

COMMUNE de



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 24 octobre 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

**MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

SCP d'Architecture et d'Aménagement du territoire DESCOEUR François & Christine

Résidence Verlaine, 49 rue des Salins, 63 000 Clermont Ferrand

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
Le cadre du PADD	4
Politique générale	4
LE TERRITOIRE DE MAZAYES	5
LE PADD DE MAZAYES	5
Les perspectives d'évolution	5
Les ambitions communales 2018-2030	6
LES ORIENTATIONS DU PADD DE MAZAYES	8
1. UNE COMMUNE ACCUEILLANTE	9
Densifier, conforter les enveloppes urbaines	9
Répondre aux besoins de Logements	9
Développer un territoire durable	10
2. UNE COMMUNE ACTIVE	11
Maintenir et Renforcer les activités économiques	11
Développer la vocation touristique	11
Protéger et mettre en valeur les vocations agricoles et forestières	11
3. UNE COMMUNE « NATURE »	13
GARANTIR LA CONTINUITE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES	13
Préserver les trames bleues	13
Préserver les trames vertes	13
LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE MAZAYES : CARTE DE SYNTHESE	14

Préambule

Le cadre du PADD



Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de MAZAYES et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir, le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

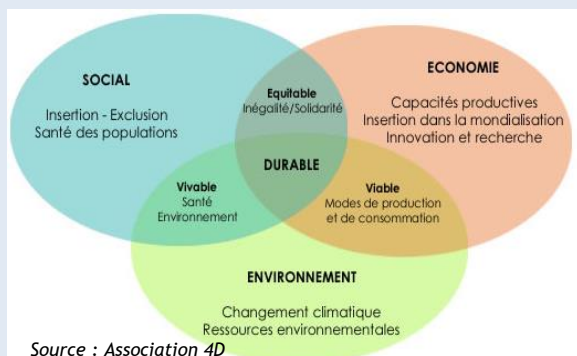
Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune de MAZAYES s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

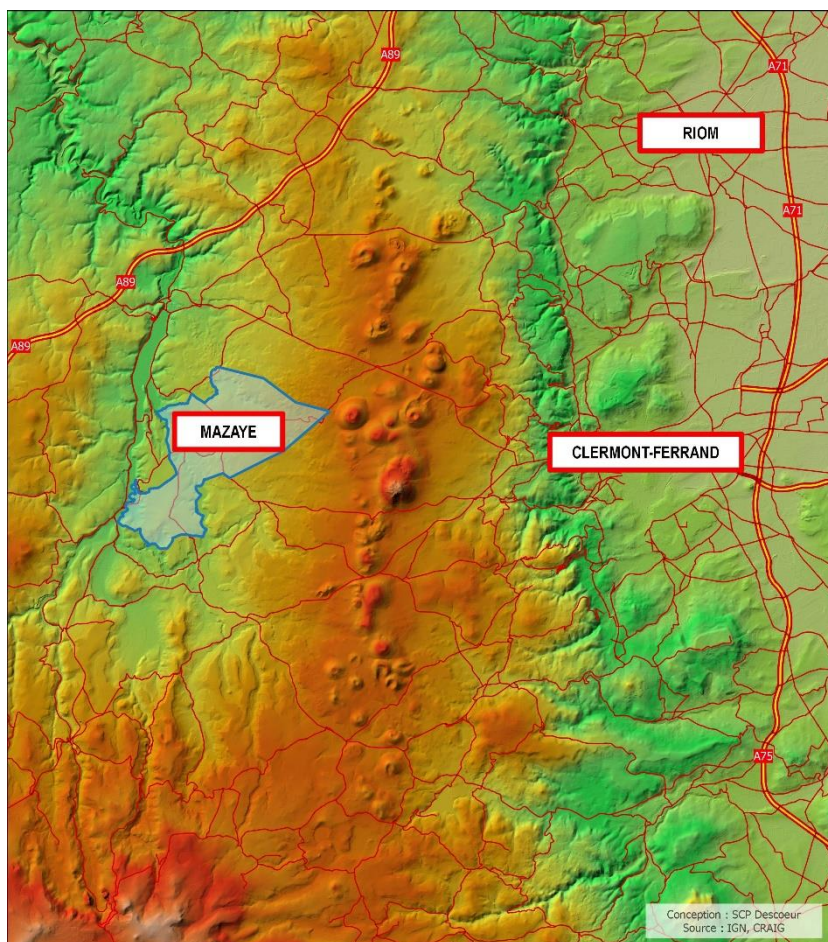
- **Le respect du principe d'équilibre** entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces** intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Politique générale

Le PADD est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.



Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, qui garantit l'efficacité économique. Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue, économique, social et environnemental.



Le territoire de MAZAYES

La commune de Mazayes est située le long de la chaîne des puys, à 24 km à l'Ouest de Clermont-Ferrand.

La commune s'étend sur 2173 ha entre la Sioule à l'Ouest et le versant occidental de la chaîne des Puys à l'Est.

Elle fait partie administrativement :

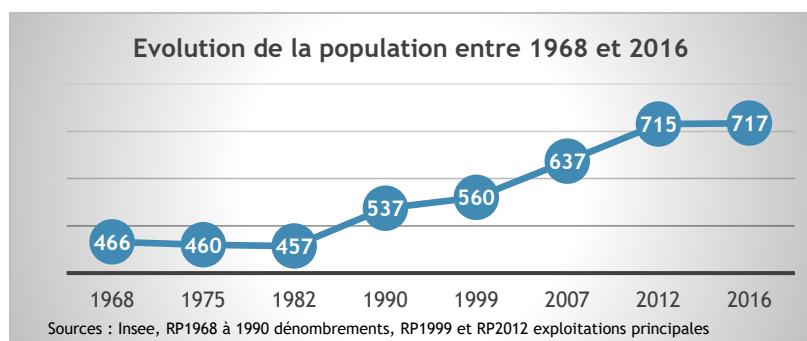
- de l'arrondissement de Clermont-Ferrand
- du canton d'Orcines
- de la communauté de communes de Rochefort Montagne.

La commune possède un POS. Il a été approuvé le 5 février 1993. En vertu de l'article L174-3 du code de l'urbanisme le Plan d'Occupation des Sols est caduc au 27/03/2017. La commune est désormais en RNU (Règlement national d'urbanisme).

Le PADD de MAZAYES

Les perspectives d'évolution

Éléments clefs pour aider à la décision communale



La population communale de MAZAYES en 2016 est de 717 habitants. Au 01/01/2018, l'Insee indique 738 habitants.

La commune connaît une croissance légère mais continue depuis les années 1980. Depuis les années 2010, la croissance semble se stabiliser. La croissance annuelle moyenne est de 1%, notamment grâce à un solde migratoire positif. Le solde naturel participe également à la croissance dans une moindre mesure.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	-0,1	2,0	0,5	2,0	1,0
due au solde naturel en %	-0,6	-0,9	-0,3	0,0	0,3	0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,4	0,8	2,3	0,5	1,7	0,7

Une des orientations majeures du projet consiste ainsi à anticiper les évolutions sociologiques et urbaines par la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme et par l'adéquation des dispositions d'urbanisme aux besoins, afin de permettre l'accueil d'une population croissante et dont les comportements évoluent.

Plusieurs scénarii de développement ont été esquissés dans le Diagnostic du PLU et ont permis à la commune d'appréhender différents développements à venir. La volonté communale est de maintenir ses populations en place et d'en accueillir de nouvelles, de manière raisonnable, notamment en s'appuyant sur les objectifs visés par le PLH.

Une évolution basée sur les objectifs du PLH	
Nombre de nouveaux logements attendus	10 logements/an sur 15 ans = 150 logements Dont 8 neufs/an sur 15 ans = 120 logements neufs Et 2 réhabilitations/an sur 15 ans = 30 logements réhabilités.
Nombre de nouveaux habitants	150 logements x 2.4 personnes/ménage = 360 habitants.
Croissance attendue	360 habitants correspondent à une croissance de 2.69%.
Consommation foncière attendue (2)	Entre 12 et 15.6 ha.

(1) Ces estimations ont pris en compte le desserrement des ménages, le recyclage de logements vacants.

(2) Ces estimations ont pris en compte une consommation foncière moyenne de 1000 m²/logement ; et une rétention foncière de 30%.

Les ambitions communales 2018-2033

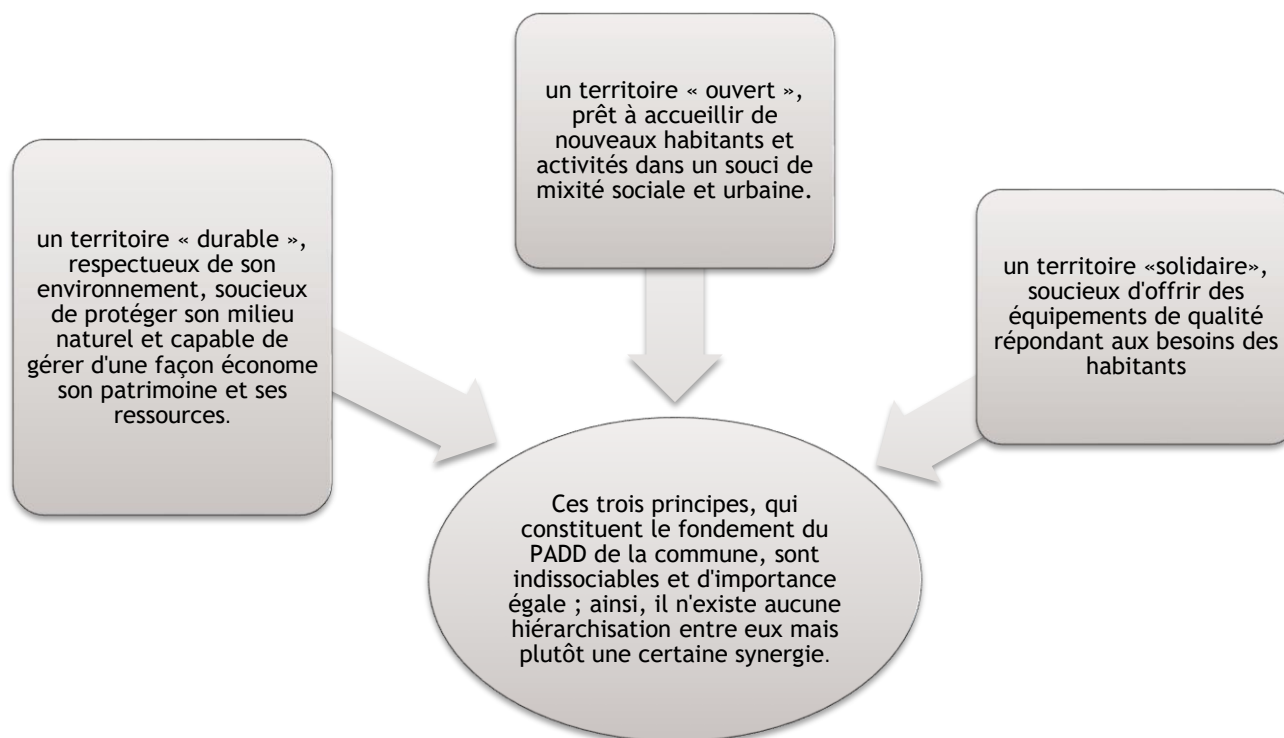
L'ambition communale est de suivre les objectifs du PLH et ainsi conforter sa vocation d'accueil de nouvelles populations, ce qui devra se traduire par un développement démographique plus conséquent par rapport à ce que la commune a connu ces dernières années.

Aussi, l'ambition communale est d'accueillir au maximum **360-380 habitants** pour les 15 prochaines années (soit 25 habitants/an). Au regard de la situation actuelle (croissance légère mais continue), les ambitions communales sont certes, plus optimistes mais respectent les ambitions du PLH et sont nécessaires pour maintenir le niveau de la commune.

Aussi, la commune de MAZAYES aura besoin **entre 12 et 15.6 ha de terrain** environ pour la construction de nouveaux logements. Le développement envisagé reste donc raisonnable, car la commune de MAZAYES vise également à conserver la silhouette, la lisibilité et l'identité des villages mais aussi à préserver les paysages agraires et naturels caractéristiques du secteur (chaines des Puys).

Rappelons que le POS de MAZAYES, désormais caduc, offrait un potentiel urbanisable de 67 ha. Le déséquilibre de ce document (potentiel urbanisable) vis-à-vis des besoins réels de développement de la commune et de la nécessité de mise en cohérence avec les grandes directives générales (de réduction de la consommation des espaces, protection des corridors écologiques, mise en valeur des paysages emblématiques en lien avec la candidature de la chaîne des Puys à l'Unesco), que la commune de MAZAYES a souhaité revoir son document d'urbanisme.

Les ambitions communales du PADD affichent ainsi des objectifs de modération de la consommation des espaces (pas plus de 16 ha) en cohérence avec les objectifs du PLH.



Note

Les enjeux du diagnostic ...

Le diagnostic (état initial) a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. Ces enjeux ont été hiérarchisés par la commune et au besoin territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire.

Ils traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

L'appropriation des enjeux environnementaux par les élus est en effet essentielle pour garantir leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement du territoire et le document d'urbanisme.

... participent à la définition des orientations du PADD.

Les enjeux traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

La réflexion vis-à-vis de la définition des grandes orientations du PADD doit prendre en considération la notion de continuité et cohérence des différents éléments du PLU. Les grandes orientations du PADD doivent trouver une traduction graphique ou réglementaire dans le PLU.

Remarque : Les thèmes retenus dans le PADD doivent être appréhendés de manière transversale. Ils font converger les politiques de développement économique local, de développement social, de protection de l'environnement et de gestion économe des ressources naturelles et d'aménagement.

Les limites du PADD ...

« Le PADD doit se limiter, dans la rédaction de ses orientations :

aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme

aux éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU.

Ainsi, il convient d'écarter du PADD les politiques ne relevant pas de ces domaines au sens large, telles que les politiques culturelles, d'animation, Ceci n'empêche pas que de telles politiques plus vastes, puissent alimenter les explications et justifications du projet ou des règles figurant au rapport de présentation.

De même, le PADD doit écarter ce qui de manière générale, n'entre pas dans les compétences du PLU :

les principes d'entretien (espaces publics, ...)

les pratiques culturelles sur certains secteurs de la commune dans les espaces agricoles

les éléments de financement des aménagements

si un Agenda 21 peut constituer une bonne base de projet préalable, seuls certains éléments pourront trouver une traduction dans le PADD et dans les dispositions réglementaires du PLU. »

Source : le PLU, fiche pratique du CERTU.

Dans ce cadre, certains objectifs définis dans le PADD n'entrent pas dans les compétences du PLU. Cependant, il nous apparaît intéressant de les mentionner au sein du PADD : ces éléments apparaissent clairement complémentaires pour l'explication et la justification des orientations majeures.

Les ORIENTATIONS du PADD de MAZAYES

-  **1. Une commune accueillante** 
-  **2. Une commune active et marchande** 
-  **3. Une commune « nature »** 



1. Une commune accueillante

Densifier, conforter les enveloppes urbaines

La gestion économe des espaces doit être au cœur de la réflexion

Économiser le foncier. Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer, que le modèle désiré des habitants vise toujours de plus grandes surfaces habitables, alors que le nombre de personne par ménage diminue.

Engager une réflexion sur les réels besoins de développement. Pour cela, il est intéressant de savoir d'où l'on part et où l'on souhaite arriver. L'ancien document d'urbanisme (POS désormais caduc) affiche la présence d'espaces libres de l'ordre de 67 ha. Au regard des grandes directives nationales, des mesures de modération de la consommation des espaces doit être au centre de la réflexion du PLU.

L'ambition communale d'accueillir au maximum 300 nouveaux habitants (en application du PLH) pourrait se traduire par une consommation foncière entre 10 et 12 ha. Cet objectif réduit souligne la volonté communale de modérer la consommation des espaces, d'inciter la densification et le recyclage de l'existant.

Le développement urbain à venir doit se recentrer sur les enveloppes urbaines actuelles.

Privilégier le développement urbain par le renouvellement du bourg et des villages, plutôt que par son extension et son étalement, est le gage d'un développement durable, soucieux d'une gestion économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains, agricoles et naturels.

- Densifier l'existant.
- Définir des secteurs stratégiques pour le développement urbain.
Chercher des opportunités dans les enveloppes urbaines actuelles ou ouvrir éventuellement de nouvelles zones à la marge, mais en cherchant à limiter l'étalement urbain et à stopper l'urbanisme linéaire. Éviter le regroupement de villages et hameaux.

Répondre aux besoins de Logements

L'habitat, qui recouvre les questions de logement et plus largement celles du cadre de vie (services, transports...) est un enjeu essentiel pour l'attractivité d'un territoire.

Mobiliser les espaces libres dans les enveloppes urbaines pour la réalisation de logements neufs.

Encourager le recyclage des logements existants

- L'habitat vacant : Les Logements Vacants constituent 7.5 % du parc. Entre 2009 et 2014 le nombre de logements vacants a augmenté (passant de 5 à 28 logements).
- L'habitat ancien : Outre les logements vacants, le parc des logements d'une part importante de bâtiments anciens. Leur recyclage, réappropriation est nécessaire pour conserver une diversité de logements, éviter la ruine et la désaffectation du centre ancien.

Le PLH vise la réhabilitation de 2 logements/an.

Inciter la mixité des offres de logements.

Développer un territoire durable

Répondre aux besoins d'équipements

Parce qu'ils participent à la qualité de la vie dans les villages, les équipements de proximité peuvent représenter un vecteur de développement de l'attrait résidentiel de la ville.

La commune est bien pourvue en termes de services et d'équipements.

Seule l'extension du cimetière est envisagée.

Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels

Les risques :

- risque sismique : zone de sismicité 3 (modéré)
- risque cavité souterraine : tunnel de l'Etang de Fung
- risque argiles : la commune est concernée par les aléas moyen et faible.
- risque radon : potentiel faible

Anticiper les risques liés à l'urbanisation. Mettre en place des solutions alternatives. Il s'agit d'engager une réflexion sur les terrains soumis à des contraintes et sur la pertinence de conserver ces terrains constructibles.

Promouvoir une politique d'économie énergétique et de développement des énergies renouvelables

La notion de lutte contre les consommations énergétiques est un enjeu fort pour la commune.

Faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves. Tous matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, dispositifs photovoltaïques, bois, ...) seront autorisés dans le règlement du PLU, suivant l'avis de l'ABF dans les secteurs des monuments historiques.



2. Une commune active

Maintenir et Renforcer les activités économiques

Maintenir et développer les équipements économiques locaux

Selon l'INSEE, la commune compte 30 entreprises. La commune compte 65 postes salariés (31 décembre 2013). 25 concernent le secteur de la construction. Les activités d'exploitation du sous-sol et de la taille de pierres sont historiquement très importantes pour la commune.

Il s'agit de permettre aux entreprises présentes de pérenniser leur activité, en termes de surfaces et de bâtiments nécessaires.

Conforter et développer les services de proximité du centre bourg.

- Le règlement autorisera :
 - la création des activités tertiaires (commerces, artisanat, service, ...) dans les zones urbaines.
 - le changement de destination d'un local d'habitation vers un local d'activités de commerce ou de service.
- Le PLU prendra en compte le projet de création par la commune d'un bar rural au Petit Chambois, dans un bâtiment lui appartenant. Un zonage adapté sera étudié.
- La commune est favorable au maintien de l'exploitation des carrières.
- Au Petit Chambois, un zonage spécifique aux activités existantes sera mis en place. Les maisons d'habitations nouvelles seront interdites.

Promouvoir les outils d'une réorganisation du travail

A Mazayes, la plupart des actifs travaillent en dehors de la commune (80 %).

La commune souhaite participer à la croissance du télétravail par la fibre optique, dans une démarche de développement durable. Cette notion sera intégrée dans le règlement.

Développer la vocation touristique

Conforter et développer la vocation touristique et de loisirs

Sise au pied du Puy-de-Dôme et à proximité de Vulcania, la commune de Mazayes possède un fort potentiel touristique. Le tourisme est une compétence intercommunale.

Le PLU prendra en compte :

- La possibilité de développer les offres de circuits de randonnées.
- La protection du patrimoine naturel et urbain par un zonage et un règlement approprié.

Conforter l'offre d'hébergement touristique

La reconversion ou la création des activités liées au tourisme (gîte, hôtel, restaurant, ...) sera autorisée dans les zones urbaines.

Protéger et mettre en valeur les vocations agricoles et forestières

Préserver les espaces agricoles

L'agriculture est étroitement dépendante de la notion de paysage, point clé de la réflexion du PADD.

La commune de Mazayes est située dans la petite région agricole des Dômes

La surface agricole utilisée selon le registre parcellaire graphique de la PAC est de 977 ha sur une superficie communale totale de 2173 ha, ce qui représente 45 % du territoire.

L'objectif est de pérenniser les espaces agricoles afin de préserver le potentiel agricole des exploitations et d'innovation du secteur agroalimentaire.

Mettre en place des zonages agricoles spécifiques :

- Des zones agricoles constructibles : Des zones dans lesquelles les agriculteurs peuvent construire.
Ce principe devrait permettre de maintenir la présence d'exploitations agricoles, favoriser leur développement, leur renouvellement.
- Des zones agricoles non constructibles : Des zones protégées où la constructibilité est très limitée. L'objectif est de préserver la valeur agronomique et surtout paysagères des terres, (en lien notamment avec la candidature de la chaîne des Puys à l'Unesco).

Préserver les espaces boisés

Un syndicat mixte de gestion forestière (avec les communes de Saint-Pierre - le-Chastel et Olby) a été créé et arrêté le 14 mars 2016. Il couvre 487 ha.

Des zones naturelles N préserveront ces vastes superficies boisées.

L'utilisation de l'article L.151-23 permettra une identification et une protection spécifique de certains éléments naturels majeurs, nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Développer des espaces de jardins potagers

L'urbanisme peut aider à préserver et à protéger des zones qui serviront à des projets collectifs et donneront la possibilité d'une production locale de denrées alimentaires.

Cette initiative pourra participer également à mettre en valeur la qualité des paysages, du cadre de vie, et d'attractivité du territoire.



3. Une commune « nature »

Garantir la continuité des corridors écologiques

La commune de Mazayes dispose sur son territoire d'une mosaïque de milieux naturels dont une partie est reconnue tant au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF) qu'au titre du paysage (Site Classé et Inscrit de la Chaîne des Puys). La commune est couverte par différents types de zonages (inventaires et réglementaires) mais se recoupent sur des sites communs.

Préserver les trames bleues

La commune de Mazayes est située en tête du bassin Loire Bretagne. Le territoire communal est concerné par le bassin versant de la Sioule, affluent rive gauche de l'Allier. Le réseau hydrographique superficiel est relativement réduit : le plus important est le ruisseau de la Vergne qui naît vers le hameau des Gardes puis passe à Mazayes-Basse. Ce ruisseau donne ensuite naissance au ruisseau de Mazayes sur la commune de Saint-Pierre-le-Chastel. Le PLU visera à mettre en place sur les trames bleues définies, des zonages naturels, lesquels permettront de :

- Agir sur la continuité écologique, la morphologie des cours d'eau et les zones humides
- Préserver, améliorer et sécuriser la qualité des eaux pour atteindre le bon état défini par le SDAGE et le SAGE.

Préserver les trames vertes

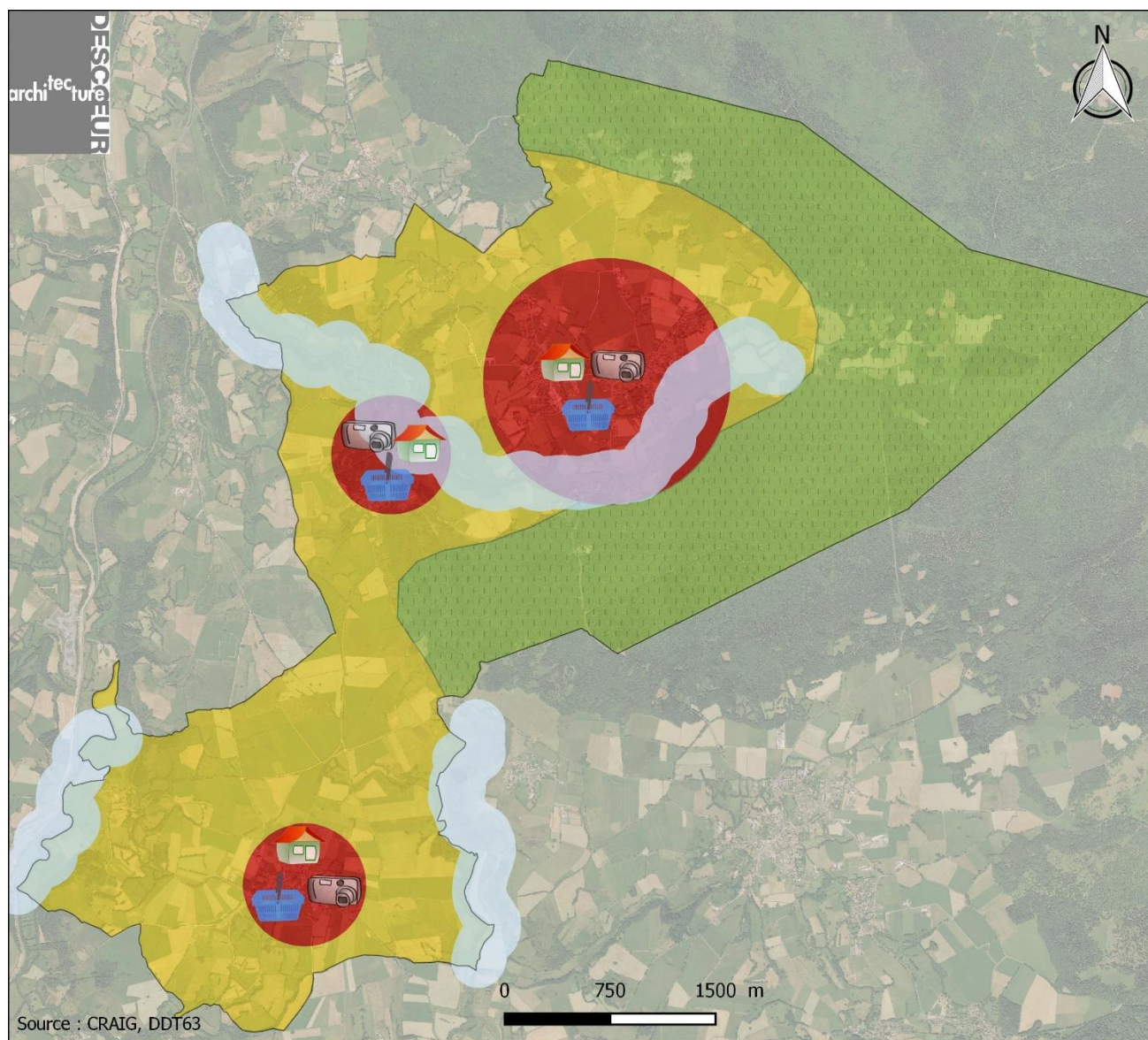
La richesse principale de la commune reste le paysage de type bocager, offrant une diversité d'éléments tels que les haies, les talus, les arbustes, le maillage bocager... L'essentiel de la trame verte est constituée de petits massifs forestiers implantés sur toute la commune et du maillage de haies et de ripisylves.

Outre les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N), il existe des outils (tel que l'article L.151-23) qui permettent de renforcer la préservation des trames vertes, de protéger et mettre en valeur des espaces de jardins.



De manière générale, la maîtrise de l'urbanisation reste un enjeu important pour les continuités écologiques. Limiter l'urbanisation diffuse et sa progression ainsi que préserver ou restaurer des coulées vertes (constituées de jardins privés et/ou d'espaces publics) dans le cœur du bourg et des villages, participent tout autant à la mise en scène urbaine, qu'à l'appréciation du cadre de vie par les habitants/visiteurs et qu'à la circulation des espèces sauvages.

Les orientations du P.A.D.D. de MAZAYES : Carte de Synthèse



Légende

- Contenir l'extension des villages et préserver leur silhouette et leur lisibilité.
- Protéger et valoriser les espaces naturels ; renforcer les continuités écologiques ; maintenir et développer les estives
- Zone de prairie à maintenir afin de garder les milieux ouverts et de pérenniser une agriculture agropastorale.
- Zone humide et rivière à protéger en tant que coeur de nature ou corridor écologique
- Conforter et développer les services de proximité du centre bourg
- Permettre la création de nouveaux d'hébergements touristiques ; permettre la reconversion ou la création des activités liées au tourisme
- Permettre la création de projets touristiques et de loisirs