

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME



APP

APPROUVE

1.1

Jean-Marie FREYDEFONT
ARCHITECTE - URBANISTE

62, AV Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tel: 04.73.90.23.03 Fax: 04.73.90.22.15

COMMUNE DE
CÉBAZAT



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 2

NOTICE EXPLICATIVE

RÉVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 20.06.2001

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 14.06.2005

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal du 22.06.2006

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES

1. Modification N° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal 27.09.2007
2. Mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal 05.03.2009
3. Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 09.07.2009
4. Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 04.11.2009
5. Modification n°4 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 09.07.2009
6. Modification n°5 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25.11.2010
7. Modification n°6 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23.06.2011
8. Modification n°7 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23.06.2011
9. Modification n°8 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16.11.2011
10. Modification n°9 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11.06.2012
11. Modification n°10 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13.05.2013
12. Modification n° 11 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11.07.2013
13. Modification n° 12 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08.10.2015
14. Modification simplifiée N° 1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 31.03.17

CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cébazat a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22.06.2006.

Il a été modifié à plusieurs reprises :

- Modification n°1 par Délibération du Conseil Municipal du 27.09.2007.
- Mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de DUP portant sur la ZAC multi sites « La Charvance – La Couchet- Les Quartières » (DCM du 05.03.2009).
- Modification n°2 approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 09.07.2009
- Modification n°3 approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 04.11.2009
- Modification n°4 approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 09.07.2009
- Modification n°5, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 25.11.2010
- Modification n°6, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 23.06.2011
- Modification n°7, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 23.06.2011
- Modification n°8, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 16.11.2011
- Modification n°9, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 11.06.2012
- Modification n°10, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 13.05.2013
- Modification n°11, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 07.11.2013
- Modification N°12 approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 10 Juillet 2015 et du 8 Octobre 2015.
- Modification simplifiée N°1 approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 31 Mars 2017

La présente modification simplifiée répond à la nécessité de modifier le règlement du PLU applicable à la ZAC des 3 Fées pour faciliter l'implantation d'activités dans la ZAC et corriger une erreur matérielle.

Les modifications décrites ci-après ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du plan et n'affectent pas le PADD.

Elles ne conduisent pas :

- à une réduction d'une mesure de protection ;
- à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles ;
- à une réduction d'une zone U ou AU
- à une diminution des possibilités de construire.

En conséquence, les modifications apportées au PLU relèvent bien d'une procédure de modification simplifiée.

✓ Le contexte urbain

La ville de Cébazat est un des principaux pôles de développement économique et urbain de l'agglomération du fait de sa situation par rapport aux grands axes de communication (A 71 et RD 2009) et de l'implantation sur le territoire communal et celui de Gerzat d'un des pôles économiques structurants de l'agglomération que confortent plusieurs initiatives en cours (projet Urbalad Michelin, extension du Parc Logistique Clermont-Auvergne, construction du siège régional du Crédit Agricole) avec des disponibilités foncières importantes.

Son bon niveau d'équipements et de services de proximité qui permet de répondre à un éventail large de besoins de la population lui confère une grande attractivité résidentielle que confortent la proximité des emplois et ses qualités paysagères et environnementales.

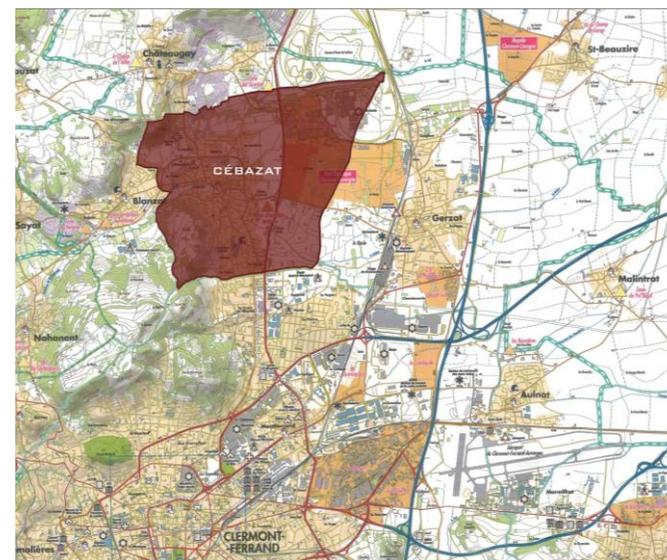
Dans un contexte de saturation des disponibilités foncières dans les communes de première couronne, la commune de Cébazat est la seule à offrir un potentiel foncier conséquent tant en habitat qu'en activité.

La création de la ZAC des 3 Fées par DCM du 12.07.2007 a pour objet de relancer l'activité de la construction pour répondre à la baisse démographique et au vieillissement de la population dans le 15 dernières années. Elle répond à quatre objectifs :

- Valoriser des disponibilités foncières restantes en maîtrisant les investissements en équipements et en préservant la qualité de vie de la commune.
- Mettre en œuvre un programme de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux sur la commune.
- Proposer une diversité de types d'habitat et de produits adaptés à un éventail large de demandes.
- Mettre en place une politique environnementale ambitieuse compatible avec l'objectif social de la commune.

Sur les 3 sites composant la ZAC des 3 Fées, il est prévu de réaliser de l'ordre de 928 logements dont 337 conventionnés dans une logique de mixité sociale et fonctionnelle. La ZAC fait l'objet d'un classement en zone 3AUza au PLU approuvé le 22 06 2006.

PLAN DE SITUATION



✓ Modifications apportées au PLU

NATURE DE LA MODIFICATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS

Le programme global de constructions de la ZAC prévoit « la possibilité d'implanter des équipements, activités tertiaires et de services, commerces qui constituent le complément naturelle d'une zone urbaine ». Le programme global de construction spécifie que ces programmes pourront être intégrés aux programmes de logements. La transcription de cette disposition au règlement du PLU a conditionné l'implantation des activités, commerces et services à une intégration aux constructions à usage d'habitation.

L'application de cette disposition s'avère être une contrainte forte à l'implantation de commerces, de services et d'activités tertiaires dans la ZAC en contradiction avec l'objectif de mixité fonctionnelle fixée pour la ZAC des 3 Fées.

Par ailleurs, il convient de corriger une erreur matérielle portant sur la rédaction du caractère de la zone 3AUza1 qui laisse penser que le secteur de Charvance ne fait pas partie de la première phase opérationnelle de la ZAC.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les changements apportés au PLU portent sur deux points du règlement de la zone 3AUza1:

- **Rectification d'une erreur matérielle au niveau du texte relatif au caractère de la zone**
- **Suppression de la condition d'une intégration dans un programme d'habitat.**

POINT N°1

Rédaction du caractère de la zone 3AUza1 en vigueur

La zone 3AUza1 correspond à la première phase opérationnelle de la ZAC multi sites « La Charvance – La Couchet – Les Quartières » créée par DCM du 12.07.2007 et dont la réalisation a été approuvée par DCM du 18.11.2008. Cette première phase concerne le site « Les Quartières » et le site « La Couchet ». Elle est destinée prioritairement à l'accueil de programmes d'habitat diversifiés et devra intégrer un minimum de 40% de logements sociaux. Des équipements, activités tertiaires et de services, commerces qui constituent une composante naturelle d'une zone urbaine pourront être autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation d'habitat.

Son urbanisation est permise dans les conditions fixées par le règlement.

Elle fait d'objet d'une fiche « Orientations d'Aménagement » au PLU.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNPi.

Nouvelle rédaction définie dans le cadre de la modification simplifiée

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

La zone 3AUza1 correspond à la première phase opérationnelle de la ZAC multi sites « La Charvance – La Couchet – Les Quartières » créée par DCM du 12.07.2007 et dont la réalisation a été approuvée par DCM du 18.11.2008. Cette première phase concerne les sites de « Charvance, la Couchet et Les Quartières ». Elle est destinée prioritairement à l'accueil de programmes d'habitat diversifiés et devra intégrer un minimum de 40% de logements sociaux. Des équipements, activités tertiaires et de services, commerces qui constituent une composante naturelle d'une zone urbaine pourront être autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation d'habitat.

Son urbanisation est permise dans les conditions fixées par le règlement.

Elle fait d'objet d'une fiche « Orientations d'Aménagement » au PLU.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNPi.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

POINT N°2

Rédaction du règlement de la zone 3AUza1 en vigueur

Article 2 - ZONE 3AUza1 – sont autorisés sous conditions

Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent et où le financement des équipements nécessaires est assuré :

- Les constructions nouvelles et l'extension de bâtiments à usage d'habitation.
- Les équipements, activités tertiaires et de services, les commerces compatibles avec l'habitat s'ils sont intégrés aux constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...) Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune

insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation, dans la limite de 12m².
- Les piscines.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées.

Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Nouvelle rédaction du règlement de la zone 3AUza1

Article 2 - ZONE 3AUza1 – sont autorisés sous conditions

Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent et où le financement des équipements nécessaires est assuré :

- Les constructions nouvelles et l'extension de bâtiments à usage d'habitation.
- Les équipements, activités tertiaires et de services, les commerces compatibles avec l'habitat. ~~s'ils sont intégrés aux constructions à usage d'habitation.~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...) Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation, dans la limite de 12m².
- Les piscines.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPÉRIEUR.

- La modification a pour objectif de faciliter l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et de services. Cette disposition va dans le sens de l'objectif de favoriser la mixité fonctionnelle des tissus urbains, objectif défini dans le cadre de la loi ALUR et repris au SCoT.
- La suppression ne contrevient pas aux dispositions du programme global de construction du dossier de ZAC qui prévoit la possibilité d'implanter dans l'opération des équipements, activités tertiaires, commerces et services qui constituent le complément naturel d'une zone à vocation d'habitat et spécifie que les activités pourront être intégrées aux programmes de logements sans en faire une condition.
- La modification n'a pas d'incidences sur l'environnement. La modification du règlement n'a pas d'effets sur la constructibilité et donc est neutre du point de vue environnemental.