoine :

- Identifier et poursuivre la réhabilitation du petit patrimoine riche et varié, constitué notamment par des croix, fontaines, lavoirs,...
- Travailler à une harmonisation architecturale des constructions

**3-2 Penser une organisation urbaine mettant en valeur le caractère historique du cœur de Bourg**

Les bâtiments du cœur de Bourg constituent un ensemble de qualité, présentant toutefois des inconvénients pour l'amélioration de l'attractivité des logements. Une partie des logements vacants est concentrée à proximité du château. Il existe donc un intérêt majeur à réorganiser le cœur de Bourg. Pour cela, la commune souhaite :

- Réorganiser le centre bourg autour de la Place du Château, de la place située à l'arrière et des îlots vacants ;
- Poursuivre l'aménagement des forts ;
- Harmoniser les formes architecturales dans le cœur de Bourg, tout en permettant des constructions plus novatrices en périphérie ;
- Encadrer les tènements stratégiques par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, et par une réflexion en termes de desserte (piétonne et routière).

3-3 Favoriser le maintien du cadre de vie de qualité du bourg

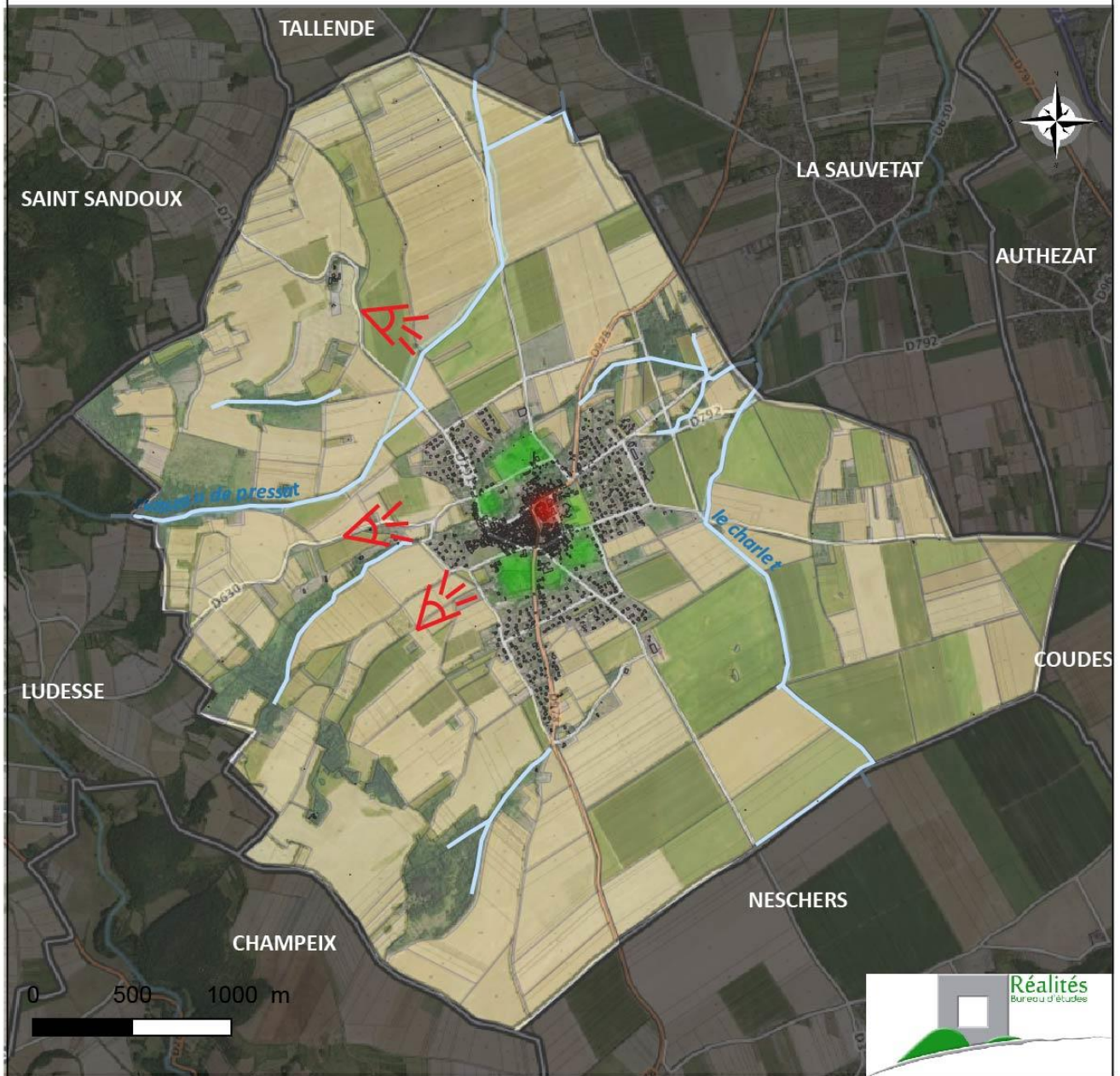
Les objectifs de développement de la commune de Plauzat sont définis dans le but de s'appuyer sur l'attractivité du territoire afin de proposer un développement plus dense et plus organisé. Toutefois, afin de rester attractif et de conserver son cadre de vie, il s'agit pour la commune de réfléchir en parallèle à la préservation des éléments paysagers structurant situés notamment à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, la commune se fixe notamment pour objectif de :

- Trouver un équilibre entre densification et préservation d'espaces de respiration, en réalisant notamment des opérations de logements collectifs ou intermédiaires, en particulier entre le tissu historique et les quartiers résidentiels périphériques
- Préserver des espaces verts dans la plupart des opérations projetées
- Préserver les parcs et jardins de qualité, issus notamment du patrimoine historique de la commune
- Compléter l'offre en matière d'espaces publics et développer de véritables espaces de rencontre
- Préserver des espaces de respiration, dans le tissu urbain, en maintenant certains espaces non bâtis présentant un intérêt paysager et/ou écologique.
- S'appuyer sur des espaces stratégiques afin de permettre le développement de liaisons douces, d'espaces récréatifs,...

AXE 3 : CONSERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'IDENTITE COMMUNALE

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Terrains déclarés à la PAC |  | Trouver un équilibre entre densification et espace de respiration |
|  | Mettre en valeur les principaux points de vue remarquables du territoire |  | Réorganiser le centre bourg autour de la Place du Château |



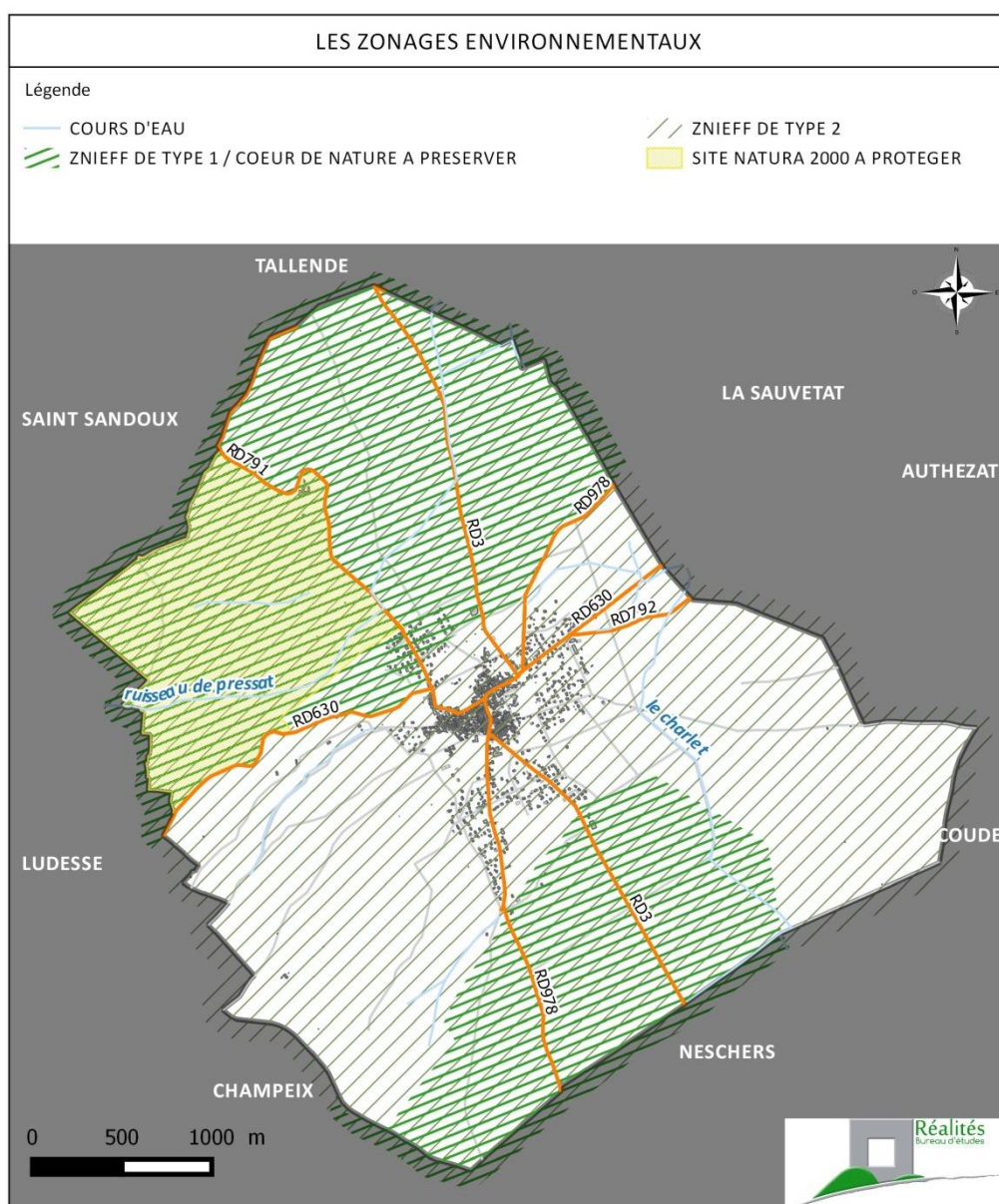
AXE 4 : DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES D'IMPORTANCE COMMUNALE ET SUPRA COMMUNALE A PRESERVER

4-1 Préserver les enjeux de biodiversité en tenant compte des zonages environnementaux identifiés sur Plauzat

La commune de Plauzat accueille sur son territoire plusieurs zonages environnementaux, traduisant une richesse de la biodiversité sur son territoire :

- Un site ZPS Natura 2000 Pays des Couzes
- Une ZNIEFF de type 1 Champeix Nord
- Une ZNIEFF de type 1 Environs de Plauzat Saint-Sandoux

La commune de Plauzat souhaite prendre en compte ces différents sites et préserver les éléments de biodiversité ayant conduit à leur identification.



4-2 Pour un pays des Couzes riche et connexe : des continuités structurelles à préserver

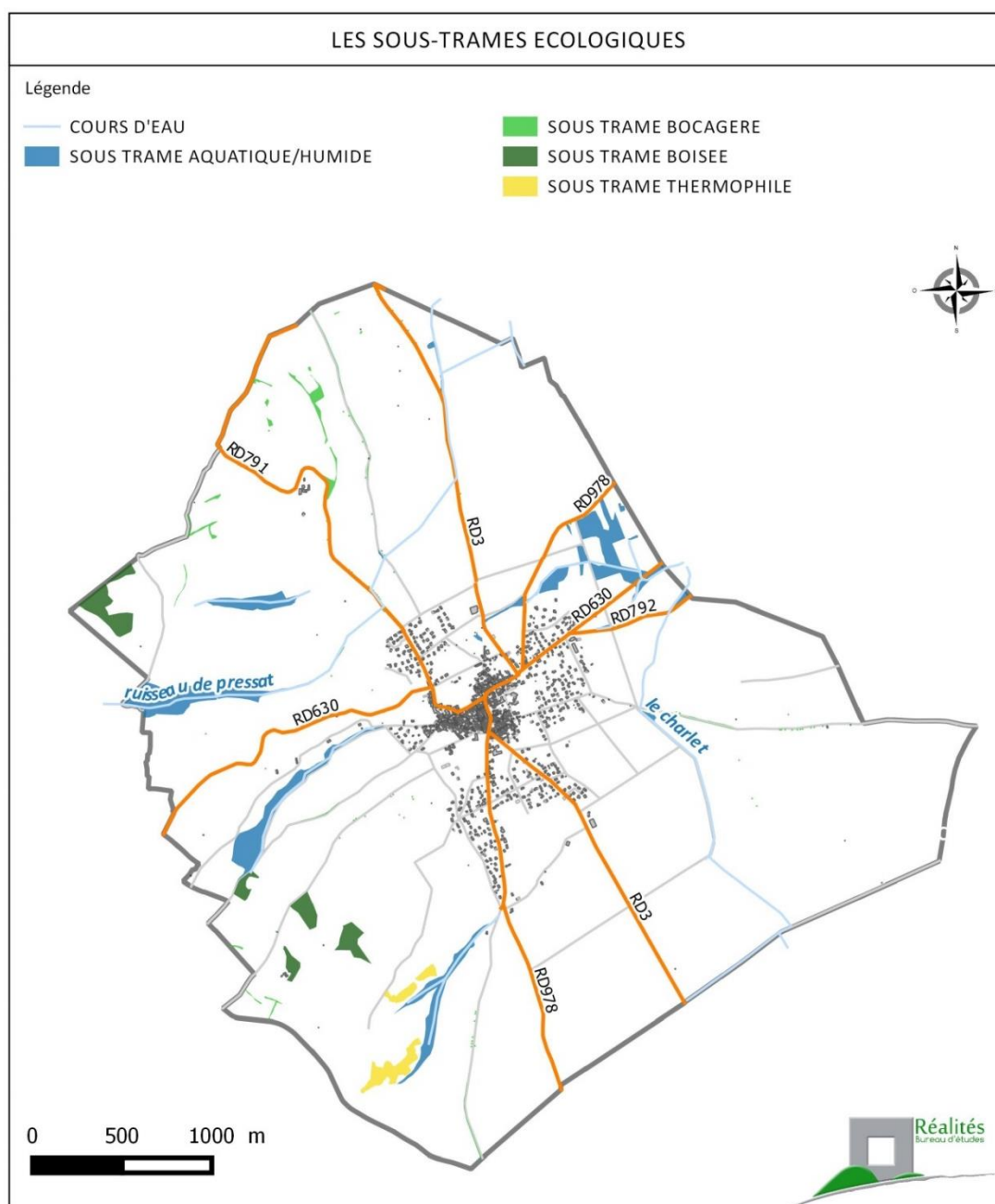
Une sous-trame aquatique/humide majeure à protéger

La trame bleue composée de différentes zones humides est importante sur Plauzat, dans la mesure où elle est support de réservoir de biodiversité et de corridors écologiques.

Afin de préserver cette richesse environnementale, la commune de Plauzat souhaite :

- Maintenir les continuités structurelles qui, sur Plauzat, se décomposent en 3 catégories : abords des cours d'eau, secteurs humides des fossés, plans d'eau ;
- Préserver les éventuels secteurs qui peuvent remplir un rôle de couloir d'écoulement d'eau pluviale y compris en zone urbanisée ;
- Améliorer la qualité des cours d'eau en envisageant un développement urbain raccordé à l'assainissement collectif ;

Il s'agit également pour la commune d'envisager leur valorisation comme support de projets d'aménagements à fort usage les confortant : liaisons modes doux, espaces publics d'aménité tempérés par l'humidité (jardins, d'été,...)...



Préserver les sous-trames écologiques repérées afin de construire une véritable trame verte et bleue

Au-delà de la sous-trame aquatique humide, d'autres sous-trames ont été identifiées sur le territoire de Plauzat :

- thermophile ouverte (pelouses et prairies sèches) ;
- boisée ;
- bocagère : haies, bosquets linéaires et arbres isolés.

La commune souhaite donc préserver les sous-trames identifiées par la définition d'outils règlementaires adaptés.

4-3 Limiter la fragmentation du territoire et favoriser l'émergence d'une trame verte urbaine***Limiter l'étalement de l'enveloppe urbaine et la fragmentation du territoire***

Le degré de porosité écologique du territoire de Plauzat (le rapport du vide au plein, du non artificiel à l'artificiel, du non urbanisé à l'urbanisé) demeure encore élevé mais très altéré par des structures de fragmentation :

- les structures bâties et les tissus urbains, notamment les tissus pavillonnaires dont les clôtures des propriétés sont le plus souvent infranchissables ;
- le réseau routier secondaire, infrastructure linéaire, certes, perméables, c'est-à-dire franchissable.

Afin de conserver ce degré de porosité, il s'agira pour la commune de :

- Limiter le développement urbain linéaire,
- Prendre en compte les continuités écologiques dans la création d'opération d'aménagement d'ensemble.

Concilier aménagement du territoire et préservation des continuités écologiques

- Concilier les enjeux liés au développement de l'agriculture avec la préservation de la biodiversité
- Conserver des espaces de porosité au sein de l'enveloppe urbaine et construire une trame verte urbaine favorisant les connexions écologiques entre les espaces de biodiversité au Nord et au Sud du territoire
- Maintenir un équilibre entre développement et préservation des ressources

AXE 4 : DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES D'IMPORTANCE COMMUNALE ET SUPRA-COMMUNALE A PRESERVER

 Stopper le développement linéaire

Enjeux environnementaux :

 Préserver la sous trame aquatique/humide

 Préserver la sous trame boisée

 Préserver la sous trame bocagère

 Préserver la sous trame thermophile

 Préserver les éléments de biodiversité reconnus au travers de l'identification d'un site Natura 2000

 Préserver les éléments de biodiversité reconnus au travers de l'identification d'un site ZNIEFF de type 1

