Commune de Manzat

Modification n°1

Plan Local d'urbanisme

1. Rapport de Présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Décembre 2014
Révision Allégée n°1 du PLU approuvée le 22 Décembre 2017
Révision Allégée n°2 du PLU approuvée le 9 Octobre 2020
Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du …
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du …

Réf : 49098

Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél-Fax : 04 77 67 83 06
E-mail : info@realites-be.fr

SOMMAIRE

Sommaire 3
Préambule 4
Document d'urbanisme en vigueur 4
Les motivations de l'évolution du PLU 4
La procédure de modification 4
Rappel du contexte communal 7
Présentation générale de la commune 7
Contexte intercommunal de la commune 8
Les règles supra-communales 9
Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme 14
Bilan habitat/foncier 15
Bilan du PLU 15
Les modifications réalisées au Plan Local d'Urbanisme 24
La modification du plan de zonage 25
La modification des orientations d'aménagement et de programmation ... 31
La modification du règlement 38
La modification des emplacements réservés 42
Des évolutions en accord avec le PADD du PLU 48
Des projets en accord avec le SCOT des Combrailles 52
Des projets en accord avec Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) 58
L'absence d'impact sur les protections environnementales 61
La prise en compte des risques naturels et technologiques 69
Conclusion 70
Annexes 71
Annexe n°1 : délibération du Conseil Municipal relative à la modification de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat 0
Annexe n°2 : arrête du maire engageant la procédure de modification n°1 du PLU 4

PRÉAMBULE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de Manzat a été approuvé le 19 décembre 2014. Il a fait depuis l'objet de :

- Une révision allégée n°1 approuvée le 22 décembre 2017, relative à la prise en compte de projets agricoles.
- Une révision allégée n°2 approuvée le 9 octobre 2020, relative à la prise en compte de projets économiques.

Suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 2023, la commune a prescrit une modification n°1 du PLU par arrêté municipal du 29 décembre 2023.

LES MOTIVATIONS DE L'ÉVOLUTION DU PLU

Le PLU nécessite d'être modifié pour :

- Adapter l'OAP et modifier le zonage sur le secteur du Bourg pour en réduire le périmètre à la zone 1AUa et adapter les voies de circulation à conserver ou créer.
- Modifier l'échéancier pour permettre une ouverture de l'urbanisation plus rapide de la zone 1AUb des Cheix et y créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation.
- Reclasser en zone NL et en zone N, la zone 2AU de la salle des fêtes, dans l'objectif de valoriser les jardins présents sur le site, ainsi que les abords de la salle des fêtes.
- Reclasser partiellement la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat, afin de favoriser l'accueil de logements sociaux.
- Adapter le zonage agricole constructible au regard de projets agricoles sur les secteurs de Merilhat, la Botte, les Cheix, la Barde, Puy Fanghoux.
- Adapter le règlement concernant la hauteur des terrassements possibles en zone urbaine à vocation d'habitat, les obligations de réalisation de stationnements en zones urbaines et à urbaniser, les implantations des panneaux solaires domestiques en zones agricoles et naturelles.
- Adapter la liste des emplacements réservés concernant le secteur du bourg, des Cheix, de Sauterre, de la Bessède pour tenir compte des acquisitions foncières réalisées, des aménagements réalisés ou nouvellement projetés, des projets abandonnés.

L'atteinte de ces objectifs se traduit par une modification du plan de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et de la liste des emplacements réservés.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le présent dossier fait l'objet de la modification n°1 du PLU.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification peut être utilisée à condition de :

- « Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

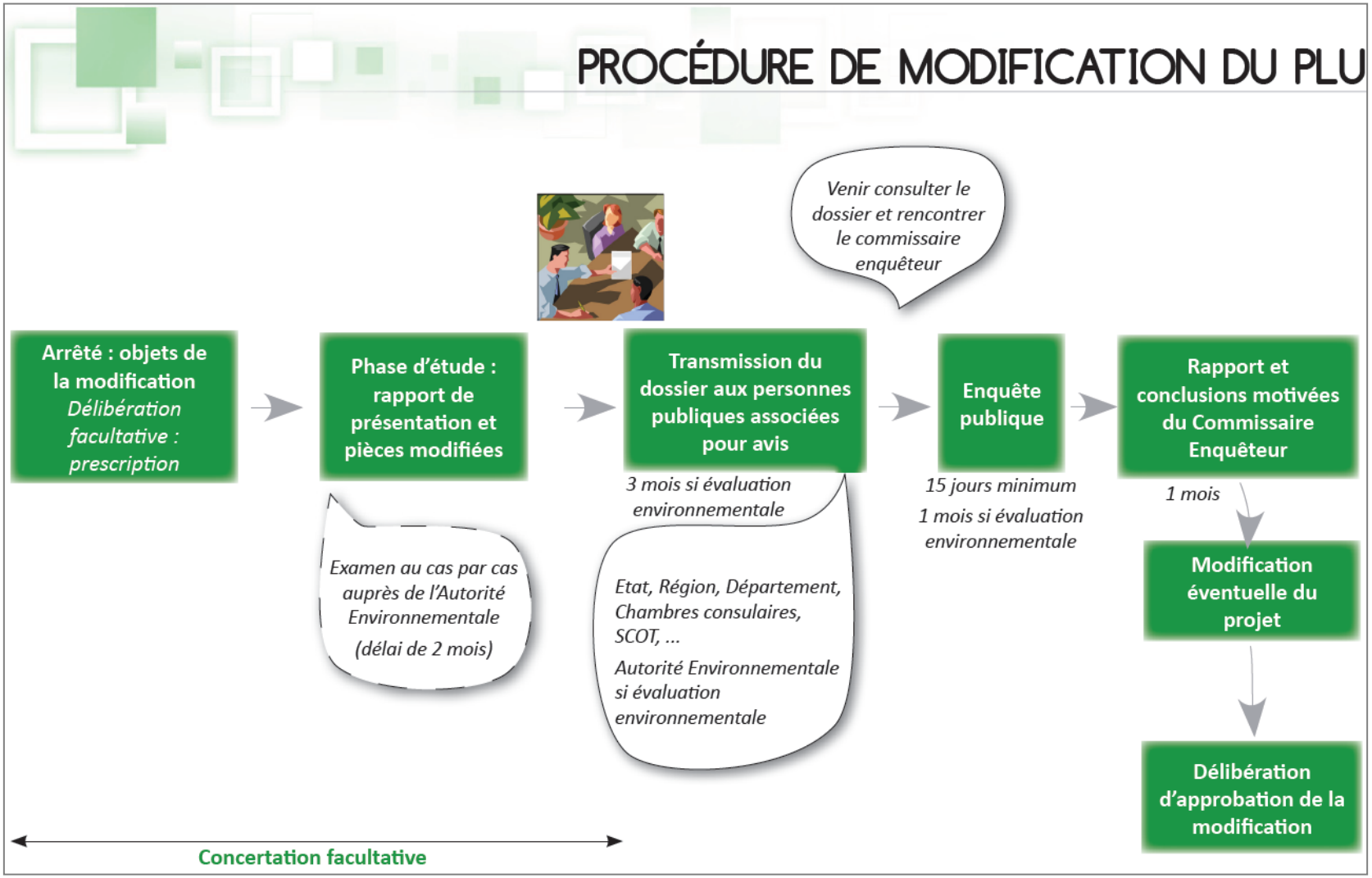
Il est précisé que cette procédure de modification ne permet pas de réduire des zones naturelles et agricoles et donc de revoir l'ensemble du projet communal en termes

d'habitat. Il s'agit uniquement d'adaptations en lien avec le projet communal et les évolutions de règlementation.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

La délibération de prescription de la modification n°1, ainsi que l'arrêté sont joints en annexe du présent rapport. Ils définissent les objets de la présente modification.

La collectivité, vu la faible importance de la modification, a fait le choix de ne pas réaliser de concertation.

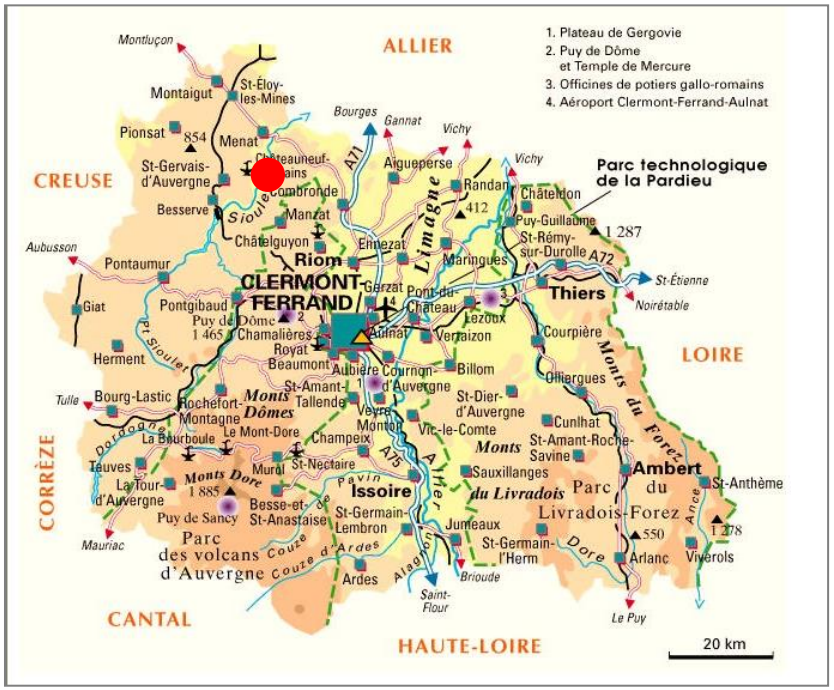

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU
Venir consulter le dossier et rencontrer le commissaire enquêteur
Arrêté : objets de la modification
Délibération facultative : prescription
Phase d'étude : rapport de présentation et pièces modifiées
Transmission du dossier aux personnes publiques associées pour avis
Enquête publique
Rapport et conclusions motivées du Commissaire Enquêteur
3 mois si évaluation environnementale
15 jours minimum
1 mois si évaluation environnementale
1 mois
Examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale
(délai de 2 mois)
Etat, Région, Département, Chambres consulaires, SCOT, ...
Autorité Environnementale si évaluation environnementale
Modification éventuelle du projet
Délibération d'approbation de la modification
Concertation facultative

RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Manzat est une commune située au Nord du département du Puy de Dôme et à l'Ouest de la Chaîne du Puy. Le territoire communal est vallonné, et possède une altitude variant entre 582 mètres et 977 mètres d'altitude.

Avec 1 395 habitants en 2020 (population municipale), Manzat est une commune de taille importante, couvrant un large territoire de 3 898 hectares ; soit une densité relativement faible de 36 habitants par kilomètre carré.



La commune de Manzat est à la jonction de territoire aux caractéristiques différentes :

- La chaîne des Puys, située à proximité, à l'Est du territoire communal
- Le Pays des Combrailles qui s'étend plus au Nord du département du Puy de Dôme.

Les communes limitrophes sont :

- Loubeyrat (1 418 habitants)
- Charbonnière-les-Vieilles (1 145 habitants)
- Saint-Angel (464 habitants)
- Vitrac (343 habitants)
- Saint-Georges-de-Mons (1 914 habitants)
- Chapdes-Beaufort (1 136 habitants)
- Pulvérières (402 habitants)

La commune de Manzat n'est qu'à 29 kilomètres de Riom et à 43 kilomètres au Nord-Ouest de Clermont Ferrand. Depuis 2006, Manzat est desservie par l'autoroute A89. Un échangeur étant situé sur son territoire. Cet aménagement a permis de désenclaver la commune à une échelle régionale (l'A89 relie Bordeaux et Clermont-Ferrand, et l'A71 relie Paris à Montpellier).

A l'échelle locale, un réseau de voiries départementales traverse la commune. La RD227 traverse le centre-bourg et permet de relier ce dernier à Saint-Gervais-d'Auvergne, puis Pionsat au Nord-Ouest. Au sud-Est, elle rejoint Châtel-Guyon et l'agglomération de Clermont-Ferrand. La RD19 traverse également le centre-bourg. Elle permet de rejoindre Pontaumur et Combronde, puis Vichy au Nord-Ouest. La RD90 permet de rejoindre les Ancizes-Comps et Saint-Georges-de-Mons, à l'Ouest, et Clermont-Ferrand.

CONTEXTE INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNE

La commune de Manzat fait partie de plusieurs intercommunalités qui interviennent sur des domaines de compétence multiples.

La Communauté de Communes « Combrailles Sioule et Morge »

Manzat est membre de la Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge (CCCSM), EPCI qui regroupe 29 communes et plus de 19 475 habitants : Les Ancizes-Comps ; Beauregard-Vendon ; Blot-l'Eglise ; Champs ; Charbonnières-les-Vieilles ; Châteauneuf-les-Bains ; Combronde ; Davayat ; Gimeaux ; Joserand ; Lisseuil ; Loubeyrat ; Manzat ; Marcillat ; Montcel ; Pouzol ; Prompsat ; Queuille ; Saint-Angel ; Saint-Gal-sur-Sioule ; Saint-Georges-de-Mons ; Saint-Hilaire-la-Croix ; Saint-Myon ; Saint-Pardoux ; Saint-Quintin-sur-Sioule ; Saint-Rémy-de-Blot ; Teilhède ; Vitrac ; Yssac-la-Tourette.

Manzat est la 5ème commune la plus importante du point de vue démographique, derrière 3 pôles économiques d'importance intercommunale sur les communes de Combronde, Les Ancizes-Comps et Saint-Georges-de-Mons, et la commune de Loubeyrat bénéficiant de la proximité avec le territoire de RLV.

La CCCSM a été créée le 1er Janvier 2017. Elle résulte de la fusion des communautés de communes des Côtes de Combrailles et de Manzat Communauté, étendue à 8 communes du Pays de Menat : Blot-l'Eglise, Saint-Pardoux, Marcillat, Saint-Quintin-sur-Sioule, Lisseuil, Saint-Rémy-de-Blot, Pouzol et Saint-Gal-sur-Sioule.

Outres les compétences obligatoires, la Communauté de Communes exerce les compétences suivantes :

- Compétences optionnelles
  - Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
  - Politique du logement et du cadre de vie,

- Création, aménagement et entretien de la voirie,
- Construction, aménagement et entretien d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement pré élémentaire et élémentaire
- Action sociale d'intérêt communautaire.
- Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de services public
- Eau

- Compétences facultatives
  - Développement touristique,
  - Culture et sports,
  - Petite enfance, enfance et jeunesse.

Les autres groupements intercommunaux

Syndicat Mixte d'Aménagement et de Développement (SMAD) des Combrailles. Créé en 1985, ce syndicat basé à Saint-Gervais-d'Auvergne regroupe aujourd'hui 103 communes, s'étend sur près de 2 082 km² et concerne près de 50 000 habitants.

La commune de Manzat fait partie du **Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable** (SIAEP) de la Sioule et la Morge.

La **SEMERAP** est la première société d'économie mixte créée en France pour la production et la distribution d'eau potable, en 1975, en charge de l'assainissement et de l'eau potable.

Le **SIEG** Puy de dôme qui contrôle la distribution d'énergie électrique dans le département.

Concernant le traitement des déchets, Manzat adhère au **Syndicat du Bois de l'Aumône** (SBA), en charge des déchets ménagers et déchets recyclables. Il gère le traitement des déchets sur 132 communes.

LES RÈGLES SUPRA-COMMUNALES

Les principes généraux du code de l'urbanisme – L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

La Loi Montagne

La commune de Manzat est classée en zone de Montagne.
A ce titre, elle doit respecter les articles L122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Combrailles

La commune est concernée par le SCOT du pays des Combrailles, approuvé le 10 Septembre 2010 et modifié le 14 mars 2014, et qui regroupe environ 98 communes. Ce document fixe un certain nombre d'objectifs, en définissant une hiérarchisation entre les bourgs :

- Les pôles économiques,
- Les bourgs périurbains,
- Les 12 bourgs,
- Les autres communes.

Manzat fait partie des 3 pôles périurbains identifiés par le SCOT. Elle se situe également à proximité d'un des pôles majeurs du SCOT : Les Ancizes/ Saint-Georges.

Une politique résidentielle différenciée :
Le premier objectif fixé est d'inverser la tendance : passer d'une décroissance démographique à une légère croissance afin de maintenir la situation actuelle. Il envisage donc l'accueil de +2600 habitants d'ici 2020.
Le second objectif est la création de nouveaux logements en diversifiant l'offre. Le SCOT prévoit la production de 380 logements par an, soit 3800 logements en 10 ans. Le SCOT estime un besoin de 165 logements sur Manzat (55 pour pallier au desserrement des ménages et 93 pour l'accueil d'une nouvelle population).
Le SCOT affiche également son ambition de remettre 30% du bâti vacant sur le marché. Il prévoit ainsi une remise sur le marché de 20 logements sur Manzat, soit un besoin en constructions neuves de 140 logements.

Adapter l'offre de service dans les bourgs :
Les deux pôles majeurs (Saint-Eloy-les-Mines et Les Ancizes-Saint-Georges) doivent garder leur rôle de polarité et ainsi accueillir ou continuer d'accueillir des activités commerciales, de la formation, des services publics et des activités liées aux loisirs, la culture et les sports.
Les 3 bourgs périurbains, dont fait partie Manzat, doivent quant à eux privilégier le développement de services lié à l'enfance et la jeunesse. En effet, ils sont amenés à accueillir de jeunes ménages. Le commerce autre qu'alimentaire est également à privilégier au cœur des bourgs, puisqu'il participe à leur animation.

Favoriser de nouvelles formes urbaines :
Concernant les 3 bourgs périurbains, le SCOT prévoit 50% des nouvelles constructions maximum en habitat individuel et 50% minimum en habitat groupé. A Manzat, 72 constructions devront être réalisées en habitat groupé et 72 maximum en habitat individuel pur.
L'ambition du SCOT est d'économiser 20% du foncier par rapport aux tendances actuelles.

Ainsi, 80% des nouvelles constructions devront être réalisées dans l'enveloppe potentiellement urbanisable définie. Le SCOT définit également des prescriptions sur les façades urbaines à préserver ou construire et sur la trame viaire.

Appliquer des principes d'urbanisme garant de qualité :

Le SCOT prévoit pour chaque bourg un développement privilégiant les dents creuses et la densification des noyaux existants. L'urbanisation en linéaire et sur les sites paysagers d'intérêt majeur sont également proscrits.

Le SCOT envisage également une orientation d'aménagement pour toute zone AU inscrite. Elles devront indiquer le programme, la trame viaire, la trame verte, l'insertion dans le site et l'implantation du bâti.

Rendre durablement accessible :

Un réseau alternatif sera mis en place sous forme de rabattement des bourgs périphériques vers les bourgs centre.

L'objectif est également de maintenir les lignes ferrées existantes. Manzat est concernée puisqu'une emprise ferrée traverse le Sud de son territoire.

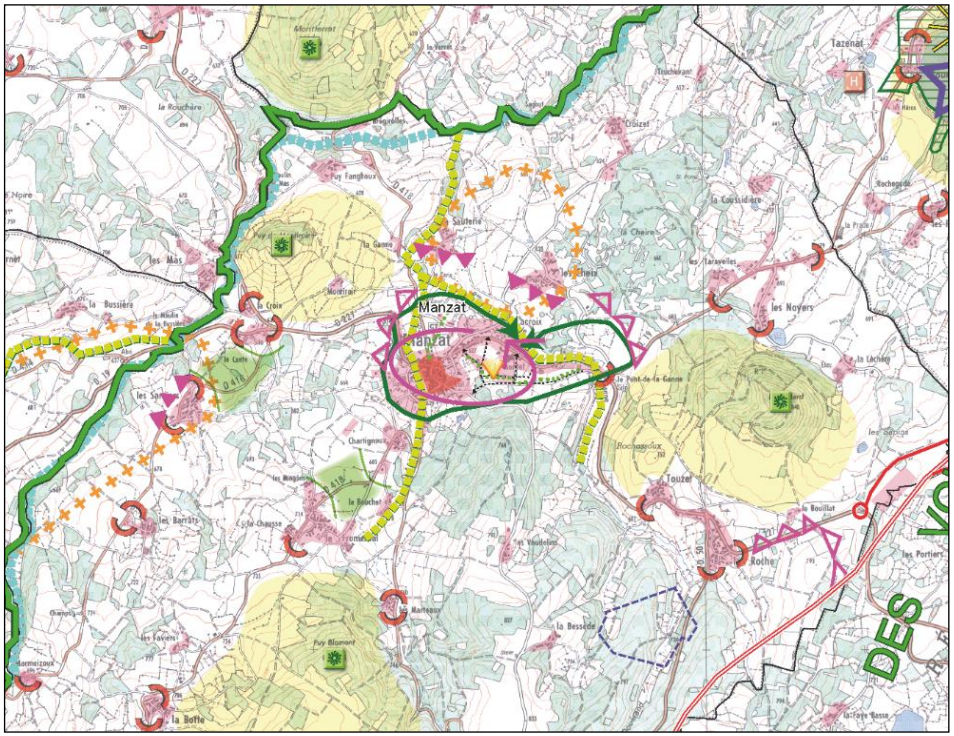
Tourisme et environnement :

Manzat n'a pas de projets touristiques. Les principaux objectifs dans ce domaine concernent majoritairement la vallée de la Sioule. Toutefois, le développement d'un tourisme vert concerne l'ensemble du territoire du SCOT.

Le SCOT a identifié 2 vallons à préserver à Manzat, ainsi que 3 sites de qualité et 4 sites paysagers d'intérêt remarquable.

THEMES	EXISTANT	PRESCRIPTIONS
Le bâti	Espace urbain existant Façade urbaine remarquable Zone d'activité "importante" existante Patrimoine remarquable Elément repère anthropique	Secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte Secteur où privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires Secteur urbain à requalifier Fin d'urbanisation le long de voies à préserver à créer ou à traiter Zone d'extension prévue Zone de développement d'énergies renouvelables à requalifier à valoriser
Le paysage, la nature	Site paysager remarquable structurant Site de qualité Vallon de qualité Lignes de crête sensibles Vue remarquable Vues réciproques Elément repère naturel Espace naturel remarquable Projet d'hébergement touristique inscrit comme UTN Site touristique remarquable	à protéger, aucune construction autorisée à préserver, ne pas miter par de l'urbanisation Carrière à réhabiliter à valoriser Coupure verte où toute urbanisation sera proscrite Limite basse de coteau au-delà de laquelle toute urbanisation sera proscrite proscrire l'urbanisation linéaire à protéger à préserver

Prescriptions sur l'organisation urbaine du bourg de Manzat



- Tâche urbaine existante
- Secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte
- Limite d'urbanisation le long des voies intangible
- Secteur où privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires
- Projet de restructuration urbaine
- Polarité importante et équipement structurant
- Principe de trame viaire perméable
- Principe de trame douce à aménager
- Vues remarquables à préserver
- Ensemble paysager à préserver
- Ligne de crête sensible où ne pas construire
- Vallon à préserver
- Ecran végétal à créer
- Patrimoine bâti à valoriser
- Façade urbaine remarquable à préserver ou à recompo
- Façade urbaine à composer ou à améliorer
- Zone d'activité occupée
- Zone d'activité disponible ou en création
- Zone d'activité à requalifier
- Projet d'hébergement ou de structure touristique
- Camping
- Espace de loisirs à aménager ou à développer
- Aménagement paysager autour du site de Minérail
- Zone de risque dû à l'exploitation minière

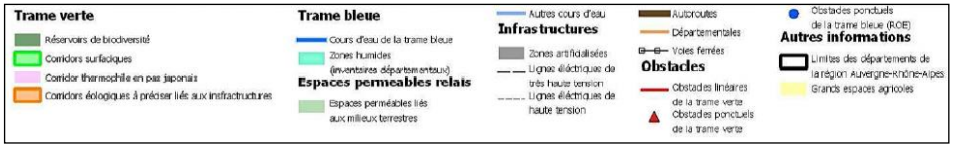
Le SRADDET

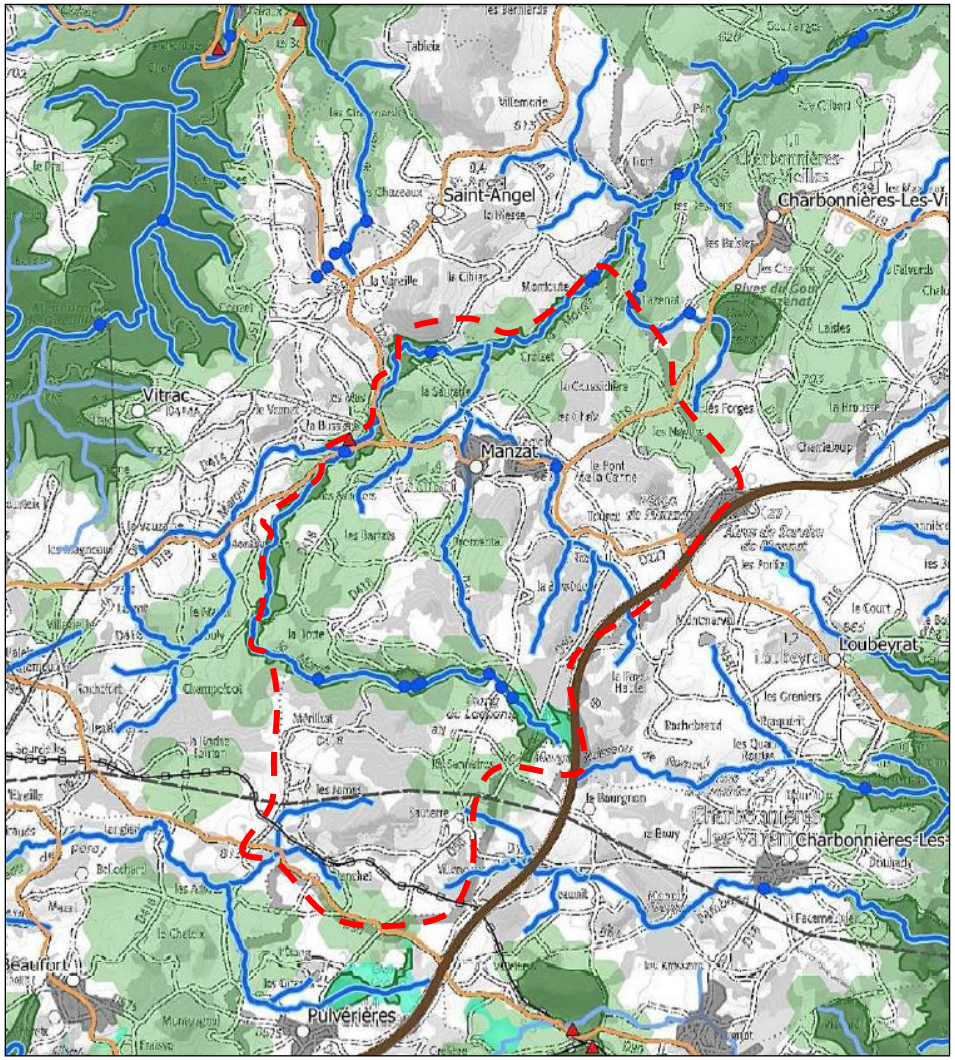
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) a été approuvé par le Conseil Régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020. Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale.

Le SRADDET a notamment pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

Les règles suivantes s'appliquent sur la commune de Manzat, en matière de biodiversité :

- Préserver les continuités écologiques en évitant leur urbanisation
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver la trame bleue
- Préserver les milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité.





Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat dispose d'un projet de territoire traduit au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il s'articule autour des thématiques suivantes :

- Un projet démographique et urbain
- Un développement centré sur le bourg
- Préserver la dynamique économique de la commune
- Garantir le maintien de la dynamique agricole, participant à l'identité de Manzat
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager

BILAN HABITAT/FONCIER

BILAN DU PLU

Consommation d'espace pour la commune de Manzat sur la période 2009-2020

Manzat

(EPCI CC Combrailles Sioule et Morge)

données pour la période 2009-2020

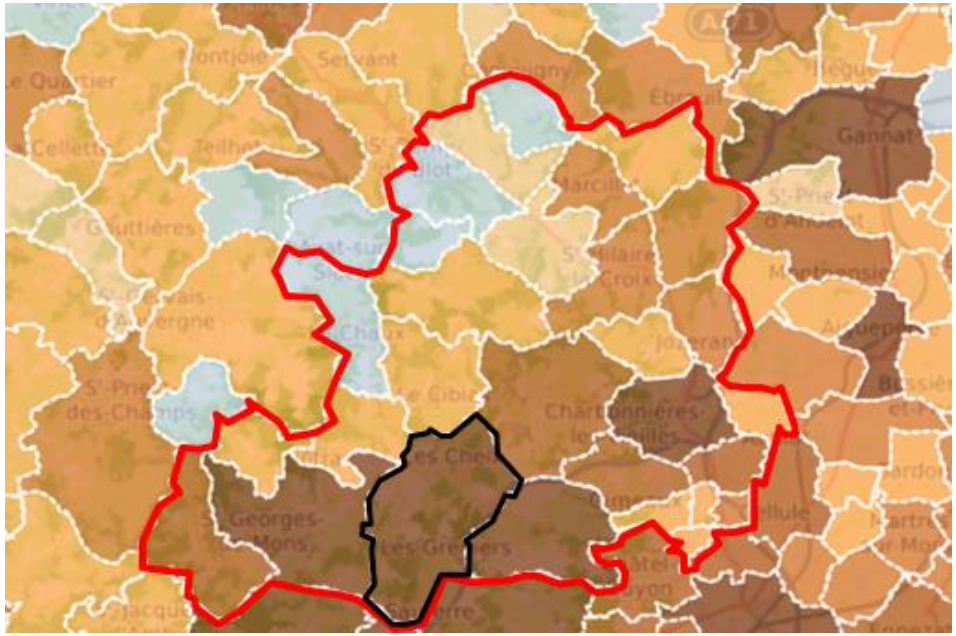
488 286 m²
de **nouvelles** surfaces consommées

soit 1.25 %
de la surface communale nouvellement consommée

dont 117 266 m²
de surfaces consommées de type **habitat**

dont 271 128 m²
de surfaces consommées de type **activité**

dont 3 677 m²
de surfaces consommées **mixte**



- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

BILAN ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Orientations PADD :

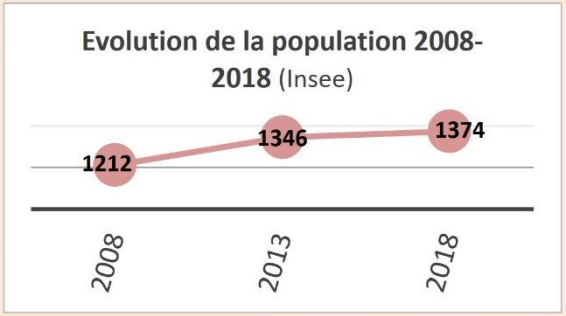
Permettre l'accueil de nouveaux habitants / Par une politique démographique maîtrisée => Envisager :

- Une croissance de près de +1,5% par an
- Une augmentation de la population d'environ 370 habitants entre 2009 et 2028
- Atteindre 1 371 habitants en 2017

Diagnostic :

- Variation annuelle moyenne de la population (2013-2018) : 0,4%

Ménages	2013	2018
1 seule personne	31,3%	32,5%
Familles monoparentales	8,8%	13,3%
Couples sans enfant	30,6%	25,8%
Couples avec enfant	26,5%	28,3%



	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**1 212**	**100,0**	**1 346**	**100,0**	**1 374**	**100,0**
0 à 14 ans	202	16,7	265	19,7	270	19,7
15 à 29 ans	178	14,7	154	11,4	154	11,2
30 à 44 ans	208	17,2	281	20,9	275	20,0
45 à 59 ans	299	24,7	267	19,8	256	18,6
60 à 74 ans	196	16,2	205	15,2	253	18,4
75 ans ou plus	129	10,6	174	12,9	166	12,1

Bilan :

- Un rythme démographique inférieur aux ambitions envisagées et inférieur à la moyenne intercommunale (+0,9% par an depuis 2008)
- Une croissance exclusivement portée par le solde migratoire
- Une stabilité des tranches d'âges entre 2013 et 2018, mais les prémisses d'un certain vieillissement (légère diminution des 45-59 ans au profit des 60-74 ans)

BILAN HABITAT

Orientations PADD :

Permettre l'accueil de nouveaux habitants / Par une diversification du parc de logements

- 17 logements / an supplémentaires
- Diversifier le parc de logements : plus de logements petits et de logements locatifs
- Logements individuels à répartir davantage dans les hameaux

Diagnostic :

- +6,8 lgts/ an entre 2014 et 2022
- 72% de constructions individuelles

Taille des logements	2013	2018
Logements de 3 pièces et -	**22,7%**	**19,6%**
Logements de 4 pièces et +	77,4%	80,3%

Statut d'occupation	2008	2013	2018
Propriétaires	**75,5%**	**78,1%**	**77,8%**
Locataires	20,4%	19,9%	19,9%
Dont logement HLM	***5,1%***	***4,1%***	***6,1%***
Logés gratuitement	3,8%	2,1%	2,4%

Bilan :

- Une diversité du parc de logements très modérée : une majorité de PC pour de l'individuel.
- Diminution de logements de petites tailles au profit d'une augmentation de logements de grandes tailles.

Orientations PADD :

Privilégier le développement urbain du centre-bourg

- Objectif: 20 logements vacants à remettre sur le marché minimum
- Encourager la transformation d'usage (changement de destination)

Diagnostic :

- Depuis 2011, 28% de logements crées par changement de destination, 26% depuis 2014.

Statut d'occupation	2008	2013	2018
Résidences principales	78,8%	77,9%	75,7%
Résidences secondaires et logements occasionnels	13,1%	9,5%	11,5%
Logements vacants	**8,2%**	**12,7%**	**12,9%**

Bilan :

- Une certaine stabilisation de la part dédiée à la vacance en 2018
- Une évolution et une part de la vacance similaire à la moyenne intercommunale
- Une augmentation de 44 logements vacants en 10 ans… (+ 6 depuis 2013)

CARACTÉRISTIQUE DES PC HABITAT

Orientations PADD/PLU/SCOT :

- Densité de l'ordre de 20 à 25 logts/ha dans le bourg
- SCOT : 10/15 logts/ha pour l'habitat individuel

Diagnostic :

- Moyenne de 6,7 logements/an (neuf et changements de destination)
- Production neuve : 73% de logements individuels
- 27% de logements crées par changement de destination

	Logement individuel	Logement groupé	Logement collectif	Changement de destination	TOTAL (nombre)
2011	7	0	0	4	11
2013	7	0	0	2	9
2014	1	0	0	7	8
2015	2	0	0	1	3
2016	8	0	0	0	8
2017	4	0	0	1	5
2018	10	0	0	1	11
2019	3	0	0	3	6
2020	6	0	0	0	6
2021	4	0	0	0	4
2022	2	0	0	1	3
TOTAL	**54**	**0**	**0**	**20**	**74**
Moyenne annuelle	4,9	0	0	1,8	6,7

Diagnostic :

- Une consommation foncière de l'ordre de 0,7 ha/an pour une densité de 7 lgts/ha
- Une densité moyenne de 9,7 lgts/ha si on prend en compte les changements de destination

	Logement individuel	Logement groupé	Logement collectif	TOTAL (nombre)	TOTAL (foncier consommé réellement (ha))	Densité Moyenne en neuf (logt/ha)
2011	7	0	0	7	1,0	7,0
2013	7	0	0	7	0,8	8,8
2014	1	0	0	1	0,2	5
2015	2	0	0	2	0,3	6,6
2016	8	0	0	8	1,2	6,6
2017	4	0	0	4	0,4	10
2018	10	0	0	10	1,6	6,3
2019	3	0	0	3	0,4	7,5
2020	6	0	0	6	1,0	6,0
2021	4	0	0	4	0,5	8,0
2022	2	0	0	2	0,2	10,0
TOTAL	**54**	**0**	**0**	**54**	**7,6**	**7,1**
Moyenne annuelle	4,9	0	0	4,9	0,7	7,0

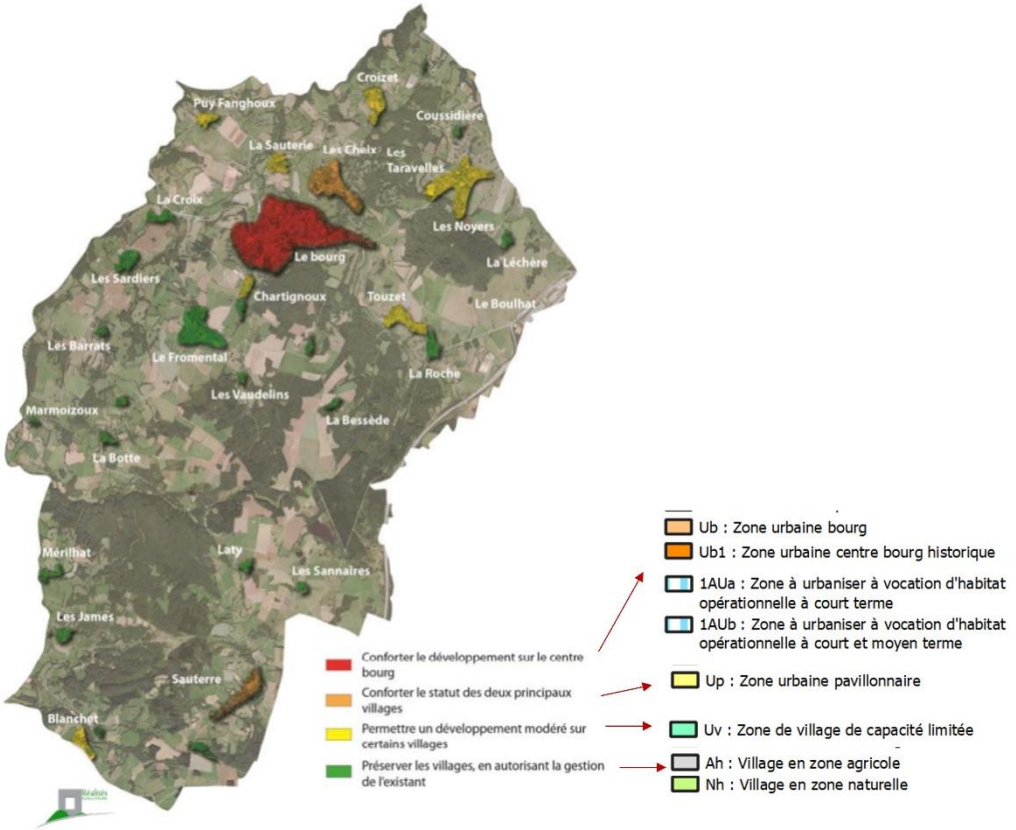
Bilan :

- Un rythme de logements très inférieur aux ambitions affichées dans le PADD
- Une diversification du parc de logements portée par la réhabilitation et nulle en production neuve
- 27% de logements autre que de l'individuel : en dessous du seuil de 50% fixé par le SCOT (objectif ambitieux…)
- Une densité inférieure aux objectifs affichés dans le PADD, qui s'explique par l'absence de réalisation des OAP prévues: <u>seule une OAP en cours de réalisation</u>
- Une densité inférieure aux objectifs du SCOT pour la réalisation de logements individuels

Orientations PADD/PLU/SCOT :

Structurer le territoire autour d'une centralité forte

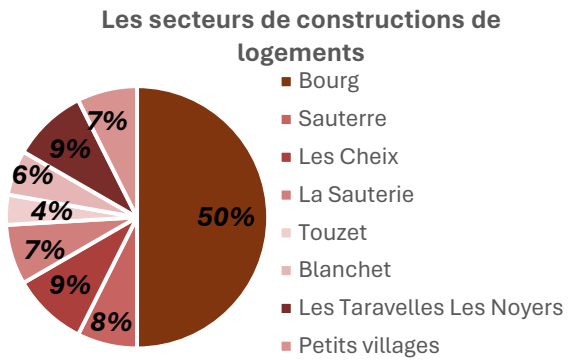
- 78% à 80% des logements sur le bourg
- Une densification modérée de certains hameaux : privilégier le comblement de dents creuses
- Préserver le reste des villages par la gestion de l'existant



Diagnostic :

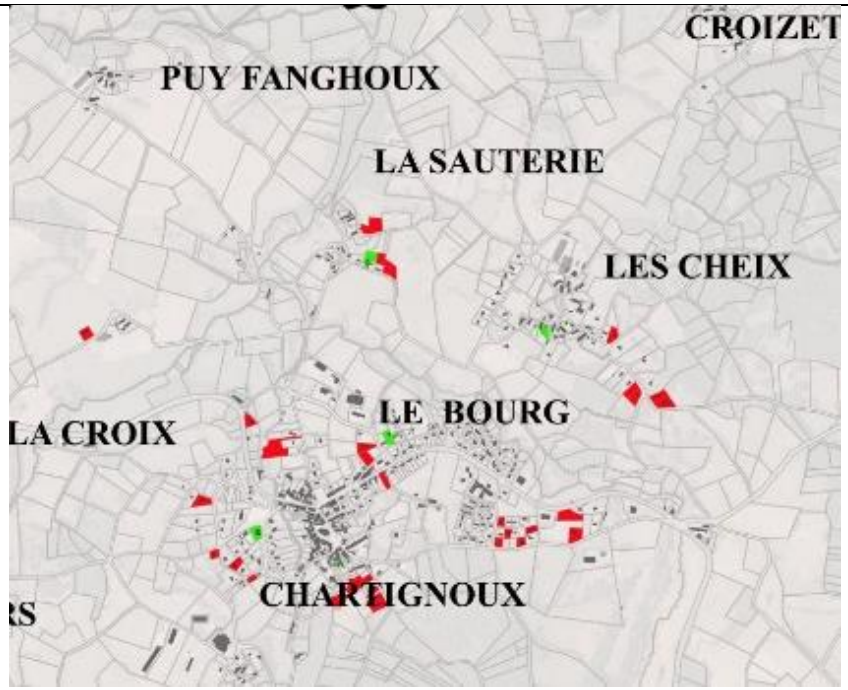
- 2,6 ha de constructions neuves sur le bourg
- 1,9 ha de constructions neuves dans les villages plus importants
- 1,2 ha de constructions neuves (maisons individuelles) dans les autres villages isolés ou petits

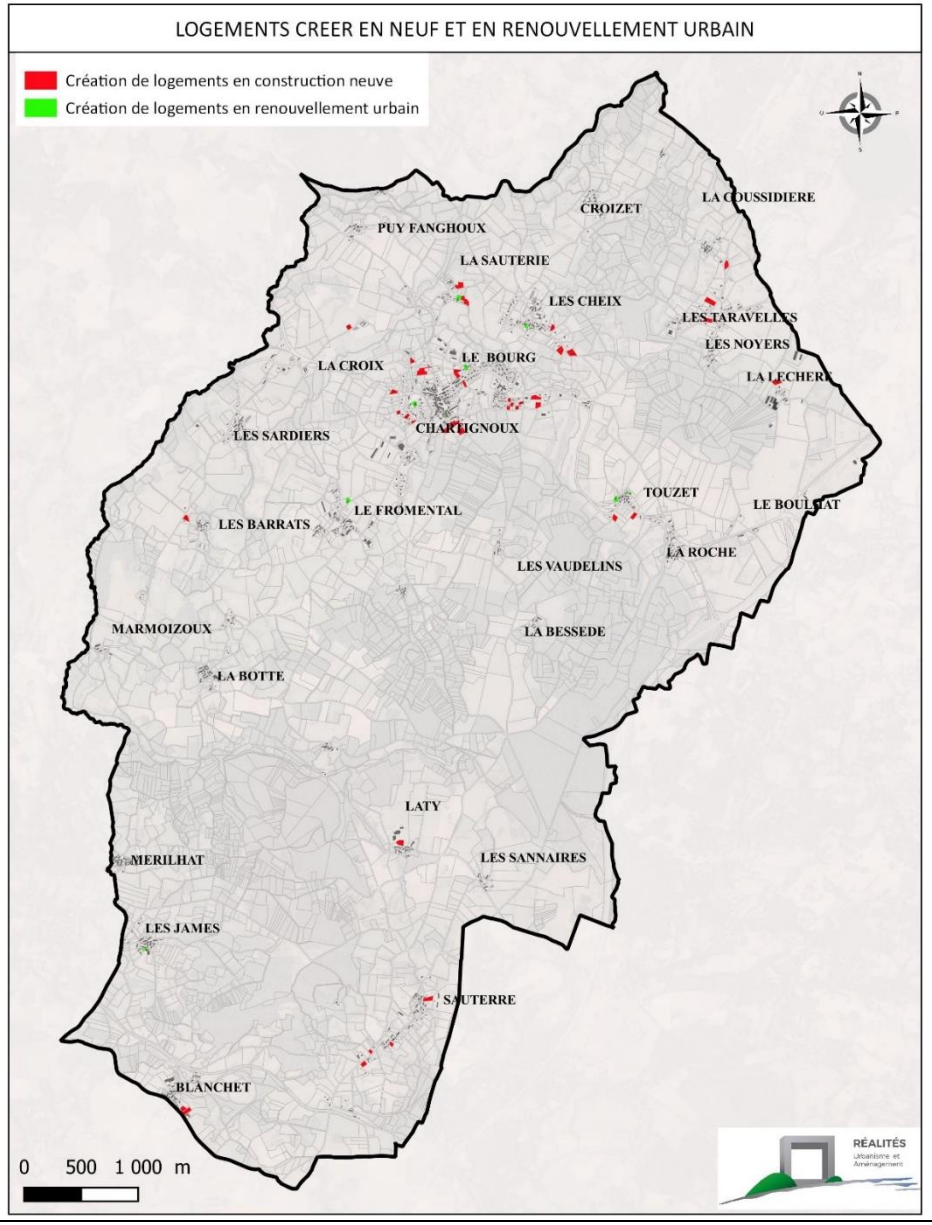
Secteurs	Zones	Nombre logements	Emprise (Ha)
- Le Bourg	Ub	4	0,5 ha
	Up	23	2,1 ha
- Sauterre	Up	4	0,4 ha
- Les Cheix	Up	5	0,7
- La Sauterie	Uv	2	0,4 ha
- Touzet	Uv	2	0,2ha
- Blanchet	Uv	3	0,3 ha
- Les Taravelles/Les Noyers	Uv	3	0,3
- Petits villages	Uv	2	0,2
	Ah	1	0,2
	A	2	0,4
	Nh	2	0,4



Bilan :

- Respect des orientations en matière de développement urbain : un bourg qui concentre l'essentiel des constructions neuves
- Le développement est moindre dans les villages plus importants


CROIZET
PUY FANGHOUX
LA SAUTERIE
LES CHEIX
LE BOURG
LA CROIX
CHARTIGNOUX


LOGEMENTS CREER EN NEUF ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN
Création de logements en construction neuve
Création de logements en renouvellement urbain
CROIZET
LA COUSSIDIERE
PUY FANGHOUX
LA SAUTERIE
LES CHEIX
LES TARAVELLES
LES NOYERS
LA LECHERE
LA CROIX
LE BOURG
CHARTIGNOUX
LES SARDIERS
TOUZET
LE BOULIAT
LE FROMENTAL
LES BARRATS
LA ROCHE
LES VAUDELINS
MARMOIZOUX
LA BESSEDE
LA BOTTE
LATY
MERILHAT
LES SANNAIRES
LES JAMES
SAUTERRE
BLANCHET
0 500 1 000 m
REALITES

BILAN AUTRES FONCTIONS URBAINES

Orientations PADD :

- Mettre en valeur l'offre commerciale autour de la RD227
- Maintenir le commerce de proximité et l'artisanat
- Proposer et mettre en valeur un hébergement touristique diversifié
- Préserver une zone d'activités sur Boulhat
- Préserver l'activité agricole

Diagnostic :

- Depuis 2011, 28% de logements crées par changement de destination, 26% depuis 2014.

Evolution nombre d'emplois	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	321	383	360
Indicateur de concentration d'emploi	61,5	68,6	63,2

Projets	Ha consommés
Economiques	
Création de 2 locaux commerciaux (2015)	0,04ha
Cabinet de kinés (2016)	0,06 ha
Gîte touristique (2019)	0,4 ha
TOTAL ECO	**0,5 ha**
Agricoles	
2011	0,2 ha
2012	0,5 ha
2013	1,8 ha
2014	0,2 ha
2015	0,3 ha
2016	0,5 ha
2018	1,0 ha
2021	0,09 ha
2022	0,6 ha
TOTAL AGRI	**5,2 ha**

Bilan :

- Des projets économiques se sont développés entre 2015 et 2019 ce qui montre une certaine dynamique maintenue
- L'activité agricole est préservée avec des exploitations qui ont pu se développer entre 2011 et 2022

Synthèse :

L'analyse du développement de l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2014 réalisée et mise en parallèle avec les orientations du SCOT du Pays des Combrailles et les orientations projetées du PLU fait ressortir les éléments suivants :

- Un rythme de production de logements inférieur aux ambitions affichées dans le PADD du PLU :
  - + 6,8 logements / an dénombrés entre 2014 et 2022
  - 17 logements / an supplémentaires ambitionnés dans le PADD
- Une diversification du parc de logements très modérée, portée par la réhabilitation :
  - Une majorité de permis de construire pour de l'habitat l'individuel : 27% de logements autre que de l'individuel (en deçà du seuil de 50% fixé par le SCOT)
  - Une part non négligeable de renouvellement urbain : depuis 2011, 28% de logements crées par changement de destination, 26% depuis 2014
  - Une diminution de logements de petites tailles au profit d'une augmentation de logements de grandes tailles
- Une attention particulière à avoir sur le parc de logements vacants :
  - Une certaine stabilisation de la part dédiée à la vacance en 2018 : une augmentation de 44 logements vacants en 10 ans (+ 6 depuis 2013)
  - Une évolution et une part de la vacance similaire à la moyenne intercommunale
- Une densité inférieure aux objectifs affichés dans le PADD (20 à 25 logements/ha dans le bourg) et aux objectifs du SCOT (10/15 logements/ha pour l'habitat individuel), qui s'explique par une production tournée essentiellement vers du logement individuel et par l'absence de réalisation des OAP prévues (seule une OAP en cours de réalisation)
  - Une consommation foncière de l'ordre de 0,7 ha/an pour une densité de 7 logements /ha
  - Une densité moyenne de 9,7 logements /ha si on prend en compte les changements de destination
- Un respect des orientations en matière de développement urbain (structurer le territoire autour d'une centralité forte) :
  - Le bourg concentre l'essentiel des constructions neuves (27 logements)
  - Le développement est moindre dans les villages plus importants (19 logements) et dans les autres villages (7 logements)

En conclusion, cette analyse permet de montrer le besoin de favoriser le développement d'opérations d'ensemble, participant activement aux respects des objectifs règlementaires en matière de densité bâtie et de diversité des typologies bâties ; mais aussi de participer au développement de l'habitat sur des secteurs inscrits en centre bourg, concourant à étoffer le tissu urbain existant plutôt que de favoriser une urbanisation en extension. Il apparait donc nécessaire de modifier le périmètre et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Les principes d'aménagement généraux de ces zones seront en cohérence avec les orientations du SCOT des Combrailles et du PLU, à savoir une densité minimale de 15 à 25 logements à l'hectare, une diversité de l'habitat favorable à une production complémentaire à la production en individuel avec une part de logements en petits collectifs ou individuels groupés, mais également une valorisation du paysage et des mobilités douces.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire souligne l'utilité de :

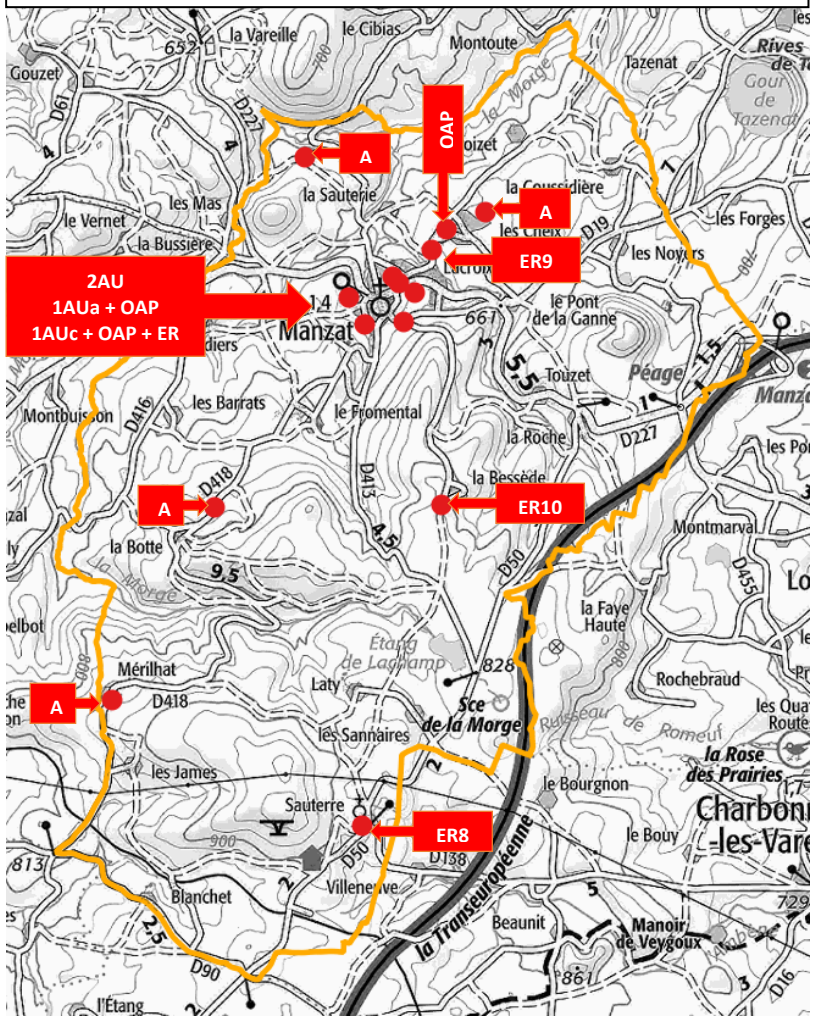
- Adapter l'OAP et modifier le zonage sur le secteur du Bourg pour en réduire le périmètre à la zone 1AUa.
- Modifier l'échéancier pour permettre une ouverture de l'urbanisation plus rapide de la zone 1AUb des Cheix et y créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation.
- Reclasser en zone NL et en zone N, la zone 2AU de la salle des fêtes, dans l'objectif de valoriser les jardins présents sur le site, ainsi que les abords de la salle des fêtes.
- Reclasser partiellement la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat, afin de favoriser l'accueil de logements sociaux.

LES MODIFICATIONS RÉALISÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les modifications apportées au PLU de Manzat portent sur :

- le zonage,
- les OAP,
- le règlement,
- les emplacements réservés.

Localisation des objets de la Modification n°1 du PLU et des thèmes concernés



LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

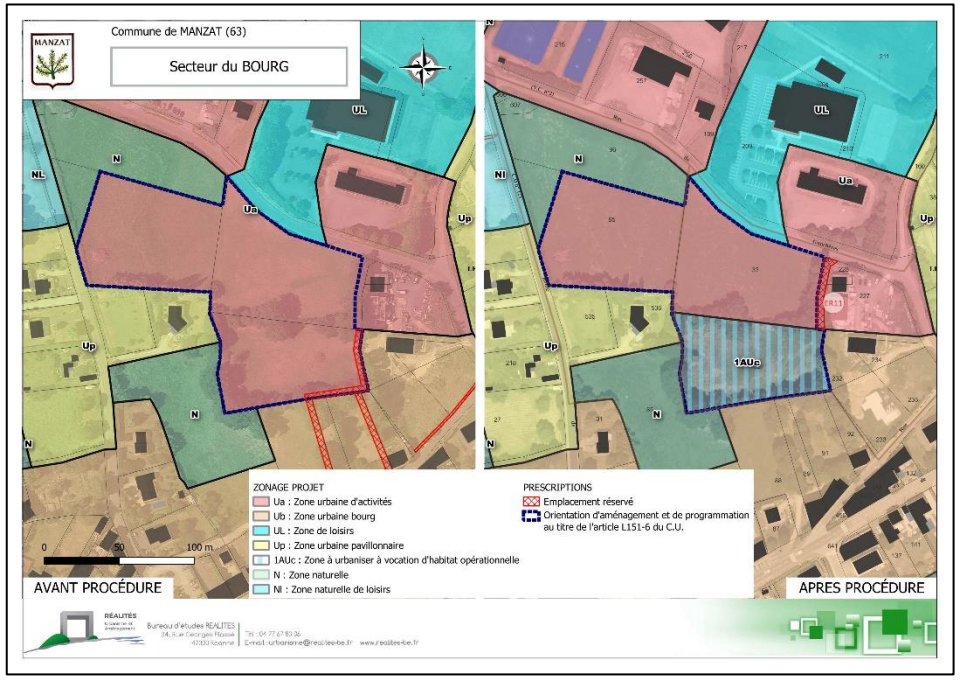
La modification n°1 du PLU entraine une modification de zonage sur les points suivants:

- sur le reclassement partiel de la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat ;
- sur le secteur du Bourg pour réduire le périmètre à la zone 1AUa et adapter le tracé des voies de circulation à conserver ou créer ;
- sur le reclassement en zone NL et N, de la zone 2AU de la salle des fêtes ;
- sur les secteurs de Merilhat, la Botte, les Cheix, la Barde, Puy Fanghoux pour faire évoluer le périmètre de la zone A vis des zones An et N.

1. <u>Secteur du bourg 1 – secteur Nord</u>

Il s'agit de reclasser une partie de la zone Ua à vocation d'activités, en zone 1AUc à vocation d'habitat.
Cette modification induit des changements de l'OAP associée à ce secteur.
D'autre part, ce secteur est également modifié pour les points suivants :

- 2 emplacements réservés sont supprimés (ER2 réalisé, ER5 abandonné)
- 1 emplacement réservé est intégré (ER11 pour aménager une liaison douce).

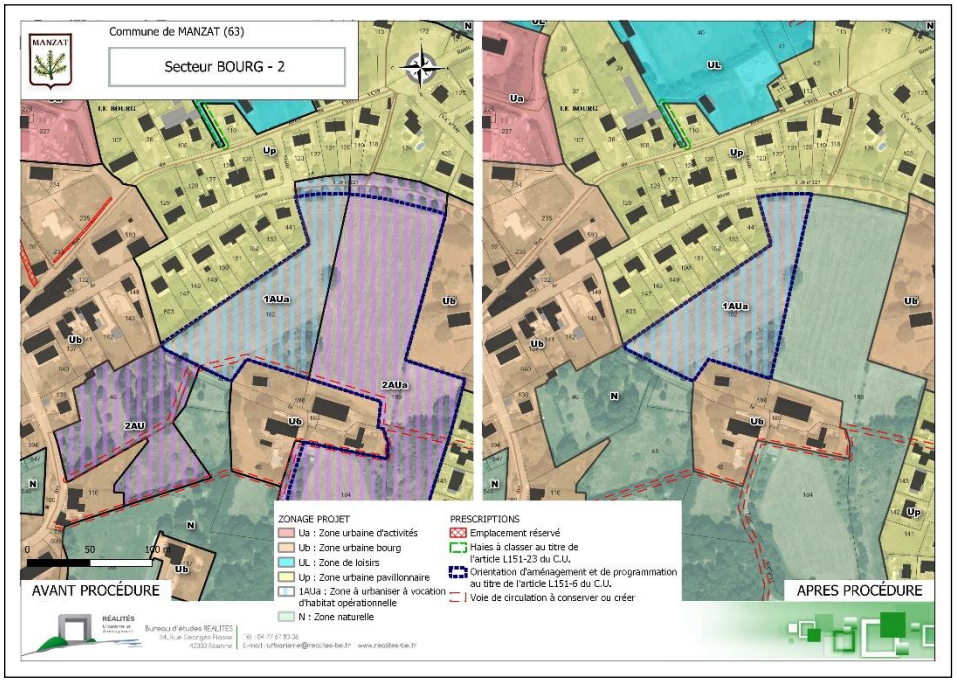


2. Secteur du bourg 2

Il s'agit de réduire le périmètre à la zone 1AUa pour adapter le périmètre de la zone au tracé des voies de circulation à conserver ou créer.

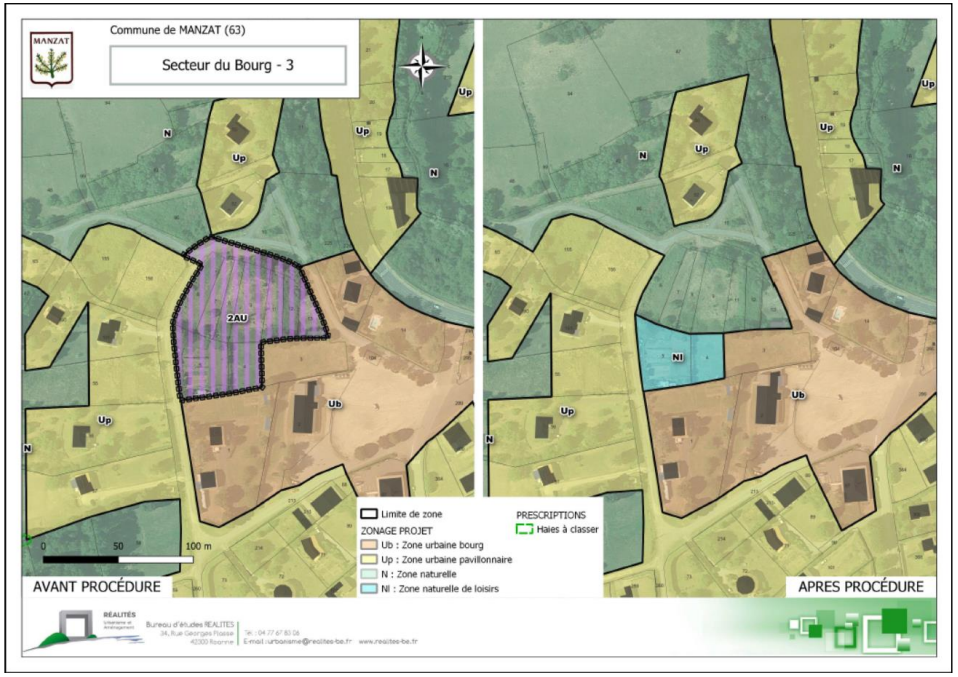
Cette modification induit des changements de l'OAP associée à ce secteur.
Il s'agit d'adapter l'OAP en cohérence avec l'évolution du plan de zonage. Le périmètre de l'OAP est ainsi réduit au périmètre de la zone 1AUa. Le tracé des voies de circulation à conserver ou créer est adapté.

D'autre part, les zones 2AUa encadrant la zone 1AUa, sont supprimées et reclassées au profit de la zone N.
En lien avec les évolutions de zonage, le tracé de la trame piétonne est également supprimé. Le principe de mode doux n'est pas, pour autant, abandonné et trouve une traduction dans les orientations de l'OAP modifiée.



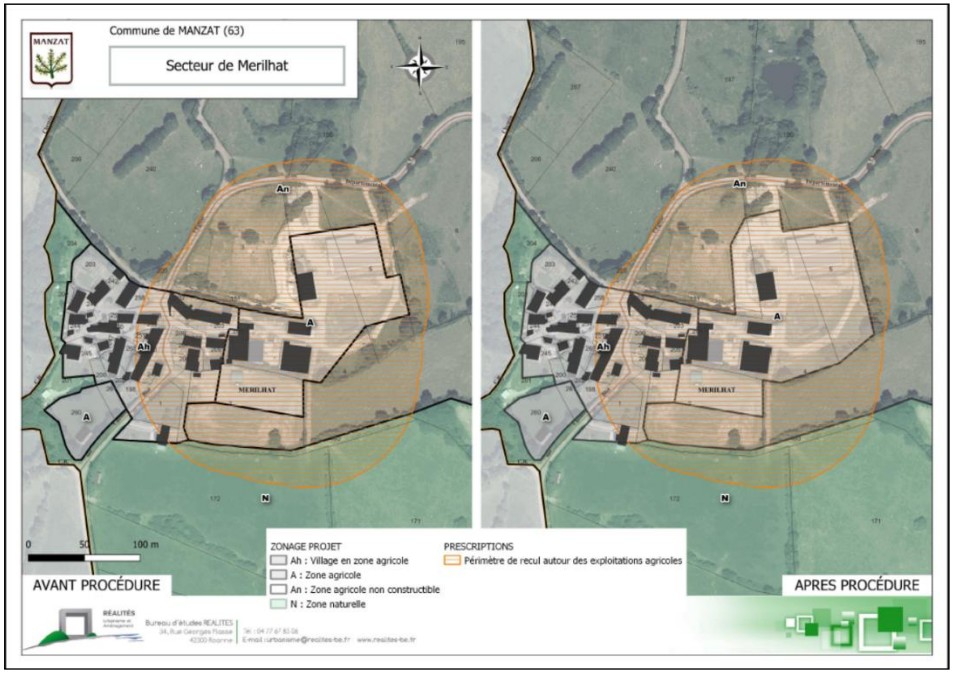
3. Secteur du bourg 3 – salle des fêtes

Il s'agit de reclasser la zone 2AU, dans les zones NL et N.
Cette modification induit la suppression de l'OAP associée à ce secteur.

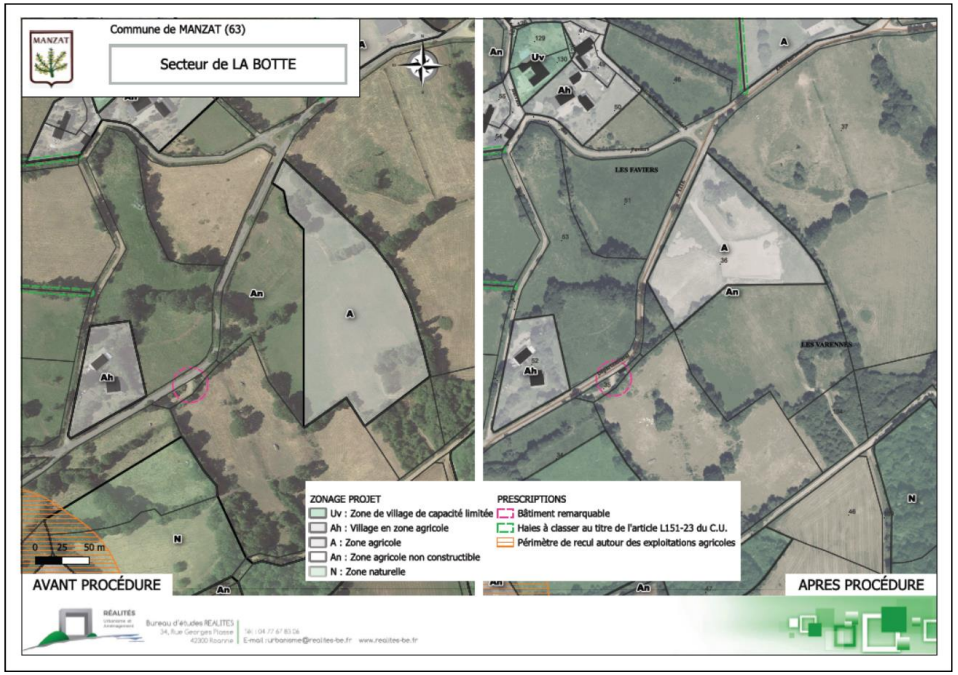


4. Secteur de Merilhat, la Botte, la Barde-Puy Fanghoux

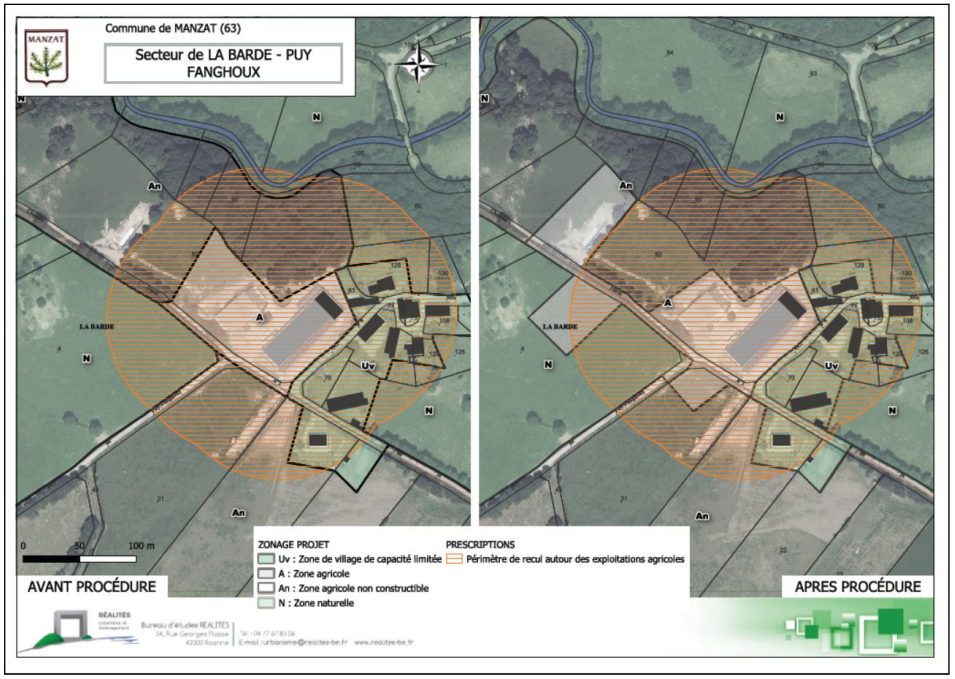
L'objectif sur ces 3 secteurs est de faire évoluer le périmètre de la zone A vis à vis des zones An et N. Ces modifications s'expliquent par la nécessité des exploitations de se développer. L'évolution du zonage permettra de répondre aux besoins de bâtiments agricoles exprimés par les exploitants.



Concernant le secteur de Merilhat, l'agrandissement de la zone A vise surtout à régulariser un état de fait : le zonage A du PLU en vigueur ne couvrait pas l'intégralité des espaces aménagés du site agricole.



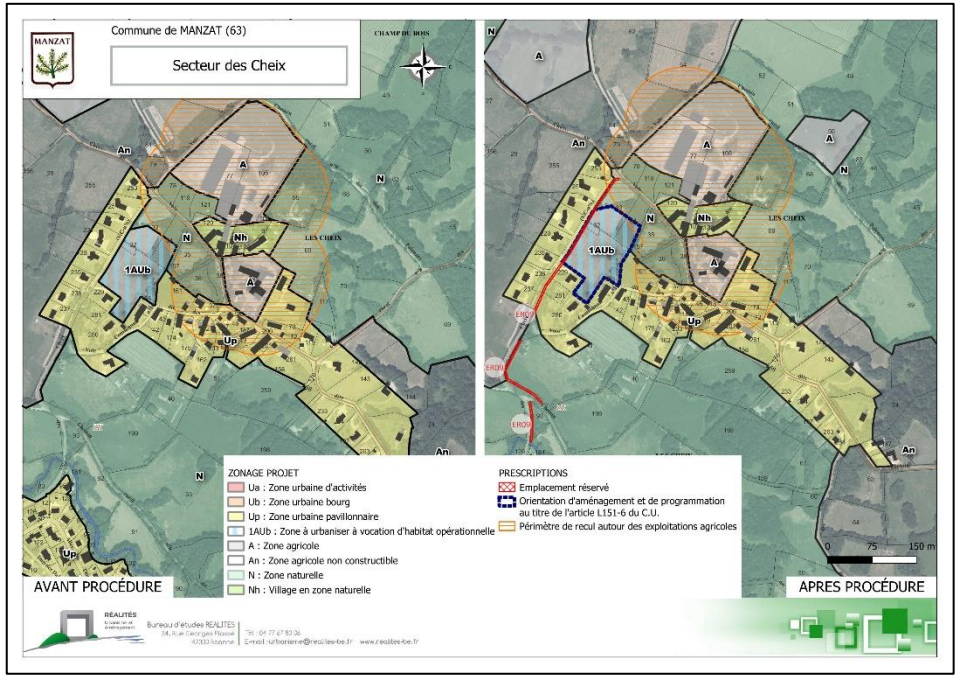
Concernant le secteur de la Botte, la zone A est remodelée pour une gestion de l'activité agricole plus pratique. La réadaptation du zonage A tient compte des aménagements existants.



5. <u>Secteur des Cheix</u>

Plusieurs modifications interviennent

- pour faire évoluer le périmètre de la zone A vis à vis des zones An et N. Il s'agit de créer une nouvelle zone A dévolue à l'activité agricole, de taille limitée, à proximité d'activités agricoles déjà Il s'agit de créer une nouvelle zone A dévolue à l'activité agricole, de taille limitée, à proximité d'activités agricoles déjà existantes.
- pour créer une OAP sur la zone 1AUb afin de préciser les conditions d'urbanisation. Il s'agit de créer une nouvelle zone A dévolue à l'activité agricole, de taille limitée, à proximité d'activités agricoles déjà existantes.
- pour créer un emplacement réservé : ER9 pour l'aménagement d'une continuité douce.



L'évolution des superficies

Les surfaces des différentes zones U, AU, A et N évoluent comme suivant :

Zones	PLU (ha)	PLU – SIG (ha)	Après modification n°1 (ha)	Evolution (ha)
Ub	18.67	18.71	18.8	+0.09 ha
Ub1	1.68	1.68	1.68	0
Up	42.67	42.74	42.96	+0.22 ha
Ua	10.64	10.65	10.14	-0.51 ha
Ua1	4.24	4.25	4.25	0
Uv	33.49	33.50	33.5	0
Ul	4.35	4.36	4.36	0
TOTAL DES ZONES U	**115.64**	**1115.89**	**1115.69**	**-0.2 ha**
1AU	2.15	2.16	2.44	+0.28 ha
2AU	4.54	4.56	0	-4.56 ha
AU	19.82	19.85	19.85	0
TOTAL DES ZONES AU	**26.51**	**26.57**	**26.51**	**-4.28 ha**
A	70.82	70.89	72.13	+1.24 ha
An	1 503.87	1506.29	1506.33	+0.04 ha
Ah	24.60	24.64	24.64	0
TOTAL DES ZONES A	**1599.29**	**1601.82**	**1603.1**	**+1.28 ha**
N	2 114.18	2117.52	2120.52	+3 ha
Nh	28.98	29.03	29.03	0
Nl	0.46	0.46	0.68	+ 0.22 ha
Nt	2.78	2.79	2.79	0
Ne	0.76	0.77	0.77	0
Na	9.63	9.65	9.65	0
TOTAL DES ZONES N	**2156.79**	**2160.22**	**2163.44**	**+3.22 ha**
TOTAL GENERAL	**3898.2**		**3898.2**	

Secteurs		Superficie avant M n°1	Superficie après M n°1	Evolution
Le Bourg 1	Zone Ua	52658 m²	47501 m²	- 5157 m²
	Zone 1AUc	0 m²	5157 m²	+ 5157 m²
Le Bourg 2	Zone Ub	0 m²	919 m²	+ 919 m²
	Zone Up	0 m²	2026 m²	+ 2026 m²
	Zone 1AUa	9935 m²	9344 m²	-591 m²
	Zone 2AU	9226 m²	8307 m²	-919 m²
	Zone 2AUa	29132 m²	0 m²	-2932 m²
	Zone N	0 m²	27698 m²	+ 27698 m²
Le Bourg 3	Zone 2AU	7222 m²	5068 m²	- 2154 m²
	Zone Nl	0 m²	2154 m2	+ 2154 m²
La Botte	A	18173 m²	6446 + 6209 = 12655 m²	+ 5519 m²
	An	5 092 978 m²	5086769 + 11728 = 5 098 497 m²	-5519 m²
Les Cheix	A	0 m²	7845 m²	+ 7845 m²
	N	20 424 174 m²	20 416 329 m²	-7845 m²
La Barde-Puy Fanghoux	A	11996 m²	2938 + 4986 + 9826 + 1174 = 18 924 m²	+6928 m²
	An	41093 + 962593 = 1 003 686 m²	36106 + 2170 + 961155 = 999 431 m²	-4255 m²
	N	20 424 174 m²	20 421 236 + 264 = 20 421 500 m²	-2674 m²
Merhilat	A	15181 m²	15181 + 2100 + 609 + 1980 = 19 870 m²	+ 4 690 m²
	An	345 961 m²	341 272 m²	-4 689 m²

La modification n°1 du PLU, a conduit à :

- Une augmentation mineure de la zone urbaine Ub de l'ordre de 0,09 ha.
- Une augmentation mineure de la zone urbaine Up de l'ordre de 0,22 ha.
- Une diminution mineure de la zone urbaine Ua de l'ordre de 0,51 ha.
- Une augmentation mineure de la zone à urbaniser 1AU de l'ordre de 0,28 ha.
- Une diminution significative de la zone à urbaniser 2AU de l'ordre de 4,56 ha.
- Une augmentation de la zone agricole A de l'ordre de 1,24 ha.
- Une augmentation mineure de la zone agricole An de l'ordre de 0,04 ha.
- Une augmentation significative de la zone naturelle N de l'ordre de 3,00 ha.
- Une augmentation mineure de la zone naturelle Nl de l'ordre de 0,22 ha.

La superficie de la zone U évolue de 1115,89 ha à 1115,69 ha et celle de la zone AU de 26,57 ha à 26,51 ha, tandis que la zone N passe de 2160.22 ha à 2163.44 ha et la zone A de 1601,82 ha à 1603,1 ha.

L'équilibre du plan de zonage et la philosophie du PADD est respectée, puisque le projet de modification concerne une augmentation de l'ordre de :

- 3,22 ha de la zone naturelle, représentant une évolution de l'ordre de +0,15%, soit très faible,
- 1,28 ha de la zone agricole, représentant une évolution de l'ordre de +0,08%, soit très faible.

LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La modification n°1 du PLU entraine une modification de 5 OAP et de l'échéancier :

- Le secteur Nord-ouest, au-dessus de la salle des fêtes : suppression
- La zone 2AU à l'Est du centre bourg : suppression
- La dent creuse entre le centre bourg et l'EHPAD : évolution
- Le secteur Nord, entre le centre bourg et le pôle sportif : évolution
- Les Cheix : création

1. Echéancier

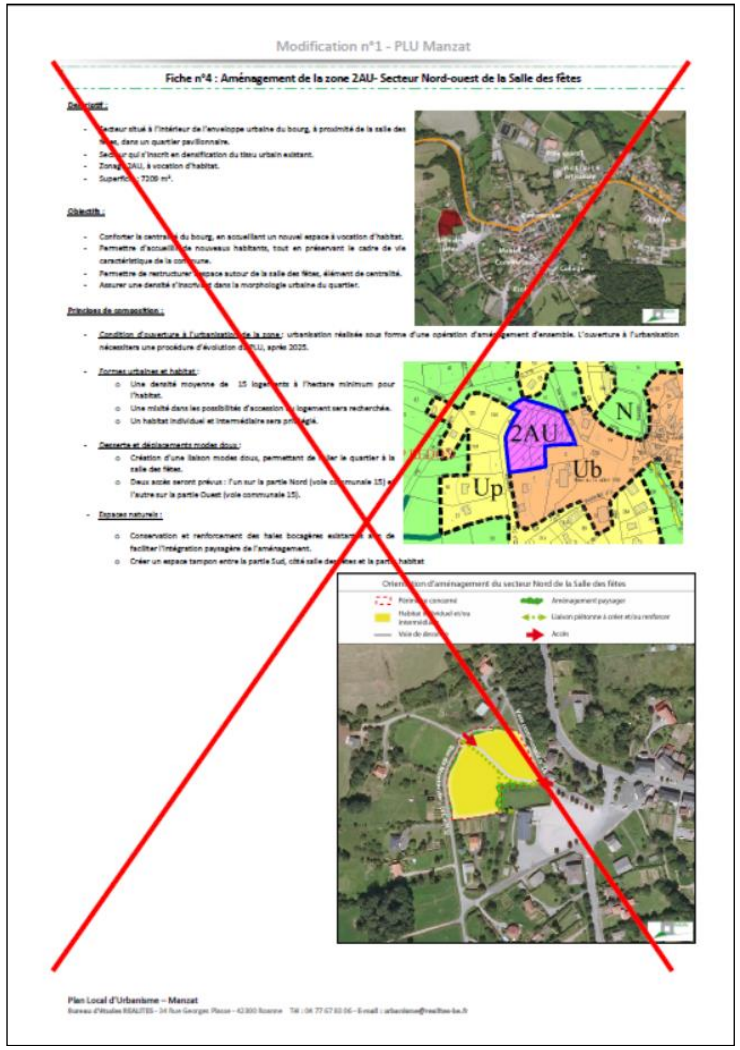
Il s'agit de modifier l'échéancier afin :

- De permettre une ouverture de l'urbanisation plus rapide de la zone 1AUb des Cheix : xxxxxxxxxxx
- De tenir compte de la suppression de la zone 2AU en cohérence avec l'évolution du plan de zonage.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU		
Secteurs	Zones 1AU	~~Zones 2AU~~
Le Bourg	Zone 1AUa : Ouverture à l'urbanisation immédiate Zone 1AUc : Ouverture à l'urbanisation immédiate	~~Zone 2AUa~~ ~~Ouverture à l'urbanisation après 2020, par une procédure d'évolution du PLU~~ ~~Zones 2AU~~ ~~Ouverture à l'urbanisation après 2025, par une procédure d'évolution du PLU~~
Les Cheix	Zone 1AUb ~~Ouverture à l'urbanisation lorsque 50% de la superficie de la zone 1AUa sera urbanisée~~ Ouverture à l'urbanisation immédiate	-
Condition d'urbanisation de la zone Uv repérée par une OAP		
Touzet	Secteur opérationnel, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La desserte interne de la zone par les réseaux est à la charge de l'aménageur.	

2. <u>Le secteur Nord-ouest, au-dessus de la salle des fêtes</u>

Il s'agit de supprimer l'OAP en cohérence avec l'évolution du plan de zonage conduisant au reclassement en zone NL et N, de la zone 2AU de la salle des fêtes.


Modification n°1 - PLU Manzat

Fiche n°4 : Aménagement de la zone 2AU- Secteur Nord-ouest de la Salle des fêtes

Plan Local d'Urbanisme – Manzat

3. <u>La zone 2AU à l'Est du centre bourg et la dent creuse entre le centre bourg et l'EHPAD</u>

Il s'agit d'adapter l'OAP en cohérence avec l'évolution du plan de zonage. Le périmètre de l'OAP est ainsi réduit au périmètre de la zone 1AUa. Le tracé des voies de circulation à conserver ou créer est adapté.

<u>Xxxxxxxxxxxxxxxxxxx</u>

Le périmètre a été conservé. Toutefois, l'implantation des constructions et les principes de desserte et d'aménagement des espaces communs ont été précisés.

Les typologies de constructions attendues distinguent désormais deux grands secteurs privilégiés pour de l'habitat dense (objet d'une servitude de mixité sociale) et de l'habitat individuel. Il s'agit d'offrir un cadre règlementaire moins rigide, favorable à la conception d'un projet plus adapté à l'environnement bâti.

~~Texte supprimé~~ / texte ajouté

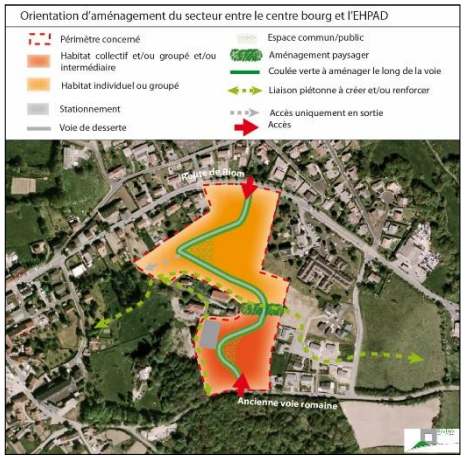
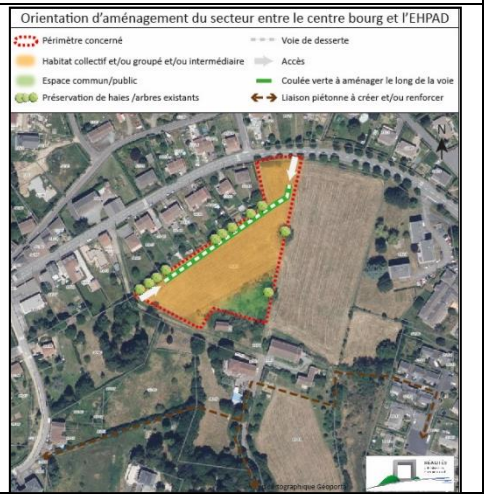
OAP modifiée
<u>Descriptif :</u> - Secteur situé au entre le centre bourg et l'EHPAD, le long de la route départementale - Secteur situé en partie en comblement de dent creuse et en partie en continuité du tissu existant. - Zonage 1AUa (opérationnelle) ~~et 2AUa~~ ~~- Secteur en deux parties, d'une superficie de 3.9 hectares~~ - Secteur d'une superficie de 0.9 ha **<u>Objectifs :</u>** - Permettre d'accueillir de nouveaux habitants en centre bourg, tout en préservant le cadre de vie caractéristique de la commune - Permettre d'assurer une continuité urbaine le long de la départementale, pour renforcer la centralité du bourg - Aménager de façon cohérente une dent creuse située dans un emplacement stratégique

- Maintenir une coulée verte au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, et des espaces d'aération
- Maintenir et préserver la vue sur et depuis la Tour du Montel
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur la zone, notamment sur la départementale

Principes de composition :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :
  - Zone opérationnelle, dont l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement définies.
  - ~~Pour la zone 1AUa : zone opérationnelle, dont l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement définies.~~
  - ~~Pour la zone 2AUa : zone non opérationnelle nécessitant une procédure d'évolution du PLU, après 2020.~~
- Desserte et déplacements modes doux :
  - Deux accès entrée/sortie, l'un sur la départementale et l'autres sur la rue de la Tour.
  - ~~Deux accès entrée/sortie, l'un sur la départementale et desservant la partie Nord de la zone, l'autre par la voie romaine, desservant la partie Sud.~~
  - ~~Un accès secondaire, permettant uniquement la sortie de la zone, sur la rue de la Tour.~~
  - Une voie de desserte desservira l'ensemble de la zone.
  - Une liaison mode doux ~~séparera la partie Nord et la partie Sud de la zone~~, longera le site au Sud, elle reliera les quartiers de l'Est au centre bourg.
  - Une liaison piétonne reliera également la Tour du Montel à l'ancienne voie romaine.
- Formes urbaines et habitat :
  - Les formes urbaines devront s'intégrer à l'environnement bâti existant.
  - ~~Une densité moyenne comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare.~~
  - ~~Un habitat plus dense sur la partie Nord, pour assurer une continuité urbaine, sous forme de petit collectif notamment.~~
  - ~~Un habitat groupé et/ou intermédiaire sur la partie Sud~~
  - Une densité moyenne comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, représentant environ 13 à 18 logements.
  - Un habitat dense pour assurer une continuité urbaine, sous forme de petit collectif notamment, et d'habitat groupé et/ou intermédiaire.
  - Dans tous les cas, la forme bâtie choisie ne doit pas perturber les vues depuis la route de Riom et le Bourg sur le Tour de Monel.
  - ~~45% de logements aidés, de préférence en habitat groupé et/ou intermédiaire.~~
  - Réalisation d'une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur) et leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis.
- Production de logements confortables et agréables à vivre :
  - Proposer un urbanisme bioclimatique, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables.
  - Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
  - Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées.
- Espaces publics, espaces naturels et gestion des eaux pluviales :
  - Assurer une bonne gestion des eaux pluviales et réaliser des aménagements paysagers.
  - Le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.
  - Un espace commun/public paysager sera aménagé en limite Sud du site.
  - ~~Un aménagement paysager séparera la partie Nord de la partie Sud.~~

- ~~Des espaces publics participent à la définition de la coulée verte.~~
- Sur les limites de l'opération, la trame arborée existante devra être conservée au maximum, permettant d'assurer la continuité de cette trame.

OAP actuelle	OAP modifiée
	

4. Le secteur Nord, entre le centre bourg et le pôle sportif

Il s'agit d'adapter l'OAP en cohérence avec l'évolution du plan de zonage qui prévoit le reclassement partiellement de la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat.

Les nouvelles dispositions émises s'inscrivent en cohérence avec celles des autres OAP à vocation d'habitat et de l'OAP existante, elles ont pour objectifs de :

- Aménager de façon cohérente une dent creuse en cœur de bourg
- Permettre d'accueillir de nouveaux habitants en centre bourg, tout en préservant le cadre de vie caractéristique de la commune
- Assurer une diversification de la production de logements, favorable au parcours résidentiel des ménages

Le périmètre de l'OAP a été conservé, mais les principes d'aménagement sont modifiés.

~~Texte supprimé~~ / texte ajouté

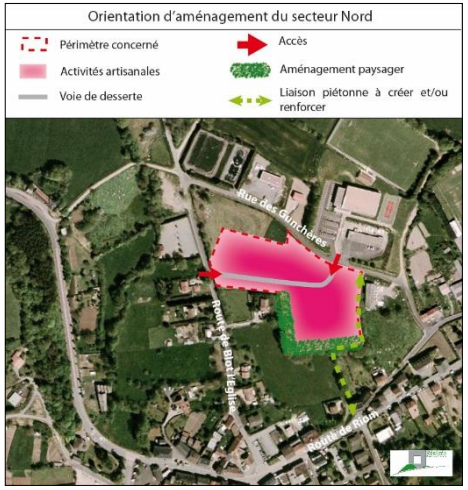
OAP modifiée
Descriptif : - Secteur situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg, à proximité du pôle sportif, de la station d'épuration et d'une activité artisanale. - Secteur bordé par la rue des Gunchères au Nord et la route du Blot l'Eglise à l'Ouest. - Zonages Ua (vocation artisanale) et 1AUc (zone à urbaniser opérationnelle) - Superficie : 1.7 ha **Objectifs :** - Aménager de façon cohérente une dent creuse en cœur de bourg. - Favoriser le regroupement des activités artisanales dispersées en entrée de bourg. - Répondre aux besoins d'extension des artisans locaux. - Combler une dent creuse du centre bourg et créer un véritable pôle sportif et artisanale au Nord du bourg.

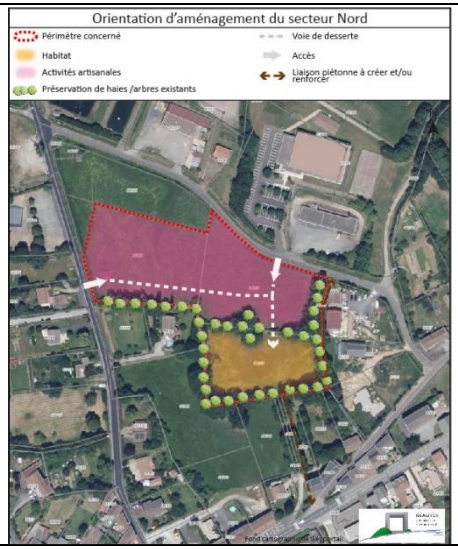
- Permettre d'accueillir de nouveaux habitants en centre bourg, tout en préservant le cadre de vie caractéristique de la commune
- Assurer une diversification de la production de logements, favorable au parcours résidentiel des ménages

Principes de composition :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :
  - Urbanisation réalisée au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement définies.
- Formes urbaines et habitat :
  - Les formes urbaines devront s'intégrer à l'environnement bâti existant.
  - Zone Ua :
    - Implantation en alignement ou en retrait des voies.
  - Zone 1AUc :
    - Une densité moyenne comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare, représentant environ 10 à 13 logements.
    - 100% de logements aidés, de préférence en habitat groupé et/ou intermédiaire et/ou de petit collectif.
    - Réalisation d'une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur) et leur disposition les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis.
- Production de logements confortables et agréables à vivre :
  - Proposer un urbanisme bioclimatique, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables.
  - Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
  - Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées
- Desserte et déplacements modes doux :
  - Création d'une liaison modes doux sur la partie Est de la zone, permettant de relier le centre bourg aux équipements sportifs.
  - Deux accès seront prévus : l'un sur la route du Blot de l'Eglise et l'autre sur la rue des Gunchères.
- Espaces publics, espaces naturels et gestion des eaux pluviales :
  - ~~Un aménagement paysager en bordure Sud et Ouest de la zone permettra de séparer l'activité artisanale de la zone d'habitat.~~
  - Les espaces de stationnement recevront des plantations.
  - Sur les limites de l'opération, la trame arborée existante devra être conservée au maximum, permettant d'assurer la continuité de cette trame.
  - Assurer une bonne gestion des eaux pluviales et réaliser des aménagements paysagers.
  - Le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.

OAP actuelle	OAP modifiée





5. Les Cheix

Il s'agit de créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation la zone 1AUb des Cheix, cette zone à urbaniser opérationnelle n'étant pour l'heure concernée que par un échéancier. Les dispositions émises s'inscrivent en cohérence avec celles des autres OAP à vocation d'habitat, elles ont pour objectifs de :

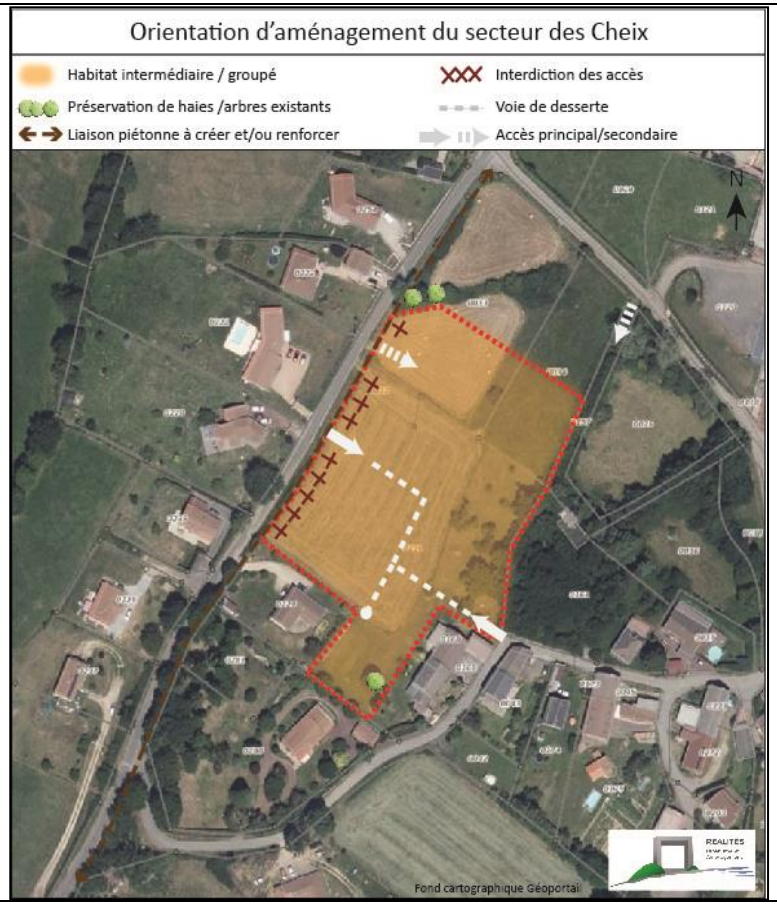
- Permettre d'accueillir de nouveaux habitants au sein d'un village structurant, tout en préservant le cadre de vie caractéristique de la commune
- Aménager de façon cohérente une dent creuse située dans un emplacement stratégique à l'échelle du village

Le périmètre de l'OAP a été conservé, mais les principes d'aménagement sont ici définis.

OAP créée
Principes de composition : - Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone : o Zone opérationnelle, dont l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement définies. - Desserte et déplacements modes doux : o Deux accès principaux seront prévus : l'un sur la route de Croizet et l'autre sur la route du Pont la Ganne. Une voie de desserte interne de la zone reliera ces deux routes. o Deux accès secondaires pourront être aménagés, un sur la route de Croizet et l'autre sur la route des Cheix. o Création d'une liaison modes doux sur la partie Ouest de la zone, permettant de relier le village au bourg. - Formes urbaines et habitat : o Une densité moyenne comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, représentant environ 16 à 22 logements. o Un habitat groupé et intermédiaire sera privilégié. o Réalisation d'une opération dont l'orientation des constructions, leur volumétrie (notamment la hauteur) et leur disposition les unes

par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espace d'intimité et limitera les vis-à-vis.

- <u>Production de logements confortables et agréables à vivre :</u>
    - Proposer un urbanisme bioclimatique, reposant notamment sur un choix des matériaux, une orientation du bâti et organisation adaptée, ainsi que la recherche de tout dispositif d'énergies renouvelables.
    - Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
    - Prendre en compte l'augmentation des températures, en intégrant des dispositifs de protection, par une réflexion en matière d'implantation, de matériaux ou de teintes, ou par des façades végétalisées sur façades les plus exposées
- <u>Espaces naturels et gestion des eaux pluviales :</u>
    - Les espaces de stationnement recevront des plantations. Assurer une bonne gestion des eaux pluviales et réaliser des aménagements paysagers.
    - Les haies et arbres existants d'intérêt seront à préserver.
    - Le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.



LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT

La modification n°1 du PLU entraine plusieurs évolutions du règlement. Elles

Depuis la mise en application du PLU, la commune constate certaines difficultés d'interprétation ou de justification dans l'instruction des permis de construire. Les modifications apportées au règlement du PLU visent ainsi à préciser ou réexaminer certains points du règlement pour une meilleure cohérence générale.

[~~xxxx~~ texte supprimé, xxxxx texte ajouté]

Adaptation des règles définissant la hauteur des terrassements en zones Ub, Up, 1AU

ARTICLE Ub 11 / Up 11 / 1AU 11 **ASPECT EXTERIEUR**

…

Les exhaussements et affouillements sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre.

Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement des accès ne sont pas limités en hauteur.

…

La commune souhaite adapter les règles concernant la hauteur des terrassements possibles en zone urbaine (du bourg et des principaux villages) et à urbaniser, à vocation d'habitat, en introduisant une adaptation pour l'aménagement des accès.

Il s'agit de prendre en considération la topographie en pente de la commune, qui ne permet pas toujours d'aménager des accès avec des terrassements inférieurs à 1 mètre.

Adaptation des règles définissant le stationnement en zones Ub, Up, Uv, 1AU

ARTICLE Ub 12 / Up 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

Pour les constructions à usage d'activités économiques, les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE Ub 12 **STATIONNEMENT**

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE Uv 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

ARTICLE 1AU 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

La commune souhaite compléter les dispositions relatives au stationnement en zones urbaines et à urbaniser, en imposant un minimum plus important de places pour les logements, les commerces, les bureaux et les artisans (en fonction des destinations autorisées dans les zones).
Il s'agit d'adapter les obligations en matière de stationnement, au niveau réel de motorisation des ménages, dans un souci de préservation de la qualité d'ambiance et de fonctionnement (y compris de sécurité routière) des espaces publics.
Les caractéristiques de la trame urbaine du centre bourg sont prises en compte, en permettant le stationnement déporté.
Les caractéristiques de fonctionnement de la production de logements locatifs aidés sont également considérées en conservant une obligation d'une seule place de stationnement par logement.

Adaptation de l'article 11 concernant les règles d'implantation des panneaux solaires en zones A, An, Ah, N, Nh, Ne, Nt

ARTICLE A 11 / An 11 / Ah 11 / N 11 / Nh 11 / Ne 11 / Nt 11 **ASPECT EXTERIEUR**

…

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées. En cas d'impossibilité technique, les panneaux solaires au sol, pour de l'autoconsommation, sont autorisés dans la limite de 6 KWc et de 15 m² de surface de panneaux, au total, sur l'ensemble du tènement.

…

Dans le souci de permettre un développement cohérent des systèmes de production d'énergies renouvelables, la commune souhaite compléter les dispositions relatives aux implantations des panneaux solaires domestiques en zones agricoles et naturelles.
Il s'agit de limiter les implantations au sol, en faveur de celles sur le bâti. Ceci dans l'objectif de favoriser l'intégration architecturale et paysagère des installations.

Adaptation du caractère de la zone 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, destinée au renforcement du centre bourg et des Cheix.
La zone comporte deux sous-secteurs :

- *La zone 1AUa, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux.*
- *La zone 1AUb, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux. ~~qui sera ouverte à l'urbanisation lorsqu'au moins 50% de la superficie de la zone 1AUa sera réalisée.~~*
- *La zone 1AUc, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux.*

Ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation.

Il s'agit d'adapter la description de la zone 1AU en introduction du règlement, en cohérence avec l'évolution du zonage et des OAP.

Suppression du règlement de la zone 2AU

~~**CARACTÈRE DE LA ZONE**~~

~~*Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, destinée au renforcement du centre bourg. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une procédure d'évolution du PLU.*~~

- ~~*La zone 2AUa, dont l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit l'ouverture après 2020*~~
- ~~*Les zones 2AU, dont l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit l'ouverture à l'urbanisation après 2025.*~~

~~**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**~~

~~**ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**~~

~~Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.~~

~~**ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**~~

- ~~Les affouillements et exhaussements de sol; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée, à condition :~~
  - ~~d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone~~

- ~~de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 IV.1° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.~~

~~SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS~~

~~ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE~~

- ~~ACCES~~

~~Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.~~

~~Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.~~

~~Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gène pour la circulation.~~

~~Sur les routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Ils seront limités et devront être regroupés.~~

~~Le long des routes départementales, les créations et les modifications des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire de la voirie au titre du Code de la Voirie Routière.~~

- ~~VOIRIE~~

~~Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères et des engins de sécurité routière.~~

~~Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.~~

~~ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX~~

- ~~EAU POTABLE~~

~~Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.~~

- ~~ASSAINISSEMENT~~

~~***Eaux usées***~~

~~Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, lorsqu'il existe.~~

~~En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes règlementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.~~

~~***Eaux pluviales***~~

~~Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.~~

~~Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

- ~~ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION~~

~~Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.~~

~~Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.~~

~~ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

~~Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.~~

~~Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.~~

~~ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~

~~Les constructions doivent s'implanter :~~

- ~~soit en limite séparative si elles s'appuient sur une construction mitoyenne ou dans le cas de constructions édifiées simultanément sur deux parcelles voisines,~~
- ~~soit avec un retrait minimum de 3 mètres.~~

~~Les annexes et piscines s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.~~

~~Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.~~

~~ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE~~

~~Non règlementé.~~

~~ARTICLE 2AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS~~

~~La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,…).~~

~~La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.~~

~~La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.~~

~~Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20 mètres.~~

~~ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR~~

~~Toutes les constructions édifiées sur une même parcelle devront présenter une unité de traitement architectural en termes de formes, de matériaux, de coloris.~~

~~Les exhaussement et affouillements sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre.~~

~~Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes-fenêtres pourront être de dimensions différentes.~~

~~Les formes architecturales étrangères à la région sont interdites (type chalet savoyard, maison provençale, californienne).~~

~~L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.~~

~~Les enduits de façade devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. Ils seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable. Les couleurs vives, fluorescentes ou acidulées sont interdites.~~

~~Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.~~

~~Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.~~

~~Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux respectant le nuancier annexé au présent règlement.~~

~~Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines ou aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.~~

~~Les toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées sont autorisées.~~

~~Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.~~

~~Les murs de clôture auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Les murs pleins sont interdits. La hauteur des murs bahut est limitée à 1 mètre.~~

~~ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT~~

~~Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.~~

~~Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.~~

~~ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS~~

~~Non réglementé~~

~~SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL~~

~~ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Non règlementé.~~

~~SECTION IV – Conditions techniques particulières~~

~~ARTICLE 2AU 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES~~

~~Non réglementé.~~

~~ARTICLE 2AU 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES~~

~~Le raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.~~

~~En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.~~

Il s'agit de supprimer le règlement de la zone 2AU en cohérence avec l'évolution du zonage et des OAP qui conduit à la suppression de cette zone.

LA MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

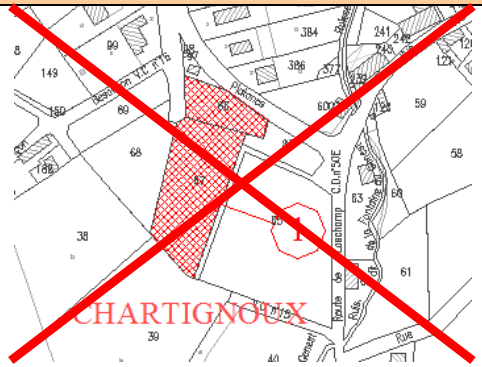
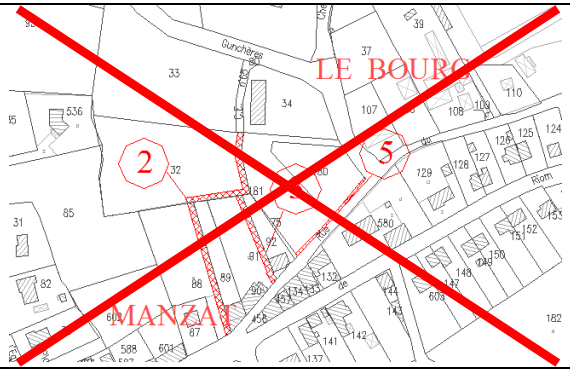
La modification des emplacements réservés a pour objectif une mise à jour de la liste des emplacements réservés, afin de prendre en compte les achats fonciers réalisés par la commune, l'abandon de certains projets et la réalisation de certains aménagements :

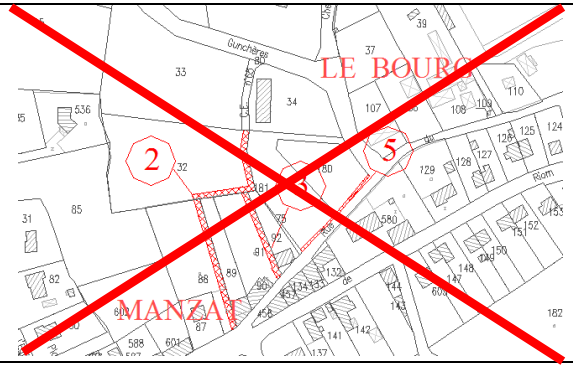
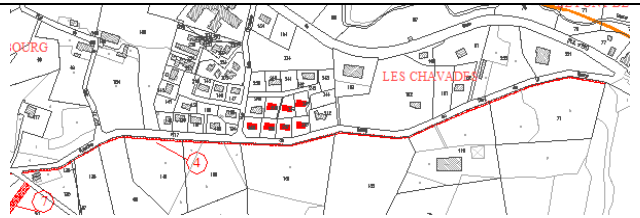
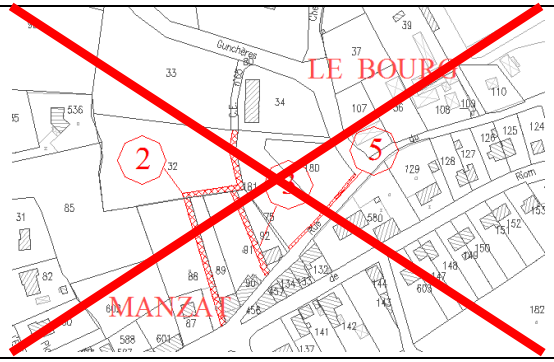
- L'ER1 prévu au PLU avait pour objet l'extension du cimetière du bourg de Manzat. La commune a acheté une partie du foncier, le restant n'étant pas nécessaire au regard de l'évolution de ce projet. L'ER1 n'a donc plus raison d'être. Il est supprimé de la liste des emplacements réservés.
- L'ER2 prévu au PLU avait pour objet l'aménagement d'une liaison piétonne depuis le bourg jusqu'aux équipements sportifs. La commune a acheté le foncier et a réalisé cet aménagement. L'ER2 n'a donc plus raison d'être. Il est supprimé de la liste des emplacements réservés.
- En cohérence avec la réalisation de l'ER2, le projet d'aménagement d'une liaison piétonne depuis le bourg jusqu'aux équipements sportifs, porté par l'ER3, a été abandonné. En effet, le maillage modes doux apparait désormais suffisant sur le secteur et l'objectif de relier le bourg aux équipements, est atteint. L'ER3 est donc supprimé.
- L'ER5 prévu au PLU pour l'élargissement de trottoir pour l'aménagement d'une circulation piétonne sécurisée au niveau de la rue du Stade, est supprimé. En effet, le projet a été abandonné, cette rue étant appelé à demeurer en voirie partagée.
- L'ER7 prévu au PLU avait pour objet pour la création d'une voirie (en lien avec la rue du Château d'Eau). La commune a acheté le foncier. L'ER7 n'a donc plus raison d'être. Il est supprimé de la liste des emplacements réservés.

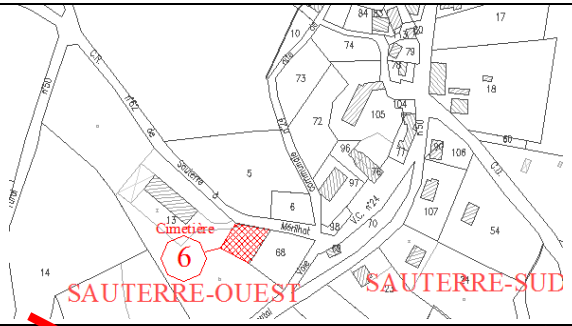
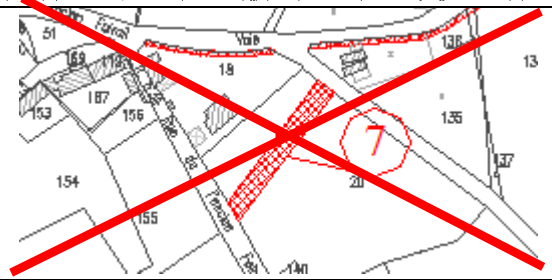
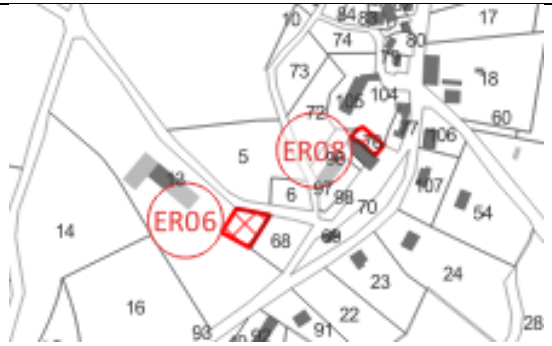
La modification des emplacements réservés vise également la création de nouveaux emplacements réservés liées à l'actualisation des projets communaux :

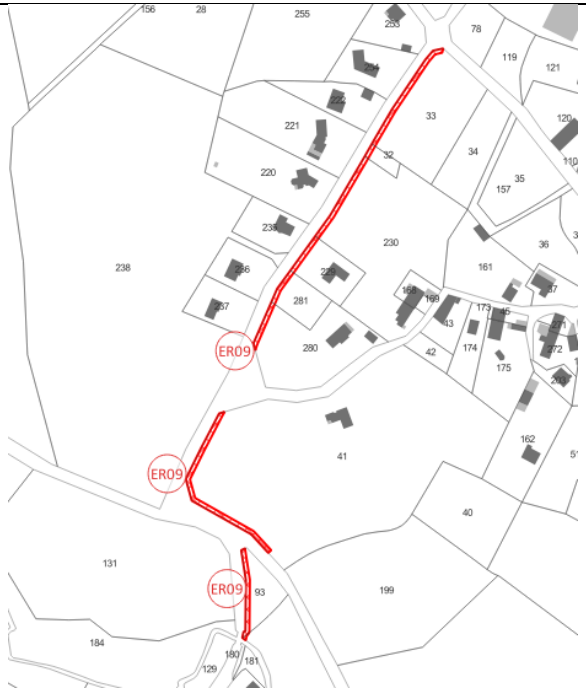
- Un nouvel emplacement réservé est créé, visant l'aménagement d'un espace public au droit de la façade Est de l'église de Sauterre. Il s'agit de l'ER8. Il s'inscrit dans une démarche de valorisation du cadre de vie du village, en particulier concernant le cadre paysager et patrimonial.
- Un nouvel emplacement réservé est créé, visant l'aménagement d'une continuité douce, sur une emprise de 3 m de large sur le hameau des Cheix depuis le pont sur la Ganne. Il s'agit de l'ER9. Ce nouvel emplacement réservé s'inscrit dans une démarche globale du PLU, de renforcer les mobilités douces, en particulier entre les pôles de vie de la commune.
- Un nouvel emplacement réservé est créé, visant l'aménagement d'un espace public de mise en valeur du monument pour la Résistance sur le secteur de la Bessède. Il s'agit de l'ER10. Ce nouvel emplacement réservé s'inscrit dans une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine.
- Un nouvel emplacement réservé est créé, visant l'aménagement d'une continuité douces, sur une emprise de 5 m de large sur le secteur nord du bourg. Il s'agit de l'ER11. Ce nouvel emplacement réservé s'inscrit dans une démarche globale du PLU, de renforcer les mobilités douces, en particulier entre les pôles de vie de la commune. Il s'inscrit en continuité des aménagements réalisés au niveau de l' ER2 supprimé.

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

N°	Destination	Secteur	Parcelles	Surface approximative	Bénéficiaire	Extrait de plan de zonage
~~1~~	~~Extension du cimetière du bourg de Manzat~~	~~Chartignoux~~	~~ZL 67 et 66 en totalité~~	~~4393 m²~~	~~Commune~~	
Supprimé par la modification n°1						
~~2~~	~~Aménagement d'une liaison piétonne depuis le bourg jusqu'aux équipements sportifs~~	~~Le bourg~~	~~AB 88 partielle ZL 32 partielle~~	~~181 m²~~	~~Commune~~	
Supprimé par la modification n°1						

~~3~~	~~Aménagement d'une liaison piétonne depuis le bourg jusqu'aux équipements sportifs~~	~~Le Bourg~~	~~AB 91 partielle~~	~~9 m²~~	~~Commune~~	
Supprimé par la modification n°1						
4	Aménagement d'une liaison piétonne depuis le Pont de la Ganne jusqu'au bourg de Manzat	Les Chavades	ZM 18, 68, 71, 119, 135, 136, 138, 149, 150, 151, 152 partielles	2530 m²	Commune	
~~5~~	~~Elargissement de trottoir pour aménagement d'une circulation piétonne sécurisée~~	~~Le bourg~~	~~ZL 180 partielle~~ ~~ZL 181 partielle~~		~~Commune~~	
Supprimé par la modification n°1						

6	Extension du cimetière de Sauterre	Sauterre	YC 13	624 m²	Commune	
~~**7**~~	~~Création de voirie~~	~~Le bourg~~	~~ZM 20~~	~~765 m²~~	~~Commune~~	
Supprimé par la modification n°1						
8	Aménagement d'espace public au droit de la façade Est de l'église de Sauterre	Sauterre	YC 105 partielle	247 m²	Commune	

9	Aménagement d'une continuité douce, sur une emprise de 3 m de large sur le hameau des Cheix depuis le pont sur la Ganne	Les Cheix	ZK 32, 33, 41, 92, 93, 229, 230, 280, 281 partielles	1 439 m²	Commune	
10	Aménagement d'un espace public de mise en valeur du monument pour la Résistance	La Bessède	ZW 20 partielle	418 m²	Commune	

11	Aménagement d'une continuité douce sur une emprise de 5 m de large sur le secteur nord du bourg	Le Bourg	ZL33 partielle	239 m²	Commune	

DES EVOLUTIONS EN ACCORD AVEC LE PADD DU PLU

Les enjeux prioritaires de la commune de Manzat dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont :

- Un projet démographique et urbain,
- Un développement recentré sur le bourg,
- Préserver la dynamique économique de la commune,
- Garantir le maintien de la dynamique agricole, participant à l'identité de Manzat,
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager.

Les modifications envisagées sur les secteurs du bourg de Manzat et sur la zone d'urbanisation future des Cheix

- N'auront pas d'impact sur le projet démographique et urbain, dans la mesure où il s'agit de zones urbaines et d'urbanisation future, existantes dont les périmètres sont réadaptés et précisés (notamment par le biais des OAP)
- S'inscrivent dans le développement recentré sur le bourg.

Les modifications concernant la révision de certaines zones A

- S'inscrivent dans le cadre de la volonté communale de maintenir la dynamique agricole.

Les modifications concernant les emplacements réservés :

- Concourent à valoriser le patrimoine naturel et paysager, par le biais de la mise en place de cheminements doux et d'aménagements pour la mise en valeur de certains éléments du patrimoine.

Ces modifications s'inscrivent donc en compatibilité avec le PADD et ne remettent donc pas en cause l'économie générale du projet.

<table>
<tr><th>Orientations du PADD</th><th>Intégration du projet de révision allégée au sein de ces orientations</th></tr>
<tr><td colspan="2">THEMATIQUE N°1 : UN PROJET DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN</td></tr>
<tr><td>Adapter le développement urbain de Manzat afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants</td><td rowspan="3">La Modification n°1 induit un impact sur cet objectif du PADD car elle intervient sur les zonages urbains/à urbaniser du bourg et des Cheix et leurs OAP respectives. Les objectifs du PADD ne sont cependant pas contrariés puisque les modifications visent à préciser les conditions d'urbanisation.
La modification du Règlement vise à améliorer la gestion des espaces urbains/à urbaniser en lien avec les caractéristiques de la commune.</td></tr>
<tr><td>Par une politique démographique maîtrisée</td></tr>
<tr><td>Par une diversité des logements proposés</td></tr>
<tr><td>Structurer le territoire autour d'une centralité forte</td><td></td></tr>
</table>

Un bourg multifonctionnel	Les modifications concernant les zonages urbains/à urbaniser se concentrent sur le bourg de Manzat, contribuant ainsi à maintenir une centralité forte.
Des villages structurants à prendre en compte	Le secteur des Cheix est concerné par la Modification n°1. La procédure permet de cadrer l'urbanisation à venir de la zone 1AUb par la mise en place d'une OAP. Cette modification s'inscrit pleinement dans l'objectif de maintenir une dynamique résidentielle sur le village.
Des hameaux à préserver	Les zones U et Ah sur les hameaux ne sont pas concernées par la Modification n°1.
Préserver l'identité rurale et paysagère sur le reste de la commune	
Permettre une densification modérée de certains hameaux	
Conserver l'identité des « villages » tout en y maintenant du lien social	La mise en place d'un ER8 sur le village de Sauterre vise l'aménagement d'un espace public, favorisant ainsi le lien social.
THEMATIQUE N°2 : UN DEVELOPPEMENT RECENTRE SUR LE BOURG	
Privilégier le développement urbain du centre bourg	
Privilégier le développement urbain à proximité immédiate du cœur du centre bourg	La Modification n°1 intervient sur les zonages urbains/à urbaniser du bourg et des Cheix, et leurs OAP respectives, concourant ainsi à répondra aux ambitions du PADD.
Développer des formes d'habitat diversifiées pour répondre aux besoins de la population actuelle et future	
Affirmer l'organisation urbaine autour des éléments de centralité	
Mettre en valeur l'offre commerciale autour de la RD227	La Modification n°1 n'a pas d'impact sur cet objectif du PADD.
Maintenir le commerce de proximité et l'artisanat	Les modifications concernant les zones Ua/1AUc du secteur nord du bourg concourent à maintenir une vocation artisanale.
Valoriser et renforcer les liaisons douces entre les équipements, les parkings et les quartiers d'habitat	La Modification n°1 induit un impact positif vis-à-vis du PADD. Plusieurs cheminements doux sont proposés : ER9 entre le bourg et les Cheix, OAP de la zone 1AUa (entre le bourg et l'EHPAD), OAP des zones Ua/1AUc (secteur nord du bourg).
THEMATIQUE N°3 PRESERVER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	
Valoriser la position touristique de Manzat	La Modification n°1 n'a pas d'impact sur l'objectif touristique du PADD. La modification de l'OAP en lien avec l'évolution des zonages Ua/1AUc sur le secteur Nord du bourg de Manzat maintien l'objectif de favoriser le regroupement des activités artisanales et la volonté de répondre aux besoins des artisans.
Renforcer le rôle de « porte du pays de Combrailles » de l'échangeur	
Proposer et mettre en valeur un hébergement touristique diversifié	
Encourager les projets s'appuyant sur le patrimoine de Manzat	
Hiérarchiser les espaces économiques	
Privilégier une dynamique commerciale dans le centre bourg	
Valoriser les activités artisanales du bourg en incitant à un regroupement	
Préserver une zone d'activités sur le secteur du Boulhat	
THEMATIQUE N°4 GARANTIR LE MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE AGRICOLE, PARTICIPANT A L'IDENTITE DE MANZAT	

Affirmer l'activité agricole comme l'une des principales fonctions du territoire	La Modification n°1 a un impact sur cet objectif du PADD. Plusieurs points de la modification concernent l'agrandissement et la création de zone A dédiée aux exploitants agricoles. Ainsi, les possibilités de développement offertes à l'activité agricole sont confortées.
Favoriser le développement de l'activité agricole	
Assurer la cohabitation entre l'agriculture et l'habitat.	
Mettre en valeur l'activité agricole	
Maîtriser la cohabitation entre boisement et agriculture	
Valoriser l'agriculture, composante essentielle du paysage manzatois	
Maintenir la surface agricole existante qui participe à l'identité du territoire	
Une activité qui doit s'inscrire dans une démarche de préservation environnementale et de gestion des risques	
Respecter les espaces à forte valeur paysagère	
THEMATIQUE N°5 PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	
Préserver le cadre de vie et le paysage du centre bourg	
Développer le potentiel des espaces de respiration existants	
Créer une coulée verte dans le bourg, pour préserver la perception paysagère	Certains points visent à conforter cet objectif du PADD : - l'OAP de la zone 1AUa (entre le bourg et l'EHPAD) vise la création d'une coulée verte ; - la suppression des zones 2AU sur le même secteur va participer à maintenir les vues sur et depuis la Tour du Montel ; - la mise en place de cheminement doux (dans les ER ou les OAP) concourt à améliorer le cadre de vie ;
Prendre en compte et préserver le cadre de vie de la commune	
Préserver le bourg des risques naturels	
Préserver et valoriser les boisements et les haies situés au-dessus du bourg de Manzat	La Modification n°1 n'a pas d'impact sur cet objectif du PADD.
Limiter le développement de l'urbanisation du bourg sur la partie basse	
L'eau, une composante paysagère et environnementale à protéger	
Protéger les ripisylves le long des cours d'eau	La Modification n°1 ne remet pas en cause la préservation des ripisylves.
Protéger la qualité des eaux de captage	La Modification n°1 n'a pas d'impact sur cet objectif du PADD.
Protéger les zones humides	La Modification n°1 n'intervient pas sur des secteurs identifiés comme humides.
Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti du territoire	
Des sites de qualité à préserver	Le secteur des Cheix concerné par la Modification n°1 constitue aujourd'hui un secteur déjà urbanisé. La silhouette générale du village

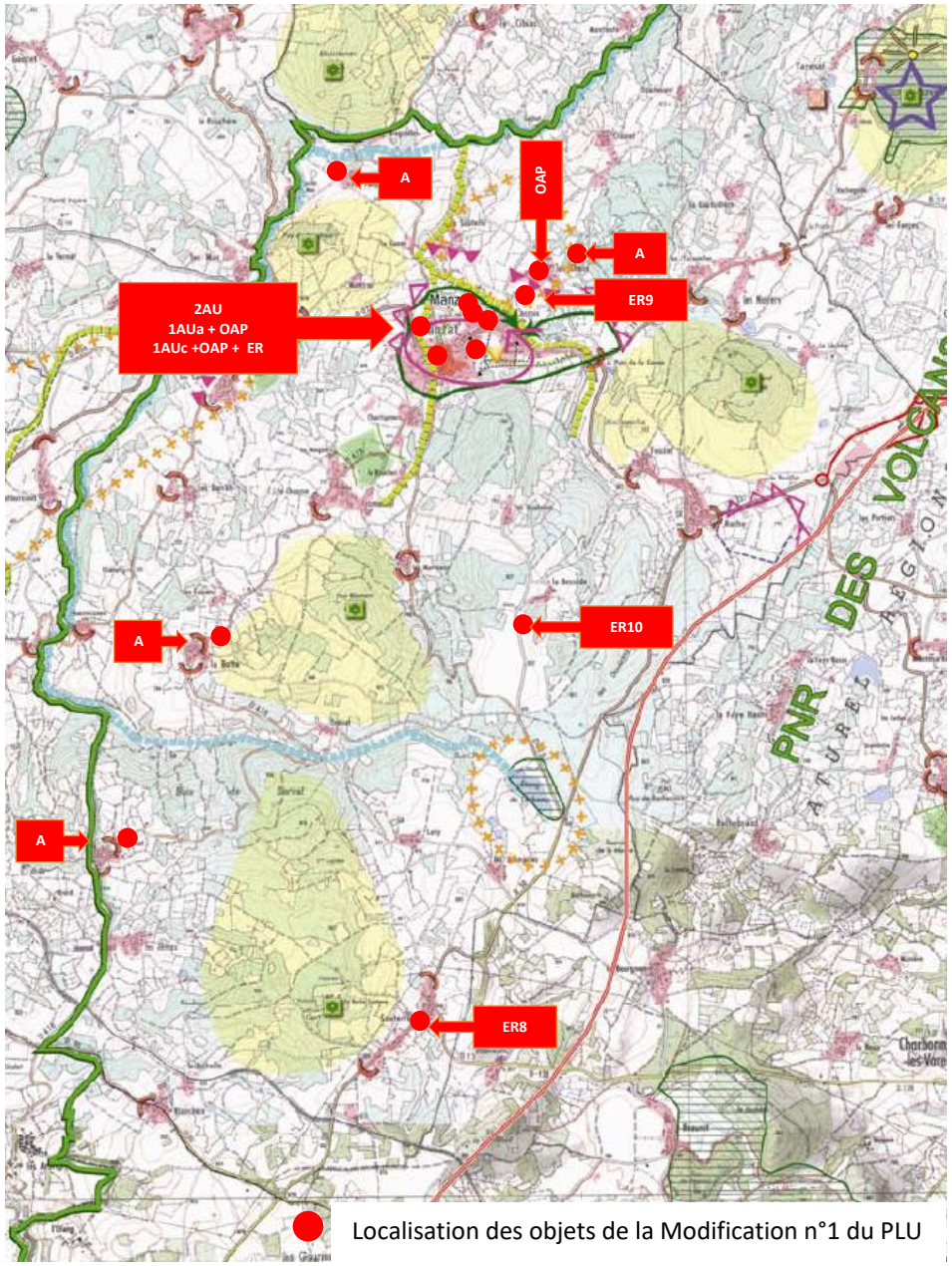
	n'est pas appelée à évoluer malgré les modifications apportées sur le village (OAP sur la zone d'urbanisation future et ER9). La création d'une zone A à proximité des Cheix, s'inscrit dans un site de qualité identifié par le SCOT. Le choix du site a été réfléchi afin de le positionner sur un des espaces les moins sensibles pour éviter d'entamer la qualité des lieux.
Des sites et des points de vue remarquables à préserver	Plusieurs points de la Modification n°1 concourent à répondre aux objectifs du PADD. - La suppression des zones 2AU sur le secteur de la zone 1AUa (entre le bourg et l'EHPAD) va participer à maintenir les vues sur et depuis la Tour du Montel. - L'ER8 sur le village de Sauterre vise l'aménagement d'un espace public au droit de la façade Est de l'église participera à la mise en valeur de l'édifice. - L'ER10 à La Bessède vise la mise en valeur du monument de la Résistance.
Préserver la richesse des boisements présents sur la commune	
Valoriser et préserver le patrimoine qui participe à l'identité de Manzat	

Ce projet de Modification n°1 s'inscrit donc bien dans les objectifs définis par le PADD.

DES PROJETS EN ACCORD AVEC LE SCOT DES COMBRAILLES

La commune de Manzat fait partie d'un maillage de 12 bourgs que le SCoT des Combrailles considère comme des centralités structurantes. Manzat fait notamment partie des 3 pôles périurbains identifiés par le SCOT, et se situe également à proximité d'un des pôles majeurs du SCOT : Les Ancizes/ Saint-Georges.

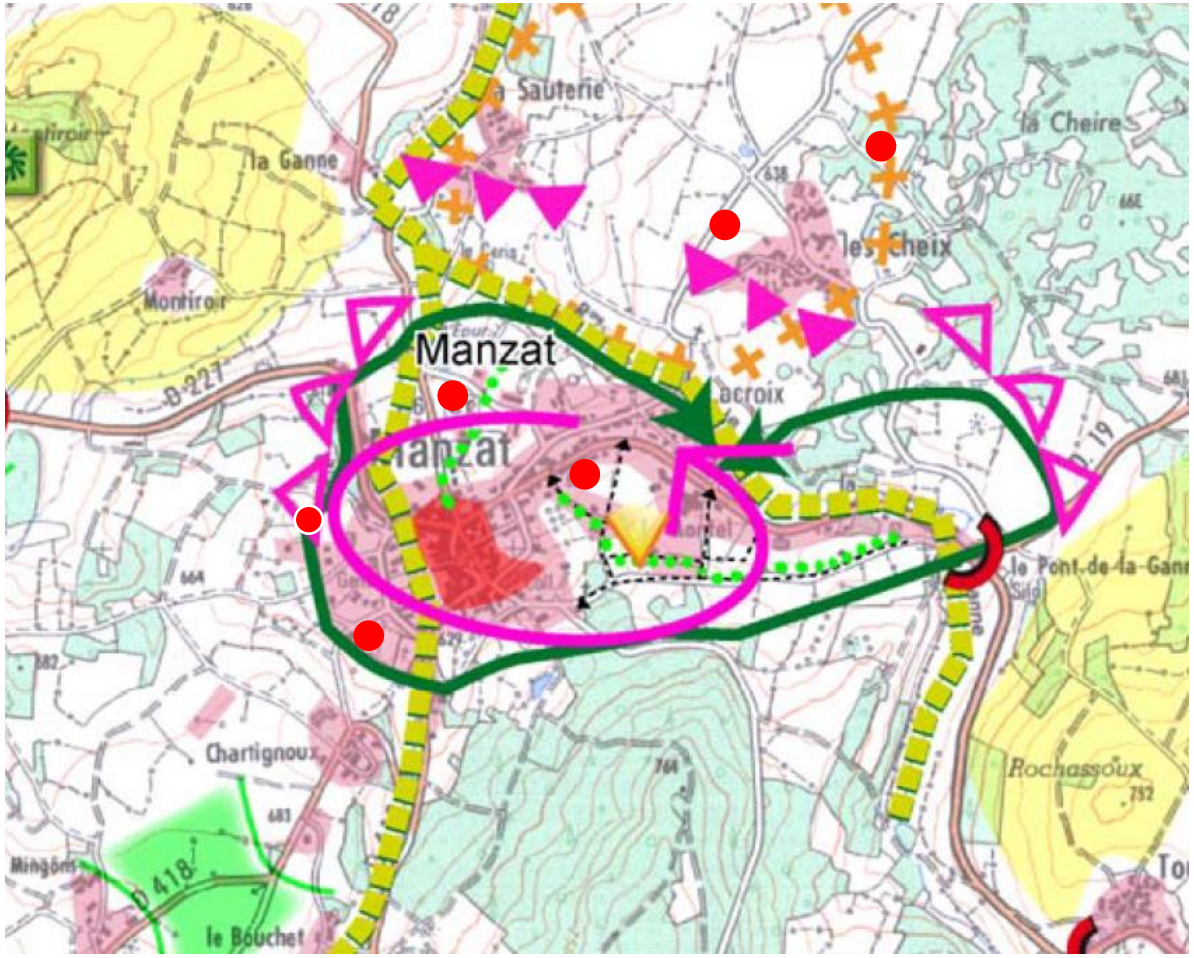
EXISTANT	PRESCRIPTIONS
Espace urbain existant	Secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte
	Secteur où privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires
	Secteur urbain à requalifier
	Fin d'urbanisation le long de voies
Façade urbaine remarquable	à préserver
	à créer ou à traiter
Zone d'activité "importante" existante	Zone d'extension prévue
	Zone de développement d'énergies renouvelables
	à requalifier
Patrimoine remarquable	à valoriser
Elément repère anthropique	
Site paysager remarquable structurant	à protéger, aucune construction autorisée
Site de qualité	à préserver, ne pas miter par de l'urbanisation
	Carrière à réhabiliter
Vallon de qualité	à valoriser
	Coupure verte où toute urbanisation sera proscrite
	Limite basse de coteau au-delà de laquelle toute urbanisation sera proscrite
Lignes de crête sensibles	proscrire l'urbanisation linéaire
Vue remarquable	à protéger
Vues réciproques	
Elément repère naturel	
Espace naturel remarquable	à préserver
Projet d'hébergement touristique inscrit comme UTN	
Site touristique remarquable	



Localisation des objets de la Modification n°1 du PLU

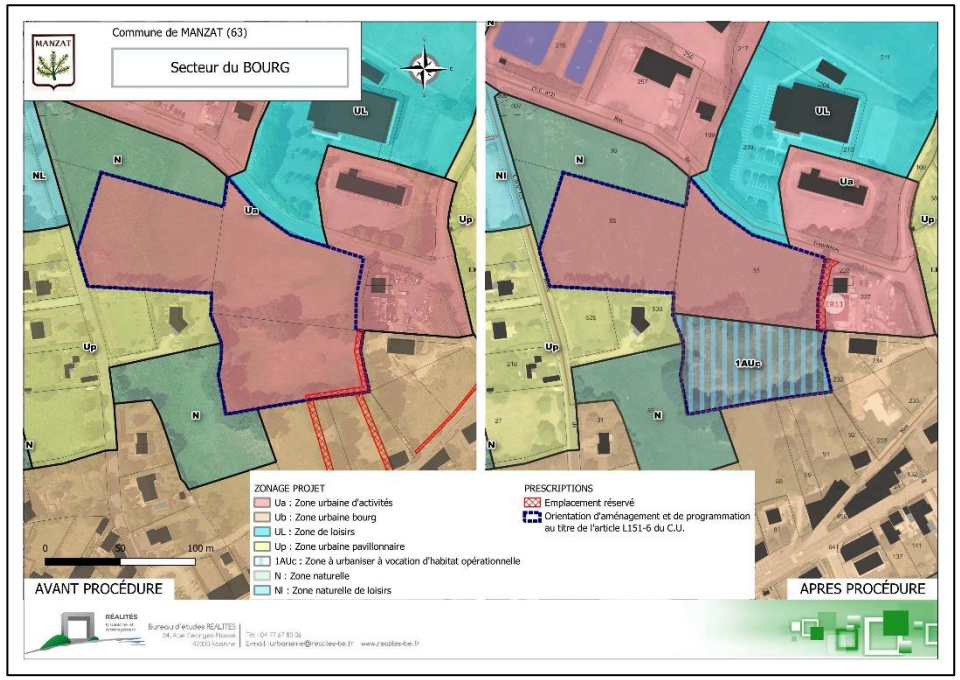
- Tâche urbaine existante
- Secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte
- Limite d'urbanisation le long des voies intangible
- Secteur où privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires
- Projet de restructuration urbaine
- Polarité importante et équipement structurant
- Principe de trame viaire perméable
- Principe de trame douce à aménager
- Vues remarquables à préserver
- Ensemble paysager à préserver
- Ligne de crête sensible où ne pas construire
- Vallon à préserver
- Ecran végétal à créer
- Patrimoine bâti à valoriser
- Façade urbaine remarquable à préserver ou à recomposer
- Façade urbaine à composer ou à améliorer
- Zone d'activité occupée
- Zone d'activité disponible ou en création
- Zone d'activité à requalifier
- Projet d'hébergement ou de structure touristique
- Camping
- Espace de loisirs à aménager ou à développer
- Aménagement paysager autour du site de Minérail
- Zone de risque dû à l'exploitation minière

Localisation des objets de la Modification n°1 du PLU



Secteur du bourg 1 – secteur Nord :
Il s'agit de reclasser une partie de la zone Ua à vocation d'activités, en zone 1AUc à vocation d'habitat. En lien avec cette évolution de zonage, l'OAP est modifiée. D'autre part, ce secteur est également modifié pour les points suivants : 2 emplacements réservés sont supprimés (ER2 réalisé, ER5 abandonné) ; 1 emplacement réservé est intégré (ER11 pour aménager une liaison douce).

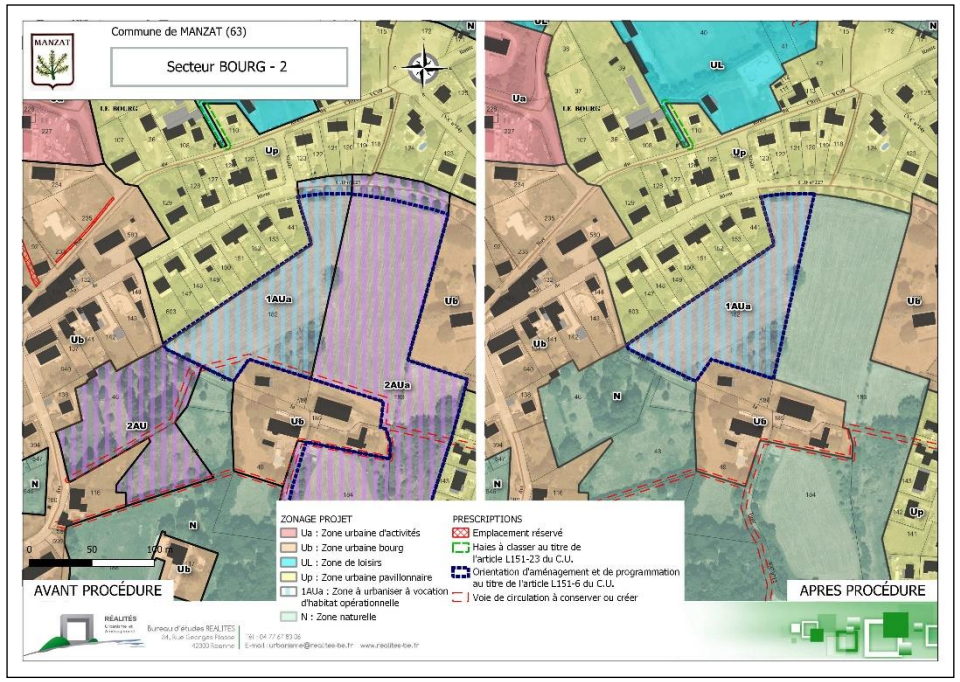
Le secteur modifié se situe dans les espaces urbanisés du bourg de Manzat, lesquels ont progressé depuis l'enveloppe définie par le SCOT ; et se localise dans le secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte.
Les points de modification apparaissent ainsi compatibles avec les orientations du SCOT.
Il est à noter que le principe de trame douce à aménager se traduit par la mise en place de l'ER11.



Secteur du bourg 2 :
Il s'agit de réduire le périmètre à la zone 1AUa pour adapter le périmètre de la zone au tracé des voies de circulation à conserver ou créer. D'autre part, la zone 2AUa est supprimée et reclassée au profit de la zone N.

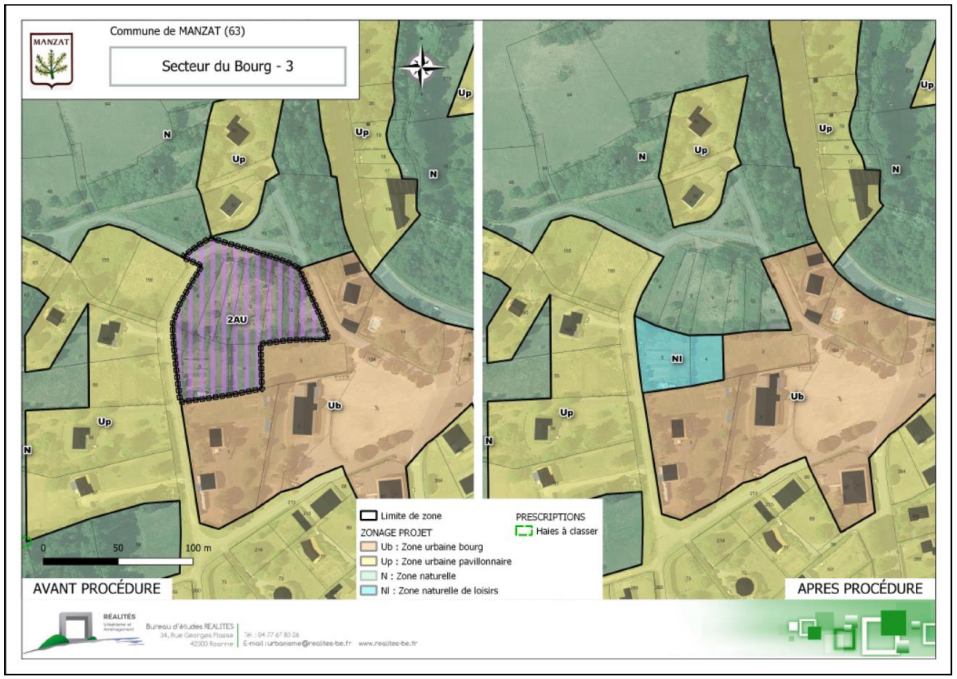
Le secteur modifié se situe dans les espaces urbanisés du bourg de Manzat, lesquels ont progressé depuis l'enveloppe définie par le SCOT ; et se localise dans le secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte.
Le secteur est également identifié pour l'aménagement de trame douce et trame viaire perméable.

La suppression des zones 2AUa encadrant la zone 1AUa participera à préserver la vue remarquable identifiée par le SCOT (depuis la Tour du Montel), en direction du site concerné.



Secteur du bourg 3 – salle des fêtes :
Il s'agit de reclasser la zone 2AU, dans les zones NL et N.

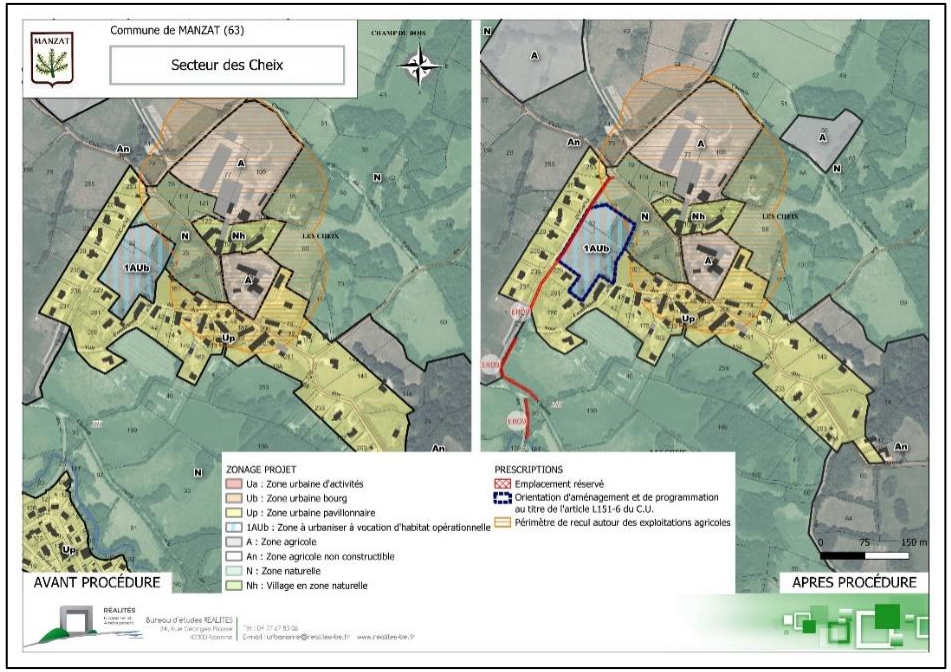
Le secteur se situe dans le secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte, et à l'ouest du vallon à préserver. La réduction de la zone participera à préserver les abords paysagers du bourg, en lien avec l'objectif d'amélioration de la façade urbaine identifiée par le SCOT sur ce secteur.

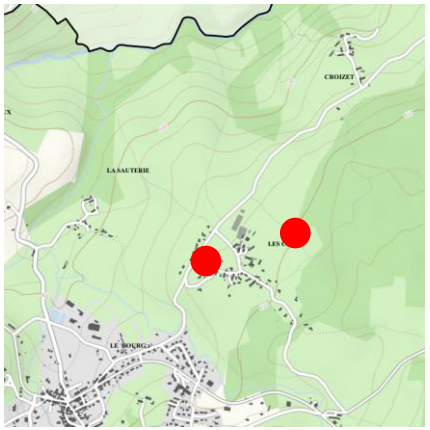


Secteur des Cheix :

- Une OAP est créée sur la zone 1AUb afin de préciser les conditions d'urbanisation et revoir l'échéancier.
- Un ER9 créé pour l'aménagement d'une continuité douce.
- Une zone A est créée pour répondre aux besoins de l'activité agricole.

Le village des Cheix s'inscrit dans un site de qualité identifié par le SCOT. Bordé au sud par le ruisseau de la Ganne (affluent de la Morge), le site de qualité du SCOT correspond à un plateau agro bocager, s'adossant à l'est sur le massif boisé de la Cheire, et s'inclinant doucement en direction de la vallée de la Morge à l'ouest.





Localisation des objets de la Modification n°1 du PLU

Extrait du SCOT

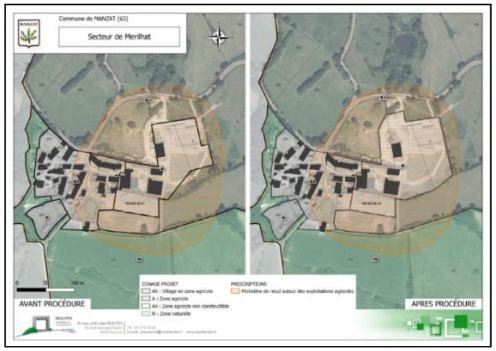
Les points de modification concernant la mise en place d'une OAP sur la zone 1AUb (existante au PLU en vigueur) et la création de l'ER9, s'inscrivent dans l'espace urbanisé du village des Cheix, lequel a progressé depuis l'enveloppe définie par le SCOT. Ces modifications n'apparaissent pas incompatibles avec les orientations du SCOT.

La mise en place de la zone A s'inscrit en limite du site de qualité, sur des espaces agro bocagers. La constructibilité de cette zone (pour la vocation agricole) pourrait théoriquement entamer la qualité reconnue du secteur. Afin de contrecarrer ce risque, le zonage a été réfléchi en prenant en compte ces enjeux paysagers.
Plusieurs scenarii d'emplacements ont été étudiés et le choix proposé dans le cadre de la Modification n°1 apparait être le moins impactant.
En effet, un positionnement de la zone plus à l'ouest n'est pas apparu judicieux au regard de la présence de plusieurs enjeux, notamment la proximité de la vocation habitat, et des espaces agricoles particulièrement vus au regard de la topographie (effet de plateau ouvert).
Plus à l'Est, le scenario n'est pas plus judicieux compte tenu de la présence de captage et de son périmètre de protection, des risques plus probants de mitage des espaces agricoles/naturels/boisés.
Ainsi, le site choisi dans le cas de la procédure de Modification n°1 apparait le plus adapté et présentant une sensibilité paysagère moins marquée. D'autre part, la surface proposée pour la création de cette zone A est limitée, réduisant ainsi les possibilités d'atteintes paysagères.

Secteurs d'agrandissement des zones A :
L'objectif sur ces secteurs est de faire évoluer le périmètre de la zone A vis à vis des zones An et N. Ces modifications s'expliquent par la nécessité des exploitations de se développer. L'évolution du zonage permettra de répondre aux besoins de bâtiments agricoles exprimés par les exploitants.

- Concernant le secteur de Merilhat, l'agrandissement de la zone A vise surtout à régulariser un état de fait : le zonage A du PLU en vigueur ne couvrait pas l'intégralité des espaces aménagés du site agricole.

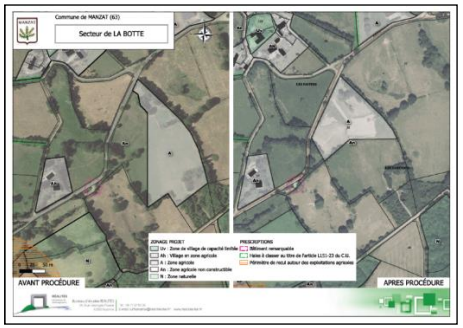
  Ce secteur se situe dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Le site de l'exploitation agricole marque d'ailleurs la fin de l'urbanisation sur ce secteur. L'agrandissement de la zone A contribue à stopper l'urbanisation le long des voie, en venant épaissir le site existant.

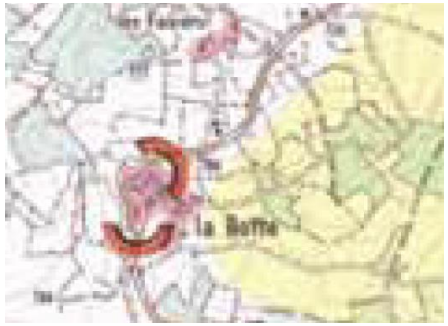


Extrait du SCOT

- Concernant le secteur de la Botte, la zone A est remodelée pour une gestion de l'activité agricole plus pratique. La réadaptation du zonage A tient compte des aménagements existants.

La zone A se situe en dehors des espaces urbanisés du village de La Botte. Le SCOT en souligne d'ailleurs les fins d'urbanisation le long des voies.
Par ailleurs, la zone A se trouve à proximité d'un site paysager remarquable structurant, identifié par le SCOT. Il s'agit du Puy de Blomont.
Il est à noter que la zone A existait déjà au PLU en vigueur.
L'objet de la modification est de réadapter le périmètre de la zone.
La zone A est réduite, se trouvant ainsi en recul plus prononcé vis-à-vis du site paysager du Puy de Blomont. La relocalisation de la zone A en partie basse du site apparait moins impactante vis-à-vis des paysages, par rapport à l'emprise de la zone A du PLU en vigueur. Celle-ci s'étendait en recul de la voie et sur des pentes plus fortes, et donc potentiellement plus visibles dans les paysages. Le site proposé pour la Modification n°1 apparait ainsi moins sensible vis-à-vis du site paysager du SCOT.
D'autre part, cette réduction du périmètre par rapport à celui du PLU en vigueur, permet de diminuer les potentielles incidences.





Extrait du SCOT

- Concernant le secteur de La Barge-Puy Fanghoux, l'agrandissement de la zone A s'inscrit dans la continuité du site agricole existant et de ses aménagements, mais en dehors de l'espace urbain défini par le SCOT.

Extrait du SCOT

Secteur de La Bessède : Il s'agit de créer un emplacement réservé (ER10) pour mettre en valeur le site du monument pour la Résistance. Ce point apparait compatible avec les orientations du SCOT, de mettre en valeur les ressources du territoire.

Secteur de Sauterre : Il s'agit de créer un emplacement réservé (ER8) au cœur du village de Sauterre pour aménager un espace public au droit de la façade Est de l'église. Ce point apparait compatible avec les orientations du SCOT, de mettre en valeur les ressources du territoire.

Ainsi les projets de la Modification n°1 apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT.

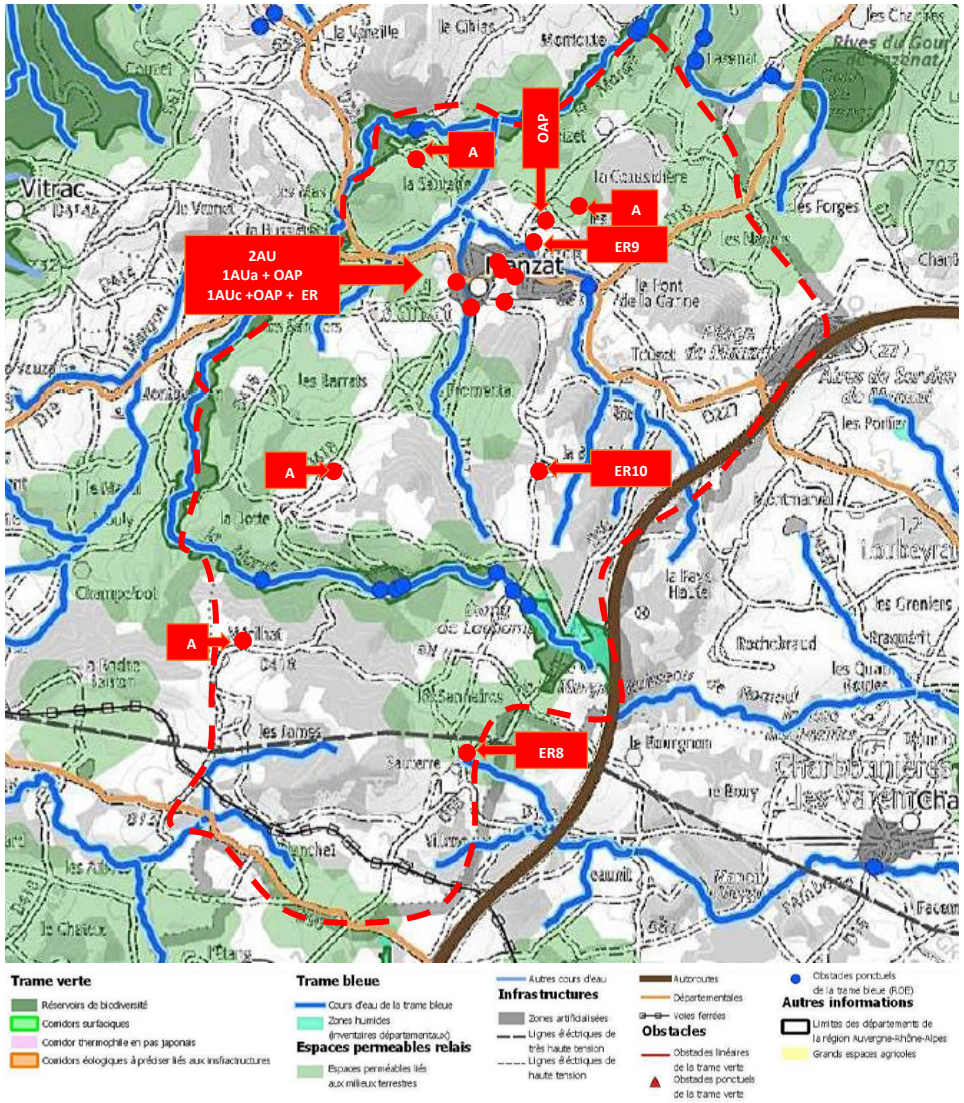
DES PROJETS EN ACCORD AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été approuvé en Décembre 2019.

Sur le territoire de Manzat, en dehors des espaces artificialisés, le SRADDET identifie plusieurs cours d'eau à préserver, des corridors écologiques diffus à préserver, ainsi que des réservoirs de biodiversité accompagnant le cours de la Morge.

Les règles suivantes s'appliquent sur la commune de Manzat, en matière de biodiversité :

- Préserver les continuités écologiques en évitant leur urbanisation
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver la trame bleue
- Préserver les milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité.



Localisation des objets de la Modification n°1 du PLU

Source : SRADDET – Atlas cartographique – annexe biodiversité

Secteur du bourg 1 – secteur Nord :

Il s'agit de reclasser une partie de la zone Ua à vocation d'activités, en zone 1AUc à vocation d'habitat. En lien avec cette évolution de zonage, l'OAP est modifiée. D'autre part, ce secteur est également modifié pour les points suivants : 2 emplacements réservés sont supprimés (ER2 réalisé, ER5 abandonné) ; 1 emplacement réservé est intégré (ER11 pour aménager une liaison douce).

Les points de modification se situent dans les espaces urbanisés du bourg de Manzat et en dehors de toutes TVB du SRADDET.

Secteur du bourg 2 :

Il s'agit de réduire le périmètre à la zone 1AUa pour adapter le périmètre de la zone au tracé des voies de circulation à conserver ou créer. D'autre part, la zone 2AUa est supprimée et reclassée au profit de la zone N.

Le secteur se localise dans les espaces urbanisés du bourg, lesquels ne sont pas concernés par les TVB du SRADDET.

Il est à noter toutefois que l'OAP de la zone 1AUa est modifiée en lien avec l'évolution du zonage proposé. Dans ce cadre, les orientations de l'OAP participeront à maintenir et conforter la présence de la nature en ville, par le fait de préserver les structures végétales existantes et la volonté de créer une coulée verte dans la zone 1AUa.

Secteur du bourg 3 – salle des fêtes :

Il s'agit de reclasser la zone 2AU, dans les zones NL et N.

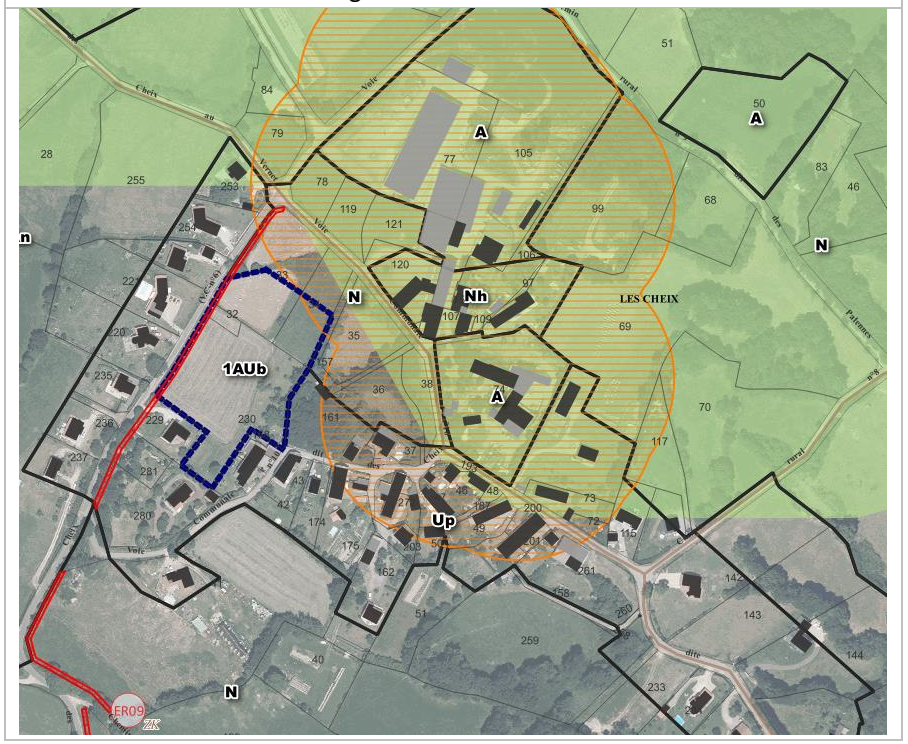
Le secteur est en marge urbanisée du bourg, et en dehors des TVB du SRADDET.

Secteur des Cheix :

- Une OAP est créée sur la zone 1AUb afin de préciser les conditions d'urbanisation et revoir l'échéancier.
- Un ER9 créé pour l'aménagement d'une continuité douce.
- Une zone A est créée pour répondre aux besoins de l'activité agricole.

Les modifications apportées concernant l'OAP et l'ER9 ne sont pas concernées par la présence de corridors du SRADDET. Cependant, la création de la zone A est couverte par les espaces perméables relais du SRADDET, lesquels correspondent à des espaces de pâtures bocagères, faisant le lien avec le réservoir de biodiversité.

Extrait du zonage du PLU et des TVB du SRADDET



Secteurs d'agrandissement des zones A :

L'objectif sur ces secteurs est de faire évoluer le périmètre de la zone A vis à vis des zones An et N. Ces modifications s'expliquent par la nécessité des exploitations de se développer. L'évolution du zonage permettra de répondre aux besoins de bâtiments agricoles exprimés par les exploitants.

- Concernant le secteur de Merilhat, l'agrandissement de la zone A vise surtout à régulariser un état de fait : le zonage A du PLU en vigueur ne couvrait pas l'intégralité des espaces aménagés du site agricole.
  Ce secteur se situe en dehors des TVB du SRADDET.

- Concernant le secteur de la Botte, la zone A est remodelée pour une gestion de l'activité agricole plus pratique. La réadaptation du zonage A tient compte des aménagements existants.
  La zone A est en dehors des TVB du SRADDET.

- Concernant le secteur de La Barge-Puy Fanghoux, l'agrandissement de la zone A s'inscrit dans la continuité du site agricole existant et de ses aménagements. Le site actuel se localise dans les espaces perméables servant de relais au réservoir de biodiversité. Les extensions proposées par la Modification n°1 portent sur des espaces identifiés comme TVB du SRADDET : espaces perméables relais et réservoir de biodiversité en lien avec la vallée de la Morge.

Extrait du zonage du PLU et des TVB du SRADDET

Secteur de La Bessède : Il s'agit de créer un emplacement réservé (ER10) pour mettre en valeur le site du monument pour la Résistance. Cet ER se localise en bordure de massif boisé, et en dehors des TVB du SRADDET.

Secteur de Sauterre : Il s'agit de créer un emplacement réservé (ER8) au cœur du village de Sauterre pour aménager un espace public au droit de la façade Est de l'église. Cet ER se localise dans une zone urbanisée, en dehors des TVB du SRADDET.

La majorité des sites concernés par la Modification n°1 est localisée dans des espaces artificialisés, en dehors des secteurs à enjeux environnementaux ciblés par le SRADDET. Les ajustements des zonages n'induisent pas d'impacts, puisque les évolutions de zonages se concentrent sur des zones urbaines.

Néanmoins, certains points de la Modifications n°1 sont concernés par la présence de TVB du SRADDET :

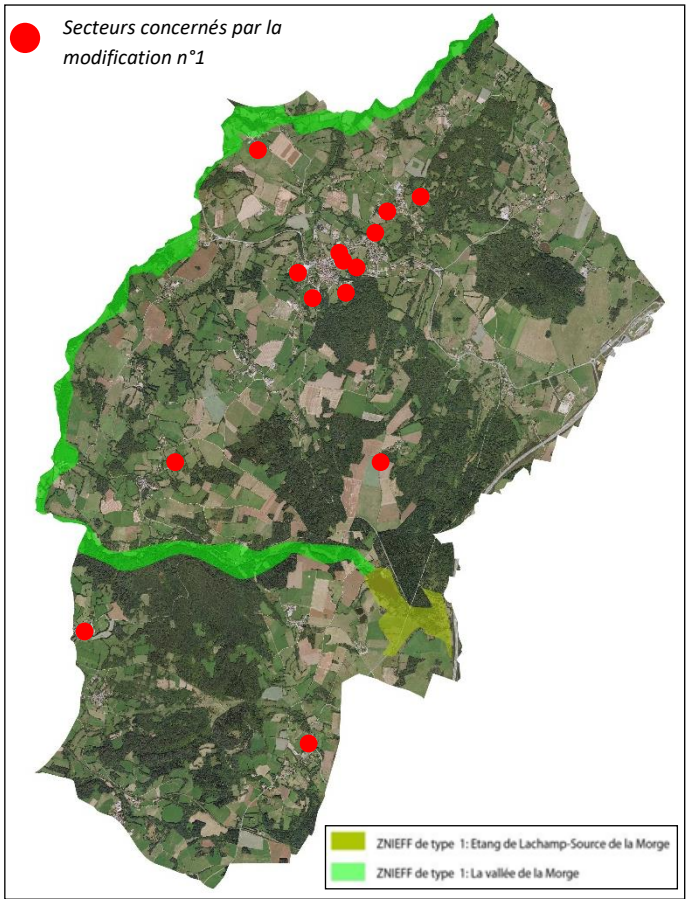
- La création d'une zone A au niveau des Cheix, concernée par les espaces perméables relais ;
- Les extensions de la zone A de La Barge-Puy Fanghoux concernées par les espaces perméables relais et le réservoir de biodiversité de la vallée de la Morge.

Ainsi, sur l'ensemble des points relevant de la procédure de Modification n°1, deux secteurs peuvent potentiellement entamer la qualité environnementale des milieux naturels repérés à l'échelle régionale. Ces incidences sont cependant à modérer dans le sens où une partie des tènements des sites concernés sont en cours d'aménagement.

L'ABSENCE D'IMPACT SUR LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les inventaires environnementaux

La commune de Manzat n'accueille pas de Site Natura 2000. Elle abrite en revanche deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 :



- ZNIEFF de type 1 : étang de Lachamp-Source de la Morge

Situé sur la partie Est du territoire, le périmètre de la ZNIEFF est éloigné des secteurs concernés par la présente procédure.

- ZNIEFF de type 1 : vallée de la Morge, cours d'eau identifié comme à préserver par le SRCE.
  Les secteurs concernés par la présente procédure, sont éloignés des abords de la Morge localisés au centre, à l'Ouest et au Nord du territoire communal ; à l'exception d'un des points de la Modification n°1 : ce point concerne le lieudit La Barde-Puy Fanghoux. Sur ce secteur, la modification vise à agrandir la zone A pour répondre aux besoins de développement des exploitations agricoles. L'extension de la zone A se situe sur le périmètre de la ZNIEFF.

Les impacts induits sur les deux ZNIEFF par les évolutions portées par la Modification n°1 sont donc quasiment nulles, puisque les sites sont très éloignés des ZNIEFF ; à l'exception du secteur La Barde-Puy Fanghoux dont les droits à construire pour la vocation agricole empiètent sur les marges de la ZNIEFF Vallée de la Morge.

Le SDAGE Loire Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour les années 2022 à 2027 a été adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin qui a également émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 mars 2022 approuve le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 et arrête le programme de mesures.

Le SDAGE 2022-2027 est structuré autour de 14 chapitres et 34 orientations, reprenant la structuration du précédent SDAGE :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les actions du programme de mesures 2022-2027 portent sur six grands domaines d'action :

- le domaine « agriculture » (AGR) comprend les opérations de lutte contre les pollutions d'origine agricole,
- le domaine « assainissement » (ASS) comprend les opérations d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales, les opérations de lutte contre les pollutions d'origine domestique et des industries raccordées à un réseau public,
- le domaine « industrie » (IND) comprend les opérations de lutte contre les pollutions des établissements industriels non raccordés à un réseau collectif d'assainissement. Deux types de problématiques sont pris en compte : les pollutions organiques et les micropolluants,
- le domaine « milieux aquatiques » (MIA) comprend les opérations de restauration de la morphologie des cours d'eau et d'amélioration de leur continuité. Il comprend également des actions de restauration et de gestion foncière des zones humides,
- le domaine « quantité d'eau » (RES) comprend les opérations permettant d'améliorer les conditions hydrologiques indispensables au bon fonctionnement des milieux aquatiques (limitation des prélèvements en période d'étiage notamment),
- le poste « gouvernance-connaissance » (GOU) comprend des études générales d'amélioration de la connaissance et des mesures de mise en œuvre de planification locale.

Ces actions visent l'atteinte des objectifs environnementaux définis par le SDAGE.

La commune est concernée par 4 masses d'eau de surfaces et 2 masses d'eau souterraines.

Type de masse d'eau	Masse d'eau	nom
Cours d'eau	FRGR0263	La Morge et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le ruisseau de Sagnes
Cours d'eau	FRGR1652	Le Maziére et ses affluent depuis la source jusqu'à sa confluence avec la Sioule
Cours d'eau	FRGR1656	L'Ambène et ses affluent depuis la source jusqu'à sa confluence avec le Bedat
Plan d'eau	FRGL128	Lac de Tazenat*
Masse d'eau souterraine	FRG050	Massif central BV Sioule

** la masse d'eau n'est pas sur la commune mais son bassin versan*

Le SAGE Sioule

La commune de Manzat n'est que partiellement comprise dans le périmètre du SAGE Sioule. Cela concerne plus particulièrement le Sud-Ouest de la commune. Les cours d'eau du secteur de Blanchet et des James alimentent le ruisseau de Paray qui se jette dans le ruisseau de Mazière sur la commune de Chades-Beaufort, lui-même affluent de la Sioule. Les principaux objectifs définis par le SAGE approuvé en 2014 sont :

1. Agir sur la continuité écologique, la morphologie des cours d'eau et les zones humides pour atteindre le bon état
2. Préserver, améliorer et sécuriser la qualité de l'eau pour atteindre le bon état
3. Préserver et améliorer la qualité de l'eau pour atteindre le bon état
4. Protéger les populations contre les risques d'inondations
5. Partager et mettre en œuvre le SAGE

Le SAGE Allier Aval

Le bassin versant Allier aval concerne 5 départements (Haute Loire, Puy-de-Dôme, Allier, Nièvre et Cher), 3 régions (Auvergne, Centre et Bourgogne) et 463 communes au total.

Manzat fait partie du sous bassin versant « Amont de la Morge et de l'Artières »

Les principaux enjeux retenus sont :

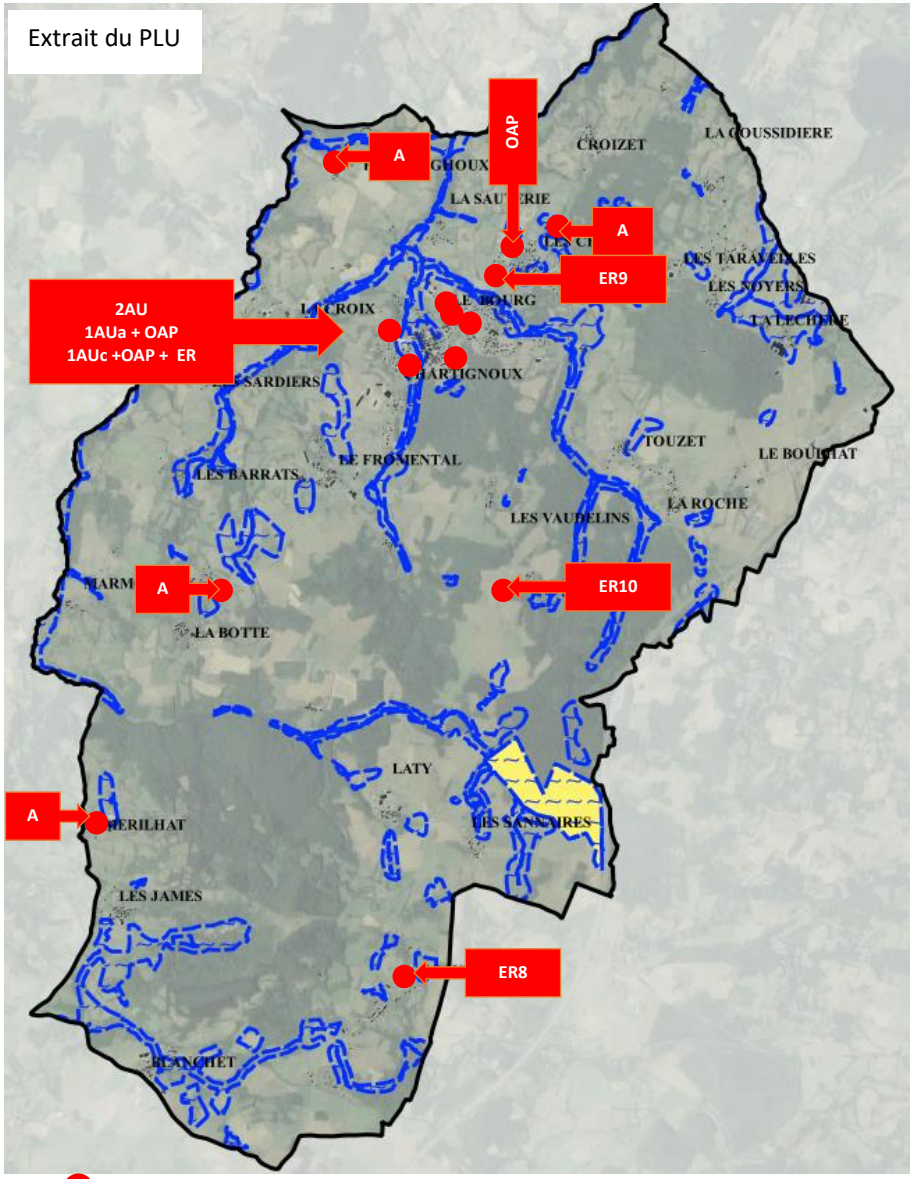
- Mettre en place une gouvernance et une animation adaptée aux ambitions du SAGE et à son périmètre
- Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme
- Vivre avec/à côté de la rivière en cas de crues
- Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable à l'ensemble des usagers du bassin versant
- Restaurer les masses d'eau dégradées afin d'atteindre le bon état écologique et chimique demandé par la DCE
- Empêcher la dégradation, préserver voire restaurer les têtes de bassin versant
- Maintenir les biotopes et la biodiversité
- Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en œuvre une gestion différenciée suivant les secteurs

Les zones humides

Le PLU édicte des prescriptions relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en faveur de la protection des zones humides :

- 1 zone humide est aérée, issue des trames bleues identifiées dans le cadre du SRADDET, et également identifiée par le SMADC,
- Plusieurs zones humides présumées, issues des pré-localisations des SAGE Sioule et Allier aval.

Extrait du zonage du PLU
Zone humide avérée
Zone humide présumée



Localisation des objets de la Modification n°1 du PLU

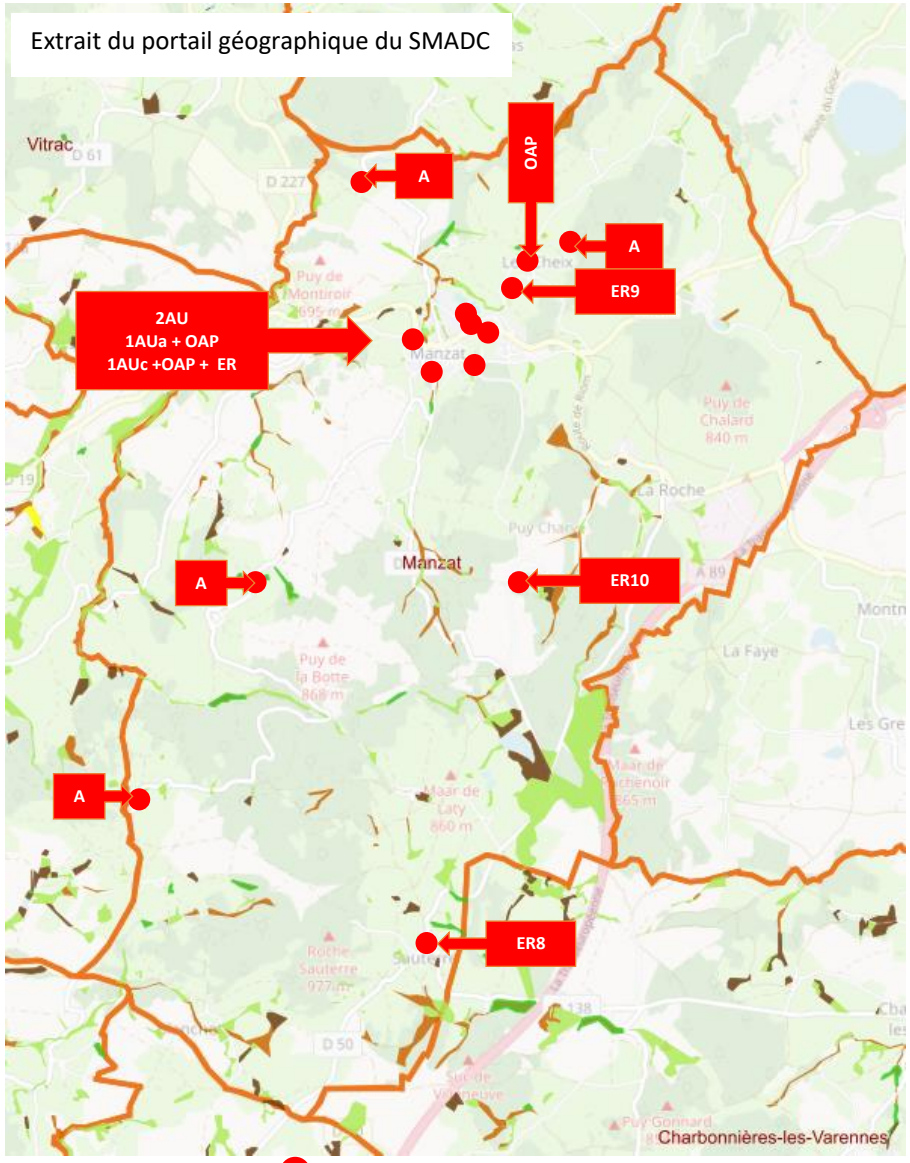
D'autre part, le présent dossier de Modification n°1 s'appuie sur l'état d'avancement du SMADC concernant l'inventaire des zones humides de son territoire.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant de la Sioule avait réalisé auparavant une pré-localisation par traitement informatique de ses zones humides. Suite à ce travail, une forte volonté locale a émergé afin de disposer d'une cartographie précise des milieux humides. Ce qui a amené le Contrat Territorial Sioule, en partenariat avec le SMAD de Combrailles, à inscrire cet inventaire en tant qu'action du contrat.

https://smad.sirap.fr/xmap/apps/index.php#map=18.4672308025743/327302.67/5773911.79/0/6,3265,1694,1695,1696,1697,1698,1699,1701,1702,1704,1705,1706,1707,1708,1709,1710,1711,1713,1714,211/0

Extrait de l'inventaire du SMADC

Extrait du portail géographique du SMADC

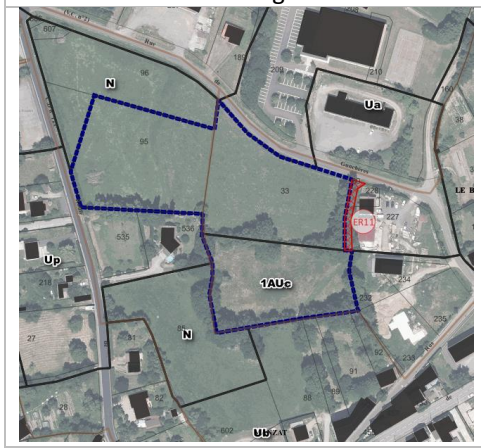


Localisation des objets de la Modification n°1 du PLU

Secteur du bourg 1 – secteur Nord :

Il s'agit de reclasser une partie de la zone Ua à vocation d'activités, en zone 1AUc à vocation d'habitat. En lien avec cette modification de zonage, des changements interviennent dans l'OAP définie sur ce secteur.
D'autre part, ce secteur est également modifié pour les points suivants : 2 emplacements réservés sont supprimés (ER2 réalisé, ER5 abandonné) ; 1 emplacement réservé est intégré (ER11 pour aménager une liaison douce).

Aucune zone humide sur le secteur concerné n'est identifiée par le PLU ou le SMADC.
Des prairies humides sont cependant identifiées par le SMADC à proximité du site concerné.
A noter que les modifications opérées sur l'OAP de la zone 1AUc prennent en compte les structures végétales existantes. Leur préservation participe à maintenir les milieux favorables en lien avec les espaces humides (notamment en terme de régulation hydrique).

Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC
	

Secteur du bourg 2 :

Il s'agit de réduire le périmètre à la zone 1AUa pour adapter le périmètre de la zone au tracé des voies de circulation à conserver ou créer.
D'autre part, la zone 2AUa est supprimée et reclassée au profit de la zone N.

Aucune zone humide sur le secteur concerné n'est identifiée par le PLU ou le SMADC.
Il est à noter que dans le cadre de la modification de l'OAP de la zone 1AUa (en lien avec l'évolution du zonage), des recommandations sont faites pour assurer la bonne gestion des eaux pluviales et pour favoriser le recours à l'imperméabilisation des sols. Une coulée verte est d'ailleurs à aménager au sein de la zone 1AUa.

Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC

Secteur du bourg 3 – salle des fêtes :

Il s'agit de reclasser la zone 2AU, dans les zones NL et N.

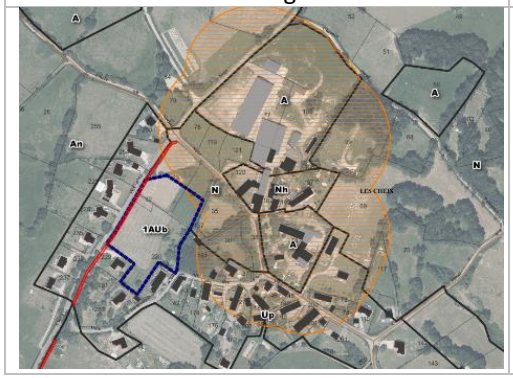
Aucune zone humide sur le secteur concerné n'est identifiée par le PLU ou le SMADC.

Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC

Secteur des Cheix :

- Une OAP est créée sur la zone 1AUb afin de préciser les conditions d'urbanisation et revoir l'échéancier.
- Un ER9 créé pour l'aménagement d'une continuité douce.
- Une zone A est créée pour répondre aux besoins de l'activité agricole.

Aucune zone humide sur le secteur concerné n'est identifiée par le PLU ou le SMADC.

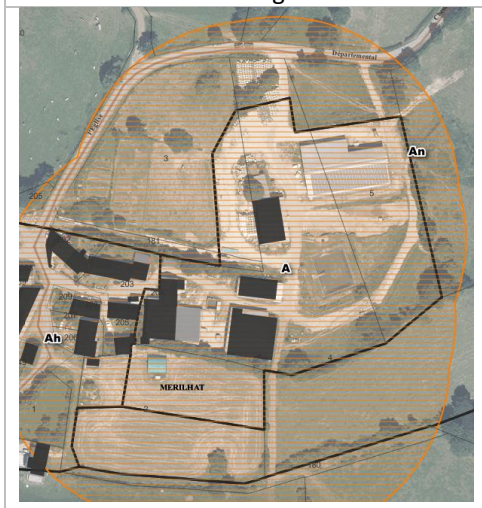
Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC
	

Secteurs d'agrandissement des zones A :

L'objectif sur ces secteurs est de faire évoluer le périmètre de la zone A vis à vis des zones An et N. Ces modifications s'expliquent par la nécessité des exploitations de se développer. L'évolution du zonage permettra de répondre aux besoins de bâtiments agricoles exprimés par les exploitants.

- Concernant le secteur de Merilhat, l'agrandissement de la zone A vise surtout à régulariser un état de fait : le zonage A du PLU en vigueur ne couvrait pas l'intégralité des espaces aménagés du site agricole.

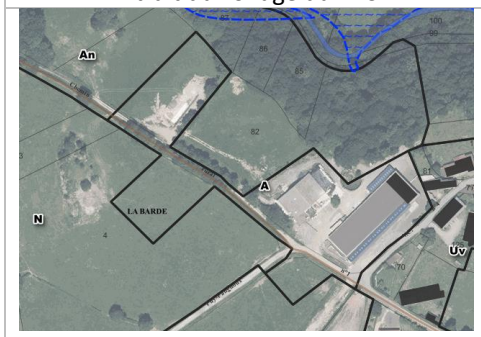
  Des secteurs de prairies humides sont identifiés par le SMADC mais ces milieux naturels se localisent en dehors de la zone A.

Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC
	

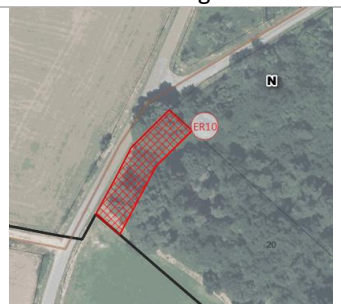
- Concernant le secteur de la Botte, la zone A est remodelée pour une gestion de l'activité agricole plus pratique. La réadaptation du zonage A tient compte des aménagements existants.
  Des secteurs de mégaphorbiaies sont identifiés par le SMADC mais ces milieux naturels se localisent en dehors de la zone A.

Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC

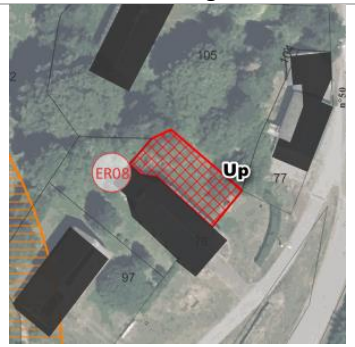
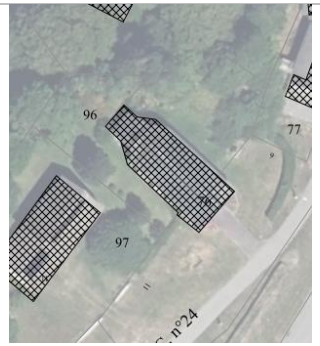
- Concernant le secteur de La Barge-Puy Fanghoux, l'agrandissement de la zone A s'inscrit dans la continuité du site agricole existant et de ses aménagements.
  Aucune zone humide sur le secteur concerné n'est identifiée par le PLU ou le SMADC.

Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC
	

Secteur de La Bessède : Il s'agit de créer un emplacement réservé (ER10) pour mettre en valeur le site du monument pour la Résistance. Aucune zone humide sur le secteur concerné n'est identifiée par le PLU ou le SMADC.

Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC
	

Secteur de Sauterre : Il s'agit de créer un emplacement réservé (ER8) au cœur du village de Sauterre pour aménager un espace public au droit de la façade Est de l'église.
Aucune zone humide sur le secteur concerné n'est identifiée par le PLU ou le SMADC.

Extrait du zonage du PLU	Extrait de l'inventaire du SMADC
	

Les évolutions portées par la Modification n°1 ne génèrent donc pas d'impacts notables sur les zones humides.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

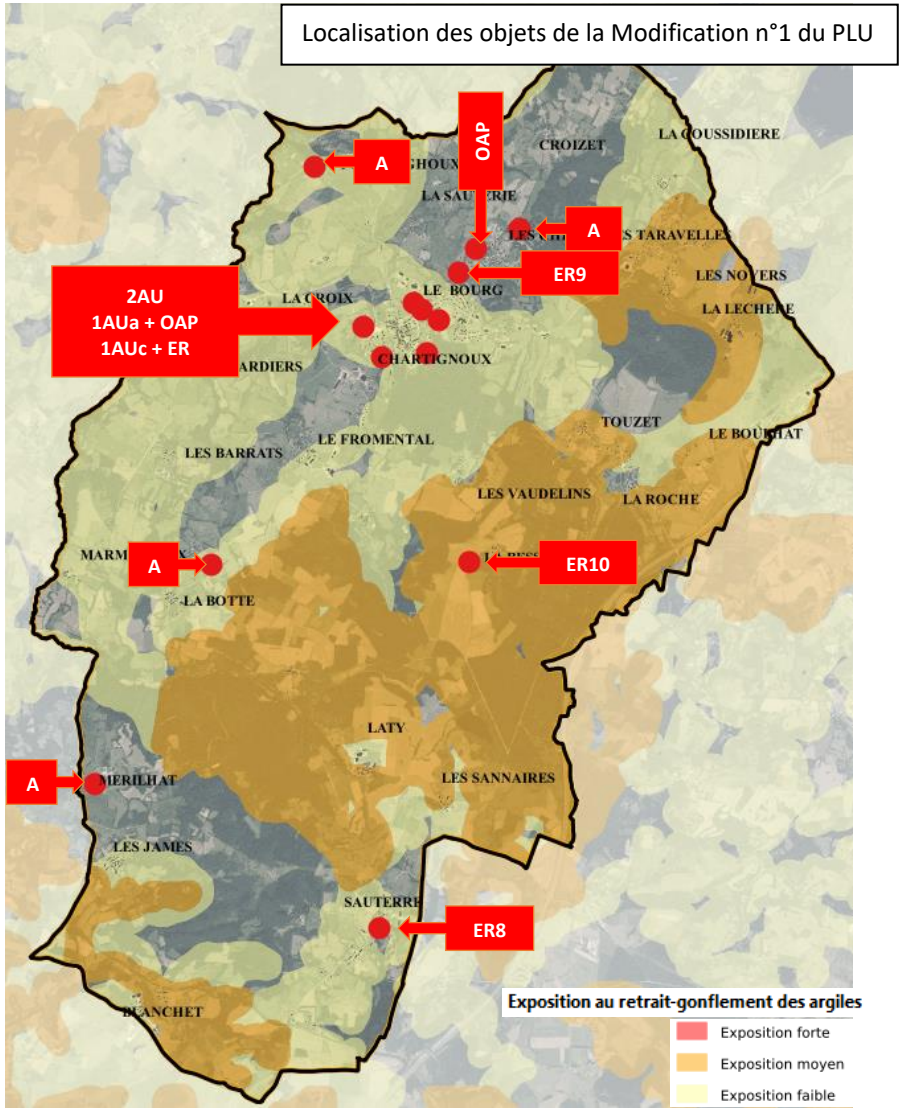
La commune est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques :

- Le risque de gonflement et de retrait des argiles : pouvant être modéré sur certains secteurs,
- Le risque sismique : modéré sur l'ensemble du territoire communal,
- Le risquez radon : important sur l'ensemble du territoire communal,
- Les risques liés à la présence de sites pollués,
- Les risques liés à la présence d'une ICPE à Chartignoux,
- Les risques liés à la présence de canalisations de gaz naturel,
- Les risques liés à la présence de lignes haute-tension,
- Les risques liés à la présence de l'A89 (route classée à grande circulation).

Outre les risques sismiques et radon concernant toute la commune, les secteurs concernés par la présente procédure ne sont impactés que par le risque de gonflement et de retrait des argiles.

Les sites du Bourg, La Botte, La Barde-Puy Fanghoux, Sauteyre sont concernés par un aléa faible.
Le site de La Bessede (ajout de l'ER10) se situe en aléa moyen.
Les sites de Mérilhat, Le Cheix apparaissent en dehors de la zone à risque.

Le projet de Modification n°1 a bien pris en compte les aléas naturels recensés sur la commune. Ainsi, les zones par cette évolution du PLU ne sont pas soumises à la présence de risques d'aléa fort.



CONCLUSION

La Modification n°1 du PLU de Manzat a pour objectif de revoir :

- le plan de zonage : adapter le zonage à l'évolution du terrain, favoriser le développement d'opérations d'ensemble
- le règlement : il s'agit surtout de compléter certaines règles pour une gestion plus adaptée ;
- les OAP : les modifications apportées sont en lien avec les modifications de zonage ;
- et les emplacements réservés : mise à jour des emplacements réservés (4 ER sont à supprimer car réalisés ou abandonnés) et intégration des nouveaux besoins (4 ER nécessaires).

La Modification n°1 du PLU de Manzat a ainsi pour ambition d'adapter le PLU afin de favoriser le développement d'opérations d'ensemble, participant activement aux respects des objectifs règlementaires en matière de densité bâtie et de diversité des typologies bâties ; mais aussi de participer au développement de l'habitat sur des secteurs inscrits en centre bourg, concourant à étoffer le tissu urbain existant plutôt que de favoriser une urbanisation en extension. Il apparait donc nécessaire de modifier le périmètre et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Cette Modification n°1 s'inscrit dans les principes du PADD du PLU et ne compromet pas son économie générale.
En effet, en terme d'Habitat, les modifications de la présente procédure traduisent un effort important de réduction des zones d'habitat en faveur des espaces agricoles/naturels : zone 2AU supprimée au bénéfice de la zone N.
En terme de vocation agricole, les projets agricoles traduits par l'extension et la création de zones A répondent à un besoin de l'activité agricole ; ces projets se localisent en continuité ou à proximité des sites existants. Plusieurs agrandissements répondent à des régularisations d'espaces en cours d'aménagement.

Cette Modification n°1 est également compatible avec les orientations du SCOT des Combrailles. Elle prend en compte les enjeux environnementaux : absence d'impact sur les protections environnementales et les grandes fonctionnalités écologiques, prise en compte des paysages et des risques.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL RELATIVE A LA MODIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Envoyé en préfecture le 24/05/2023
Reçu en préfecture le 24/05/2023
Publié le
ID : 063-216302067-20230512-2023_037-DE

MAIRIE
63410 MANZAT
☎ 04.73.86.60.23
🖷 04.73.86.59.25
mairiemanzat@wanadoo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°2023/037

L'an deux mille vingt-trois et le douze du mois de mai le Conseil municipal de la commune de MANZAT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Manzat, sous la présidence de Monsieur José Da Silva.

Date de convocation du Conseil : 4 mai 2023

Présents : MM et Mmes DA SILVA - DOSTREVIE – DIOGON – MURAT – HENOT - COSTE – VALLEIX – ECLACHE – MADIAURE – PEREIRA – MARQUET .

Excusés : Olivier Couchard a donné pouvoir à Ludovic Hénot
Annelise Lescure

Secrétaire de séance : Lilian MARQUET

Nombre de Conseillers : en exercice : 13 - présents : 11 - votants : 12

Objet : Modification de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat

Vu le PLU approuvé le 19 Décembre 2014
Vu la révision sous format allégée n°1 du PLU approuvée le 22 Décembre 2017
Vu la révision sous format allégée n°2 du PLU approuvée le 9 Octobre 2020
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 Décembre 2014. Depuis son approbation il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une révision allégée n°1 en date du 22 Décembre 2017 et une révision allégée n°2 en date du 9 Octobre 2020.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme par une procédure de modification dans les conditions prévues par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune souhaite notamment ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones à urbaniser stricte sur le secteur du bourg. Le PLU étant approuvé depuis moins de 9 ans, une procédure de modification est suffisante conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme qui stipule que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Envoyé en préfecture le 24/05/2023
Reçu en préfecture le 24/05/2023
Publié le
ID : 063-216302067-20230512-2023_037-DE

Concernant la modification de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat :

Une analyse du développement de l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2014 a été réalisée et mise en parallèle avec les orientations du SCOT du Pays des Combrailles et les orientations projetées du PLU. Il en ressort :

- Un rythme de production de logements inférieur aux ambitions affichées dans le PADD du PLU :
  - + 6,8 logements / an dénombrés entre 2014 et 2022
  - 17 logements / an supplémentaires ambitionnés dans le PADD
- Une diversification du parc de logements très modérée, portée par la réhabilitation :
  - Une majorité de permis de construire pour de l'habitat l'individuel : 27% de logements autre que de l'individuel (en deçà du seuil de 50% fixé par le SCOT)
  - Une part non négligeable de renouvellement urbain : depuis 2011, 28% de logements crées par changement de destination, 26% depuis 2014
  - Une diminution de logements de petites tailles au profit d'une augmentation de logements de grandes tailles
- Une attention particulière à avoir sur le parc de logements vacants :
  - Une certaine stabilisation de la part dédiée à la vacance en 2018 : une augmentation de 44 logements vacants en 10 ans (+ 6 depuis 2013)
  - Une évolution et une part de la vacance similaire à la moyenne intercommunale
- Une densité inférieure aux objectifs affichés dans le PADD (20 à 25 logements/ha dans le bourg) et aux objectifs du SCOT (10/15 logements/ha pour l'habitat individuel), qui s'explique par une production tournée essentiellement vers du logement individuel et par l'absence de réalisation des OAP prévues (seule une OAP en cours de réalisation)
  - Une consommation foncière de l'ordre de 0,7 ha/an pour une densité de 7 logements /ha
  - Une densité moyenne de 9,7 logements /ha si on prend en compte les changements de destination
- Un respect des orientations en matière de développement urbain (structurer le territoire autour d'une centralité forte) :
  - Le bourg concentre l'essentiel des constructions neuves (27 logements)
  - Le développement est moindre dans les villages plus importants (19 logements) et dans les autres villages (7 logements)

En conclusion, cette analyse permet de montrer le besoin de favoriser le développement d'opérations d'ensemble, participant activement aux respects des objectifs règlementaires en matière de densité bâtie et de diversité des typologies bâties ; mais aussi de participer au développement de l'habitat sur des secteurs inscrits en centre bourg, concourant à étoffer le tissu urbain existant plutôt que de favoriser une urbanisation en extension. Il apparait donc nécessaire de modifier le périmètre et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Le PLU de Manzat compte 2 zones à urbaniser opérationnelle et 3 zones à urbaniser stricte. Une analyse a permis de déterminer une évolution du phasage de leur ouverture à l'urbanisation et de leur périmètre pour répondre au besoin en logements projeté pour le développement de la commune. Les critères pris en compte ont été :

- La superficie de la zone,
- La localisation de la zone,
- Les conditions de desserte de la zone,
- La facilité de la réalisation de l'opération d'urbanisme : il convient de tenir compte du contexte de la zone, de sa configuration, son morcellement... et d'étudier si la zone peut être mobilisée rapidement.

Envoyé en préfecture le 24/05/2023
Reçu en préfecture le 24/05/2023
Publié le
ID : 063-216302067-20230512-2023_037-DE

Il apparait par ailleurs au regard de fonctionnement de l'enveloppe urbaine et de la localisation de ces zones, vis-à-vis de l'environnement et en particulier des sites Natura 2000 les plus proches, que l'urbanisation de ces zones à urbaniser envisagée dans le cadre de la modification du PLU ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000.

Les principes d'aménagement généraux de ces zones seront en cohérence avec les orientations du SCOT des Combrailles et du PLU, à savoir une densité minimale de 15 à 25 logements à l'hectare, une diversité de l'habitat favorable à une production complémentaire à la production en individuel avec une part de logements en petits collectifs ou individuels groupés, mais également une valorisation du paysage et des mobilités douces.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire souligne l'utilité de :

- Adapter l'OAP et modifier le zonage sur le secteur du Bourg pour en réduire le périmètre à la zone 1AUa.
- Modifier l'échéancier pour permettre une ouverture de l'urbanisation plus rapide de la zone 1AUb des Cheix et y créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation.
- Reclasser en zone NL et en zone N, la zone 2AU de la salle des fêtes, dans l'objectif de valoriser les jardins présents sur le site, ainsi que les abords de la salle des fêtes.
- Reclasser partiellement la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat, afin de favoriser l'accueil de logements sociaux.

Monsieur le Maire propose à la Commune de lancer une procédure de modification du PLU. De ce fait, il est proposé que la Commune de Manzat lance cette procédure.

Pour rappel, la modification est une procédure soumise à enquête publique. Selon cette procédure, le projet de modification, l'exposé de ces motifs, les avis émis par les personnes publiques associées et un registre d'enquête publique seront mis à disposition du public pendant une durée de minimum 1 mois en commune. Un commissaire enquêteur assurera des permanences en commune afin de présenter le dossier et répondre aux différentes observations et interrogations du public.

Celles-ci seront enregistrées et conservées. Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Maire et seront portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune afin de modifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat, mais également d'apporter des évolutions au Plan Local d'Urbanisme concernant le règlement et les emplacements réservé et le zonage.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal :

AFFIRME : la nécessité de modifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

PRESCRIT : la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat

037

CHARGE : Monsieur le Maire de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération

La présente délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée de 1 mois en mairie de Manzat aux endroits habituels et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal.

Fait et délibéré en Mairie, les jours mois et an que dessus
Au registre sont les signatures

Le Maire
José Da Silva

ANNEXE N°2 : ARRETE DU MAIRE ENGAGEANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 063-216302067-20231229-2023_120-AR

ARRETE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MANZAT

ARRETE N°2023/120

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme de MANZAT, approuvé le 19 Décembre 2014 par le Conseil municipal,

Vu la révision sous format allégée n°1 du PLU approuvée le 22 Décembre 2017,

Vu la révision sous format allégée n°2 du PLU approuvée le 9 Octobre 2020,

Vu la délibération motivée du 12 Mai 2023 relative à la modification de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat,

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour adapter l'OAP et modifier le zonage sur le secteur du Bourg pour en réduire le périmètre à la zone 1AUa et adapter les voies de circulation à conserver ou créer.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour modifier l'échéancier pour permettre une ouverture de l'urbanisation plus rapide de la zone 1AUb des Cheix et y créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour reclasser en zone NL et en zone N, la zone 2AU de la salle des fêtes, dans l'objectif de valoriser les jardins présents sur le site, ainsi que les abords de la salle des fêtes.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour reclasser partiellement la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat, afin de favoriser l'accueil de logements sociaux.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour adapter le zonage agricole constructible au regard de projets agricoles sur les secteurs de Merilhat, la Botte, les Cheix, la Barde, Puy Fanghoux.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour adapter le règlement concernant la hauteur des terrassements possibles en zone urbaine à vocation d'habitat, les obligations de réalisation de stationnements en zones urbaines et à urbaniser, les implantations des panneaux solaires domestiques en zones agricoles et naturelles.

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié pour adapter la liste des emplacements réservés concernant le secteur du bourg, des Cheix, de Sauterre, de la Bessède pour tenir compte des acquisitions foncières réalisées, des aménagements réalisés ou nouvellement projetés, des projets abandonnés.

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 063-216302067-20231229-2023_120-AR

Considérant que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Considérant que la procédure de modification n°1 est menée à l'initiative de Monsieur le Maire de MANZAT.

ARRETE

Article 1 : En application des dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de MANZAT est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification n°1 porte sur :

- La modification du zonage :
  - sur le secteur du Bourg pour réduire le périmètre à la zone 1AUa et adapter le tracé des voies de circulation à conserver ou créer ;
  - sur le reclassement en en zone NL et N, de la zone 2AU de la salle des fêtes ;
  - sur le reclassement partiellement de la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat ;
  - sur les secteurs de Merilhat, la Botte, les Cheix, la Barde, Puy Fanghoux pour faire évoluer le périmètre de la zone A vis des zones An et N.
- La modification des orientations d'aménagement et de programmation pour :
  - adapter l'OAP sur le secteur du Bourg afin d'en réduire le périmètre à la zone 1AUa ;
  - supprimer l'OAP du secteur Nord-Ouest ;
  - modifier l'échéancier afin de permettre une ouverture de l'urbanisation plus rapide de la zone 1AUb des Cheix et y créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation.
- La modification du règlement pour :
  - adapter les règles concernant la hauteur des terrassements, en introduisant notamment une adaptation pour l'aménagement des accès ;
  - compléter les dispositions relatives au stationnement en imposant un minimum de places pour les logements, les commerces, les bureaux et les artisans ;
  - compléter les dispositions relatives aux implantations des panneaux solaires en zones agricoles et naturelles.
- La modification de la liste des emplacements réservés :
  - ER1 : à supprimer la commune ayant acheté une partie du foncier, le restant n'étant pas nécessaire.
  - ER2 : à supprimer l'aménagement ayant été réalisé.
  - ER3 : à supprimer, l'aménagement projeté étant abandonné.
  - ER5 : à supprimer, l'aménagement projeté étant abandonné.
  - ER7 : à supprimer, la commune ayant acheté le foncier.
  - ER8 : à créer pour l'aménagement d'espace public au droit de la façade Est de l'église de Sauterre.

Envoyé en préfecture le 26/01/2024
Reçu en préfecture le 26/01/2024
Publié le
ID : 063-216302067-20231229-2023_120-AR

- ER9 : à créer pour l'aménagement d'une emprise de 3 m de large sur le hameau des Cheix depuis le pont sur la Ganne.
- ER10 : à créer pour l'aménagement d'un espace public de mise en valeur du monument pour la Résistance.
- ER11 : à créer pour l'aménagement d'une continuité douces, sur une emprise de 5 m de large sur le secteur nord du bourg.

Les modifications du PLU concernent donc le plan de zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, les emplacements réservés.

Article 3 : Le projet de modification n'est pas soumis à la concertation (article L103-2 du code de l'urbanisme), mais fera l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle les habitants pourront s'exprimer.

Article 4 : Le dossier de modification n°1 sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, en application de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme. Le dossier sera ensuite soumis à enquête publique avant d'être approuvé en conseil municipal.

Article 5 : Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22 du code de l'urbanisme.
Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie.
Mention de cet arrêté sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Fait à MANZAT, le 29 décembre 2023.

Le Maire
José DA SILVA