

## LA MODIFICATION DU ZONAGE

La modification n°1 du PLU entraîne une évolution du zonage sur les points suivants :

### Secteur de Pré Chapel

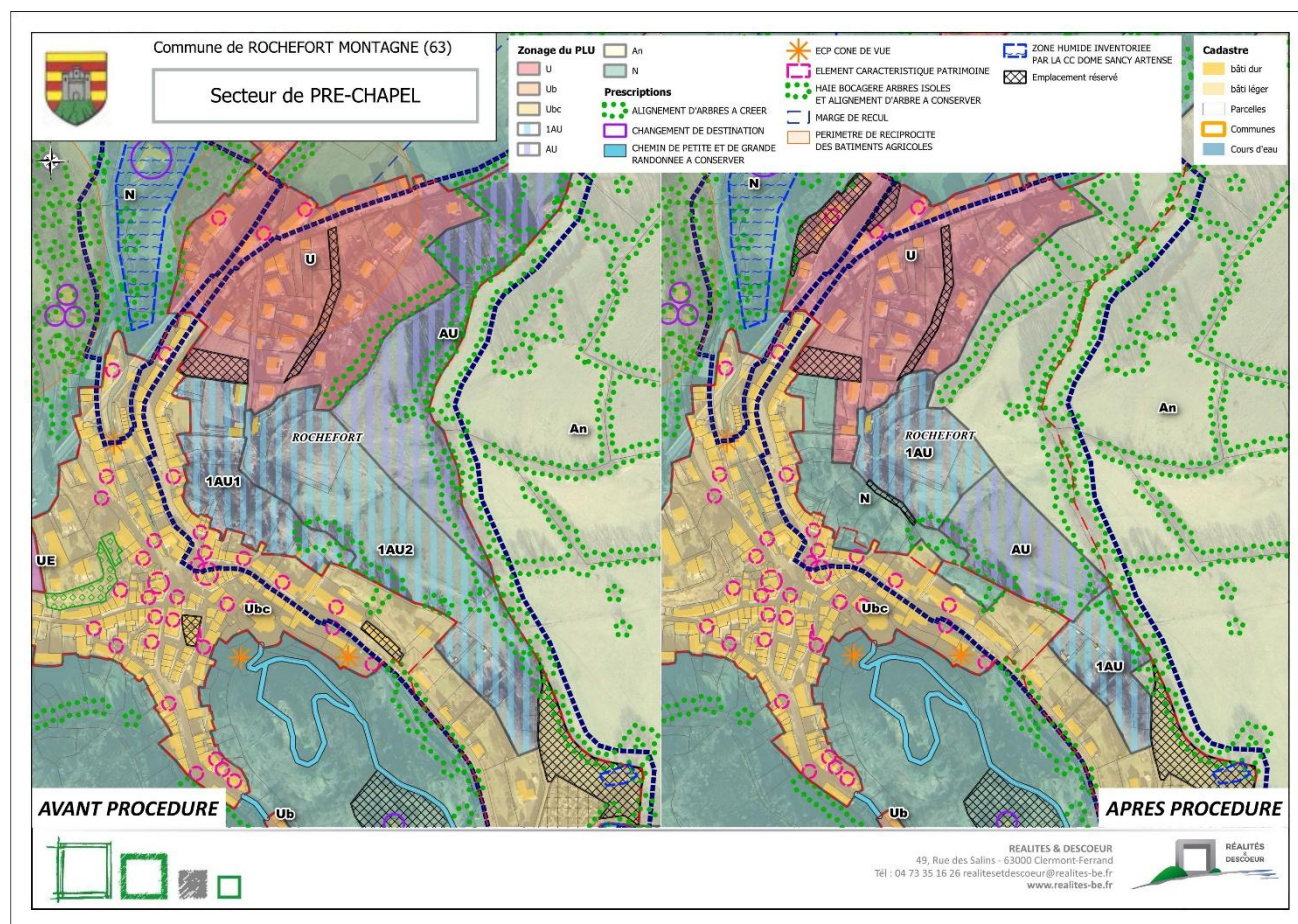
Il s'agit de faire évoluer le périmètre des zones 1AU1, 1AU2, AU et également de la zone U limitrophe pour l'adapter aux emprises réellement aménageables au regard des enjeux du site (topographie, accès possibles, gestion des eaux pluviales...).

La zone AU et la frange de la zone U (route d'Orcival) correspondant à des fonds de parcelles non valorisables (absence de desserte, pente marquée...) sont reclassées en zone An. Cette évolution vient préserver l'enveloppe urbaine d'un potentiel développement en extension linéaire, sur un secteur d'entrée de bourg aujourd'hui préservé.

La zone 1AU1 caractérisée par une forte pente à l'interface entre le cœur du bourg et la zone 1AU2, ainsi que par une accessibilité très limitée, est reclassée en zone N.

La zone 1AU2 est redécoupée en 3 secteurs marquant une phasage de l'urbanisation, cohérent avec un développement progressif de l'habitat. Il prend en pleinement en considération les caractéristiques du site qui imposent 2 points d'accès, au Nord et au Sud. Les tènements Nord et Sud sont conservés en zone 1AU. Le tènement central est reclassé en zone AU non opérationnelle, ce dernier ne pouvant être desservi que par un aménagement des zones 1AU.

Ces évolutions induisent des changements de l'OAP associée à ce secteur.



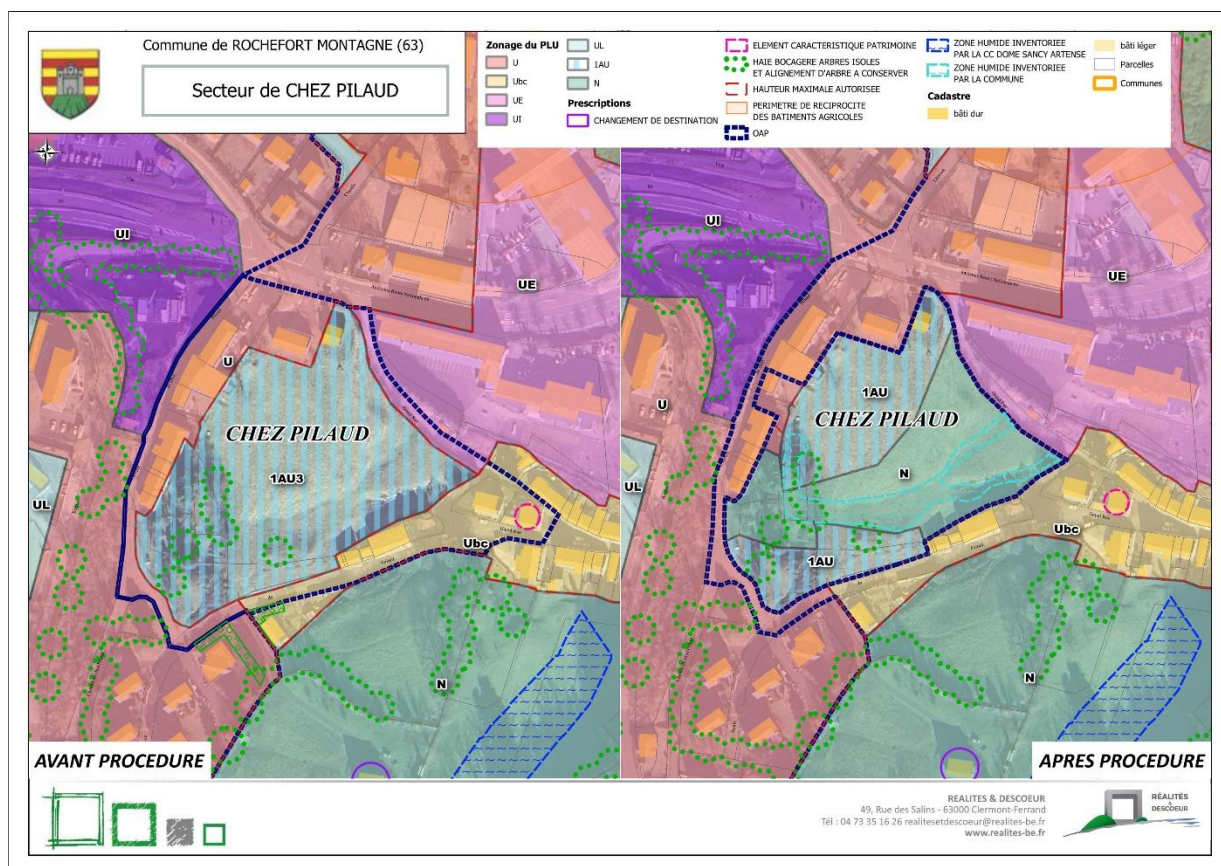
### Secteur de Chez Pilaud

Il s'agit de faire évoluer le périmètre de la zone 1AU3 pour l'adapter aux emprises réellement aménageables au regard des enjeux du site (environnement, topographie, desserte...). L'emprise de la zone 1AU3 (devenu 1AU) s'en retrouve nettement réduite au profit de la zone N.

Une zone humide investiguée dans le cadre de compléments d'études est identifiée dans un objectif de protection.

Cette modification induit des changements de l'OAP associée à ce secteur.

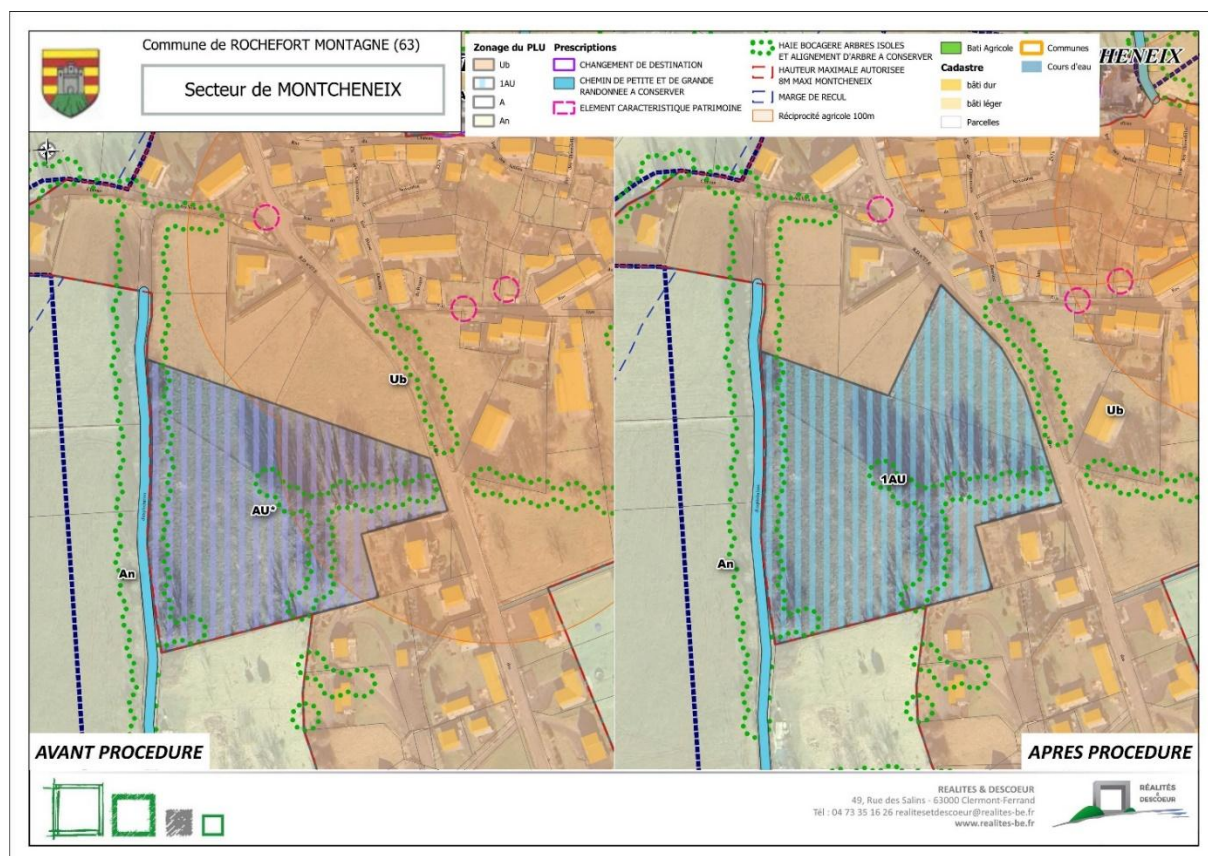




### Secteur de Montcheneix

Il s'agit de reclasser en zone à urbaniser opérationnelle, la zone à urbaniser stricte (AU\*) du secteur de Montcheneix, ce secteur n'étant plus concerné par un périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles.

Le périmètre de la zone à urbaniser est étendu sur la zone Ub attenante dans l'objectif d'assurer une évolution cohérente de l'urbanisation au regard des contraintes d'accès.





### Périmètres de réciprocité agricole

Le repérage graphique des périmètres de réciprocité agricole a été réalisé lors de la phase d'étude de l'élaboration du PLU. Il prenait en considération les exploitations en activités.

Lors de l'approbation du PLU en 2021, il semble que certains repérages n'étaient déjà plus à jour.

Il s'agit donc d'actualiser l'identification des périmètres de réciprocité agricole en cohérence avec les exploitations agricoles en activité à ce jour, ceci sur la base des informations communales :

