

# Commune de Manzat



Modification n°1

## Plan Local d'urbanisme

### 4. Orientations d'aménagement et de programmation

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

Révision Allégée n°3 du PLU approuvée le 13 Décembre 2024

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

# Modification n°1 - PLU Manzat

## **Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent, pour certaines, sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- La dent creuse entre le centre bourg et l'EHPAD
- Le secteur de l'école, au Sud du bourg
- Le secteur Nord, entre le centre bourg et le pôle sportif
- ~~- Le secteur Nord-ouest, au-dessus de la salle des fêtes~~
- Les Cheix
- ~~- La zone 2AU à l'Est du centre bourg~~
- La zone Uv située à l'Est de Sauterre

## Modification n°1 - PLU Manzat

### Echéancier des zones 1AU, 2AU et Uv

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

**Fiche n°1 : Aménagement de la zone entre le centre bourg et l'EHPAD**

**Descriptif :**

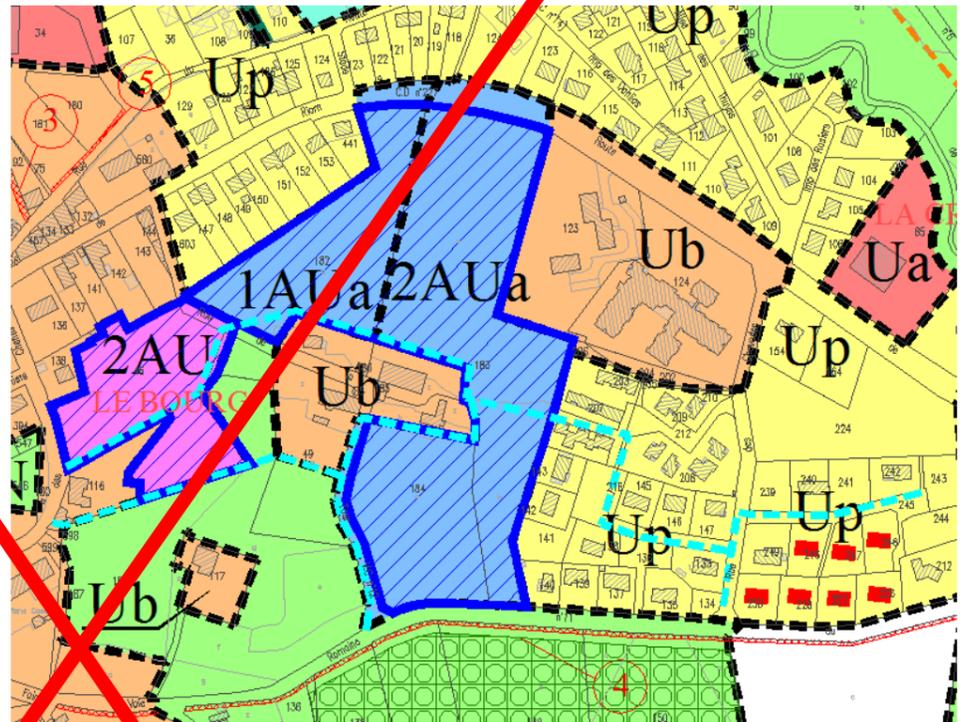
- Secteur situé au entre le centre bourg et l'EHPAD, le long de la route départementale
- Secteur situé en partie en comblement de dent creuse et en partie en continuité du tissu existant.
- Zonages 1AUa (opérationnelle) et 2AUa
- Secteur en deux parties, d'une superficie de 3.9 hectares

**Objectifs :**

- 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, en centre bourg, 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 le bourg 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 :**
  - o 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.
  - o Pour la zone 2AUa : zone non opérationnelle nécessitant une procédure d'évolution du PLU, après 2020.
- **Desserte et déplacements modes doux :**
  - o 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.
  - o Un accès secondaire, permettant uniquement la sortie de la zone, sur la rue de la Tour.
  - o Une voie de desserte desservira l'ensemble de la zone.
  - o Une liaison mode doux séparera la partie Nord et la partie Sud de la zone, elle reliera les quartiers de l'Est au centre bourg.
  - o Une liaison piétonne reliera également la Tour du Montel à l'ancienne voie romaine.
- **Formes urbaines :**
  - o Une densité moyenne comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare.
  - o Un habitat plus dense sur la partie Nord pour assurer une continuité urbaine, sous forme de petit collectif notamment.
  - o Un habitat groupé et/ou intermédiaire sur la partie Sud
  - o Dans tout 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.
  - o 45% de logements aidés, de préférence en habitat groupé et/ou intermédiaire
- **Espaces naturels et gestion des eaux pluviales :**
  - o Assurer une bonne gestion des eaux pluviales et réaliser des aménagements paysagers.
  - o Un aménagement paysager séparera la partie Nord de la partie Sud.
  - o Des espaces publics participent à la définition de la coulée verte.



**Orientation d'aménagement du secteur entre le centre bourg et l'EHPAD**

Périimètre concerné	Espace commun/public
Habitat collectif et/ou groupé et/ou intermédiaire	Aménagement paysager
Habitat individuel et groupé	Coulée verte à aménager le long de la voie
Stationnement	Liaison piétonne à créer et/ou renforcer
Voie de desserte	Accès uniquement en sortie
	Accès



**Fiche n°1 : Aménagement de la zone entre le centre bourg et l'EHPAD**

**Descriptif :**

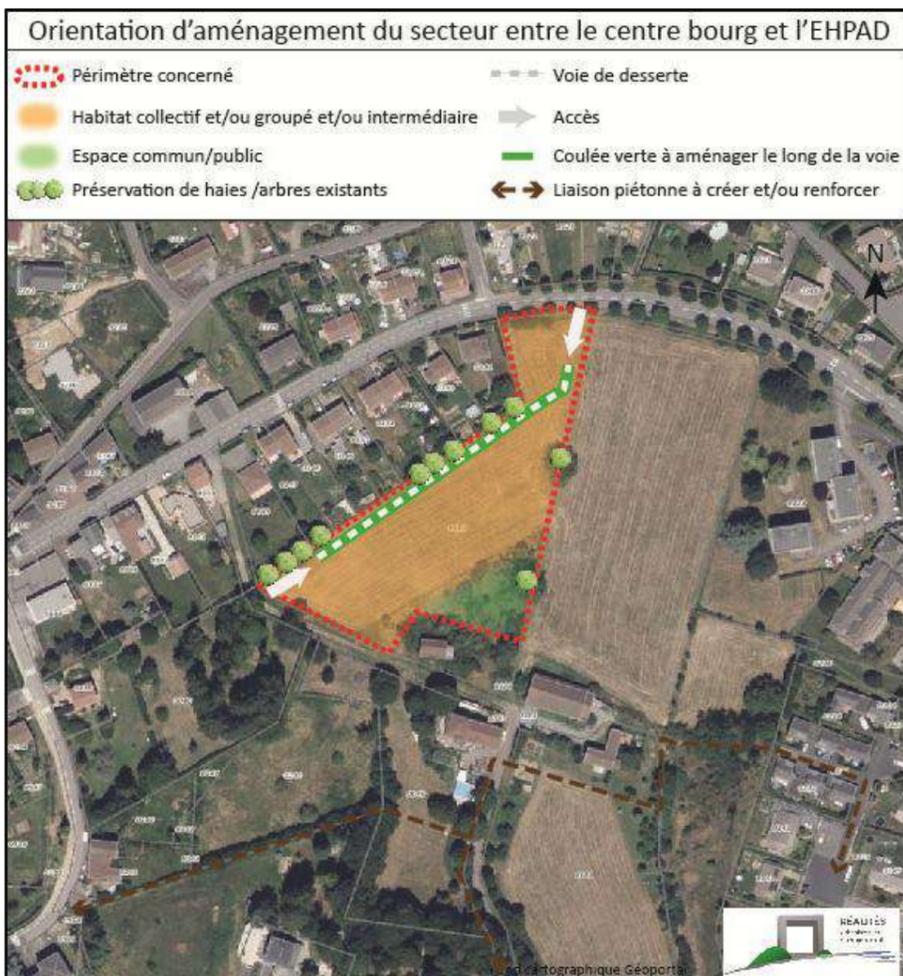
- Secteur situé au entre le centre bourg et l'EHPAD, le long de la route départementale
- Secteur situé en partie en comblement de dent creuse et en partie en continuité du tissu existant.
- Zonage 1AUa (opérationnelle)
- Secteur d'une superficie de 0.9 ha

**Objectifs :**

- 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 :
  - 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 entrée/sortie, l'un sur la départementale et l'autre sur la rue de la Tour.
  - o Une voie de desserte desservira l'ensemble de la zone.
  - o Une liaison mode doux longera le site au Sud, elle reliera les quartiers de l'Est au centre bourg.
  - o Une liaison piétonne reliera également la Tour du Montel à l'ancienne voie romaine.
- Formes urbaines et habitat :
  - o Les formes urbaines devront s'intégrer à l'environnement bâti existant.
  - o Une densité moyenne comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, représentant environ 13 à 18 logements.
  - o Un habitat dense pour assurer une continuité urbaine, sous forme de petit collectif notamment, et d'habitat groupé et/ou intermédiaire.
  - o 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.
  - 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.
- Production de logements confortables et agréables à vivre :
  - o 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.
  - o Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
  - o 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 :
  - o Assurer une bonne gestion des eaux pluviales et réaliser des aménagements paysagers.
  - o Le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.
  - o Un espace commun/public paysager sera aménagé en limite Sud du site.
  - o Sur les limites de l'opération, la trame arborée existante devra être conservée au maximum, permettant d'assurer la continuité de cette trame.



**Fiche n°2 : Aménagement des zones UB-Up – Secteur de l'école**

**Descriptif :**

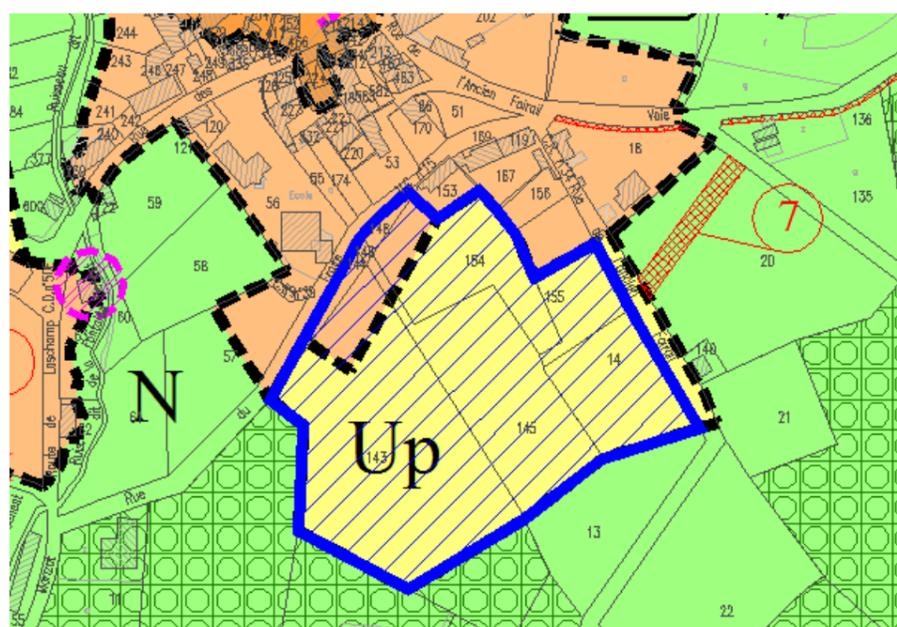
- Secteur situé à au Sud du bourg, à proximité immédiate du centre et en face de l'école
- Secteur qui s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante,
- Zonage Up et UB au PLU, à vocation d'habitat et d'équipements
- Superficie : 2.4 ha.

**Objectifs :**

- Conforter la centralité du bourg, en accueillant un nouvel espace à vocation de d'habitat
- Répondre aux besoins des habitants, par la création d'un équipement scolaire, qui sera situé en face de l'école et non tourné vers la zone d'habitat
- Assurer une certaine mixité de fonctions, avec des caractéristiques du centre bourg.
- Assurer une certaine densité du tissu, afin de s'intégrer au centre bourg.

**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 :
  - o Une densité moyenne comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare minimum pour l'habitat.
  - o Une mixité dans les possibilités d'accès au logement sera recherchée
  - o Un habitat groupé et intermédiaire sera privilégié
- Desserte et déplacements modes doux :
  - o Une déviation de la rue du Fraite permettra de regrouper les équipements scolaires. Un accès sera réalisé depuis cette déviation, pour desservir la zone d'habitat et rejoindre la rue du Château d'Eau. Elle sera accompagnée d'une liaison modes doux.
- Espaces publics et espaces naturels :
  - o Un aménagement paysager permettra de séparer l'équipement de la zone d'habitat.



Orientation d'aménagement du secteur de l'école			
	Périmètre concerné		Aménagement paysager
	Habitat groupé et/ou intermédiaire		Voie de desserte et liaison piétonne
	A vocation d'équipement scolaire		Déviations de la rue des écoles
	Stationnement		



**Fiche n°3 : Aménagement de la zone Ua – Secteur Nord**

**Descriptif :**

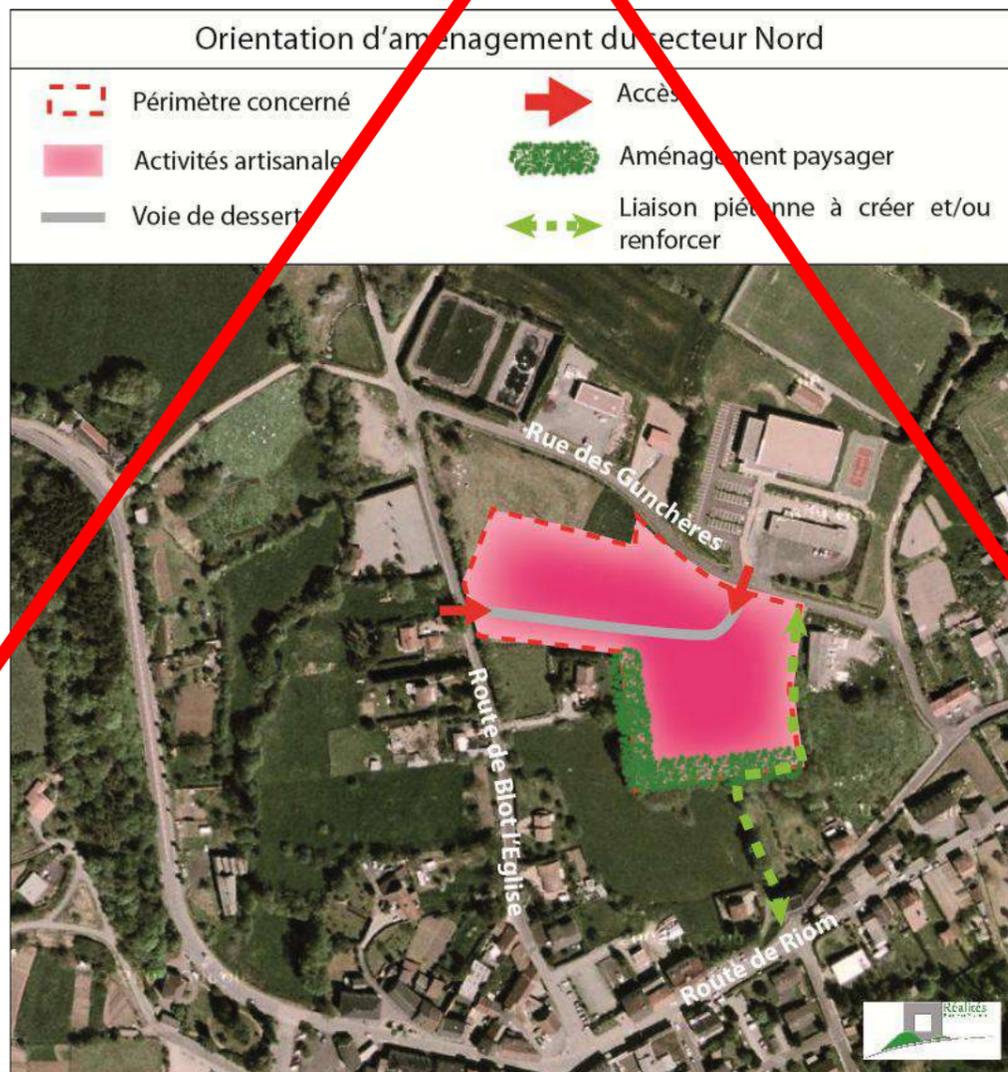
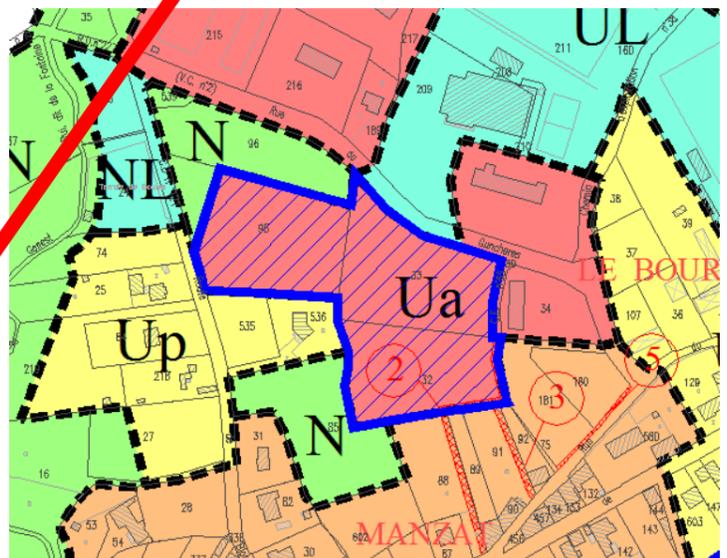
- Secteur situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg, à proximité du pôle sportif, de la station d'épuration et d'une activité artisanale.
- Secteur bordé par la rue des Gunchères au Nord et la route du Blot l'Eglise à l'Ouest.
- Zonage Ua au PLU, à vocation artisanale.
- Superficie : 1.7 ha.

**Objectifs :**

- Favoriser le regroupement des activités artisanales dispersées en entrée de bourg.
- Répondre aux besoins d'extension des artisans locaux.
- Comblers une dent creuse du centre bourg et créer un véritable pôle sportif et artisanale au Nord du bourg.

**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 :
  - o Les formes urbaines devront s'intégrer à l'environnement bâti existant.
  - o Implantation en alignement ou en retrait des voies.
- Desserte et déplacements modes doux :
  - o Création d'une liaison modes doux sur la partie Est de la zone, permettant de relier le centre bourg aux équipements sportifs.
  - o Deux accès seront prévus : l'un sur la route du Blot l'Eglise et l'autre sur la rue des Gunchères.
- Espaces publics et espaces naturels :
  - o Un aménagement paysager en bordure Sud et Ouest de la zone permettra de séparer l'activité artisanale de la zone d'habitat.
  - o Les espaces de stationnement recevront des plantations.



**Fiche n°3 : Aménagement de la zone Ua/1AUc – Secteur Nord**

**Descriptif :**

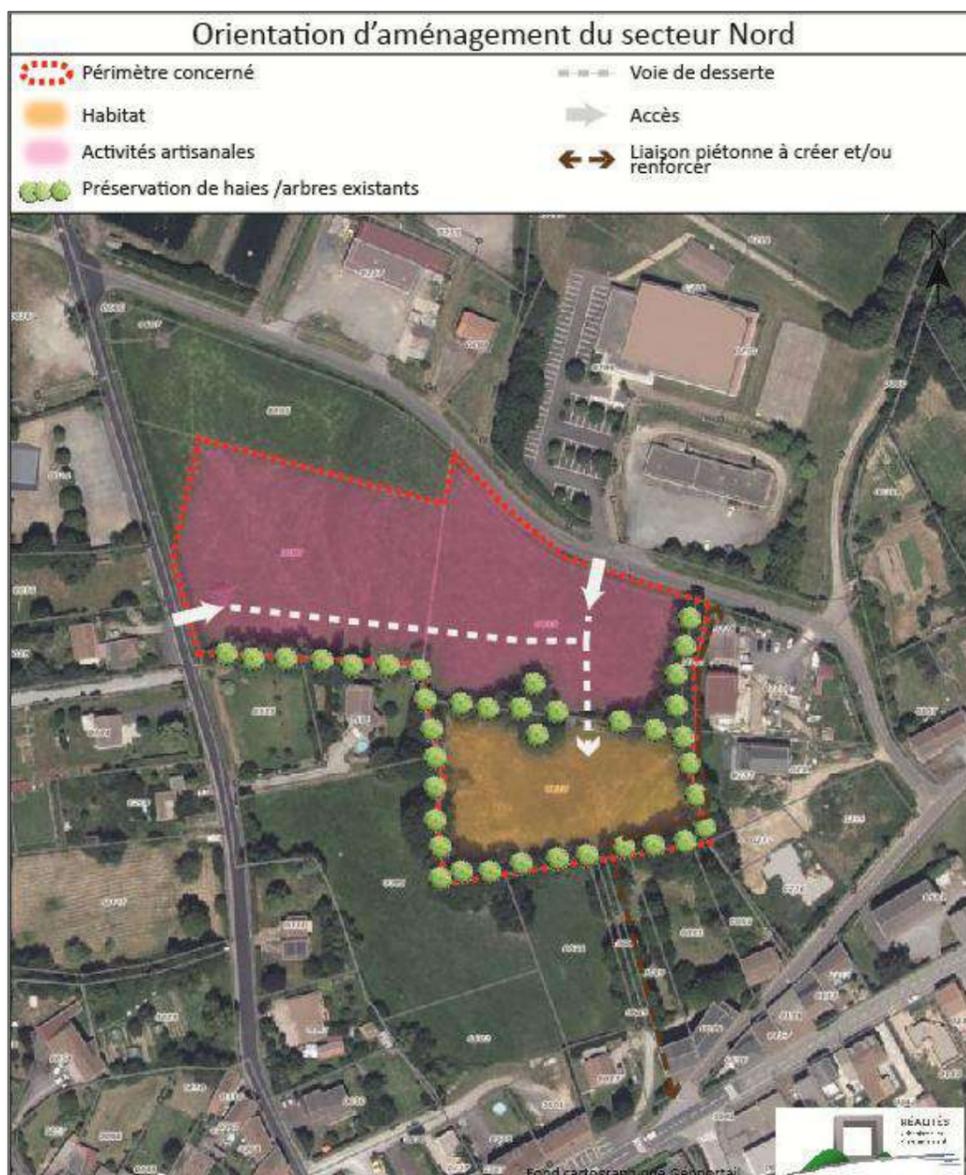
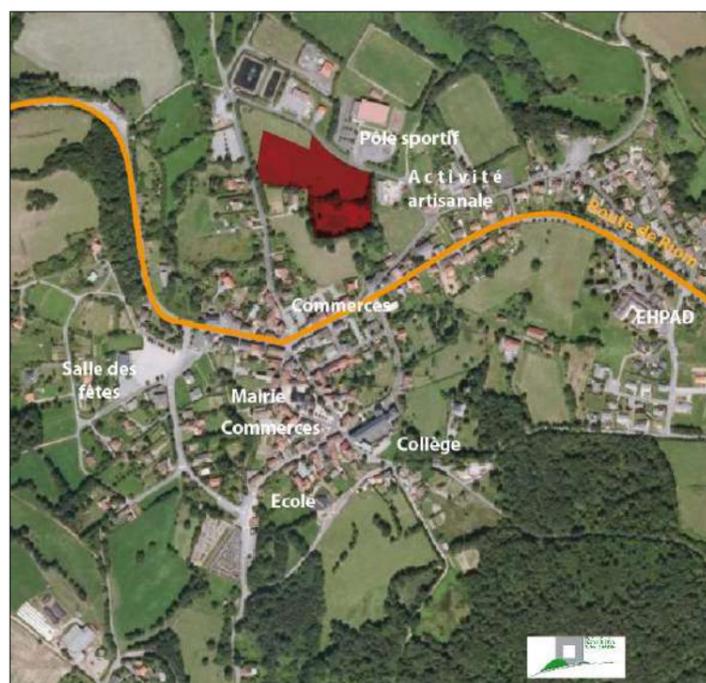
- Secteur situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg, à proximité du pôle sportif, de la station d'épuration et d'une activité artisanale.
- Secteur bordé par la rue des Gunchères au Nord et la route du Blot l'Eglise à l'Ouest.
- Zonages Ua (vocation artisanale) et 1AUc (zone à urbaniser 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.
- Comblent 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 :
  - o 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 :
  - o Les formes urbaines devront s'intégrer à l'environnement bâti existant.
  - o Zone Ua :
    - Implantation en alignement ou en retrait des voies.
  - o 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 :
  - o 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.
  - o Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
  - o 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 :
  - o Création d'une liaison modes doux sur la partie Est de la zone, permettant de relier le centre bourg aux équipements sportifs.
  - o 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 :
  - o Les espaces de stationnement recevront des plantations.
  - o Sur les limites de l'opération, la trame arborée existante devra être conservée au maximum, permettant d'assurer la continuité de cette trame.
  - o Assurer une bonne gestion des eaux pluviales et réaliser des aménagements paysagers.
  - o Le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.



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

**Descriptif :**

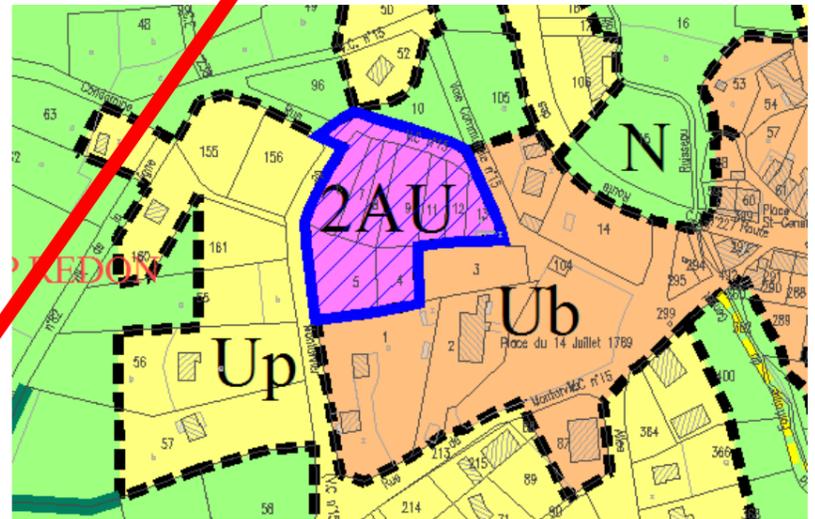
- Secteur situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg, à proximité de la salle des fêtes, dans un quartier pavillonnaire.
- Secteur qui s'inscrit en densification du tissu urbain existant.
- Zonage 2AU, à vocation d'habitat.
- Superficie : 7209 m<sup>2</sup>.

**Objectifs :**

- Conforter la centralité du bourg, en accueillant un nouvel espace à vocation d'habitat.
- Permettre d'accueillir de nouveaux habitants, tout en préservant le cadre de vie caractéristique de la commune.
- Permettre de restructurer l'espace autour de la salle des fêtes, élément de centralité.
- Assurer une densité s'inscrivant dans la morphologie urbaine du quartier.

**Principes de composition :**

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone : urbanisation réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du PLU, après 2025.
- Formes urbaines et habitat :
  - o Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare minimum pour l'habitat.
  - o Une mixité dans les possibilités d'accès au logement sera recherchée.
  - o Un habitat individuel et intermédiaire sera privilégié.
- Desserte et déplacements modes doux :
  - o Création d'une liaison modes doux, permettant de relier le quartier à la salle des fêtes.
  - o Deux accès seront prévus : l'un sur la partie Nord (voie communale 15) et l'autre sur la partie Ouest (voie communale 15).
- Espaces naturels :
  - o Conservation et renforcement des haies bocagères existantes afin de faciliter l'intégration paysagère de l'aménagement.
  - o Créer un espace tampon entre la partie Sud, côté salle des fêtes et la partie habitat.



	Périmètre concerné		Aménagement paysager
	Habitat individuel et/ou intermédiaire		Liaison piétonne à créer et/ou renforcer
	Voie de desserte		Accès



**Fiche n°4 : Aménagement de la zone 1AUB des Cheix**

**Descriptif :**

- Secteur situé au cœur du village des Cheix.
- Zonage 1AUB (opérationnelle)
- Secteur d'une superficie de 1.1 ha en zone 1AUB

**Objectifs :**

- 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

**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.
- Production de logements confortables et agréables à vivre :
  - o 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.
  - o Privilégier la réalisation d'habitats mutables, permettant de s'adapter aux évolutions des modes de vie et des besoins.
  - o 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 naturels et gestion des eaux pluviales :
  - o Les espaces de stationnement recevront des plantations. Assurer une bonne gestion des eaux pluviales et réaliser des aménagements paysagers.
  - o Les haies et arbres existants d'intérêt seront à préserver.
  - o Le recours à l'imperméabilisation des sols aux abords des constructions sera limité au strict nécessaire, afin de privilégier les espaces de pleine terre.

