

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BLAISY BAS (21080)



PIECE N°3.3 – AXES STRATÉGIQUES ET ORIENTATIONS DU PADD

Prescrit par délibération du : 11/02/2022
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

De manière générale, les points déclinés à travers les axes stratégiques de développement suivant se traduisent par des orientations et objectifs transversaux. La traduction des orientations du PADD doit permettre d'assurer le développement de la commune tout en maintenant son dynamisme et en valorisant et préservant le caractère et le cachet qui la caractérise.

À ce titre plusieurs orientations sont mises en avant. Au sein du corps de texte figurant ci-après, seuls les éléments surlignés en orange constituent les fondements réglementaires des différentes orientations du PADD.

À titre informatif les extraits cartographiques éventuellement présentés ci-dessous n'ont pas de valeur réglementaire et ne constituent pas une traduction graphique des axes et orientations du PADD. Ils permettent d'aiguiller la mise en œuvre des orientations.

Dans la poursuite des objectifs de développement soulignés dans le cadre de la délibération de lancement, les élus souhaitent encadrer et maîtriser le développement urbain et démographique du territoire, via un développement durable de l'urbanisation et une réponse aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, le tout en accord et dans la poursuite des objectifs de valorisation et de maintien de la spécificité de l'esprit du village.

C'est dans cet optique que les élus souhaitent poursuivre et valoriser le territoire pour soutenir son attractivité et assumer sa position stratégique et son rôle de pôle gare. Forts de ce constat, deux principaux leviers sont mis en avant pour permettre de traduire et répondre aux besoins des habitants notamment en termes de logements et de services, équipements.

Toutefois, les élus sont conscients que l'attractivité du territoire ne saurait être valorisée, à court et moyen terme, sans préserver de prime abord le cadre de vie qui en constitue l'une des composantes principales. C'est pourquoi les élus articulent l'ensemble des réflexions engagées autour de la thématique « environnement et développement durable ». Cet axe fort du PADD permet notamment de traduire les enjeux de plus en plus présents dans les politiques d'aménagement en matière de développement durables, d'énergie, de consommation de l'espace, de préservation de la biodiversité ...

La structure du PADD s'articule donc autour des axes principaux suivants :

AXE 1 - RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN À TRAVERS UNE OFFRE DE LOGEMENTS, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS ADAPTÉE	3
Orientation 1A : Assoir son rôle de pôle gare et sa position de liaison stratégique avec les communautés de communes riveraines	3
<i>Assurer une offre de logements adaptée aux différents parcours de vie et aux enjeux de développement démographique</i>	3
<i>Développer et diversifier les services, équipements et commerces présents sur le territoire pour répondre aux besoins des habitants du bourg et des villages limitrophes.</i>	5
Orientation 1B : Tendre vers un territoire résilient	6
<i>Développer un territoire « autonome » orientée vers des besoins de mobilité limités</i>	6
<i>Questionner et prendre en compte les enjeux de développement agricole dans le cadre des politiques d'aménagement du territoire.</i>	7
<i>Une nécessaire prise en compte des capacités des réseaux et équipements, et l'opportunité de traduire un développement de certains réseaux d'énergies renouvelables</i>	7
Orientation 1C : Traduire les objectifs de développement durables et de modération de la consommation de l'espace	8
AXE 2 - PROMOUVOIR ET VALORISER LES COMPOSANTES DU CADRE DE VIE POUR SOUTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE	9
Orientation 2A : Protéger l'environnement et les paysages à travers une valorisation des différents supports de biodiversité	10
Orientation 2B : Assurer un développement en cohérence avec l'identité paysagère et patrimoniale du territoire	10
Orientation 2C : Questionner les risques et enjeux présents sur le territoire et chercher à se les approprier pour en faire une force	11

Axe 1 - Répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain à travers une offre de logements, services et équipements adaptée

Orientation 1A : Asseoir son rôle de pôle gare et sa position de liaison stratégique avec les communautés de communes riveraines

Assurer une offre de logements adaptée aux différents parcours de vie et aux enjeux de développement démographique

Les premiers constats mis en avant dans le diagnostic soulignent la nécessité pour la Commune de rétablir la croissance démographique du territoire en proposant notamment une offre de logements adaptée, susceptible de répondre aux différents parcours de vie pour maintenir la génération de jeunes actifs en âge d'avoir des enfants et répondre aux besoins des populations vieillissantes. Il s'agit de satisfaire, sans discrimination, les besoins en logements des nouvelles générations comme des anciennes, tout en poursuivant la diversification du parcours résidentiel et en respectant le cadre de vie et les composantes urbaines du bourg.

Cette nécessaire mixité des typologies de logements devra notamment chercher à répondre aux besoins :

- Des jeunes actifs qui peuvent bénéficier des conditions d'accessibilités en direction des bassins d'emploi desservis par la ligne de chemin de fer notamment,
- Des seniors, la population faisant face à un vieillissement qu'il convient d'anticiper et de prendre en compte sur les années à venir,
- Des ménages avec enfants, dont l'accueil est nécessaire pour enrayer le phénomène d'essoufflement démographique.

Dans un premier temps, les élus ont pu faire le constat que l'offre de logements identifiée sur le territoire s'appuie sur les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine (comme il sera détaillé dans la suite du PADD), notamment sur des espaces presque essentiellement privatifs soumis à l'initiative d'un engagement privé. La mise en œuvre du PLU permet ainsi de donner à la Commune les moyens de se substituer aux acquéreurs en cas de cession via l'instauration d'un droit de préemption urbain. Cet outil lui permettra, en cas de besoin, de faire face à la défaillance des initiatives privées (non pas tant sur le nombre de logements créés, mais plus sur la mixité de leurs typologies).

En effet, il s'agit pour les élus, d'anticiper et d'encadrer les besoins pour favoriser dans les grandes lignes (voir imposer en fonction des enjeux et des capacités) une certaine diversité d'habitat qui cherchera à concilier la préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain (notamment de la nature en ville).

Bien entendu, le développement d'une offre de logements (qui permet le maintien d'un certain équilibre démographique) doit être adaptée et complémentaire avec le développement et les capacités d'accueil de l'offre de services, commerces et équipements (confère point suivant). L'objectif est de pouvoir anticiper et satisfaire aux besoins de toutes les générations pour :

- Permettre leur maintien sur place et restreindre les flux de migrations (les ménages quittant le territoire pour s'implanter à proximité des bassins de vies, d'équipements et d'emploi qui répondent à leurs besoins),
- Maintenir les composantes sources de création de lien social.

Ainsi, tout en permettant de répondre aux bénéfices de l'attractivité de son territoire, et sans prioriser un développement démographique trop ambitieux (adapté à son statut et ses capacités de développement), les élus ont identifié et recensé les capacités de production de logements mobilisables au sein de la trame urbaine. C'est sur la base de ce postulat que les projections démographiques sont établies afin d'intégrer les enjeux de modération de la consommation et de l'artificialisation des sols (l'objectif affiché par les élus étant d'éviter d'étirer la trame urbaine sur les terres agricoles et naturelles).

Le PLU affiche ainsi une capacité de production de l'ordre d'une soixantaine de logements sur 15 ans, tous mobilisables au sein de la trame urbaine. Cette capacité s'appuie sur les projets actuellement en cours, ainsi que sur les capacités mobilisables identifiées. Afin de limiter les effets de l'urbanisation sur les milieux naturels et réduire les risques d'imperméabilisation (source de ruissellement), les logements devront être mobilisés :

- À hauteur de 20% minimum au sein des bâtiments existants en s'appuyant sur le potentiel de réhabilitation des anciens corps de ferme présents dans le centre ancien. Ce potentiel devra toutefois faire l'objet d'une attention particulière pour ne pas dénaturer le patrimoine et permettre notamment de prendre en compte les enjeux en matière de confort thermique des bâtiments.
- L'offre de logements s'accompagne également d'une offre de logements neufs au sein des espaces libres identifiés dans la trame urbaine. Ces capacités ont été estimées aux alentours de 46 logements sur une surface globale d'environ 3.7 hectares. Attention, cette surface n'est pas à prendre en compte pour la détermination des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le potentiel s'appuie sur une densité globale de 12 logements à l'hectare afin de tenir compte des enjeux mis en avant dans le présent PADD :
 - Limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales,
 - Préservation – valorisation de la nature en ville,
 - Bioclimatisme des constructions,
 - Stationnement...

L'offre de logements, mobilisables sur le territoire, permet de projeter la population à hauteur de 717 habitants d'ici 15 ans, représentant l'accueil de 4 nouveaux habitants par an, soit une croissance démographique annuelle de 0.6%. Cet objectif, reste cohérent avec le développement du territoire sur les dernières années et tend à renforcer la volonté de la Commune de répondre à ses capacités d'accueil au titre de son statut de pôle gare. Il répond également à la volonté de la Commune de faire face aux conséquences de son attractivité afin d'encadrer l'accueil d'habitants (notamment les primo-accédants) et de lutter contre les effets de la périurbanisation (ces derniers étant désireux de s'implanter sur le territoire au regard des avantages liés aux coûts d'acquisition du foncier, à la position stratégique de la Commune aux portes de plusieurs territoire et de la présence de la gare qui permet aux actifs de travailler toujours plus loin, notamment dans des bassins d'emplois tels que Paris ou Montbard). Blaisy-Bas souhaite rester une commune rurale, forte de son identité et de son cadre de vie.

Données d'entrée	
Population INSEE 12/2019	647
Population supplémentaire estimée entre 01/2020 et 12/2022	9
POPULATION DE BASE AU 01/2023	656
Résidences principales INSEE 12/2019	350
Construction autorisée entre 01/2020 et 12/2022	15
Projet en cours (2023)	4
LOGEMENT DE BASE AU 01/2023	369
Taux d'occupation INSEE 12/2019	2,17
Taux d'occupation projeté 12/2037	2
Taux de projection	0,6
Objectif démographique 2037	717
Accueil de populations nouvelles sur 15 ans	62

Besoin théorique en nouveaux logements	
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	31
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	31
Besoin théorique total	62

Capacités de renouvellement	
Logements vacants	0
Réhabilitations	14
Projet en cours	4
Espaces interstitiels	42
Total	60

Besoin en extension de nouveaux logements	
nombre de logements en extension	2
Besoin en extension en ha (12 lgts/HA)	0,18

Développer et diversifier les services, équipements et commerces présents sur le territoire pour répondre aux besoins des habitants du bourg et des villages limitrophes.

Blaisy-Bas est une commune attractive qui joue un rôle de liaison / relais (en matière de services et équipements) avec les habitants des communes de la Communauté de Communes Ouches et Montagnes et des Communautés de Communes riveraines.

Cette position stratégique lui a permis d'accueillir une population de jeunes ménages d'actifs désireux de profiter du cadre de vie et de la proximité avec les bassins d'emplois (proximité améliorée avec la desserte ferroviaire). La présence de la halte ferroviaire lui permet également d'être attractive en termes d'équipements et de commerces pour les habitants extérieurs au village qui utilisent le train.

Il y a plusieurs années, de par l'offre de services et commerces proposée à l'époque, Blaisy Bas rayonnait sur un bassin de vie assez large. Cette offre s'est estompée avec le temps, mais les élus ont à cœur de redynamiser le positionnement économique et d'équipement de la Commune à travers les orientations suivantes :

- Permettre le maintien du lien social à même de conforter le cadre de vie et de renforcer le bien-être des habitants sur les années à venir. Blaisy-Bas souhaite rester une commune à taille humaine en adaptant les capacités d'accueil de ses équipements et de ses services pour répondre aux besoins de tous. La prise en compte des capacités d'accueil pourra se traduire au besoin par un échelonnement temporel des constructions, mais l'affichage de projections à l'échéance des 15 ans permet aux élus d'anticiper les besoins et d'initier les réflexions en conséquence. La création d'un lien social passe également par le maintien d'un tissu associatif et à la réponse à ses besoins en termes de capacité d'accueil. La Commune souhaite à ce titre privilégier le développement des manifestations dans un endroit du bourg où les capacités de stationnement sont suffisantes.
- Permettre le développement d'activités et de services de première nécessité. Le PLU cherchera à ce titre à traduire la volonté des élus de redynamiser la place du jet d'eau (implantée au centre du bourg) et d'en faire un lieu névralgique autour duquel seront regroupés les commerces et services.

Des réflexions sont en cours pour recentrer les services existants sur ce secteur et mobiliser en parallèle les locaux du SDIS afin d'offrir la possibilité de développer, voir étoffer l'offre commerciale sur le territoire. La Commune souhaite à travers cet objectif s'assurer de la maîtrise du bâti (bâtiments communaux) pour garantir sur le long terme le maintien de cellules sur le territoire, et d'être moins tributaire des initiatives et volontés privées.



- Poursuivre le maintien des emplois, entre autres à travers la possibilité de développer la pépinière d'entreprise existante. Il s'agit également de se donner les moyens de développer des solutions subsidiaires pour accompagner les actifs et limiter les flux pendulaires. À ce titre, l'anticipation de l'évolution des modes de vie et de consommation est un facteur important, aussi, il apparaît nécessaire de prévoir les besoins de demain, notamment ceux en lien avec le télétravail et la consommation via internet en permettant la poursuite du développement de la fibre et des communications numériques portées par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages.

L'offre d'équipements et de commerces doit aussi permettre de répondre aux besoins des populations touristiques de passage. Le développement du tourisme doit être recherché à travers la poursuite de la valorisation du territoire, dont les composantes contribuent à la mise en valeur du tourisme local, mais également à travers la possibilité de répondre à leurs besoins en termes d'hébergement et de services.

Orientation 1B : Tendre vers un territoire résilient

Développer un territoire « autonome » orientée vers des besoins de mobilité limités

La présence de la halte ferroviaire confère au territoire un atout à valoriser dans le cadre de son développement. Dans un contexte où le flux de mobilité domicile – travail est particulièrement présent sur le territoire, il s'agit pour les élus de chercher à réorienter une partie de ce flux à travers la mise en valeur et la possibilité offerte aux autorités compétentes de développer les transports en commun. Cet objectif est d'autant plus important que l'attractivité du territoire est renforcée de par la présence de la gare et des coûts d'acquisition du foncier (bénéfique coût financier et temporel).

Cette orientation contribue en partie à traduire les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais elle doit être combinée à d'autres orientations pour produire des effets :

- Le développement des commerces et équipements contribuent également à la réduction de ces émissions dans le sens où la population n'a pas besoin de prendre sa voiture pour satisfaire ses besoins de première nécessité.
- Il s'agit également d'offrir des capacités de logements aux actifs venant de l'extérieur et de réorienter l'usage de leur voiture sur l'offre de transport ferroviaire.

Bien entendu, la présence de la halte ne fait pas tout et comme évoqué précédemment, la commune reste tributaire des autorités compétentes. Aussi les enjeux de développement des commerces et équipements et des emplois sur place doivent permettre au territoire, d'ici quelques années, de fonctionner en autonomie sur la réponse aux besoins de première nécessité, limitant ainsi le recours à la voiture pour rejoindre les principaux bassins de vies et d'emplois limitrophes. Il s'agit de définir et anticiper les conséquences de l'usage de la voiture pour mettre en place des politiques adaptées.

Aussi, il est rappelé que Blaisy-Bas se présente sous la forme d'une commune centre, au bâti ancien assez dense qui n'a pas été aménagé en tenant compte des considérations de stationnements. Dès lors, les terrains du centre bourg sont parfois trop petits et les habitants ont besoin de stationner sur le domaine public. L'évolution des modes de vie et l'augmentation du taux de motorisation des ménages sont venus accentuer ce manque de stationnement et engendrent, à l'heure actuelle, des problématiques de stationnement (qui restent néanmoins très localisées), et qui influent sur les conditions de circulation. Même si certaines rues du bourg présentent de larges emprises admettant un stationnement sécurisé le long de la voie, d'autres rues sont restreintes en termes de taille et ne permettent pas d'apporter une réponse adaptée. Cette problématique a depuis quelques années été identifiée par les élus qui ont cherché à créer du stationnements public, aussi les réflexions doivent être poursuivies notamment dans le cadre des politiques de développement traduites dans le PADD, à savoir :

- La mobilisation des espaces interstitiels pour créer du logement : Il s'agit d'admettre une densité adaptée et d'encadrer le nombre de places de stationnement pour limiter ce dernier le long des voies. Le développement du pôle de commerce sur la place du jet d'eau est également un lieu où les enjeux de stationnement devront être questionnés, tant compte-tenu des contraintes actuelles du site (bâti en enfilade sur l'espace public), qu'au regard de son rayonnement potentiel (étant escompté la possibilité de brasser une partie de habitants des communes riverains qui devront nécessairement se déplacer en voiture).

- La poursuite des conditions de mobilité piétonne : En effet, il s'agit d'offrir aux habitants, visiteurs et touristes du territoire des conditions de circulation sécurisées qui maillent les principaux points d'intérêt du bourg (la place du jet d'eau, le lieu où seront organisées les manifestations, le parc public, les écoles, le périscolaire...).

Questionner et prendre en compte les enjeux de développement agricole dans le cadre des politiques d'aménagement du territoire.

L'activité agricole constitue une des composante qui façonne l'image du territoire. Il convient de la préserver dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi Climat et Résilience.

Il s'agit dans un premier temps d'assurer la pérennité de l'activité agricole de la Commune par une protection des terres et l'encadrement du développement des exploitations existantes (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité), tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales propres au territoire. Il s'agit toutefois de permettre le maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles à l'extérieur de la zone d'habitat pour limiter les risques de conflits d'usages.

La préservation et la valorisation de l'activité agricole sont également perçues de manière générale comme un support à l'activité économique dans le sens où elles permettent de maintenir la profession sur place pour conserver un territoire rural et de favoriser la mise en place de circuits de consommation courts (production locale) à même de réduire les besoins de mobilité des habitants et autres consommateurs du voisinage.

Mais le questionnement du développement agricole doit aussi permettre de prendre en compte et intégrer les enjeux liés à la mobilité des engins agricoles (le doigt ayant été mis sur l'importance de la circulation dans le bourg). Les conditions de circulation agricole devront être évaluées pour prendre en compte notamment les problématiques de circulation et de stationnements potentiellement mises en avant.

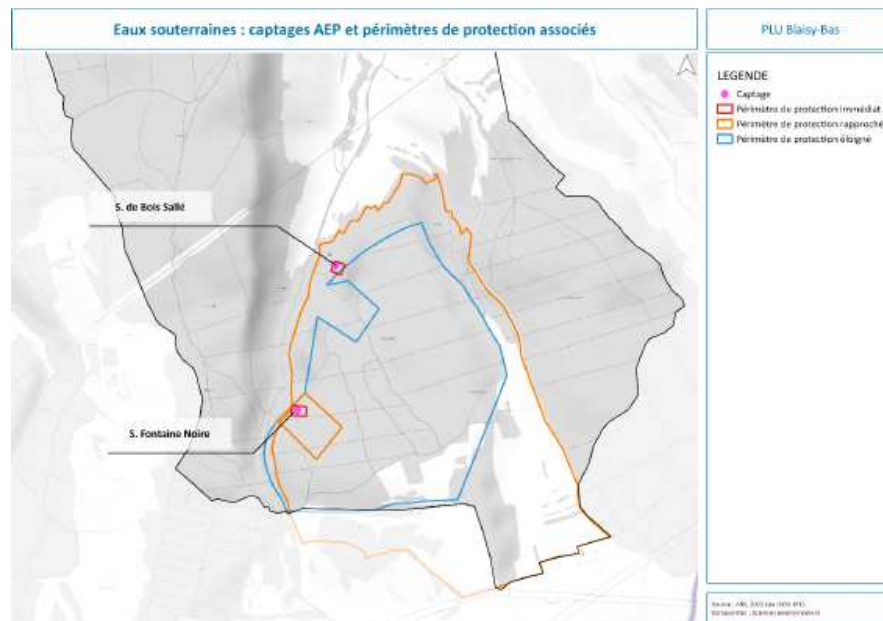
Une nécessaire prise en compte des capacités des réseaux et équipements, et l'opportunité de traduire un développement de certains réseaux d'énergies renouvelables

Un des premiers enjeux consiste à réduire les pressions ponctuelles pour tendre vers un territoire sain. Pour ce faire il s'agit d'adapter la population aux capacités de traitement des réseaux (et équipements) et de la sensibiliser (voir réglementer) les différents usages de l'eau. En effet la résilience du territoire ne saurait être efficace sans une gestion équilibrée de la ressource en eau et l'adaptation des modes de vies et de consommer face aux changements climatiques.

A ce titre les orientations suivantes devront être prises en compte et traduites dans le PLU :

- Préserver les 2 puits de captage relevés sur le territoire afin de maintenir les conditions qualitatives et quantitatives du réseau d'eau potable. La préservation des puits de captage passe également par un encadrement et une limitation des risques de pollutions (prioritairement axés sur l'emprise des deux périmètres de protections mis en avant), ainsi que par l'accueil d'une population adaptée et sensibilisée aux différents usages de l'eau.

À ce titre, les élus souhaitent s'appuyer sur le PLU pour en faire un outil de communication et d'information à l'attention des porteurs de projet en vue d'imposer des prescriptions pour limiter, voire prévenir les risques de pollutions de surface.



- Les conditions de desserte aux réseaux publics doivent également être questionnées, notamment au regard de certaines fragilités présentes sur la façade Est du bourg, là où les réseaux sont limités. Il s'agit plus globalement, de prendre en compte la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers, stationnement, ...) lors de la définition des politiques de développement.

Le développement des réseaux doit aussi questionner le développement des énergies renouvelables.

- Permettre le développement des énergies renouvelables et matériaux biosourcés dans le respect des enjeux de préservation environnementaux et paysagers.
- Ne pas être une entrave réglementaire (sauf à considérer des enjeux de protection affichés au titre du présente PADD) à d'éventuels projets de réseau de chaleur, ou de création de chaufferies bois (la production d'énergies renouvelables par la ressource en bois pouvant être favorisée au regard du couvert forestier important sur le territoire communal).

Orientation 1C : Traduire les objectifs de développement durables et de modération de la consommation de l'espace

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus marquent leur engagement dans la prise en compte et la traduction de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en axant le développement du bourg sur les seules capacités de densification de la trame urbaine actuelle et en reclassant une très grande majorité des espaces classés constructibles au titre de la carte Communale. Cette trajectoire permet de s'inscrire en continuité des objectifs initiaux de la carte communale et de recentrer la trame urbaine pour « gommer » le développement expansionniste qu'a connu le bourg dans les années 60.

Les objectifs du PLU s'appuient sur la nécessité d'organiser les conditions du développement futur permettant à la Commune de conserver sa vitalité et son dynamisme en conciliant mixité, densification, modération de la consommation de l'espace et préservation ou restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Il s'agit :

- D'axer le développement du bourg sur les capacités mobilisables en renouvellement via la poursuite de la réhabilitation du parc ancien et l'optimisation des espaces interstitiels sis dans la morphologie urbaine, tout en permettant le nécessaire maintien d'espaces de respiration et la préservation de la nature en ville. La commune souhaite particulièrement mettre l'accent sur le potentiel de renouvellement afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation des espaces et de préservation de son patrimoine architectural et urbain. Il convient toutefois de concilier densification, mixité de fonctions, préservation de la nature en ville et préservation du cadre de vie en évitant la destruction des éléments végétalisés qui contribuent à l'intégration paysagère des constructions et en permettant la mobilisation d'espaces à des fins d'équipements (stationnement notamment).
- Au total, l'enveloppe foncière maximale encadrée par le PLU s'appuie sur un potentiel de l'ordre de 1.7 hectare de terres agricoles, naturelles ou forestières qui pourront être consommés sur les 15 prochaines années.
- Il n'est pas prévu d'objectif chiffrés de réduction de l'artificialisation au-delà des 10 premières années d'application de la Loi Climat et Résilience car l'enveloppe foncière de terres potentiellement consommables, affichée par le PLU au titre de la période de 10 ans, est la même que celle nécessaire au développement pour la période de 15 ans. Quoiqu'il en soit, le PLU s'attachera à transposer les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols dès son approbation.

Outre les enjeux ci-avant exposés, la prise en compte et la traduction des objectifs de développement durable passent également par la possibilité d'améliorer le confort thermique des bâtiments et de limiter leurs besoins énergétiques, ainsi que par la maîtrise des îlots de chaleur en ville (repenser l'implantation urbaine des constructions et opérations d'ensemble). Ces démarches sont avant toutes individuelles mais elles doivent être encadrées en ce qu'elles ont également un impact sur l'aspect architectural (isolation extérieure), l'environnement et les paysages (modération de la consommation de l'espace, nature en ville), et le cadre de vie.

La mise en œuvre des enjeux de développement durable passe également par la diminution et la valorisation des déchets, en lien avec la Communauté de Communes Ouches et Montagnes, compétente en la matière. Il s'agit avant tout de sensibiliser les acteurs du territoire (habitants et entreprises) pour diminuer les productions de déchets.

Axe 2 - Promouvoir et valoriser les composantes du cadre de vie pour soutenir l'attractivité du territoire

La préservation et la valorisation du cadre de vie passe par la poursuite de la mise en valeur du bourg, et l'identification des principaux éléments qui contribuent à la richesse historique, architecturale ou patrimoniale du village. Il s'agira pour les éléments identifiés, de prévoir une certaine protection, sans tomber dans le travers d'un excès de contraintes pour les propriétaires.

Elle passe également par le maintien d'un cadre de vie alimenté par la présence d'espaces de respiration et de nature en ville. Ces espaces sont à prendre en compte, à préserver et/ou à développer, notamment dans le cadre des cœurs d'îlots urbains, qui contribuent tant à la mise en valeur paysagère et écologique / environnementale du bourg, qu'à la gestion des risques de ruissellements et aux économies d'énergies. Le développement d'espaces de nature en ville doit également être considéré au regard des enjeux de renaturation qui s'inscrivent en compensation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Orientation 2A : Protéger l'environnement et les paysages à travers une valorisation des différents supports de biodiversité

Blaisy-Bas est un territoire aux composantes environnementales particulièrement présentes. Le PLU doit chercher à :

- Contribuer à la préservation du patrimoine naturel (le réseau hydrographique, les ensembles forestiers...), des milieux humides et pelouses calcaires et de leur biodiversité, en particulier en ce qui concerne les espèces et les habitats d'intérêt communautaires dont la présence est avérée dans les ZNIEFF et en site NATURA2000 (pour ce qui concerne notamment les chauves-souris). ~~Les enjeux de préservation de ces dernières devront être évalués dans le bourg, mais l'attention des élus est attirée sur la politique de réhabilitation du patrimoine ancien, laquelle doit permettre de préserver les sites de nichages / nidification éventuels.~~
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine écologique et biologique de la Commune (même celui présent au sein de la trame urbaine) tout en cherchant à concilier les autres enjeux de développement du territoire.
- Identifier et protéger les réservoirs et corridors écologiques (sauf exception justifiée), et s'ils devaient être affectés par l'urbanisation pour satisfaire aux objectifs du présent PADD, rechercher leur rétablissement, leur compensation, ou à en minimiser l'impact. Plusieurs sous-trame de réservoirs et de corridors écologiques sont identifiées sur le territoire. Ces sous-trames ont été adaptées au contexte local permettant la mise en avant des corridors et réservoirs à préserver (voir restaurer). Les études mettent en avant une certaine perméabilité du territoire selon un axe Sud-est / Nord-ouest (toutefois entravée par la voie de chemin de fer et le village).
- Les abords et le cœur de la trame urbaine sont bien pourvus en espaces libres correspondant à des jardins privatifs ou à des espaces verts / vergers. Ils offrent un cadre de vie particulièrement aéré et contribuent à la valorisation de la nature en ville. Il s'agit dans le cadre du PLU de maintenir cette nature en ville, notamment les principaux poumons verts présents au sein de la trame urbaine, ainsi que la trame végétale dans son ensemble en ce qu'ils jouent un rôle important dans la prévention des risques d'inondation et de ruissellement ainsi que dans l'épuration des eaux, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les îlots de chaleur et le changement climatique et la biodiversité. Cette disposition doit être mise en balance avec l'objectif de densification et les enjeux de préservation du cadre de vie.
- Le territoire est composé de sols à tendance argileuse, peu perméables, favorables au développement de milieux humides. Les sites à enjeux devront être préservés de toute urbanisation pour valoriser leurs fonctions hydraulique, épuratoire et écologique.

Orientation 2B : Assurer un développement en cohérence avec l'identité paysagère et patrimoniale du territoire

Blaisy-Bas s'étend sur un territoire de vallée offrant de larges perspectives visuelles (notamment depuis la RD7), ponctuées par une mosaïque paysagère riche (maillage de haie notamment) qui contribue au développement des continuités écologiques et à la valorisation du paysage. Les entrées de villes présentent des aménagements qualitatifs tant publics que privés, mais le jeu des reliefs traduit une certaine sensibilité des coteaux (notamment en lisière de la frange urbaine). Aussi, de manière générale, le PLU devra prévoir des dispositions spécifiques visant à assurer une bonne intégration paysagère et urbaine des futures constructions et aménagements, tout en cherchant à limiter le développement de nouvelles constructions sur les coteaux.

La préservation des composantes paysagères s'appuie également sur les orientations suivantes :

- Maintenir un urbanisme groupé au sein de la trame urbaine actuelle et encadrer le développement des quelques constructions isolées recensées sur le territoire.
- Valoriser les franges urbaines pour appuyer leur rôle de transition (écologique et paysagère) avec le milieu agricole ou naturel. En effet, les franges urbaines du bourg sont plus ou moins nettes et permettent (pour celles présentant un couvert arboré) une meilleure intégration visuelle des constructions. Le traitement des abords bâtis (notamment des clôtures) peut également asseoir la volonté des élus de préserver un cœur urbain bien intégré dans son écrin agricole et boisé.
- Identifier et préserver le cas échéant les différents points d'appel au sein des terres agricoles qui permettent d'orienter les perspectives visuelles.

Le bourg se compose de plusieurs ensembles urbains qui présentent des composantes architecturales spécifiques, contribuant au cadre de vie et à l'identité du village. Ces composantes mériteraient d'être encadrées pour préserver l'intégration des futures constructions et éviter la dénaturation du centre ancien notamment. De manière générale, les élus ont à cœur de préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et architecturaux remarquables, tels que l'huilerie, l'ancien hôpital, qui constituent des vestiges historiques du développement de Blaisy-Bas. L'ordonnancement des constructions du centre ancien et la réhabilitation des anciennes granges (qui constituent un des piliers du développement de l'offre de logements sur les 15 prochaines années), doivent également être encadrés afin de préserver ce patrimoine sans imposer de prescription trop contraignante qui bloquerait tout projet.

Orientation 2C : Questionner les risques et enjeux présents sur le territoire et chercher à se les approprier pour en faire une force

Les risques naturels présents sur le territoire communal seront pris en compte dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement du PLU, dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent, ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention officiels.

Les services de l'Etat affichent l'obligation de ne pas augmenter significativement les personnes dans les zones à risques, aussi pour tous ces risques, une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes sera recherchée autant que possible.

Trois principales « famille » de risques sont recensés sur le territoire : inondation, ruissellement, mouvement de terrain :

- **Concernant la prévention des inondations** : le PLU privilégiera la préservation des secteurs inondables, et les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales lorsque cela est possible, pour une meilleure prise en compte du cycle naturel de l'eau. Le PLU est un outil permettant notamment de préserver les ripisylves des cours d'eau ainsi que les haies agricoles les plus significatives (celles-ci jouent un rôle en termes de lutte contre l'inondation, elles constituent également des enjeux significatifs en termes de corridor écologiques). Le PLU permet également d'informer les porteurs de projets sur les risques de remontée de nappes et d'inondation de caves, et d'encadrer le développement de l'urbanisation en conséquence.
- **Concernant le risque de ruissellement** : La localisation du territoire en tête de bassin (plus précisément du bourg en fond de vallon) et la topographie associée (15 à 25% de pente sur un dénivelé d'environ 150m entre les hauts de coteaux et le centre bourg) engendrent un phénomène de ruissellement qui doit être anticipé et pris en compte à travers un encadrement des conditions d'imperméabilisation. Associés à un sol argileux peu perméable, les ruissellement

engendrent des dégâts potentiels (notamment dans le centre bourg) qu'il faut prévoir et limiter à travers la mise en œuvre de mesures adaptées en faveur d'une gestion des eaux pluviales à la source (il s'agit de maîtriser les impacts quantitatifs et qualitatifs des eaux pluviales), la limitation et la préservation des zones d'expansion des crues et du maillage de haie. Le bourg recense également la présence de cavités propices à la gestion des eaux de ruissellement (notamment Rue Cordier) qu'il convient de préserver pour limiter les risques associés d'affaissement / effondrement.

- **Concernant le risque mouvement de terrain (érosion, glissement) :** Les combes aux versants abruptes sont sensibles aux glissements de terrains (Combe Billot, Combe du Bois Sallé, En Theurot Lechenot, Bois du Poulot) et le territoire est soumis en grande partie à l'aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Le PLU contribuera à limiter les risques en encadrant la constructibilité des secteurs à enjeux et en sensibilisant les porteurs de projet en rappelant les prescriptions réglementaires attachées.