PREAMBULE

S'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire qui précède, le PLU est structuré autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables *(le PADD, pièce n°2 du PLU)* qui fixe, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, *"les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et agricoles et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques"* de la commune pour les 10 prochaines années, voire au-delà.
Le PADD doit en outre définir des *"orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs"*, et fixer *"des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain"*.

Pour traduire ces orientations, le présent PLU mobilise différents outils à valeur réglementaire, qui seront directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et permettront de faire vivre et mettre en oeuvre le projet sur le terrain.
Ces outils sont formalisés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation *(les OAP - pièce n°3 du PLU)* ou des dispositions du Règlement graphique (plan de zonage) et écrit *(pièces n°4 et 5 du PLU)*.

Il s'agit dès lors ici, conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme :

- ***d'"expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement"*, en démontrant la cohérence des outils réglementaires mobilisés en lien avec les orientations du projet (I) ;**
- ***de "justifier les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD*** *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques"*, **en démontrant la compatibilité du projet avec les objectifs supra-communaux et sa cohérence avec les enjeux du territoire (II) ;**
- ***d'"exposer les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers"*, en analysant notamment l'évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le document d'urbanisme, et la consommation d'espaces naturels et agricoles attendue au regard de la consommation foncière des 10 années ayant précédé le lancement de la procédure (III).**

Le présent Rapport de Présentation est en outre complété par l'Evaluation environnementale du PLU, réalisée en application de l'article L104-2 du Code de l'Urbanisme *et de la décision de l'Autorité environnementale du 1er octobre 2018 (après examen au cas par cas en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme - pièce n°08-1 du PLU)*.

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU

I.1. Les objectifs communaux pour un développement durable du territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Puy-en-Velay s'articule autour de 4 grandes orientations thématiques complémentaires qui toutes doivent concourir à assurer un développement urbain maitrisé, cohérent et respectueux des richesses écologiques, paysagères et agricoles du territoire :

- **VOLET N°1 : LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET L'HABITAT**

  " Favoriser l'attractivité de la ville-centre et les parcours de logements"

- **VOLET N°2 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

  " Promouvoir un développement économique durable, valorisant l'identité du territoire et préservant ses ressources"

- **VOLET N°3 : L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE**

  " Promouvoir la qualité de vie en centre-ville pour favoriser son réinvestissement "

- **VOLET N°4 : UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES PATRIMOINES**

  "Préserver les qualités patrimoniales de la ville"

I.1.1. VOLET N°1 : LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET L'HABITAT

Ce volet vise à mieux maitriser le rythme de construction et la localisation des nouveaux logements à venir sur le territoire communal, afin de permettre d'atteindre les objectifs de qualité de vie et de préservation des patrimoines mis en avant dans le cadre des Orientations n°3 et 4. Volet programmatique et "quantitatif" du projet, il pose le cadre temporel et spatial du développement, à l'origine du dimensionnement et de la localisation des futures superficies à urbaniser dans le cadre de ce PLU.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Démographie et Habitat	➢ **Une dynamique démographique défavorable à la ville-centre, qui tend toutefois à s'infléchir...:** • Une baisse du nombre d'habitants depuis 1968, là où l'agglomération et le département en gagnent : -29,9 % d'habitants entre 1968 et 2014 et une population du Puy qui ne représente plus que 32 % de la population totale de l'agglomération, contre 52 % en 1968 • Une population vieillissante et fragile, malgré le retour récent des familles avec enfants: - Une moyenne d'âge supérieure à la moyenne nationale - Un indice de jeunesse en diminution en dessous de la moyenne départementale au Puy, mais qui se stabilise - Jusqu'en 2010, l'ensemble des tranches d'âge a diminué en nombre (sauf les 75 ans et+), de manière plus marquée chez les moins de 45 ans. Les familles sont en hausse depuis 2010; - Des ménages dont la taille moyenne est inférieure aux moyennes: 1,9 pers/lgmt en 2013, contre 2,17 sur la CAPEV, 2,28 en Haute Loire et 2,2 en France métropolitaine - Des ménages dont la taille n'a cessé de diminuer depuis 1968, une baisse qui devrait se ralentir : 1,81 pers/lgmt estimés en 2027 - Plus de 2/3 des ménages éligibles à un logement social classique ➢ **Une offre de logements qui souffre d'un manque d'attractivité** • Un nombre de logements en constante augmentation, pour une population en diminution quasi-constante jusqu'en 2010: - le rythme de construction de logements, de 55 lgmts/an depuis 2000 (73 lgmts/an depuis 2010) n'a pas permis d'enrayer le déclin démographique (diminution de la taille des ménages) - une vacance en augmentation, qui représente une part très élevée (14,2% en moyenne, davantage sur le centre ancien) • Une surabondance de petits logements collectifs pour une faible demande - 53 % de la vacance en T1 et T2, et 90 % en collectif - 80 % de logements collectifs sur Le Puy, 40 % sur la CAPEV - un léger rééquilibrage sur la période récente • Seulement 37,8 % de propriétaires. • Une offre de logements qui souffre d'un manque d'attractivité pour certaines catégories de ménages et ne permet pas à tous de trouver une réponse à ses besoins (parcours résidentiels partiels) • **Un objectif du PLH de produire au moins 73 logements/an sur la période 2012-2017,** non atteint sur la période 2010-2015	**FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE-CENTRE ET LES PARCOURS DE LOGEMENTS**	**Garantir la stabilité démographique, voire accompagner la reprise de la croissance en programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages**		
			Permettre la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages	**Faciliter l'adaptation de l'offre de logements existante en centre ancien pour la rendre plus attractive face à une demande qui évolue (jeunes, primo-accédants, familles, personnes âgées...), en interrogeant les futures dispositions du « secteur patrimonial remarquable »**	
				Maintenir une offre à destination des familles	*Privilégier, en construction neuve, les formes de logements individuels, individuel groupé ou petit intermédiaire sur les secteurs périphériques*
					Développer l'offre de logements intermédiaires et collectifs résidentialisés en centre-ville
				Poursuivre la production de logements abordables	
			Mettre en œuvre un projet de développement équilibré, favorable au renforcement de la ville-centre dans son ensemble, et du centre-ville en particulier	**Poursuivre la requalification du parc existant, en réduisant la vacance dans le centre ancien**	
				Encourager le renouvellement urbain de certains ilots ou quartiers délaissés, en particulier "l'entrée Nord" autour du Dolaizon, dite "quartier Jean Solvain"	
				Accompagner la densification des enveloppes urbaines existantes en favorisant l'urbanisation qualitative des « dents creuses »	
				Poursuivre le développement en périphérie d'une offre de logements attractive et complémentaire en centre-ville, dans le cadre de nouveaux quartiers aux formes urbaines et à l'impact paysager et environnemental maitrisés	*Coloin*
					Le Fieu
					Ours

I.1.2. VOLET N°2 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

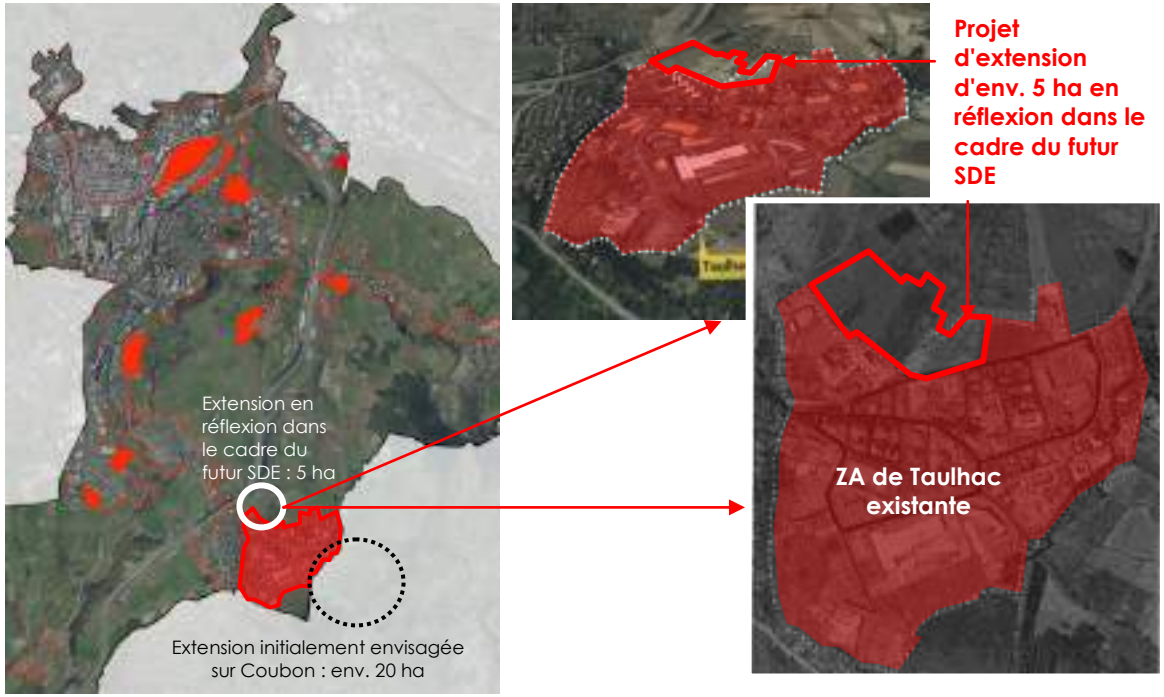
Ce volet vise à mettre en oeuvre les conditions favorables au développement économique visé pour la ville du Puy. Ce développement s'appuie notamment sur la **valorisation des patrimoines**, porteurs de retombées touristiques conséquentes, créatrices d'emplois directs et indirects.

En complément, une attention est portée sur la **préservation de l'activité agricole**, fragilisée, mais vecteur d'une image valorisant l'identité du territoire au-delà de ses limites, et source d'attractivité touristique supplémentaire.

Enfin, **la vocation du quartier de la Gare (emprise SNCF Réseaux) à accueillir un nouveau pôle d'activités tertiaires "vitrine" en entrée de ville, à proximité immédiate de l'hypercentre, est réaffirmée**, afin de conforter la polarité de la ville du Puy en tant que centre d'activités administratives et tertiaires disposant d'une bonne connexion à son territoire d'influence et à l'agglomération stéphanoise, tandis que **l'armature des zones d'activités existantes est reconduite**, en limitant, à court terme, le développement extensif de nouvelles zones d'activités sur le territoire de la ville du Puy.

En effet, en matière de programmation de zones de développement économique à vocation industrielle ou artisanale, si la révision en cours lors de l'arrêt du présent PLU du Schéma de développement économique de la Communauté d'agglomération, approuvé en 2008, pourrait aboutir à la programmation d'une extension de la ZA de Taulhac d'environ 5 ha sur les flancs Sud-Ouest de la garde d'Ours, à proximité de la nouvelle voie reliant la ZA au nouveau contournement du Puy (en lieu et place de la vingtaine d'hectares programmés en extension sur la commune de Coubon - une extension qui n'a pas été engagée depuis 2008 du fait notamment de contraintes environnementales et paysagères fortes), **l'état d'avancement de ces réflexions n'a pas permis d'intégrer ce projet d'extension dans le présent PLU.**

Celui-ci pourra toutefois faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une éventuelle Déclaration de Projet future, qui, appuyée sur un projet plus abouti et prenant en compte les qualités et contraintes du site identifié comme l'évolution du contexte économique dans les 10 prochaines années, pourra justifier de l'intérêt général de l'extension pour la ville et l'agglomération du Puy-en-Velay. Il s'agira notamment de démontrer que les capacités d'accueil de la ZA de Taulhac, que le PADD de la ville souhaite "maintenir", ne sont plus à la hauteur de la demande, ou, dit autrement, que la ZA, même après optimisation du foncier déjà bâti (en densification ou renouvellement urbain de la zone), n'a plus de possibilités d'accueillir de nouvelles activités, ne peut plus répondre aux demandes d'extensions ou d'implantations de nouvelles activités, et doit de ce fait être étendue.



RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Zones d'activités et emploi	- **Un projet de SCOT du Velay qui donne la priorité à l'existant** pour le développement économique (au sein des ZA existantes) : optimisation du foncier, requalifications... - **Un schéma de développement économique intercommunal qui identifie 6 zones prioritaires pour le développement économique, dont la ZA de Taulhac sur le Puy et Coubon** - **Un total d'environ 13 ha de foncier à vocation économique disponibles dans le PLU en vigueur, dont 2,2 ha à vocation tertiaire autour de la gare et 10,5 ha à vocation artisanale et industrielle sur Taulhac et Chassende** (à l'exclusion des terrains situés au Nord du chemin des Estelles, à flanc de la Garde d'Ours, non retenus dans le Schéma de développement économique de la Communauté d'agglomération**), soit un potentiel d'environ 7 nouvelles implantations industrielles et artisanales** (densité moyenne de 1,56 entreprise/ha sur les 10 dernières années), **hors optimisation du foncier déjà construit dans les ZA** - **Une stabilité du nombre d'emplois et l'accroissement récent du nombre d'actifs** habitant la ville du Puy qui entraîne une dégradation du ratio emplois/actifs. - **Le nombre et la part d'emplois ouvriers enregistre une forte diminution** (faible dynamisme industriel), et ne permet pas de répondre de manière satisfaisante à la demande ouvrière, fortement présente au Puy, tandis qu'on assiste à une **tertiarisation des emplois** et à une gentrification des actifs vivant au Puy - **90 % emplois dans la sphère présentielle (services)**, avec un fort impact de l'économie résidentielle, non délocalisables : tourisme, services à la personne...	**PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE, VALORISANT L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET PRESERVANT SES RESSOURCES**	**S'appuyer sur l'armature des ZA existantes pour favoriser un développement économe respectueux des patrimoines**	**Améliorer la lisibilité et la qualité des ZA existantes**	Préciser, en cohérence avec le futur schéma de développement commercial, la vocation de chaque zone
					Soutenir l'attractivité des zones d'activités en favorisant la requalification des voiries et espaces publics et les liaisons transports en commun et modes doux avec le centre-ville
				Maintenir les capacités d'accueil des zones d'activités de Taulhac et Chassende, tout en veillant à leur bonne insertion dans le grand paysage	Maintenir le principe d'une extension modérée sur Chassende, en veillant à paysager ses franges, en limite du contournement, pour préserver une vitrine économique de qualité pour la ville
					Etudier les possibilités d'optimisation du foncier déjà bâti (divisions, extensions, espaces mutualisés…), en lien avec l'affirmation d'une vocation pour chaque zone et leur valorisation.
				Favoriser la création d'un pôle d'activités tertiaires sur le quartier Gare, en complément du récent réaménagement du pôle d'échanges multimodal	

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Commerce	• **Un centre-ville qui concentre plus de la moitié des locaux commerciaux (59%),** thématisé autour de l'équipement de la personne et les savoirs-faires locaux, **à vocation touristique ou haute valeur ajoutée** **MAIS** - **une absence de moyenne surface jouant le rôle de locomotive** (les grandes enseignes franchisées ont tendance à rechercher des surfaces de plus en plus importantes) - **une évasion commerciale importante,** en raison de l'insuffisance de l'offre sur le territoire - **une forte vacance commerciale (14%), à l'origine d'un « rétrécissement » du cœur commercial du centre-ville**: de nombreuses boutiques vacantes ou anciens commerces transformés en logements • **Des pôles structurants de périphérie qui accueillent une offre sur un format moyenne surface, concurrençant le centre-ville:** la zone d'activités Corsac I et II autour de la locomotive alimentaire Auchan sur Brives-Charensac, la zone commerciale de Chirel sur Vals-près-le-Puy (Géant)	**PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE, VALORISANT L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET PRESERVANT SES RESSOURCES**	**Renforcer l'attractivité du centre-ville commercial**	**Favoriser la concentration des commerces dans un périmètre cible du centre-ville**	Mieux définir le cœur urbain à vocation commerciale et les rez-de-chaussée protégés en lien avec les parcours touristiques existants ou en projet
					Permettre la mutation des rez-de-chaussée vacants périphériques, potentiellement générateurs d'une dilution des parcours chalands
					Réfléchir au développement d'une locomotive commerciale (moyenne surface) en centre-ville
				Faire de la consommation en centre-ville un plaisir à renouveler	Favoriser la « déambulation piétonne et marchande » en poursuivant la valorisation du patrimoine et de l'espace urbain
					Améliorer l'accessibilité « tous modes » du centre ancien, en particulier depuis la zone d'activités de Chirel, pour stimuler la complémentarité des deux zones
Tourisme	• **Un site touristique urbain de grande envergure, à rayonnement international (classement UNESCO), lié à :** - son influence religieuse historique, et son patrimoine architecturel et urbain exceptionnel - un environnement naturel et des paysages d'exception supports de nombreuses activités de plein air • **Un pourcentage de capacité d'hébergement de la population non permanente** *(nombre places d'hébergement touristique/nombre d'habitants)* **plus de 4 fois supérieur aux objectifs légaux** *(4,5 % pour les communes de plus de 10 000 hab)* **mais un manque constaté en hébergement touristique haut de gamme** (toutefois, deux projets en cours)		**Soutenir l'activité touristique et pérenniser l'activité agricole**	**Veiller à limiter l'impact des projets de développement urbain sur le paysage, l'environnement et l'activité agricole**	Maitriser l'aménagement paysager des abords du contournement et valoriser ses points de vue sur la ville
					Préserver le chemin de Saint-Jacques de Compostelle en évitant d'urbaniser ses abords
				Etoffer l'offre de parcours touristiques sur le territoire du Puy, en recherchant davantage de complémentarité et de liaisons entre le centre-ville et les plateaux ruraux	Valoriser la liaison piétonne du Bois d'Hintzie en l'intégrant dans une liaison piétonne centre-ville/plateau continue, sécurisée, confortable et paysagère, pour favoriser la déambulation à travers la ville et ses hameaux
					Préserver le patrimoine et valoriser l'espace urbain, en particulier entre les principaux sites à vocation touristique
				Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique haut de gamme en neuf ou en rénovation du patrimoine bâti en lien avec le réinvestissement résidentiel du centre-ville	

I.1.3. VOLET N°3 : L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE

En complément du volet programmatique du PADD, qui fixe des objectifs de programmation quantitative et qualitative de logements pour répondre à l'objectif de stabilisation, voire de relance de la croissance démographique, le PLU s'attache à définir une "feuille de route" des actions à mettre en oeuvre pour améliorer la qualité de vie au Puy et soutenir son attractivité. Il s'agit ainsi de capitaliser sur les avantages de la ville-centre par rapport à sa périphérie et de (re)donner aux ménages l'envie de s'installer sur le Puy.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Fonctionnement et paysage urbains	• **Une offre de stationnement supérieure à la moyenne et plutôt bien répartie MAIS des difficultés ressenties** du fait d'une absence de stationnement résidentiel en centre ancien et du relief, qui peut dissuader la marche à pied? • **Des axes majeurs de circulations douces pour l'heure surtout liés aux loisirs et au tourisme,** valorisant la découverte du territoire et de son patrimoine paysager: *Bords de Borne, Voie verte…* **Des itinéraires partiels et parfois menacés par l'urbanisation:** *Rives du Dolaizon, chemin de St Jacques…* • **Des liaisons modes doux particulièrement délicates pour gagner le centre-ville depuis les secteurs périphériques**	**PROMOUVOIR LA QUALITE DE VIE EN CENTRE-VILLE POUR FAVORISER SON REINVESTISSEMENT**	**Améliorer les liaisons et l'accès au centre-ville**	**Soutenir l'usage des modes doux pour gagner le centre-ville depuis la périphérie, en accompagnant le nouveau contournement du Puy de liaisons cyclables fonctionnelles, confortables et sécurisées, permettant de relier les différents quartiers entre eux et au centre, en impulsant la requalification de la RN 88 (Avenue Foch, Boulevard de la République)**	
				Modérer les contraintes d'accès automobile sans accroître les flux vers le centre-ville	Améliorer les circulations, en réduisant le temps d'entrée en centre-ville depuis les secteurs périphériques
					Renforcer l'offre de stationnement résidentiel dans le centre ancien
			Redonner plus de place à la nature en ville	**Développer l'offre d'espaces publics et de cheminements modes doux paysagers dans le cadre d'une trame verte continue en centre-vi**	Valoriser les berges du Dolaizon en tant que coulée verte structurante de l'espace urbain, depuis Vals, au Sud, jusqu'à la confluence avec la Borne réaménagée, au Nord
					Encourager l'émergence, autour de la rue Jean Solvain, d'un quartier à la trame verte riche, composant avec le risque inondation et valorisant le patrimoine en entrée Nord
					Ménager des poches de respiration naturelle en centre-ville : intégrer de nouveaux espaces publics paysagers au sein des ilots de dé-densification identifiés (« curetages »)
				Préserver la trame verte intra-urbaine existante en veillant au maintien des jardins présents dans l'espace urbain, et à la maitrise de la densification par divisions parcellaires	

RAPPEL DU DIAGNOSTIC - Grandes caractéristiques du territoire		ORIENTATIONS DU PADD	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS PARTICULIERS	
Fonctionnement et paysage urbains	• **Une trame verte urbaine riche, composée de continuités linéaires comme d'espaces ponctuels :** *berges des cours d'eau, abords de la voie ferrée, alignements des grands boulevards XIXème, jardins publics comme privatifs…*	**PROMOUVOIR LA QUALITE DE VIE EN CENTRE-VILLE POUR FAVORISER SON REINVESTISSEMENT**	**Améliorer la lisibilité de l'espace urbain**	**Atténuer les barrières physiques et historiques entre le centre ancien et sa première couronne pour étoffer et conforter le centre-ville**	
				Maintenir la complémentarité et l'identité des différents quartiers du centre-ville	Ménager une transition des formes et densités urbaines et bâties du centre à la périphérie
					Préserver des quartiers résidentiels et apaisés autour d'un centre vivant et animé
	• **Un centre-ville assez contraint par le risque inondation et les nuisances sonores,** qui complexifient un renouvellement urbain rendu nécessaire par la forte vacance et les problématiques environnementales et agricoles		**Garantir la santé, le bien-être et la sécurité des habitants et usagers**	**Réduire l'exposition aux nuisances liées à l'automobile**	
				Favoriser le développement de l'architecture bio-climatique	
				Intégrer les risques naturels	
	➢ **Un territoire au paysage riche, porteur d'une véritable attractivité résidentielle et touristique, qu'il convient d'exploiter tout en le préservant** • Les coteaux, vecteurs d'une forte co-visibilité entre les différents secteurs de la ville, et jouant un rôle de transition entre centre urbain et plateaux ruraux • Des vallées aux qualités paysagères variables, à préserver ou restaurer, pour donner de la cohérence et articuler les différents secteurs de la ville : - *la Borne, entre ville ancienne et périphérie pavillonnaire,* - *le Dolaizon, aux qualités variables, « fil rouge » du centre-ville, lien entre des quartiers disparates* - *le Riou verdoyant et préservé* ▪ Un plateau préservé qui contraste avec le centre-ville et fait toute la richesse du Puy: maillage bocager, hameaux anciens d'Ours et Mons,…	**PRESERVER LES QUALITES PATRIMONIALES DE LA VILLE**	**Promouvoir une "urbanisation de dialogue" avec le paysage**	**Préserver et valoriser les éléments du patrimoine**	
				Assurer une bonne insertion de l'urbanisation dans le grand paysage	Composer autour des éléments forts de leur environnement urbaine et bâti
					Porter une attention plus spécifique à leur insertion dans le grand paysage en veillant à la qualité de leurs franges, de leur limites avec l'espace agricole et naturel qui les entourent lorsqu'ils constituent des extensions de l'enveloppe urbaine existante

I.1.4. VOLET N°4 : UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES PATRIMOINES

Afin de mettre en oeuvre un projet de développement qualitatif, le PLU s'attache en outre à fixer des objectifs de protection des patrimoines naturels et paysagers, compatibles avec les objectifs réglementaires de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, comme avec l'ambition de conserver une qualité de vie et une identité de territoire reconnaissable et reconnue.

Environnement	• **Un territoire disposant d'une certaine richesse écologique,** qui se caractérise par la présence de ZNIEFF, zones humides et corridors écologiques, et par une forte perméabilité du milieu agro-naturel plus ordinaire du plateau MAIS • **Un territoire cependant de plus en plus « mité »,** avec une consommation foncière moyenne d'environ 3,6 ha/an *(pour une diminution de la population d'environ 70 hab/an)* et très fortement impacté par le contournement, qui préserve toutefois 2 liaisons écologiques, à conserver: - *Des enjeux environnementaux* - *Des enjeux agricoles, dans le cadre d'une filière en difficultés (et d'une cohabitation avec l'urbanisation de plus en plus complexe*	**PRESERVER LES QUALITES PATRIMONIALES DE LA VILLE**	**Favoriser une urbanisation économe en espaces et respectueuse de l'environnement et de l'agriculture**	**Protéger les réservoirs de biodiversité et maintenir les continuités écologiques et paysagères du territoire**	
Agriculture	• **Un poids de l'agriculture qui ne cesse de diminuer depuis 1988, stable depuis 2010:** - *7 exploitations en 2016, soit 5 fois moins qu'en 1988* - *Une SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune divisée par 4 en 30 ans* - *Une charge de travail divisée par 2 entre 1988 et 2010* - *Des actifs agriculteurs qui ont vu leur poids dans la population totale d'actifs de la commune diminuer (de 22 à 15 entre 1999 et 2013)* • **Des exploitations enclavées dans l'urbanisation, ce qui peut engendrer des problèmes de voisinage** • **Des AOP vecteurs d'une image valorisante en dehors du territoire** *(lentille du Puy, Verveine du Velay, Fin gras du Mézenc...)*			**Créer les conditions de la pérennisation d'exploitations agricoles fragiles**	Préserver les espaces agricoles, représentant le support économique indispensable au bon fonctionnement des exploitations, en évitant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation sur le plateau et tout morcellement Maitriser l'évolution des constructions sans lien avec l'activité agricole qui mitent l'espace agricole

I.2.Les outils réglementaires mobilisés

La quasi-totalité des orientations et objectifs particuliers affichés dans le PADD trouve leur traduction dans les outils réglementaires du PLU, directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, et en particulier : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) et le Document graphique (pièce n°4 du PLU), qui détermine les possibilités et conditions de constructions à travers le plan de zonage à l'échelle parcellaire, en lien avec le règlement écrit (pièce n°5 du PLU) sur l'ensemble de la commune.

Le Document graphique comporte également des prescriptions particulières concernant notamment :

- la mixité sociale (articles L151-15 et L151-41 4° du Code de l'Urbanisme)
- la mixité fonctionnelle et la protection et le soutien à l'activité commerciale (article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- la protection du patrimoine bâti et végétal (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- les projets de nouveaux équipements et aménagements, qui trouvent leur traduction dans les emplacements réservés... (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)
- le phasage du développement et du renouvellement urbain (article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme)...

I.2.1 Quelle traduction du PADD ? - Approche synthétique

Le tableau ci-dessous dresse un inventaire synthétique de l'ensemble des outils mobilisés par grande orientation du PADD :

	FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE-CENTRE ET LES PARCOURS DE LOGEMENTS		
PADD	**Garantir la stabilité démographique, voire accompagner la reprise de la croissance en programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages**	**Permettre la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages**	**Mettre en œuvre un projet de développement équilibré, favorable au renforcement de la ville-centre dans son ensemble, et du centre-ville en particulier**
		Faciliter l'adaptation de l'offre de logements existante en centre ancien pour la rendre plus attractive face à une demande qui évolue (jeunes, primo-accédants, familles, personnes âgées...), en interrogeant les futures dispositions du secteur patrimonial remarquable	**Poursuivre la requalification du parc existant, en réduisant la vacance dans le centre ancien**
		Maintenir une offre à destination des familles	**Encourager le renouvellement urbain de certains ilots ou quartiers délaissés, en particulier "l'entrée Nord" autour du Dolaizon, dite "quartier Jean Solvain"**
		Poursuivre la production de logements abordables	**Accompagner la densification des enveloppes urbaines existantes en favorisant l'urbanisation qualitative des « dents creuses »**
			Poursuivre le développement en périphérie d'une offre de logements attractive et complémentaire en centre-ville, dans le cadre de nouveaux quartiers aux formes urbaines et à l'impact paysager et environnemental maitrisés
OAP	Des OAP qui prévoient un total d'environ 520 logements en développement urbain sur terrains nus (OAP n°3 - Coloin, n°4 - Le Fieu, n°5 - Ours, n°6 - Mons, n°7 - Bas de Taulhac, n°8 - Chirel Sud), sur besoin total estimé à 430 logements supplémentaires d'ici 10 ans pour maintenir la population actuelle *(voir hypothèse de trajectoire démographique sur la durée du PLU, p. 242)*	Toutes OAP : Principes de formes urbaines et bâties diversifiées, favorables à une diversité des typologies de logements répondant à une diversité de ménages, et programmation d'espaces publics et collectifs de "respiration" pour créer des quartiers agréables à vivre et attractifs OAP n°1 - Jean Solvain ; n°3 - Coloin ; n°4 - Le Fieu Promotion de l'habitat intermédiaire ou de l'habitat collectif de qualité, "individualisé", avec un encouragement à produire des logements disposant de rez de jardin privatifs ou de logements en attique (maison sur le toit), ou encore de l'habitat dans la pente (logement supérieur disposant d'une terrasse sur le toit du logement inférieur). OAP périphériques : n°5 - Ours ; n°6 - Mons ; n°7 - Bas de Taulhac ; n°8 - Chirel Sud Prédominance de l'habitat individuel ou groupé pour répondre aux besoins des jeunes ménages et familles et compléter un maillon de la chaîne du logement qui manquait sur la ville du Puy OAP n°1, 3, 4 et 5 : intégration des servitudes de mixité sociale figurant au Règlement (pièce n°5), en faveur de la production de logement abordable.	Instauration d'un périmètre d'OAP Renouvellement urbain sur le quartier Jean Solvain (OAP n°1) Instauration d'une OAP pour encadrer le développement du quartier de Coloin, à proximité de la gare, et au coeur de l'enveloppe urbaine Mise en place de 5 OAP visant à maitriser la qualité des futures opérations en extension de l'enveloppe urbaine de l'enveloppe urbaine centrale (Fieu, Bas de Taulhac, Chirel Sud) et des hameaux (Ours, Mons).

ZONAGE	• <u>Zone Urbaine (U):</u> - une zone resserrée à la seule enveloppe urbaine centrale et aux principaux hameaux (Ours, Mons, Taulhac, Riou), qui limite les possibilités de constructions nouvelles en extension au-delà des dernières constructions existantes : les enveloppes urbaines du hameau du Riou, de Taulhac, ainsi que sur le secteur de Chirel, ont notamment été réduites • <u>Un total de 7 zones A Urbaniser (AU) situées au coeur de l'enveloppe urbaine</u> (Coloin, Bas de Taulhac) <u>ou en greffe immédiate</u> (Fieu, Ours, Mons, , Chirel Sud, Ultrayat-Capucins), la plupart encadrées par une OAP visant à encadrer leur urbanisation, sur un total de 22,4 ha de terrains naturels ouverts à l'urbanisation . Si l'ensemble de ces zones AU sont issues du précédent PLU, certaines ont été réduites (Le Fieu, Ours, Mons, Bas de Taulhac), dans l'idée de conserver des possibilités de développement sur les principaux hameaux de la commune et d'accueillir les logements nécessaires à la relance de la croissance démographique tout en tenant compte de la nécessité de modérer l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles, les espaces naturels et le patrimoine ancien. Dans cet esprit, des zones A Urbaniser ont été supprimées sur le secteur de Guitard, afin de préserver une coupure d'urbanisation entre l'enveloppe urbaine centrale et le hameau d'Ours, sur un secteur identifié en tant que corridor écologique. • <u>Zone Agricole (A) et Naturelle (N):</u> Reclassement des petits hameaux en A ou N (secteur des Mauves) • <u>L'instauration de servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé pour la production de logements abordables sur les secteurs du Fieu et de Coloin</u> (au moins 10 % de la surface de plancher - emplacements réservés S1 et S2)

REGLEMENT	• Zone urbaine : une densité décroissante du cœur de ville jusqu'aux franges de l'enveloppe urbaine (secteurs U2.1 à U2.10), qui tient toutefois compte des tissus anciens (hameaux - secteur U2.8) : o *Implantations* : - *Secteurs U2.1, U2.3, U2.8 =* *Implantations en ordre continu ou semi-continu à l'alignement ou en continuité d'une construction voisine, avec une possibilité d'un retrait maximal de 3 m au sein du secteur U2.3, qui concerne les abords de la voie ferrée et marque l'interface entre la ville ancienne (centre ancien et ville XIXème, où prévalent les implantations à l'alignement créant un "effet rue") et ville du XXème siècle (coteaux des années 1920-1930 puis quartiers pavillonnaires d'après-guerre, où prévalent les retraits et les implantations en coeur de parcelle).* *Dans ces secteurs, les constructions doivent s'implanter prioritairement et être plus denses dans une bande de constructibilité principale de 25 m par rapport à l'alignement, mais l'inconstructibilité de la bande secondaire, au-delà de la bande principale, qui s'imposait dans le précédent PLU pour préserver les cœurs d'îlots, a été assouplie et n'est conservée que dans les cœurs de hameaux anciens, dont les qualités patrimoniales sont à préserver et la densitication possible à maitriser. Ailleurs, une vigilance est attendue vis-à-vis des implantations sur limite parcellaire, qui ne sont autorisées que pour les constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur. Dans le cas contraire, un retrait correspondant au moins à la moitié de la hauteur de la construction est imposé, afin de limiter l'impact des constructions sur les parcelles voisines (vis-à-vis, ombre portée...).* - *Secteur U2.4, U2.7, U2.11* *Implantations en ordre semi-continu ou discontinu et à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 mètres : il a été fait le choix de laisser une grande souplesse d'implantations pour tenir compte du caractère mixte de ces zones (quartiers de Guitard et du Val vert, pôle d'équipement "Bon Secours", secteur de Roche Arnaud..), en veillant simplement à éviter de créer des bandes trop étroites et inexploitables, des "délaissés", tant entre les constructions et les voies publiques qu'entre les constructions et les limites parcellaires.* - *Secteurs U2.9 et U2.10 : afin de coller aux caractéristiques des quartiers pavillonnaires, ces secteurs imposent des retraits systématiques par rapport aux voies publiques, des retraits adaptés selon la physionomie actuelle des secteurs pavillonnaires et leur plus ou moins forte densité. Les possibilités d'implantation en limite sont toutefois conservées pour optimiser l'usage des parcelles et apporter un peu de diversité dans le paysage bâti.* o *Hauteurs :* *La même logique d'un gradient de hauteur depuis le centre vers la périphérie a été adoptée.* *Ainsi, le secteur de densité U2.1, correspondant à la ville XIXème délimitée par la voie ferrée, fixe une hauteur minimale de 7 m ou R+1, de façon à limiter la surconsommation d'espace et à éviter les constructions de plain-pied à proximité de construction existantes disposant déjà d'une bonne hauteur. Au-delà d'une optimisation de l'espace disponible, il s'agit aussi de respecter l'homogénéité de la ville XIXème.* *Une hauteur maximale de 16 mètres ou R+4, avec une possibilité de monter à 19 m ou R+5 sous réserve que le dernier niveau soit aménagé en attique, est également fixée au sein du secteur U2.1. Cela peut permettre de densifier davantage le centre-ville en réduisant la perception de la densité depuis l'espace public, le dernier étage, en retrait, n'étant ainsi pas forcément visible depuis la rue. Cette disposition permet en outre d'encourager la diversification des logements: les opérateurs peuvent en effet densifier leurs opérations sous réserve qu'ils proposent, au dernier niveau de leur construction, des logements disposant de larges terrasses accessibles, apportant un réel confort et un extérieur aux logements collectifs, dans l'esprit des "maisons sur le toit". Il s'agit ainsi de redonner de l'attractivité au centre-ville en y proposant une offre de logements collectifs nouvelle, aujourd'hui absente du Puy.* *Les secteurs U2.3, U2.6 et U2.8 fixent également dans le même esprit d'une optimisation de l'espace et d'une intégration des nouvelles constructions avec leur environnement bâti (ville début XXème, hameau ancien), une hauteur minimale de 7 m visant à éviter les constructions "écrasées" de plain pied. La hauteur maximale est en revanche limitée à 10 m ou R+2 sur ces secteurs qui , soit amorcent une transition avec la "ville paysagée" des coteaux résidentiels, composés de maisons individuelles et moins denses, soit correspondent à des hameaux anciens dont l'homogénéité doit être préservée.* *Le secteur U2.4, comme pour les implantations, se distingue des autres secteurs par une hauteur maximale autorisée plus importante, fixée à 16 m ou R+4, pour tenir compte d'une mixité de formes urbaines existantes plus importantes (quartiers de Guitard et du Val vert).* *Enfin, les secteurs de densité U2.9 et U2.10, correspondant aux secteurs d'habitat résidentiel situés aux franges de la ville, fixent une hauteur maximale de 7 m, soit R+1, venant, en complément des règles d'implantation, créer une densité moindre que sur les autres secteur et annoncer la sortie de l'espace urbain.* o *Coefficients d'Emprise au Sol (CES) et Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* Le même principe de densité décroissante, avec une emprise au sol maximale des constructions autorisées de plus en plus réduite et, a contrario, des espaces verts de pleine terre de plus en plus présents à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville a été retenu pour fixer les règles imposées à travers ces outils, en ayant toutefois à l'esprit que le Coefficient de Biotope par Surface devrait être plus important sur les secteurs de densité situés sur les coteaux, aujourd'hui largement végétalisés, et qui jouent un double rôle de transition paysagère du coeur de ville, à dominante minérale, vers le plateau agricole d'Ours-Mons, et de "tampon des eaux pluviales" en permettant, au moins en partie, leur absorption plutôt que leur ruissellement vers les cours d'eau de la Borne et du Dolaizon en aval.

	PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE, VALORISANT L'IDENTITE DU TERRITOIRE ET PRESERVANT SES RESSOURCES		
	S'appuyer sur l'armature des ZA existantes pour favoriser un développement économe respectueux des patrimoines	**Renforcer l'attractivité du centre-ville commercial**	**Soutenir l'activité touristique et pérenniser l'activité agricole**
PADD	**Améliorer la lisibilité et la qualité des ZA existantes**	**Favoriser la concentration des commerces dans un périmètre cible du centre-ville**	**Veiller à limiter l'impact des projets de développement urbain sur le paysage, l'environnement et l'activité agricole**
	Maintenir les capacités d'accueil des zones d'activités de Taulhac et Chassende, tout en veillant à leur bonne insertion dans le grand paysage	**Faire de la consommation en centre-ville un plaisir à renouveler**	**Etoffer l'offre de parcours touristiques sur le territoire du Puy, en recherchant davantage de complémentarité et de liaisons entre le centre-ville et les plateaux ruraux**
	Favoriser la création d'un pôle d'activités tertiaires sur le quartier Gare, en complément du récent réaménagement du pôle d'échanges multimodal		**Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique haut de gamme en neuf ou en rénovation du patrimoine bâti en lien avec le réinvestissement résidentiel du centre-ville**
OAP	• OAP n°9 Instauration d'une OAP pour encadrer l'extension de la ZA de Chassende, et notamment mutualiser les accès dans la nouvelle zone, pour limiter l'impact sur le fonctionnement alentours, et prendre en compte : - la présence d'un corridor écologique en aval - Un rejet des eaux pluviales liées au contournement - La présence d'une ligne électrique • OAP n°2 Instauration d'une OAP pour organiser l'éventuelle urbanisation du tènement de la SNCF, aujourd'hui sous-utilisé, à proximité du Pôle d'Echanges Multimodal récemment réaménagé.		Dans l'ensemble des OAP, une attention particulière est apportée au paysage environnant des sites en développement : une rubrique "diagnostic et enjeux du site" vient présenter les éléments qui appellent une vigilance dans les aménagements, et viennent expliciter l'esprit de l'OAP : points de vue, bâtiments de caractère, espaces paysagers, chemins existants à intégrer dans la composition générale...

REGLEMENT	• Création de secteurs de destinations et 'usage des sols proposant un règlement adapté à l'usage actuel ou futur de chaque zone d'activité (industrielle à Chassende, Baraques, Taulhac), commerciale à Chirel, tertiaire sur le pôle Gare. En particulier, les nouvelles implantations commerciales (hors commerce de gros) ne sont pas autorisées sur les zones d'activités à vocations industrielle et artisanale (notamment Chassende), tandis que les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industries, entrepôts, bureaux) sont interdites sur Chirel • Rattachement des zones d'activités existantes et de leurs extensions à un secteur de densité U2.12 instaurant des règles de prospects adaptées aux activités industrielles et artisanales • Instauration du Coefficient de Biotope par Surface pour inciter à une plus grande végétalisation des opérations d'aménagement et de construction: les zones d'activités, comme les autres secteurs, sont également soumises à des exigences de végétalisation	• Instauration d'un périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, au sein duquel tout changement de destination d'une activité de commerce et service existante est interdit, à l'exception des changements de destination pour l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif ou service public. Le changement de sous-destination appartenant à la destination "Commerce et activité de service" demeure autorisé. Il s'agit de maintenir des linéaires d'activités qui permettent d'animer le centre-ville, le rendre vivant, et lui confèrent son attractivité, et d'éviter que ces rez-de-chaussée soient réinvestis en locaux annexes d'habitation (garages, par exemple), peu qualitatifs sur l'espace public. Cette protection peut s'accompagner d'aménagements d'espaces publics ne relevant pas du PLU mais qui sont complémentaires à cette disposition, pour améliorer les circulations piétonnes et rendre le centre-ville plus agréable, et donc plus attractif.	• Instauration du Coefficient de Biotope par Surface pour inciter à une plus grande végétalisation des opérations d'aménagement et de construction, avec un degré d'exigence plus élevé sur les secteurs de coteaux (secteurs de densité U2.7, U2.9, U2.10) • Repérage des jardins et espaces verts à préserver, des édifices bâtis à protéger et des sites patrimoniaux remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui soumet l'ensemble des projets de démolition à autorisation préalable, impose une déclaration préalable pour l'édification de clôtures ou un ravalement de façade, exige la conservation de la prédominance plantée des espaces verts repérés et soumet les rénovations à des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions spécifiquement adaptées aux caractéristiques des bâtiments concernés. Les abords du chemin de St Jacques de Compostelle, le centre-ville hors PSMV (ville XIXème), mais aussi les coteaux paysagés, perceptibles depuis le centre-ville, comportent de nombreuses protections de ce type.

	PROMOUVOIR LA QUALITE DE VIE EN CENTRE-VILLE POUR FAVORISER SON REINVESTISSEMENT			
	Améliorer les liaisons et l'accès au centre-ville	**Redonner plus de place à la nature en ville**	**Améliorer la lisibilité de l'espace urbain**	**Garantir la santé, le bien-être et la sécurité des habitants et usagers**
PADD	**Soutenir l'usage des modes doux pour gagner le centre-ville depuis la périphérie, en accompagnant le nouveau contournement du Puy de liaisons cyclables fonctionnelles, confortables et sécurisées, permettant de relier les différents quartiers entre eux et au centre, en impulsant la requalification de la RN 88 (Avenue Foch, Boulevard de la République)**	**Développer l'offre d'espaces publics et de cheminements modes doux paysagers dans le cadre d'une trame verte continue en centre-ville**	**Atténuer les barrières physiques et historiques entre le centre ancien et sa première couronne pour étoffer et conforter le centre-ville**	**Réduire l'exposition aux nuisances liées à l'automobile**
	Modérer les contraintes d'accès automobile sans accroître les flux vers le centre-ville	**Préserver la trame verte intra-urbaine existante en veillant au maintien des jardins présents dans l'espace urbain, et à la maitrise de la densification par divisions parcellaires**	**Maintenir la complémentarité et l'identité des différents quartiers du centre-ville**	**Favoriser le développement de l'architecture bio-climatique** **Intégrer les risques naturels**
OAP		OAP n°1 - Jean Solvain, 3 - Coloin, 4 - Fieu, 5 - Ours, 7-Bas de Taulhac : intégration d'espaces verts venant structurer l'aménagement et le fonctionnement des futurs quartiers, connectés au maillage paysager et/ou modes doux environnant (coulée verte du Dolaizon à travers la ville jusqu'à la Borne, chemin du Fieu, plateau bocager d'Ours, talweg de Bas de Taulhac...)	OAP n°1 - Jean Solvain : volonté de densifier le quartier, y apporter une légère mixité fonctionnelle et travailler un maillage paysager de qualité pour "épaissir" le centre-ville et requalifier cet interface entre ville ancienne et gare, en entrée de ville.	• Dans l'ensemble des OAP : orientation préférentielle des constructions au Sud, en ménageant autant que possible des accès par le Nord (en particulier sur l'OAP n°5 - Ours, n°6 - Mons, n°8-Chirel Sud) • OAP n°1 - Jean Solvain : intégration du risque inondation en aménageant un vaste espace paysager central sur les rives du Dolaizon

REGLEMENT		• Instauration d'emplacements réservés en faveur de l'aménagement d'espaces publics et de cheminements modes doux : emplacements réservés numérotés de 1 à 15, et n°25, 26) • Repérage de jardins et espaces verts à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (jardin Henri Vinay, abords du chemin de St Jacques de Compostelle, abords de la voie ferrée -ceinture verte de la ville XIXè, coteaux paysagers de Coloin, parc du château de Mons, abords du hameau ancien d'Ours,...), qui impose que la prédominance plantée de ces espaces soit conservée • Maintien de certains Espaces Boisés Classés (EBC) dans les zones urbaines, et notamment: le parc de Bonneterre, le jardin de la Banque de France...)	• Zone urbaine : une densité décroissante du cœur de ville jusqu'aux franges de l'enveloppe urbaine (secteurs U2.1 à U2.10), qui tient toutefois compte des tissus anciens (hameaux - secteur U2.8), pour améliorer la lisibilité de l'espace urbain et maintenir des quartiers aux typologies différentes	• Dispositions générales : intégration des règles du PPRI • Secteur de densité U2.8 : introduction d'une règle dérogatoire à l'obligation de s'implanter à l'alignement de la voie publique : possibilité d'un retrait par rapport à la voie s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique visant à libérer de l'espace au Sud (recherche de l'ensoleillement). Il s'agit notamment de tenir compte de la configuration du hameau d'Ours, qui dispose d'une part importante de parcelles longée par la voie publique sur leur limite Sud, et qui, en implantant les constructions à l'alignement, ne dégagerait de l'espace qu'en partie Nord des parcelles.

PADD	**PRESERVER LES QUALITES PATRIMONIALES DE LA VILLE**	
	Promouvoir une "urbanisation de dialogue" avec le paysage	**Favoriser une urbanisation économe en espaces et respectueuse de l'environnement et de l'agriculture**
	Préserver et valoriser les éléments du patrimoine	**Protéger les réservoirs de biodiversité et maintenir les continuités écologiques et paysagères du territoire**
	Assurer une bonne insertion de l'urbanisation dans le grand paysage	**Créer les conditions de la pérennisation d'exploitations agricoles fragiles**
OAP	• <u>Dans l'ensemble des OAP :</u> > Prise en compte des éléments de paysage situés au sein des périmètres d'OAP ou dans leur environnement immédiat : points de vue (OAP n°4 - Fieu, jardins (OAP n°5 - Ours), bâti de caractère (OAP n°1 - Jean Solvain, OAP n°5 - Ours), franges boisées (OAP n°4 - Fieu, OAP n°8 - Chirel ...) > Proposition de formes urbaines en continuité des formes situées aux alentours : - de l'habitat collectif dans l''OAP n°1 - Jean Solvain, en partie Est de l'OAP n°3 - Coloin (à proximité immédiate du quartier de Guitard), en partie Nord de l'OAP n°4 - Fieu -au contact du quartier du Val vert) - de l'habitat intermédiaire en partie Ouest de l'OAP n°3 - Coloin, au sein de l'OAP n°4 - Fieu ou à l'Est de l'OAP n°5 - Ours, en accroche avec les maisons de hameau traditionnelles - de l'habitat individuel ou groupé dans les OAP plus périphériques : OAP n°6 - Mons, OAP n°7 - Bas de Taulhac, OAP n°8 - Chirel Sud.	• <u>Intégration des continuités écologiques et paysagères du territoire au sein es périmètres d'OAP concernés :</u> - la coulée verte du Dolaizon au sein de l'OAP n°1 - Jean Solvain - les chemins vicinaux et leurs boisements (OAP n°4 - Fieu, OAP n°5 - Ours, OAP n°8 - Chirel Sud...) - les talwegs, cours d'eau et zones humides (OAP n°7 - Bas de Taulhac, OAP n°9 - Chassende) - les haies bocagères (OAP n°5 - Ours)

ZONAGE / REGLEMENT	• <u>Intégration du Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur dans le Document graphique :</u> zone blanche du PLU, se substituant à lui • <u>Repérage, au titre de l'article L151-19 :</u> - des sites d'intérêt patrimonial : la ville XIXème, les hameaux anciens d'Ours, Mons, Taulhac, le Riou. Les démolitions des bâtiments situés au sein de ces périmètres sont soumises à une demande de permis de démolir, la ville souhaitant maitriser l'évolution du bâti souvent patrimonial situé au sein de ces périmètres. Les ravalements de façades et édification de clôtures sont en outre soumis à une Déclaration préalable, afin de conserver la maîtrise de l'aspect extérieur des constructions, y compris si elles n'ont pas de caractère patrimonial affirmé, car leur rénovation ou l'aménagement de leurs abords peut avoir un impact sur un bâti de caractère situé à proximité (logique de prise en compte du rapport de co-visibilité). - des édifices bâtis à protéger : ces bâtiments de caractère sont soumis aux mêmes règles que l'ensemble des constructions situées au sein des sites d'intérêt patrimonial. Ils sont en outre soumis à des dispositions réglementaires spécifiques visant à encadrer les travaux de rénovation : il s'agit d'assurer le respect des caractéristiques des bâtiments anciens/traditionnels (Règlement - Pièce n°5 du PLU - Titre 6 - Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère) - des jardins et espaces verts à préserver : la prédominance plantée de ces espaces doit être assurée et l'impact des éventuelles constructions limité.	• <u>Une enveloppe urbaine resserrée :</u> - une zone resserrée à la seule enveloppe urbaine centrale et aux principaux hameaux (Ours, Mons, Taulhac, Riou), qui limite les possibilités de constructions nouvelles en extension au-delà des dernières constructions existantes : les enveloppes urbaines du hameau du Riou, de Taulhac, ainsi que sur le secteur de Chirel, ont notamment été réduites - Un total de 7 zones A Urbaniser (AU) situées au coeur de l'enveloppe urbaine (Coloin, Bas de Taulhac) ou en greffe immédiate (Fieu, Ours, Mons, Ultrayat-Capucins, Chirel Sud), toutes encadrées par une OAP visant à encadrer leur urbanisation, sur un total de 22,4 ha de terrains naturels ouverts à l'urbanisation . Si l'ensemble de ces zones AU sont issues du précédent PLU, certaines ont été réduites (Le Fieu, Ours, Mons, Bas de Taulhac), dans l'idée de conserver des possibilités de développement sur les principaux hameaux de la commune et d'accueillir les logements nécessaires à la relance de la croissance démographique tout en tenant compte de la nécessité de modérer l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles, les espaces naturels et le patrimoine ancien. Dans cet esprit, des zones A Urbaniser ont été supprimées sur le secteur de Guitard, afin de préserver une coupure d'urbanisation entre l'enveloppe urbaine centrale et le hameau d'Ours, sur un secteur identifié en tant que corridor écologique. • <u>L'identification, au sein des zones A et N, des zones humides et corridors écologiques au titre de l'article L151-23, avec mise en place de mesure spécifique visant notamment à encadrer les affouillements et exhaussements de sols, à préserver les arbres et haies par une obligation de replantage en cas d'abattage, ou à préserver la perméabilité des clôtures.</u> • <u>Instauration, au titre de l'article L151-19, d'un secteur agricole protégé (Ap) sur le plateau d'Ours-Mons,</u> au sein duquel toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite, et où : - les haies bocagères devront obligatoirement être replantée en cas d'abattage - les murs en pierres ne pourront être détruits

I.2.2. Quelle traduction du PADD ? - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent **9 secteurs stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables** dans les 10 prochaines années.

Elles viennent spatialiser les dispositions réglementaires des zones du document graphique règlementaire auxquelles elles se rattachent, et préciser les objectifs de la commune pour ces secteurs. Elles permettent d'*orienter* leur évolution ainsi que l'intervention des aménageurs et constructeurs.

Les périmètres d'OAP traduisent toutefois deux démarches différentes, retenues comme prioritaires dans le cadre du PADD (pièce n°2 du PLU) :

- ➔ **L'aménagement de terrains non construits, en développement urbain sur terrains nus de l'enveloppe urbaine** (OAP n°2 à 9).
  L'aménagement de ces terrains, sur des "dents creuses" entourés de terrains déjà construits (OAP n°2 - Gare, n°3 - Coloin, n°7 - Bas de Taulhac), ou en "greffe" des enveloppes urbaines existantes (OAP n°4 - Fieu, n°5 - Ours, n°6 - Mons, n°8 - Chirel Sud, n°9 - Chassende) doit permettre de répondre aux objectifs de développement démographique (OAP n°3 à 9) et économique (OAP n°2, 9) du PADD, qui vise à produire une offre nouvelle de logements adaptés aux besoins des ménages (logements individuels, jumelés ou intermédiaires), et à développer l'emploi sur la base des zones d'activités existantes, tout en modérant la consommation d'espaces agricoles et naturels et en préservant le patrimoine remarquable du territoire. Le choix des périmètres d'OAP résulte ainsi d'un équilibre entre l'enjeu de relancer la dynamique du territoire et son attractivité en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation et la prise en compte de ces enjeux patrimoniaux. C'est pourquoi l'ensemble des terrains aujourd'hui enclavés dans l'urbanisation, et qui n'ont plus d'avenir agricole compte tenu des nuisances réciproques qu'une telle activité générerait au cœur de l'espace urbain, ont vocation à être investis en priorité, les zones AU en extension étant réduites par rapport au précédent PLU.

A travers cette démarche de programmation d'un développement respectueux des patrimoines du territoire, les périmètres d'OAP contribuent à répondre aux 4 grandes orientations du PADD :

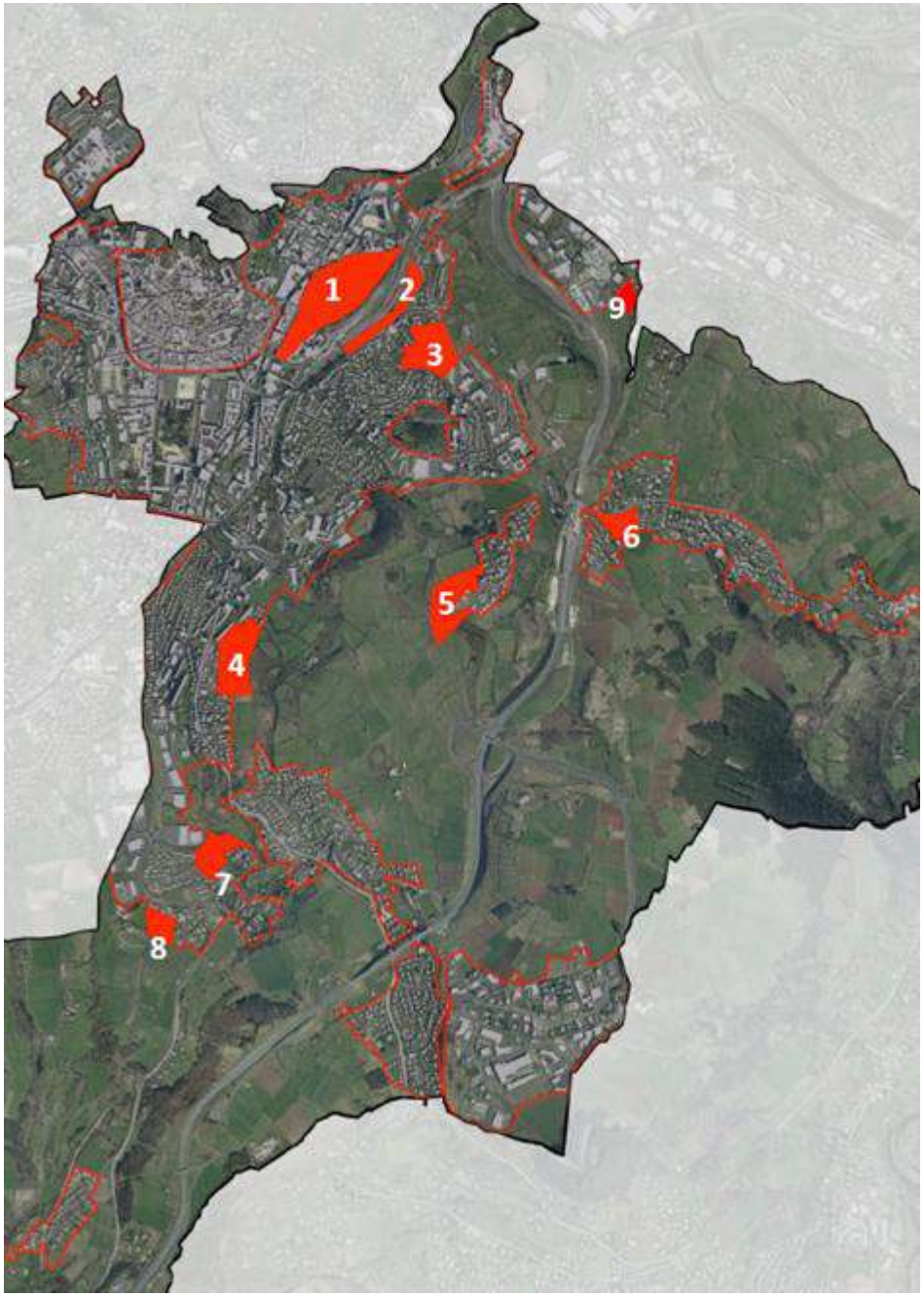
- *Favoriser l'attractivité de la ville-centre et les parcours de logements.*
- *Promouvoir un développement économique durable, valorisant l'identité du territoire et préservant ses ressources*
- *Promouvoir la qualité de vie en centre-ville pour favoriser son réinvestissement*
- *Préserver les qualités patrimoniales de la ville*

➔ **Le renouvellement urbain et la densification d'un secteur déjà construit mais jugé stratégique de par sa localisation à proximité du Pôle d'Echanges Multimodal réaménagé et ses caractéristiques urbaines actuelles : le quartier Jean Solvain (OAP n°1).**

Cet objectif consiste à réorganiser et optimiser l'occupation de terrains qui, situés en entrée de ville, entre le centre ancien et la gare, s'avèrent aujourd'hui sous-utilisés compte tenu de la proximité des équipements, services et commerces, de la qualité de la desserte en transports collectifs, et des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles et de l'étalement urbain, fixés dans le PADD comme dans la réglementation supra-communale.

Cette OAP spécifique permettra également de répondre aux orientations du PADD suivantes :

- *Favoriser l'attractivité de la ville-centre et les parcours de logements.*
- *Promouvoir la qualité de vie en centre-ville pour favoriser son réinvestissement*
- *Préserver les qualités patrimoniales de la ville*



Limites de l'enveloppe urbaine existante

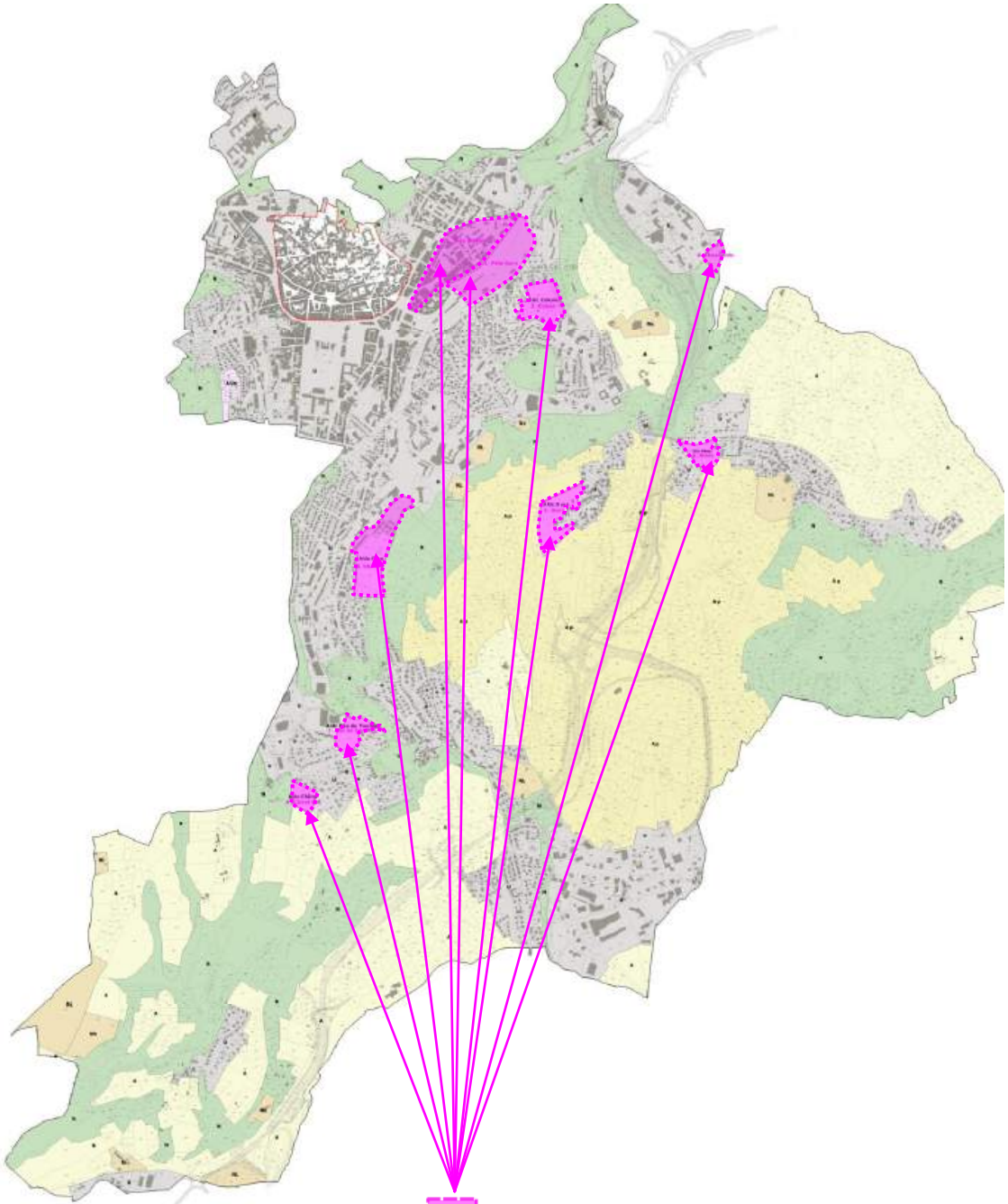
Périmètres d'OAP

Ainsi, outre le fait qu'elles permettent **d'accueillir une bonne part du développement programmé par la ville sur les 10 prochaines années en programmant, en renouvellement comme en développement urbain, une diversité de logements visant à mieux répondre aux besoins des ménages** qui ne trouvent pas suffisamment de logements adaptés à leurs attentes sur la ville du Puy, **les OAP visent à limiter l'impact de l'urbanisation nouvelle sur les patrimoines agricole, naturel et paysager de la ville, et à conforter la centralité** (c'est notamment le cas des OAP n°1 - Jean Solvain, en renouvellement urbain, mais aussi l'OAP n°2 pour la création d'un pôle d'activités tertiaires sur la gare et une l'OAP n°3 sur le quartier de Coloin, à proximité du centre-ville et de la gare).

Au global, **sur l'ensemble des OAP mises en place, la ville prévoit ainsi la construction d'environ 780 logements, dont 520 logements sur un total de 18,5 ha nouvellement urbanisés, et une hypothèse (théorique) d'environ 260 logements (soit 33 %) sur 10 ha en renouvellement urbain (Jean Solvain), soit une densité moyenne globale d'environ 27,3 logements/ha** (contre une consommation moyenne d'environ 21 logements/ha sur la période 2005-2015, et un objectif du SCOT du Velay d'une densité moyenne comprise entre 18 et 25 logements/ha)**.**

Tout en programmant le nombre de logements nécessaires pour répondre à son objectif de relance de la croissance démographique (voir l'hypothèse de développement démographique p 242 ci-dessous), **la ville s'est donc attachée à modérer sa consommation d'espaces en veillant à ce que la densité moyenne des logements produits dans le cadre des OAP soit supérieure à l'objectif de densité moyenne fixé par le SCOT ou enregistré sur les 10 années précédant le lancement de la procédure de révision du PLU.** Les OAP devraient donc permettre de prendre en compte les qualités patrimoniales du Puy tout en répondant à l'enjeu de la relance de l'attractivité de la ville.

NUMERO ET NOM DE L'OAP	VOCATION DU SECTEUR D'OAP	TYPOLOGIE	NOMBRE DE LOGEMENTS
OAP n°1 - Jean Solvain	Zone mixte et dense de centre-ville	Renouvellement urbain	260
OAP n°2 - Pôle Gare	Zone d'activités économiques tertiaires	Développement dans l'enveloppe urbaine	-
OAP n°3 - Coloin	Zone d'habitat collectif, intermédiaire et individuel dense	Développement dans l'enveloppe urbaine	105
OAP n°4 - Fieu	Zone d'habitat collectif, intermédiaire et individuel dense	Développement en greffe de l'enveloppe urbaine	305
OAP n°5 - Ours	Zone d'habitat intermédiaire et individuel dense	Développement en greffe de hameau	50
OAP n°6 - Mons	Zone résidentielle d'habitat individuel	Développement en greffe de hameau	20
OAP n°7 - Bas de Taulhac	Zone résidentielle d'habitat individuel	Développement dans l'enveloppe urbaine	20
OAP n°8 - Chirel Sud	Zone résidentielle d'habitat individuel	Développement en extension de l'enveloppe urbaine	20
OAP n°9 - Chassende	Extension de la zone d'activité économiques	Développement en extension de l'enveloppe urbaine	-
			780, dont environ 33 % en renouvellement urbain



Figuré des périmètres d'OAP sur le document graphique (plan de zonage)

Parmi ces 780 nouveaux logements programmés et encadrés par les 7 OAP dévolues à la production de logements (hors OAP n°2 et 9), la ville a programmé la construction d'environ 560 logements collectifs, soit environ 70 % du nombre total de logements programmés dans le cadre des OAP, **pour 220 logements individuels**, soit 30 % de l'offre totale de logements programmés dans le cadre des OAP.

Ceci constitue **un effort de diversification de l'offre de logements produite**, dans un territoire qui souffre d'une vacance forte (14,5 % du parc de logements), en particulier parmi l'offre de logements collectifs privés du centre-ville (90 % de la vacance concerne des logements collectifs)et où plus de 78 % des logements sont des logements collectifs.

Enfin, il convient de noter qu'une part des logements programmés dans le cadre des OAP sera dévolue à la production de logement abordable, qui inclut, outre les logements locatifs sociaux, les logements privés conventionnés, les logements adaptés à un public spécifique (personnes âgées, handicapées, étudiants...) à loyer maitrisé ou les logements en accession aidée à la propriété. Cette proportion représentera 10 % de l'offre programmée sur les secteurs du Fieu et de Jean Solvain, et 15 % de l'offre programmée sur les secteurs d'Ours et de Coloin, soit un total d'environ 80 logements abordables nouvellement créés (soit environ 10 % de l'offre totale de logements programmés dans le cadre des OAP).

L'offre de logements programmée dans le cadre des OAP vise donc à abaisser la part des logements collectifs dans le parc de logements de la ville du Puy, pour mieux coller à une demande qui semble se détourner des logements collectifs, ou du moins pour favoriser, en complément, le réinvestissement des logements collectifs existants et vacants.

A noter que l'offre de nouveaux logements programmés dans le cadre des OAP sera complétée par l'offre de nouveaux logements, majoritairement individuels, construits en "diffus" dans le cadre de l'urbanisation des dents creuses de l'enveloppe urbaines non situées dans un périmètre d'OAP, ou des éventuelles divisions parcellaires susceptibles de se développer avec la raréfaction progressive du foncier constructible.

Outre la recherche d'une diversification de l'offre de logements produite, les OAP visent, dans l'esprit du PADD, à promouvoir une certaine qualité urbaine des aménagements, tant en termes d'usages que de paysage urbain créés. **La ville a ainsi souhaité intégrer, dans l'ensemble des OAP, des principes d'espaces publics ou collectifs** (par ailleurs repris dans le règlement, qui incite à la réalisation d'espaces collectifs à partir d'une certaine taille d'opération de logements), **d'espaces verts et de liaisons piétonnes** qui, mis bout à bout, ont vocation à remailler et créer des cheminements continus et jalonnés d'espaces de sociabilité et d'animation dans l'ensemble de la ville.

Il s'agit par la même façon de mettre en valeur des éléments du paysage existant ou environnant, ou d'intégrer des espaces de richesse écologique (poches de micro-biodiversité, zones humides...) de manière à ce que les OAP permettent non seulement de répondre aux objectifs de développement, mais aussi aux objectifs d'aménagements de qualité et de préservation de patrimoines.

OAP	NOMBRE DE LOGEMENTS	PART DE LOGEMENTS ABORDABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS ABORDABLES
OAP n°1 - Jean Solvain	260	10 %	26
OAP n°2 - Pôle Gare	-	-	-
OAP n°3 - Coloin	105	15%	16
OAP n°4 - Fieu	305	10%	31
OAP n°5 - Ours	50	15%	8
OAP n°6 - Mons	20	-	-
OAP n°7 - Bas de Taulhac	20	-	-
OAP n°8 - Chirel Sud	20	-	-
OAP n°9 - Chassende	-	-	-
	780, dont environ 33 % en renouvellement urbain	**10%**	**81**

I.2.3 Quelle traduction du PADD ? - Les zones du PLU

Les zones urbaines du PLU et leur règlement ont été définies à partir des caractéristiques de chaque quartier composant la commune, mais aussi en fonction de l'évolution souhaitée par les élus pour chacun de ces quartiers.

Ainsi, le contour et les dispositions réglementaires propres à chaque quartier correspondent à une certaine réalité urbaine, mais visent aussi à orienter l'évolution du tissu urbain en cohérence avec les 3 grandes orientations du PADD suivantes :

- **VOLET N°1 : LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET L'HABITAT**
  " Favoriser l'attractivité de la ville-centre et les parcours de logements"

- **VOLET N°2 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**
  " Promouvoir un développement économique durable, valorisant l'identité du territoire et préservant ses ressources"

- **VOLET N°3 : L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE**
  " Promouvoir la qualité de vie en centre-ville pour favoriser son réinvestissement "

- **VOLET N°4 : UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES PATRIMOINES**
  "Préserver les qualités patrimoniales de la ville"

En complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il s'agit ainsi de donner la possibilité au tissu urbain de garder ou retrouver sa cohérence, d'être pérennisé ou d'évoluer en se densifiant de manière maitrisée, en se réorganisant ou en se renouvelant, pour accueillir le futur développement de la ville en limitant les extensions, dans le cadre d'une enveloppe urbaine qui demeure resserrée, au service de la préservation des patrimoines naturels, agricoles et paysagers du Puy, tout en améliorant le fonctionnement de la ville et la qualité de vie. Il s'agit aussi, en complémentarité, de maitriser la qualité urbaine des nouveaux quartiers aménagés au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Chaque zone, qu'elle soit urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle (N) organise ainsi les possibilités de construire (Destinations des constructions et occupations des sols (Articles 1.1 à 1.3), Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions (Articles 2.1 à 2.4)) en fonction de son positionnement dans la ville et de son rôle dans le projet global du PLU.

D'une manière générale, le PADD vise à maitriser l'impact du développement sur les franges de la ville et les zones agricoles et naturelles, et à conforter la centralité du centre-ville.

I.2.3.1. Les zones Agricole (A) et Naturelle (N)

Dans cet esprit, **les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont globalement, et à quelques exceptions près et sous certaines conditions, inconstructibles** : **elles ont vocation à rester à l'état naturel ou agricole, et le règlement du PLU s'inscrit plus dans une logique de préservation et de gestion de l'existant.**

Seules certaines activités et usages du sol spécifiques sont autorisés :

- **les locaux, installations et ouvrages techniques des administrations publiques ou assimilés dans l'ensemble des zones A et N,** à l'exception des zones humides et des corridors écologiques repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- **les constructions et installations à usage d'activité agricole en zone agricole non protégée au titre de l'article L151-19 (hors secteur Ap)** pour des motifs d'ordre paysager et environnementaux ;
- **au sein des secteurs de taille et de capacité limitées, instaurés au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme :**
  - **des usages liés à des équipements publics existants** : déchetterie, mosquée... (secteurs Ne) ;
  - **des activités de loisirs existantes ou en projet :** accro-branche, kart-cross, aire de repos aménagée sur le nouveau contournement... (secteur NL);
  - **les constructions et aménagements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage existante** (secteur Nh);
  - **les constructions liées à une activité économique autre qu'agricole existante** (secteur Ni).

➢ La zone A

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone A correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole. Elle vise à maintenir une activité agricole sur le territoire de la commune, voire à permettre le redéploiement de nouvelles exploitations agricoles, après une longue période de décrue de ce secteur d'activité.

Dans cet objectif, l'espace agricole du Puy-en-Velay tel qu'il avait été identifié dans le premier PLU de la ville est maintenu, voire étendu (les enveloppes urbaines de développement ayant été réduites) et "sacralisé". Ainsi, **toute nouvelle construction**, à l'exception des constructions à usage agricole, des constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole, des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (dans la limite de 200 m² de surface de plancher) ainsi que leurs annexes et piscines, et des locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, **est interdite.**

Les rares nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent en outre s'implanter, dans la mesure du possible, à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux constructions existantes (sauf dans le cas d'une nouvelle installation d'un exploitant agricole), afin de limiter le mitage des parcelles agricoles, et à plus de 100 mètres d'une zone urbaine ou à urbaniser, afin d'éviter les nuisances réciproques entre développement résidentiel ou économique autre qu'agricole et activités agricoles.

Quoique très restrictive pour les nouvelles constructions, la zone agricole tient toutefois compte des constructions existantes sans lien avec l'agriculture, en leur laissant quelques possibilités d'évolution modeste, l'idée étant de ne pas geler ces constructions tout en évitant tout nouveau développement et toute nouvelle création de logement ou d'activité hors agriculture à partir de ces logements.

Les annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une par tènement (pour éviter la création d'un logement dans une annexe), les piscines et les extensions (dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, d'une extension par tènement et de 200 m² de surface de plancher totale après travaux) sont ainsi autorisées, sous réserve, pour les deux premières, d'être intégralement implantées dans un rayon de 30 m à partir de la construction principale existante (dans le but d'éviter que ce type de constructions ne vienne, dans le cadre de grandes parcelles, également contribuer au mitage de l'espace agricole).

La zone A est en outre concernée par :

- *un secteur Ap protégé*

  Ce secteur concerne l'ensemble agricole et paysager formé par le plateau d'Ours-Mons. Caractérisé par une maille bocagère de qualité (un patchwork de prairies d'élevage dessiné par des chemins vicinaux bordés de haies bocagères et de murets en pierres de pays) s'ouvrant sur le grand paysage des puys alentours et constituant un ensemble agricole et écologique fonctionnel intéressant, le plateau d'Ours-Mons surplombe la vallée de la Loire, à l'Est, mais est encerclé au Nord, à l'Ouest et au Sud, par l'urbanisation et les infrastructures. En particulier, le récent aménagement du contournement du Puy, important pour améliorer les circulations et la desserte de l'agglomération au service de la qualité de vie en centre-ville et, in fine, de son attractivité future, est susceptible de créer une pression foncière supplémentaire sur cet ensemble agricole et paysager remarquable. La nouvelle infrastructure ne vient-elle pas en effet désenclaver des terrains particulièrement qualitatifs, disposant d'une exposition, et d'une visibilité remarquables pour des développements résidentiels ou économiques nouveaux ?

  Face à ce risque, et tout en actant l'intérêt de relier, à terme, l'échangeur d'Ours-Mons au centre-ville du Puy, pour améliorer la desserte du centre et éviter que le contournement, tout en réduisant les nuisances dans le centre, n'entraine du même coup son évitement, les élus ont souhaité "sacraliser" la vocation agricole du plateau. En d'autres termes, l'espace agricole ne pourra être éventuellement "grignoté" à l'avenir qu'au profit d'une infrastructure nécessaire pour le désenclavement et la dynamisation du centre-ville du Puy, sans qu'il ne puisse en aucun cas constituer le support de nouveaux développements urbains en lien avec la nouvelle infrastructure.

Afin d'acter cette stricte protection du plateau bocager d'Ours-Mons, un secteur agricole protégé Ap a ainsi été mis en place au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'instauration d'un secteur agricole patrimonial protégé rend la zone strictement inconstructible, y compris pour une nouvelle construction à usage agricole ou l'évolution des constructions existantes sans lien avec l'agriculture (à la différence de la zone A générale).

Elle permet en outre de préserver le maillage bocager et le réseau de murets en pierres de pays, rendant obligatoire le replantage des haies bocagères en cas d'arrachage, et interdisant la démolition des murs (sauf dans le cas de l'aménagement d'un accès nécessaire à une construction ou un aménagement autorisé dans la zone).

- *Des zones de corridors écologique et de zones humides*

Le Document graphique (pièce n°4) du PLU identifie, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des coupures d'urbanisation à préserver de toute nouvelle construction afin de maintenir le rôle de corridor écologique de ces secteurs et la fonctionnalité écologique globale du territoire. En particulier, trois secteurs majeurs ont été identifiés:

- entre l'enveloppe urbaine centrale de la ville, au Sud du quartier de Guitard, et le hameau d'Ours
- sous le viaduc du contournement du Puy, entre l'enveloppe urbaine du hameau ancien de Taulhac et ses extensions pavillonnaires et la zone d'activités de Taulhac
- au coeur de la zone d'activité de Taulhac.

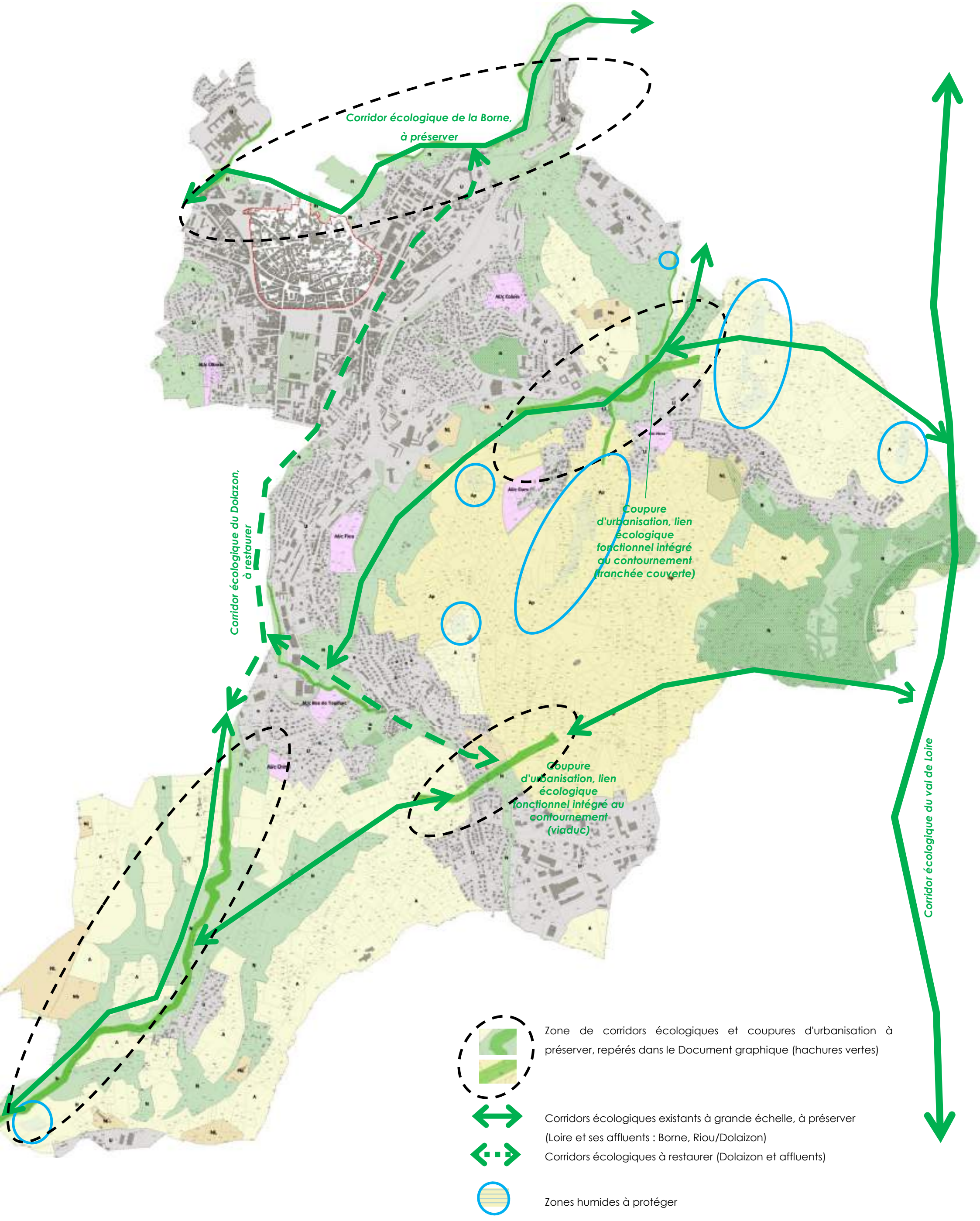
Ces trois coupures d'urbanisation sont protégées dans le PLU car elles permettent de maintenir une liaison entre le plateau agricole bocager d'Ours-Mons, protégé, et les vallées du Riou et du Dolaizon, à l'Ouest, et de la Loire, à l'Est, de part et d'autre du plateau, par delà la RN88, le contournement du Puy (qui a intégré le maintien de ces corridors dans son aménagement, à travers le viaduc de Taulhac et la tranchée couverte d'Ours-Mons) ou l'avenue d'Ours-Mons.

Outre ces trois secteurs de corridors écologiques jouant un rôle de lien fonctionnel entre plateau et vallées, plusieurs zones humides ont ponctuellement été identifiées au Document graphique, principalement dans les fonds de vallons descendant sur les vallées du Dolaizon (talweg du secteur de Bas de Taulhac) ou de la Loire (talweg de Chassende), ou également sur le plateau (zone humide d'Ours).

Dans le but de préserver la richesse de ces espaces et les fonctionnalités écologiques du territoire, en compatibilité avec les objectifs de la loi "Grenelle" et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Auvergne, **le PLU interdit toute nouvelle construction, y compris les constructions à usage agricole, au sein de ces zones.**

Seule l'évolution mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans les mêmes conditions qu'en zone A est autorisée au sein des zones de corridors écologiques.

Au sein des zones humides, aucun aménagement ni mouvement de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement des ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et sous réserve de ne pas perturber le fonctionnement de la zone humide, n'est autorisé.


Corridor écologique de la Borne, à préserver
Corridor écologique du Dolazon, à restaurer
Coupure d'urbanisation, lien écologique fonctionnel intégré au contournement (tranchée couverte)
Coupure d'urbanisation, lien écologique fonctionnel intégré au contournement (viaduc)
Corridor écologique du val de Loire
Zone de corridors écologiques et coupures d'urbanisation à préserver, repérés dans le Document graphique (hachures vertes)
Corridors écologiques existants à grande échelle, à préserver (Loire et ses affluents : Borne, Riou/Dolaizon)
Corridors écologiques à restaurer (Dolaizon et affluents)
Zones humides à protéger

➢ La zone N

*Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"*
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- La zone N

Au même titre que le secteur Ap, la zone N intègre les réservoirs de biodiversité à forte valeur écologique à préserver, notamment identifiés sur la partie Est du territoire communal (ensemble écologique fonctionnel de la vallée de la Loire), et en partie Sud (vallées du Riou et du Dolaizon). Elle se distingue du secteur Ap par l'occupation actuelle des terrains concernés, majoritairement composés de boisements et ripisylves.

Comme au sein du secteur Ap, aucune construction n'est autorisée dans la zone N, à l'exception de l'évolution mesurée des rares constructions d'habitation existantes.

- les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Toutefois, pour tenir compte de la présence d'un certain nombre d'activités autres qu'agricoles ou forestières au sein ou au contact de la zone N, le Document graphique du PLU identifie, conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lequel sont autorisées, à titre dérogatoire, et sous conditions, certains constructions en lien avec l'existant.

Quatre types de STECAL répartis sur une douzaine de secteurs sont identifiés:

- **le secteur Ne**, correspondant à des équipements publics existants, et visant à permettre l'évolution de ces équipements publics en cas de besoin.
  Deux secteurs ont été identifiés : la mosquée et le stade de sport, en surplomb du coteau de Coloin, et la déchetterie, au Sud de la ville, entre le hameau du Riou et la ZA des Baraques ;

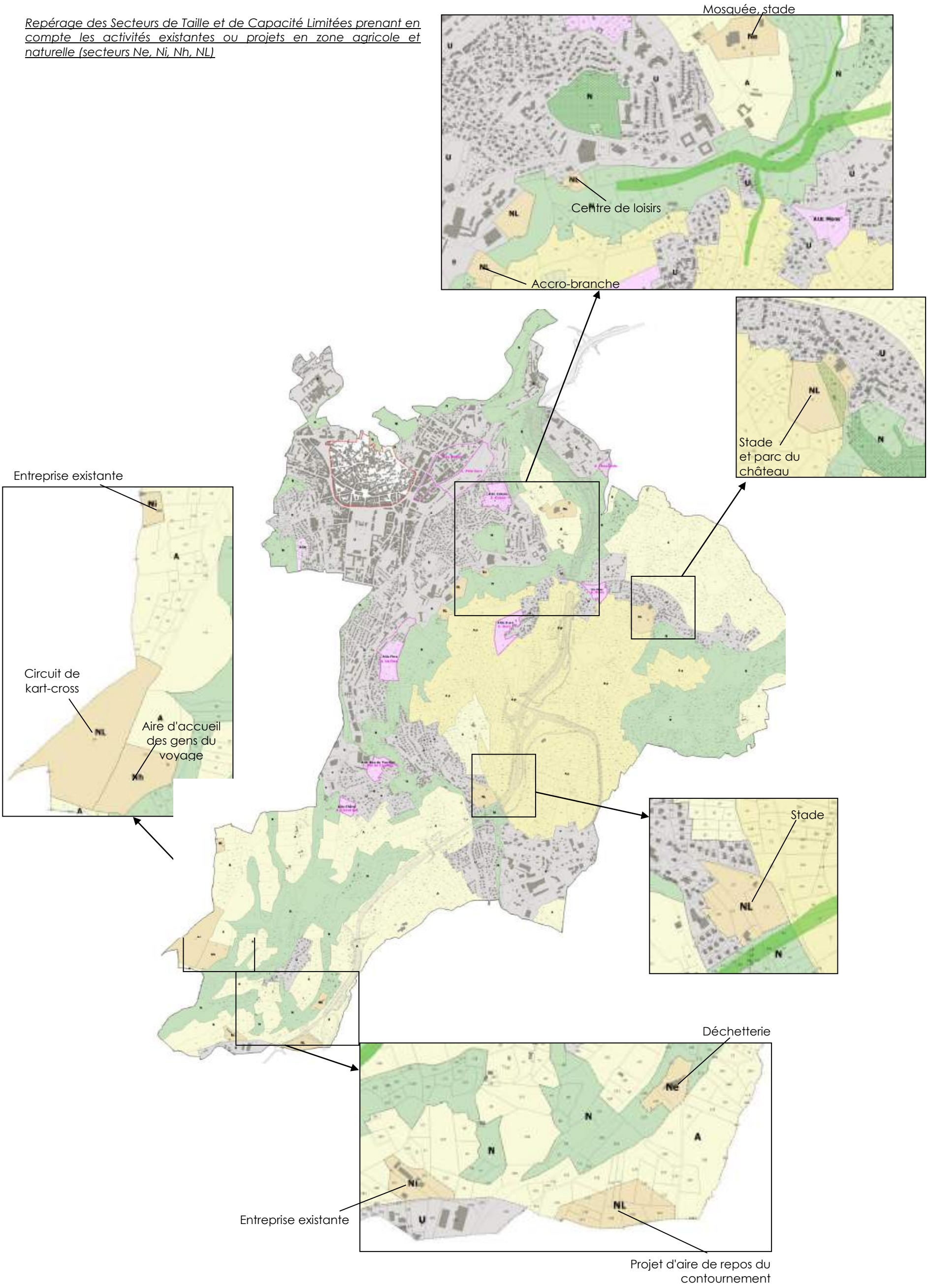
- **le secteur Ni**, correspondant à des activités du secteur secondaire isolées au sein de l'espace agricole ou naturel, situé en extension de la ZA des Baraques et en limite de Vals-près-le-Puy, au Sud-Ouest de la ville.
  Le secteur Ni ne prévoit que des possibilités d'évolution mesurée des constructions à usage économique existantes, dans la limite d'une extension par tènement représentant un maximum de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Il ne s'agit pas, à la différence des équipements publics, de permettre de nouvelle implantation, mais seulement de permettre aux entreprises d'adapter leur locaux de manière mesurée. Dans le cas de projet de développement plus significatifs, les entreprises concernées auront vocation à rejoindre des zones d'activités dédiées, de manière à limiter l'impact du développement industriel et artisanal sur l'espace naturel et agricole.

- **le secteur Nh** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage, au Sud-Ouest de la ville, en limite avec la commune de St-Christophe-sur-Dolaizon. Au sein du secteur Nh, les constructions à usage d'hébergement ou les autres équipements recevant du public liés à l'activité de l'aire d'accueil des gens du voyage sont autorisés sans limitation de surface, tandis que les logements sont limités à 80 m² de surface de plancher et doivent obligatoirement servir à loger les personnes assurant la direction, le gardiennage ou le fonctionnement de l'aire d'accueil.

- **le secteur NL,** qui recouvre des activités de loisirs de plein air, existantes (centre de loisirs et accro-branche en limite de l'enveloppe urbaine près du complexe aquatique de "La Vague" et du bois d'Hintzie, stade de football en limite du hameau de Taulhac, parc du château et stade de Mons, circuit de kart-cross au Sud-Ouest de la ville, à côté de l'aire d'accueil des gens du voyage en limite avec St-Christophe-sur-Dolaizon) ou en projet (aire de repos aménagée aux abords du contournement du Puy, en limite avec Cussac-sur-Loire).

  Tout en restant compatible avec l'esprit des secteurs de taille et de capacité limitées, le Règlement du PLU vise à adapter les droits à construire à chaque activité. Ainsi, au sein des secteurs Ne et NL, à vocation d'équipements publics ou de loisirs profitant à tous, certains équipements d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs au sein du secteur NL, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou équipements sportifs au sein du secteur Ne) sont autorisés dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

Repérage des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées prenant en compte les activités existantes ou projets en zone agricole et naturelle (secteurs Ne, Ni, Nh, NL)



I.2.3.2. La zone Urbaine (U)

*Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"*
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au contraire des zones A et N, la zone urbaine (U) et plus particulièrement les secteurs qui correspondent aux secteurs centraux de la ville, au cœur urbain, qui concentre des constructions plus denses, les équipements et activités principales de la commune, **a vocation à laisser davantage de possibilités de constructions nouvelles, de manière à renforcer la centralité, dans une double approche** *(traduite par deux cartes thématiques U1 - Destinations et usages des sols et U2 - Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère des constructions)* **:**

- **quantitative** : tout en veillant, comme inscrit dans le PADD, à "promouvoir la qualité de vie en centre-ville" et à "préserver les qualités patrimoniales de la ville", en s'inscrivant en cohérence avec l'environnement urbain sur lequel elles s'appliquent, les règles figurant aux articles U2.1 à U2.4 visent à favoriser la densification des espaces urbains centraux et une transition progressive de la densité du centre-ville vers la périphérie. **Il s'agit ainsi :**
  - **de traduire la volonté de relancer la croissance démographique de la ville, en laissant des possibilités nouvelles de construction au sein du centre-ville, de façon à accueillir davantage d'habitants à proximité des équipements, services et activités pour limiter les déplacements motorisés et les nuisances associées tout en réduisant les surfaces de foncier agricole et naturel consommé.**
  - **de proposer une offre alternative aux logements collectifs du centre-ville**, une offre prédominante sur le Puy (78 % du parc de logements) et où la vacance est la plus forte (90 % des logements vacants), pour attirer des ménages qui, jusqu'ici, préféraient s'installer sur les communes de périphérie, à la recherche du confort et de l'espace procurés par les logements individuels
  - **de limiter l'impact visuel des développements en périphérie, en veillant à ce que les volumétries bâties soient moins perceptibles dans le grand paysage et que la végétation reprenne progressivement le dessus** sur les espaces minéraux caractéristiques du centre-ville.

C'est avec cette ligne directrice générale qu'ont été conçus et que se combinent et se complètent les différents outils visant à réglementer la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère des construction :

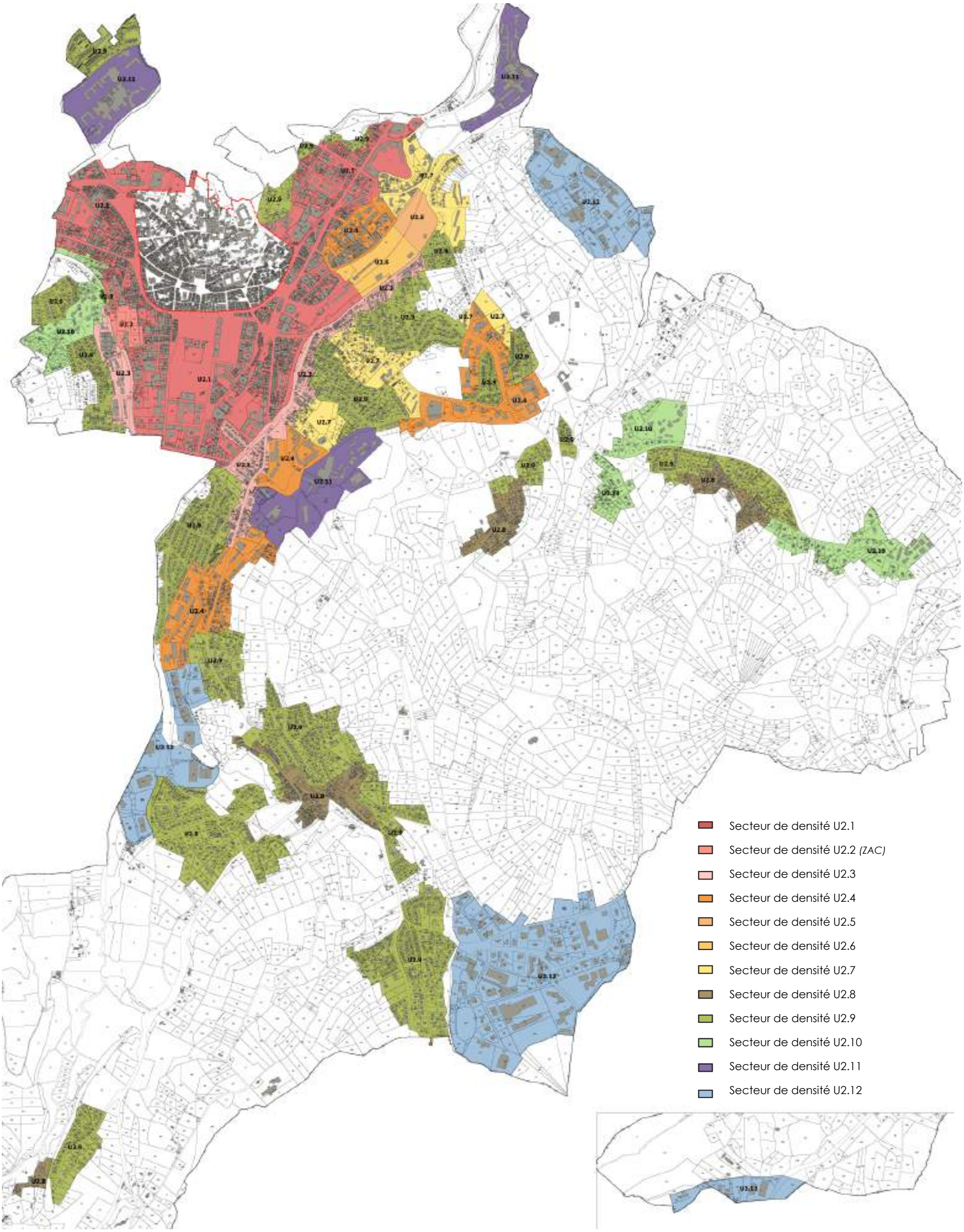
- **sur les zones urbaines centrales :**
  - **les emprises au sol et hauteurs des constructions sont plus élevées** (des hauteurs minimales sont parfois même instaurées pour éviter la construction de bâtiments de "plain-pied" "écrasés" et à contre-courant de la silhouette urbaine homogène de certains quartiers centraux, qui génèrent par ailleurs une sous-utilisation et une surconsommation d'espace au regard des objectifs fixés dans le PADD);
  - **les retraits par rapport aux voies publiques ou aux limites de parcelles sont limités** (voire inexistants sur certaines zones où l'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques, pour respecter le plan urbain homogène de certains quartiers, est parfois imposée);

- **les surfaces végétalisées de pleine terre sont encouragées** (elles contribuent à la qualité de vie en centre-ville et présentent un intérêt écologique: poches de micro-biodiversité, elles permettent de réduire les ilots de chaleur, et d'assurer la gestion des eaux pluviales...), **mais calibrées pour ne pas trop freiner les possibilités de construire;**

- **sur les zones urbaines périphériques, à l'inverse :**
  - **les emprises au sol des constructions sont limitées** (en particulier sur les coteaux de Coloin et de la ville du début XXème), **les possibilités de s'implanter en retrait sont accrues, et les surfaces d'espaces verts exigées sont augmentées, de manière à :**
    - **réduire l'imperméabilisation des sols à l'origine des ruissellements d'eaux pluviales** qui viennent accroître le débit des cours d'eau en aval (La Borne, le Dolaizon) et le risque d'inondation en centre-ville,
    - **organiser la transition des formes urbaines et le retour progressif d'un espace urbain plus végétalisé** à mesure qu'on s'éloigne du centre-ville et qu'on touche aux franges de l'enveloppe urbaine
    - **tenir compte des contraintes de circulations et de stationnement** dans un environnement pavillonnaire préexistant.
  - **les hauteurs sont minimisées**, **pour limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage** (en particulier dans le cadre du rapport de co-visibilité qui lie les coteaux au centre-ville ou du paysage ouvert du plateau d'Ours-Mons).

Tableau de synthèse des dispositions réglementaires pour la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère des constructions de la zone U par secteur de densité

SECTEURS DE DENSITE	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS			HAUTEUR	
	Par rapport aux voies et emprises publiques	**Par rapport aux limites séparatives**	**Sur un même tènement**	**Mini**	**Maximale**
U2.1 (centre élargi - ville XIXème)	Bande de constructibilité principale : implantation à l'alignement ou en continuité de la construction voisine existante	Bande de constructibilité principale : implantation sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). En cas de retrait : d>h/2 et >3m	-	**7 m**	Bande de constructibilité principale : **19 m**, sous réserve que le dernier niveau soit aménagé avec un retrait compris entre 2 et 3 m par rapport au mur extérieur du niveau inférieur (attique)
	Bande de constructibilité secondaire : non réglementé	Bande de constructibilité secondaire : retrait > h/2 et > 3m			Bande de constructibilité secondaire : 10 m
U2.2 (ZAC du Pensionnat)	Rue Barthélémy et rue de la Ronzade : implantation à l'alignement	Sur limite ou avec un retrait = h et > 3 m		-	Chemin de la Clède : 10 m ou distance de la construction vis-à-vis de l'alignement opposé, augmentée de 7 m (d+7m)
	Autres rues : implantation de préférence à l'alignement				Ilot A : 16 m
					Ilot B : 13 m
U2.3 (zone d'interface centre élargi - ville XIXème) et coteaux)	Bande de constructibilité principale : implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 m	Bande de constructibilité principale : implantation sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu)		**7 m**	10 m
	Bande de constructibilité secondaire : non réglementé	Bande de constructibilité secondaire : retrait > h/2 et > 3m			
U2.4 quartier d'habitat social - Val vert, Guitard	Alignement ou retrait > 3 m	Sur une limite au plus (ordre semi-continu ou discontinu) En cas de retrait : d>h/2 et >3m		-	**16 m**
U2.5 Pôle tertiaire Gare	Retrait > 8 m			-	**13 m**
U2.6				-	10 m
U2.7	Alignement ou retrait > 3 m		Distance > h/2 et > 6m	-	10 m (3,50 m dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives)
U2.8 (hameaux anciens)	Implantation dans la bande de constructibilité principale et à l'alignement ou avec un retrait > 3 m sous conditions		-	**7 m**	10 m
U 2.9 Secteurs pavillonnaires	Retrait > 3 m		Distance > h/2 et > 6m	-	7 m (3,50 m dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives)
U 2.10	Retrait > 5 m	Sur une limite au plus (ordre semi-continu ou discontinu) En cas de retrait : d>h/2 et >5m	-	-	
U2.11 (ZA)	Alignement ou retrait > 3 m	Sur une limite au plus (ordre semi-continu ou discontinu) En cas de retrait : d>h/2 et >5m		--	21m
U2.12 *pôles équipements*	Alignement ou retrait > 3 m	Avec un retrait > h/2 et > 5m		-	12 à 21 m pour les ouvrages et installations fonctionnelles liées à l'activité


Secteur de densité U2.1
Secteur de densité U2.2 *(ZAC)*
Secteur de densité U2.3
Secteur de densité U2.4
Secteur de densité U2.5
Secteur de densité U2.6
Secteur de densité U2.7
Secteur de densité U2.8
Secteur de densité U2.9
Secteur de densité U2.10
Secteur de densité U2.11
Secteur de densité U2.12

- **qualitative :**

  - **au sein des secteurs centraux**, **les dispositions des articles U1.1 à 1.3 organisent la mixité des fonctions et l'animation de l'espace urbain en accompagnement de l'existant**, et dans le but de "Favoriser l'attractivité de la ville-centre" (volet n°1 du PADD) et de "Promouvoir la qualité de vie en centre-ville pour favoriser son réinvestissement" (volet n°3).

    Il s'agit en effet de **conserver les atouts de la vie en centre-ville pour maintenir son avantage comparatif vis-à-vis des secteurs de développement périphériques et plus largement des communes périphériques de l'agglomération** : la proximité des équipements, services et activités et la possibilité de réduire, entre autres, les coûts liés au transport.

    Le soutien au commerce est notamment visé par les dispositions réglementaires, qui n'autorisent l'aménagement de nouveaux commerces qu'au sein des secteurs centraux de la ville (secteur centre élargi), qui accueillent de nombreux petits commerces, des polarités de quartier, en accompagnement de l'existant (quartiers du Val vert, de Guitard et de Taulhac), et de la ZA de Chirel, aujourd'hui intégralement investie par des moyennes à surfaces commerciales. Outre le ciblage des secteurs ayant vocation à accueillir du commerce, pour éviter, en cohérence avec le PADD, sa dispersion et favoriser l'émulation dans la proximité des boutiques, le Document graphique du PLU identifie un périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux, au sein duquel le changement de destination pour un usage d'habitat ou une autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires est interdit. Il s'agit ainsi de mettre en place toutes les conditions réglementaires pour assurer le maintien d'un coeur commerçant vivant et dynamique.

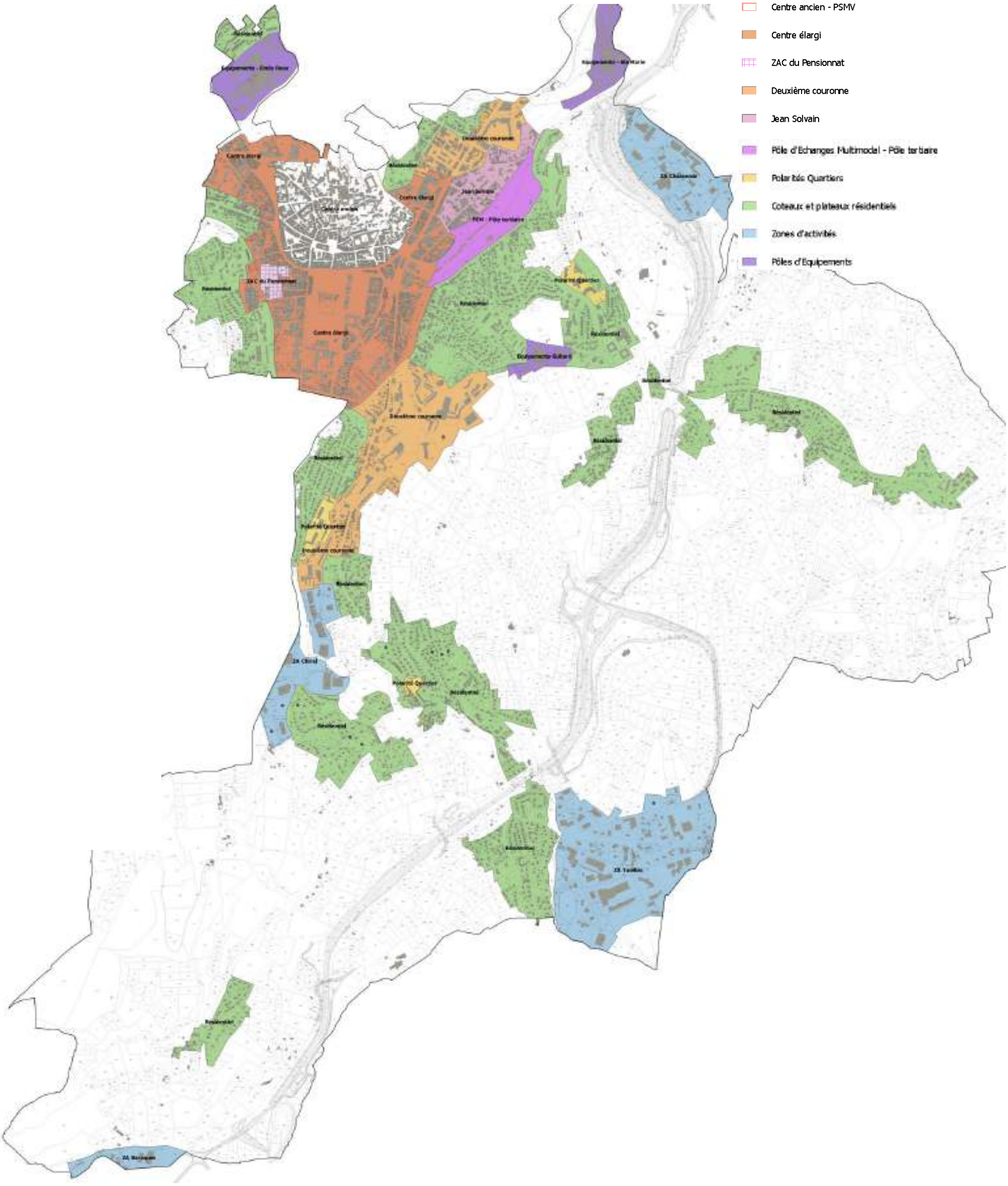
    Dans le même esprit, **les possibilités d'implantations d'activités sources de nuisances (telles que les industries ou les entrepôts par exemple) sont strictement limitées** au sein des secteurs centraux, afin de préserver la qualité de l'espace urbain et son réinvestissement par les habitants et usagers. Il s'agit aussi de traduire l'objectif du PADD de clarifier la vocation de chaque secteur et de rassembler ce type d'activités dans des zones dédiées (Taulhac, Chassende, Baraques).

    En complément, et **de façon à faciliter les implantations nouvelles d'activités ou de commerces, la ville du Puy a opté pour des contraintes de stationnement faibles**, de manière à ne pas trop alourdir le coût d'aménagement d'un local d'activité en centre-ville, et pour tenir compte de la difficulté à justifier de la présence de places de stationnement en centre-ville : aucune place de stationnement n'est ainsi exigée pour les constructions à usage autre que l'habitation au sein des secteurs du centre élargi (ville XIXème) et "Jean Solvain", tandis qu'il est exigé 1 place par tranche complète de 25 m² de surface de plancher aménagée pour les commerces et activités de services supérieurs à 150 m² de surface de plancher sur les secteurs plus périphériques. Il s'agit là d'être plus exigeant vis-à-vis des moyennes et grandes surfaces, génératrices de flux importants, sans impacter les petits commerces.

- **au sein des secteurs périphériques, les destinations et usages des sols autorisés sont plus encadrés : les commerces et activités de services** (qui recouvrent l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les cinémas, les hébergements hôtelier et touristique) **sont majoritairement interdits, à l'exception des polarités existantes dans les quartiers** (Val vert, Guitard, Taulhac) **et de la zone commerciale de Chirel, tandis que les équipements publics ou d'intérêt collectif, d'une manière générale autorisés, sont néanmoins restreints à des usages plus fonctionnels, et moins "récréatifs" ou fédérateurs** (les équipements de ce type, porteurs d'animation et de lien social, ayant davantage vocation à s'implanter en centre-ville ou au sein des polarités de quartier). **Il s'agit ainsi de préserver des quartiers résidentiels apaisés, en complément des quartiers vivants du centre-ville élargi et des quelques polarités existantes.**

Secteurs centraux *:*
une mixité fonctionnelle plus affirmée, au profit de l'habitat, des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des activités tertiaires

V : Autorisé sans condition ; C : Conditionné Interdit	Centre ancien (PSMV)	Centre élargi	Polarités quartiers	Deuxième couronne	Jean Salvan	Coteaux et plateaux résidentiels	PEM / Pôle tertiaire	ZA Chasseude / Taulhac	ZA Chirel	Equipements
HABITAT										
Logement		V	V	V	V	V		C8		C8
Hébergement		V	V	V	V	V				V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE										
Artisanat et commerce de détail		V	C1		V		C1		V	
Restauration		V	V	V	V			C6	V	
Commerce de gros					V			V		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		V	V	V	V	C2	V	C7	V	
Hébergement hôtelier et touristique		V	V	V	V		V			
Cinéma		V		V	V		V			
EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS										
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		V	V	V	V	C3	V	V		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		V	V	V	V	C3	C3	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		V	V	V	V	C3	V			V
Salles d'art et de spectacles		V	V	V	V		V			V
Equipements sportifs		V	V	V	V	C3	V			V
Autres équipements recevant du public		V	V	V	V	C3	V	C3		V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE										
Exploitation agricole						C4				
Exploitation forestière										
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE										
Industrie		C4	C4	C4	C4	C4	V	V		
Entrepôt							V	V		
Bureau		V	V	V	V	C5	V	V		
Centre de congrès et d'exposition		V	V	V	V		V	V		


Centre ancien - PSMV
Centre élargi
ZAC du Pensionnat
Deuxième couronne
Jean Solvain
Pôle d'Echanges Multimodal - Pôle tertiaire
Polarités Quartiers
Coteaux et plateaux résidentiels
Zones d'activités
Pôles d'Equipements

I.2.3.3. Les zones à urbaniser - AUc

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

➢ Le choix des zones de développement (zones AU)

Le projet de PLU instaure 6 zones AU constructibles "AUc", venant :

- acter les projets de développement inscrits dans le PADD, sur les secteurs de Coloin, du Fieu, d'Ours ;
- encadrer l'aménagement et la densification de quelques secteurs encore peu bâtis au sein de l'enveloppe urbaine ou en franges (Bas de Taulhac, Mons, Chirel Sud).

Une zone AUs dite "stricte", non constructible au regard de l'insuffisance de la desserte viaire du secteur, **est en outre instaurée sur le secteur "Ultrayat/Capucins",** pour tenir compte des inquiétudes révélées par la procédure de révision sur ce point : la commune a souhaité prendre des dispositions visant à mieux encadrer les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, qui ne pourra être constructible qu'une fois réalisés certains élargissements ou aménagements de voiries sur ce secteur. Plusieurs emplacements réservés ont pour ce faire été instaurés dans le plan de zonage du PLU, tandis qu'une réflexion quant à l'instauration d'un schéma de circulations à sens unique pourrait être engagée à terme.

A noter également la présence de plusieurs aléas faibles à moyens de mouvements de terrains, effondrement de cavités souterrains ou retrait/gonflement des argiles (ce dernier faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Retrait/Gonflement des Argiles - PPRRGA) qui, s'ils ne remettent pas en question, en l'état actuel des connaissances, la vocation de la zone à être urbanisée, devront toutefois être pris en compte : le report de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone permet de mieux approfondir la connaissance de ces différents aléas et les conditions de leur prise en compte.

Les 7 zones AU représentent un total d'environ 22 ha (dont 20 ha sont constructibles, en zone AUc), contre plus de 42 ha dans le PLU approuvé en 2006. La réduction des surfaces naturelles ayant vocation à être urbanisées, et le fait que l'ensemble de ces 7 zones AU existaient déjà dans le précédent PLU sont une traduction de la volonté politique des élus de ne pas créer de nouvelles zones à urbaniser par rapport aux zones présentes dans le PLU de 2006, compte tenu, par ailleurs, des fortes contraintes

topographiques pesant sur la ville du Puy, et de la volonté de préserver des ensembles agricoles et naturels fonctionnels. La totalité des zones AU reconduites par le présent PLU se situent ainsi au sein de l'enveloppe urbaine centrale (Coloin, Bas de Taulhac), sur ses franges (Le Fieu, Ultrayat/Capucins, Chirel Sud) ou encore en confortement des hameaux (Ours, Mons). Par ailleurs, si certaines d'entre elles sont soumises à des aléas mouvements de terrains ou argiles (Ultrayat/Capucins, Fieu), aucune n'est en revanche soumise à un aléa fort générant une inconstructibilité. Des dispositions d'ordre constructif (limitation des mouvements de sols, fondations spéciales...) devront cependant être prises sur ces secteurs.

Ce choix de reconduire les zones AU existantes permet en outre de conserver l'équilibre recherché dans le PADD entre le nécessaire réinvestissement du centre-ville, qui souffre d'une forte vacance, et le besoin de produire des logements répondant à la demande des familles avec enfants, plutôt en recherche de maisons individuelles avec espaces extérieurs, et qui, faute de trouver ce type de biens au Puy, préfèrent aller s'installer dans les communes de première ou deuxième couronne, quitte à faire les trajets pour se rendre sur la ville centre au quotidien ou très régulièrement. **Si certaines zones AU ont ainsi été conservées pour permettre le développement, maitrisé, d'une offre de logements adaptée aux familles en extension des enveloppes urbaines existantes, sur des secteurs plus périphériques de l'enveloppe urbaine centrale, elles ont toutefois été réduites afin de satisfaire aux objectifs réglementaires de modération de la consommation d'espaces, et de limiter la concurrence avec le centre-ville.**

- **<u>La stratégie de phasage du développement</u>**

L'instauration de zones AUc permet d'encadrer non seulement la future physionomie de chacune des zones (destinations et nature des sols interdites ou admises sous conditions, caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales), **en lien avec les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation mis en place**, **mais aussi leurs conditions de réalisation, afin de garantir leur cohérence d'ensemble et l'atteinte des objectifs visés**.

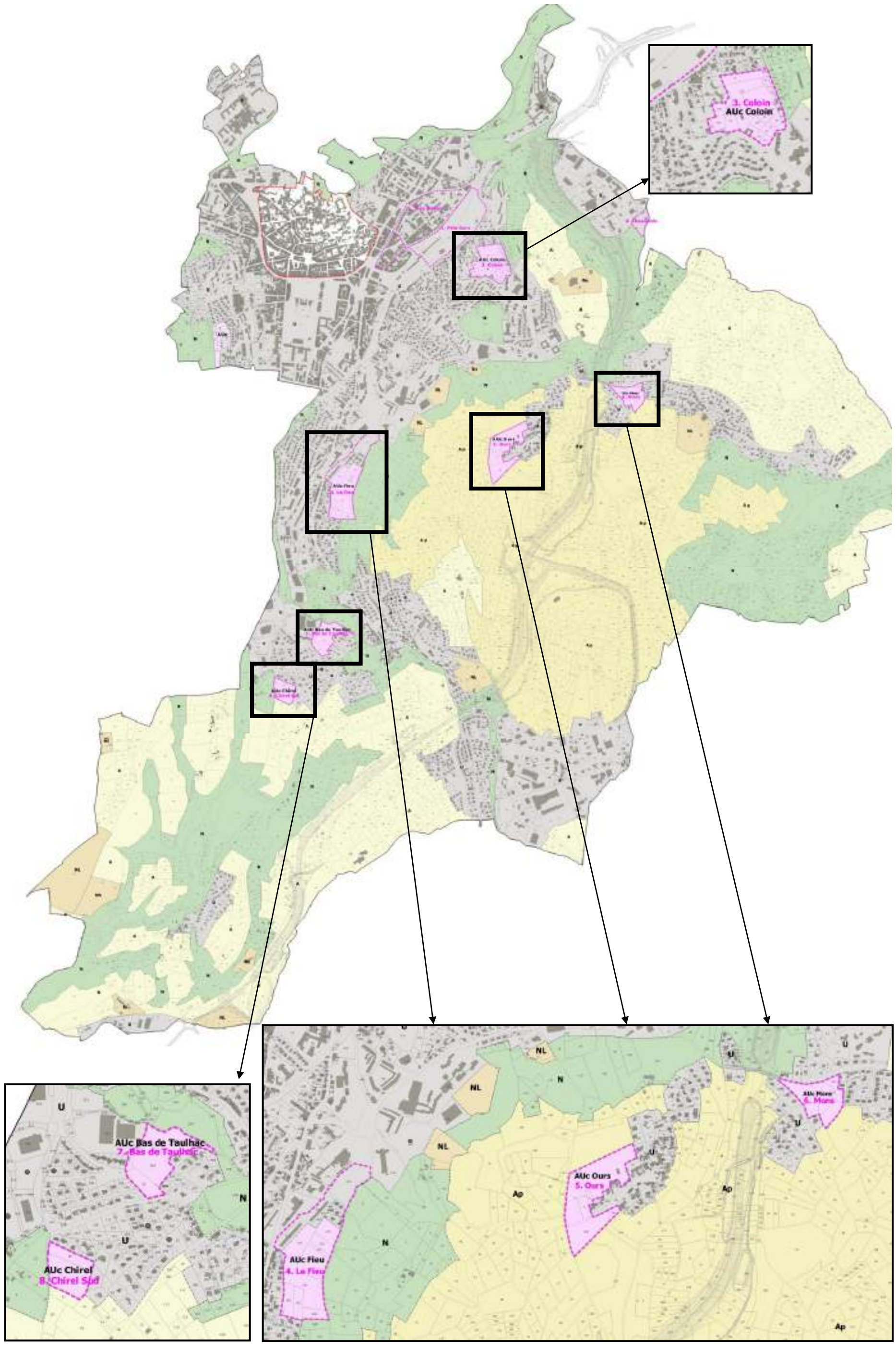
En effet, à la différence des zones urbaines, déjà construites, et directement constructibles, **les zones AU, mises en place sur des terrains majoritairement non construits, fixent des conditions d'ouverture à l'urbanisation, et peuvent imposer une opération d'ensemble à l'échelle de chaque zone, ou un phasage** :

- **la zone AUc d'Ultrayat/Capucins**, desservie par le réseau viaire communal, pourra ainsi s'urbaniser dès l'approbation du PLU.
- **la zone AUc Coloin**, de son côté, **ne pourra être urbanisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone**, et notamment des voies de desserte prévues dans le cadre de l'OAP n°3. Ce mode de réalisation a été choisi du fait qu'une partie de la zone soit propriété communale, ce qui permettra à la ville d'engager elle-même les travaux nécessaire à la desserte d'une partie du périmètre de l'OAP sans devoir attendre de maitriser l'intégralité du foncier, dont une autre partie demeure par ailleurs à l'heure actuelle propriété privée ;
- **enfin, les zones AUc du Fieu, d'Ours, de Mons, de Bas de Taulhac et de Chirel Sud, devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble** permettant d'en assurer la cohérence d'ensemble, et le

respect des principes de desserte, d'espaces collectifs et publics, de diversité de logements contenus dans les OAP, en évitant un morcellement et une succession des opérations de constructions sans **lien les unes avec les autres.**

Si ce mode de réalisation, compte tenu du faible nombre de parcelles et de propriétaires concernés, pourrait permettre une réalisation à court-moyen terme des opérations sur les secteurs d'Ours, de Chirel Sud voire de Bas de Taulhac, la complexité du foncier sur le secteur du Fieu permet en revanche d'envisager l'urbanisation de ce secteur à moyen-long terme, dans la seconde moitié de la vie du PLU.
Puy fait ainsi le pari que certaines zones AU seront plus longues à s'urbaniser, et que toutes les zones ne pourront s'urbaniser en même temps, permettant ainsi à la ville de "lisser" son développement pour éviter ce phénomène "d'à coups" complexe à gérer du point de vue du fonctionnement des équipements publics.

Ces différences de temporalité pourraient permettre à la ville de connaître un développement résidentiel phasé, en plusieurs étapes et sur toute la durée de vie du PLU, en évitant le plus possible un développement par "à coups" liés à l'urbanisation concomitante de plusieurs secteurs, avec un impact important sur les équipements publics qui, quelques années plus tard pourraient s'avérer sous-utilisés si le développement soudain connu à une période donnée ne se prolongeait ou ne se reproduisait pas. **En imposant l'urbanisation de plusieurs zones AU dans le cadre d'opération d'ensemble, la ville du**


3. Coloin
AUc Coloin
AUc Bas de Taulhac
7. Bas de Taulhac
AUc Chirel
8. Chirel Sud
AUc Fleu
4. Le Fleu
AUc Ours
5. Ours
AUc Mons
6. Mons
U
N
NL
Ap

I.2.4 Quelle traduction du PADD ? - Les prescriptions particulières

- *Les éléments bâtis à protéger*

Art. L151-19 du Code de l'urbanisme

identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration

Afin de préserver son patrimoine bâti, vecteur de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire, la ville instaure un ensemble de protections au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Plusieurs types d'éléments bâtis ou non bâtis, ponctuels ou à l'échelle de tout un secteur, urbanisé ou non, sont repérés :

- le plateau agricole d'Ours-Mons, qui fait l'objet d'un secteur Ap spécifique strictement inconstructible et visant à interdire la démolition des murs en pierres de pays (ou à n'autoriser que les démolitions partielles pour l'aménagement d'un accès à une construction existante ou autorisée dans la zone), et à imposer, an cas d'abattage, le replantage des arbres et haies bocagères.
- le centre-ville élargi, correspondant au périmètre de la "ville XIXème" (entre les boulevard Fayolle et St-Louis, qui ceinturent le centre ancien (périmètre du PSMV) et la voie ferrée, qui marque la limite avec les coteaux résidentiels de la ville du début du XXème siècle), ainsi que les hameaux anciens d'Ours, Mons, Taulhac et le Riou, qui constituent des "sites d'intérêt patrimonial" à préserver. Au sein de ces périmètres, identifiés au Document graphique par des zones de pointillés marrons, toute démolition est soumise à une autorisation préalable (Permis de Démolir), tandis que les ravalements de façades et édification de clôtures sont soumis à une Déclaration Préalable. Les espaces non bâtis végétalisés doivent être préservés dans leur prédominance plantée, et ne peuvent faire l'objet que d'une constructibilité "marginale" ou ne portant pas atteinte au caractère végétal des espaces en question. Les murs de clôtures en pierres de taille doivent être préservés : ils ne peuvent être démolis que partiellement et pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- les édifices bâtis à préserver, situés au sein des sites d'intérêt patrimonial ou en dehors, sont soumis aux mêmes dispositions que l'ensemble des constructions situées au sein des sites d'intérêt patrimonial. Ils sont par ailleurs en plus soumis à des dispositions spécifiques visant à encadrer les rénovations de manière à ce qu'elles tiennent compte et respectent les caractéristiques originelles des bâtiments de caractère repérés ;
- les murs patrimoniaux en pierres de pays repérés (notamment au sein des coteaux résidentiels de la ville du début XXème (coteaux de Coloin)) ou situés au sein d'un site d'intérêt patrimonial ou du secteur Ap ne peuvent être démolis que partiellement et pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction existante ou autorisée dans la zone;

Les constructions concernées sont soit :

- situées au sein d'une zone indicée "p" ("patrimoine" - secteurs Ap), correspondant au plateau bocager d'Ours-Mons, qui constitue un ensemble de caractère (prairies encadrées de chemins vicinaux, murs de clôture en pierres, haies bocagères...),
- situées au sein d'un site d'intérêt patrimonial figuré comme suit au document graphique :

  La localisation au sein d'un site d'intérêt patrimonial impose le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour tout projet de démolition, ravalement de façade et édification de clôture
- repérées ponctuellement en tant qu'édifice bâti à protéger, , figurées comme suit au document graphique :

  En plus de l'obligation de dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme préalable à tout projet de démolition, ravalement ou clôture, des prescriptions complémentaires visant à encadrer l'évolution de ces bâtiments de caractère s'imposent en sus (dispositions incluses dans le Titre 6 - Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère des constructions).
- des murs patrimoniaux en pierres de pays, également protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, situés au sein d'un site d'intérêt patrimonial, du secteur Ap ou figurés comme suit

A leurs côtés, figurent :

- les espaces paysagers ou jardins à préserver, situés au sein des sites d'intérêt patrimonial ou figurés au plan de zonage comme suit :
- les espaces boisés classés, figurés comme suit :

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL *(se reporter à l'iconographie - Partie VI - Annexe 1)*						
LOCALISATION	**NOM DE L'EDIFICE**	**DESCRIPTION DETAILLEE**	**ADRESSE**	**REFERENCES CADASTRALES**	**DATE D'EDIFICATION ESTIMEE**	**PHOTO**
Centre-ville	Aile de la Maison de la Providence	Aile de l'ensemble de bâtiments rattaché à l'église Saint-Laurent	4 bd Dr André Chantemesse	000 AC 22	14e/17e/18e/19e	1
	Pavillon 1	Pavillons d'entrée de la caserne militaire du Général Romeuf (aujourd'hui transformée en résidence)	51B bd Georges Sand	000 AC 530	Années 1880	2
	Pavillon 2		51B bd Georges Sand	000 AC 529	Années 1880	3
	Bâtiment de la Caserne du Général Romeuf	Ancien bâtiment de la caserne aujourd'hui réhabilité en logements	51B bd Georges Sand	000 AC 528	Années 1880 puis réhab dès 2012	4
	Immeuble		35 bd Carnot	000 AC 184	fin 18e début 19e	5
	Immeuble		29B bd Carnot	000 AC 420	fin 18e début 19e	6
	Immeuble		9 bd Carnot	000 AD 439	fin 18e début 19e	7
	Immeuble		7 bd Carnot	000 AD 438	fin 18e début 19e	8
	Immeuble		5 bd Carnot	000 AD 437	fin 18e début 19e	9
	Immeuble		36 bd Gambetta	000 AC 298	fin 18e début 19e	10
	Immeubles	3 immeubles attenants formant un ensemble	28 30 et 32 bd Gambetta	000 AC 350 222 et 221	fin 19e	11
	Immeubles	3 immeubles attenants formant un ensemble	18 20 et 22 bd Gambetta	000 AC 405 et 230	18e ou début 19e	12
	Immeuble		16 bd Gambetta	000 AC 234	18e ou début 19e	13
	Immeubles	3 immeubles attenants formant un ensemble	10 et 12 bd Gambetta et 7 rue Charles 7	000 AC 428 237 et 239	18e ou début 19e	14
	Immeuble		4 bd Gambetta	000 AC 244	18e ou début 19e	15
	Immeuble		47 bd Gambetta	000 AC 418	fin 18e début 19e	16
	Immeuble		33 bd Gambetta	000 AC 424	fin 18e début 19e	17
	Immeuble		27 bd Gambeta	000 AC 380	17e ou 18e	18
	Immeuble		23 bd Gambetta	000 AC 261	18e	19
	Maison et mur		47 et 49B rue du faubourg St Jean	000 AH 304 et 305	Fin 19e	20
Hôpital Ste Marie	Pavillon Sainte-Bernadette	Eléments appartenant à l'ensemble hospitalier Sainte-Marie construit sur le site de Montdredon à partir de 1850	50 route de Montdredon	000 AI 30	Entre 1934 et 1947	21
	Pavillon Sainte-Claire aujourd'hui Maison Sainte-Anne, EHPAD				1930	22
	Chapelle de l'hopital Sainte Marie + pavillon ste Philomène attenant				1897 et 1899	23
	Portail d'entrée de l'ensemble Sainte-Marie				Entre 1850 et 1870	24
	Pavillon administratif remplaçant une ancienne seconde chapelle				1964	25

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL *(se reporter à l'iconographie - Partie VI - Annexe 1)*						
LOCALISATION	**NOM DE L'EDIFICE**	**DESCRIPTION DETAILLEE**	**ADRESSE**	**REFERENCES CADASTRALES**	**DATE D'EDIFICATION ESTIMEE**	**PHOTO**
Ville XIXème	Immeuble		53 bd Saint Louis	000 AY 85	18e	26
	Immeuble		51 bd Saint Louis	000 AY 84	19e	27
	Immeubles	2 immeubles attenants formant un ensemble	49 et 49B bd Saint Louis	000 AY 82 et 83	18e ou début 19e	28
	Immeuble		47 bd Saint Louis	000 AY 81	18e ou début 19e	29
	Immeubles	Ensemble de 3 immeubles formant l'angle	37 et 39 bd Saint Louis et 4 rue des Capucins	000 AY 76 77 et 307	18e ou début 19e	30
	Pavillon		26 rue des Capucins	000 AZ 77	fin 19e début 20e	31
	Pavillon		33 rue des Capucins	000 AZ 226	fin 19e début 20e	32
	Maison		33 rue des Capucins	000 AZ 226	1981	33
	Maison de Maître		31 rue des Capucins	000 AZ 227	19e	34
	Immeubles		9 et 11 rue des Capucins	000 AY 50et 51	17/18e	35
	Immeuble		34 bd Saint-Louis	000 AY 114	19e	36
	Immeubles	3 immeubles attenants formant un ensemble	31 33 et 35 bd Saint Louis	000 AY 42 337 et 45	18e ou début 19e	37
	Immeubles		25 et 27 bd Saint Louis	000 AY 37 et 313	18e ou début 19e	38
	Immeuble et porche		17 boulevard Saint Louis	000 AY 33 et 35	18e ou début 19e	39
	Immeubles	3 immeubles attenants	7 9 et 11 bd saint louis	000 AY 28 29 et 30	18e ou début 19e	40
	Immeubles	Ensemble d'immeubles	1 3 et 5 bd Saint Louis et 4 6 et 8 rue Vibert	000 AY 25 26 27 24 23 et 22	17/18e	41
	Immeubles	2 immeubles attenants	10 et 12 rue Vibert	000 AY 20 et 21	17/18e	42
	Immeuble		16 rue Vibert	000 AY 19	17/18e	43
	Immeuble		18 et 20 rue Vibert	000 AY 309	17/18e	44
	Immeubles	Ensemble d'immeubles	11 rue Vibert et 16 et 18 place du Breuil	000 AY 264 265 et 267	18e ou début 19e	45
	Immeuble		21 rue Vibert	000 AY 269	18e ou début 19e	46
	Immeubles	Ensemble d'immeubles	24 à 32 place du Breuil	000 AY 270 à 277	18e début 19e et 20e pour immeuble parcelle 277	47
	Immeuble	Ancienne fédération de Chasse et de Pêche de la Haute-Loire	2 av Clement Charbonnier et 3 rue de la Ronzade	000 AW 22 et 21	18e ou début 19e	48
	Immeuble		10 av Clement Charbonnier	000 AW 379	18e ou début 19e	49
	Immeuble		12 av Clement Charbonnier	000 AW 28	18e ou début 19e	50
	Immeubles	Ensemble d'immeubles	16 18 et 20 av Clement Charbonnier	000 AW 363 31 et 32	fin 19e	51
	Immeuble et porte		22 bd Alexandre Clair	000 AW 9	début 19e (1810)	52
	Groupe scolaire Saint-Louis		28 bd Alexandre Clair	000 AW 403	18e puis fin 19e	53
	Banque de France		32 bd Alexandre Clair	000 AW 4	fin 19e début 20e	54

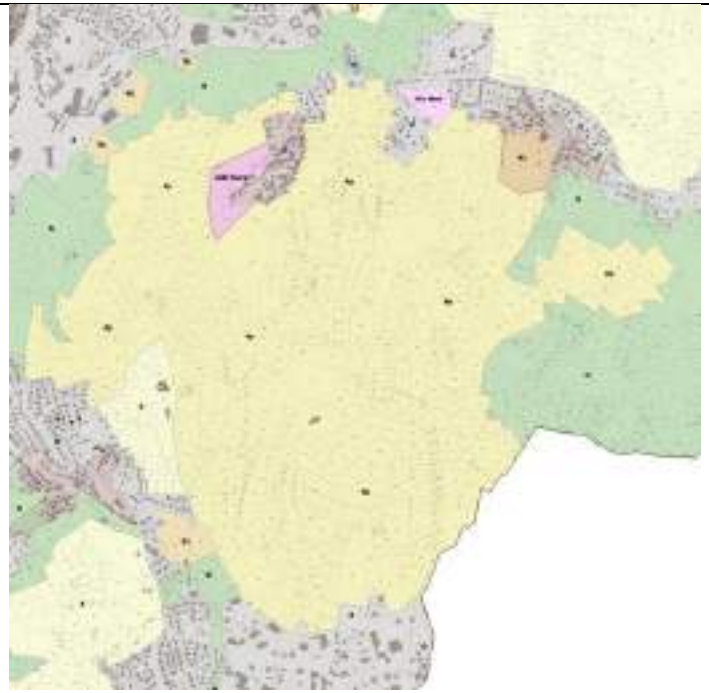
PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL *(se reporter à l'iconographie - Partie VI - Annexe 1)*						
LOCALISATION	**NOM DE L'EDIFICE**	**DESCRIPTION DETAILLEE**	**ADRESSE**	**REFERENCES CADASTRALES**	**DATE D'EDIFICATION ESTIMEE**	**PHOTO**
Ville XIXème	Musée Crozatier	Construit dès 1850 agrandi dès 1862 et rénové à partir de 2010	2 rue Antoine Martin	000 AW 34	1868 puis 2018	55
	Préfecture de la Haute Loire		6 av du Général De Gaulle	000 AW 368 369 et 371	Début 19e	56
	Tribunal de Police / Palais de Justice		place du Breuil	000 AW 48	19e	57
	Ecole Michelet		2 place Michelet	000 AW 46	fin 19e début 20e	58
	Ecole maternelle Michelet et Résidence		7 cours Victor Hugo	000 AW 217	fin 19e début 20e	59
	Caisse d'Assurance Maladie et Eglise Baptiste Torrent de Vie		11 cours Victor Hugo	000 AW 280	fin 19e début 20e	60
	Immeuble		15 cours Victor Hugo	000 AW 298	fin 19e début 20e	61
	Maison d'arrêt		37 bd President Bertrand	000 AV 6	1897	62
	Immeuble		53 av Maréchal Foch	000 AV 386	19e	63
	Immeuble		39 av Maréchal Foch	000 AV 114	19e	64
	Immeuble		9 rue des Moulins	000 AW 207	18e/19e	65
	Immeuble		46 av Maréchal Foch	000 AV 35	19e	66
	Immeuble		28 av Maréchal Foch	000 AV 58	19e	67
	Immeuble		20 av Maréchal Foch	000 AV 510	19e	68
	Immeuble		16 av Maréchal Foch	000 AV 64	19e	69
	Immeubles	Dont l'hôtel Bristol	5 à 13 av Maréchal Foch	000 AV 379 384 445 471 et 492	19e/début 20e	70
	Immeubles	Immeubles attenants formant un ensemble	Rue des Tanneries et Fg Saint Barthelemy	000 AW 86 88 90 91 92 94 95 97 98 99 100 318 et 319	Ensemble composite entre 17e et 19e	71
	Immeuble		5 place Michelet	000 AW 108	fin 19e début 20e	72
	Immeuble		2 bd Marechal Fayolle	000 AW 51	19e	73
	Immeuble		9 av Georges Clemenceau	000 AW 62	fin 19e	74
	Immeubles	actuel hotel le Regina	34 et 34B bd Maréchal Fayolle	000 AW 281 et 282	19e	75
	Immeuble		2 av Charles Dupuy	000 AW 76	19e	76
	Immeubles		13 et 15 av Charles Dupuy	000 AP 141 et 239	19e	77
	Immeuble	Ancienne Grande distillerie du Velay	2B rue du fbg st Jean	000 AP 177	Début 20e (1906)	78
	Immeubles dont Caisse d'épargne		5 bd de la république et 10 rue du fbg Saint Jean	000 Ap 24 et 25	fin 19e et 20e	79

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL *(se reporter à l'iconographie - Partie VI - Annexe 1)*						
LOCALISATION	**NOM DE L'EDIFICE**	**DESCRIPTION DETAILLEE**	**ADRESSE**	**REFERENCES CADASTRALES**	**DATE D'EDIFICATION ESTIMEE**	**PHOTO**
Vers Ours et Mons	Maison		2 bd Philippe Jourde	000 AR 215	fin 19e début 20e	80
	Immeuble		1 av d'Ours Mons	000 AR 431	fin 19e début 20e	81
	Maison		4 av d'Ours Mons	000 AR 228	fin 19e début 20e	82
	Maison		6 av d'Ours Mons	000 AR 109	fin 19e début 20e	83
	Villa Irène		8 av d'Ours Mons	000 AR 108	fin 19e début 20e	84
	Porche d'entrée bâti		15 av d'Ours Mons	000 AR 628	fin 19e début 20e	85
	Maison	Encadrements de fenêtres en briques	18 av d'Ours Mons	000 AR 569	19e/20e	86
	Maison		21 av d'Ours Mons	000 AR 54	fin 19e début 20e	87
	Maison / Domaine		33 av d'Ours Mons	000 AR 377	fin 19e début 20e	88
Ours	Maison	En pierre partiellement enduite	OURS	000 BE 51	18e/19e	89
	Maison	En pierre	4 che de la Forge	000 BE 35	18e/19e	90
	Maison		6 che de la Forge	000 BE 36 et 37	18e/19e	91
	Maison (probablement ancien corps de ferme)	En pierre partiellement enduite	16 che de la Forge	000 BE 40	Avant 19e	92
	Maison	En pierre	5 che de la Forge	000 BE 20 et 129	Avant 19e	93
	Maisons	Maison attenantes formant un ensemble en pierre partiellement enduites	28 30 et 32 route de Couderc	000 BE 15 16 et 17	17e/18e	94
	Maison	En pierre partiellement enduite	26 route de Couderc	000 BE 26	Avant 19e	95
	Maison (probablement ancienne grange appartenant au château)	En pierre partiellement enduite	4 impasse du château	000 BE 88	17e/18e	96
	Château d'Ours (Maison forte ?)	Parties en pierres, éléments détruits et construits	1 impasse du château	000 BE 144	Origine médiévale / 17e / 19e	97
	L'Assemblée	Ancienne maison des Béates	2 Place de l'Assemblée	000 BE 84	Fin 17e, 18e ou début 19e (époque des Béates)	98
	Maison		9 Place de l'Assemblée	000 BE 83	Origine 16e/17e	99
	Maisons	Forment un ensemble en pierre	36 et 38 rue du Château de Mons	000 BD 106 et 107	16e	100
	L'Assemblée	Ancienne maison des Béates	2 rue de la Fontaine	000 BD 86	Fin 17e, 18e ou début 19e (époque des Béates)	101
	Maison	En pierre partiellement enduite	3 Chemin des Gardes	000 BC 131	18e/19e	102
	Batisse	En pierre	9 Chemin de Gendriac	000 BC 17	Base 17e puis 18e	103
	Maison	en pierre	8 Chemin de Gendriac	000 BC 31	Avant 19e	104
	Maisons	Attenantes formant un ensemble en pierre	10 et 16 chemin de Gendriac	000 BC 229 232 et 233	Avant 19e	105
	Maison	En pierre partiellement enduite + Une partie en ruines	Chemin des Gardes	000 BC 40	17e/19e	106

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI PONCTUEL *(se reporter à l'iconographie - Partie VI - Annexe 1)*						
LOCALISATION	**NOM DE L'EDIFICE**	**DESCRIPTION DETAILLEE**	**ADRESSE**	**REFERENCES CADASTRALES**	**DATE D'EDIFICATION ESTIMEE**	**PHOTO**
Bonnassou	Château de Bonnassou		Bonnassou	000 BS 4 5 6 7 et 8	Base médiévale/18e/19e	107
Sud Taulhac	Maison et portail	En pierre partiellement enduite	1 rue du Château	000 BO 7	18e/19e	108
	Château		Soubre mon bas	000 BO 2	17e/19e	109
Le Riou	Maison	en pierre	40 chemin du Riou	000 BW 42	Avant 19e	110

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les sites d'intérêt patrimonial			
LIEU-DIT	**ZONAGE RETENU**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
La ville XIXème siècle entre les grands boulevards ceinturant le centre ancien et la voie ferrée	**U** Repérage du quartier en tant que site d'intérêt patrimonial (au titre de l'article L151-19)		
Le hameau ancien d'Ours et des abords, identifiés pour être le support de développement	**U/AUc Ours** Repérage du quartier en tant que site d'intérêt patrimonial (au titre de l'article L151-19)		

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les sites d'intérêt patrimonial			
LIEU-DIT	**ZONAGE RETENU**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Le coeur du hameau de Mons autour du château et de son parc	**U / NL** Repérage du quartier en tant que site d'intérêt patrimonial (au titre de l'article L151-19)		
Le hameau ancien de Taulhac	**U/N** Repérage du quartier en tant que site d'intérêt patrimonial (au titre de l'article L151-19)		
Le coeur du hameau ancien du Riou	**U** Repérage du quartier en tant que site d'intérêt patrimonial (au titre de l'article L151-19)		

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI - les sites d'intérêt patrimonial			
LIEU-DIT	**ZONAGE RETENU**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Hôpital Ste Marie	**U** Repérage du quartier en tant que site d'intérêt patrimonial (au titre de l'article L151-19)		
Plateau bocager d'Ours-Mons	**Ap** *(zone agricole patrimonial protégée)*		

- *Les éléments végétaux à préserver*

Art. L151-19 du Code de l'urbanisme

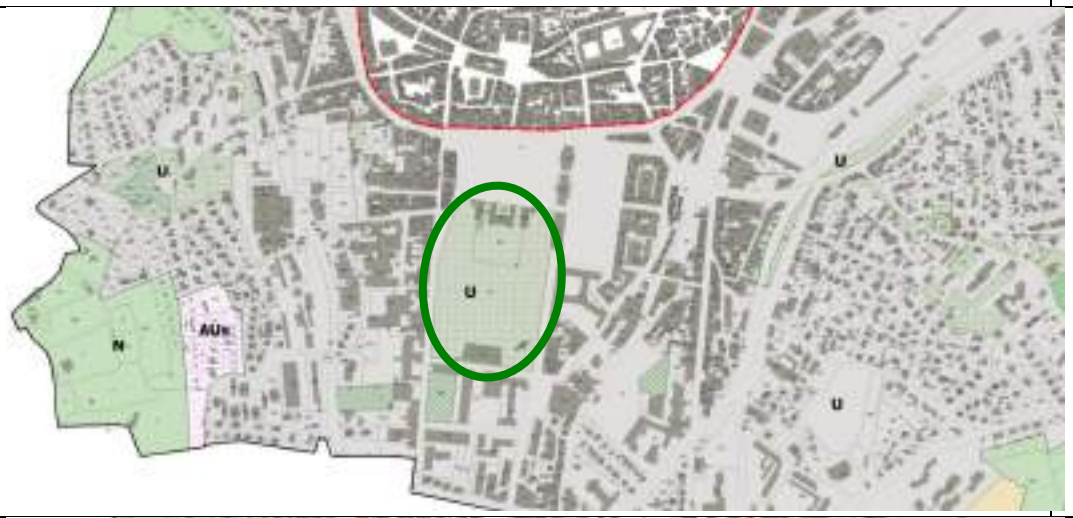
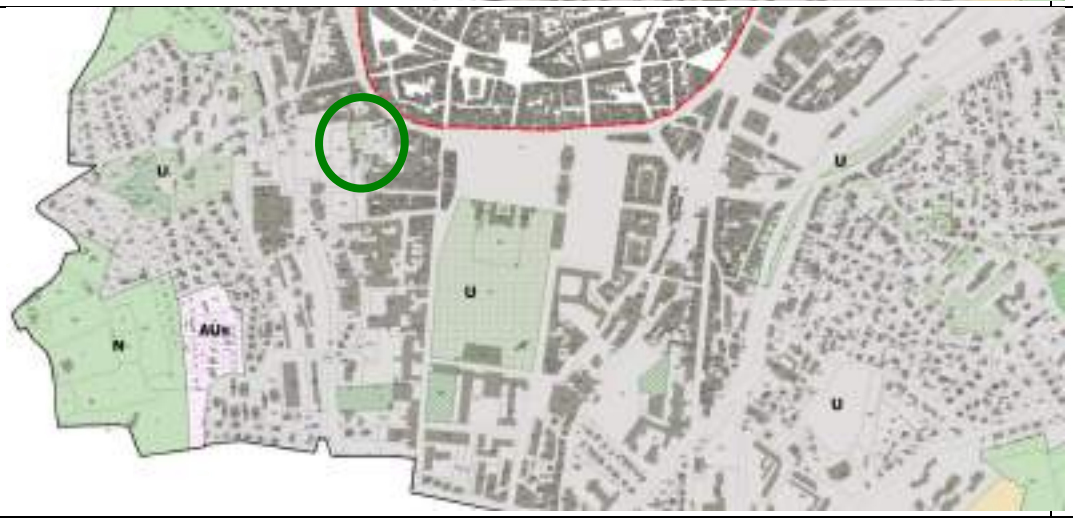
identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration

Plusieurs espaces végétalisés sont identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme qui permet de localiser les éléments de paysage participant pleinement à la qualité environnementale et paysagère de la commune :

- les jardins et espaces verts à préserver repérés au Document graphique (coteaux de Coloin) :
- par défaut, l'ensemble des jardins et espaces verts situés au sein des sites d'intérêt patrimonial (ville XIXème, hameaux anciens...), doivent conserver leur prédominance plantée. S'ils sont des espaces constructibles, les constructions autorisées ne doivent impacter qu'à la marge leur qualité paysagère et leur caractère végétalisé;
- les haies bocagères situées au sein du secteur Ap, dont l'abattage doit être évité ou qui, à défaut, devront être replantées;

Ces espaces verts en milieu urbain contribuent à maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain ancien, relativement dense et minéral, ou à accompagner, sur les coteaux, la transition paysagère du centre-ville dense aux franges périphériques.

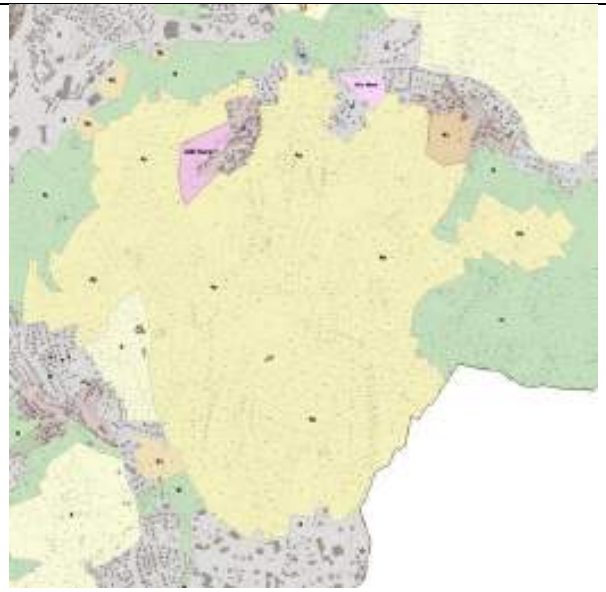
Outre leur intérêt paysager, ces espaces verts situés au coeur de l'espace urbain jouent un rôle écologique intéressant : micro-poches de biodiversité (petite faune aviaire, amphibienne...), comme espaces favorables à l'infiltration des eaux pluviales (pour limiter les ruissellements en aval), ils contribuent aussi à la réduction de la chaleur durant des étés de plus en plus chauds.

PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (espaces verts, jardins, boisements...)			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Ville XIXème - Jardin Henri Vinay	AW 33, 35, 367, 372		
Ville XIXème - Jardin de l'ancien Pensionnat Notre Dame de France			

PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (espaces verts, jardins, boisements...)			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Coteaux Ouest - **Abords du chemin de St Jacques de Compostelle, rue des Capucins**	AZ 34, 77, 83, 226, 227, 285, 312, 446, 520		
Ville XIXème - déb. XXème **Abords de la voie ferrée, "ceinture verte de la ville XIXème"**	AP 390 AV147, 148, 152, 153, 154, 261		

PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (espaces verts, jardins, boisements...)			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Ville début XXème ("Belle époque") - Coteaux de Coloin, Avenue d'Ours-Mons	AR 54, 55, 58, 101, 108, 109, 228, 316, 374, 375, 376, 377, 391, 536, 590, 627, 628		
Ville début XXème ("Belle époque") - Coteaux de Coloin, Avenue de Brugherio	AO 135, 136, 186		

PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (sites d'intérêt patrimonial et plateau bocager)			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Roche Arnaud	AV 247, 251, 352, 406		
Quartier du Fieu	AT 225, 226, 228, 230 AV 476, 520 BI 22, 23, 24		
Vallée du Riou	BT218, BV17, 18		

PROTECTION DU PATRIMOINE NON BATI (sites d'intérêt patrimonial et plateau bocager)			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Hameaux anciens d'Ours, de Mons, de Taulhac et du Riou	Ensemble des arbres, boisements, haies, jardins situés dans les sites d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L151-19		
Plateau bocager d'Ours-Mons	Ensemble des arbres, boisements, haies, jardins situés dans la zone AP (agricole patrimoniale protégée)		

- *Les Espaces Boisés Classés*

Art. L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Ayant tenu compte de la localisation des principaux boisements de son territoire pour définir les zones agricoles constructibles pour l'activité agricole et naturelles inconstructibles, la ville a souhaité réduire le nombre et les surfaces d'espaces boisés classés aux boisements les plus significatifs et aux parcs et boisements situés dans l'espace urbain, étant entendu que leur protection devrait être assurée lorsqu'ils sont classés en zone naturelle inconstructible.

Dans cet esprit, seuls les grands ensembles boisés des coteaux Est de la commune, rattachés au réservoir de biodiversité et corridor écologique du val de Loire, sont identifiés et protégés en tant qu'espaces boisés classés.

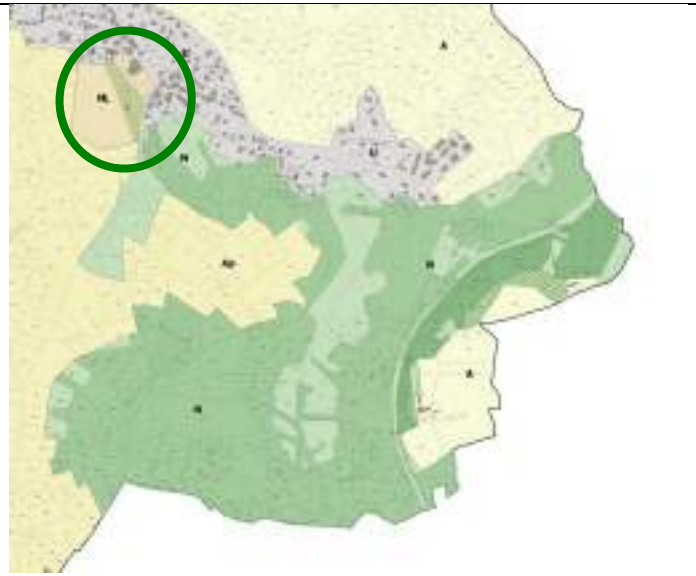
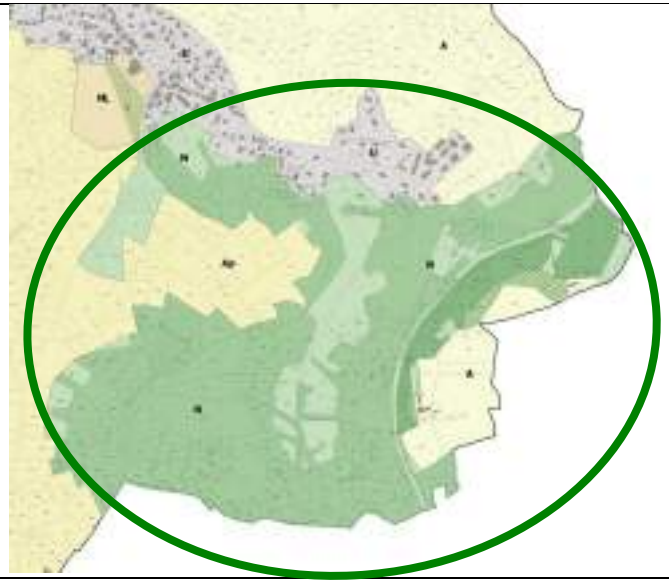
Au coeur de l'espace urbain, les parcs publics ci-dessous sont repérés :

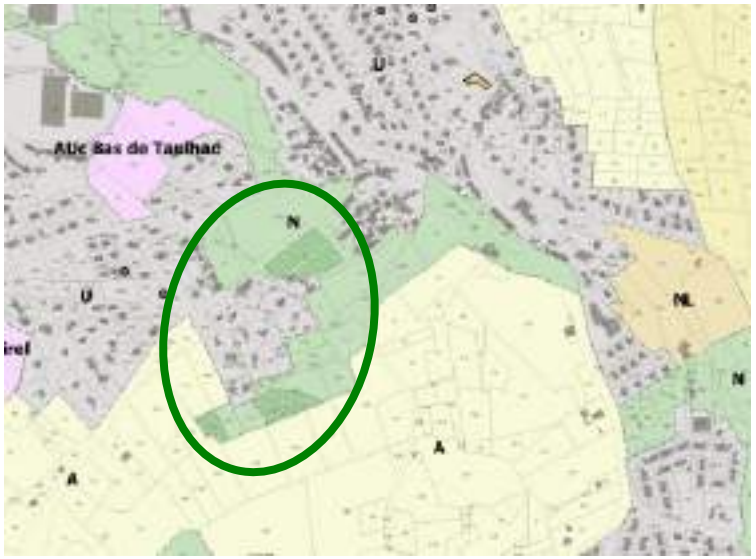
- le parc de Bonneterre, classé en N, est maintenu en tant qu'espace boisé classé pour acter sa haute valeur paysagère et écologique entre les quartiers de Coloin et de Guitard.
- le parc de l'ancienne Banque de France et celui du collège Jules Vallès qui lui fait face, Avenue de Vals,
- le parc des Sources, rue de Compostelle,
- le parc du château de Mons.

Le périmètre des Espaces Boisés Classés (EBC) est repéré comme suit dans le Document graphique :

ESPACES BOISES CLASSES			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Centre-ville - Avenue de Vals (Banque de France, Collège Jules Vallès)	AW 4, 186		
Coteaux Ouest - Rue de Saint-Jacques de Compostelle (parc des Sources)	AZ 34, 508, 517, 518, 519		
Centre-ville - Roche Arnaud	AV 464, 465		

ESPACES BOISES CLASSES			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Parc de Bonneterre	*AR 447, 451, 522, 523, 624*		

ESPACES BOISES CLASSES			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Parc du château de Mons	BD 96, 97		
Garde de Mons et Coteaux boisés du val de Loire			

ESPACES BOISES CLASSES			
LIEU-DIT	**REFERENCES CADASTRALES**	**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE**	**PHOTOS**
Bas de Taulhac, Chirel	BT 116, 119, 122 BO 4		

- *Les changements de destination*

Art. L151-11 du Code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Aucun changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme n'a été repéré dans le Document graphique.

- *Les linéaires commerciaux à préserver*

> ***Art. L151-16 du Code de l'urbanisme***
>
> *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

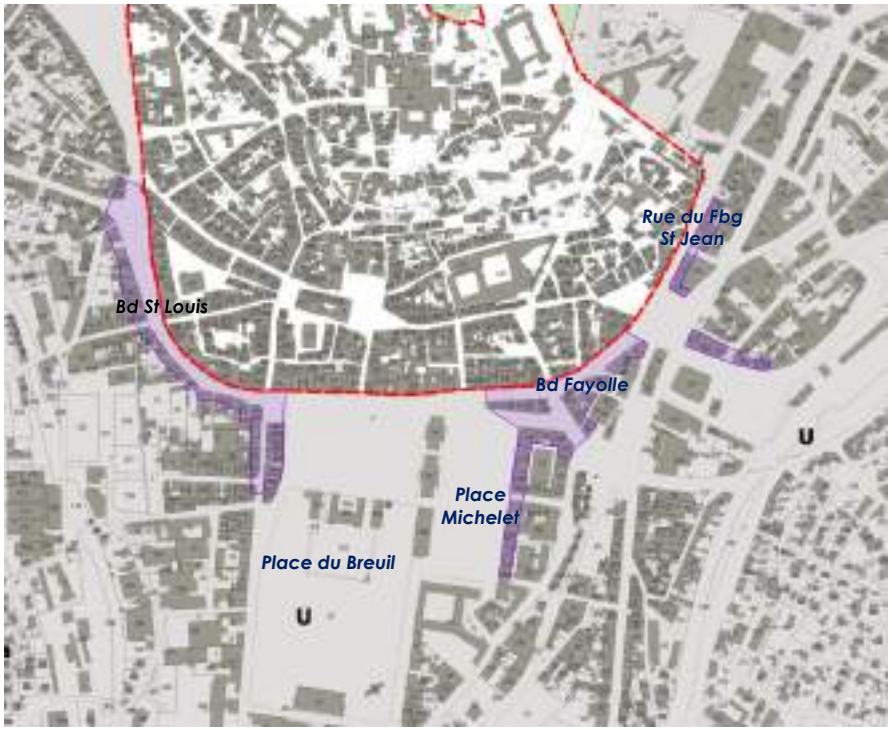
Le Document graphique du PLU identifie un périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux pour permettre le maintien du dynamisme commercial du Puy-en-Velay. Les grands boulevards situés à proximité immédiate de l'hyper-centre ancien, au sein de la ville XIXème siècle, fortement commerçants, sont concernés : en cas de vacance commerciale, il ne sera pas possible de procéder à un changement de destination vers de l'habitat ou toute autre activité sans lien avec le commerce, les services ou les équipements publics et collectifs, qui constituent des usages générateurs de vie et d'animation en centre-ville. Il s'agit ainsi de s'assurer que les rez-de-chaussée donnant sur rue continuent de l'animer, et d'éviter le syndrome d'une rue "déserte", qui se meurt, ou qui est longée de garages aux façades peu valorisantes. Il en va de l'mage et de l'attractivité résidentielle comme économique et notamment touristique du Puy-en-Velay, qui a fait de ces deux volets des objectifs forts de son PADD.

A noter que le changement d'une sous-destination appartenant à la destination des commerces et activités de services à une autre sous-destination de cette même catégorie demeure, dans cet esprit, autorisé.

Le périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux est repéré comme suit dans le Document graphique :

Il concerne :

- *le linéaire de commerces existants sur le Boulevard St-Louis depuis la Tour Panessac jusqu'à la place du Breuil (Groupama)*
- *Le boulevard Fayolle des deux côtés jusqu'à la Pharmacie centrale, jusqu'au 15 place Michelet et jusqu'aux 4 et 17 avenue Clémenceau*
- *La rue du Faubourg St Jean entre les numéros 2 et 22*
- *L'avenue Charles Dupuy, du numéro 1 à 15.*



- *Les emplacements réservés*

Art. L151-41 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

La révision du PLU a été l'occasion pour la commune de mettre à jour les emplacements réservés qu'elle avait mis en place dans le cadre de son précédent document d'urbanisme, pour mieux coller à l'évolution des projets déjà réalisés, ou en cours de réflexion, et faciliter la réalisation des objectifs de qualité urbaine inscrits dans le PADD. En particulier, la commune a souhaité transcrire dans son document graphique de PLU ses objectifs d'amélioration du maillage viaire, notamment concernant les cheminements "modes doux", et de renforcement de la centralité via l'amélioration de l'usage des espaces publics.

Le tableau ci-dessous résume l'évolution apportée aux emplacements réservés mis en place, selon la légende suivante :

- Emplacements réservés conservés et éventuellement modifiés par rapport au précédent document d'urbanisme
- Emplacements réservés supprimés par rapport au précédent document d'urbanisme : les équipements, voiries, espaces publics projetés ont déjà été réalisés et ne justifient plus le maintien d'un emplacement réservé sensé faciliter l'acquisition des parcelles concernées pour réaliser le projet, ou les projets envisagés ne sont plus d'actualité
- Emplacements réservés ajoutés dans le cadre de la présente révision, pour traduire et faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD et des principes d'aménagement contenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le document graphique du PLU (pièce n°04), les emplacements réservés figurent comme suit :

- *Emplacements réservés pour la voirie et les cheminements piétons (L151-41)- Evolution des emplacements réservés existants dans le précédent PLU*

La liste des emplacements réservés instaurés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme pour l'aménagement de voiries, espaces publics et équipements a été reprise et adapté en fonction de l'évolution des projets : les emplacements réservés dont les parcelles ont depuis fait l'objet d'une acquisition par la collectivité ou ont été aménagées ont été supprimés, car il ne présentent plus d'utilité.
D'autres emplacements réservés déjà présents dans le PLU approuvé en 2005 sont reconduits car les projets qui les sous-tendaient lors de leur mise en place n'ont plu encore aboutir et demeurent d'actualité.
Enfin, de nouveaux emplacements réservés ont été ajoutés pour intégrer les nouveaux projets liés au présent PLU et aux objectifs du PADD.
Ces nouveaux emplacements réservés concernent notamment :

- *la réalisation d'une continuité modes doux paysagère sur les rives du Dolaizon, depuis la limite communale avec Vals-près-le-Puy jusqu'à la confluence avec la Borne, qui nécessitera la maitrise du foncier situé sur ses abords, et accompagneront le renouvellement urbain du quartier Jean Solvain*
- *l'aménagement de parkings publics en entrées de ville, à proximité du centre-ville (un projet de parking est intégré dans l'OAP Jean Solvain, d'autres projets font l'objet d'emplacements réservés : hôpital Ste Marie, Avenue Foch, Boulevard Gambetta...)*
- *les aménagements de voies et espaces publics programmés dans le cadre du renouvellement du quartier du val vert, engagé, et qui sera reconfiguré.*

Ancienne numérotation	Nouvelle numérotation	Libellé	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
1	1	Voirie - Elargissement rue Latour Maubourg et liaison avec rue Lashermes	10 mètres	Communauté d'Agglomération
2	2	Bassin de rétention de Riou - emprise Le Puy	40 000 m3	Communauté d'Agglomération
/	3	Espace et équipement public - Aménagement des berges du Dolaizon - Carmes		Communauté d'Agglomération
7	4	Espace vert - Aménagement des berges du Dolaizon - Carmes		Communauté d'Agglomération
~~8~~	~~5~~	~~Espace vert - Aménagements des berges du Dolaizon - Chevaliers Saint Jean~~		~~Communauté d'Agglomération~~
9	5	Espace vert - Aménagement berges du Dolaizon - Louis Jouvet		Communauté d'Agglomération
10	6	Espace vert - Aménagement des berges du Dolaizon - J.Solvain		Communauté d'Agglomération
/	7	Equipement et espace public - Quartier Jean Solvain		Commune
/	8	Voirie - Espace public - Quartier Jean Solvain		Commune
/	9	Cheminement piéton paysager - Aménagement des berges du Dolaizon - J. Solvain		Communauté d'Agglomération
/	10	Espace public - Aménagement des berges du Dolaizon		Communauté d'Agglomération
/	11	Cheminement piéton paysager - Aménagement des berges du Dolaizon - J. Solvain		Communauté d'Agglomération

Ancienne numérotation	Nouvelle numérotation	Libellé	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
~~16~~	~~12~~	~~Voirie - Aménagement rue J.Solvain~~	~~12 mètres~~	~~Commune~~
/	13	Cheminement piéton - Aménagement des berges du Dolaizon		Communauté d'Agglomération
/	14	Cheminement piéton - Aménagement des berges du Dolaizon - J. Solvain		Communauté d'Agglomération
20	15	Voirie - Élargissement chemin des Alouettes	9 mètres	Commune
22	16	Voirie - Élargissement chemin du Fieu - partie sud	9 mètres	Commune
23	17	Voirie - Élargissement route de Couderc	8 mètres de plate-forme	Commune
27	18	Voirie - Elargissement chemin Sainte Catherine	9 mètres	Commune
~~28~~	~~19~~	~~Voirie - Élargissement rue L.Jouvet~~	~~12 mètres~~	~~Commune~~
/	19	Voirie - Élargissement rue Chante Perdrix	7 mètres	Commune
34	20	Voirie - Création d'une liaison chemin des Alouettes - Chante Perdrix	8 mètres	Commune
39	21	Voirie - Élargissement rue des Lilas	9 mètres	Commune
42	22	Voirie - Liaison rue Général A.Frère - chemin de la Pommeraie	9 mètres	Commune
47	23	Espace Vert - Aménagement d'un espace vert - Mons		Commune
53	24	Espace vert - Parking public - Aménagement berges du Dolaizon - Chevaliers Saint Jean		Communauté d'Agglomération
/	25	Parking public Foch		Commune
/	26	Voirie - Prolongement de la rue de Chirel	12 mètres	Commune
/	27	Voirie - Prolongement rue Coste Deferne - Desserte Bas de Taulhac	12 mètres	Commune
/	28	Cheminement piéton Taulhac - Chirel	4 mètres	Commune
/	29	Parking - espace public Ste Marie		Commune
/	30	Rue de Craponne - élargissement de la voie et densification du secteur au profit d'une opération de logements locatifs aidés	1100 m²	Commune
/	31	RU Val vert - Nouvelle voie du Chirel	Entre 8,50 et 17 m de largeur	Commune
/	32	RU Val vert - Nouvelle voie du Chirel	Entre 1,70 et 8 m de largeur pour une emprise de 360 m²	Commune
/	33	RU Val vert - Cheminement piéton	Environ 7225 m²	Commune

Ancienne numérotation	Nouvelle numérotation	Libellé	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
/	**34**	RU Val vert - Cheminement piéton	Entre 2 à 2,50 m de largeur	Commune
/	**35**	Aménagement d'un parking public - Boulevard Gambetta	Environ 1550 m²	Commune

- *Les servitudes de mixité sociale*

Comptant 2500 logements sociaux (soit 24,85 % de son parc de résidences principales) au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la ville du Puy remplissait, en 2017, les objectifs de mixité sociale fixés par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui a porté de 20 à 25 % la part minimale de logements sociaux parmi le parc de résidences principales pour l'ensemble des communes (hors Ile de France) de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de lus de 50 000 habitants comptant une commune de plus de 15 000 habitants.

Or, la loi n° 2017-66 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté, et son décret d'application n°2017-840 du 5 mai 2017, sont venus assouplir les conditions d'application de la loi du 18 janvier 2013, en introduisant des dérogations à la règles des 25 %. Ainsi, les agglomérations dont le ratio de pression de la demande en logement social est inférieur à 4 (c'est à dire les agglomérations qui comptent moins de 4 demandes en logement social pour 1 emménagement/attribution) sont exemptées de l'application de l'article 55 de la loi SRU réhaussé à 25 %, et ne doivent compter qu'un minimum de 20 % de logements sociaux.

Avec un ratio de pression de la demande de 2,99 au 1er janvier 2017, l'agglomération du Puy-en-Velay est concernée par cette dérogation et doit s'assurer qu'elle compte au moins 20 % de logements sociaux parmi son parc de résidences principales.

Compte tenu d'une forte vacance dans son parc de logements collectifs anciens, dont les niveaux de loyers sont proches, voire inférieurs aux loyers des logements sociaux, mais aussi d'un déficit de logements sociaux sur les communes de première couronne également soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU, **la ville du Puy fait le choix de ne pas fixer trop de contraintes en matière de production de logements sociaux neufs**, quitte à ce que, à l'échéance du PLU, la part de logements sociaux parmi l'offre de logements soit légèrement diminuée, tout en restant supérieure à 20 %.

L'idée consiste à **privilégier le réinvestissement du parc de logements du centre ancien en mobilisant les outils opérationnels tels que les OPAH-RU (en cours ou à venir) qui permettront de remettre sur le marché des logements privés à loyer maitrisé sans consommer de nouveau foncier, et favoriseront le réinvestissement du centre-ville**, qui figure parmi les objectifs du PADD.

En production neuve, il s'agit par ailleurs de produire une plus grande part de logements en accession, voire en accession aidée à la propriété, dans le cadre d'une offre attractive pour les ménages qui, jusqu'ici, se détournaient de la ville-centre du Puy-en-Velay au profit des secteurs périphériques. A contrario, le projet de PLH de l'agglomération devrait organiser un rééquilibage de la production de logements sociaux sur les communes de première couronne déficitaires en logements sociaux au regard de l'application de l'article 55 de la loi SRU.

La production d'une offre de logements en accession attractive pour les ménages d'actifs avec enfants doit, sur Le Puy-en-Velay, contribuer à dynamiser la ville-centre et à modérer les flux pendulaires liés à un lieu de résidence jusqu'ici trop éloigné des équipements, services et activités.

Les objectifs de production de logements abordables se traduisent notamment par l'instauration de servitudes de mixité sociales valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme au sein de certains périmètres de projets significatifs du présent PLU (OAP) : Jean Solvain, Coloin, le Fieu et Ours.

N°	Libellé	Références des parcelles concernées	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
S1	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier Jean Solvain - OAP n°1)	AP 60, 62, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 114, 118, 119, 120, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 206, 218, 222, 223, 224, 229, 232, 234, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 268, 269, 270, 271, 272, 290, 294, 295, 296, 308, 322, 324, 328, 329, 332, 333, 340, 342, 343, 347, 348, 350, 354, 355, 361, 363, 365, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 382, 383, 384, 401	72923 m²	Commune
S2	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier du Fieu - OAP n°4)	AT 221, 22, 225p., 228p., 229, 465, 475 AV 520	37180 m²	Commune
S3	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 15 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier de Coloin - OAP n°3)	AO 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31p., 67p., 107, 110, 113, 116, 142, 145, 148, 151, 222p., 223, 239, 240, 241	15 261 m²	Commune
S4	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 15 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Hameau d'Ours - OAP 5)	BE 3, 4, 5p., 6	33 375 m²	Commune

Bilan de l'offre de logements sociaux présente sur la ville du Puy-en-Velay au 1er janvier 2017

	2017
Nombre de logements locatifs sociaux	**2500**
Nombre de résidences principales	**10 063**
Taux de logements locatifs sociaux	**24.84%**
Nombre de LLS des personnes physiques (hors HLM) et de divers maîtres d'ouvrages : logements conventionnés ANAH notamment	**441**
Nombre de LLS du Foyer Vellave	**1042**
Nombre de LLS de l'OPAC	**785**
Nombre de logements ou équivalent logements dans les foyers	**190**

II. Evolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le document d'urbanisme

Le tableau d'évolution des surfaces des zones des documents d'urbanisme met en avant **une évolution des zones urbaines/à urbaniser et des zones protégées (agricoles/naturelles) entre le PLU approuvé en 2005 et le présent projet de PLU allant dans le sens d'une plus grande modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles,** puisque l'ensemble des zones U et AUc du projet de PLU représente un total de 532,6 ha, dont 510 ha sont aujourd'hui urbanisés et rattachés à la zone urbaine, et un peu plus de 22 ha sont des terrains naturels ouverts à l'urbanisation et classés en zone AUc. S'élevant à plus de 620 ha dans le PLU approuvé en 2005, **l'ensemble des surfaces classées en zones U et AU constructibles au présent projet de PLU a baissé d'environ 53 ha, ce qui représente une diminution de l'ordre de 8,5% des zones urbanisées et urbanisables dans le document d'urbanisme, ou 3,1 % de la surface communale totale restitués à l'espace agricole ou naturel.**

Si l'on analyse les seules zones AUc, c'est à dire les terrains naturels ouverts à l'urbanisation et qui risquent d'être "consommés" dans le délai de mise en oeuvre du projet de PLU, on constate que leur surface totale a été divisée par 2 entre le PLU approuvé en 2005 et le présent projet de PLU, passant de 42,4 à 22,4 ha, soit moins de 1,5 % de la superficie communale, contre 2,5 % dans le précédent PLU.

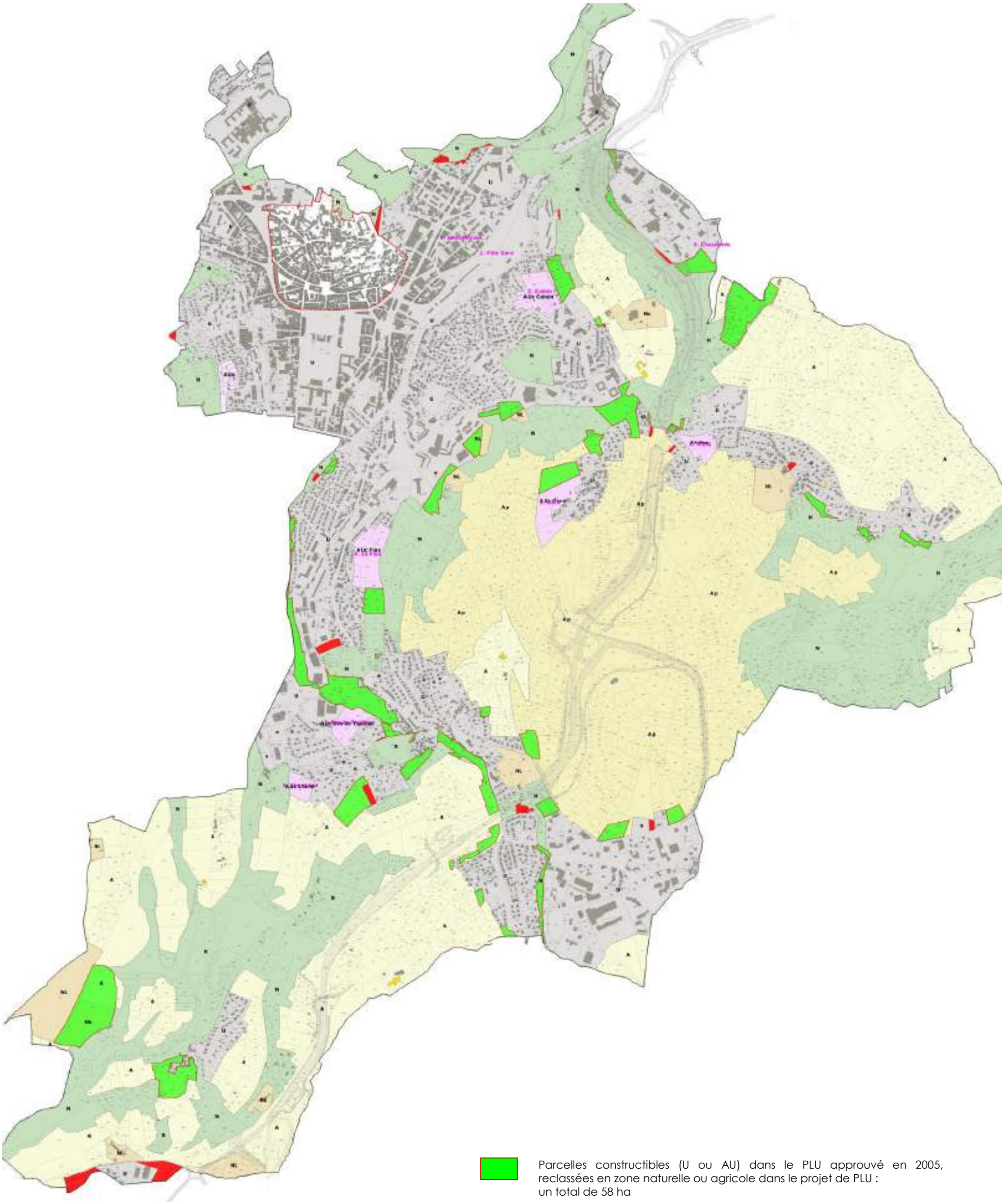
L'analyse de l'évolution de l'ensemble des surfaces classées en zone U est également intéressante, puisque malgré une consommation totale d'environ 35,7 ha d'espaces agricoles ou naturels entre 2005 et 2015, au profit de nouvelles zones d'habitat, d'équipements et d'activités économiques en extension de l'enveloppe urbaine, qui aurait dû mécaniquement voir le total des zones U du présent projet de PLU augmenter d'environ 35 ha, l'ensemble des zones classées en U dans le projet de PLU a en réalité diminué d'environ 33 ha, soit environ 5,7 % de zones U du PLU approuvé en 2005, ou 2 % de la superficie communale.

De fait, certains secteurs à dominante rurale, faiblement construits ou recouvrant des activités spécifiques, telles que l'aire d'accueil des gens du voyage, au Sud du territoire communal, ont été rattachés à la zone A ou N, qui permettent aux constructions existantes d'évoluer (les extensions limitées, annexes à l'habitation et piscines sont désormais autorisées en zones A ou N, conformément à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme) sans qu'il ne soit nécessaire de rattacher ces construction à une zone U ou font désormais l'objet d'un zonage spécifique, dans le cadre, notamment, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL - secteurs Ne, Ni, NL, Nh du Document graphique).

A la lumière de l'objectif détaillé ci-dessus de programmer au moins 880 logements pour permettre la relance de la croissance démographique (+0,6%/an attendus), on constate donc que **le présent projet de PLU, qui organise une diminution significative du total des surfaces classées en U ou AU constructibles, s'avère particulièrement vertueux, puisqu'il parvient à programmer un accroissement de la production de logements et de la démographie tout en réduisant l'ensemble des surfaces urbanisées et urbanisables, dans le cadre d'une densité moyenne globale qui devrait être supérieure à la densité moyenne enregistrée sur la période 2005-2015** (35,4 ha consommés pour 739 logements construits, soit une densité moyenne brute, incluant les surfaces dédiées aux infrastructures et équipements publics d'environ 21 logements/ha) et s'inscrire au-dessus de l'objectif fixé par le SCOT du Velay (une densité moyenne comprise entre 18 et 25 logements/ha).

Tableau comparatif de la répartition des zones dans le plan de zonage du PLU entre le document approuvé en 2007 et le présent projet

PLU approuvé en 2005			Projet de PLU - 2018		
Zones U (incluant secteur UAs (PSMV) = 34 ha)			**Zone U (hors PSMV = 34 ha)**		
UA, UAp, UAi, UAs (PSMV)	144,9				
UB, UBh, UBr	133,4				
UC	33,2				
UD1, UD1i	116,9				
UD2	42,4				
UE	99,3				
UGDV	8,1				
Total zones U	**578,2 ha**	**34,3%**	**Total zones U**	**511,3 ha** *(+PSMV 34 ha)*	**30,3%**
Zones AU			**Zones AUc**		
AUb	5,64		AUc	20,4	
AUc	3,71		AUs	2	
AUd1	6,7				
AUd2	23,9				
AUe1	2,43				
Total zones AU	**42,4 ha**	**2,5%**	**Total zones AUc**	**22,4 ha**	**1,3%**
Total zones U+AU	**620,6 ha**	**36,8 %**	**Total zones U+AUc**	**533,7 ha**	**31,5%**
zones A			**zones A**		
A	474,8		A	395,1	
			Ap	293	
Total zone A	**474,8 ha**	**28,1 %**	**Total zones A**	**688,1 ha**	**40,8 %**
zones N			**zones N**		
N	526,5		N	396,3	
Ns	67		NL	25,7	
			Ne	5,3	
			Nh	4,1	
			Ni	2,3	
Total zones N	**593,5 ha**	**35,1 %**	**Total zones N**	**433,7 ha**	**25,7 %**
Total A+N	**1068,3 ha**	**63,2 %**	**Total zones A+N**	**1121,8 ha**	**66,5 %**
Total	**1688,9 ha**	**100%**	**Total**	**1655 ha** *(+ PSMV 34 ha)*	**98%** *(+PSMV 2%)*



Parcelles constructibles (U ou AU) dans le PLU approuvé en 2005, reclassées en zone naturelle ou agricole dans le projet de PLU :
un total de 58 ha

Parcelles non constructibles au PLU approuvé en 2005, reclassées en zone urbaine dans le projet de PLU : un total de 5 ha

III. Le projet de PLU au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :
quelle compatibilité avec les documents supra-communaux ?

III. 1. Les hypothèses de croissance démographique et résidentielle

Le tableau ci-dessous met en avant une hypothèse de croissance démographique et résidentielle pour la durée de vie théorique du PLU (2018-2028). Ces hypothèses sont établies à partir :

- d'une estimation de la population en 2017 au regard du recensement de la population légale (hors comptés à part) de 2015 (18909habitants), du nombre de constructions autorisées et commencées entre 2015 et 2017 (204 selon les données SITADEL) et de la taille moyenne des ménages estimée en 2017 à partir du recensement de 2014 ;
  Sur cette base, fin 2017, nous estimons une population communale s'élevant à 19171 habitants, pour 10221 résidences principales.
- **de l'hypothèse d'une diminution de la taille moyenne des ménages** (1,89 estimée en 2015) qui devrait se poursuivre dans les 10 prochaines années à un rythme ralenti (voire se stabiliser si la ville parvient à accueillir plus de familles?), **pour atteindre 1,82 personnes/logement fin 2027;**
- du nombre de logements programmés dans les 10 prochaines années du PLU (en intégrant l'ensemble des logements en développement, division de foncier bâti ou changements de destination) : un objectif de 880 logements fixé dans le PADD), soit une moyenne de 85 à 90 logements/an.

  En ajoutant ces 880 nouveaux logements, on estime que **le parc de logements sera composé fin 2027 de 11 013 résidences principales.**

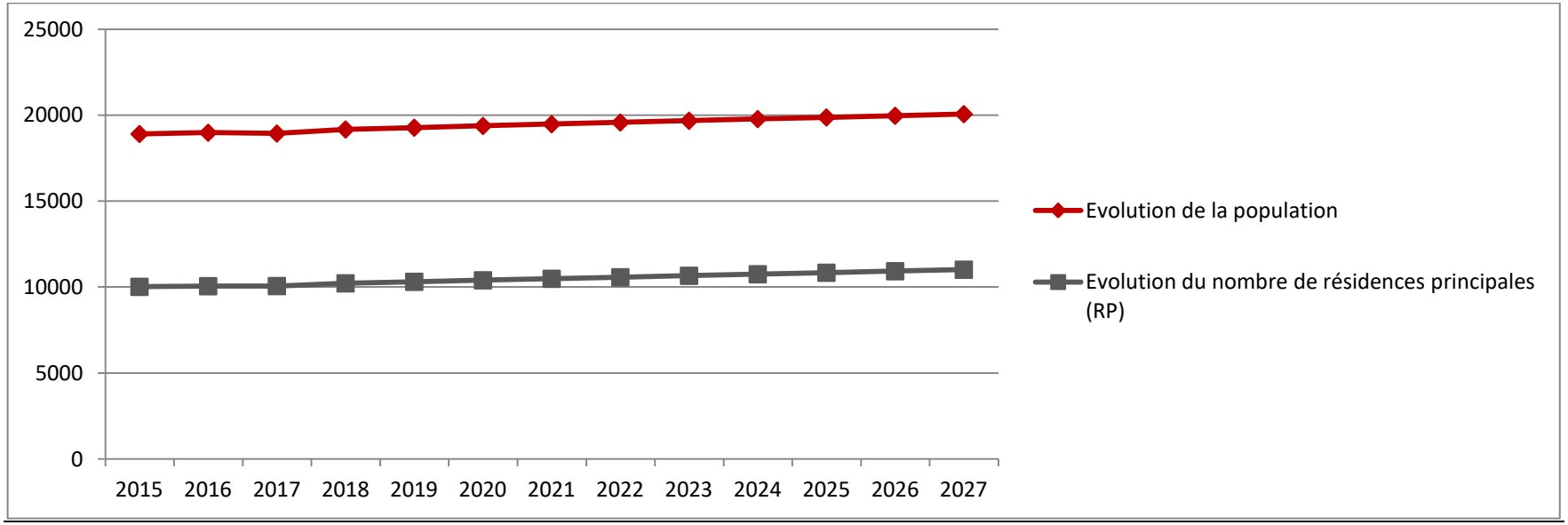
En croisant ces différentes données extrapolées jusqu'à f**in 2027, on peut estimer une population totale s'élevant, cette année-là, à 20 062 habitants, soit un gain d'environ 1 153 habitants par rapport à** 2015 (population légale 2018) ou 891 habitants par rapport à 2018 (hypothèse), **ou 4,6 à 6 % d'augmentation du nombre d'habitants sur la période 2018-2028, pour une croissance annuelle moyenne d'environ 0,5 %/an.**

A titre de comparaison, la commune a perdu environ 320 habitants entre fin 2005 et fin 2015, soit une diminution de la population d'environ 1,6 % en 10 ans ou de -0,16%/an (malgré une stabilisation sur la période 2010-2015, renouant avec une croissance annuel de l'ordre de +0,4 %, soit +0,1%/an).

Tout en réduisant les zones constructibles, le projet de PLU vise donc à relancer la croissance démographique, dont le rythme devrait être multiplié par 5 par rapport à la période 2005-2015.

	Population totale	Taille moyenne ménages (TMM)	Nombre total de résidences principales (programmation PLU)	Nombre annuel de résidences principales construites	Nombre de résidences principales nécessaire (cumulé) pour répondre à diminution TMM	Pourcentage de croissance démographique estimé
2015	18909	1,89	10017	39		
2016	18983	1,88	10056	7	31,94	0,4%
2017	18935	1,88	10063	158	64,09	-0,2%
2018	**19171**	**1,87**	**10221**	**88**	**96,44**	**1,2%**
2019	19275	1,86	10309	88	129,00	0,5%
2020	19377	1,86	10397	88	161,77	0,5%
2021	19478	1,85	10485	88	194,75	0,5%
2022	19578	1,85	10573	88	227,94	0,5%
2023	19677	1,84	10661	88	261,36	0,5%
2024	19775	1,83	10749	88	294,99	0,5%
2025	19872	1,83	10837	88	328,84	0,5%
2026	19968	1,82	10925	88	362,92	0,5%
2027	20062	1,82	11013	88	397,22	0,5%

Hypothèse d'évolution de la population et du nombre de logements sur la période de mise en oeuvre du présent de PLU (2018-fin 2027)



A noter que parmi les 880 nouveaux logements produits, environ 400 pourraient servir à répondre à la probable diminution de la taille des ménages qui, tout en ralentissant, pourrait se poursuivre (à un rythme estimé à -0,05 personne/an/logement), et ne contribueront pas à cette croissance démographique.

Rappelons enfin que cette hypothèse de croissance, tout en se plaçant dans une démarche plutôt pessimiste quant à l'évolution de la taille moyenne des ménages, qui, sous l'effet de la diversification des logements attendue, pourrait se stabiliser voire augmenter du fait de l'accueil de nouveaux ménages avec enfants, s'inscrit à l'inverse dans une fourchette haute et optimiste, qui considère que l'ensemble des logements programmés (et affinés à hauteur de 850 logements retenus dans le cadre de la traduction réglementaire) se réaliseront effectivement dans la durée de vie du PLU.

III.2. Le potentiel de logements dans le projet de PLU

Le PADD de la ville du Puy vise à concilier un objectif de relance de la croissance démographique en *"programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages"* tout en *"favorisant une urbanisation économe en espaces et respectueuse de l'environnement et de l'agriculture"*.

Traduction de ce double objectif consistant à la fois à ouvrir suffisamment de foncier à l'urbanisation pour accueillir les logements nécessaires au projet de développement tout en limitant les surfaces agricoles et naturelles impactées, le projet de PLU propose une enveloppe urbaine resserrée par rapport au précédent PLU approuvé en 2005, en réduisant l'ensemble des surfaces classées en zone urbaine d'environ 68 ha (en dépit d'une consommation d''environ 35 ha sur la période 2005-2015) et en divisant par près de 2 l'ensemble des zones AU en extension des enveloppes urbaines existantes, pour une densité moyenne globale qui sera supérieure à la densité moyenne enregistrée sur la période 2005-2015, et au-dessus de la fourchette fixée par le SCOT du Velay.

Ce projet de zonage ambitieux laisse toutefois un potentiel total estimés à environ 1110 logements, répartis entre les 8 périmètres d'OAP, dont le nombre et la typologie des logements attendus sont davantage connus et maitrisés par le PLU, et les gisements fonciers disponibles en "diffus" dans l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions de foncier bâti potentielles).

- *Les OAP*

Outre le fait qu'elles permettent, dans le cadre d'une réflexion, voire d'une opération d'ensemble, de mieux maitriser les aménagements futurs, et de promouvoir des objectifs de diversité des logements, de mixité sociale, de qualité urbaine et paysagère (cheminements doux, espaces publics et collectifs, espaces verts, valorisation des patrimoines...), les OAP permettront d'accueillir une part majeure du développement de la commune pour les 10 années à venir.

La commune a en effet programmé la production, dans ce cadre, d'environ 780 logements :

- **dont 270 logements sur 9 ha en renouvellement urbain** de terrains déjà construits en entrée Nord de la ville, au sein du quartier dit "Jean Solvain" **et 510 logements sur environ 20 ha de terrains naturels ou agricoles,** dont 145 logements (soit 27,5 % du nombre total de logements programmés en OAP) sur 9 ha au sein des enveloppes urbaines *(OAP n°3 - Coloin, n°7 - Bas de Taulhac, n°6 - Mons*) et 365 logements sur 13 ha en greffe des enveloppes urbaines *(OAP n°4 - Le Fieu, n°5 - Ours, n°8 - Chirel Sud)*.
  A noter qu'une part des logements programmés en extension des enveloppes urbaines, sur Ours (une douzaine de logements sur 1,6 ha) correspond à un permis d'aménager déjà accordé à l'arrêt du présent PLU, et qu'une autre part de ces logements, sur le secteur du Fieu, s'inscrit dans le cadre du projet ANRU du Val vert.
- **dont 570 logements collectifs**, soit 71 % des logements programmés au sein des OAP, **pour 210 logements individuels ou groupés**, soit 29% des logements programmés au sein des OAP, qui permettront de rééquilibrer le parc de logements et de maintenir une dynamique de population en attirant les ménages à la recherche de logements individuels répondant à leurs besoins et qui ne trouvent pas une offre suffisante sur la ville-centre du Puy.

Cette production de logements programmée dans les OAP se répartit comme suit :

- **<u>OAP 1 - Jean Solvain</u> : une hypothèse de 270 logements environ, sur un total d'environ 9 ha de terrains aujourd'hui occupés par des friches, entrepôts, industries, activités de services diverses,** et en partie impactés par le risque inondation du Dolaizon (zone rouge du PPRI). Ce volume de logements est toutefois hypothétique et ne, selon une hypothèse optimiste, pouvoir être réalisé que dans la deuxième partie de la durée de vie théorique du PLU, soit à l'horizon 8-10 ans à compter de son approbation, voire au-delà. Le périmètre fait en effet l'objet, au-delà de l'OAP qui pose des premiers principes de réorganisation urbaine pour traduire les objectifs du PADD, d'une servitude de projet au titre de l'article L151-41 5°, qui, sous réserve du gel des nouveaux projets de constructions sur une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, engage la ville à réaliser une étude de faisabilité approfondie qui lui permettra de mettre au point un projet urbain viable, et d'identifier le délai et les conditions de sa mise en oeuvre (en tenant compte des contraintes réglementaires, financières, de maitrise foncière, de relogement...).

- **<u>OAP 3 - Coloin</u> : environ 100 à 110 logements, sur un total d'environ 4,3 ha de terrains en pente,** situés à proximité de la gare, dont environ 80 à 90 logements collectifs ou intermédiaires et 20 à 25 logements individuels ou groupés et 45 logements individuels ou groupés ;

- **<u>OAP 4 - Le Fieu</u> : environ 300 logements sur un total d'environ 5 ha,** dont 180 à 200 logements collectifs au Nord du périmètre, dans la continuité du quartier du Val vert et de Bon Secours, et 110 à 120 logements individuels ou groupés en partie Sud du périmètre, en redescendant sur Taulhac. A noter qu'une partie des logements programmés sur le périmètre du Fieu devrait correspondre à la reconstruction des 140 logements démolis dans le cadre du projet du Val vert ;

- **<u>OAP 5 - Ours</u> : environ 50 logements,** dont une vingtaine de logements intermédiaires ou groupés et entre 20 et 25 logements individuels.
  A noter qu'une douzaine de logements supplémentaires ont fait l'objet d'un permis d'aménager sur une parcelle d'1,6 ha située au Sud de la route du Couderc, accordé avant l'arrêt du projet de PLU ;

- **<u>OAP 6 - Mons</u> : environ une vingtaine de logements individuels ou groupés** répartis sur 3 tènements nus situés en entrée de hameau, **d'une surface totale de 2 ha ;**

- **<u>OAP 7 - Bas de Taulhac</u> : environ une vingtaine de logements individuels ou groupés sur 2,6 ha de terrains nus** situés au sein de l'enveloppe urbaine centrale, entre Chirel et Taulhac, mais fortement contraints (relief, accessibilité, ligne haute tension...) ;

- **<u>OAP 8 - Chirel Sud</u> : environ une vingtaine de logements individuels ou groupés sur un total d'1,5 ha** en extension de l'enveloppe urbaine centrale, au Sud.

Synthèse des logements programmés dans le cadre des OAP

SECTEURS D'OAP	SURFACE EN DEVELOPPEMENT URBAIN (ha)	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS PROGRAMMES	Dont individuels ou groupés	Dont intermédiaires ou collectifs	DENSITÉ (lgmts/ha)
OAP n°3 - Coloin	4,3	105	20-25	85	33
OAP n°4 - Fieu *(étude dans le cadre du projet ANRU du Val vert)*	5	305	**115, soit 37,5 %**	**190, soit 62,5 %**	60
OAP n°5 - Ours	4,6	45-60	25-30 (individuels)	20-30 (groupés ou intermédiaires)	10-13
OAP n°6 - Mons	2	20	20	0	9
OAP n°7 - Bas de Taulhac	2,6	20	20		9
OAP n°8 - Chirel Sud	1,6	20	20	0	12
TOTAUX	**20,1 ha**	**515-530 logements**	**215 Soit 42 %**	**300, soit 58 %**	**Env. 25-26 lgmts/ha** (obj PLU: 21 lgmts/ha)
Jean Solvain (RU)	**270 logements à moyen-long terme** *(non comptabilisés dans les logements devant être produits pour atteindre les 880 logements nécessaires dans les 10 années de mise en œuvre du PLU pour atteindre l'objectif de développement démographique fixé)*				

- *Les disponibilités foncières éparses (terrains nus)*

Au sein des zones U du projet de PLU, on comptabilise, en plus des terrains nus situés dans un des 7 périmètres d'OAP mis en place, environ une centaine de "dents creuses", à savoir des terrains disposant d'un numéro de parcelle cadastrale propre, et non bâtis. Seules les parcelles de plus de 600 m², susceptibles d'accueillir au moins 1 nouveau logement, ont été comptabilisées.

L'ensemble représente **un total d'environ 14 ha, pour un potentiel d'environ 225 logements supplémentaires** à l'échelle du PLU (puisqu'il s'agit bien de terrains nus classés en zone U constructible car entourés de constructions).

Cette identification tient compte des risques inondations ou géologiques, des diverses prescriptions de protection ponctuelles ou des emplacements réservés qui ne génèrent pas de droits à construire pour les particuliers ou opérateurs immobiliers.

Le nombre de logements pressentis a été calculé selon la méthode suivante, qui répartit les parcelles en dents creuses disponibles en fonction de leur surface totale selon 2 catégories :

- catégorie 1 : les parcelles de petite taille :
  600 m² < parcelle < 3000 m² : 1 logement/tranche complète de 600 m²
- catégorie 2 : les parcelles de grande taille > 3000 m² : application de l'objectif de densité moyenne minimale = 21 logements/ha.

Aux parcelles en "dents creuses" s'ajoutent en outre les parcelles déjà construites mais très peu denses, qui n'accueillent qu'un logement sur une surface importante et qui, si elles étaient divisées, pourraient laisser un "reliquat", une sous-division supérieure à 600 m², susceptible d'accueillir au moins 1 logements supplémentaire.

Le repérage de ces divisions de foncier bâti potentielles tient compte:

- des surfaces de reliquats disponibles après découpage (le reliquat doit être supérieur à 600 m²),
- de la configuration des parcelles : en particulier, les "fonds de jardins" accueillant des constructions telles que des piscines, aménagés en parc d'agrément, ou occupés par une voie d'accès existante ont été exclus, de même que les fonds de parcelles enclavés, et les secteurs à forte pente (peu présents dans le village de Soucieu).

Au total, ce sont une quarantaine de parcelles qui ont pu être identifiées, représentant un potentiel total d'environ 40 logements supplémentaires.

Toutefois, ce potentiel de logements supplémentaires construits en "diffus" sur les "dents creuses" de l'enveloppe urbaine ou dans le cadre de potentielles divisions de parcelles déjà bâties ne tient pas compte de la **rétention foncière** et du fait que l'ensemble des propriétaires des terrains repérés ne sont pas nécessairement vendeurs et dans l'optique de construire.

Ce phénomène de rétention foncière est d'ailleurs susceptible d'être d'autant plus marqué au Puy-en-Velay que le marché immobilier et foncier local n'est pas soumis à une forte pression, et que le prix du foncier n'est pas très élevé (environ 1200 €/m² pour un appartement ancien, et 1500 €/m² pour une maison ancienne en 2015, et environ 90 €/m² pour un terrain viabilisé sur la Communauté d'agglomération en 2014) : pour une parcelle d'environ 1000 m², un acheteur devra débourser environ 90 000€ pour l'achat du terrain, ce qui lui permettra, de faire construire une maison de 150 m² de surface de plancher pour moins de 200 000 €. De fait, le marché plutôt distendu permet à la demande de s'orienter sur des parcelles ou des tailles de logements plus importantes, qui ne sont pas favorables à la densification de l'espace urbain, et à l'émergence du phénomène de construction dans le cadre de divisions de parcelles déjà bâties. En outre, si l'on se place du côté de l'offre, le montant à attendre pour un propriétaire de la vente de son terrain, en particulier s'il réalise une division de sa parcelle, ne semble pas très incitatif pour susciter un large processus de divisions et cessions de terrains à bâtir.

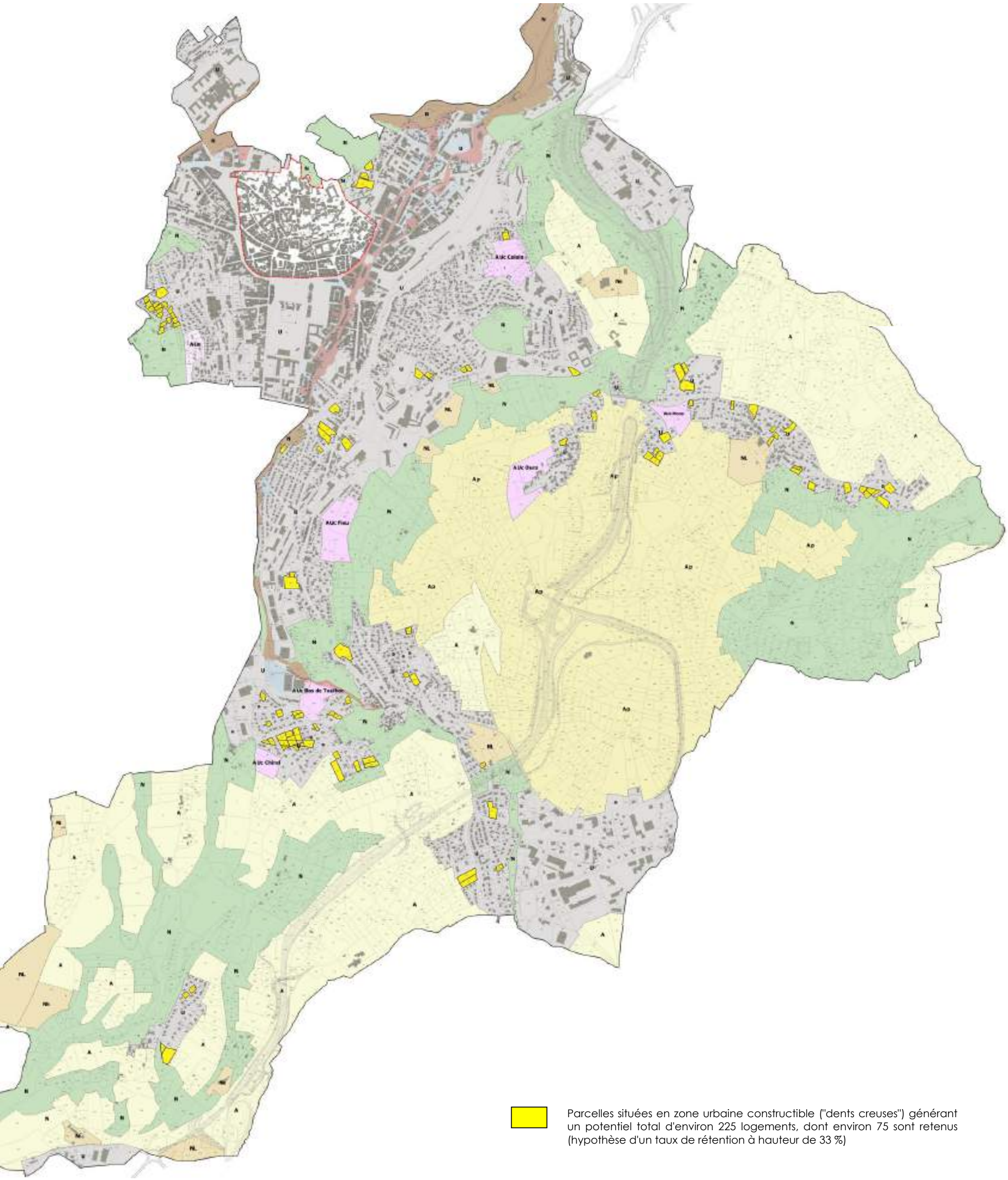
Afin d'estimer de manière la plus réaliste possible le nombre de logements à attendre de ce processus de construction en "diffus" et de densification de l'enveloppe urbaine, **le présent projet de PLU est basé sur une pondération du nombre total de logements estimés au sein des dents creuses et des potentielles divisions de parcelles déjà bâties. Il s'agit ainsi de ne pas surestimer ce nombre de logements,** qui, s'il pourrait permettre de répondre à l'objectif de diversification de l'offre de logements en faveur de l'individuel, ne permettra pas forcément par ailleurs, à la différence des OAP, de mener à bien de véritables projets urbains permettant de mettre en œuvre les différents objectifs du PADD. Sans compter que **ce potentiel de logements en "diffus" ne doit pas venir impacter trop à la baisse le nombre de logements programmés dans le cadre des OAP si toutefois il ne se réalisait pas, au risque que l'objectif de relance de la croissance démographique fixé dans le cadre du PADD ne soit pas atteint, faute de suffisamment de logements construits.**

C'est pourquoi le potentiel de logements en "diffus" est intégré dans la programmation totale de logements du présent PLU, mais **pondéré pour coller à la réalité et éviter d'avoir à réduire le nombre de logements programmés en OAP pour rester compatible avec l'enveloppe globale de logements alloués à la ville du Puy dans le cadre du SCOT du Velay.**

Au final, il est proposé de pondérer le nombre de logements à attendre en densification de l'enveloppe urbaine à hauteur de :

- **33 % pour les logements construits sur dents creuses :** on estime réaliste l'hypothèse selon laquelle 1 terrain disponible sur 3 dans l'enveloppe urbaine pourra se construire durant la mise en oeuvre du PLU.

  Cela représenterait donc **un total d'environ 75 logements supplémentaires construits sur les "dents creuses" situées en zone U du présent PLU**
- **20 % pour les logements construits dans le cadre des éventuelles divisions de parcelles déjà bâties**, soit 1 division potentielle sur 5 qui pourrait effectivement se réaliser dans la durée de vie théorique du PLU. Cela représenterait **un total d'environ 8 logements supplémentaires construits dans le cadre de divisions de parcelles déjà bâties situées en zone U du présent PLU**


AUc Calaire
AUc
AUc Ouest
AUc Fleu
AUc Bas de Tauffon
AUc Chênel
Parcelles situées en zone urbaine constructible ("dents creuses") générant un potentiel total d'environ 225 logements, dont environ 75 sont retenus (hypothèse d'un taux de rétention à hauteur de 33 %)

- *Les projets de constructions de logements engagés à l'arrêt du PLU*

Enfin, **outre les logements programmés dans le cadre de la réalisation du présent PLU (OAP, "diffus"), le nombre de logements à attendre à l'horizon 10 ans doit intégrer les logements qui vont être construits à court terme, dans le cadre des projets engagés récemment sous le régime du précédent PLU, approuvé en 2005.**

Parmi les logements à intégrer, figurent:

- **les logements construits dans le cadre de la ZAC du Pensionnat**, en centre-ville : **200 logements**
- **les logements qui pourront être construits sur les terrains communaux de Roche Arnaud**, sur les coteaux de la ville du début XXème, pour lesquels la ville a lancé un appel à projet: **environ 70 à 100 logements** sur 1,63 ha
- **les logements vacants remis sur le marché dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)** en cours sur le centre ancien : **environ 30 logements**
- **les 140 logements démolis dans le cadre de la restructuration du quartier du Val vert,** qui doivent au contraire être déduit de la programmation totale de logements à venir sur les dix prochaines années

⇒ **soit un total d'environ 160 à 190 logements supplémentaires à venir à court terme.**

- *Synthèse du nombre de logements et des terrains nus consommés*

Au final, le présent projet de PLU a intégré :

- **les 780 logements programmés dans le cadre des OAP**, dont une part (270 logements) s'inscrit en renouvellement urbain à moyen-long terme de terrains déjà construits (servitude de projet sur le périmètre de l'OAP n°1 - Jean Solvain ;
- **les 75 logements potentiellement constructibles sur les terrains nus (dents creuses) dispersés en zone urbaine et les 8 logements à attendre des éventuelles divisions de parcelles déjà bâties ;**
- **les 160 à 190 logements programmés à court terme dans le cadre des projets engagés par la collectivité (ZAC, ORI, ANRU...).**

⇒ **soit environ 1055 nouveaux logements programmés dans le cadre du PLU, dont 270 ne devraient survenir qu'à moyen-long terme**, à l'expiration de la durée de mise en oeuvre de la servitude de projet sur le quartier Jean Solvain et si toutefois le projet de renouvellement urbain envisagé voit effectivement le jour.
Ceci porte le nombre de logements, hors renouvellement urbain du quartier Jean Solvain, à un total d'environ 785 logements, compatible avec l'objectif général du PADD qui fixe à 880 le nombre de logements à construire pour répondre à l'objectif de croissance démographique fixé.

III.3. Compatibilité du projet de PLU avec le cadre réglementaire supra-communal - *Le SCOT du Velay*

Pour rappel, le projet de développement du PLU du Puy-en-Velay doit être compatible avec le SCOT du Velay, approuvé le 3 septembre 2018. Il doit aussi être compatible avec le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération, en cours d'élaboration et mené de concert à la révision du PLU du Puy, dans le cadre d'un suivi intégré au sein des services mutualisés Ville/Agglomération.

Sur la base des objectifs de développement fixés par le SCOT du Velay, il convient donc d'analyser la compatibilité du PLU du Puy-en-Velay avec ce document de planification intégrateur et de portée supérieure.

- *La programmation globale de logements*

Le nombre total de 785 logements programmés en développement urbain, (sans décompter ici les 270 logements programmés en renouvellement urbain, des logements plus incertains et programmés à plus long terme, qui, par ailleurs, ne génèrent aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaire et constituent en cela une bonne pratique à valoriser dans le cadre de l'application du SCOT, sans que le surplus ne vienne grever la programmation en développement) **s'inscrit dans l'objectif général de développement fixé par le SCOT du Velay et par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay,** (approuvé en juin 2019 pour la période 2019-2025) **pour les 7 communes dites du "coeur urbain", dont fait partie la ville du Puy-en-Velay**.

S'il fixe un objectif de construction total à l'échelle des 7 communes du coeur urbain d'environ 148 à 150 logements en moyenne par an sur la période 2016-2035, le SCOT laisse le soin au Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de répartir les logements programmés à l'échelle du coeur urbain parmi les 7 communes.

Ce dernier distingue la ville-centre du Puy-en-Velay et les 6 autres communes du "coeur urbain", proposant notamment de tenir compte du poids démographique de la ville du Puy à l'échelle du coeur urbain (49,5 % des habitants du coeur urbain vivent dans la seule ville du Puy) et de sa concentration en équipements, commerces et services, en veillant à accueillir davantage d'habitants à proximité de ces activités. Ainsi, sur les 147 à 179 logements programmés chaque années par le PLH sur les 7 communes du coeur urbain, dont le Puy-en-Velay, 81 à 99, soit 55% sont situés sur la ville-centre, pour un total de 486 à 594 logements attendus sur les 6 années de durée de vie du PLH, ou 810 à 990 logements attendus sur 10 ans.

Laissant un potentiel d'environ 785 logements programmés en développement urbain, auxquels s'ajoutent 270 logements attendus, à plus long terme, en renouvellement urbain (secteur Jean Solvain), le règlement et les OAP du présent PLU sont donc compatibles avec :

- **l'objectif du PADD de construire environ 880 logements sur la durée de vie du PLU (écart compris entre -10% et +19 %)**
- **l'objectif de construction de logements du PLH lissé sur 10 ans (durée de vie théorique du PLU) : écart compris entre -3% et +6,5 % de logements par rapport au PLH (selon que l'on tienne compte, ou non, du potentiel en renouvellement urbain).**

Le présent PLU est donc également compatible avec l'objectif du SCOT du Velay et respecte l'équilibre général du territoire du Velay, dans l'esprit, fidèle à la législation, de conforter les villes-centres plus richement dotées en équipements, services et activités, et de modérer le développement de l'urbanisation sur les territoires ruraux périphériques.

A noter en outre que le PLH programme la production d'environ 54 à 60 logements dans le cadre d'acquisition-amélioration lourdes (renouvellement urbain, réhabilitations...). Si une trentaine de logements sont déjà fléchés dans le cadre de la prochaine Opération de Restauration Immobilière (ORI), on peut aussi estimer qu'une part des 270 logements attendus sur le quartier Jean Solvain pourrait répondre à cet objectif, qui répond par ailleurs aux orientations du PADD d'encourager le réinvestissement du centre ancien et de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Programmation de logements à l'échelle de la CAPEV sur la période 2019-2025 (extrait du Programme Local de l'Habitat approuvé en Juin 2019)

	Construction de logements en rythme moyen annuel (y compris démolition NPNRU)				Construction de logements sur les 6 ans du PLH	
	2009 – 2013 inclus (5 ans)	2014 – 2016 inclus (3 ans)	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde
Le Puy-en-Velay	84	51	**81 à 99**	9 à 10	**486 à 594**	54 à 60
Cœur urbain hors Le Puy	75	69	**66 à 80**	3 à 4	**393 à 481**	18 à 24
Cœur urbain	159	120	**147 à 179**	12 à 13	**879 à 1075**	72 à 78
Pôle urbain de Craponne	5	4	**11 à 14**	2 à 3	**68 à 84**	12 à 18
Communes structurantes	116	93	**113 à 138**	24 à 26	**679 à 830**	144 à 156
Communes résidentielles	96	50	**65 à 80**	10 à 11	**392 à 482**	60 à 66
Communes rurales	35	17	**19 à 26**	6 à 7	**113 à 154**	36 à 42
CAPEV	**411**	**285**	**355 à 438**	**54 à 60**	**2131 à 2625**	**324 à 360**

- *La consommation foncière*

Pour réaliser les 785 logements potentiels estimés en développement urbain dans le projet de zonage du PLU (hors renouvellement urbain du quartier "Jean Solvain"), **le PLU maintient un total d'environ 20 ha en zones AU constructibles** (toutes incluses dans un périmètre d'OAP), **auxquels s'ajoutent, donc, les 14 ha de dents creuses des zones urbaines identifiées, dont seulement 4,5 ha sont retenus (30%), soit un total de 785 logements sur 24,5 ha potentiellement urbanisés, pour une densité moyenne globale d'environ 32 logements/ha, supérieure à la consommation foncière enregistrée sur les 10 ans qui ont précédé le lancement de la révision du PLU (739 logements construits pour 35,4 ha consommés entre 2005 et 2015) et à la fourchette fixée par le SCOT (18-25 logements/ha). De ce point de vue, le PLU s'avère plus ambitieux que l'objectif fixé par le SCOT en matière de modération de la consommation d'espaces, et compatible avec l'objectif légal de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.**

- *La répartition des surfaces ouvertes à l'urbanisation*

Parmi ces 785 logements répartis sur 24,5 ha, un total d'environ 455 logements seront construits sur 16 ha situés au sein des enveloppes urbaines existantes, dont 145 logements sur 9 ha dans les OAP n°3 - Coloin, n°6 - Mons et n°7 - Bas de Taulhac, 82 logements sur 4,5 ha au sein de la zone urbaine, en "diffus" (sur dents creuses ou dans le cadre de divisions) et 190 logements en renouvellement urbain dans le cadre des projets engagés (ZAC, ORI, ANRU...), **soit environ 53,5 % du nombre total de logements programmés et 55 % des surfaces totales mobilisées**, **pour 46,5 % des logements programmés et 45 % des surfaces foncières mobilisées hors enveloppe urbaine, en greffe des enveloppes urbaines existantes** (OAP n°4 - Le Fieu, OAP n°5 - Ours, OAP n°8 - Chirel Sud).

Cette répartition des logements et surfaces de foncier à bâtir programmée dans le PLU s'avère plus vertueuse que l'objectif fixé par le SCOT du Velay, qui demande qu'un minimum de 40 % des surfaces de foncier à bâtir soient situés au sein des enveloppes urbaines existantes.

Du point de vue de la consommation foncière (densité moyenne des logements programmés) comme de la répartition des surfaces à bâtir, le PLU s'avère plus vertueux que ne l'exige le SCOT, et ce d'autant plus que le renouvellement urbain attendu sur le quartier Jean Solvain, qui permettra à moyen-long terme d'accueillir un développement significatif sans générer de consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaire, n'est ici pas pris en compte.

IV. Les incidences du plan sur l'environnement

Le PLU est un outil de planification de l'aménagement du territoire communal qui :

- dépend de l'environnement (ressources, potentialités, contraintes)
- impacte l'environnement (emprises, activités, effluents,…)

De nombreuses composantes environnementales sont concernées et sont à prendre en compte dans le cadre du PLU de la commune Soucieu-en-Jarrest :

- *L'environnement naturel* : les sols et les espaces agricoles et naturels, l'eau (ressource en eau potable, milieu naturel, l'air, la biodiversité (habitats, espèces faunistiques et floristiques)
- *L'environnement lié aux activités humaines* : l'énergie, les risques, les nuisances (bruit…)

Le document graphique et le règlement du présent PLU concourent à la préservation de l'environnement de la commune du Puy-en-Velay.

En effet, la révision du PLU a permis à la commune de prendre en compte de manière plus forte les richesses environnementales de son territoire :

	INCIDENCES GENERALES DU PLU
Occupation des sols et milieux naturels **Objectifs :** Limiter la consommation d'espaces et préserver la biodiversité par le maintien des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des éléments de trame verte urbaine	Les milieux naturels, notamment liés aux massifs boisés ou aux principaux vallons sont protégés par un zonage N. Ce zonage est inconstructible (hors extensions et annexes des habitations existantes), permettant une préservation du caractère naturel de ces secteurs. D'autre part, les zones humides et corridors écologiques sont identifiés au titre de l'article L151-23, avec mise en place de mesures spécifiques visant notamment à encadrer les affouillements et exhaussements de sols, à préserver les arbres et haies par une obligation de replantage en cas d'abattage, ou à préserver la perméabilité des clôtures. Les boisements présentant un intérêt écologique ou paysager sont classés au titre des espaces boisés classés empêchant tout défrichement et permettant ainsi de conserver un caractère boisé sur ces secteurs. Ces secteurs d'EBC concernent certains boisements situés dans les zones urbaines (le parc de Bonneterre, le jardin de la Banque de France...) ainsi que le réservoir de biodiversité identifié à l'Est du territoire communal (Garde de Mons et Val de Loire). Au sein de l'espace urbanisé, la préservation de parcs et jardins au titre des espaces verts protégés et l'intégration des éléments naturels dans les orientations d'aménagement et de programmation vont également permettre de préserver les équilibres naturels. Enfin, l'instauration du Coefficient de Biotope par Surface pour inciter à une plus grande végétalisation des opérations d'aménagement et de construction, avec un degré d'exigence plus élevé sur les secteurs de coteaux sera également favorable à la biodiversité.
Les ressources physiques (eau, air et énergie) **Objectifs :** Assurer l'utilisation durable des diverses ressources physiques en les préservant de manière à maintenir un potentiel de développement dans le futur.	Le PLU prévoit une relance de la croissance démographique de (+0,5%/an attendu). Cette augmentation de la population va entraîner une augmentation des rejets en direction des cours d'eau, du volume de déchets, des émissions de CO_2... Les objectifs de densification (densité moyenne d'environ 30 logements/ha, et 26,5 logements/ha au sein des OAP) permettent d'optimiser les réseaux déjà existants et de moins impacter le milieu naturel. En ce qui concerne la consommation d'eau potable, la ressource en eau sur le territoire est en quantité suffisante pour satisfaire les besoins pour l'alimentation en eau potable. Concernant la station d'épuration, les bilans d'autosurveillance sont non-conformes aux normes de rejet de l'arrêté. Les pluies ont occasionné une surcharge hydraulique en entrée de station dépassant la capacité de relevage actuelle et la capacité de stockage du bassin d'orage. Ces sur-volumes ont entraîné un déversement en tête de station et en surverse du bassin d'orage avec impact sur la qualité du rejet global. A noter qu'une maîtrise d'œuvre est en cours depuis 1 an pour une réhabilitation de la station visant notamment une modernisation des process. Les travaux devraient débuter fin 2020 et durer 2 ans. Enfin, le PLU impose le raccordement des nouvelles constructions à un réseau public d'assainissement ainsi qu'une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les secteurs de développement (voir ci-dessous), ce qui contribue à préserver la ressource et à ne pas aggraver les problèmes de surcharge hydraulique à la station d'épuration. En ce qui concerne le volet énergétique, il convient de développer l'utilisation des énergies renouvelables, afin de réduire les émissions de CO_2 et de ne pas contribuer à l'augmentation de l'effet de serre. Les développements résidentiels à venir prévus par le PLU avec une forme urbaine plus compacte et l'incitation à un habitat de qualité environnementale devraient permettre une moindre dépense énergétique. Enfin, la création de cheminements piétons dans les secteurs de développement aura pour effets de limiter les circulations automobiles et donc les émissions de polluants.

	INCIDENCES GENERALES DU PLU
Le paysage et le patrimoine **Objectif :** Préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune afin d'améliorer le cadre de vie quotidien des habitants	Le paysage et le cadre patrimonial de la commune seront préservés. En effet, les mesures suivantes ont notamment été prises dans le cadre du PLU : - Intégration du Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur dans le document graphique : zone blanche du PLU, se substituant à lui ; - Repérage, au titre de l'article L151-19, des sites d'intérêt patrimonial, des édifices bâtis à protéger, des jardins et espaces verts à préserver et dispositions du règlement visant à préserver ces éléments ; - Instauration, au titre de l'article L151-19, d'un secteur agricole protégé (Ap) sur le plateau d'Ours-Mons, au sein duquel toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite, et où les haies bocagères devront obligatoirement être replantées en cas d'abattage et où les murs en pierres ne pourront être détruits ; - Mise en place d'aménagements paysagers dans les secteurs de développement, recommandations paysagères dans les OAP ; - Dispositions d'intégrations paysagères imposées aux nouvelles constructions : implantation dans l'ordonnancement de la structure urbaine, interdiction de construire selon un type régional affirmé étranger à la région, interdiction d'imitations de matériaux, de matériaux de toiture et de revêtements réfléchissants, obligation d'enduire les matériaux destinés à l'être, adaptation au terrain naturel, traitement des clôtures et autres dispositions liées aux volumétries, toitures et autres éléments techniques (voir chapitre 6 du règlement). Ces mesures contribuent grandement à limiter l'impact paysager des aménagements urbains.
Les risques et nuisances **Objectif :** Minimiser et prévenir les risques et nuisances afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et aux espèces vivantes.	Sur le territoire communal, les risques naturels sont principalement liés aux risques inondation et de retrait et gonflements des argiles. Ces risques ont été intégrés au projet de PLU afin d'éviter de nouvelles urbanisations dans les secteurs exposés, conformément au PPRI et PPRN en vigueur. Malgré ces mesures, les urbanisations prévues pourraient entraîner, à terme, une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc d'eaux de ruissellement. Néanmoins, le règlement du PLU prévoit que les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, crées par l'aménagement ou la construction soient absorbées en totalité sur le tènement ou fassent l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainantes, cuve…) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En outre, le Coefficient de Biotope par Surface instaure une obligation de végétalisation des espaces extérieurs, pour limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales, en favorisant leur infiltration. Ainsi, l'urbanisation ne créera donc pas d'augmentation du risque d'inondation. A noter enfin, qu'un schéma d'eaux pluviales sera réalisé prochainement.

V. Les indicateurs de suivi

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.»

Art. L153-27 du Code de l'urbanisme

Les indicateurs développés ci-après ont pour but de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire au regard des objectifs énoncés en termes de démographie, de logement, de consommation foncière, d'environnement,… Ces indicateurs vont permettre à la commune de connaître l'évolution du territoire. Des indicateurs permettant d'évaluer l'activité économique ont aussi été intégrés dans le tableau ci-dessous.

Objectif à atteindre	Indicateurs (mesurés à partir de la date d'approbation du PLU)	Outils / Sources
Evolution démographique et résidentielle		
Garantir la stabilité démographique, voire accompagner la reprise de la croissance en programmant une offre de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages > *Produire au moins 88 logements/an sur les 10 prochaines années* **Mettre en œuvre un projet de développement équilibré, favorable au renforcement de la ville-centre dans son ensemble, et du centre-ville en particulier** >*Encourager le renouvellement urbain de certains ilots ou quartiers délaissés* > *Accompagner la densification des enveloppes urbaines existantes en favorisant l'urbanisation qualitative des « dents creuses »* > *Poursuivre le développement en périphérie d'une offre de logements attractive et complémentaire en centre-ville*	Evolution de la courbe démographique Evolution du nombre de permis de construire et de déclarations d'ouverture de chantier Evolution du nombre de déclarations préalables pour divisions parcellaires et de permis de démolir ou permis de construire valant permis de démolir	Données communales, INSEE Données du service instructeur du droit des sols Données SITADEL
Permettre la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour faciliter le parcours résidentiel de tous les ménages >Poursuivre la production de logements abordables	Nombre de logements locatifs sociaux, locatifs privés conventionnés, logements adaptés ou logements en accession sociale à la propriété	Données des bailleurs sociaux
> Maintenir une offre à destination des familles - *Privilégier, en construction neuve, les formes de logements individuels, individuel groupé ou petit intermédiaire sur les secteurs périphériques* - *Développer l'offre de logements intermédiaires et collectifs résidentialisés en centre-ville*	Typologies des nouvelles constructions Surface de plancher des nouvelles constructions Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation en termes de typologie de logement	Données du service instructeur du droit des sols, données de la Chambre des notaires...

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICOLE		
S'appuyer sur l'armature des zones d'activités existantes	Aménagement de l'extension de la zone de Chassende (Permis d'aménager)et évolution des zones de Taulhac, Baraques et Chirel Evolution du nombre d'industries (permis de construire sur les lots de la zone)	Données du service instructeur du droit des sols, CCI, Chambre des Métiers
Favoriser la création d'un pôle d'activités tertiaires sur le quartier Gare, en complément du récent réaménagement du pôle d'échanges multimodal et du futur renouvellement de l'entrée Nord du Puy	Aménagement du pôle d'activité tertiaire de la Gare Evolution du nombre d'entreprises du secteur tertiaire, des sièges sociaux, des activités de commerces et services	Données du service instructeur du droit des sols, CCI, Chambre des Métiers
Renforcer l'attractivité du centre-ville commercial	Evolution du nombre de commerces et services (créations) et du nombre de locaux commerciaux vacants	Données du service instructeur du droit des sols, du service économique de la Communauté d'agglomération, de la CCI, de la Chambre des Métiers, de l'association des commerçants...
Soutenir l'activité touristique et pérenniser l'activité agricole	Evolution du nombre de visiteurs dans les sites touristiques de la ville et de l'agglomération Evolution du nombre de nuitées Evolution du nombre d'enseignes et des surfaces d'hébergement hôtelier et de restauration sur la ville et l'agglomération	Données du service instructeur du droit des sols Données de l'Office de tourisme du Pays du Velay, de la CCI, de la Chambre des métiers
	Evolution du nombre de sièges d'exploitation agricole Evolution des surfaces dédiées à l'activité agricole Evolution des types de cultures	Données de la Chambre d'agriculture, MSA

CADRE DE VIE ET PRESERVATION DES PATRIMOINES		
Améliorer les liaisons et l'accès au centre-ville	Evolution du trafic automobile sur les principaux axes du centre-ville	Comptages routiers
	Evolution de la fréquentation des parkings publics	Recettes commerciales liées à l'exploitation des parkings publics
	Evolution du nombre d'usagers des transports en commun	Données du réseau TUDIP (Communauté d'agglomération), étude de marché, Enquête ménage-déplacement
	Aménagement des nouveaux cheminements modes doux	Acquisitions foncières et travaux d'aménagement de voiries et cheminements modes doux réalisés par la collectivité
Redonner plus de place à la nature en ville	Evolution des surfaces d'espaces verts et d'espaces imperméabilisés	Service SIG de la Communauté d'agglomération (orthophoto), Données des services fiscaux
Garantir la santé, la sécurité et le bien-être des ponots, et notamment intégrer les risques naturels	Evolution des crues du Dolaizon et de la Borne	Données du SICALA
Favoriser une urbanisation économe en espaces et respectueuse de l'environnement et de l'agriculture	Nombre de logements réalisés et évolution de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de l'artificialisation des sols dans les 10 prochaines années	Service SIG de la Communauté d'agglomération (orthophoto), Données du service instructeur du droit des sols (analyse des autorisations d'urbanisme et de leur localisation), données SITADEL Données de la Chambre d'agriculture

VI. Annexe 1
Repérage du bâti patrimonial *(édifices bâtis à protéger au titre de l'article L151-19)* - Iconographie

1. Aile de la Maison de la Providence, 4 bd André Chantemesse, Cl. ARCHIPAT 2016

2 et 3. Pavillons d'entrée de la Caserne militaire du Général Romeuf, 51B bd Georges Sand, Cl. Google 2012

4. Bâtiment de la Caserne du Général Romeuf, 51B bd Georges Sand, Cl. ARCHIPAT 2016

5. Immeuble 35 bd Carnot, Cl. Google 2016

6. Immeuble 29B bd Carnot, Cl. Google 2016

7 8 et 9. Immeubles au 5 7 et 9 bd Carnot, Cl. Google 2009

10. Immeuble 36 bd Gambetta, Cl. Google 2016

11. Immeubles 28 30 et 32 bd Gambetta, Cl. Google 2016

12. Immeubles 18 20 et 22 bd Gambetta, Cl. Google 2016

13. Immeuble 16 bd Gambetta, Cl. Google 2016

14. Immeubles 10 et 12 bd Gambetta et 7 rue Charles VII, Cl. Google 2016

15. Immeuble 4 bd Gambetta, Cl. ARCHIPAT 2016

16. Immeuble 47 bd Gambetta, Cl. Google 2016

17. Immeuble 33 bd Gambetta, Cl. Google 2016

18. Immeuble 27 bd Gambetta, Cl. Google 2016

19. Immeuble 23 bd Gambetta, Cl. Google 2016

20. Maison et mur 47 et 49B rue du faubourg St Jean, Cl. Google 2012

21 22 23 24 et 25. Ensemble de bâtiments de l'Hôpital Sainte-Marie, Cl. Archipat 2016

26. Immeuble 53 bd Saint-Louis, Cl. ARCHIPAT 2016

27 et 28. Immeuble 49, 49B et 51 bd Saint-Louis, Cl. Google 2016

29. Immeuble 47 bd Saint-Louis, Cl. Google 2016

30. Immeubles 37 et 39B bd Saint Louis, Cl. Google 2016

31 et 32. Pavillons rue des Capucins, Cl. Google 2016

33. Maison 33 rue des Capucins, Cl. Google 2016

34. Bâtisse, 31 rue des Capucins, Cl. Google 2016

35. Immeubles 9 et 11 rue des Capucins, Cl. Google 2015

36. Immeuble 34 bd Saint-Louis, Cl. Google 2016

37. Immeubles 31 33 et 35 bd Saint-Louis, Cl. Google 2016

38. Immeubles 25 et 27 bd Saint-Louis, Cl. Google 2016

39. Immeuble et porche, 17 bd Saint Louis, Cl. ARCHIPAT 2016

40. Immeubles 7, 9 et 11 bd Saint-Louis, Cl. Google 2016

41. Immeubles 1, 3 et 5 bd Saint-Louis, Cl. ARCHIPAT, 2016

42. Immeubles 10 et 12 rue Vibert, Cl. ARCHIPAT 2016

43. Immeuble 16 rue Vibert, Cl. ARCHIPAT 2016

44. Immeubles 18 et 20 rue Vibert, Cl. Google 2016

45. Immeuble traversant et son voisin, 11 rue Vibert et 16 et 18 place du Breuil, Cl. ARCHIPAT 2016

46. Immeuble 21 rue Vibert, Cl. Google 2016

47. Immeubles 24 à 32 place du Breuil, Cl. ARCHIPAT 2016

48. Ancienne Fédération de Chasse et de Pêche de la Haute-Loire, Cl. ARCHIPAT 2016

49. Immeuble 10 avenue Clément Charbonnier, Cl. Google 2016

50. Immeuble 12 avenue Clément Charbonnier, Cl. Google 2016

51. Immeubles 16, 18 et 20 avenue Clément Charbonnier, Cl. Google 2016

52. Immeuble et porte 22 bd Alexandre Clair, Cl. Google 2016

53. Groupe Scolaire Saint-Louis, 28 bd Alexandre Clair, Cl. Google 2016

54. Immeuble de la Banque de France, 32 bd Alexandre Clair, Cl. Google 2016

55. Musée Crozatier, 2 rue Antoine Martin, Cl. AUA 2016

56. Préfecture de la Haute-Loire, Cl. ARCHIPAT 2016

57. Tribunal de Police / Palais de Justice, Cl. Google 2016

58 et 59. Ecole Michelet, Cl. Google 2012

60. Caisse d'Assurance Maladie et Eglise Baptiste Torrent de Vie, Cl. Google 2010

61. Immeuble 15 cours Victor Hugo, Cl. AUA 2016

62. Maison d'arrêt, Cl. Google 2016

63. Immeuble 53 avenue Maréchal Foch, Cl. Google 2016

64. Immeuble 39 avenue Maréchal Foch, Cl. Google 2016

65. Immeuble 9 rue des Moulins, Cl. AUA 2016

66. Immeuble 46 avenue Maréchal Foch, Cl. Google 2016

67. Immeuble 28 avenue du Maréchal Foch, Cl. Google 2016

68. Immeuble 20 avenue Maréchal Foch, Cl. Google 2016

69. Immeuble 16 avenue du Maréchal Foch, Cl. Google 2016

70. Immeubles 5 à 13 avenue du Maréchal Foch, Cl. Google 2016

71. Ensemble d'immeubles rue des Tanneries et faubourg Saint-Barthélemy, Cl. Google 2016

72. Immeuble 5 place Michelet, Cl. Google 2016

73. Immeuble 2 bd Maréchal Fayolle, Cl. Google 2016

74. Immeuble 9 avenue Georges Clémenceau

75. Hôtel le Régina, Cl. ARCHIPAT 2016

76. Immeuble 2 avenue Charles Dupuy, Cl. Google 2016

77. Immeubles 13 et 15 avenue Charles Dupuy, Cl. Google 2016

78. Grande distillerie du Velay, 2B rue du faubourg Saint-Jean, Cl. Google 2016

79. Immeubles dont Caisse d'Epargne, 10 rue du faubourg Saint-Jean, Cl. AUA 2016

80. Maison 2 bd Philippe Jourde, Cl. Google 2016

81. Immeuble 1 avenue d'Ours Mons, Cl. Google 2012

82. Maison 4 avenue d'Ours Mons, Cl. Google 2012

83. Maison 6 avenue d'Ours Mons, Cl. Google 2012

84. Villa Irène, 8 avenue d'Ours Mons, Cl. Google 2016

85. Porche bâti, 15 avenue d'Ours Mons, Cl. Google 2012

86. Maison, 18 avenue d'Ours Mons, Cl. Google 2012

87. Maison, 21 avenue d'Ours Mons, Cl. Google 2012

88. Maison, 33 avenue d'Ours Mons, Cl. Google 2012

89. Maison, Ours, Cl. Google 2015

90. Maison, 4 chemin de la Forge, Cl. Google 2015

91. Maison, 6 chemin de la Forge, Cl. Google 2015

92. Maison, 16 chemin de la Forge, Cl. Google 2015

93. Maison, 5 chemin de la Forge, Cl. ARCHIPAT 2016

94. Ensemble de Maison 28 30 et 32 route de Couderc, Cl. ARCHIPAT 2016

95. Maison 26 route de Couderc, Cl. ARCHIPAT 2016

96. Maison, ancienne Grange, 4 impasse du Château, Cl. ARCHIPAT 2016

97. Château d'Ours, 1 impasse du Château, Cl. ARCHIPAT 2016

98. L'Assemblée d'Ours, ancienne maison des Béates, Cl. ARCHIPAT 2016

99. Maison, 9 Place de l'Assemblée, Ours, Cl. ARCHIPAT 2016

100. Maisons 36 et 38 rue du Château de Mons, Cl. ARCHIPAT 2016

101. L'Assemblée de Mons, ancienne maison des Béates, Cl. ARCHIPAT 2016

102. Maison, 3 chemin des Gardes, Cl. ARCHIPAT 2016

103. Bâtisse, 9 chemin de Gendriac, Cl. ARCHIPAT 2016

104. Maison, 8 chemin de Gendriac, Cl. ARCHIPAT 2016

105. Ensemble de maisons, 10 à 16 chemin de Gendriac, Cl. ARCHIPAT 2016

106. Maison et ruines, chemin des Gardes, Cl. ARCHIPAT 2016

107. Château de Bonnassou, Cl. Google 2010

108. Maison et portail, 1 rue du Château, Taulhac, Cl. ARCHIPAT 2016

109. Château, Soubre mon Bas, Taulhac, Cl. ARCHIPAT 2016

110. Maison, Chemin du Riou, Le Riou, Cl. Google 2010