



R ALIT ES
Urbanisme et
Aménagement

bioinsight .

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2 me Réunion publique de concertation

20 Juin 2024



AGGLO
PAYS
D'ISSOIRE



Ordre du jour

- **La revision du PLU: où en sommes-nous?**
- **Le PADD: quel avenir pour Sauxillanges ?**
- **Le patrimoine: un axe majeur du future PLU**





La revision du PLU: où en sommes-nous?



Rappel: le PLU, un outil d'aménagement du territoire

Sauxillanges dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2004, c'est un document très ancien qu'il faut adapter à la réglementation et à l'urbanisme actuel.

Un document couvrant l'intégralité de la commune pour:

Construire un projet de territoire pour la décennie à venir et fixer pour cela les règles d'aménagement et d'utilisation du sol sur la commune: volumétrie, implantation, aspect extérieur, continuités écologiques,...

Un document qui sera applicable à toutes les autorisations d'urbanisme

Le PLU actuel, approuvé en 2004, sera remplacé par le nouveau PLU lorsque ce dernier sera approuvé en Conseil Communautaire (prévue fin 2025)

Autorisation d'urbanisme:

Certificat d'Urbanisme,
Déclaration Préalable,
Permis de construire,
Permis d'Aménager, ...



LA RÉVISION DU PLU: OÙ EN SOMMES-NOUS?

Une 1^{ère} réunion publique de concertation a été réalisée le 24 Juin 2022:

Echanges avec les personnes publiques associées

Avis officiel sur le projet de PLU

Adaptation sans atteinte à l'économie générale

Phase d'étude:

Elaboration du diagnostic, PADD, plan de zonage, règlement, justification des choix

Transmission du dossier
aux personnes publiques associées

Enquête publique

Modification

Approbation

 **Nous en sommes ici**

Avancement de la procédure

CONCERTATION

Contribution portant sur l'intérêt général
Registre en mairie
Réunions publiques
Documents sur le site de l'API et en mairie

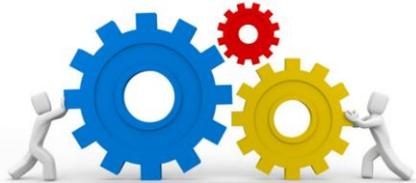
ENQUETE PUBLIQUE

Contribution portant les demandes d'intérêt privées
Envisagée mi-2025



LA RÉVISION DU PLU: OÙ EN SOMMES-NOUS?

Les principales pièces d'un PLU



Rapport de Présentation
Etat des Lieux, enjeux, justification du projet

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Fixe les objectifs **pour ces 10 prochaines années** : habitat, équipements, services, environnement,...

Non opposables aux autorisations d'urbanisme



Servitude d'utilité publique
Dont zone inondable, canalisations,...

ZONAGE
Détermine l'emprise de chaque zone définie

Règlement
Définition de la vocation et de règles applicables à chaque zone

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Encadrement sur les secteurs à enjeux et phasage

Opposables aux autorisations d'urbanisme



Le Plan de zonage et le règlement

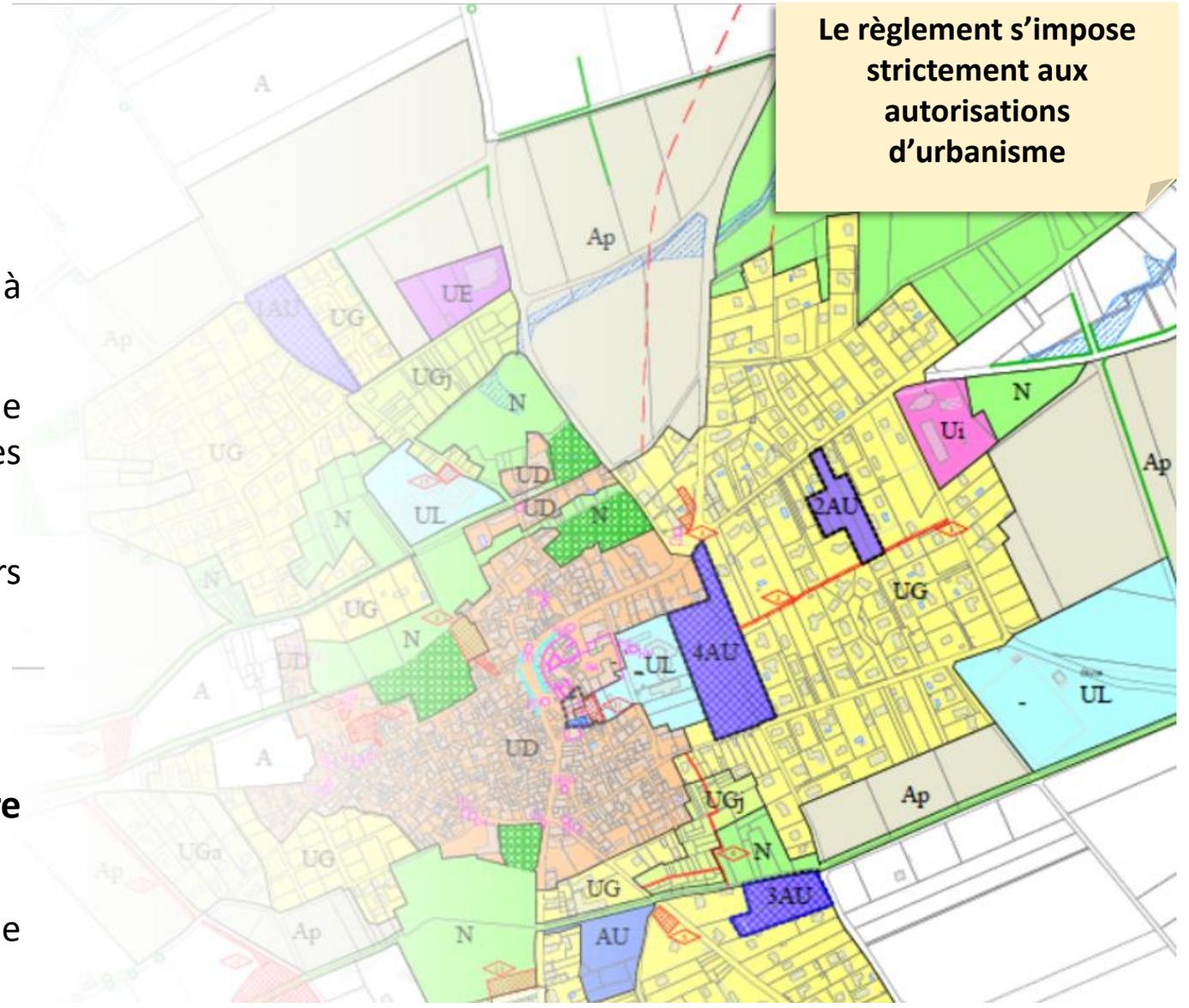
4 types de zones:

- **Zones U (urbaines)** immédiatement constructibles;
- **Zones AU (à urbaniser)** destinées à être construites à moyen terme mais insuffisamment équipées;
- **Zones A : agricoles** destinées à l'accueil de constructions nécessaires au fonctionnement des activités agricoles;
- **Zones N : naturelles** destinées à préserver des secteurs présentant un intérêt environnemental, paysager.

Tout le territoire communal est couvert par le zonage

Déclinées en sous-zones disposant de son propre règlement:

Une zone à vocation d'équipements n'a pas le même règlement qu'une zone à vocation d'habitat





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

- Périmètre portant sur une ou plusieurs parcelles, venant préciser les atteintes en matière d'aménagement, d'habitat, d'intégration paysagère, d'environnement...
- Elles n'obligent pas le propriétaire à construire s'il ne le veut pas et ne nécessitent pas l'intervention de la collectivité.
- Peuvent être délimitées sur toutes les zones du PLU, en priorité sur les zones à urbaniser et certaines zones urbaines, qui disposent de secteurs importants non construits ou aménagés
- Sur les zones à urbaniser: elles intègrent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme

Exemple d'OAP



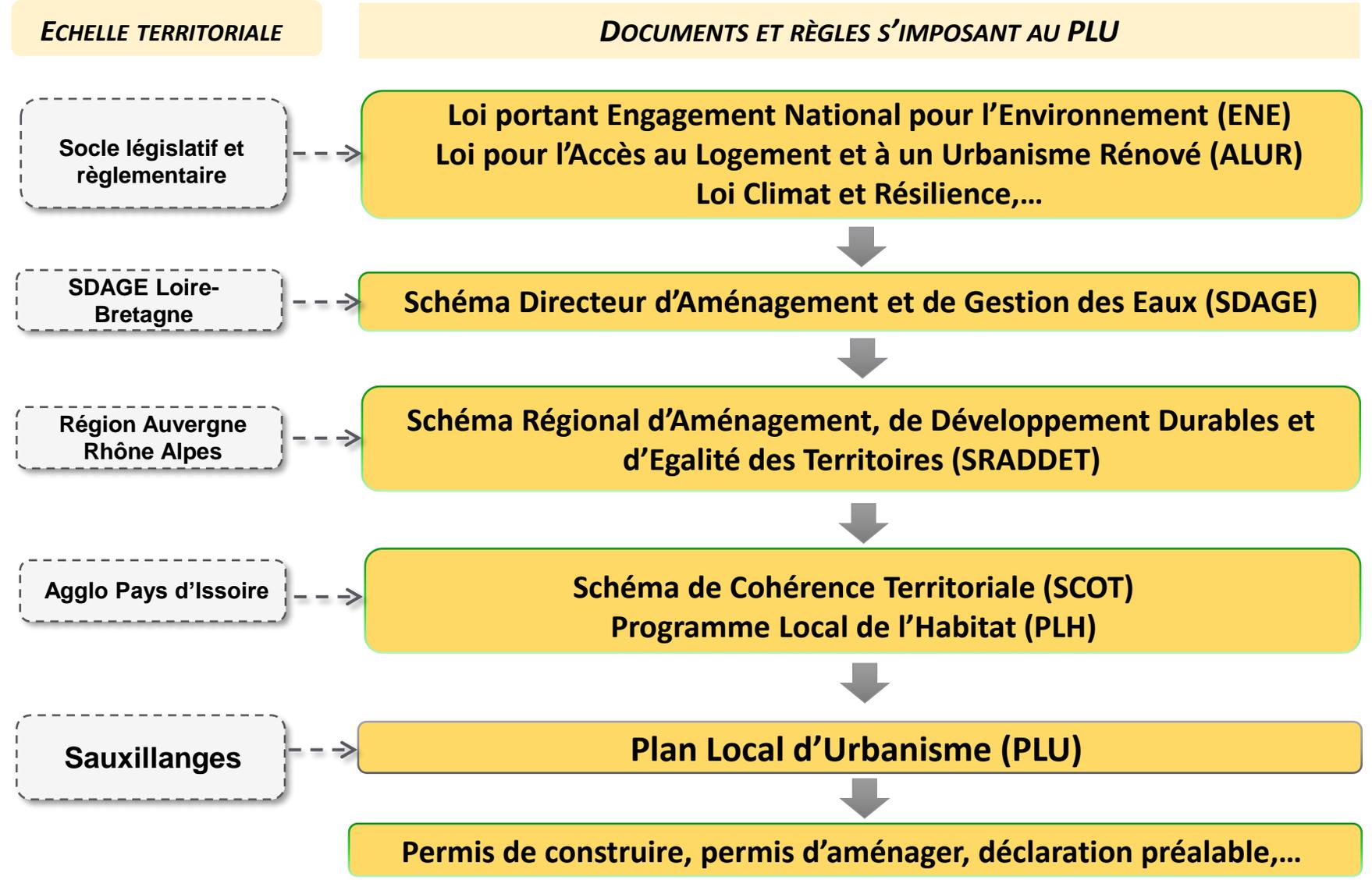
- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Retrait de 5 m minimum pour les constructions principales et les piscines |
|  | Préserver la trame arborée |  | Bâti (à titre indicatif) |
|  | Rechercher un effet rue par une implantation proche de la voie |  | Bouclage viaire |
|  | Habitat individuel groupé et habitat individuel | | |
|  | Opération d'aménagement d'ensemble avec habitat individuel groupé et habitat individuel | | |



LA RÉVISION DU PLU: OÙ EN SOMMES-NOUS?

Rappel du contexte réglementaire


Les Personnes Publiques Associées veillent notamment au respect de ce cadre





Les grandes orientations de la Loi Climat et résilience, 22 Aout 2021

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Démontrer d'une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols, ainsi que, par tranche de 10 ans, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols

Pour la première tranche de 10 ans: le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction par rapport à la **consommation réelle observée au cours des 10 dernières années précédentes**

Seule possibilité pour ouvrir à l'urbanisation: étude de densification des zones déjà urbanisées (tissu urbain sans tenir compte du zonage existant) démontrant que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.



Sauxillanges a consommé +5,8 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2011 et 2021...

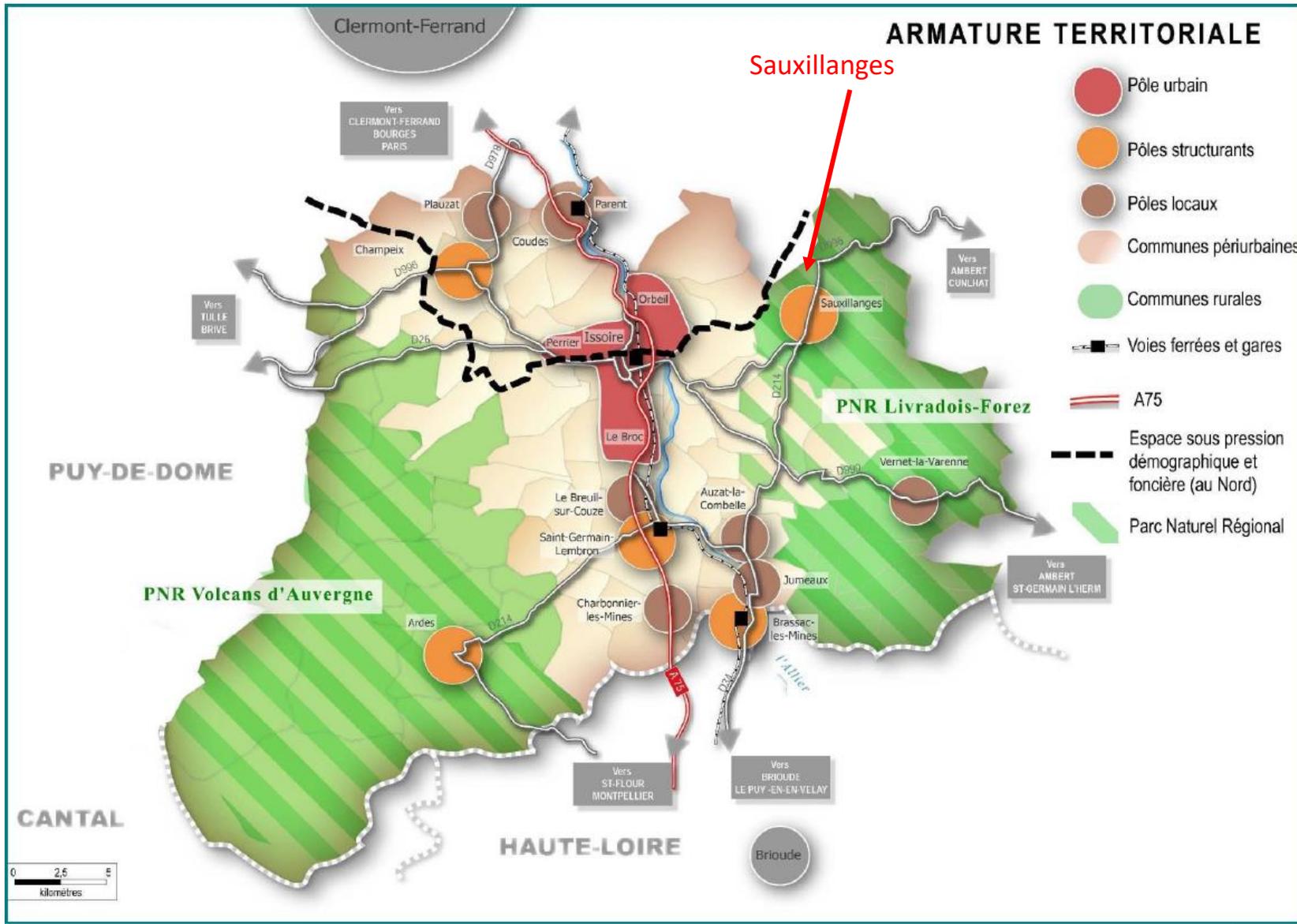




COMMENT ÉLABORE-T-ON UN PLU? LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les principes du SCOT du Pays d'Issoire définis pour Sauxillanges

- Produire +13 logements par an (neuf et réhabilitation)
- Produire au moins 50% des nouveaux logements sous une autre forme que des logements individuels (maison au milieu de la parcelle)
- Une densité **moyenne** de l'ordre de 23 logements à l'hectare
- Privilégier l'accueil de nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine et limiter au maximum l'accueil de nouvelles constructions en extension de cette dernière





QUESTIONS/REMARQUES?

A vous la parole!





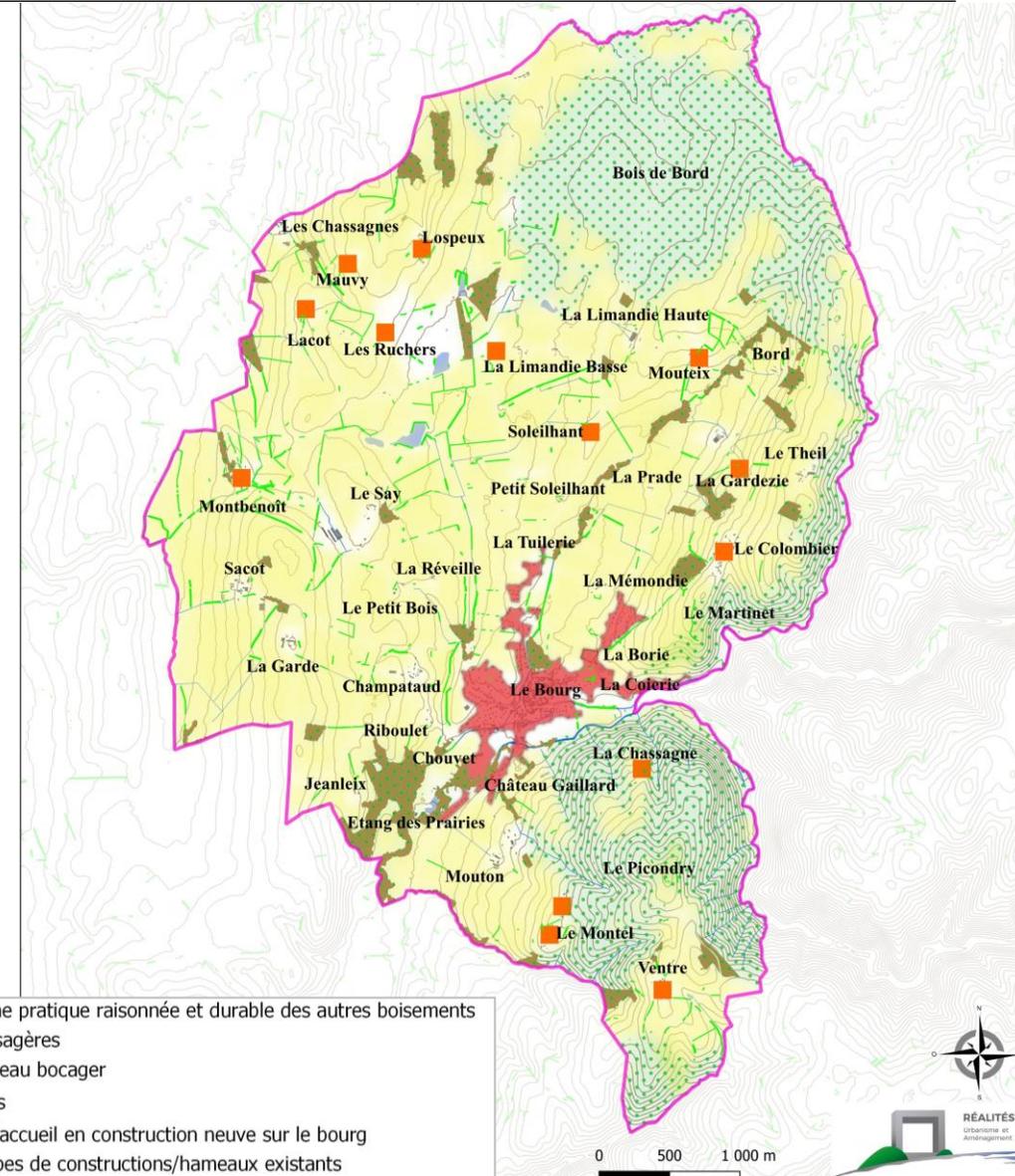
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel avenir prévoir pour Sauxillanges?



Axe 1: Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial

- Préserver un cadre de vie « rural », caractéristique du Livradois Forez
 - Conserver une identité paysagère remarquable
- Protéger les marqueurs paysagers:
 - Préserver les massifs boisés et encourager la poursuite d'une pratique durable et raisonnée. Inciter le recours aux essences locales, tout en tenant compte du changement climatique
 - Maintenir la structure bocagère composée de bosquets, haies, plan d'eau,...
 - Préserver la dynamique agricole:
 - Limiter la consommation d'espaces agricoles en périphérie des hameaux
 - Valoriser les terres agricoles et encourager le développement des exploitations
 - Reconquérir certains secteurs aujourd'hui boisés





Axe 1: Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial

- Préserver un cadre de vie « rural », caractéristique du Livradois Forez
 - Conserver une identité paysagère remarquable
- Protéger les vues remarquables présentes sur la commune
 - Vue dégagée le long des routes départementales
 - Préservation des lignes de crête
 - Eviter les points noirs paysagers, tels que des dépôts de matériaux
 - Préserver la silhouette des hameaux « en balcon »: architecture traditionnelle, rénovation,...



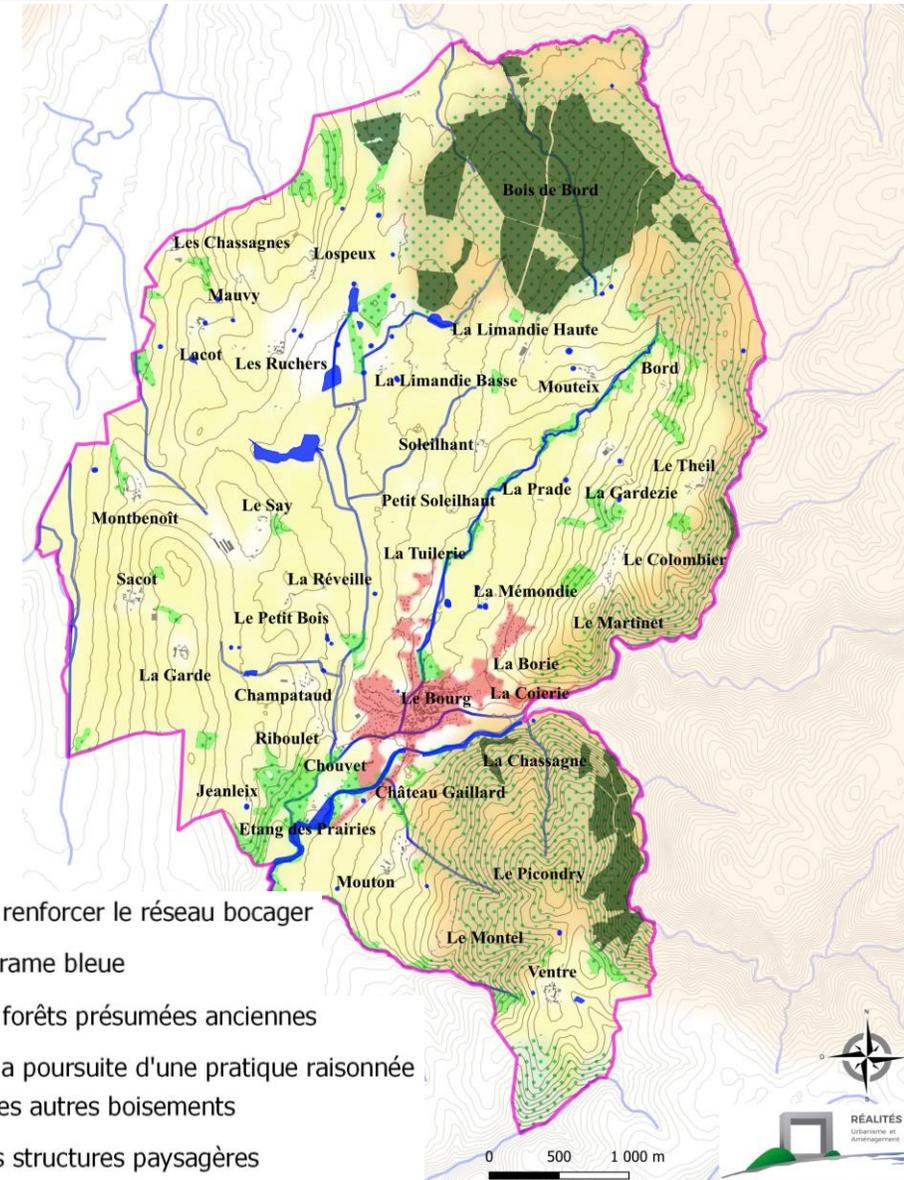
L'entretien et la valorisation des paysages est l'affaire de tous!
L'insertion des constructions, le traitement des abords,... contribuent à l'ambiance paysagère de la commune





Axe 1: Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial

- Préserver un cadre de vie « rural », caractéristique du Livradois Forez
 - Révéler la présence d'une trame verte et bleue de qualité
- Une trame bleue composée
 - De zones humides, mares et plans d'eau
 - Des cours d'eau, dont la ripisylve joue des rôles paysagers et écologiques majeurs
- Une trame bocagère constituée de haies et de bosquets à préserver
- Des massifs boisés présentant également des enjeux écologiques à préserver
 - Lutter contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes et/ou invasives, qui nuisent à la préservation des continuités écologiques





Axe 1: Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial

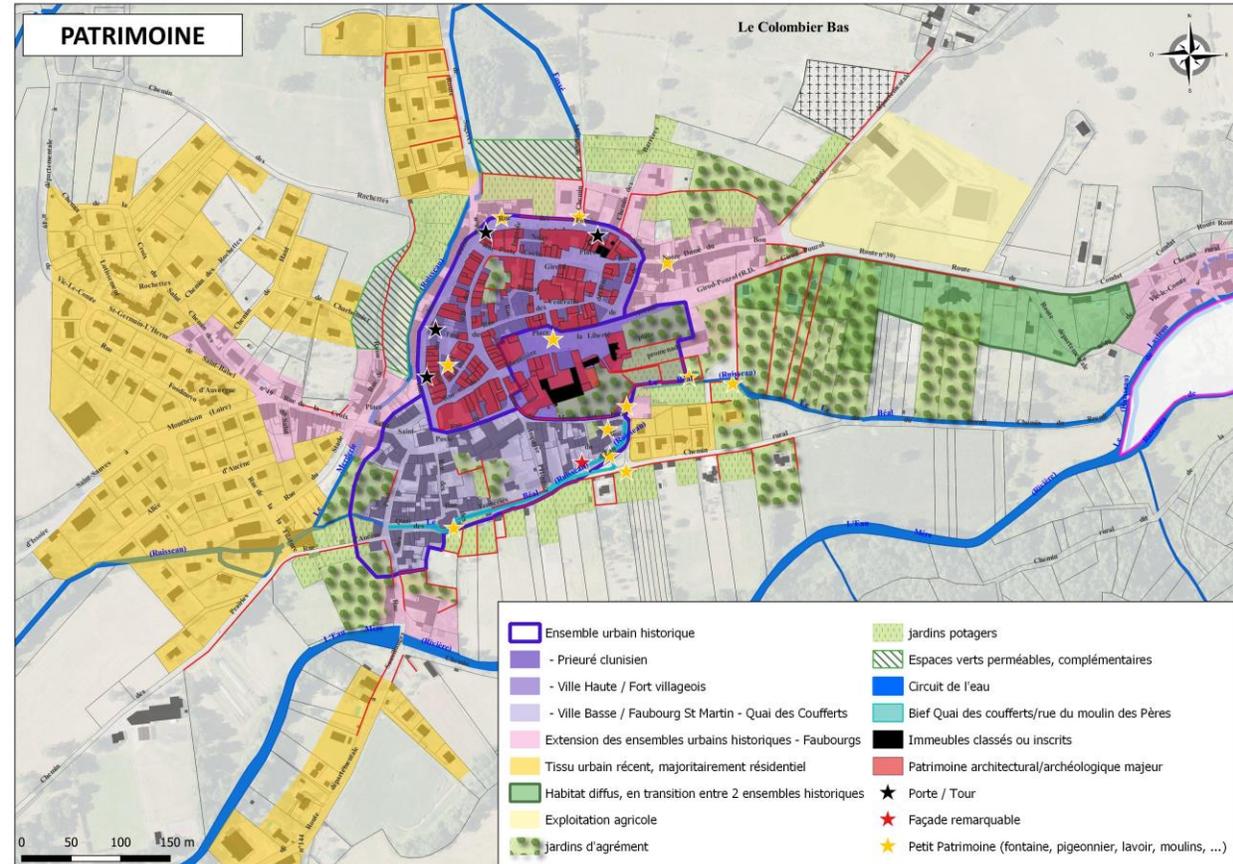
- Valoriser le patrimoine historique, support d'attractivité [touristique et résidentielle]
 - Mettre en place des outils permettant la valorisation du patrimoine bâti présent dans le bourg
- Valoriser les vestiges du prieuré
 - Mettre en œuvre les actions concourant à l'inscription ou l'adhésion de la commune à des labels permettant de reconnaître la richesse du patrimoine présent sur la commune ;
 - Définir des règles architecturales permettant de respecter le tissu urbain historique
 - Redonner sa place au site du prieuré: en faire un lieu de vie, d'échanges et d'accueil, vitrine de la commune





Axe 1: Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial

- Valoriser le patrimoine historique, support d'attractivité [touristique et résidentielle]
 - Mettre en place des outils permettant la valorisation du patrimoine bâti présent dans le bourg
- Affirmer l'identité architecturale et paysagère du centre-bourg
 - Préserver la trame urbaine historique de l'ancien fort villageois
 - Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire et les caractéristiques architecturales traditionnelles
 - Préserver et mettre en valeur les espaces de respiration périphériques du cœur de bourg, notamment autour de l'eau



Mettre en valeur/entretenir ses bâtiments, préserver des espaces de respiration contribuent à rendre plus attractif les logements du centre-bourg, permettant de lutter contre la vacance.



Axe 1: Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial

Ambiances urbaines

- Densité et espaces verts: les parcs et jardins



Ambiances urbaines

- Espaces clos/espaces ouverts:

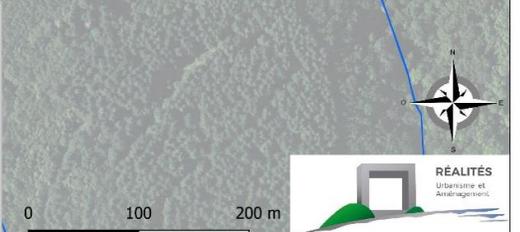
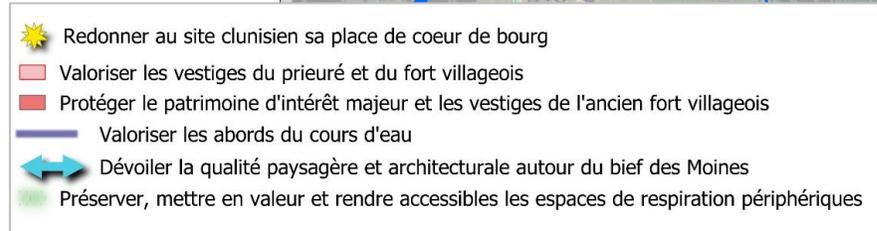
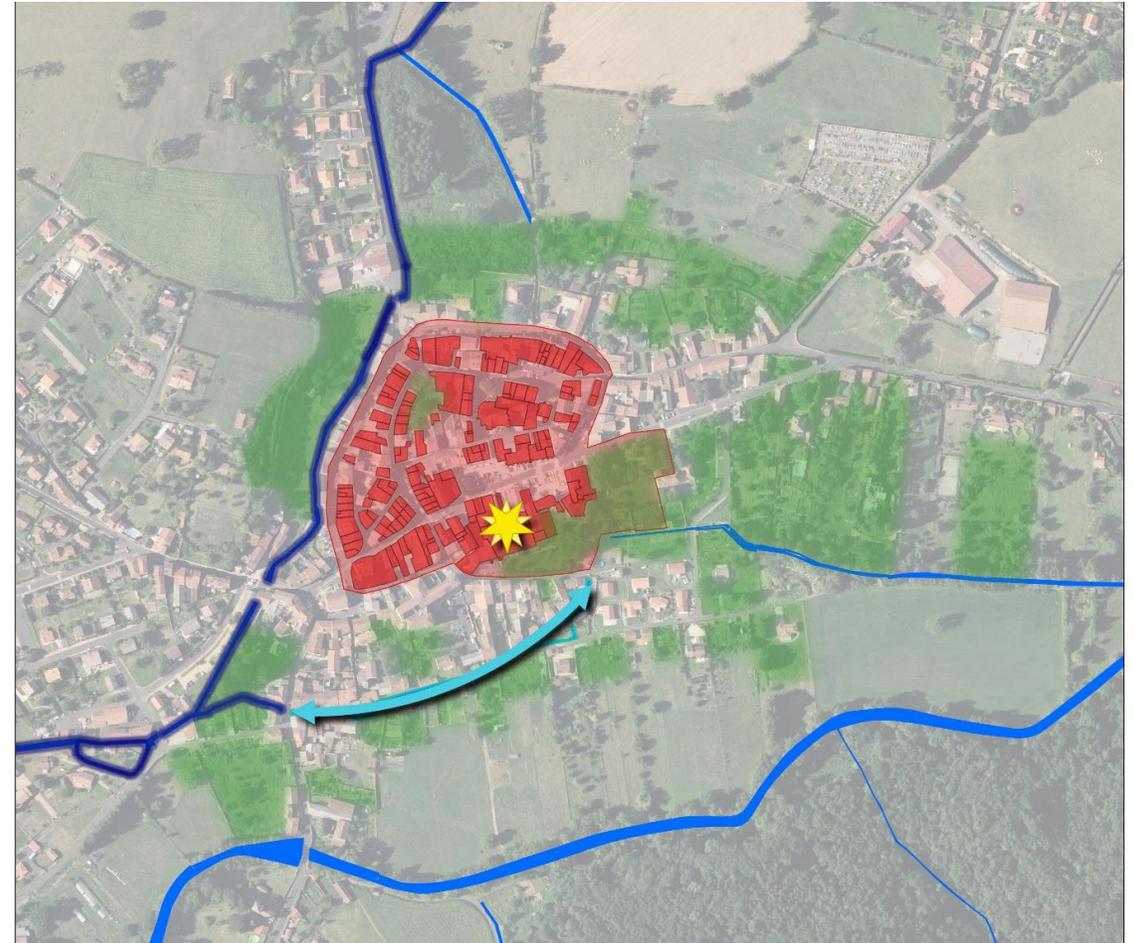


Mettre en valeur/entretenir ses bâtiments, préserver des espaces de respiration contribuent à rendre plus attractif les logements du centre-bourg, permettant de lutter contre la vacance.



Axe 1: Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial

- Valoriser le patrimoine historique, support d'attractivité [touristique et résidentielle]
 - Mettre en place des outils permettant la valorisation du patrimoine bâti présent dans le bourg
- Faciliter les projets permettant de lutter contre la vacance et la dégradation du bâti et être force d'initiative. Plusieurs pistes sont à étudier:
 - L'amélioration du cadre de vie
 - La restructuration de certains secteurs:
 - L'îlot de Rome (en cours)
 - Le garage route de Sugères (en cours)
 - Le garage Rouvet
 - D'autres bâtiments pourraient être repris pour aérer le tissu urbain





Axe 1: Affirmer Sauxillanges comme haut lieu patrimonial

- Développer une offre touristique autour des richesses patrimoniales de la commune
 - Améliorer la visibilité et l'accessibilité des sites naturels
 - Réseau de randonnées
 - Activités de loisirs et de tourisme notamment par réhabilitation et diversification des activités agricoles
 - Développer les activités et le tourisme autour du patrimoine historique
 - Compléter l'offre d'hébergement touristique
 - Multiplier les actions et partenariats permettant la découverte du patrimoine historique
 - Maintenir et valoriser des lieux de rencontre facilitant la découverte du bourg
 - Être ouvert à tout projet touristique compatible avec la mise en valeur du patrimoine de la commune





QUESTIONS/REMARQUES?

A vous la parole!





Axe 2: Faire du bourg de Sauxillanges un lieu de vie dynamique et attractif

- Développer l'offre de services et de commerces
 - Renforcer la mixité de fonctions déjà présente sur le centre-bourg
- Privilégier l'implantation d'une économie présenteielle
- Lutter contre les locaux commerciaux vacants, en particulier rue du Monastère, place du 8 mai, place du Charnier, quartier Saint Martin/Croix du Salut



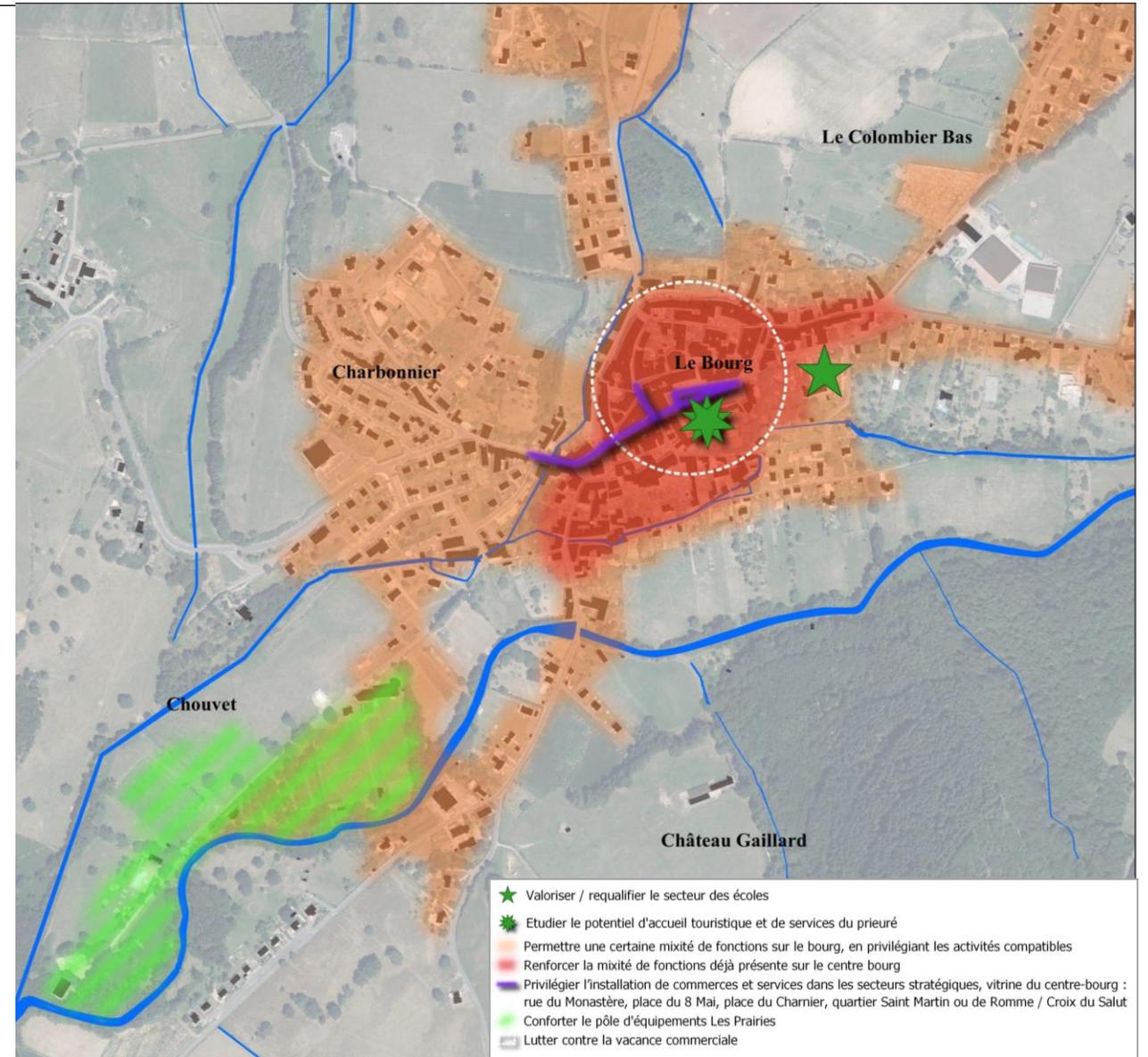


Axe 2: Faire du bourg de Sauxillanges un lieu de vie dynamique et attractif

- Développer l'offre de services et de commerces
 - Conserver une bonne répartition des équipements dans le bourg

- Le site du Prieuré
- Le secteur des écoles
- Les prairies: secteur à renforcer avec la création d'un pôle enfance jeunesse puis d'autres équipements potentiels à plus long terme: environ 1 ha

- Permettre une certaine mixité de fonctions sur le reste du bourg, à condition d'être compatible avec l'habitat

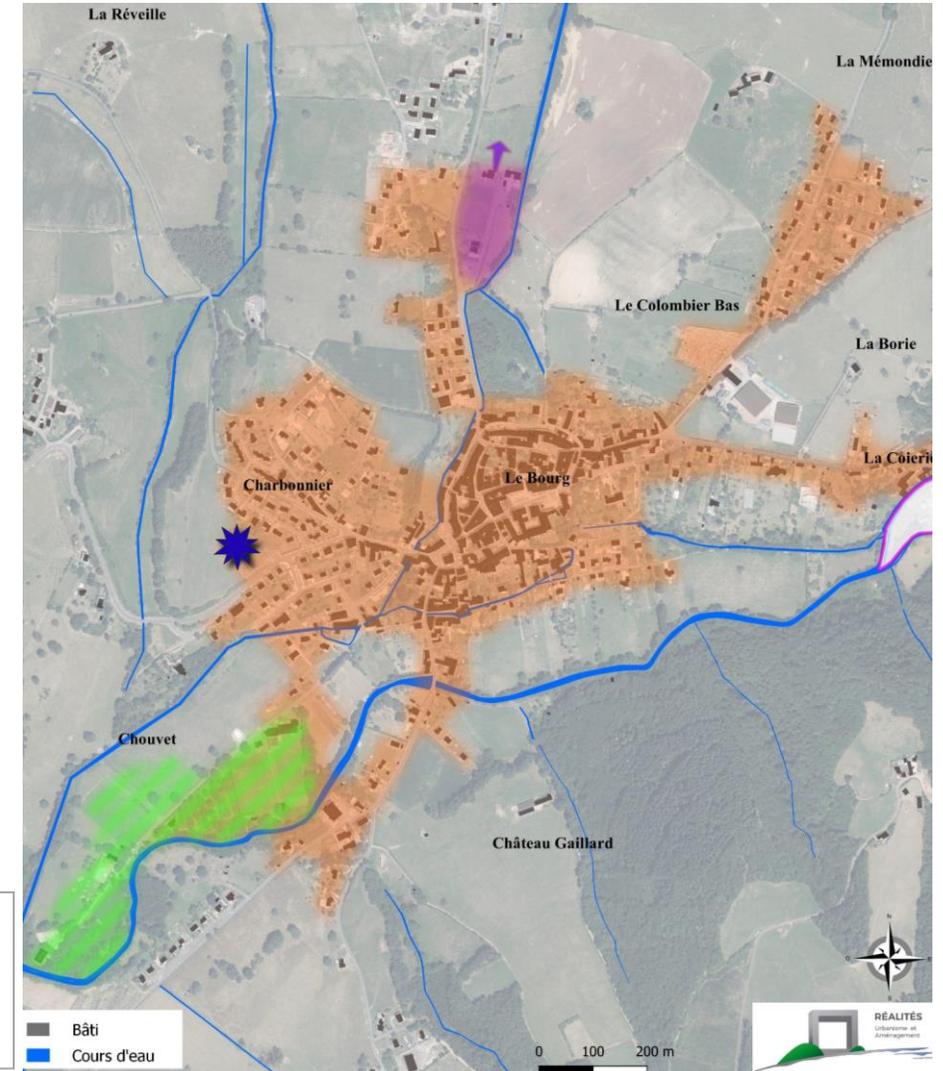




Axe 2: Exploiter ses atouts pour renforcer son attractivité

- Accueillir des activités et équipements structurants, confortant le statut de Sauxillanges
 - Densifier/restructurer la zone des Champs Rouges
- Conserver la double vocation santé/économie
- Prévoir une petite extension, de l'ordre de 0,5 ha
 - Prendre en compte le secteur commercial en entrée Ouest: évolution limitée uniquement

-  Prendre en compte le site commercial implanté en entrée Ouest du bourg
-  Conforter le pôle d'équipements Les Prairies
-  Permettre la densification / restructuration des Champs Rouges
-  Prévoir la réalisation d'une petite extension de la zone des Champs Rouges





Axe 2: Exploiter ses atouts pour renforcer son attractivité

- Proposer un développement résidentiel à la hauteur d'une centralité structurante
 - Accueillir de nouveaux habitants
- Atteindre 1500 habitants à horizon 2033 (1296 habitants en 2019)
- S'orienter vers une production de l'ordre de +13 logements par an
 - Lutter contre la vacance en centre bourg
- Envisager quelques opérations de curetage d'îlot pour rendre le centre bourg plus attractif
- Préserver le patrimoine architectural sans mettre sous cloche le bourg de Sauxillanges
- 15% de la production de logements par remobilisation du parc de logements vacants (environ 30 logements)

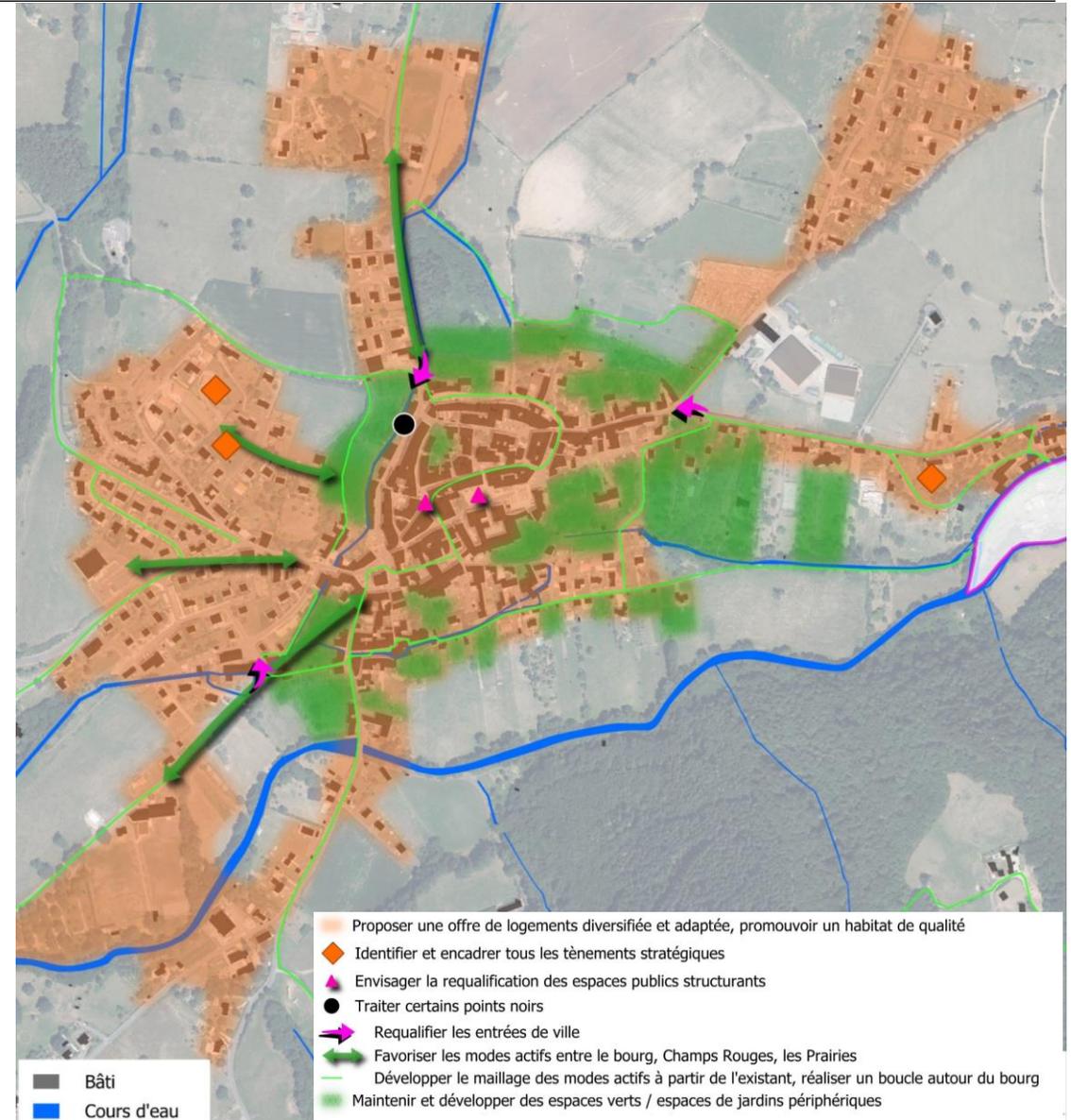
Evolution annuelle moyenne de la population 2014-2019, INSEE





Axe 2: Exploiter ses atouts pour renforcer son attractivité

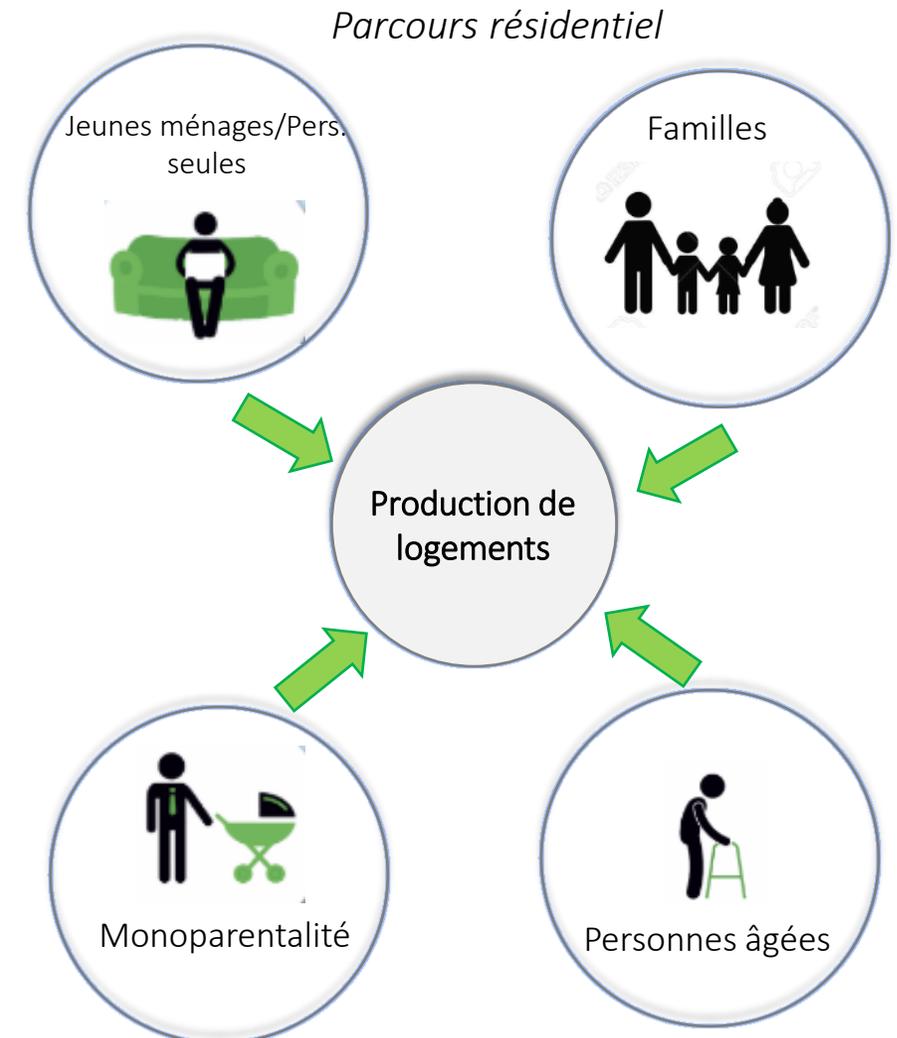
- Lutter contre la vacance en centre bourg
- Valoriser les espaces publics et la place du végétal
 - Requalifier les espaces publics pour disposer d'une image moins « routière »
 - Rechercher la place du végétal dans les espaces publics ET privés
 - Valoriser la « couronne verte » périphérique au centre bourg et lui donner une véritable vocation
 - Renforcer le maillage de cheminements piéton (boucle piétonne autour du bourg)
 - Répondre aux besoins en matière de stationnement





Axe 2: Exploiter ses atouts pour renforcer son attractivité

- Proposer un développement résidentiel à la hauteur d'une centralité structurante
 - Une offre de logements diversifiée et adaptée
- Au moins 50% de nouveaux logements sous une autre forme que du logement individuel pur
- Au moins 20% de la production pour des logements locatifs sociaux
- Promotion d'un habitat de qualité, innovants: habitat partagé, inclusif





QUESTIONS/REMARQUES?

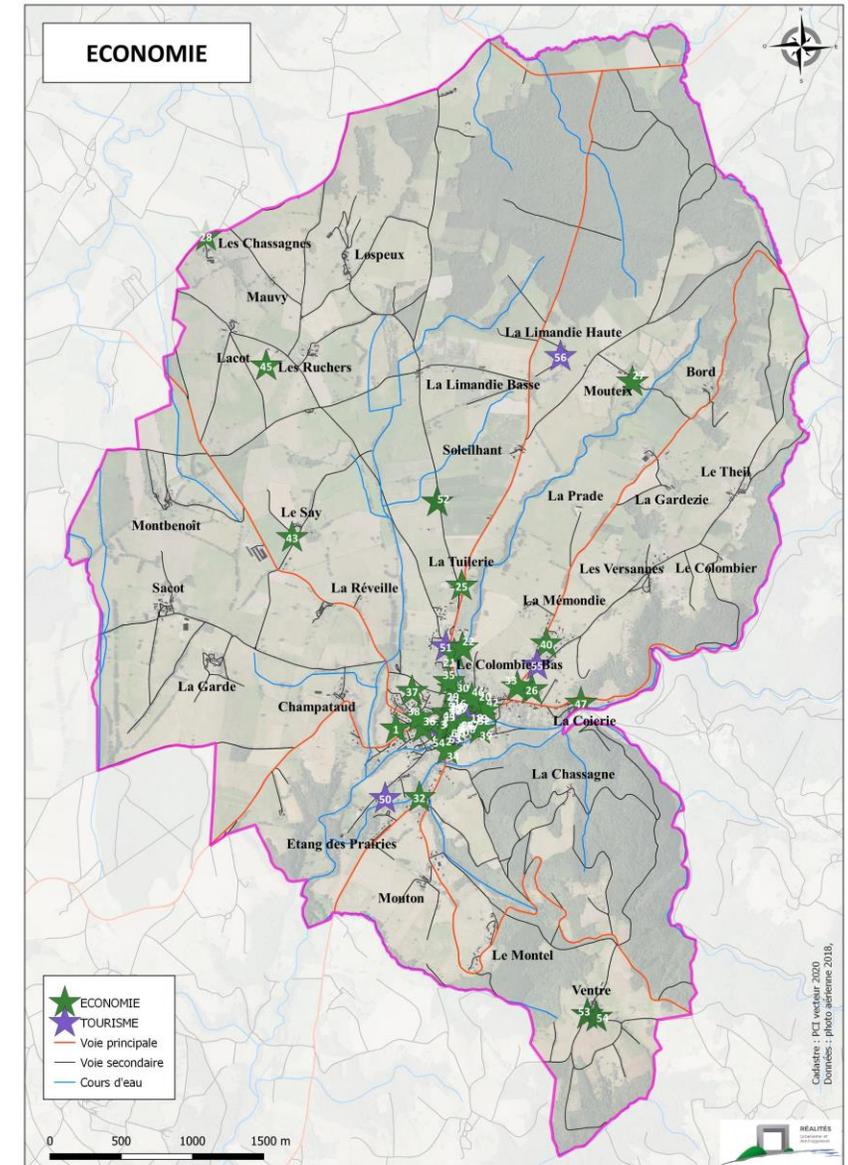
A vous la parole!





Axe 3: Proposer un développement qualitatif/vertueux, pour un urbanisme durable

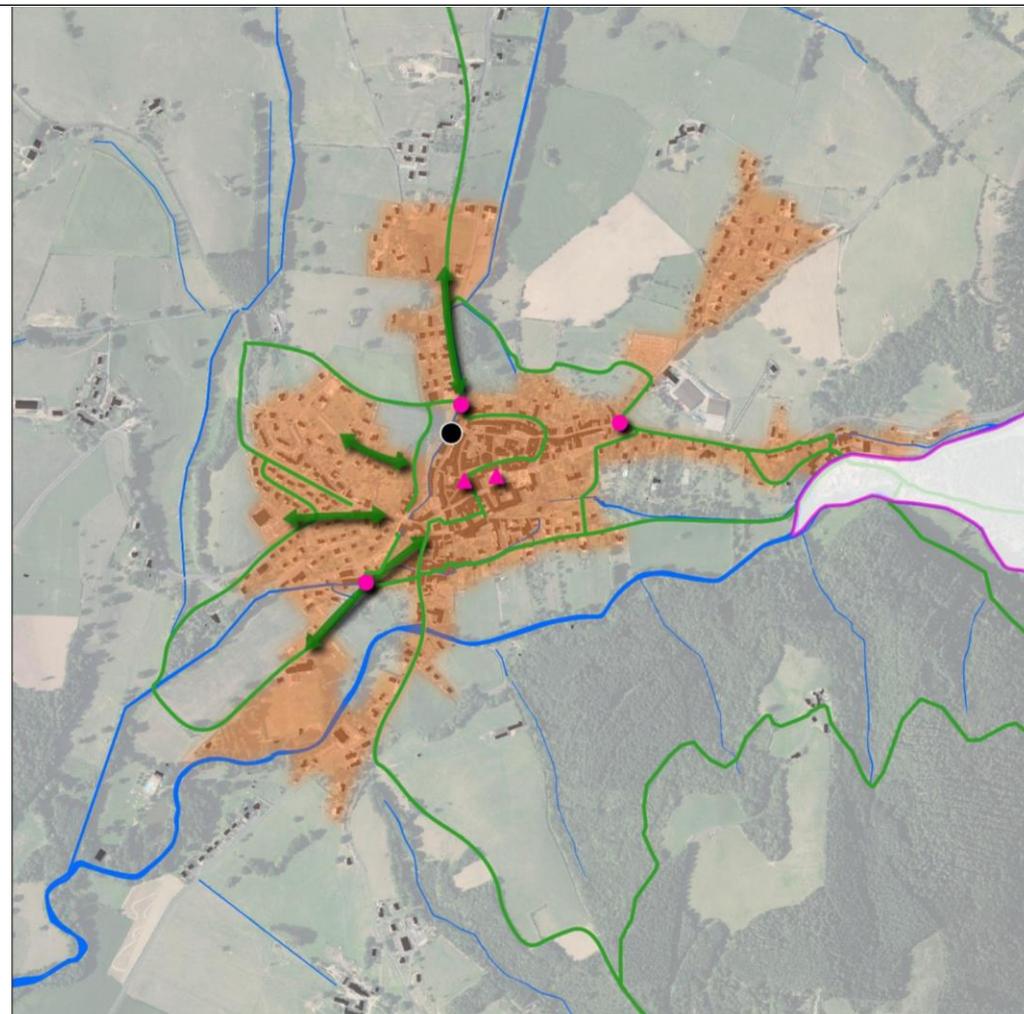
- Promouvoir une économie locale et le développement des circuits courts
 - Faire du centre bourg de Sauxillanges une vitrine des savoirs-faires locaux et/ou durable
- Beaucoup de savoirs-faires locaux sur les hameaux ou les communes alentours: une vitrine dans le centre-bourg est intéressante
 - Favoriser le développement de la filière bois au sein du Livradois Forez
 - Mettre en application le Projet Alimentaire Territorial





Axe 3: Proposer un développement qualitatif/vertueux, pour un urbanisme durable

- Développer une réflexion sur la mobilité au sein du territoire communal
 - Développer le réseau de cheminement
- Réaliser une boucle piétonne autour du bourg/centre-bourg, permettant la découverte des espaces « cachés » : jardins/espaces naturels, patrimoine historique,...
- Rechercher la création ou la mise en valeur d'un maillage modes actifs permettant de connecter :
 - les nouvelles opérations au centre-bourg,
 - le centre-bourg à la zone des Champs-Rouges,
 - le centre-bourg au pôle d'équipements des Prairies.
- Développer une piste cyclable permettant de relier Sauxillanges à Issoire

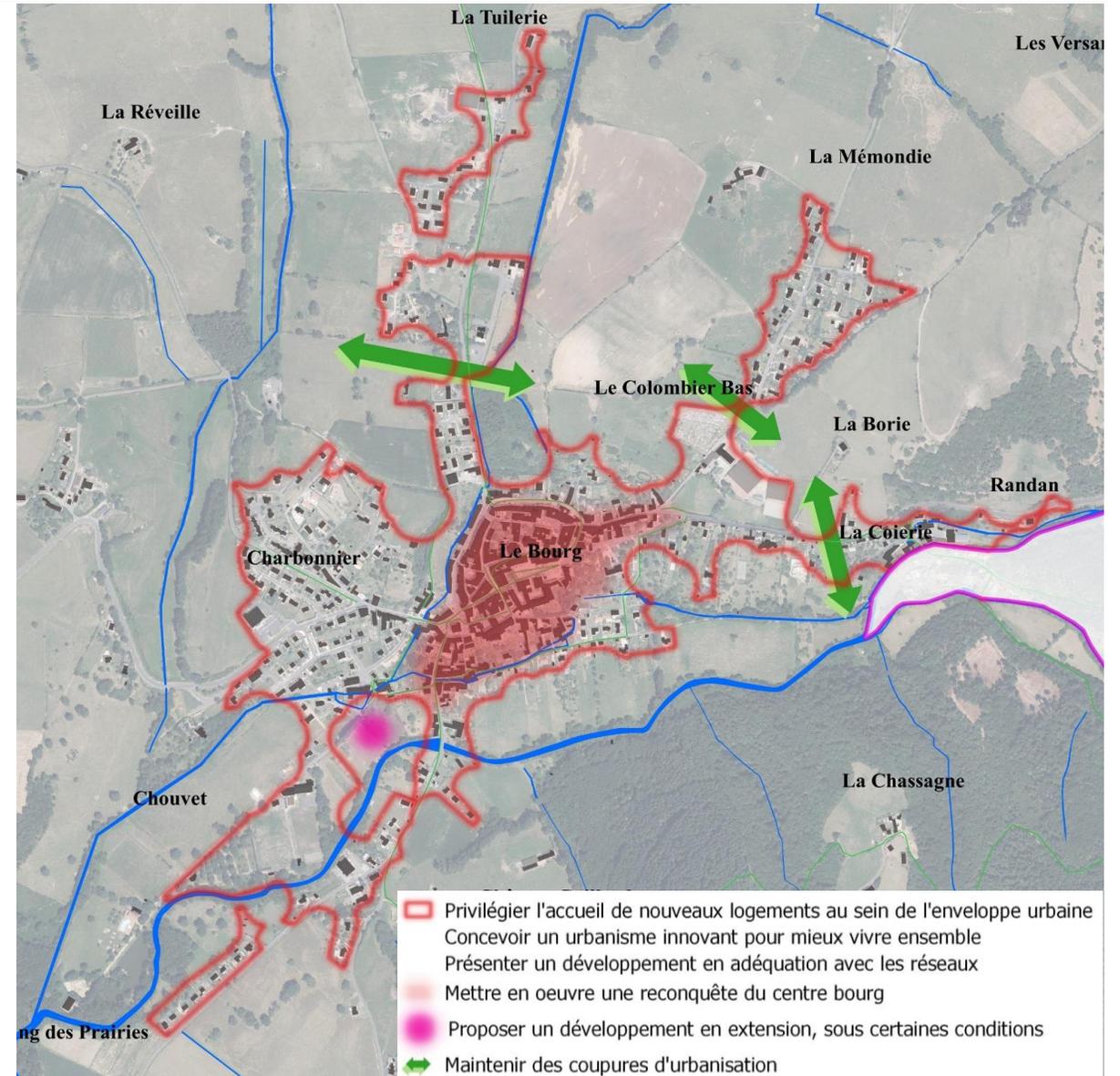


- ◆ Favoriser les modes actifs entre le Bourg, Champs Rouges, les Prairies
- Développer le maillage des modes actifs à partir de l'existant ; réaliser une boucle autour du bourg
- Requalifier les entrées de ville
- ▲ Envisager la requalification des espaces publics structurants
- Traiter certains points noirs



Axe 3: Proposer un développement qualitatif/vertueux, pour un urbanisme durable

- Un développement économe
 - Limier la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Prendre en compte les principaux hameaux, sans enjeu agricole



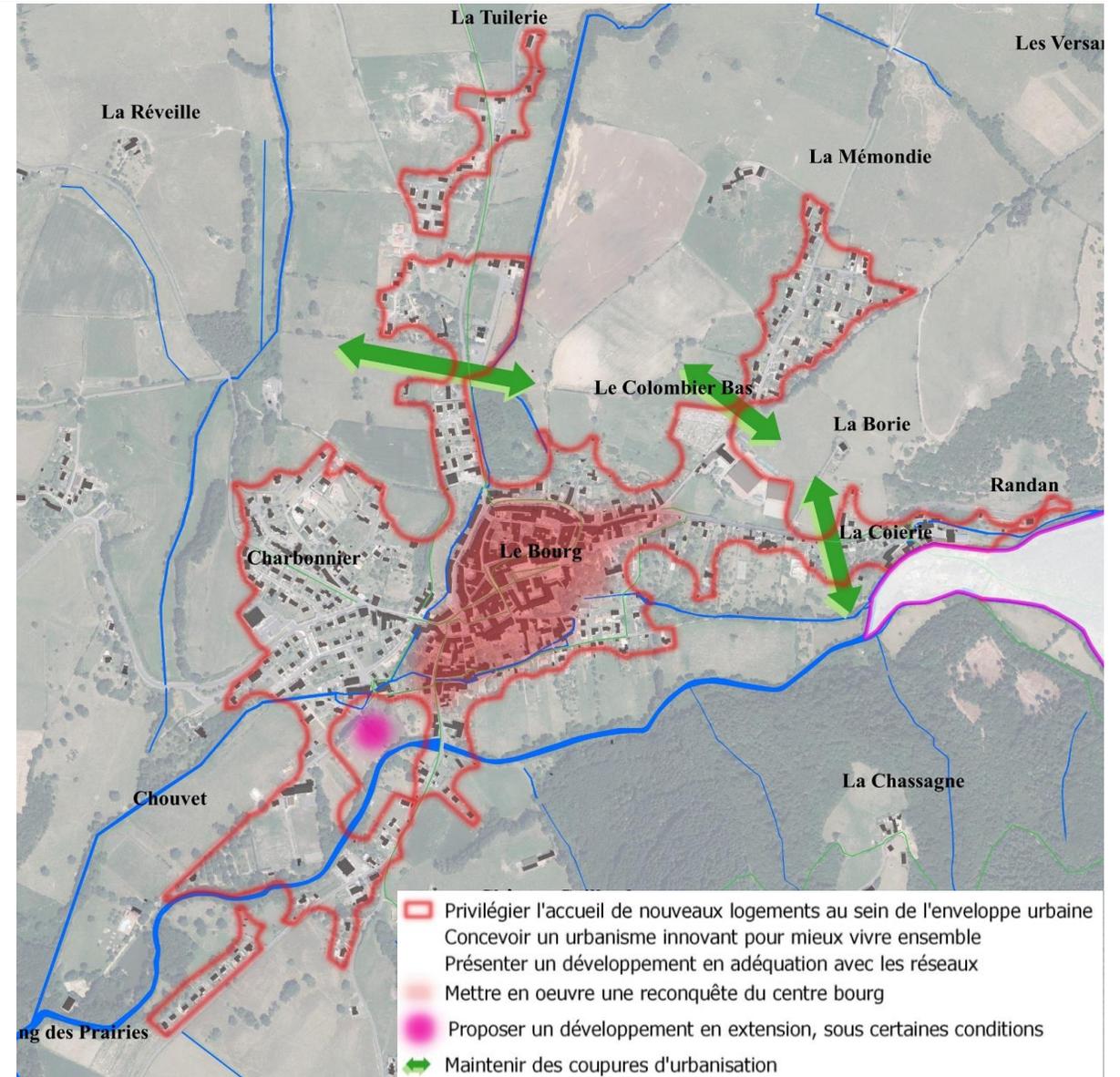


Axe 3: Proposer un développement qualitatif/vertueux, pour un urbanisme durable

Un développement économe

■ Limier la consommation d'espaces agricoles et naturels

- Proposer, en complément, un développement en extension de l'enveloppe urbaine, sur des secteurs
 - A faible enjeux agricoles et naturels,
 - Desservis par les réseaux en capacité suffisante,
 - Situés en priorité à proximité des équipements et des services,
 - Ne remettant pas en cause la silhouette bâtie du bourg
- Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels
 - Une consommation de 4 ha maximum
 - Une densité moyenne globale de l'ordre de 23 logements à l'hectare





Axe 3: Proposer un développement qualitatif/vertueux, pour un urbanisme durable

➤ Un développement économe

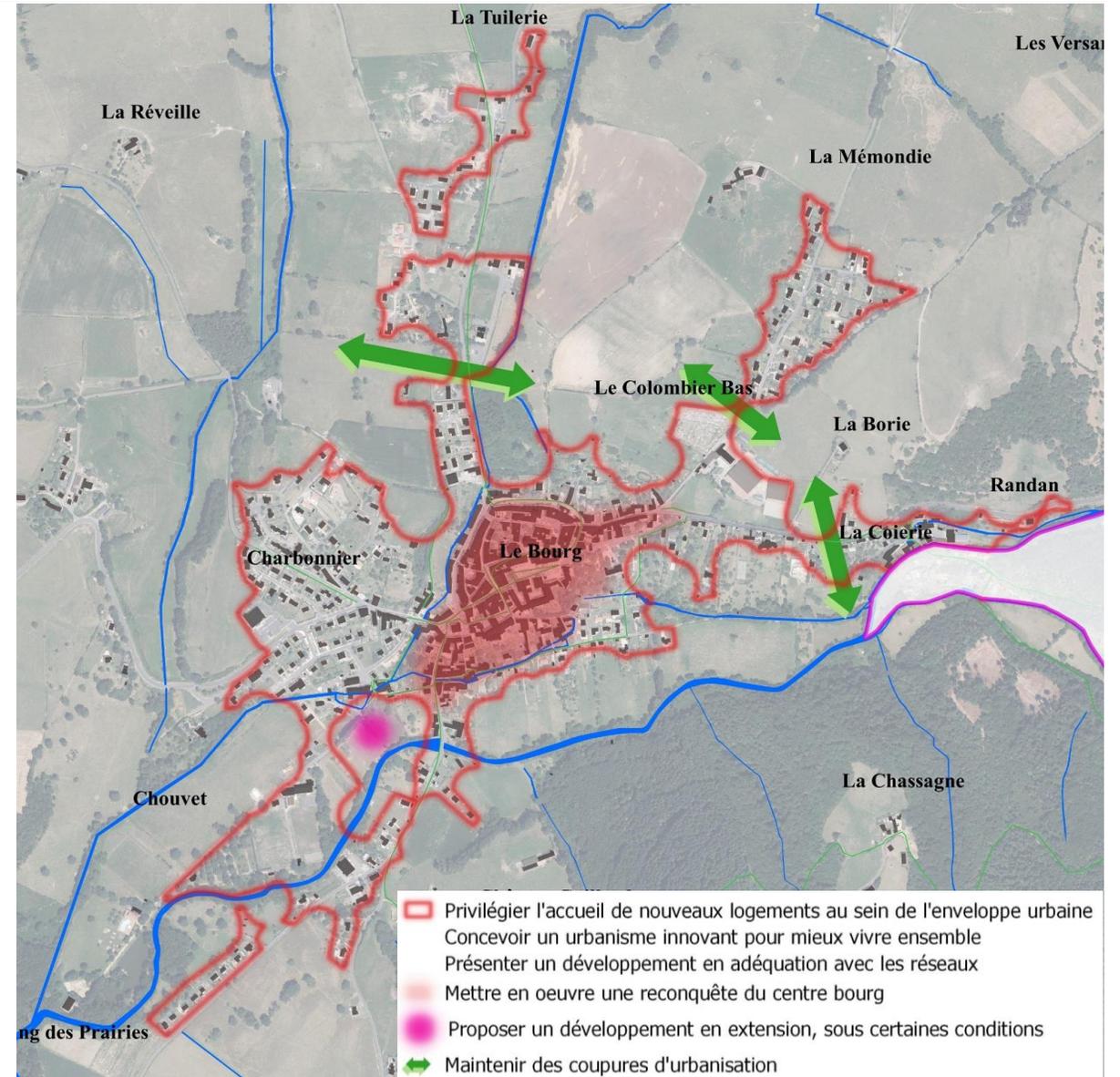
- Concevoir un urbanisme innovant et durable, pour mieux vivre ensemble

- Encourager la production d'énergies renouvelables

- Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Recherche d'une bonne implantation des constructions

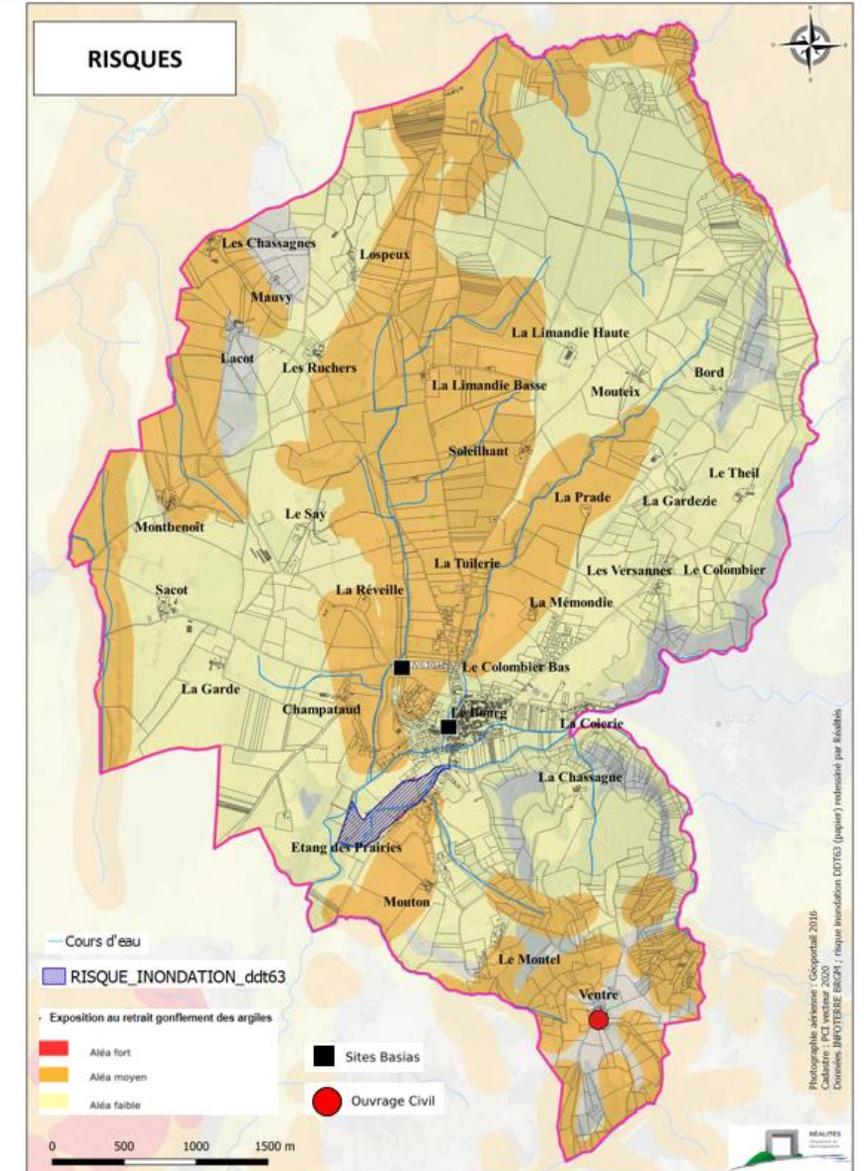
- Un développement en adéquation avec les réseaux





Axe 3: Proposer un développement qualitatif/vertueux, pour un urbanisme durable

- Faire face aux nouveaux défis
 - S'adapter aux changements climatiques
 - S'inscrire dans la transition énergétique
 - Prendre en compte le risque d'inondation et de retrait gonflement d'argiles





QUESTIONS/REMARQUES?

A vous la parole!





Le patrimoine, un axe majeur du future PLU



LE PATRIMOINE, UN AXE MAJEUR DU FUTUR PLU

Le centre bourg, ancien fort villageois



Les bâtiments remarquables en dehors du centre bourg



Granges, maisons vigneronnes, architecture traditionnelle, maisons bourgeoises...



LE PATRIMOINE, UN AXE MAJEUR DU FUTUR PLU

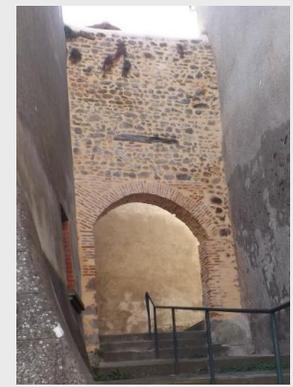
Les cabanes



Les pigeonniers



Les tours et les portes





LE PATRIMOINE, UN AXE MAJEUR DU FUTUR PLU

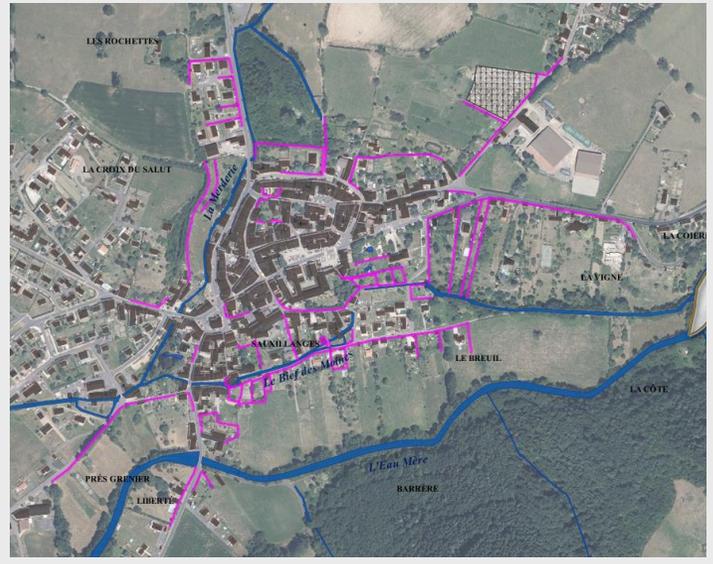
Les croix



Le patrimoine lié à l'eau: fontaines, puits, lavoir, moulins, ...



Les murs en pierre





QUESTIONS/REMARQUES?

A vous la parole!



**Merci de votre
attention**

Bonne soirée!



**AGGLO
PAYS
D'ISSOIRE**

