

Commune de Manzat



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

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 : 49099

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité - PLU Manzat

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
- L'extension de la zone d'activités des Volcans

Fiche n°5 : Aménagement de l'extension de la zone d'activités des Volcans

Descriptif :

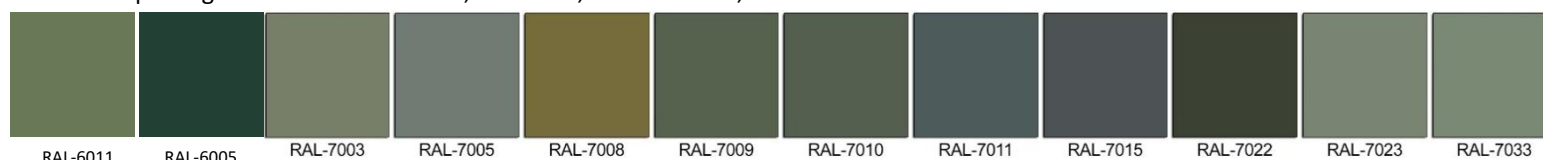
- Secteur situé en limite Est du territoire communal, au Boulhat où est implantée la zone d'activités des Volcans.
- Zonages 1AUenr (opérationnelle), AU et N.
- Secteur d'une superficie de 16,7 ha.
- La frange Sud du site est grevée d'une servitude inhérente à la marge de recul de 100 m de l'autoroute.

Objectifs :

- Favoriser la production d'énergies renouvelables sur le territoire intercommunal, via la réalisation d'un projet de central photovoltaïque et de méthaniseur.
- Intégrer les aménagements dans le maillage écologique et paysager environnant en valorisant le patrimoine paysager existant.
- Préserver la topographie générale du site afin d'intégrer de façon optimale les aménagements dans leur milieu.

Principes de composition :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :
 - o Zone 1AUenr, 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.
 - o Zone AU, non opérationnelle, non ouverte à l'urbanisation, nécessitant une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.
- Desserte :
 - o L'accès aux aménagements se fera à partir de la voie existante qui assure la desserte de la zone d'activités des Volcans et de la plateforme sommitale du site.
 - o Les voiries internes aux aménagements et les espaces de stationnement seront traitées de manière privilégiée en matériaux perméables.
 - o Une signalétique directionnelle devra être installée en entrée du site.
- Intégration des aménagements dans leur environnement :
 - o Le dessin des voiries et l'implantation des constructions/installations devront permettre de limiter au maximum l'impact visuel et paysager de la zone. Les futures constructions devront utiliser la topographie existante pour asseoir leur implantation (implantation semi-enterrée). Concernant l'installation du méthaniseur, en raison des spécificités d'un tel projet, l'intégration paysagère devra être étudiée finement. L'enfouissement partiel de tout ou partie des constructions et installations (bâtiments, cuves de stockage, digesteurs...) sera à privilégier.
 - o L'aménagement des espaces extérieurs devra faire état d'un traitement particulier : ces espaces fabriquant l'image du site. Un traitement végétal de qualité, en particulier du contour du site, est essentiel pour la perception globale du lieu. Les principes généraux sont les suivants :
 - L'identité bocagère du site sera à préserver : les haies, bosquets, arbres, talus autoroutier et prairies existants aux abords du site devront être préservés. Leur intérêt paysager confère au site une bonne intégration visuelle, notamment depuis le réseau autoroutier ainsi qu'un rôle dans le maintien de la biodiversité.
 - Un renforcement de la trame verte sera mis en place sur le site de sorte à poursuivre la trame bocagère du secteur. Ce traitement paysagé adapté prendra notamment la forme : d'un bosquet arborée en limite Est du site ; d'une haie multistrata en limites Sud et Est du tènement destiné à l'accueil du méthaniseur. Cette haie ne devra pas présenter de taille rigide et pourra participer à la compensation de la haie détruite en partie centrale du tènement destiné à l'accueil du méthaniseur.
 - o En cas de mise en place d'une clôture, elle devra être sous forme de maille grillagée, perméable à la petite faune, avec une hauteur maximale de 2,00 m.
- Intégration des futures constructions et installations dans leur environnement :
 - o Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leur forme sera recherchée en tant qu'elles contribuent à la qualité globale de la zone d'activité.
 - o Une attention particulière devra être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il semble essentiel de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.
 - o L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier sera proscrit. Le nombre de matériaux sera limité et un traitement homogène des façades sera privilégié.
 - o La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisant son insertion paysagère, les couleurs sourdes ou naturelles dans une gamme choisie seront privilégiées. Les couleurs vives, brillantes, fluorescentes, acidulées ou blanches sont interdites.



Nuancier à appliquer sur la zone pour les couvertures, les façades, les menuiseries et les clôtures

