

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

3

Orientations
d'aménagement
et de
programmation

Département du Puy-de-Dôme

Commune de
MANZAT



PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 24 Janvier 2014

Approbation du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2014

REVISIONS ET MODIFICATIONS



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



Echéancier des zones 1AU, 2AU et Uv

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU		
Secteurs	Zones 1AU	Zones 2AU
Le Bourg	Zone 1AUa : 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	-
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.	

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

Descriptif :

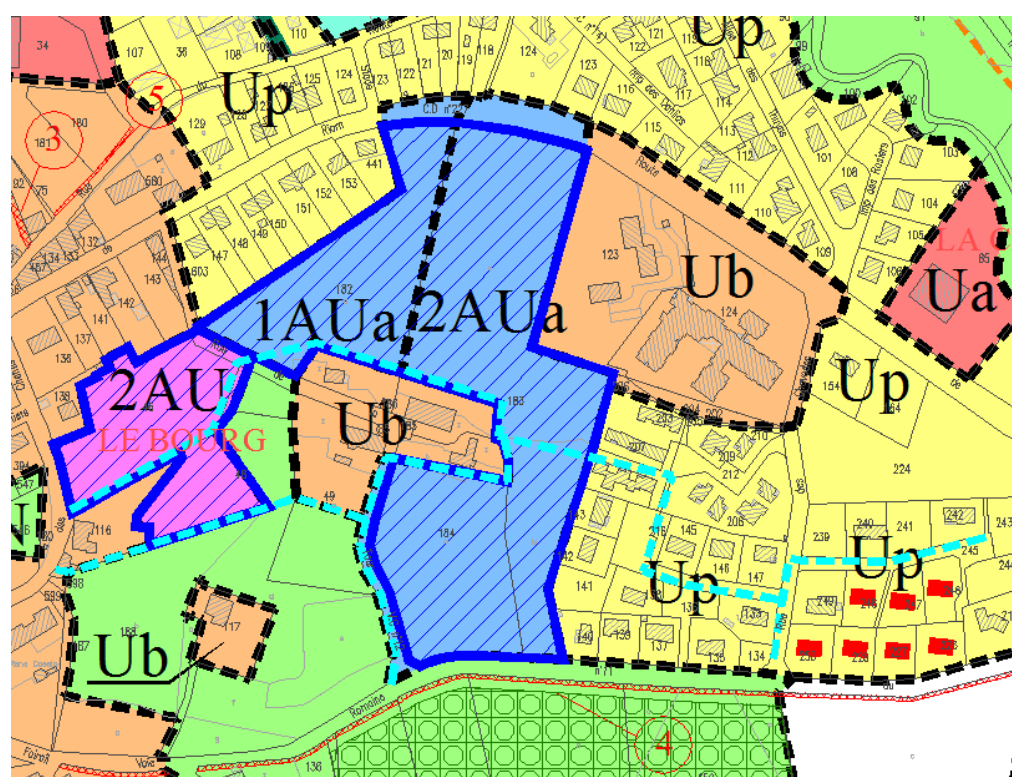
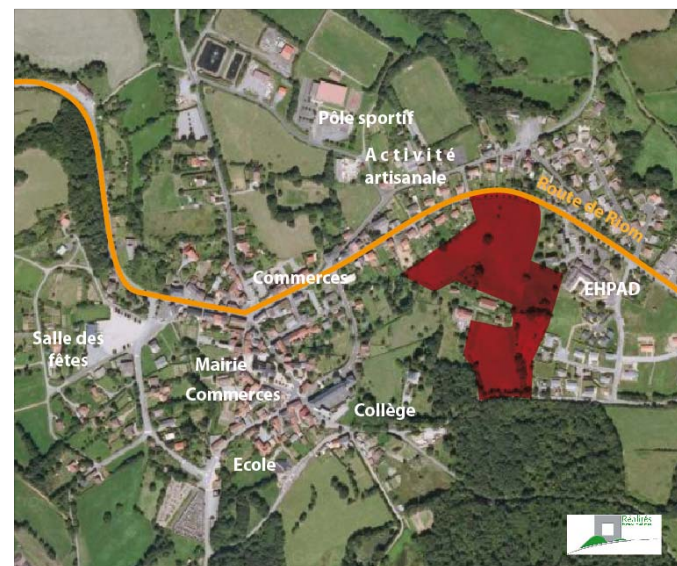
- Secteur situé au entre le centre bourg et l'EHPAD, le long de la route départementale
- Secteur situé en partie en comblement de dent creuse et en partie en continuité du tissu existant.
- Zonages 1AUa (opérationnelle) et 2AUa
- Secteur en deux parties, d'une superficie de 3.9 hectares

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 et depuis la Tour de 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 de 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

 Périomètre concerné	 Espace commun/public
 Habitat collectif et/ou groupé et/ou intermédiaire	 Aménagement paysager
 Habitat individuel ou 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

