

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.2

commune de :

Modif.
n°4

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~~
- ___ 4 Modification n°3 app. par délib. du CM du 29/02/2012
- ___ 5; Modification n°4 app. par délib. du CM du 12/11/2012
- ___ 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 trois modifications et d'une révision simplifiée.

La commune souhaite aujourd'hui apporter une nouvelle modification à son document d'urbanisme.

Cette modification concerne 2 points :

- 1- permettre une meilleure ouverture à l'urbanisation d'une zone Aug.
- 2- modification réglementaire.

Le présent dossier de Rapport de Présentation s'attache à montrer la justification des choix retenus par la collectivité pour permettre cette modification.

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. ».

Cette modification ne perturbe pas l'économie générale du projet. En effet, elle n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifie 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.

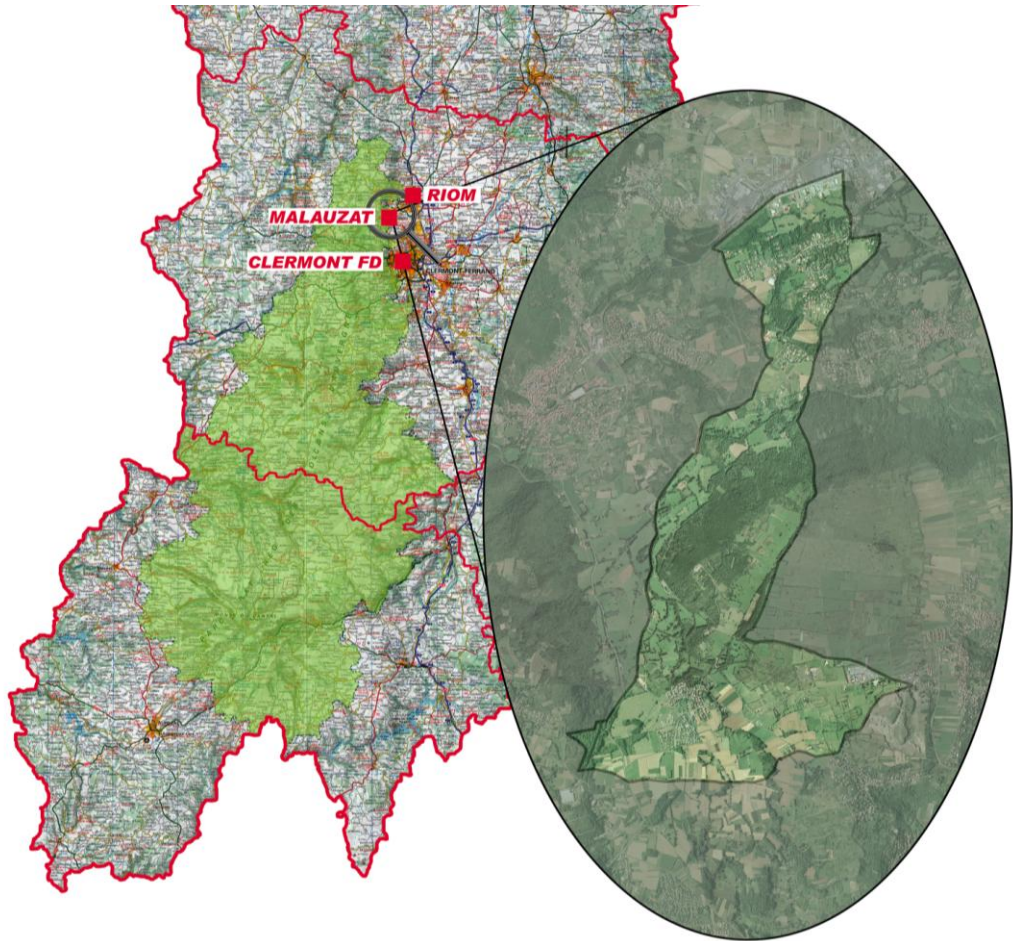
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MALAUZAT

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 Châteauguay) et une ZNIEFF de type 2 (Coteaux de Limagne Occidentale).

Le secteur objet de la présente modification n'est pas concerné par ces périmètres.

POINT 1

Permettre une meilleure ouverture à l'urbanisation d'une zone Aug.

OBJET et PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3DU PLU

Objet : Classement d'une zone AUg en 2 zones AUg.

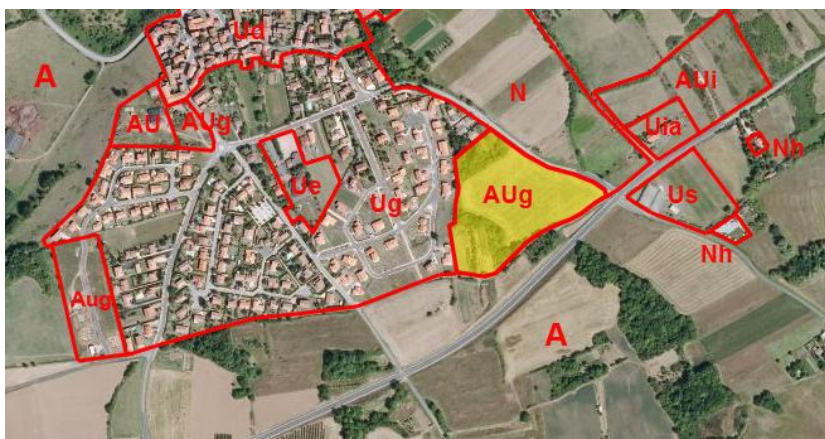
Définition des zones selon le règlement d'urbanisme du PLU :

La zone AUg est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone.

Un plan d'aménagement global devra être réalisé sur l'ensemble de la zone.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble.

Secteur concerné : Zone AUg au Sud du bourg de Malauzat.



Classement modifié :

Le secteur concerné par la modification n°4 du PLU est actuellement classé en zone AUg.

Le classement en 2 zones AUg représente une superficie d'environ :

- 1,35 ha sur les parcelles cadastrées AI 134 et 135
- 1,93 ha sur les parcelles cadastrées AI 687, 127, 128, 129, 130, 131 et 132.

Règlement du PLU :

Un classement AUg existe déjà au PLU. Il n'est donc pas nécessaire d'établir un nouveau règlement pour ces zones.

En revanche, il sera demandé un plan d'aménagement d'ensemble sur les 2 zones AUg contigües de sorte à ce qu'in fine, l'urbanisation de tout ce secteur soit cohérent.

Description du projet :

La multitude de parcelles présente sur la zone AUg actuelle freine actuellement toute opération sur l'ensemble de cette zone ; par ailleurs, sa taille importante (3,28 hectares) induirait en cas de réalisation un apport massif de logements impactant de manière conséquente les équipements scolaires de la commune.

Un projet d'aménagement en continuité du bourg étant à l'étude sur les parcelles AI 134 et 135, le découpage de ce secteur en deux zones AUg distinctes permettra d'une part la concrétisation du projet présent en continuité du bâti existant et d'autre part d'éviter que les 3,28 hectares de ce secteur ne s'ouvrent à l'urbanisation en une seule fois."

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

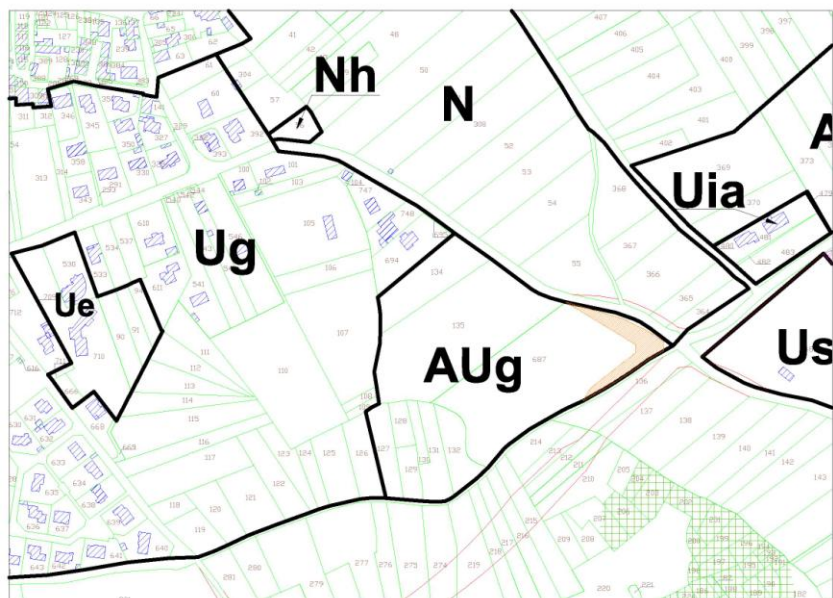
Sur le plan environnemental, la modification ne concerne pas de secteurs à enjeu.

La présente modification vise simplement le classement d'une zone AUg en 2 zones AUG. De plus, ce secteur n'est pas concerné par le périmètre des 2 ZNIEFF.

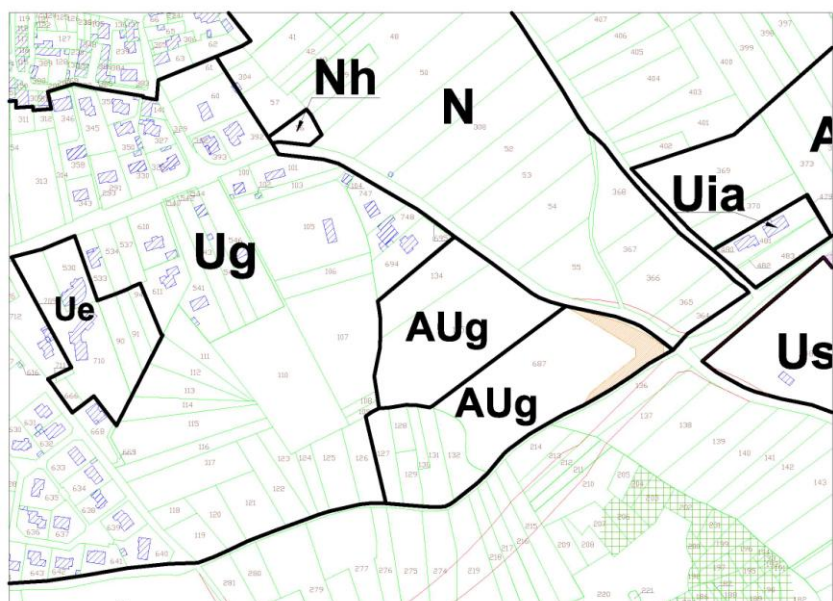
JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

- 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°4



Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié -Proposition-

POINT 2

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

L'ensemble des articles 6 et 7 qui prévoit une implantation libre des constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt général ne répond pas à l'article R123-9 du code l'urbanisme qui demande à réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. A ce titre, la notion d'implantation libre est supprimée pour l'ensemble des zones.

Zones Ug, Ue, Ui, Uia, AUg, AUi, N et Nh

L'article 6 des zones Ug, Ue, Ui, Uia, AUg, AUi, N et Np impose un retrait minimum des constructions par rapport à la limite des voies routières. Or, ce terme de « limite des voies routières » s'avère problématique dans sa compréhension et amène à supposer que la limite à prendre en compte est celle de la bande de roulement.

Il est donc proposé de remplacer ce terme par « à la limite de parcelle avec les voies routières ».

Les articles Ug 6, Ue6, etAUg6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES- sont donc modifiés comme suit :

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite **de parcelle avec les des-voies routières.**

Le reste de l'article est inchangé.

Les articles Ui6 et AUi6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES- sont donc complétés comme suit :

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de **parcelle avec** la voie routière avec un retrait minimum de 5m pour les logements et bureaux et de 10m pour les autres constructions.

Le reste de l'article est inchangé.

L'article Uia6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES- est donc modifié comme suit :

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à **l'alignement existant ou futur la limite de parcelle avec les des** voies routières.

Le reste de l'article est inchangé.

Les articles N6 et Nh6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES- sont donc modifiés comme suit :

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite **de parcelle avec les des** voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Le reste de l'article est inchangé.

Zone Ug

L'article 7 de la zone Ug réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Un règlement propre au lotissement « le Peyrat » impose une marge de recul de 8m par rapport à la limite Est de ce lotissement pour les lots 4 à 8.

Par le présent dossier de modification, il est ainsi proposé de compléter l'article 7 des zones AUg afin d'introduire cette réglementation.

L'article Ug7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES- est donc modifié comme suit :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lotissement « le Peyrat »: pour les parcelles AR4 à AR8, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 8m par rapport à la limite Est du lotissement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.