

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 16 janvier 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 janvier 2026

Réf : 49098

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
- Les Cheix
- 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
Le Bourg	Zone 1AUa : Ouverture à l'urbanisation immédiate Zone 1AUc : Ouverture à l'urbanisation immédiate
Les Cheix	Zone 1AUb Ouverture à l'urbanisation immédiate
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 :

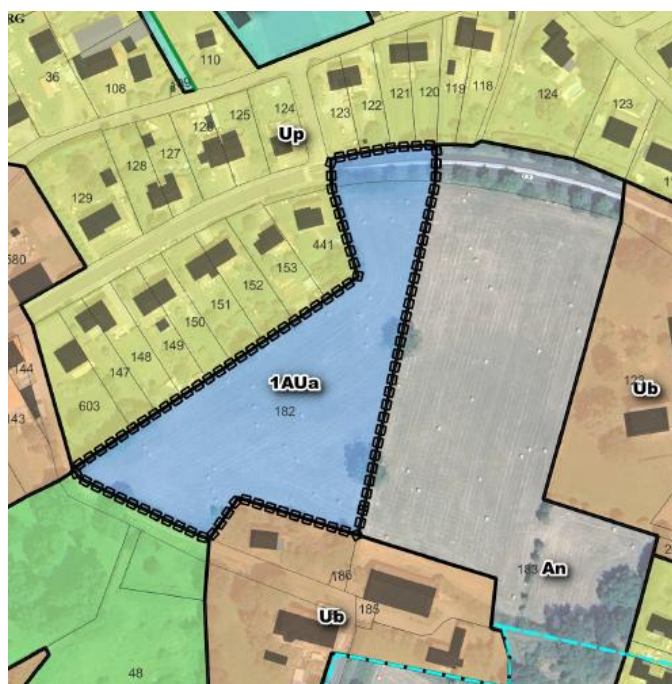
- Secteur situé entre le centre bourg et l'EHPAD, le long de la route départementale
- Secteur situé en partie en comblement de dent creuse et en partie en continuité du tissu existant.
- Zonage 1AUa (opérationnelle)
- Secteur d'une superficie de 0.9 ha

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.



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

- | | |
|--|--|
| Périimètre concerné | Voie de desserte |
| Habitat collectif et/ou groupé et/ou intermédiaire | Accès |
| Espace commun/public | Coulée verte à aménager le long de la voie |
| Préservation de haies /arbres existants | Liaison piétonne à créer et/ou renforcer |



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

Descriptif :

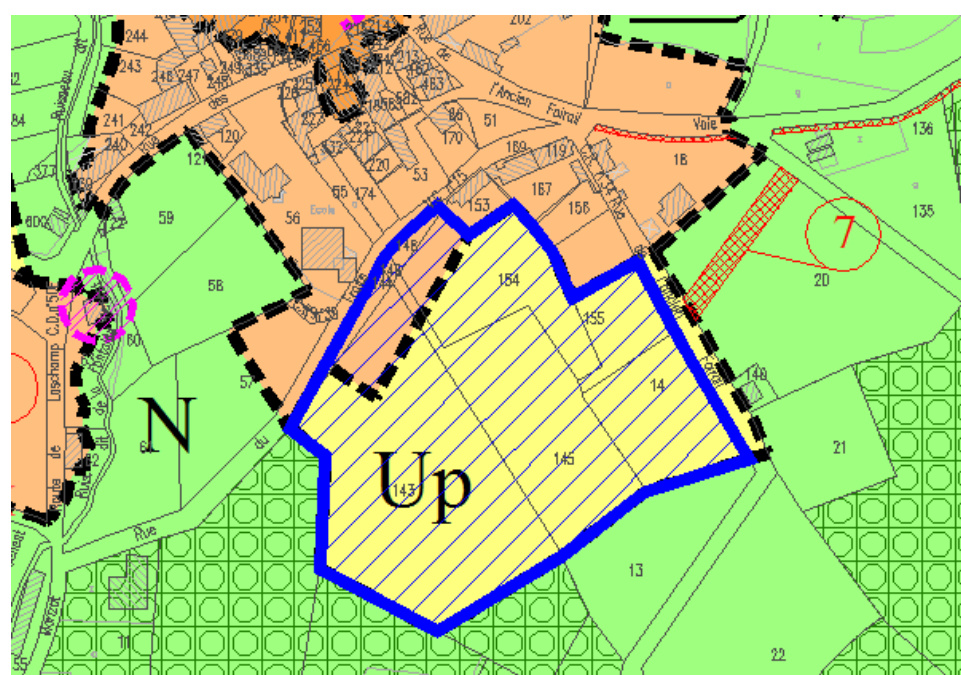
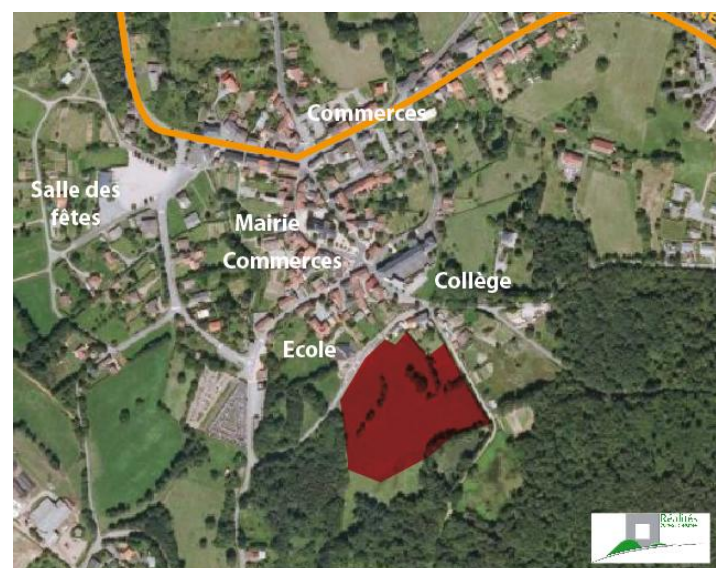
- Secteur situé à au Sud du bourg, à proximité immédiate du centre et en face de l'école
- Secteur qui s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante,
- Zonage Up et UB au PLU, à vocation d'habitat et d'équipements
- Superficie : 2.4 ha.

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.

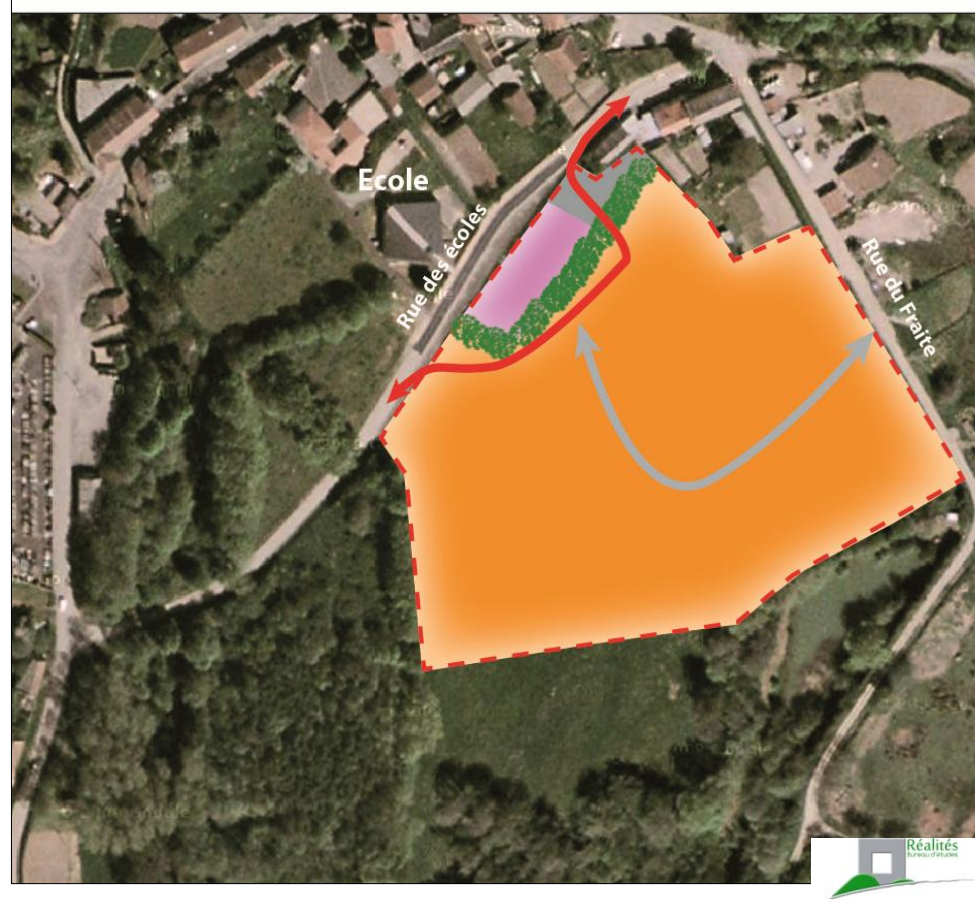
Principes de composition :

- 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/1AUc – Secteur Nord

Descriptif :

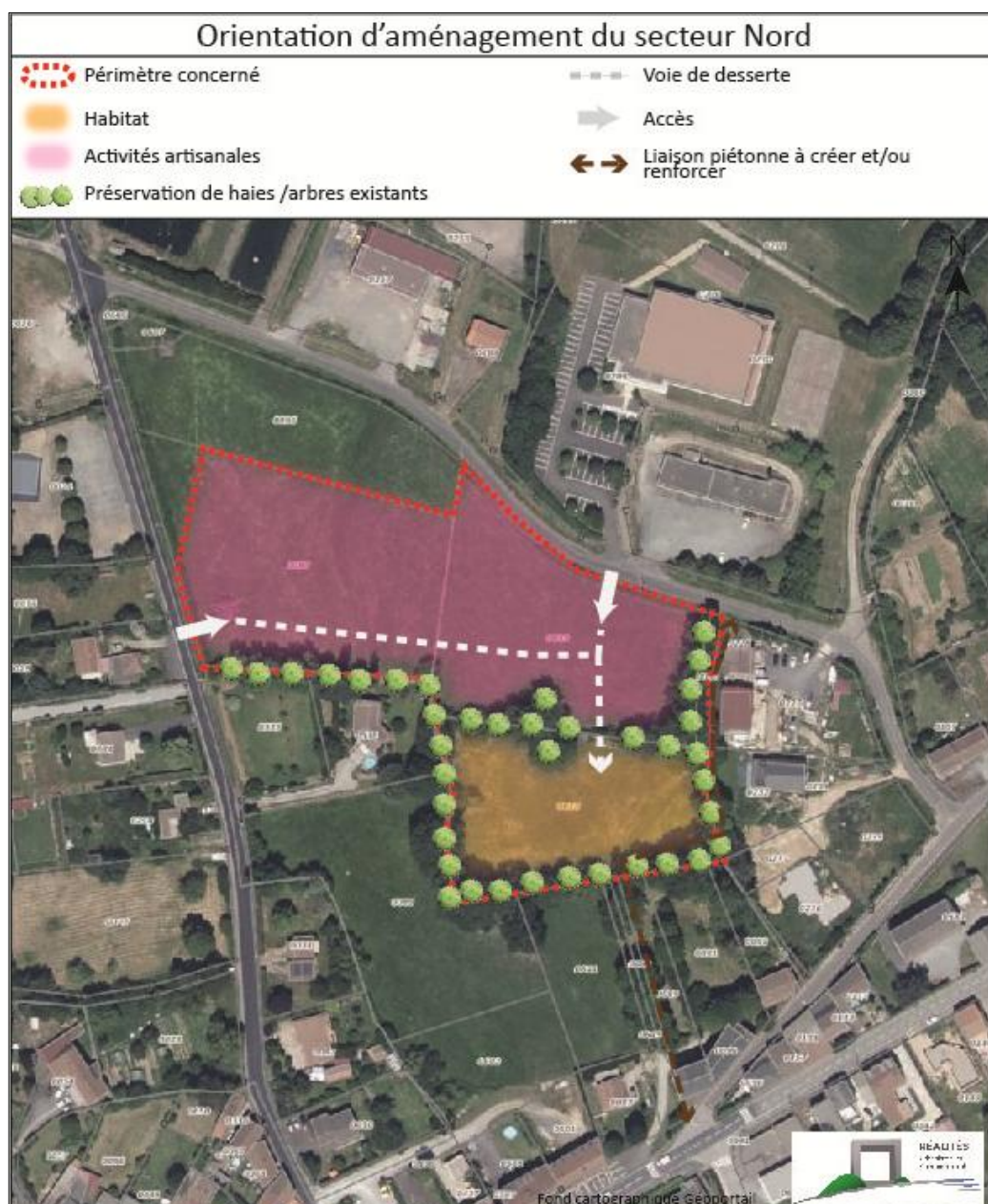
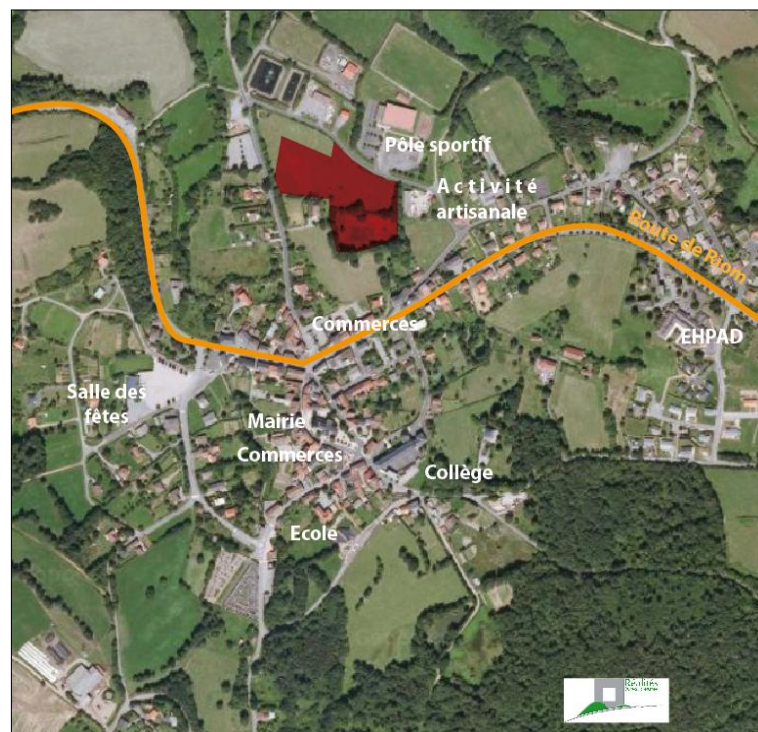
- Secteur situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg, à proximité du pôle sportif, de la station d'épuration et d'une activité artisanale.
- Secteur bordé par la rue des Gunchères au Nord et la route du Blot l'Eglise à l'Ouest.
- Zonages Ua (vocation artisanale) et 1AUc (zone à urbaniser 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.
- Combler 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 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.

