

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.2

commune de :

MALAUZAT

SCP D'ARCHITECTURE DESCOEUR F&C
DEA D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63 000 Clermont-Ferrand
TEl: 04-73-35-16-26
Fax: 04-73-34-26-65
E-Mail: SCP.DESCOEUR@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

- Prescription

Délibération du conseil municipal
du : 13 septembre 2005

- Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal
du : 29 juin 2007

- Approbation

Délibération du conseil municipal
du : 23 mai 2008

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- __ 1 Rév. simp. n°1 app. par délib. du CM du 28/01/2011 _____
- __ 2 Modification n°1 app. par délib. du CM du 28/01/2011 _____
- __ 3 Modification n°2 app. par délib. du CM du 28/01/2011 _____
- __ 4 Modification n°3 app. par délib. du CM du 29/02/2012 _____
- __ 5 _____
- __ 6 _____

PREAMBULE

La commune de Malauzat dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2008. Ce document a déjà fait l'objet de deux modifications et d'une révision simplifiée.

La commune souhaite aujourd'hui apporter une nouvelle modification à son document d'urbanisme afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUi intégrée à l'Espace Mozac.

Le présent dossier de Rapport de Présentation s'attache à montrer la justification des choix retenus par la collectivité pour permettre cette modification (transformation d'une zone AUi en Ui).

Elle est détaillée dans les pages suivantes.

Conformément aux dispositions de l'article L123.13 du code de l'urbanisme, « la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (...)
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public (...), ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4. ».

Les points 2 à 5 concernent des modifications réglementaires d'ordre technique ne perturbant pas l'économie générale du projet. En effet, elles ne sont pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifient pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation.

Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Cette modification du document d'urbanisme s'inscrit également dans le cadre de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000; elle en respecte les dispositions.

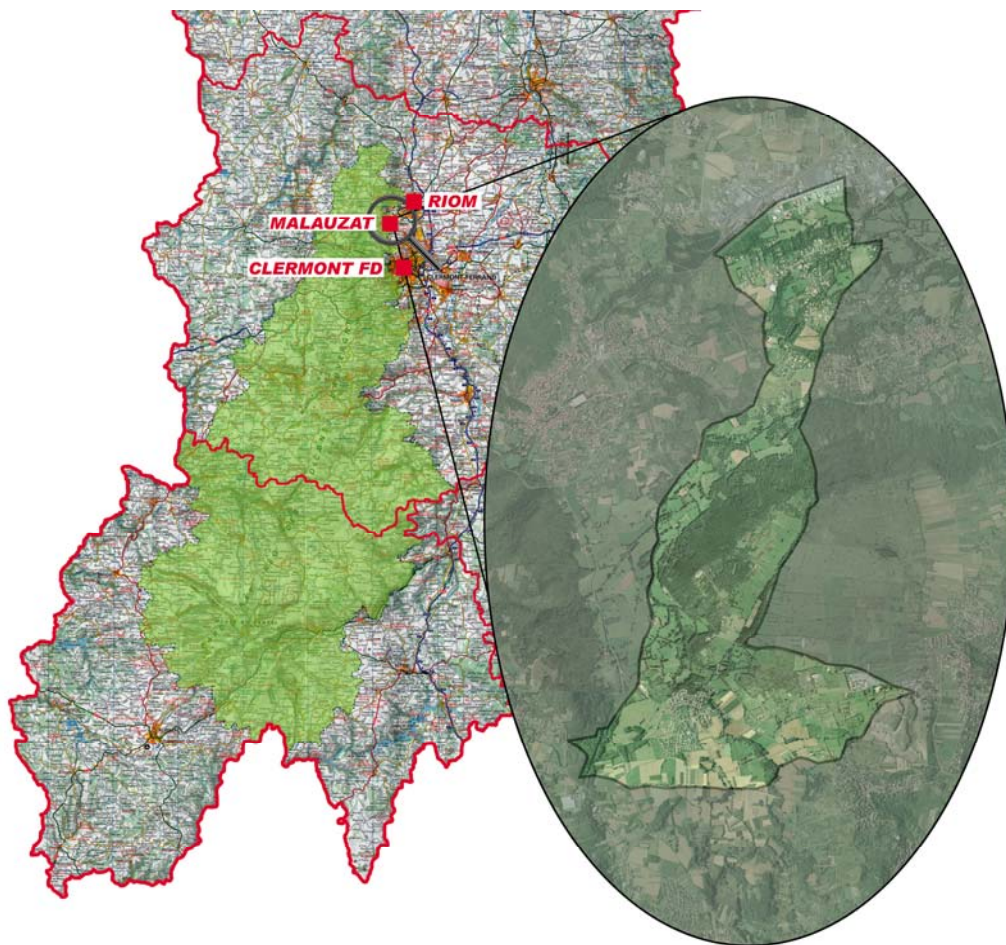
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MALAUZAT

La commune de Malauzat est située à proximité de Clermont Ferrand. C'est une commune de forme allongée, charnière entre la Grande Limagne et les Monts Dômes.

La commune présente la particularité d'être coupée en deux, séparée par une véritable barrière naturelle, le Puy de Marcoin. Nous avons au Sud le vieux village de Malauzat et au nord, les villages de Saint Genest-l'Enfant et des Moulins Blancs.

La commune est limitrophe de :

- la commune d'Enval au Nord
- les communes de Mozac, Marsat, Châteauguay, à l'Est
- les communes de Blanzat et Sayat au Sud
- la commune Volvic à l'Ouest.

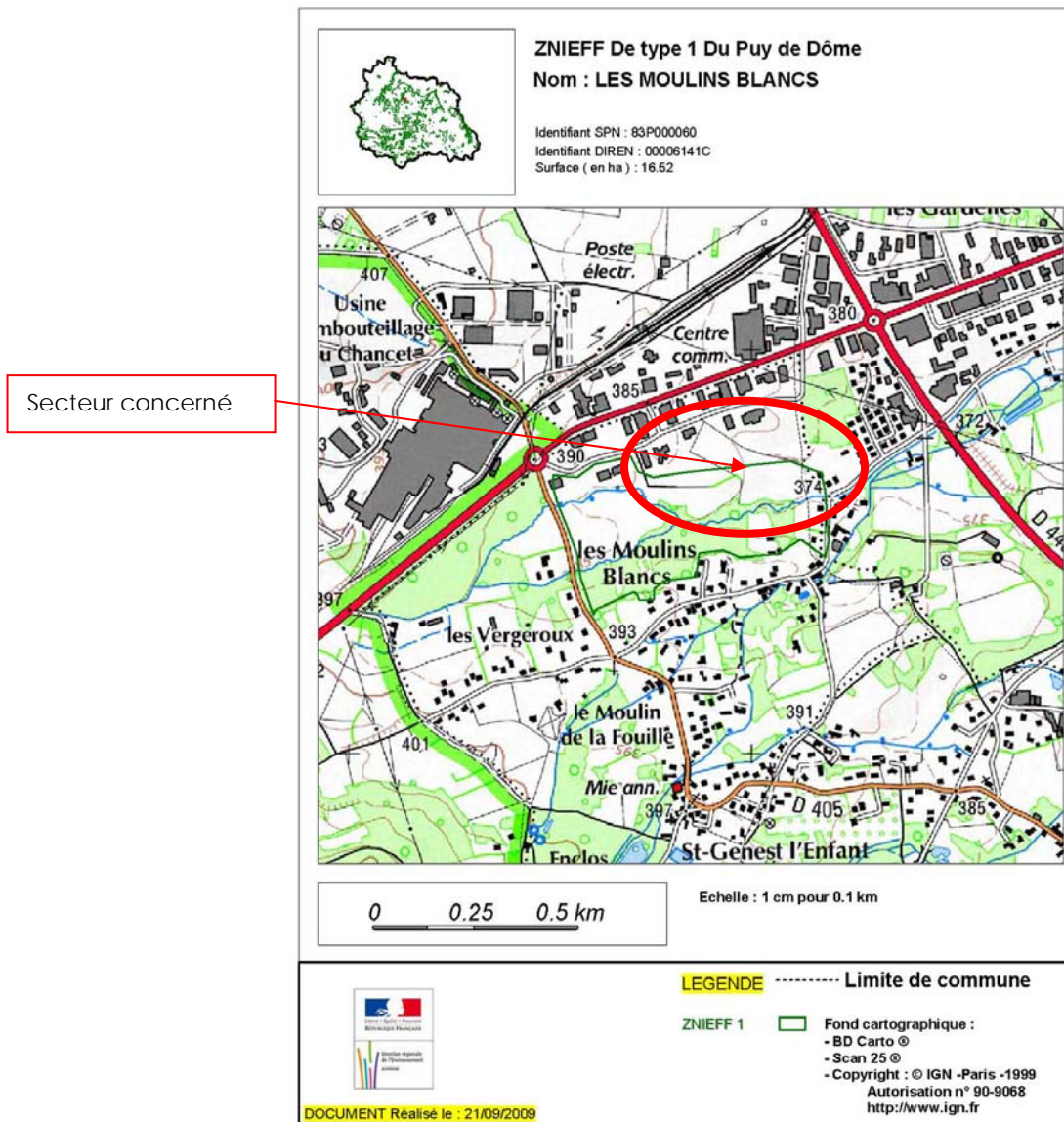


La commune fait partie administrativement de l'arrondissement de Riom et du canton de Riom Ouest .

Elle se situe également dans le périmètre du Grand Clermont et est adhérente de Riom Communauté. Créée en janvier 2000, cette communauté de communes regroupe près de 32 000 habitants autour de 11 communes. Ses actuelles compétences portent sur l'économie, le commerce et l'artisanat, le tourisme, l'aménagement de l'espace, l'habitat et le cadre de vie, les voiries communautaires, les équipements culturels et sportifs, les déchets des ménages.

La commune est en outre concernée par 2 ZNIEFF de type 1 (Les Moulins Blanc / Versants et plateaux de Châteaugay) et une ZNIEFF de type 2 (Coteaux de Limagne Occidentale).

Le secteur objet de la présente modification est situé pour partie sur le périmètre de la ZNIEFF de type 1 dénommée « Les Moulins Blancs ». Cette ZNIEFF vise à protéger deux espèces : la tulipe sauvage et le torcol fourmilier.



OBJET et PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Objet : Classement d'une zone AUi en Ui (par extension de la zone Ui existante).

Définition des zones selon le règlement d'urbanisme du PLU :

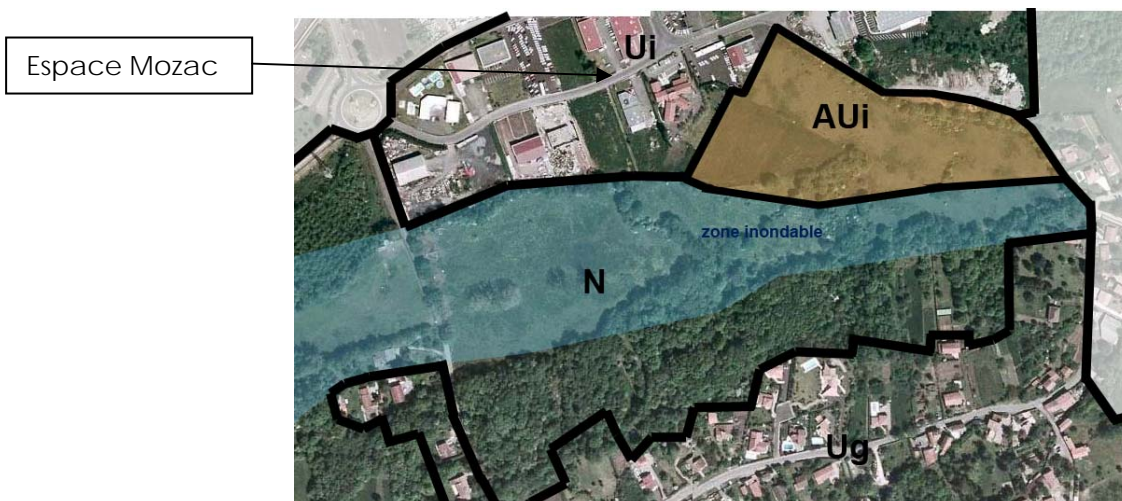
La zone AUi est une zone insuffisamment équipée pour permettre son utilisation (activités secondaires et tertiaires). Elle devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale sur l'ensemble de la zone avec identification de la viabilité.

Elle devra faire l'objet d'une procédure de modification pour son ouverture à l'urbanisation.

Elle est destinée à devenir une zone Ui.

La zone Ui est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de services ou industrielles. Les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées au règlement.

Secteur concerné : Zone AUi intégrée à l'Espace Mozac (zone Ui).



Classement modifié :

Le secteur concerné par la modification n°3 du PLU est actuellement classé en zone AUi.

Le classement en zone Ui représente une superficie d'environ 4,18 hectares sur des parcelles cadastrées AL 40, 41, 48, 170, 57, 58, 59, 60, 61, 65 et sur une partie des parcelles AL 66, 67, 47, 46, 45, 43 et 42.

Règlement du PLU :

Un classement Ui existe déjà au PLU. Il n'est donc pas nécessaire d'établir un nouveau règlement pour cette zone.

Description du projet :

Au titre de la compétence Economie, et dans le cadre de sa politique globale d'aménagement du territoire, Riom Communauté gère les projets de création, requalification et extension de zones d'activités sur le territoire communautaire dans un souci de cohérence et complémentarité à l'échelle du territoire communautaire, mais également à l'échelle du Grand Clermont.

Sa situation géographique proche de l'agglomération clermontoise et sa position stratégique en terme de desserte

autoroutière (A89 / A71) et aérienne (15 min de l'aéroport d'Aulnat) en font un territoire attractif au plan économique.

La pression foncière dans ce domaine se fait croissante. Ainsi, la zone d'activités Espace Mozac qui regroupe aujourd'hui plus de 100 entreprises et représente près de 1 000 emplois, est confrontée à une demande permanente de foncier en matière de développement commercial.

Les demandes sur Espace Mozac sont d'autant plus fortes qu'il existe sur le territoire deux zones à vocation commerciale, Espace Mozac et Riom Sud, et que cette dernière a des possibilités d'extension limitées du fait de la définition du Plan de Prévention des Risques et Inondations (PPRI) et du classement en zone inondable de l'ensemble des terrains situés en partie Sud de la zone.

En 2004, consciente des enjeux de développement sur cette zone d'activité, la communauté de communes a élaboré un programme de requalification qui s'est organisé en 4 tranches.

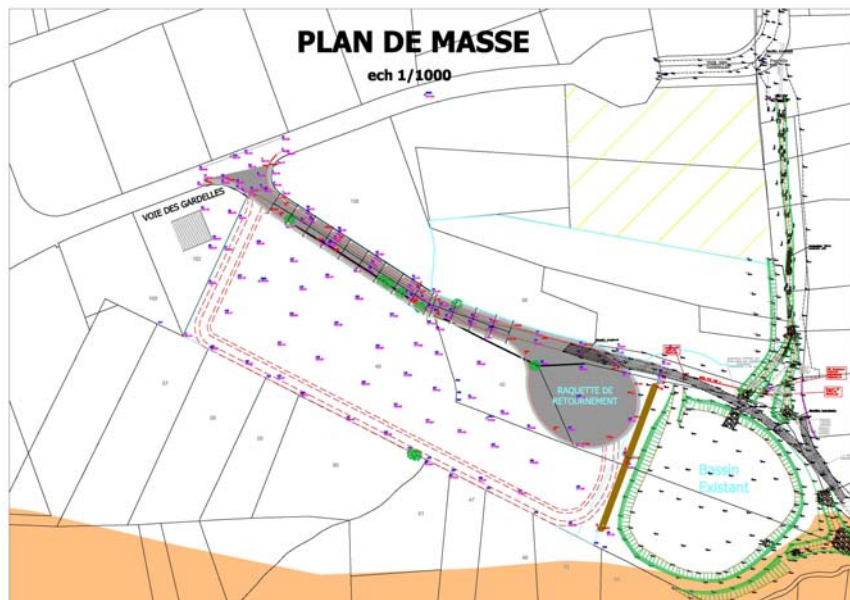
Selon les commerçants et les usagers, les travaux ont impulsé une dynamique sur cet espace et plusieurs entreprises commerciales et artisanales ont engagé la requalification de leurs bâtiments contribuant à une refonte complète de la zone d'activités.

Ce programme de requalification a mis en évidence la nécessité d'identifier sur la zone les possibilités d'extension soit pour un développement immédiat, soit pour la création de réserve foncière. Ainsi, considérant les besoins en terrains à vocation commerciale et artisanale sur le territoire communautaire et la nécessité de conforter cette zone (cf Charte Urbanisme Commerciale du Grand Clermont) et répondre à la demande croissante, Riom Communauté a défini un projet d'extension dans le prolongement Sud de la zone d'activités, sur la commune de Malauzat : zone AUi au PLU.

A l'heure actuelle, la viabilisation du secteur a été réalisée

- aménagement d'une chaussée poids lourds, bordure et traitement des trottoirs
- mise en place d'un réseau d'eaux usées avec station de relèvement
- mise en place d'un réseau d'eaux pluviales avec rejet dans le bassin d'orage situé à proximité
- extension du réseau d'adduction d'eau potable par le concessionnaire
- mise en place de l'éclairage public
- mise en place d'un réseau de télécommunication et d'un réseau d'alimentation basse tension.

Ce secteur a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble réalisé par Riom Communauté (voir ci-dessous).



PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

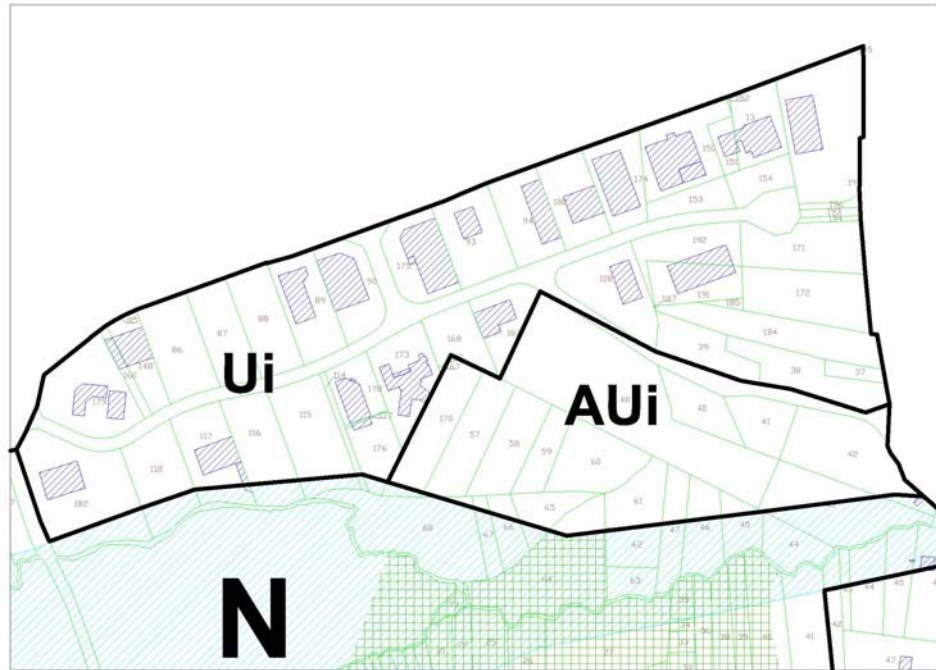
Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUi en permettant son classement en Ui.

Le secteur est concerné par le périmètre de la ZNIEFF de type 1 dite « des Moulins Blancs ». Il s'établit sur un secteur limitrophe de la zone N définie au PLU. Cette dernière correspond en majeure partie au périmètre de la ZNIEFF. Bien que portant peu atteinte à la flore et à la faune existante, le secteur concerné par la ZNIEFF restera non-aedificandi afin que les stations de pousse de la tulipe sauvage et les zones de nidification et de nourrissage du torcol fourmilier ne soient pas touchées par les travaux.

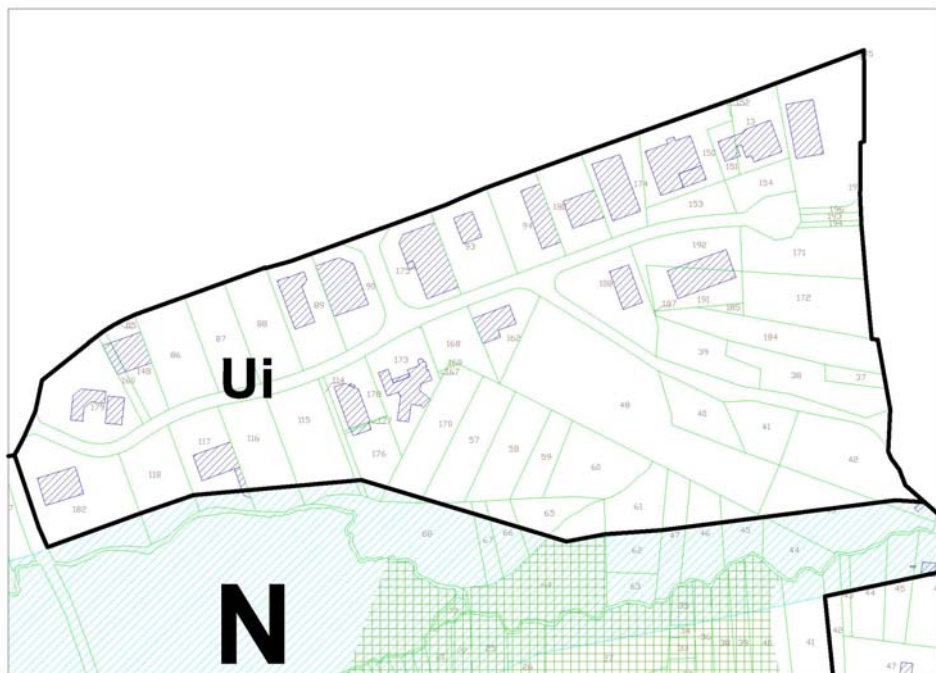
JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

- La commune de Malauzat est incluse dans le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'agglomération clermontoise.
- Elle n'est pas soumise aux dispositions de la Loi Montagne (article L145.3.II du code de l'urbanisme)
- Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme est respecté.
- Les parcelles objets de la présente modification ne sont affectées d'aucune servitude d'utilité publique.

REPRESENTATION GRAPHIQUE DE LA MODIFICATION N°3



Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié - Proposition -

MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

Zones		Superficie PLU actuel	Superficie PLU futur	Variation
Zones Urbanisées	Ud	06.04ha	06.04ha	0
	Ug	51.62ha	51.62ha	0
	Uia	03.55ha	03.55ha	0
	Ue	01.02ha	01.02ha	0
	Ui	10.74ha	14.92	+ 04.18
	Us	01.31ha	01.31ha	0
	Total	74.28ha	78.46ha	+ 04.18
Zones d'Urbanisation Future	AU	07.40ha	07.40ha	0
	AUg	11.49ha	11.49ha	0
	AUi	06.79ha	02.61ha	- 04.18
	Total	25.68ha	21.50ha	- 04.18
Zone Agricole	A	148.53ha	148.53ha	0
	Total	148.53ha	148.53ha	0
Zones Naturelles	N	157.83ha	157.83ha	0
	Np	191.83ha	191.83ha	0
	Nh	00.85ha	00.85ha	
	Total	350.51ha	350.51ha	0
Total superficie communale		599.00ha	599.00ha	