



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
BLANZAT

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



Zones PLUi	► AUG
Surface	► 0,71 ha
Temporalité	► Temps 1
Equipements à réaliser	►
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement

► *Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet*

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

Programmation

- Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 15 à 25 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs ou individuels groupés.
- Étendre l'aire de stationnement de la salle de La Muscade et réaliser une poche de stationnement complémentaire en entrée du centre bourg.

Intentions d'aménagement

- Réaliser une voie apaisée de desserte des constructions depuis la rue de Reilhat, en aménageant une poche de stationnement public à l'entrée du site, en complément de l'aire de stationnement existante située de l'autre côté de la voie. Un espace paysager planté sera maintenu le long de la rue de Reilhat et la traversée de la rue sera sécurisée.
- Reconfigurer et étendre l'aire de stationnement de la salle de la Muscade au travers d'un aménagement paysager (stationnement perméable, plantations du talus...). Prévoir une continuité de cheminement entre les rues de Reilhat et de Vigne Madame au travers du site.
- Assurer une insertion paysagère des constructions dans la pente (volumétrie, teintes, préservations / plantations d'arbres...).



➡ Accès et voie apaisée à réaliser

P Stationnements paysagers à aménager

➡ Extension du parking de la Muscade

○ Interface végétale à aménager

➡ Cheminements doux

Typologies bâties à privilégier :

🏠 Intermédiaires / petits collectifs

🏠 Individuel dense

R+ Volumétries souhaitées

BLANZAT

RUE DE LA RÉPUBLIQUE

Zones PLUi	► UG+
Surface	► 0,1 ha
Temporalité	► Temps 1

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 / CBS : 0,2	► 10m max.

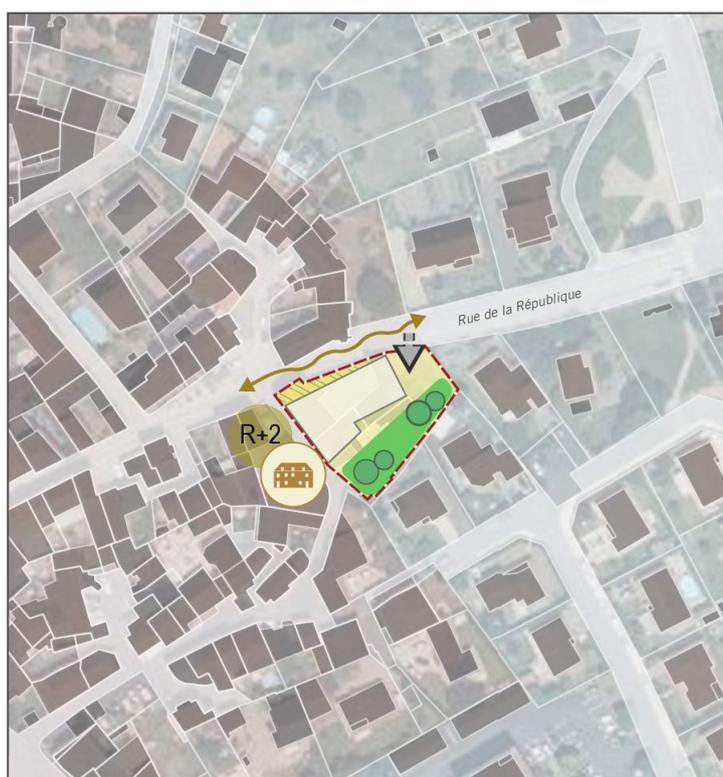
Autres règles spécifiques : Article 4.3 « Performances énergétiques et environnementales » non règlementé.

Programmation

- Restructurer cet îlot de centre-bourg par une opération de l'ordre de 10 logements.

Intentions d'aménagement

- Implanter la construction en prenant en compte la topographie et en maintenant un espace vert en bas de pente. Assurer un léger retrait le long de la rue de la République afin de dégager la visibilité de l'axe de la rue. Traiter ce retrait sous forme de parvis afin de faciliter les circulations piétonnes.
- Proposer des formes architecturales s'insérant dans le tissu de l'entrée du bourg (composition des façades, traitement des toitures en pentes...)
- Privilégier la réalisation de stationnement au sein du socle de la construction en s'appuyant sur la topographie (terrain en léger contrebas de la rue).



-  Implantation à privilégier
-  Retrait / parvis
-  Améliorer la visibilité
-  Interface végétale à aménager
-  Accès préférentiel à étudier.
-  Petits collectifs Centre bourg
-  Volumétries souhaitées

BLANZAT

RUE DES MAUVAISES

Zones PLUi	▶ UG+
Surface	▶ 0,35 ha
Temporalité	▶ Temps 1

▶ Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 15% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	▶ 10m. max ▶ 7m. min

Programmation

▶ Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 15 à 25 logements au travers de formats intermédiaires / petits collectifs.

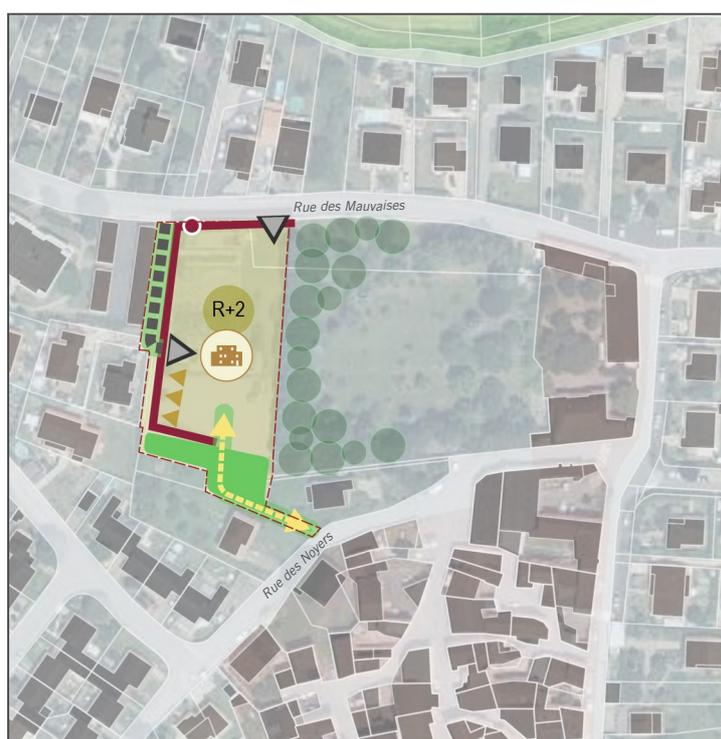
Intentions d'aménagement

▶ Réaliser un accès par la rue des Mauvaises ou par la voie en impasse mutualisée bordant le site à l'Ouest. Prévoir un accès piéton et un cheminement en direction de la rue des Noyers.

▶ Préserver le mur existant ceinturant le site ou reconstituer une enceinte clôturée par un nouvel aménagement assurant une continuité avec l'existant et restituant la cohérence initiale du domaine. Préserver la porte et son encadrement existant.

Les constructions observeront un recul vis-à-vis de l'enceinte clôturée et le retrait sera aménagé en espaces verts ou en jardins.

▶ Privilégier des implantations bâties « en plots » parallèles à la rue des Mauvaises et éviter une implantation « en barre » perpendiculaire à la rue. Les hauteurs des volumes bâtis organiseront une transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe.



- ▶ Accès préférentiel à étudier.
- Enceinte et porte à préserver, à restituer
- Interface paysagère à préserver
- Intermédiaire / petit collectif
- R+ Volumétries souhaitées
- ▼▼ Transitions bâties

Zones PLUi	► AUG
Surface	► 3 ha
Temporalité	► Temps 2
Equipements à réaliser	►
Conditions d'aménagement	► Secteur urbanisable en une opération d'aménagement
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale).	► Habitats à enjeux (espèces faune/flore patrimoniales potentielles)

► **Rappel des dispositions règlementaires spécifiques relatives au secteur de projet**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS 30% Accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	10m max.

Programmation

► Réaliser une opération résidentielle de l'ordre de 65 à 85 logements au travers d'une diversité de typologies bâties : formats intermédiaires / petits collectifs, individuels et individuels groupés.

Intentions d'aménagement

► Réaliser une voie apaisée de maillage entre la route de Sayat et le chemin du Puy l'Orme en recherchant un tracé inscrit dans la topographie du site suivant les courbes de niveau. L'accès à la route de Sayat sera préférentiellement localisé en limite de l'urbanisation existante, afin de préserver l'unité de la continuité boisée le long de la route, et comprendra un aménagement paysager par assurer une transition avec les jardins privés attenants.

► Retravailler les intersections et le profil des voies existantes desservant le site (route de Sayat, rue de Reilhac, chemin du Puy l'Orme) afin de faciliter et sécuriser les circulations (véhicules et modes doux). Les continuités avec les cheminements et axes de promenades existants seront mises en valeur.

► Après l'intersection avec la rue du Reilhac, le profil existant du chemin du Puy de l'Orme sera maintenu et les circulations limitées (pas d'accès circulé au site). La végétation bordant la rive Sud du chemin sera préservée afin de conserver son caractère naturel.

► Sur la rue de Reilhac, les éventuels accès individualisés (entrées charretières) seront mutualisés pour le franchissement du cours d'eau et les constructions observeront un recul minimum de 5m par rapport à la voie.

► Le paysage de l'entrée de ville sera mis en valeur en préservant le boisement existant le long de la route de Sayat ainsi que l'arbre remarquable présent à proximité de la voie d'accès de la déchetterie.

► Un espace paysager et arboré sera aménagé au Sud/Ouest du site à l'interface avec la déchetterie afin de proposer une frange paysagère qualitative. Cet espace pourra également être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.

► Aménager une lisière plantée sur la frange Ouest du site avec un cheminement reliant le chemin du Puy l'Orme à la route de Sayat (arrêt de bus) et connecté aux cheminements internes au nouveau quartier.

► Implanter les constructions plus hautes (typologie intermédiaire / petit collectif) au Sud du site en bas de pente et aller progressivement vers des typologies moins denses vers le nord du site et au contact avec le tissu pavillonnaire existant.

► Une trame arborée interne au site sera intercalée entre les séquences bâties afin d'améliorer l'intégration visuelle des constructions dans le paysage.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Principe de voie principale apaisée | | Trame boisée existante à préserver et à mettre en valeur |
| | Principe de maillage | | Trame végétale à créer |
| | Mutualisation des entrées charretières | | Interface paysagère à préserver, à aménager |
| | Espace public, rues et intersections à requalifier | | Arbre remarquable à préserver |
| | Chemins doux | | Prévoir des espaces pour la gestion des eaux pluviales |

Typologies bâties à privilégier :

- Individuel
 - Individuel groupé
 - Intermédiaire / petit collectif
 - R+ Volumétries souhaitées
 -
- Recul des constructions

RUE DE LA FONTAINE



- Accès préférentiel
- ➡ connexion modes doux à étudier
- Interface paysagère à préserver
- Trame boisée existante à préserver et à mettre en valeur
- Trame végétale à créer, à reconfigurer
- A** Accueil d'activités à dominante Artisanale

Zones PLUi	▶ UE+
Surface	▶ 0,57 ha
Temporalité	▶ Temps 1

► **Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	10m max.

Programmation

► Reconvertir le site de l'ancienne scierie par l'accueil d'activités à dominante productive (ex : locaux pour artisans) éventuellement complété par des espaces de stockage répondant aux activités présentes sur la commune.

Intentions d'aménagement

► Privilégier le réemploi de l'accès existant pour desservir le site. Etudier les possibilités de maillage avec le secteur commercial attenant, notamment pour les modes doux.

► Préserver les trames boisées existantes bordant le site à côté du ruisseau et le long du boulevard de Peyrat. Compléter la trame végétale sur le haut du talus pour assurer la dissimulation des constructions dans le paysage. Retravailler la haie de résineux existante le long de la rue de la Fontaine pour améliorer les qualités paysagères (éclaircissement, replantation d'essences variées...).

► Proposer des formes architecturales qualitatives, en évitant les volumétries sous forme de «boîte». Une attention particulière sera portée sur le traitement des toitures et leur potentielle visibilité depuis le bourg en contre-haut.