



# Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## *2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

*Juin 2024*

**PRESCRIPTION**

Délibération du Conseil Municipal du 10/06/2021

**ARRET DU PROJET**

Délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2024

**APPROBATION DU PROJET**

Délibération du Conseil Municipal du .....



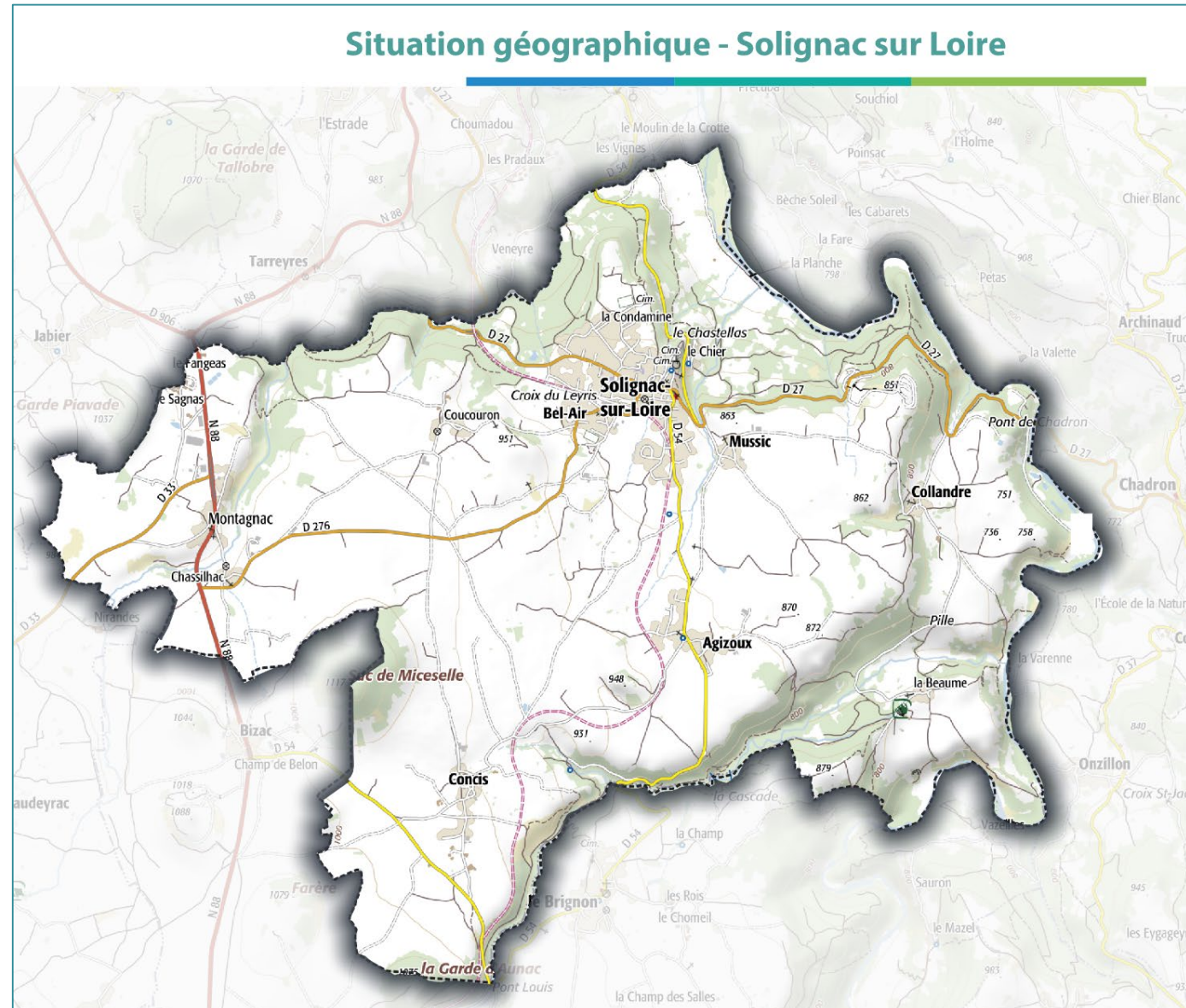
**Préambule – Contexte territorial et réglementaire 01**



**Orientations stratégiques et objectifs 02**

# *01 - Préambule*

- ❑ A cheval sur le plateau du Devès et les Gorges de la Loire, la commune de **Solignac-sur-Loire** s'étend sur **2400 ha** et compte **1 274 habitants** (INSEE 2020).
- ❑ Située à moins de 20 minutes du Puy en Velay, et bénéficiant d'une desserte très favorable via la RN 88 et la N102, **Solignac-sur-Loire** est qualifiée de commune structurante selon l'armature territoriale du SCoT du Pays du Velay.
- ❑ Sur un plan urbanistique, la commune est dotée d'un **PLU** qui a été approuvé le **19 avril 2004**, mais qui a fait l'objet de plusieurs modifications.



- ❑ **Solignac-sur-Loire présente une organisation urbaine centralisée autour du bourg** avec d'importantes extensions urbaines à vocation résidentielle et plusieurs villages maillant le territoire (Mussic, Agizoux, Montagnac...); elle connaît une attractivité résidentielle certaine, marquée par une dynamique de la construction soutenue.
- ❑ Commune structurante à l'échelle du Pays du Velay, Solignac-sur-Loire se démarque par:
  - **Une offre d'emplois non négligeable**, en lien principalement avec la zone d'activités communautaire du Fangeas et l'EHPAD ;
  - **Un tissu artisanal, commercial et de services de proximité bien présent** (boulangerie, restaurants, agence postale...) ;
  - **Des équipements de rayonnement intercommunal**, notamment pour les services à la personne (EHPAD Foyer Bon Accueil, maison de santé pluridisciplinaire) ... mais aussi de nombreux services dédiés à la petite enfance et à la jeunesse (écoles, accueil de loisirs, RAM...).
  - **Des richesses patrimoniales et touristiques importantes** : cascade de la Beaume, gorges de la Loire, étangs du Chambon, voie verte, église Saint Vincent...
- ❑ Enfin, sur un plan environnemental, la commune se distingue par :
  - **Une forte proportion de terres agricoles qui occupe les 2/3 du territoire** et les forêts (21%) situées principalement sur les versants pentus des gorges de la Loire et des rivières de la Gagne et de la Beaume
  - **De nombreux espaces naturels inventoriés remarquables** avec 3 sites Natura 2000 en lien avec les gorges de la Loire et six ZNIEFF qui couvrent l'intégralité du territoire
  - **Une Trame Bleue significative** : gorges de la Loire, nombreux affluents de la Loire (la Beaume, la Gagne, l'Ourzie, le Mussic, le Barbou...)



## Les étapes du projet

01

### OBSERVER le territoire

#### LE DIAGNOSTIC

Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.

02

### CHOISIR un cap

#### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Exprime une vision stratégique du développement du territoire

03

### DEFINIR des Règles

#### LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Détermine où et comment construire sur la commune, en définissant pour chaque secteur, les règles de construction applicables

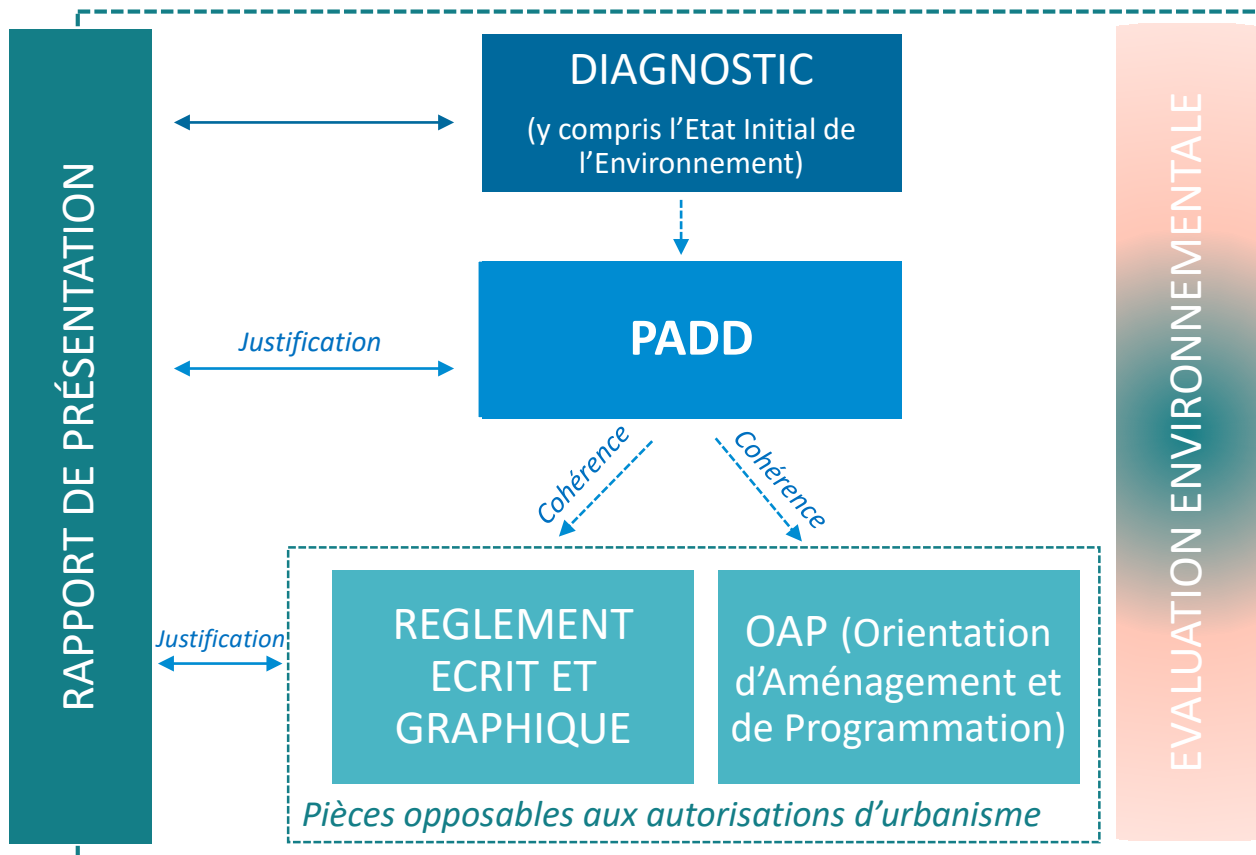
04

### VALIDER le projet

#### LA VALIDATION

L'approbation définitive du PLU par le Conseil municipal intervient après consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Chambres consulaires...) et enquête publique.

## □ Rappel des étapes et du contenu du PLU



❑ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique pour le PLU.** Il a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et modifié notamment par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, ainsi que par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

❑ **Il constitue la clef de voûte du dossier de PLU ;** il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs généraux dont les principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, et s'inscrit aussi avec l'ensemble du PLU dans la hiérarchie des normes du code de l'urbanisme.

❑ **Le PADD définit** (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) :

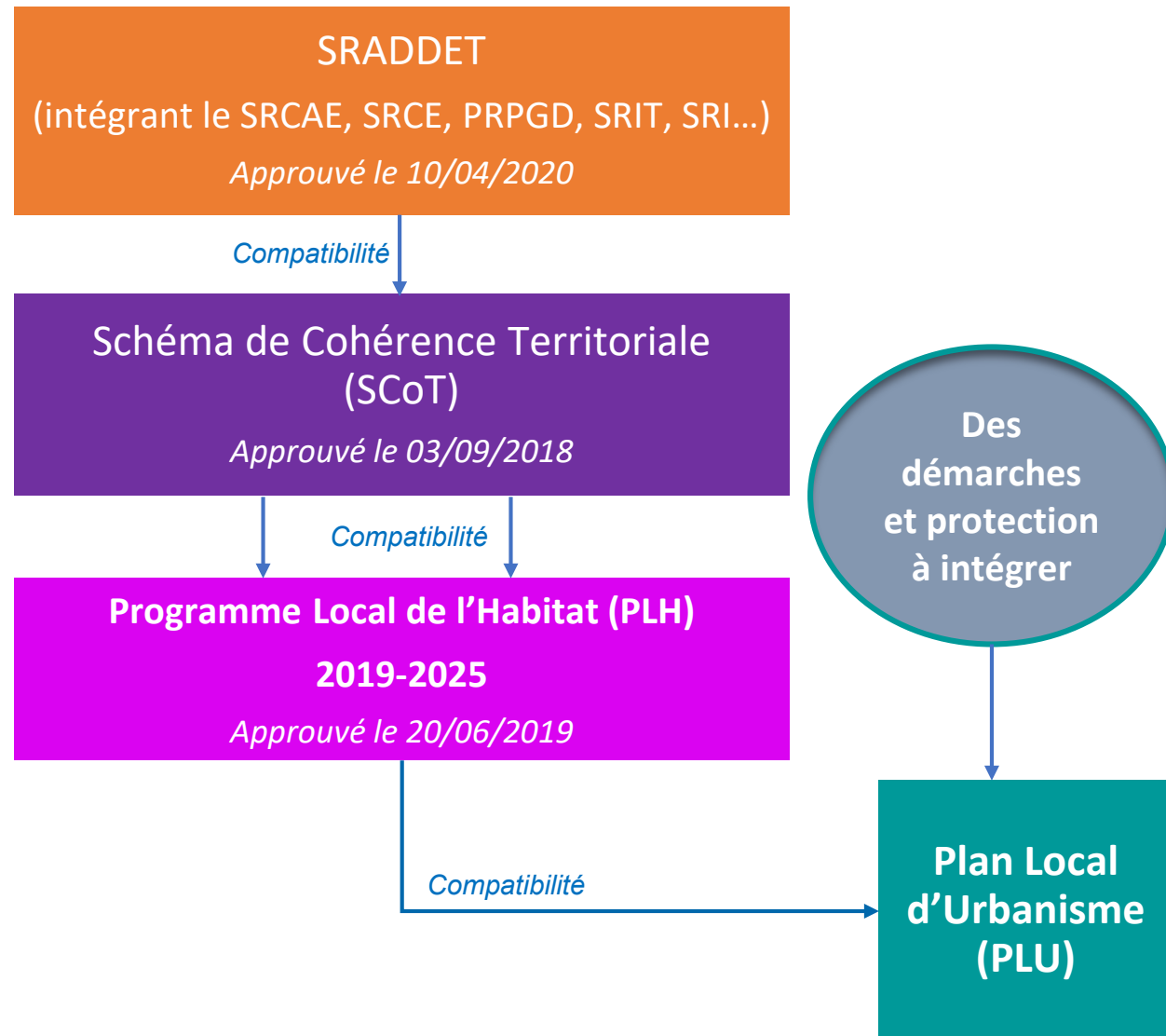
- « 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**La commune de Solignac étant située en zone de Montagne, le PLU doit prendre en compte les dispositions de la Loi Montagne.**

- ❑ Ce projet de PADD s'inscrit notamment dans le cadre de la stratégie de plusieurs documents supra-communautaires (non-exhaustifs). En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, **le PLU de Solignac-sur-Loire doit donc être compatible avec les deux schémas/plans suivants portés par la CAPEV :**

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Velay, approuvé le 3 septembre 2018 ;
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV), approuvé le 20 juin 2019.

- ❑ Pour rappel, le SCoT du Pays du Velay est "intégrateur" des documents supérieurs que sont les SDAGE, SAGE, SRADDET... ; il est donc directement compatible avec ces documents de portée supérieure.





# *02 – Orientations stratégiques et objectifs*

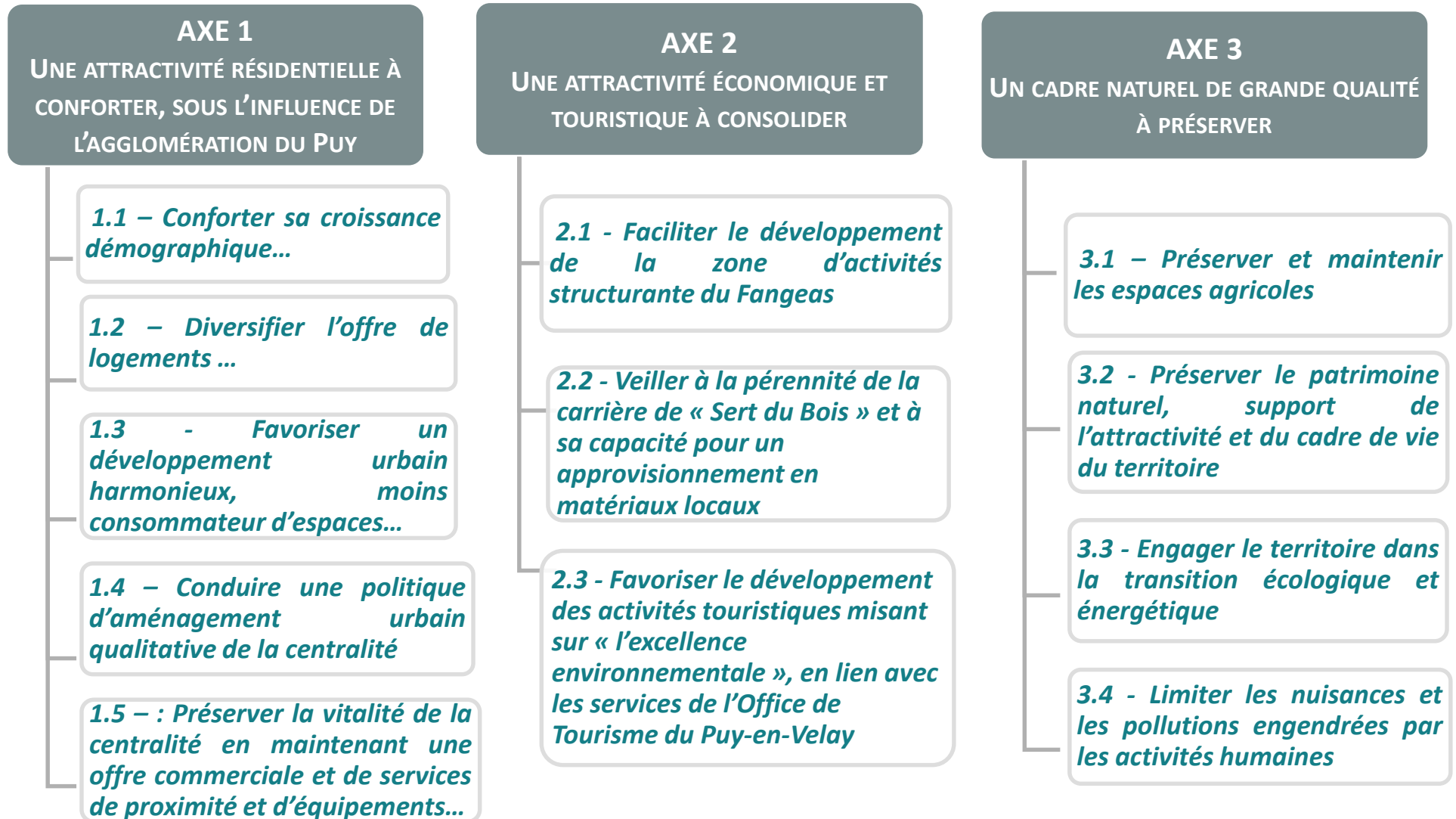
- ❑ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Solignac-sur-Loire**, conçu jusqu'à l'horizon 2035, repose avant tout sur l'engagement de la commune en faveur du **renforcement de l'attractivité résidentielle**, tout en veillant à maintenir un **cadre de vie de qualité**. En lien avec la CAPEV, la commune souhaite également conforter ses potentialités économiques et touristiques. Ce PADD va constituer « *la feuille de route* », autrement dit le projet de territoire de la commune.

*« La révision générale du PLU doit permettre à la fois de conforter la centralité communale de Solignac, de renforcer l'offre commerciale, de services et d'équipement, de poursuivre le développement de la zone d'activités du Fangeas, de valoriser les richesses patrimoniales et touristiques du territoire et de préserver les espaces agricoles et naturels à fort enjeux ».*

*(Olivier TEYSSIER, Maire)*

- ❑ Ce projet a été construit à partir de constats et enjeux identifiés dans le diagnostic. **Il comprend trois grands axes stratégiques qui se déclinent en objectifs non hiérarchisés, complémentaires et indissociables**, qu'il convient d'appréhender de manière globale, dans un souci d'assurer un développement cohérent du territoire.

## Synoptique du PADD



## ❑ AXE 1 – UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE À CONFORTER, SOUS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMÉRATION DU PUY-EN-VELAY

- **Objectif 1.1 : Conforter sa croissance démographique afin de pérenniser ses différents équipements et services**
  - **Maintenir une croissance démographique raisonnée permettant d'atteindre environ 1390 habitants à un horizon de 12 ans** (soit une croissance de +0,71%/an), sur la base des tendances observées au cours des dix dernières années. Commune structurante de l'agglomération du Puy-en-Velay, **Solignac se doit de conforter son attractivité résidentielle afin de pérenniser ses différents équipements et services communaux** (école, pôle enfance, maison de santé et des services...) en accueillant en priorité des familles avec enfants et des jeunes ménages.
  - **Contribuer, en tant que commune structurante, aux ambitions démographiques fixées par le SCoT et le PLH**, PLH qui mise sur une croissance permettant d'atteindre environ 89000 habitants en 2030.

**Scénario 3** – Croissance tendancielle de la population  
**1390 habitants (+0,71%/an)**

**Objectif de production de logements neufs**  
**90 logts**

**Nbre de logts vacants remis sur le marché - 24 lgts**

**Densité de logements**  
**12 logts / ha (830 m<sup>2</sup> par logt)**

**Part du foncier dédié à la rétention et aux espaces publics**  
**(30 +20) = 50%**

**Besoin foncier**  
**≈ 15 ha**

## ❑ AXE 1 – UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE À CONFORTER, SOUS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMÉRATION DU PUY-EN-VELAY

- **Objectif 1.2 : Diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire**
  - **Produire 90 nouveaux logements pour répondre aux ambitions démographiques communales**, pallier au desserrement des ménages, renouveler le parc insalubre, vétuste et les logements démolis... Cet objectif permettra de répondre d'une part à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle et d'autre part aux objectifs fixés par le PLH.
  - **Produire 50% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg et des villages, par densification** (construction dans des « dents creuses », via des divisions parcellaires).
  - **Encourager la remise sur le marché des logements vacants** : la commune souhaite faciliter la remise sur le marché de 24 logements vacants afin de limiter le taux de vacance à moins de 11% (12,7% aujourd'hui).

**Scénario 3** – Croissance tendancielle de la population  
**1390 habitants (+0,71%/an)**

**Objectif de production de logements neufs**  
**90 logts**

**Nbre de logts vacants remis sur le marché - 24 lgts**

**Densité de logements**  
**12 logts / ha (830 m<sup>2</sup> par logt)**

**Part du foncier dédié à la rétention et aux espaces publics**  
**(30 +20) = 50%**

**Besoin foncier**  
**≈ 15 ha**

## ❑ AXE 1 – UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE À CONFORTER, SOUS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMÉRATION DU PUY-EN-VELAY

- **Objectif 1.3 : Favoriser un développement urbain harmonieux, moins consommateur d'espaces agricoles et naturels**
  - **Concentrer le développement résidentiel sur le bourg en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses »** qui constituent un potentiel foncier urbanisable conséquent (plus de 20 ha de foncier à vocation d'habitat en « dents creuses » dans le PLU en vigueur).
  - **Modérer la consommation d'espace** et limiter l'étalement urbain. Pour cela, la commune souhaite d'une part **inscrire son développement urbain dans une enveloppe foncière d'environ 15 ha (hors réserve foncière long terme)**, et d'autre part **tendre vers un objectif de densité plus vertueux de 12 logt/ha maximum.**
    - **Il s'agit de tendre vers un développement urbain moins consommateur d'espace** que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension urbaine autour du bourg et des villages tels que Agizoux, Montagnac..., **et de réduire le potentiel foncier urbanisable dans certains villages** (Concis, Collandre, la Beaume).
  - **Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies et le mitage urbain.**
  - **Prendre en compte les risques dans les choix d'urbanisation du bourg**, en particulier le risque d'inondation et le risque mouvement de terrain.



## ❑ AXE 1 – UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE À CONFORTER, SOUS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMÉRATION DU PUY-EN-VELAY

- **Objectif 1.4 : Conduire une politique d'aménagement urbain et paysager qualitative de la centralité**
  - **Assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg**, en particulier l'entrée de bourg Ouest.
  - **Requalifier et végétaliser les espaces publics** (en particulier la place du Marchédial, le parvis devant la mairie...).
  - **Renforcer l'accessibilité au centre-bourg** en améliorant les connexions entre le centre historique et les quartiers situés en périphérie immédiate (lotissements), l'offre de stationnement, **mais aussi favoriser les déplacements doux** (liaisons piétonnes).
- **Objectif 1.5 : Préserver la vitalité de la centralité en maintenant une offre commerciale et de services de proximité (santé, social ...) et d'équipements publics de qualité, gage de lien social et d'attractivité pour le territoire**
  - **Poursuivre l'aménagement de la maison de santé et des services, du pôle enfance...**
  - **Mutualiser les services entre l'école et l'EHPAD...**



Entrée Ouest de la commune (Source : Google Maps)



Mairie de Solignac sur Loire (Source : Google Maps)



EHPAD Foyer Bon accueil (Source : Campus Développement)

## ❑ AXE 2 – UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE À CONSOLIDER

- Objectif 2.1 : Faciliter le développement de la zone d'activités structurante du Fangeas, à cheval sur les communes de Solignac-sur-Loire et St-Christophe-sur-Dolaizon, zone considérée dans le SCoT comme un espace d'accueil d'activités économiques prioritaire
  - Conforter l'offre foncière à vocation économique du Fangeas en la calibrant au regard des dynamiques économiques à l'échelle de l'agglomération du Puy-en-Velay ;
  - Favoriser un traitement qualitatif renforcé de cette zone d'activités localisée à un carrefour d'axes routiers structurants (N88 et N102).
- Objectif 2.2 : Veiller à la pérennité de la carrière de « Sert du Bois » et à sa capacité pour un approvisionnement en matériaux locaux, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux et en assurant la prévention des nuisances.



ZA des Fangeas vue de Montagnac (Source : Campus Développement)



ZA des Fangeas (Source : Campus Développement)



Carrière « Sert du Bois » (Source : Campus Développement)



## ❑ AXE 2 – UNE ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE À CONSOLIDER

- **Objectif 2.3 : Favoriser le développement des activités touristiques misant sur « l'excellence environnementale », en lien avec les services de l'Office de Tourisme du Puy-en-Velay**

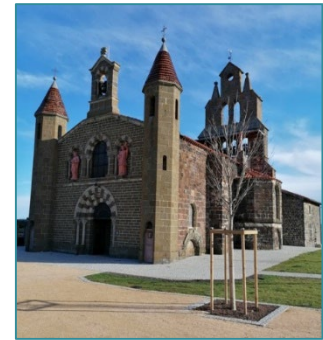
- **Poursuivre et accompagner la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, dans le respect de la biodiversité** : cascade et château de la Beaume, étangs du Chambon, Eglise Saint-Vincent, ouvrages d'art (viaduc de la Gagne, pont de Chadron, ...), petit patrimoine bâti (croix, dolmen...)
- **Valoriser les aménagements d'itinérance douce** tel que la voie verte en lien avec les pratiques sportives de pleine nature ;
- **Accompagner les démarches d'éco-tourisme** : éco-hébergement, mobilité douce, circuits courts et alimentation durable, activités de pleine nature, circuits culturels, découverte des savoirs faire locaux ...



Cascade et château de la Beaume



Viaduc de la Gagne



Eglise Saint-Vincent



Dolmen de Collandre



La Croix du Marchédial

## ❑ AXE 3 – UN CADRE NATUREL DE GRANDE QUALITÉ À PRÉSERVER

- **Objectif 3.1 : Préserver et maintenir les espaces agricoles**
  - **Limitier l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles** en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation ;
  - **Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles pour le développement des exploitations agricoles et la préservation de la vocation des hameaux agricoles** ; il s'agit notamment de limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations (appliquer les règles de réciprocité), maintenir les circulations (animaux et engins) et les accès agricoles.
  - **Permettre aux bâtiments agricoles d'évoluer et de se développer** : réhabilitation de bâtiments agricoles désaffectés (granges, anciens corps de ferme) et développement d'usage mixte agriculture/énergie par exemple...
  - **Faciliter l'installation de jeunes exploitants et les projets d'agriculture raisonnée** pour une résilience du secteur agricole.



Le plateau du Devès vue de Coucouron  
(Source : Campus Développement)



Exploitation agricole à Coucouron (Source : Campus Développement)



Village agricole de Concis (Source : Campus Développement)



## ❑ AXE 3 – UN CADRE NATUREL DE GRANDE QUALITÉ À PRÉSERVER

- **Objectif 3.2 : Préserver le patrimoine naturel, support de l'attractivité et du cadre de vie du territoire**
  - **Valoriser le patrimoine naturel remarquable de la commune** (3 zonages Natura 2000 en lien avec les gorges de la Loire et six ZNIEFF qui couvrent l'intégralité du territoire)
  - **Préserver la trame verte et bleue communale, en particulier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques diffus ; la trame verte et bleue est composée notamment :**
    - Des prairies, des zones humides d'accompagnement du réseau hydrographique, des forêts...
    - De nombreux espaces naturels inventoriés remarquables avec 3 sites Natura 2000 en lien avec les Gorges de la Loire et six ZNIEFF qui couvrent l'intégralité du territoire.
  - Prendre en compte les zones de transition (écotones) entre les espaces urbanisés et naturels ou agricoles ;
  - **Conserver les éléments paysagers structurant le paysage** et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines (boisements, vallons, murets...) ;



Prairie vue de Concis (Source : Campus Développement)



La Beaume (Source : Campus Développement)



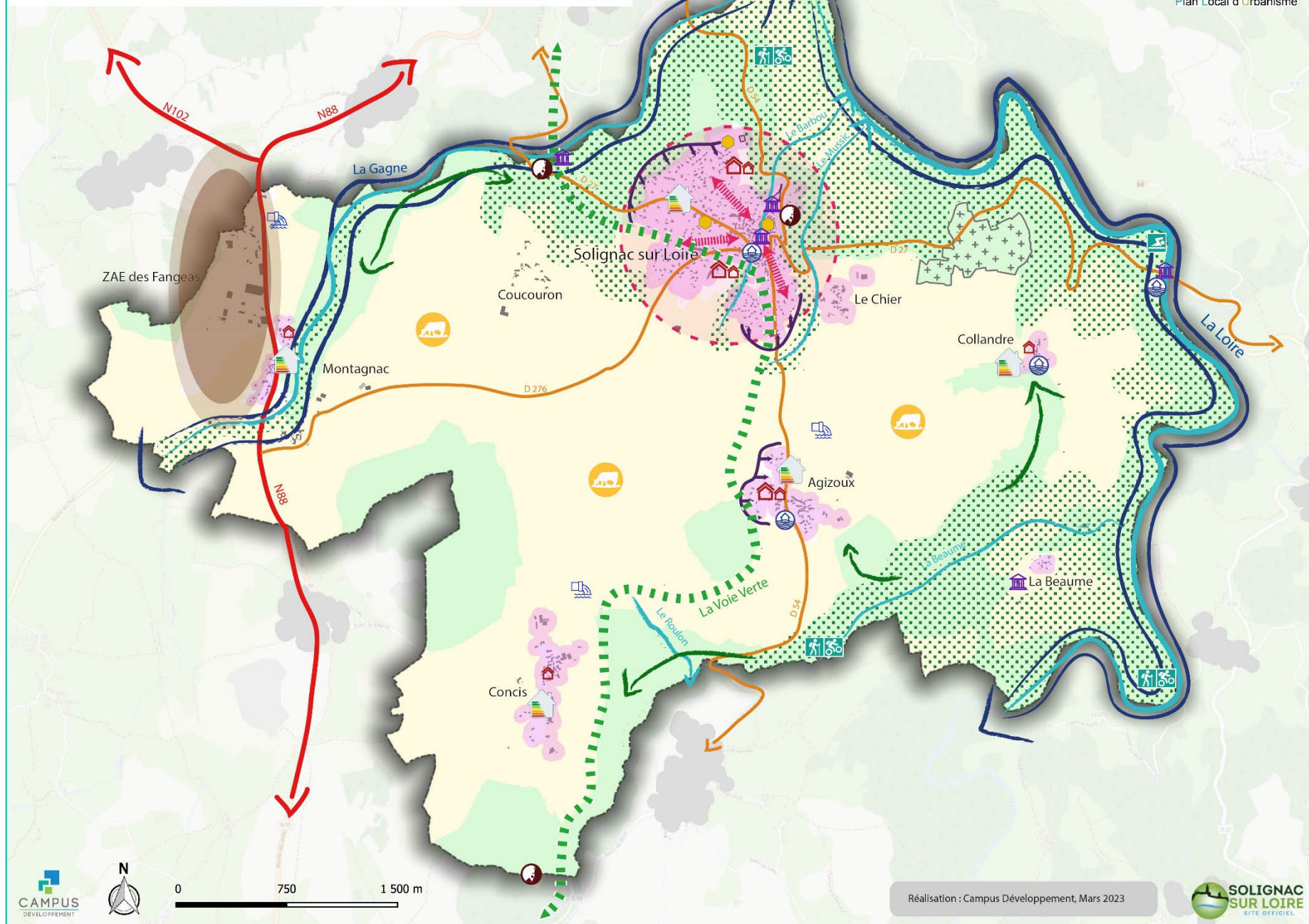
La Loire vue du Pont de Chadron (Source : Campus Développement)

## ❑ AXE 3 – UN CADRE NATUREL DE GRANDE QUALITÉ À PRÉSERVER






- **Objectif 3.3 : Engager le territoire dans la transition écologique et énergétique**
  - **Optimiser les aménagements pour permettre les déplacements non motorisés ou à faible empreinte carbone** (voie verte, liaisons douces...)
  - **Favoriser la rénovation énergétique du bâti privé, public et des équipements publics, en tenant compte des contraintes patrimoniales :**
    - Permettre l'utilisation des matériaux isolants biosourcés, les installations de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, pompe à chaleur...), la végétalisation du bâti (toiture, façades...), l'isolation thermique par l'extérieur...
- **Objectif 3.4 : Limiter les nuisances et les pollutions engendrées par les activités humaines**
  - **Veiller à une bonne adéquation entre le développement urbain d'une part et les capacités de traitement des eaux usées d'autre part**, en particulier sur le secteur du Fangeas et de Montagnac.
  - **Intégrer la gestion des risques dans les choix d'urbanisation**, en particulier le risque d'inondation et le risque mouvement de terrain.







# Synthèse des orientations stratégiques du PADD









## AXE 1 : Une attractivité résidentielle à conforter, sous l'influence de l'agglomération du Puy en Velay

-  1.1 : Conforter sa croissance démographique afin de pérenniser les équipements et services
-  1.2 : Diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet
-  1.3 : Favoriser un développement urbain harmonieux, moins consommateur d'espaces
- 
  - Assurer la qualité urbaine et bâti du bourg et de ses entrées
  - Renforcer l'accessibilité au centre-bourg
-  1.5 : Préserver la vitalité de la centralité en maintenant une offre commerciale et de services de proximité et d'équipements

## AXE 2 : Une attractivité économique et touristique à consolider

-  2.1 : Faciliter le développement de la zone d'activités structurante du Fangeas
-  2.2 : Veiller à la pérennité de la carrière de « Sert du Bois » et à sa capacité pour un approvisionnement en matériaux locaux
- 2.3 : Favoriser le développement des activités touristiques misant sur « l'excellence environnementale »
  -  - Mise en valeur du patrimoine naturel et bâti
  -  - Valoriser les aménagements d'itinérance douce

## AXE 3 : Un cadre naturel de grande qualité à préserver

-  3.1 : Préserver et maintenir les espaces agricoles
- 3.2 : Préserver le patrimoine naturel, support de l'attractivité et du cadre de vie du territoire
  -  - Valoriser le patrimoine naturel remarquable (réservoir de biodiversité...)
  -  - Préserver la trame verte et bleue communale
-  3.3 : Engager le territoire dans la transition écologique et énergétique
- 3.4 : Limiter les nuisances et les pollutions engendrées par les activités humaines
  -  - Veiller à une bonne capacité de traitement des eaux usées
  -  - Intégrer la gestion des risques dans les choix d'urbanisation (inondation, mouvement de terrain...)



**SOLIGNAC**  
**SUR LOIRE**



**CAMPUS**

---

**DÉVELOPPEMENT**