



PLU

Plan Local d'Urbanisme
de Davayat

Modification simplifiée n°1 du PLU de Davayat

Note de présentation

Février 2026

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil Municipal du 24 février 2020

MODIFICATIONS, REVISIONS

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du
Conseil Municipal du

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

<u>1. PREAMBULE</u>	<u>4</u>
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	4
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
1.3. CONTEXTE TERRITORIAL	6
<u>2. CONTENU DES MODIFICATIONS ET PIECES DU PLU MODIFIEES</u>	<u>7</u>
2.1. AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE	7
2.2. AJUSTEMENT DU SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'OAP « DAVAYAT – ENTREE SUD »	12
<u>3. ANNEXES</u>	<u>13</u>

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de **Davayat** est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par délibération du Conseil Municipal du **24 février 2020**. Il n'a fait l'objet d'**aucune évolution** depuis son approbation.

Aujourd'hui, la commune souhaite procéder à une **modification mineure de son règlement** afin **d'ajuster le règlement graphique de la zone AUb à l'entrée de bourg Sud et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Davayat – Entrée Sud »**, en lien avec le lotissement existant.

Dans ce cadre, la commune a engagé, par délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2026, une **procédure de modification simplifiée n°1** du PLU de la commune de Davayat.

1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

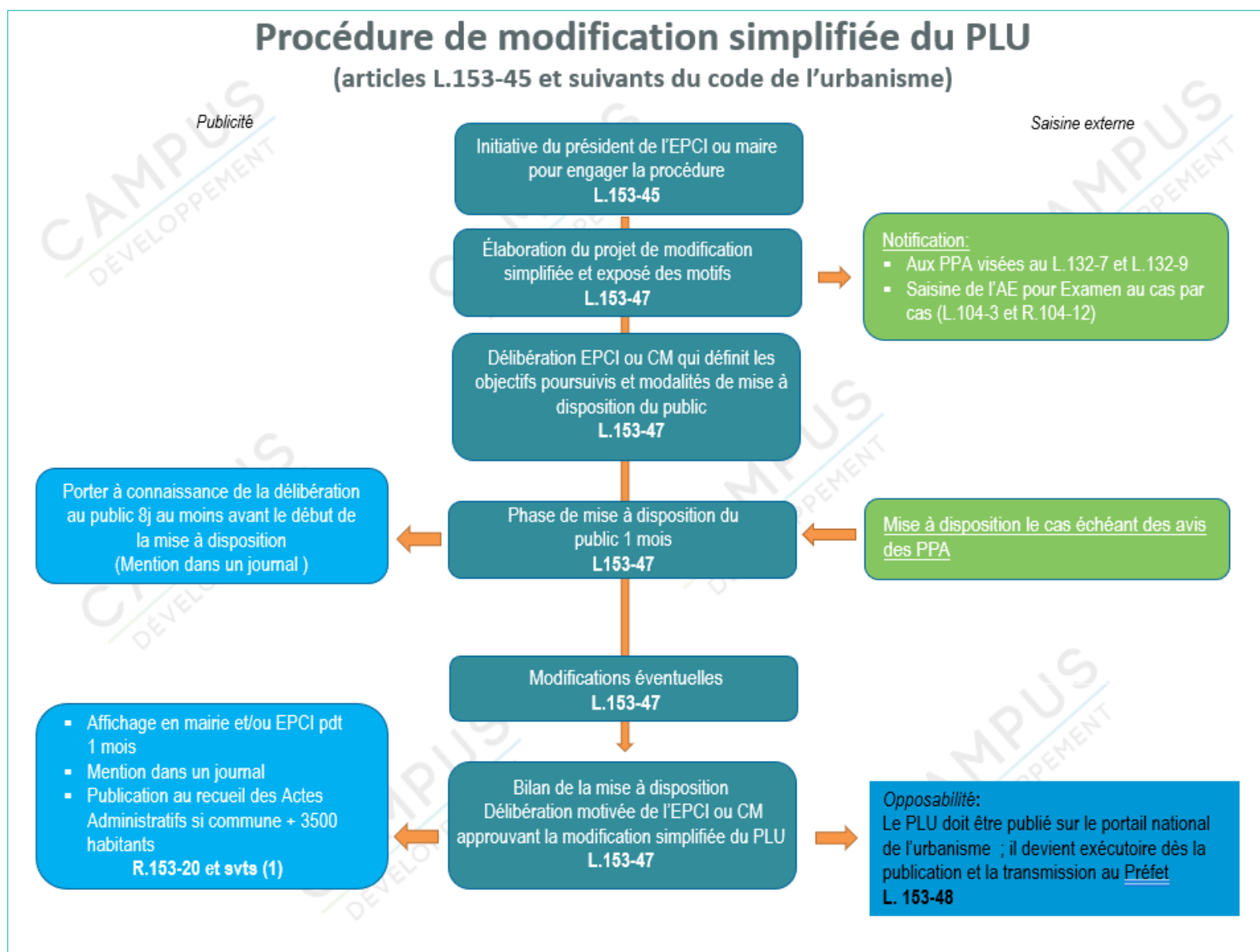
■ Le champ d'application de la modification (articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon une **procédure simplifiée** (article L153-45 du CU) :

- **Modifications autres que** (articles L153-41 du CU) :
 - Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Diminution des possibilités de construire ;
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- **Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L151-28 du CU** :
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- **Rectification d'une erreur matérielle.**

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de Davayat vise à une **modification mineure du règlement graphique et du schéma de principe d'aménagement de l'OAP**, d'une surface inférieure à 1000 m² et n'impactant pas l'équilibre des surfaces, le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.

■ Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU



1.3. CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Davayat est située au **Nord du Puy-de-Dôme**, entre Riom et Combronde, et **traversée par l'A71**.

Comptant **646 habitants** en 2022, Davayat est une **commune à vocation résidentielle** polarisée par Riom et la métropole clermontoise.

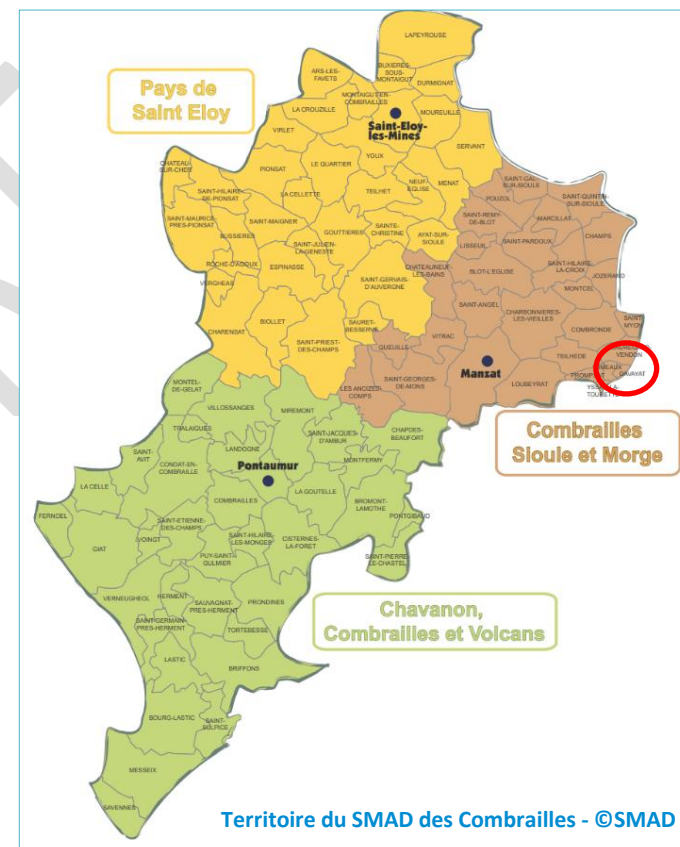
La commune fait partie de la **Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge** ainsi que du **SMAD des Combrailles**, qui porte le SCoT approuvé en 2010 ; SCoT faisant actuellement l'objet d'une procédure de révision générale prescrite le 26 octobre 2022.

La commune de Davayat s'étend sur près de **234 ha**. Plus précisément, la commune compte **2 entités urbaines** :

- **Montautoux – le bourg de Davayat**, est situé à l'Ouest de l'A71 et est desservi par la D2144 ;
- **Le Mas** est situé à l'Est de l'A71 et est desservi par la D17.



Commune de Davayat - ©Campus Développement et IGN



Territoire du SMAD des Combrailles - ©SMAD

2. CONTENU DES MODIFICATIONS ET PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

2.1. AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

■ Ajustement de la zone AUB et Ub avec l'OAP « Davayat – Entrée Sud » en lien avec le lotissement existant

La modification simplifiée envisagée vise à procéder à un **ajustement ponctuel du zonage AUB**, du zonage **Ub** ainsi que du périmètre de la prescription surfacique correspondant à l'OAP n°2 « Davayat – Entrée Sud », afin d'assurer leur **concordance avec la situation existante au regard du cadastre**.

Le lotissement « Le Clos des Mottes », implanté au sud du bourg de Davayat, en bordure de la D2144 à l'Est, a fait l'objet d'un permis d'aménager, puis d'un permis d'aménager modificatif. Il comprend aujourd'hui **huit lots bâtis sous forme d'habitat individuel pavillonnaire**. L'opération concerne les parcelles cadastrées **ZB344, ZB345, ZB346, ZB347, ZB348, ZB349, ZB351 et ZB354**.

Le **règlement graphique** présente une **discordance** :

- La **zone AUB n'intègre pas la partie Sud des parcelles ZB347, 348 et 354** ;
- La **prescription surfacique relative à l'OAP n°2 Entrée Sud épouse** (avec des erreurs de numérisation) **les limites de la zone AUB** et ne correspond donc pas à la configuration réelle du lotissement.

Cette situation conduit à un **décalage entre les documents du PLU et la réalité du terrain** : les maisons existantes sur les parcelles ZB347 et 348, autorisées dans le cadre du permis d'aménager, sont implantées à cheval entre la zone AUB et la zone Ap telle que délimitée au règlement graphique.

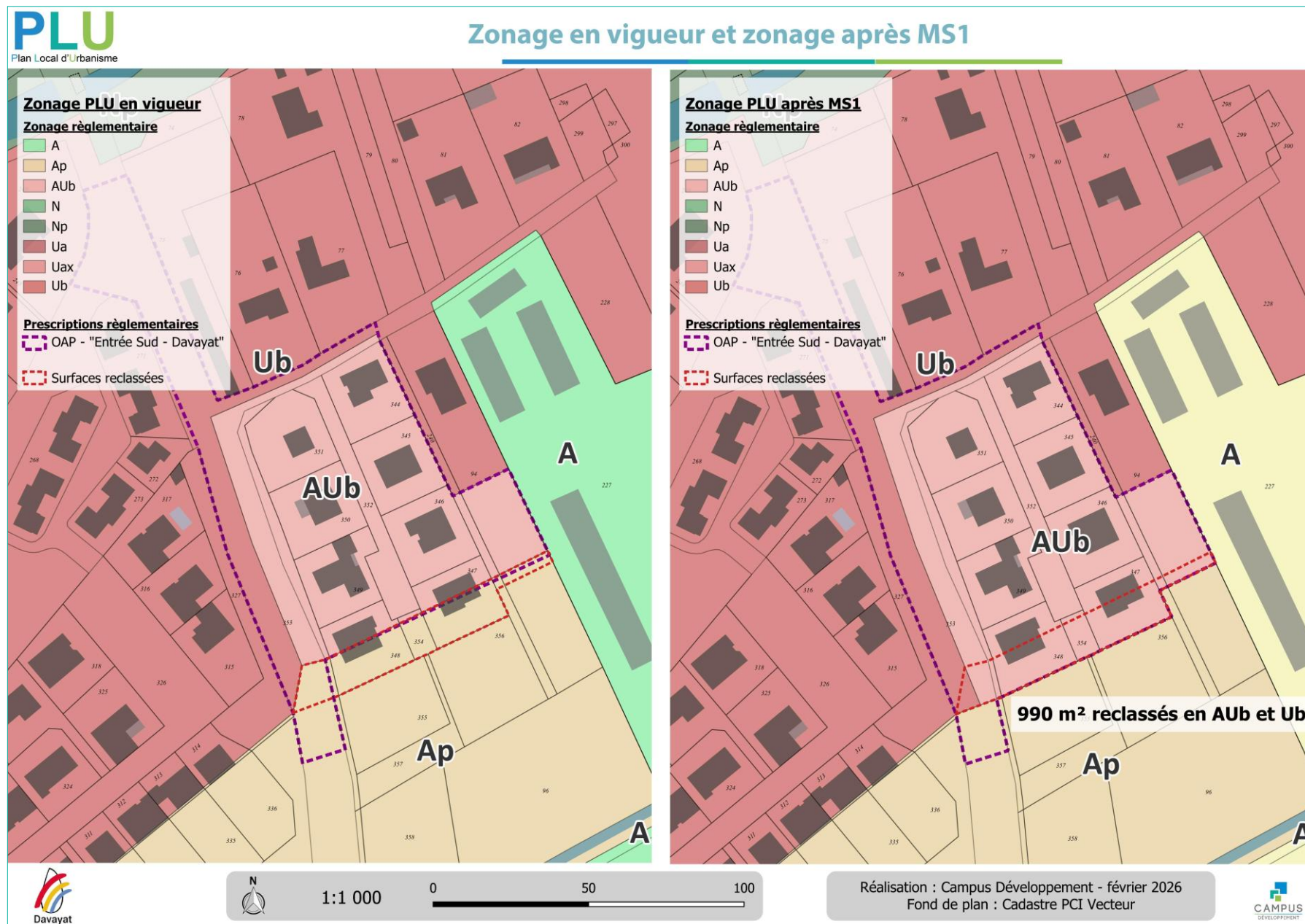
La modification projetée consiste ainsi à :

- **Ajuster le périmètre de la zone AUB afin d'intégrer les emprises effectivement urbanisées** ;
- **Procéder à un réajustement marginal de la zone Ub**, afin d'avoir un zonage cohérent entre les zones ;
- **Adapter en conséquence le périmètre de la prescription surfacique de l'OAP n°2 Entrée Sud** pour le faire correspondre à la limite des zones AUB et Ub.

L'**extension cumulée des zones AUB et Ub sur la zone Ap** représente une **surface totale de 990 m²**. Cet ajustement vise à **mettre en cohérence le règlement graphique avec la pièce écrite du PLU et avec la situation existante**, tout en permettant, pour l'entièreté des parcelles ZB347 et 348, la **réalisation d'annexes et d'extensions**.



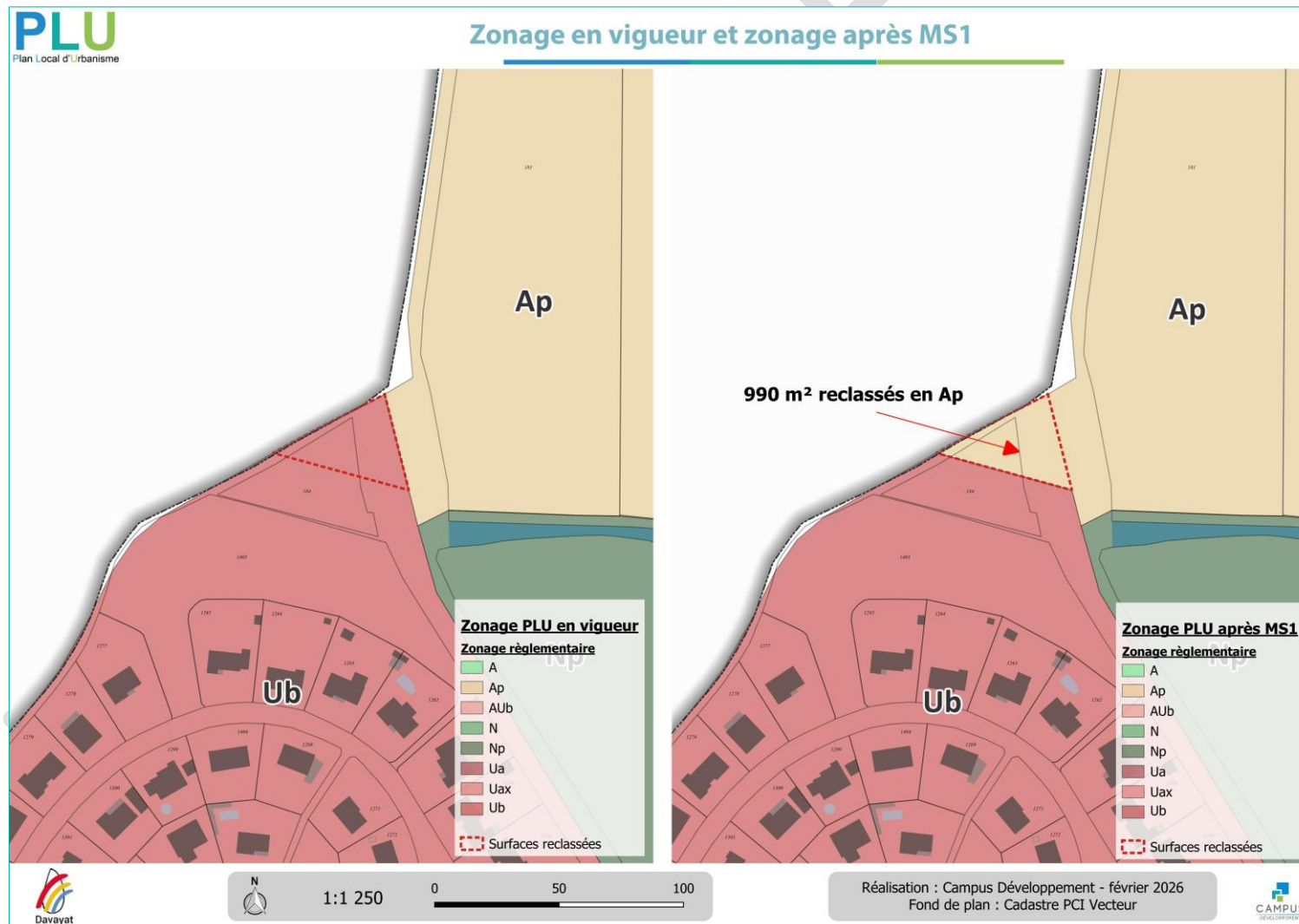
Vue du lotissement le Clos des Mottes - ©Orthophoto IGN



■ Ajustement de la zone Ub et de la zone Ap pour ne pas impacter l'équilibre des surfaces

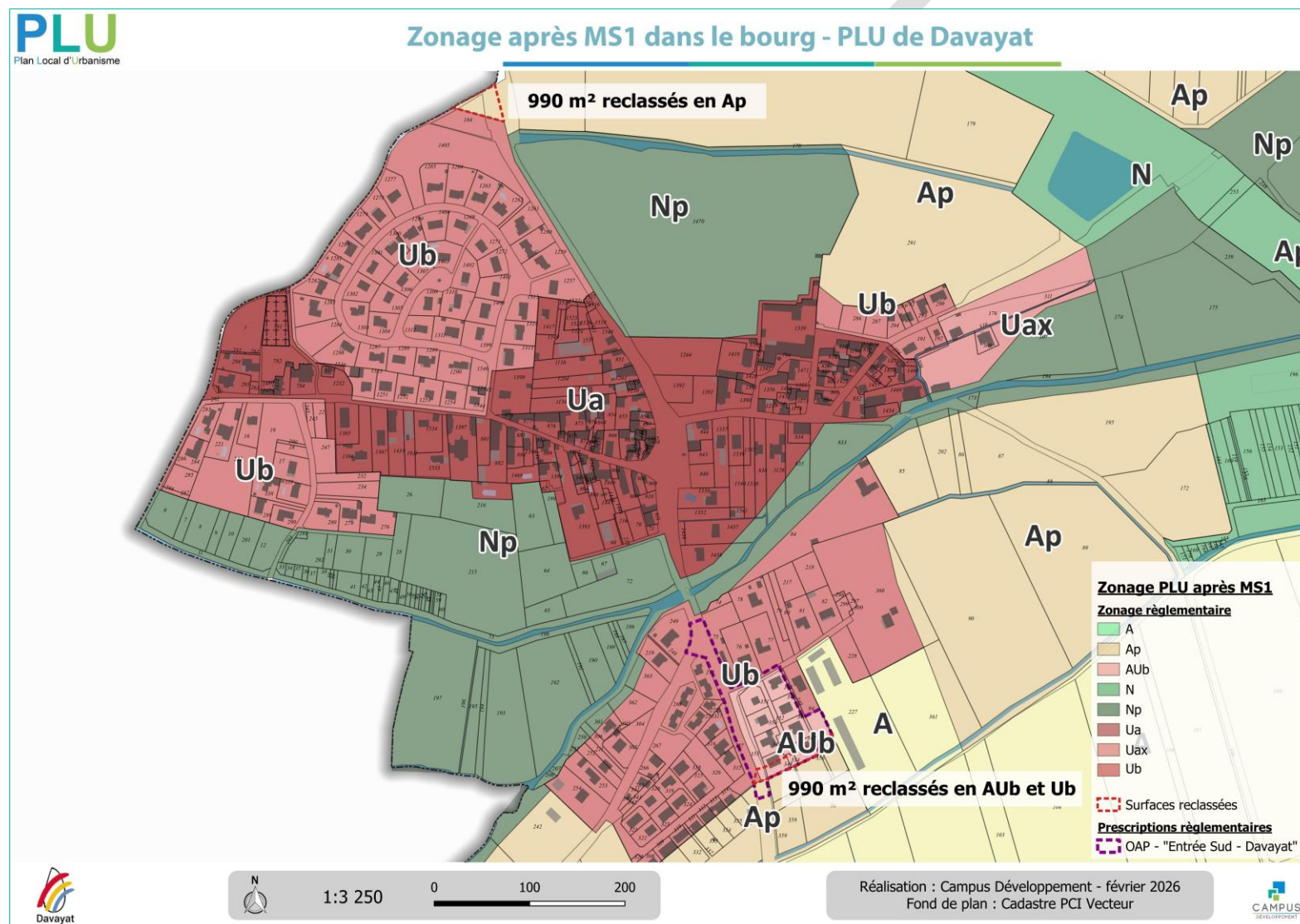
Afin de ne **pas impacter l'équilibre des surfaces**, et comme **préconisé par les services de l'Etat**, la commune a décidé de **déclasser une partie de la zone Ub en zone Ap**, pour une **surface équivalente de 990 m²**. Cette modification du règlement graphique porte sur la **parcelle ZA184** ainsi que sur une emprise publique correspondant à la D2144 et à ses accotements.

La **parcelle ZA184** appartient à la **commune de Davayat**, son déclassement n'entraîne donc **pas d'impact pour les propriétaires fonciers privés**. De plus, au vu de sa configuration et de la présence de la D2144, elle semble difficilement aménageable.



■ Vue d'ensemble des modifications du règlement graphique

— Modifications du règlement graphique



— Tableau récapitulatif des ajustements du règlement graphique

Finalement, les **surfaces impactées** par la procédure de modification simplifiée **sont très faibles**. La surface totale des zones A, Ap, N et Np n'est pas impactée.

Les seules différences sont pour la zone Ub, qui diminue d'environ 990 m² tandis que la zone AUb augmente d'environ 990 m².

Zones	Surfaces en ha - PLU en vigueur	Surfaces en ha - PLU après MS1	Différences en ha
Ua	16,68	16,68	0,00
Uax	1,08	1,08	0,00
Ub	20,31	20,22	-0,09
Total U	38,07	37,98	-0,09
AUb	2,82	2,92	0,09
Total AU	2,82	2,92	0,09
A	47,86	47,86	0,00
Ap	99,02	99,02	0,00
Total A	146,88	146,88	0,00
N	19,90	19,90	0,00
Np	26,97	26,97	0,00
Total N	46,87	46,87	0,00
Total général	234,65	234,65	0,00

2.2. AJUSTEMENT DU SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'OAP « DAVAYAT – ENTREE SUD »

La modification porte également sur l'ajustement du schéma de principe d'aménagement de l'OAP « Davayat – Entrée Sud ».

Le **contour de l'OAP** au sein de la pièce écrite a été **légèrement modifié** pour **correspondre au périmètre de la prescription surfacique** au sein du règlement graphique. La **modification est mineure** et ne remet aucunement en cause les dispositions d'aménagement de l'OAP.



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP "Davayat - Entrée Sud" dans le PLU en vigueur



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP "Davayat - Entrée Sud" dans le PLU après MS1
(modifications entourées d'un cercle rouge foncé)

3. ANNEXES

■ Délibération de prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Davayat

MAIRIE DE DAVAYAT	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Nombre de membres : En exercice : 15 Présents : 11 Notes : 14/01/2026 - Ministère de l'Intérieur 063.216301358-20260203-2026020302.0E Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 17/02/2026	L'an deux mille vingt-six, le 3 février à 19 H, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Fabre Jean-Louis, Maire. Date de Convocation 18/11/2025 Présents : AGOSTINHO Aurélie, MESPLES Julie, TEYSSIER Marie, Mrs BOURBONNAIS Jérôme, CHALAYER Richard, MORIN Antoine, CONDAT Christophe, GAMBIN Pascal, PIGNOL Marc, DEMARS Cyril Procurations : RUSSO Dominique à FABRE Jean-Louis, DORIAT Cathy à MORIN Antoine, BUISSON Emmanuel à GAMBIN Pascal Absent : CHARVOIN Christophe, Désignation d'un secrétaire de séance : GAMBIN Pascal
Objet : 2026.02.03.02 <u>Prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Davayat</u>	Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie de la présente délibération sera adressée au représentant de l'Etat dans le Département. Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus Au registre sont les signatures Pour copie certifiée conforme Le Maire Jean-Louis FABRE Le secrétaire de séance GAMBIN Pascal  