

MAZEYRAT-D'ALLIER

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



PREALABLE

*Le présente PADD a été réalisé initialement par le bureau d'études CORIOLIS
et complété ensuite par le bureau d'études TOPOS.*

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme (PADD) **présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune.**

Il est le reflet de la politique de la commune en matière d'urbanisme.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

Le PADD exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Le PADD, comme l'ensemble du PLU, doit respecter les principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et être compatible avec les documents de planification supra-communaux (schéma de cohérence territoriale...), les plans de déplacements urbains ou les chartes des parcs naturels régionaux.

Le PADD n'est pas opposable aux demandes d'utilisation ou d'occupation du sol (permis de construire, lotissement,...) : en revanche, le règlement du PLU ainsi que les orientations facultatives d'aménagement (voir ci-après) doivent être établis en cohérence avec le PADD.

1. MOTIVATIONS, DYNAMIQUES ET CONTRAINTES URBAINES

Motivations initiales de la commune

La commune a souhaité remanier son PLU afin de redéfinir les périmètres constructibles dans un objectif qualitatif : positionner les terrains constructibles les plus pertinents et les moins impactants notamment vis à vis de l'agriculture et de l'environnement, renoncer aux zones « en sommeil », manifestement surdimensionnées et peu pertinentes du point de vue urbain.

Principales dynamiques

- population jeune et croissance démographique
- territoire attractif pour la résidence permanente au sein du bassin d'emploi de Langeac

Principales contraintes

- équilibre entre agriculture / zone à bâtir.
- enjeux environnementaux et paysagers relativement généralisés

2. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Objectifs démographiques : une ambition qui s'appuie sur des atouts et des bases solides.

L'objectif de population doit permettre de conforter le statut de commune importante du bassin de vie de Langeac mais aussi de valoriser le potentiel de développement que lui procure sa situation vis-à-vis des grands axes de communication, de la proximité du bassin d'emploi du Langeadois.

L'opportunité de proposer des terrains à bâtir est justifiée par une série d'aménagement, réhabilitation, travaux effectués dans le village depuis une dizaine d'année. Le parc immobilier s'en trouve valorisé et bénéficie d'une bonne occupation, les espaces publics sont davantage fonctionnels et attractifs.

L'objectif de population est par conséquent, à l'horizon d'une vingtaine d'année, de 2 000 habitants (actuellement autour de 1500), la répartition de cette population doit également se faire de manière équilibrée et proportionnée entre les différents secteurs de la commune.

Le Chef-lieu, s'il doit être renforcé, ne constitue pas la seule zone susceptible d'accueillir une nouvelle population résidente. En effet la commune se caractérise par la dissémination en gros bourg importants (Reilhac, Saint-Eble) et moyens qui ont également, de par leur capacité et leur positionnement, les atouts pour accueillir une population nouvelle.

La commune souhaite en particulier développer fortement les services à la personne qui lui semblent prioritaires compte-tenu de son profil démographique. L'ambition démographique peut, à priori, lui donner les moyens de cette ambition centrée sur la vie locale et la population résidente.

De plus, une grande quantité de « dents creuses » demeurent au sein des différents hameaux, ainsi l'essentiel du potentiel d'accueil de nouvelle population se situe à l'intérieur des parties agglomérées favorisant un bon usage des équipements, commerces et services, tout en limitant les déplacements.

La commune étant située au plus près du pôle d'emploi de Langeac, cette ambition limite ainsi les déplacements domicile-travail de la population résidente.

En ce qui concerne les NTIC, les caractéristiques de Mazeyrat-d'Allier lui garantissent une situation prioritaire quant à la desserte par les hauts et très hauts débits, mais à ce jour la commune n'est pas équipée.

Défense d'un élément majeur du territoire communal : l'activité agricole

La prise en compte et la préservation de l'agriculture sur la commune de Mazeyrat-d'Allier est un enjeu majeur.

La conservation des terres mécanisables est essentielle, en évitant la concurrence directe avec le développement de l'agglomération.

La commune fait le choix de conserver l'essentiel des terres agricoles dans un zonage agricole constructible afin de ne pas grever les exploitations et leurs éventuels projets de constructions. Les zones agricoles inconstructibles seront envisagées sur les secteurs sensibles du point de vue paysager et environnemental en lien avec l'état des lieux dressé sur ces points particuliers.

Activité économique fortement représentée sur la commune de Mazeyrat-d'Allier, le maintien de l'agriculture et la protection des terres agricoles est une volonté politique affirmée. Ainsi le développement de l'urbanisation ne doit pas compromettre l'agriculture : réalisation de projets d'agrandissement, diversification de la production, épandage agricole...

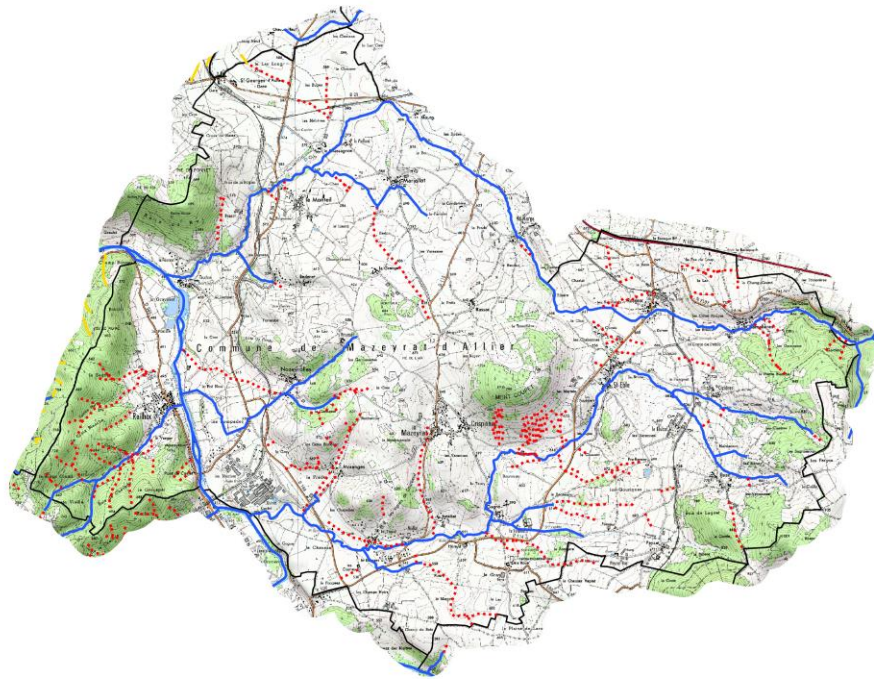
Le Chassagnon, Marjallat, Rassac, La Grange, Preyssat, Chamalières, Rougeac, Cizières, Le Cluzel, Blaizat, Paizat sont cités comme particulièrement sensibles du point de vue de la préservation et la protection des terres agricoles et des exploitations.

Préservation de la biodiversité et de la Trame verte et bleue

Mazeyrat-d'Allier dispose d'un réseau de haies et de cours d'eau se situant à la rencontre d'espaces naturels reconnus pour leur richesse écologique. Favoriser les continuités écologiques par la protection des réseaux de haies et boisements (trame verte) et des cours d'eau (trame bleue) est une volonté communale. Cette trame est en effet souvent interrompue par le caractère artificialisé de la vallée et l'appauvrissement du réseau de haies en différents secteurs.

Les grands ensembles naturels situés tout autour de la Plaine de Langeac doivent bénéficier de la conservation des interconnexions boisées qui garantissent la circulation des espèces faunistiques et floristiques en traversant une commune largement concernée par des espaces agricoles ouverts et une forte pression des activités humaines.


**Cartographie des cours d'eau après expertise
Commune de Mazeyrat-d'Allier**



Cours d'eau examinés

- Écoulements classés
- ... Écoulements non classés
- Tronçons en attentes d'expertise terrain
- Tronçons en attentes d'une seconde expertise
- Reconnu CE sauf si production d'un droit d'eau

500 0 500 1000 m

 Dans le cas d'un écoulement d'eau reporté ou non présent sur la carte,
prendre contact avec la DDT 43

Réalisé par la DDT43
8/6/2016
Sources: IGN, Cadastre DG

Ministère de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer
Mars 2017

Un élément du paysage rural : les haies à créer et à conserver

Les haies sont des éléments fondamentaux des paysages de la commune, dans la vallée, les plus importantes d'entre-elles ont été conservées. Le PLU peut identifier et protéger les haies qui marquent les grands corridors écologiques (trame verte) et les ensembles bocagés existants.

Principes d'aménagement du territoire communal

Le développement urbain

Le principe qui doit guider la définition du zonage sur le territoire de la commune doit obéir aux critères suivants :

- L'effort principal en terme de terrains constructibles doit se faire dans et à proximité immédiate des principaux hameaux et des grands axes de communication.

Dans un souci d'équilibre sur le territoire et dans l'objectif de valoriser les principaux hameaux de la commune, une ambition proportionnée mais réelle doit être portée sur les hameaux de Rougeac, Bedenet et Nozeyrolle. Ces hameaux ont en commun de cumuler un ou plusieurs des atouts suivants : importance de l'habitat existant, proximité et capacité des réseaux et des principaux axes de communication, possibilité de limiter et d'éviter les conflits d'usage avec notamment l'agriculture, bonne exposition des terrains selon les critères de l'architecture bioclimatique...

Sur les autres lieux habités, malgré parfois le caractère isolé et limité de la capacité d'accueil de population, la commune souhaite afficher une offre relative afin de maintenir la population et de répondre aux projets de constructions éventuellement projetés. L'objectif étant également de contribuer à l'entretien des réseaux de desserte de ces hameaux en encourageant le maintien et le renforcement d'une population résidente.

Ces ambitions sont toutefois toujours soumises à un examen des conséquences de ces ambitions du point de vue notamment de l'agriculture, de l'environnement et des paysages.

- Le projet passe par une maîtrise du développement urbain
 - maîtrise et qualité dans le développement urbain ;
 - maîtrise et cohérence dans la prise en compte des capacités des réseaux publics ;
 - réflexions d'urbanisme sur les quartiers nouveaux ;
 - adéquation entre le développement urbain et les infrastructures d'équipement et de service ;

Vis à vis de cet objectif, la commune souhaite insister sur le fait que le projet de PLU doit permettre d'utiliser au mieux les réseaux existants et ne doit pas inciter à une croissance trop importante des besoins d'investissement dans ce domaine, cet objectif rejoint indirectement celui d'une gestion économe de l'espace.

- Un volet important est également constitué par l'amélioration du cadre de vie.
 - Éviter la juxtaposition des trames urbaines les unes avec les autres sans cohésion.
 - Développer une vie municipale en proposant de véritables lieux de vie et d'échange pour la population.

L'incitation à la vie municipale est un enjeu important compte-tenu du caractère « péri-urbain » de la commune, Rougeac, Saint Eble, par exemple, seront au cœur de cette réflexion. Lieux pour les jeunes, espaces publics de convivialité font partie du projet de PLU.

La commune souhaite engager une réflexion systématique pour toute nouvelle zone constructible sur l'offre en logements locatifs et sociaux.

En effet, Mazeyrat-d'Allier est confrontée à une réelle demande en logement locatif qu'elle ne peut assumer.

La mixité urbaine sera ainsi recherchée dans les projets qui seront proposés notamment à travers les orientations d'aménagement.

La commune de Mazeyrat-d'Allier est une commune résidentielle où les constructions à usage d'habitation domine largement. La loi SRU préconise la mixité urbaine.

Le développement économique

Dans l'attente de la définition et du positionnement du projet de zone industrielle intercommunale qui est envisagée sur le territoire communal, la commune souhaite conserver une zone constructible à destination d'activité autour du site existant.

Le développement d'un site à vocation artisanale et industrielle

L'enjeu de développement économique est double. Il s'agit en effet de :

- Promouvoir l'économie à l'échelle de la communauté des communes du Langeadois :

Mazeyrat d'allier est en effet la seule commune de la communauté susceptible de proposer des terrains à vocation artisanale ou industrielle. La création d'une zone d'activité attractive au sein de la communauté des communes est essentielle, elle est un axe prioritaire du projet de territoire intercommunal.

- Conforter la position de Mazeyrat-d'Allier comme pôle d'emploi est aussi un objectif propre à la commune.

Berges de l'Allier : maintenir la possibilité d'un aménagement touristique léger lié aux berges de l'Allier

Le site de l'ancienne gravière de Reilhac est prédisposé pour un aménagement à caractère touristique et de loisirs.

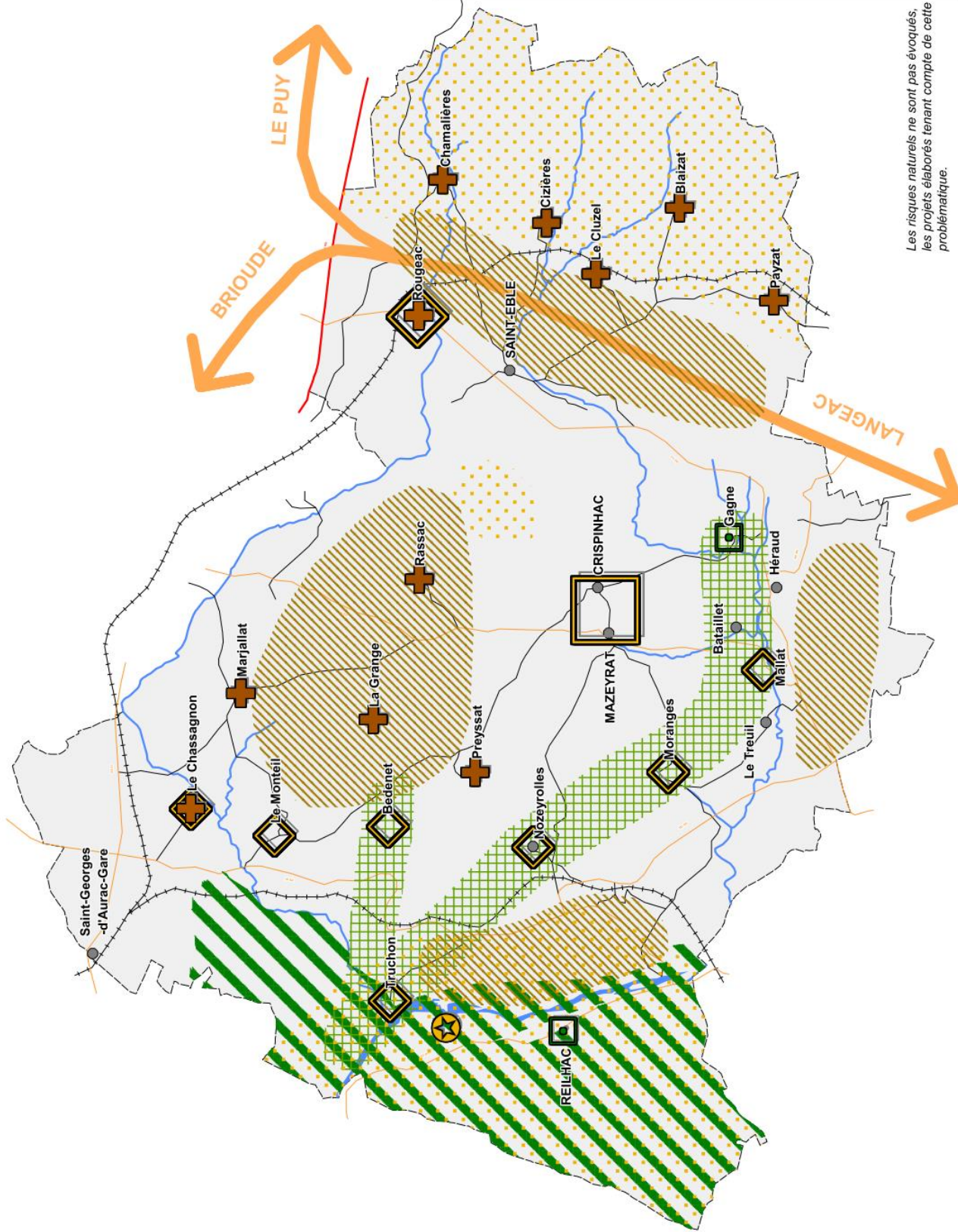
Les sablières de Reilhac ont été exploitées durant plusieurs années à des fins commerciales et sont aujourd'hui abandonnées. La commune souhaite sécuriser, valoriser ce site et l'aménager en zone de loisirs.












La mise en valeur globale du Mont Coupet

L'aménagement d'un sentier de découverte autour du mont Coupet, dans un objectif d'exploitation et de mise en valeur des sentiers existants, permettra de donner au relief identitaire de la commune et une vocation nouvelle sans toutefois en faire un lieu de forte fréquentation.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) Commune de Mazeyrat-d'Allier

Mai 2013



Développement du territoire	
	Potentiel de développement
	Fort potentiel de développement
	Renforcement et achèvement du chef lieu
	Potentiel touristique diffus
	Potentiel touristique des berges de l'Allier
	Principales terres agricoles de fortes valeurs agronomiques
	Axe routier principal
Gestion ou protection du territoire	
	Vigilance : Maintien de l'activité agricole
	Urbanisation qualitative prioritaire
	Problématique d'insertion paysagère forte
	Problématique environnementale forte Natura 2000

Les risques naturels ne sont pas évoqués, les projets élaborés tenant compte de cette problématique.

La protection des milieux naturels et des paysages.

Les milieux naturels sont à protéger, ils sont de trois types :

- Une zone étendue à l'ouest de la commune composée des espaces naturels remarquables de l'Allier.
- Des linéaires à prendre en compte à priori comme les haies majeures à proximité des cours d'eau.
- Des sites d'intérêts ponctuels et éventuellement isolés repérés lors de l'évaluation environnementale du PLU.

L'évaluation environnementale du PLU va permettre de préciser les enjeux auxquels vont être confrontés les projets du PLU. La trame verte et bleu sera définie pour être traduite dans le document et la connaissance fine des habitats d'intérêt communautaires qui seront répertoriés permettra leur protection stricte.

Prendre en compte les espaces sensibles

Le Mont Coupet, les rives de l'Allier, les zones humides « les champs du lac », les sites Natura 2000 et notamment les habitats protégés sont des sites majeurs de la commune que l'on doit protéger ou investir avec des règles particulières.

Accompagner le développement urbain

Seront mis en œuvre des dispositifs d'insertion paysagère des nouveaux quartiers, en limite de secteur et le long des voies (OAP).

Utilisation économe de l'espace

A partir d'une estimation des besoins au regard du profil socio-économique de la commune et du diagnostic physique du territoire, il apparaît que les secteurs à développer pour l'habitat en particulier le seront autour des pôles déjà affirmés tels que les bourgs de Mazeyrat, Rougeac, ...

En termes d'économie de l'espace et de déplacements, le choix de conforter des pôles existants permet de développer des secteurs faciles d'accès, desservis par les voies départementales et nationales, et d'éviter les secteurs isolés. Une réflexion sur l'aménagement d'une aire de covoiturage est à mener.

L'eau

La protection des captages sera assurée grâce au respect des périmètres définis par arrêté préfectoral.

Le réseau d'assainissement sera mis en conformité.

Prendre en compte les risques naturels et technologiques

La carte d'aléas des risques d'inondation définis dans le cadre de l'étude préalable au plan de prévention des risques naturels permet de prendre en compte ce risque au présent document d'urbanisme

Les zones naturelles remarquables à protéger strictement vis-à-vis du risque technologique sont la vallée de l'Allier et les autres cours d'eau, le mont Coupet, pie du Roi, ainsi que les zones boisées et la zone agricole

Optimisation du développement urbain et gestion économe de l'espace : perspective de développement des zones A Urbaniser (AU)

La carte ci-après montre la très sensible réduction quantitative et qualitative des zones à urbaniser de la commune sur le projet actuel vis-à-vis du projet de 2004.

La prise de conscience de la protection des terres agricoles, la nécessité de gestion économe de l'espace communal réclamé par la réglementation, le constat de l'absence de projets sur certaines parcelles constructibles, le caractère pré-opérationnel des aménagements engageant la capacité d'investissement de la commune ont conduit à ce résultat.

Il est à noter que ce recentrage du projet de PLU n'est pas de nature à contraindre les projets car il s'agit d'un saut qualitatif : terrains dans la continuité ou inclus dans l'urbanisation existante, projet existant ou caractère limité des investissements... Cette simplification ne contraint pas la dynamique démographique de la commune tout en préservant et limitant la consommation des terrains.

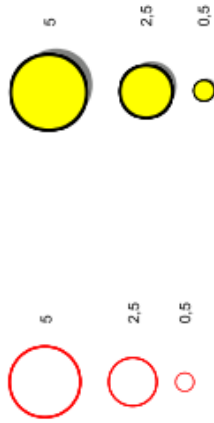
Ainsi le projet de PLU se construit à partir une base saine concernant l'existant. L'ambition du projet communal est de s'inscrire dans la continuité des efforts financiers consentis afin de soutenir le réseau de commerces et de services.

Le tissu urbain existant n'est pas oublié, comme il a été évoqué, ce dernier à fait l'objet de nombreuses améliorations, le parc de logements est équilibré et ne connaît pas de problème de déprise, l'effort de ce côté-ci était donc limité et le PLU se devait de se concentrer sur l'optimisation de son « réseau » de terrains constructibles.

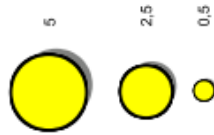
Ainsi, ce projet est de nature à satisfaire les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



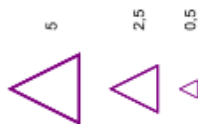
Superficies de zones AU en 2004 en hectares



Superficies de zones AU en 2013 en hectares



Superficies de zones AUI en 2004 en hectares



Etat d'urbanisation constatée des Zones AU de 2004

