

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE
Reçu le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025

**Syndicat Mixte pour l'Aménagement
et le Développement des Combrailles**

2, Place Raymond Gauvin
63390 St Gervais d'Auvergne

N° DBS20250902

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-cinq, le 17 septembre à 18h00, le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni à Saint-Gervais-d'Auvergne, sous la présidence de Monsieur Boris SOUCHAL.

Date de convocation : 08/09/2025.

PRESENTS : MM. SOUCHAL – VENEALT – CAZEAU – GUILLOT - SABY - PERRIN - GIDEL --
Mmes LELONG - GIRAUD.

Nombre de membres : en exercice : 14

Présents : 9

Votants : 10 (dont 1 pouvoir)

Monsieur Marc GIDEL a été nommé secrétaire de séance.

Objet : Avis sur le Projet de Modification n°1 du PLU de MANZAT

Le Président informe les membres du bureau que la commune de Manzat a engagé, par arrêté municipal, le 29 décembre 2023, le projet de modification n°1 du PLU. Suite à l'arrêt en mai 2024, l'autorité environnementale a demandé une procédure d'évaluation. L'évaluation ayant été effectuée, le document a été transmis pour avis au SMADC le 16 juin 2025. Cet avis est donc à rendre avant le 15 septembre 2025.

Après discussion avec la commune et le bureau d'étude, concernant des difficultés de calendrier, il a été convenu que l'avis serait transmis le 18 septembre et ajouter au dossier d'enquête publique.

Les objectifs de cette modification sont, selon le rapport de présentation :

- Adapter l'OAP et modifier le zonage sur le secteur du Bourg pour en réduire le périmètre à la zone 1AUa et adapter les voies de circulation à conserver ou créer.
- Modifier l'échéancier pour permettre une ouverture de l'urbanisation plus rapide de la zone 1AUB des Cheix et y créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation.
- Reclasser en zone NL et en zone N, la zone 2AU de la salle des fêtes, dans l'objectif de valoriser les jardins présents sur le site, ainsi que les abords de la salle des fêtes.

AR Prefecture

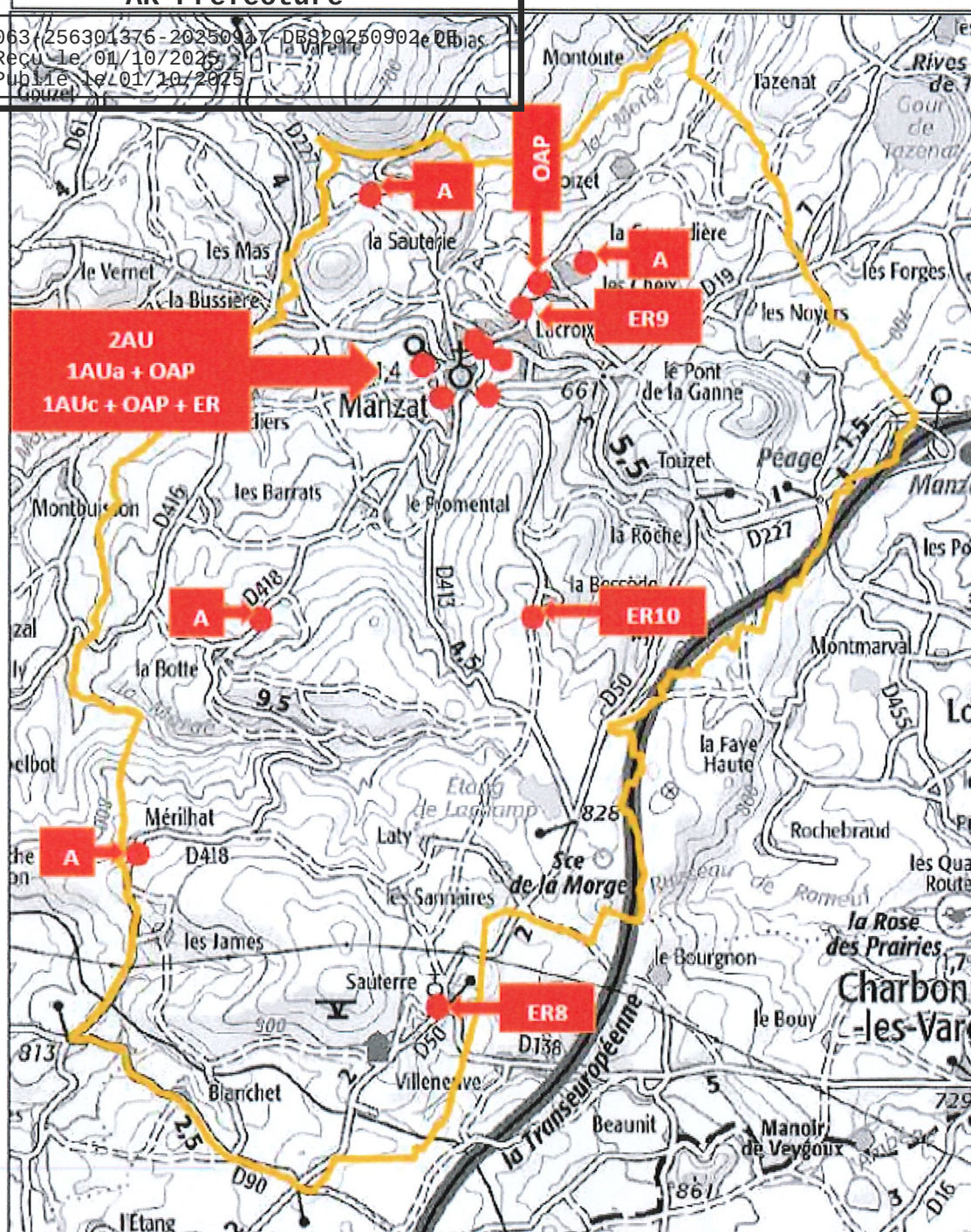
063-256301375-20250917-DBS20250902-DE
Reçu le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025

- Reclasser partiellement la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat, afin de favoriser l'accueil de logements sociaux.
- Adapter le zonage agricole constructible au regard de projets agricoles sur les secteurs de Merilhat, la Botte, les Cheix, la Barde, Puy Fanghous.
- Adapter le règlement concernant la hauteur des terrassements possibles en zone urbaine à vocation d'habitat, les obligations de réalisation de stationnements en zones urbaines et à urbaniser, les implantations des panneaux solaires domestiques en zones agricoles et naturelles.
- Adapter la liste des emplacements réservés concernant le secteur du bourg, des Cheix, de Sauterre, de la Bessède pour tenir compte des acquisitions foncières réalisées, des aménagements réalisés ou nouvellement projetés, des projets abandonnés.

Localisation des objets de la Modification n°1 du PLU et des thèmes concernés

AR Préfecture

063/256301375-2025094-DBS20250904eDBias
Recu le 04/10/2025
Publié le 01/10/2025

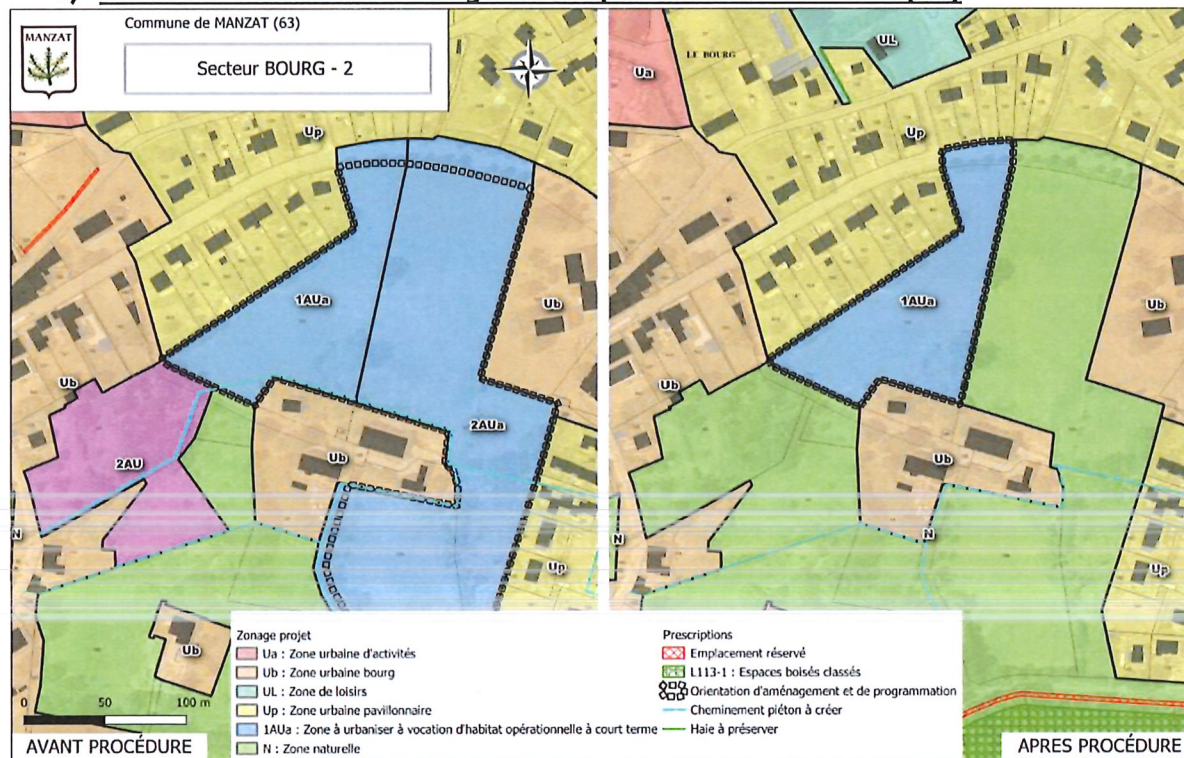


Analyse de la compatibilité du projet de modification de PLU en rapport avec le SCOT

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE
Reçu le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025

1) Les modifications de Zonages et Emplacements Réservés (ER)



Bourg 2 : Reclassement de 2Au en N, attention parcelle déclarée à la PAC.



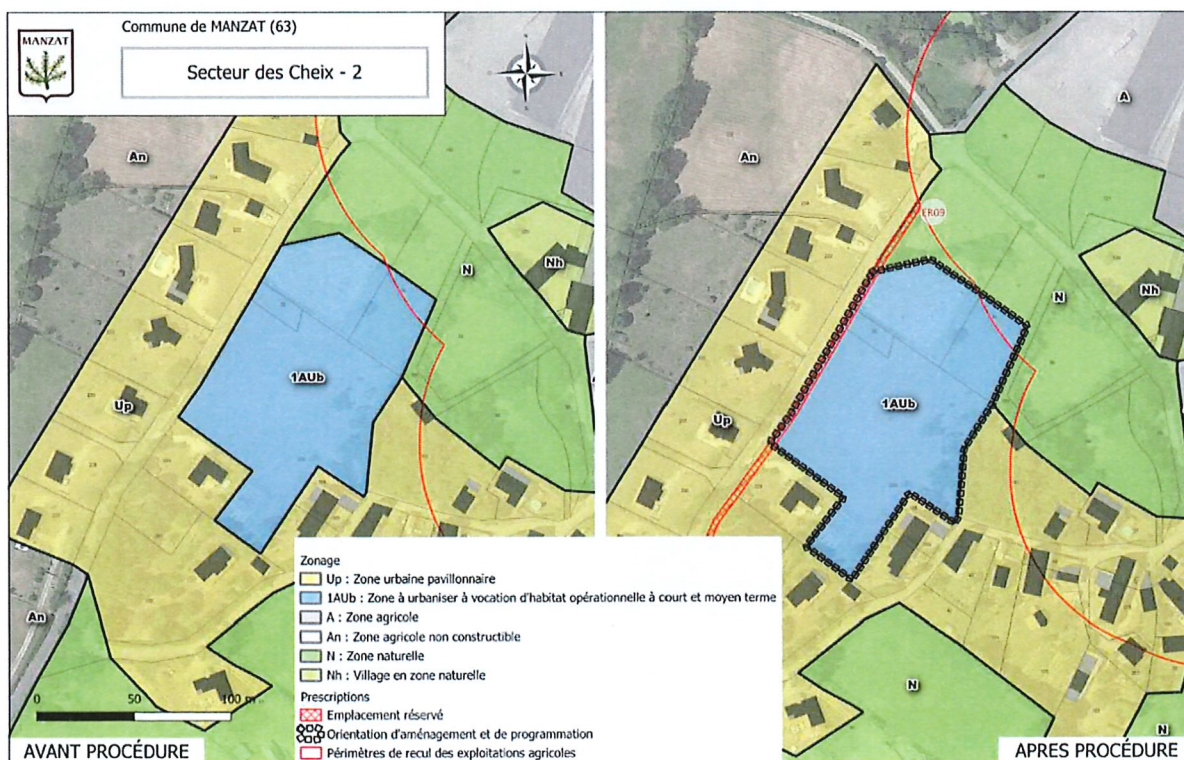
Bourg 3 : Suppression d'une OAP, induite par le reclassement d'une zone 2Au en N et NI, pas de remarque.

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE
Reçu le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025



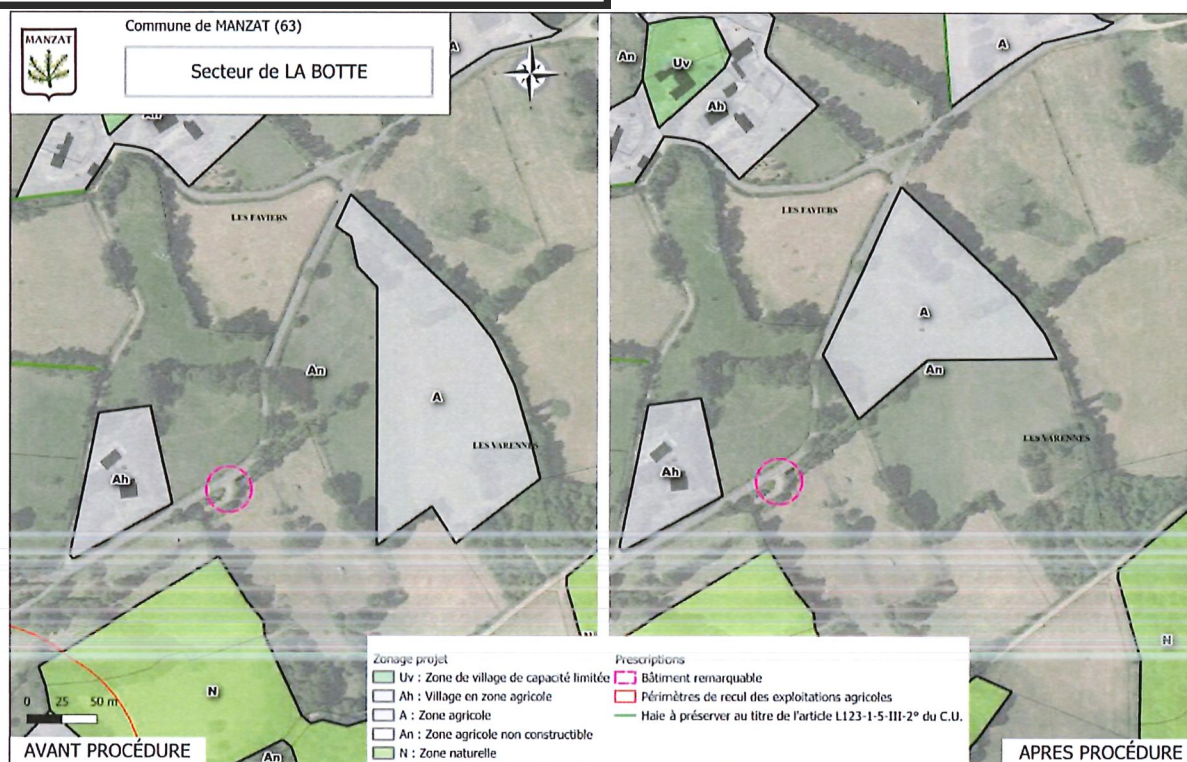
Les Cheix : Reclassement mineur d'une zone N en A, pas de remarque.



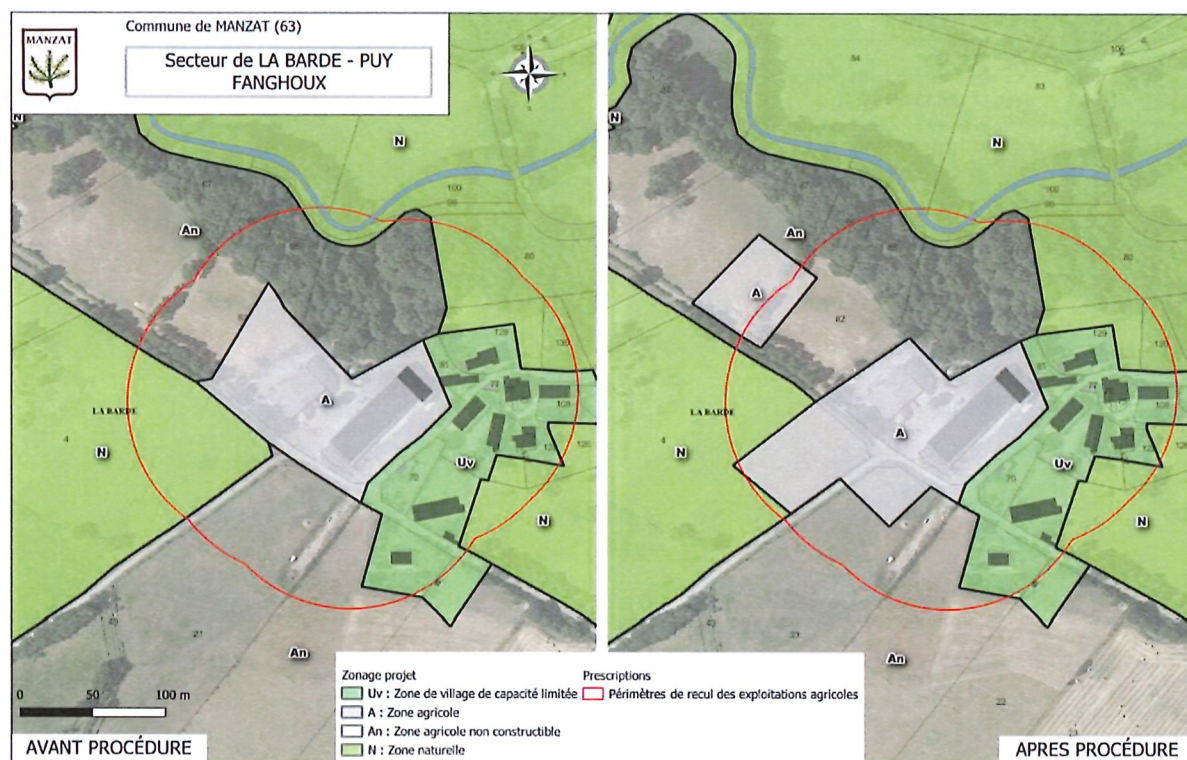
Les Cheix 2 : Création d'une OAP, pas de modifications de surface constructible.

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE
Reçu le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025



La Botte : Reduction de 1ha de la surface agricole constructible, pas de remarque.



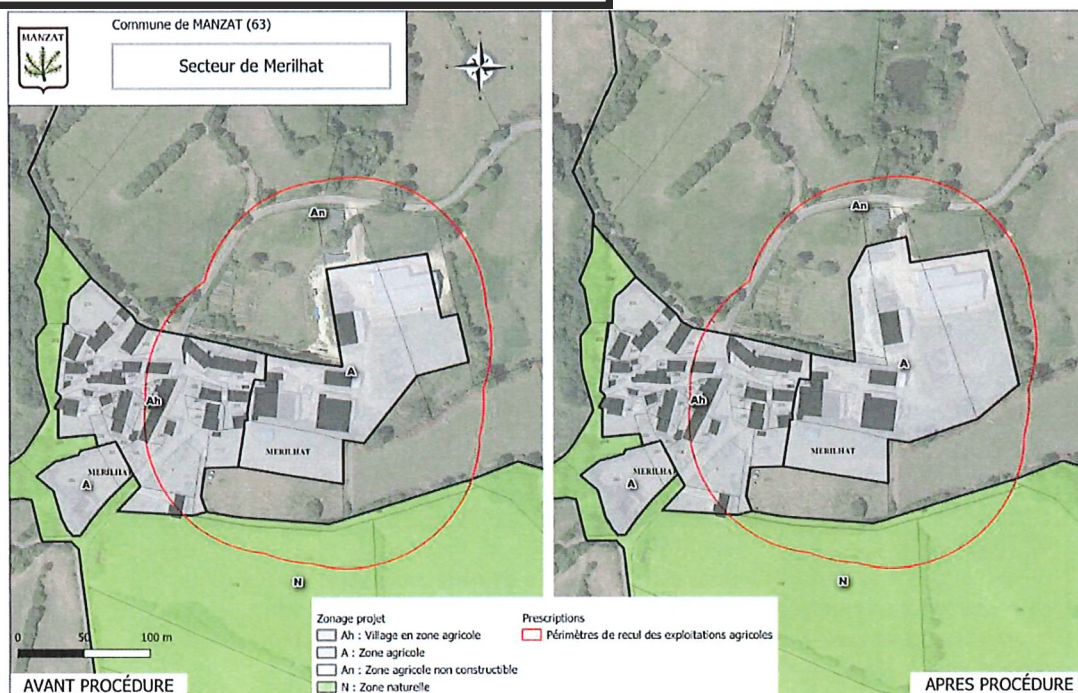
La Barde - Puy Fanghous : Modification du Zonage Agricole constructible pour favoriser l'implantation de bâtiments agricoles et une habitation. Il serait préférable de ne pas implanter l'habitation dans la zone A nouvellement isolé.

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE

Reçu le 01/10/2025

Publié le 01/10/2025



Merilhat : Pas de remarque.

La liste des modifications des emplacements réservés est en annexe, au sein du rapport de présentation à la page 42, elle n'invite à aucune remarque.

2) Les modifications du règlement

Dans un but de simplification d'instruction des PLU et suite à l'évolution du PLU, la zone 2Au a été supprimé.

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE
Reçu le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025

Les articles 11 et 12 des zones Ub, Up et 1AU ont été modifié :

Adaptation des règles définissant la hauteur des terrassements en zones Ub, Up, 1AU	
ARTICLE Ub 11 / Up 11 / 1AU 11	ASPECT EXTERIEUR
...	
Les exhaussements et affouillements sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre. Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement des accès ne sont pas limités en hauteur.	
...	
<i>La commune souhaite adapter les règles concernant la hauteur des terrassements possibles en zone urbaine (du bourg et des principaux villages) et à urbaniser, à vocation d'habitat, en introduisant une adaptation pour l'aménagement des accès. Il s'agit de prendre en considération la topographie en pente de la commune, qui ne permet pas toujours d'aménager des accès avec des terrassements inférieurs à 1 mètre.</i>	

Adaptation des règles définissant le stationnement en zones Ub, Up, Uv, 1AU	
ARTICLE Ub 12 / Up 12	STATIONNEMENT
Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.	
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.	
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum. Pour les constructions à usage d'activités économiques, les normes minima suivantes sont exigées :	

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE

Reçu le 01/10/2025

Publié le 01/10/2025

AR

Prefecture

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente. Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface.	
Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente. ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.	
ARTICLE Uv 12 STATIONNEMENT Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum. Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Pour les aménagements et reconstruction de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.	
ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.	
Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations. <i>La commune souhaite compléter les dispositions relatives au stationnement en zones urbaines et à urbaniser, en imposant un minimum plus important de places pour les logements, les commerces, les bureaux et les artisans (en fonction des destinations autorisées dans les zones).</i> <i>Il s'agit d'adapter les obligations en matière de stationnement, au niveau réel de motorisation des ménages, dans un souci de préservation de la qualité d'ambiance et de fonctionnement (y compris de sécurité routière) des espaces publics.</i> <i>Les caractéristiques de la trame urbaine du centre bourg sont prises en compte, en permettant le stationnement déporté.</i> <i>Les caractéristiques de fonctionnement de la production de logements locatifs aidés sont également considérées en conservant une obligation d'une seule place de stationnement par logement.</i>	

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE

Reçu le 01/10/2025

Publié le 01/10/2025

L'article A/N11 a été modifié :

Adaptation de l'article 11 concernant les règles d'implantation des panneaux solaires en zones A, An, Ah, N, Nh, Ne, Nt	
ARTICLE A 11 / An 11 / Ah 11 / N 11 / Nh 11 / Ne 11 / Nt 11	ASPECT
EXTERIEUR	
...	
Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées. En cas d'impossibilité technique, les panneaux solaires au sol, pour de l'autoconsommation, sont autorisés dans la limite de 6 KWc et de 15 m ² de surface de panneaux, au total, sur l'ensemble du tènement.	
...	
Dans le souci de permettre un développement cohérent des systèmes de production d'énergies renouvelables, la commune souhaite compléter les dispositions relatives aux implantations des panneaux solaires domestiques en zones agricoles et naturelles. Il s'agit de limiter les implantations au sol, en faveur de celles sur le bâti. Ceci dans l'objectif de favoriser l'intégration architecturale et paysagère des installations.	

Le caractère de la zone 1AU a été modifié :

<i>Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, destinée au renforcement du centre bourg et des Cheix.</i>
<i>La zone comporte deux sous-secteurs :</i>
- La zone 1AUa, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux. - La zone 1AUb, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux. qui sera ouverte à l'urbanisation lorsqu'au moins 50% de la superficie de la zone 1AUa sera réalisée. - La zone 1AUc, opérationnelle, qui sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux.
<i>Ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation.</i>
<i>Il s'agit d'adapter la description de la zone 1AU en introduction du règlement, en cohérence avec l'évolution du zonage et des OAP.</i>

Pas de remarque.

3) Les modifications des OAP

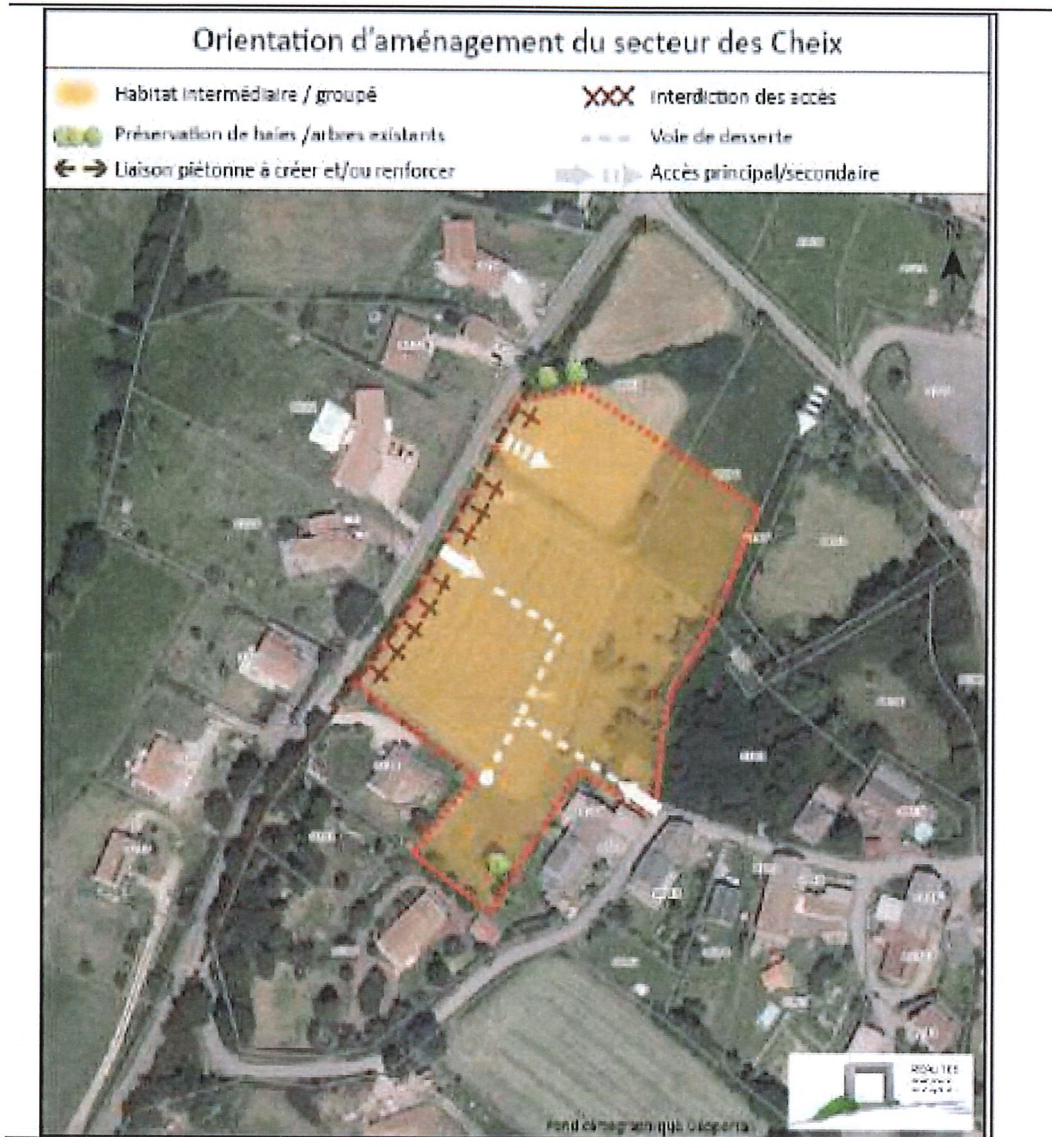
La commune effectue une modification de son échancier d'ouverture des zones AU (Suppression de la zone 2AU) Modification des zones 1AUb et 1AUc qui deviennent ouverte à l'urbanisation immédiatement.

Les modifications sur les anciennes OAP visent à assurer un aménagement de qualité et en cohérence avec les exigences du SCoT sur leur secteur. Pas de remarques

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE
Reçu le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025

La nouvelle OAP des Cheix :



Il s'agit de créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation la zone 1Aub des Cheix, cette zone à urbaniser opérationnelle n'étant pour l'heure concernée que par un échéancier. Les dispositions émises s'inscrivent en cohérence avec celles des autres OAP à vocation d'habitat, elles ont pour objectifs de :

- *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*

*Le périmètre de l'OAP a été conservé, mais les principes d'aménagement sont ici définis.
(Rapport de présentation)*

Le règlement de la nouvelle OAP est le suivant :

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE

Recu le 01/10/2025

Publié le 01/10/2025

OAP créée

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.

AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE

Ces règles correspondent aux demandes du SCOT. Il aurait pu être ajouté un élément sur les caractéristiques architecturale du point de vue de la préservation du cadre de vie caractéristique de la commune.

Où cet exposé, après en avoir délibéré, le bureau syndical, à l'unanimité,

DECIDE : D'émettre un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune, tout en attirant l'attention sur le zonage du secteur La Barde - Puy Fanghoux qui pourrait permettre l'installation d'une habitation au cœur de la parcelle agricole. Le bureau syndical souhaite également attirer l'attention sur le fait que l'intention de préserver le cadre de vie caractéristique de la commune aurait pu être suivi d'injonctions ou recommandations réglementaire dans les OAP.

AUTORISE : le Président à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré les jours mois an que dessus, au registre sont les signatures.

Pour copie conforme
Certifiée exécutoire

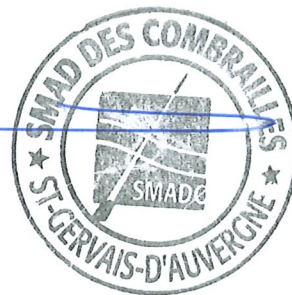
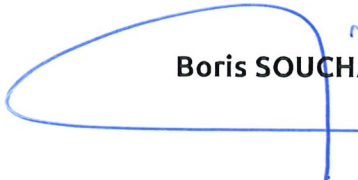
Le Secrétaire de séance,

Marc GIDEL



Le Président,

Boris SOUCHAL



AR Prefecture

063-256301375-20250917-DBS20250902-DE
Reçu le 01/10/2025
Publié le 01/10/2025