

**Délibération n°08**

Effectif légal du conseil  
communautaire :  
61

Nombre de conseillers  
en exercice :  
61

Nombre de conseillers  
présents ou représentés :  
56

Nombre de votants :  
56

Date de convocation :  
20 mars 2019

Date d'affichage du  
compte-rendu :  
2 avril 2019

**Objet :**

**Plan Local d'Urbanisme de  
Malauzat – révision : débat du  
Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables  
(PADD)**

**L'AN deux mille dix-neuf le mardi 26 mars**, le conseil communautaire, convoqué le 20 mars 2019 s'est réuni à l'espace culturel à Ennezat, à 18 heures 30 minutes, sous la présidence de M Frédéric BONNICHON, Président.

**PRESENTS :**

M Jean-Paul AYRAL, M Gabriel BANSON, M Jacques BARBECOT, M José BELDA, Mme Martine BESSON, M Jean-Pierre BOISSET, M Frédéric BONNICHON, M Boris BOUCHET, Mme Nadine BOUTONNET, Mme Marie CACERES, M Philippe CARTAILLER, M Pierre CERLES, M Gérard CHANSARD, M André CHANUDET, M Eugène CHASSAGNE, M François CHEVILLE, M Philippe COULON, Mme Annick DAVAYAT, M Jacquie DIOGON, M Gérard DUBOIS, Mme José DUBREUIL, Mme Stéphanie FLORI-DUTOUR, M Philippe GAILLARD, M Jean-Christophe GIGALT, M Daniel GRENET, M Roland GRENET, M Mohand HAMOUMOU, M Jean-Pierre HEBRARD, M Jean-Maurice HEINRICH, Mme Catherine HOARAU, Mme Françoise LAFOND, M Jacques LAMY, Mme Nicole LAURENT, M Yves LIGIER, Mme Marie-Pierre LORIN, M Christian MELIS, M Gilbert MENARD, Mme Agnès MOLLON, M Christian OLLIER, M Alain PAULET, M Pierre PECOUL, M Jean-Philippe PERRET, Mme Régine PERRETON, Mme Florence PLANE, M Vincent RAYMOND, M Jacques VIGNERON, M Nicolas WEINMEISTER, **titulaires.**  
Mme Marie-Christine VALLENET, **suppléante.**

**ABSENTS EXCUSÉS :**

*Représentés ou suppléés :*

- M Claude BOILON, conseiller communautaire unique de CHAPPES, remplacé par Mme Marie-Christine VALLENET, conseiller communautaire suppléant
- M Lionel CHAUVIN, *a donné pouvoir* à Mme Marie CACERES
- Mme Danielle FAURE-IMBERT, *a donné pouvoir* à M Frédéric BONNICHON
- Mme Michèle GRENET, *a donné pouvoir* à M Daniel GRENET
- Mme Emilie LARRIEU, *a donné pouvoir* à M Jean-Pierre BOISSET
- Mme Nicole PICHARD, *a donné pouvoir* à Mme Stéphanie FLORI-DUTOUR
- M Thierry ROUX, *a donné pouvoir* à M Jacquie DIOGON
- Mme Valérie SOUBEYROUX, *a donné pouvoir* à M Jean-Pierre HEBRARD
- Mme Catherine VILLER-MICHON, *a donné pouvoir* à M Pierre PECOUL

*Absents :*

- Mme Elizabeth MONTFORT
- M Fabrice MAGNET
- M Christian ARVEUF, *qui a donné pouvoir* à M Fabrice MAGNET
- Mme Anne-Karine QUEMENER,
- M Didier IMBERT, *qui a donné pouvoir* à Mme Anne-Karine QUEMENER

< > < > < > < > < >

**Secrétaire de Séance :** M Gabriel BANSON

**Rapport n°08 – Plan Local d’Urbanisme de Malauzat – révision : débat du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l’Urbanisme et notamment les articles L.151-5, L.153-12 et L.153-13,  
Vu l’arrêté préfectoral n°1802032 du 13 décembre 2018 portant modification des statuts de la communauté d’agglomération Riom Limagne et Volcans,  
Vu les statuts de Riom Limagne et Volcans et notamment sa compétence «Plans Locaux d’Urbanisme, documents d’urbanisme en tenant lieu et cartes communales»,  
Vu la délibération du conseil communautaire du 5 juin 2018 prescrivant la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Malauzat et définissant les objectifs et modalités de la concertation,

Considérant la procédure de concertation mise en place tout au long de la procédure de PLU,  
Considérant le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté au débat,  
Considérant que le conseil communautaire de Riom Limagne et Volcans a prescrit la révision du PLU de la commune de Malauzat lors de sa séance du 5 juin 2018 en précisant les objectifs de la commune comme suit :

- Mise en conformité avec la loi ALUR,
- Mise en conformité avec les préconisations du SCOT du Grand Clermont,
- Mise en conformité avec le PLH en vigueur,
- Préserver le secteur agricole,
- Densifier le centre-bourg et les zones déjà urbanisées,
- Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,
- Maintenir une cohérence entre les zones urbaines, les espaces agricoles et les espaces naturels,
- Favoriser l’accueil de nouveaux habitants,
- Limiter la surconsommation de foncier,

Considérant que la commission urbanisme a réalisé un diagnostic global de son territoire et a ensuite réfléchi au projet de territoire de la commune et que le PADD a été formalisé en tenant compte des enjeux du diagnostic, des documents supra-communaux, de réunions publiques réalisées avec la population et des projets en cours sur la commune.

Considérant que les objectifs de cette révision définis dans la délibération du 5 juin 2018 sont repris et précisés au sein du PADD :

- Adopter un objectif modérant la consommation de foncier à 8,24 h à horizon 2034 pour permettre la construction de 90 logements neufs, en favorisant la densification du tissu bâti et en interdisant les extensions sur le secteur nord de la commune,
- Préserver un cadre de vie qualitatif en définissant des orientations d’aménagements pour les secteurs qui concentrent les tènements les plus importants et en maintenant le tissu bâti dans ses limites actuelles,
- Définir un projet d’intérêt collectif préservant le patrimoine architectural du territoire, intégrant les enjeux en matière de stationnement et favorisant le développement de liaisons douces,
- Favoriser le dynamisme économique en préservant les exploitations agricoles en activité, en orientant le commerce vers le bourg ancien, en permettant l’accueil d’activités industrielles supplémentaires dans le périmètre actuel de la Zone d’Activité des Gardelles mais en interdisant les destinations de construction à vocation commerciale,
- Valoriser le caractère de ville à la campagne en préservant les qualités paysagères, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et en intégrant le risque inondation.

Considérant que le PADD a été présenté aux personnes publiques associées et que la concertation se poursuit avec les habitants sur les orientations du PADD,

Considérant que conformément à l’article L.153-12 du Code de l’Urbanisme, ce PADD a été soumis pour avis et débat au conseil communautaire, sans donner lieu à vote.

**Le conseil communautaire, sur proposition du Président et à l’unanimité, a :**

- **débatu du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD),**
- **confirmé les objectifs principaux définis dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

***Fait et délibéré en séance les mêmes jour, mois, an que dessus.***

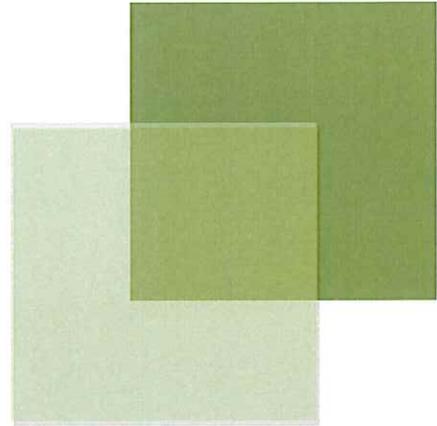
***Pour extrait conforme.  
A Riom, le 27 mars 2019***

***Le Président***

***Frédéric BONNICHON***



Accusé de réception en préfecture  
063-200070753-20190326-  
DELIB2019032608-DE  
Date de télétransmission : 09/04/2019  
Date de réception préfecture : 09/04/2019



## Commune de Malauzat

### *Plan Local d'Urbanisme*



## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



#### **Siège social :**

11, rue Pargeas  
10000 TROYES

Tél. : 03 25 73 39 10

Fax : 03 25 73 37 53

#### **Agence Yonne :**

9 Bld Vulabelle  
89000 AUXERRE

Tél. : 03 86 51 79 31

Fax : 03 86 46 62 71

#### **Agence Nièvre :**

5, Bld Saint-Exupéry  
58000 NEVERS

Tél. : 03 86 36 01 51

Accusé de réception en préfecture  
063-200070753-20190326-  
DELIB2019032608-DE  
Date de télétransmission : 09/04/2019  
Date de réception préfecture : 09/04/2019

CC 86 mois - RAPPORT 08

Accusé de réception en préfecture  
063-200070753-20190326-  
DELIB2019032608-DE  
Date de télétransmission : 09/04/2019  
Date de réception préfecture : 09/04/2019

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
1.1 Cadre réglementaire .....	5
1.2 Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.....	7
<b>1. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE</b> .....	<b>8</b>
1.1 Maintenir une dynamique démographique positive mais modérée.....	8
1.2 Répondre au besoin en logements en cohérence avec les projections démographiques .....	8
1.3 Adapter le besoin en foncier constructible au territoire.....	9
1.4 Localiser les possibilités d'urbanisation en fonction de l'existant.....	10
<b>2. UN CADRE DE VIE QUALITATIF</b> .....	<b>11</b>
2.1 Comblers les dents creuses stratégiques du bourg par des opérations d'aménagement qualitatives .....	11
2.2 Maintenir les coupures d'urbanisation entre les espaces de circulation et les zones d'habitat ..	11
<b>3. UN PROJET D'INTERET COLLECTIF</b> .....	<b>12</b>
3.1 Préserver le patrimoine architectural de qualité de la commune .....	12
3.2 Maitriser le stationnement sur la commune .....	12
3.3 Favoriser les liaisons douces sur le territoire .....	12
3.4 Poursuivre le développement d'une offre numérique de qualité.....	13
<b>4. UN DYNAMISME ECONOMIQUE</b> .....	<b>14</b>
4.1 Limiter la consommation de foncier agricole.....	14
4.2 Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation.....	14
4.3 Développer les activités économiques de façon modérée .....	14
<b>5. UNE VILLE A LA CAMPAGNE</b> .....	<b>15</b>
5.1 Mettre en valeur les paysages remarquables du territoire.....	15
5.2 Gérer le risque inondation .....	15
5.3 Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques associées....	15
<b>SYNTHESE</b> .....	<b>16</b>

Accusé de réception en préfecture  
063-200070753-20190326-  
DELIB2019032608-DE  
Date de télétransmission : 09/04/2019  
Date de réception préfecture : 09/04/2019

# INTRODUCTION

## 1.1 Cadre réglementaire

Le PLU est un document qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol à horizon de 10 à 15 ans. Il procède notamment à une analyse des espaces et de leurs potentialités, ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

**Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire.

### Article L 151-5 du Code de l'urbanisme

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

**Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 101.2 du code de l'urbanisme rappelle les principes pour ce qui concerne :**

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD est l'expression d'un projet politique élaboré sous la responsabilité des élus et répondant aux besoins et enjeux spécifiques du territoire communal concerné.

C'est un document simple et pédagogique permettant à tous les citoyens d'avoir une compréhension claire du projet territorial.

C'est un projet partagé, avec l'obligation de concertation et de débat en Conseil Municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

C'est un projet global embrassant l'ensemble des politiques sectorielles qui concourent à un développement durable et définissant des orientations qui se limitent aux thématiques qui sont de la compétence du PLU.

Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

Le PADD n'est **pas opposable aux tiers**. Les orientations générales qu'il définit seront cependant déclinées dans les pièces opposables du PLU (tel que le règlement) qui traduiront concrètement les choix arrêtés. La **cohérence interne** de ces pièces constitutives du PLU est donc essentielle :

## 1.2 Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Située dans l'agglomération de Riom Limagne et Volcans et au nord de Clermont-Ferrand, la commune de Malauzat a la singularité d'être scindée en deux secteurs urbains distincts sans connexion directe entre les deux. Au sud se tient le bourg ancien autour duquel se sont développés des quartiers pavillonnaires progressivement depuis les années 1980. Cette partie de la commune concentre la majorité des équipements et est plutôt tournée vers l'agglomération clermontoise. Sur la partie nord de la commune se trouve un second bourg, plus petit : Saint-Genest l'Enfant ainsi que d'autres secteurs anciens tels que les Moulins Blancs. La présence de nombreux rus et la végétalisation des parcelles confèrent à ce secteur une ambiance bucolique. Peu à peu, les pavillons récents sont venus s'ajouter au bâti traditionnel. A proximité immédiate de ce second bourg et à l'extrémité nord de la commune, la zone d'activités Espace Mozac qui concentre plus de 1 300 emplois réparties sur plusieurs communes. Entre les parties nord et sud de la commune se tient le Puy de Marcoin. Cette butte constitue le sommet du territoire communal et dispose d'une forte richesse environnementale marquée par la présence de 2 ZNIEFF (zone d'inventaire faunistique et floristique) et d'un l'Espace Naturel Sensible. Un dernier secteur d'urbanisation est également présent à proximité du château et de la pisciculture.

Dès le lancement de la procédure, les élus communaux et communautaires ont affiché plusieurs ambitions pour le développement de la commune de Malauzat :

- > Mise en conformité avec la loi ALUR ;
- > Mise en conformité avec les préconisations du SCoT du Grand Clermont ;
- > Mise en conformité avec le PLH de Riom Limagne et Volcans ;
- > Mise en conformité avec le PCAET (en cours d'élaboration) ;
- > Préserver le secteur agricole ;
- > Densifier le centre bourg ;
- > Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle ;
- > Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels ;
- > Favoriser l'accueil de nouveaux habitants ;
- > Limiter la surconsommation de foncier.

L'enjeu de la révision du PLU est de parvenir à poursuivre le développement de la commune tout en préservant le cadre de vie et l'environnement qui font l'attractivité du territoire. Ainsi, il convient de faire des choix d'urbanisation qui assurent le maintien de la dynamique démographique sans pour autant porter atteinte aux milieux écologiques riches répartis sur le territoire communal, aux paysages et à l'identité communale. L'autre enjeu pour le PLU est de rééquilibrer le développement de l'urbanisation sur le secteur sud de la commune, autour du bourg centre de Malauzat et éviter au maximum l'étalement urbain sur les zones sensibles d'un point de vue environnemental, paysager et agricole.

# 1. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

## 1.1 Maintenir une dynamique démographique positive mais modérée

◆ A horizon 2034, les élus envisagent une population de **1 275 habitants** sur leur commune soit 138 habitants de plus qu'en 2019.

Cette projection de population correspond à une croissance annuelle moyenne de **0,77%** sur la période 2019-2034.

Pour mémoire, la croissance annuelle moyenne a été de :

- > 1,51% entre 1999 et 2014 ;
- > 0,30% entre 2014 et 2019 ;

La croissance de population modérée choisie témoigne d'un objectif de population réaliste qui tient compte à la fois de la dynamique antérieure et de la volonté de modérer l'accueil de population.

Population 1999	Population 2014	Croissance annuelle moyenne 1999-2014	Population 2019	Croissance annuelle moyenne 2014-2019	Estimation Population 2034	Croissance annuelle moyenne 2019-2034
895	1 120	1,51%	1 137	0,30%	1 275	0,77%

## 1.2 Répondre au besoin en logements en cohérence avec les projections démographiques

◆ En cohérence avec la projection de population à horizon 2034, la production de nouveaux logements est définie en fonction des évolutions démographiques envisagées précédemment. Le projet vise la production de **92 logements** sur la période 2019-2034.

Cet objectif résulte du croisement de plusieurs données et estimations prospectives :

Les statistiques sur la taille moyenne des ménages mettent en évidence un nombre de personnes par ménage plus élevé sur Malauzat que sur les autres territoires de comparaison (Agglomération, Département, France) depuis 1968. La taille des ménages sur Malauzat en 2019 est ainsi de 2,54 personnes (2,3 personnes par ménage pour l'agglomération de Riom Limagne Volcans, 2,2 à l'échelle nationale et 2,1 au niveau départemental). La tendance étant à la diminution du nombre moyen de personnes par ménage (phénomène de desserrement des ménages lié à l'évolution des modes de vie), il a été estimé que le nombre moyen de personnes par ménage pour Malauzat serait de **2,36** en 2034.

Cette population de 1 275 habitants en 2034 avec une taille moyenne de 2,36 personnes par ménage constituerait un ensemble de **540 ménages sur la commune**. En 2019, la commune compte 448 ménages, l'augmentation est donc de 92 ménages entre 2019 et 2034.

Etant donné la diminution de la taille moyenne des ménages, parmi les **92 ménages supplémentaires** sur la commune, 34 sont dus au phénomène de desserrement et 58 sont liés à l'évolution démographique qui est, pour rappel, de 138 habitants supplémentaires en 2034.

Concernant l'évolution de la structure du parc existant :

- la part des résidences secondaires est très faible au sein du parc de logements (4 unités). Aucun phénomène particulier n'étant observé par rapport à ce type de logement, un maintien du chiffre à 4 **résidences secondaires** est envisagé ;
- la part du parc vacant est également très faible (9 unités seulement en 2018), une réduction à **7 logements vacants** est toutefois envisagée, permettant de **réduire de 2 unités les besoins en logements neufs** pour répondre aux besoins des 92 ménages supplémentaires.

En résumé, la répartition du parc de **551 logements** en 2034 serait la suivante : 540 résidences principales, 4 résidences secondaires et 7 logements vacants.

La production de 90 logements neufs entre 2019 et 2034 représente une moyenne de **6 logements à produire par an**.

### 1.3 Adapter le besoin en foncier constructible au territoire

◆ Le besoin en foncier constructible correspondant au besoin en logements neufs s'élève à **8,40 ha** sur la période 2019-2034.

A nouveau, ce chiffre résulte de plusieurs données et estimations statistiques détaillées ci-dessous.

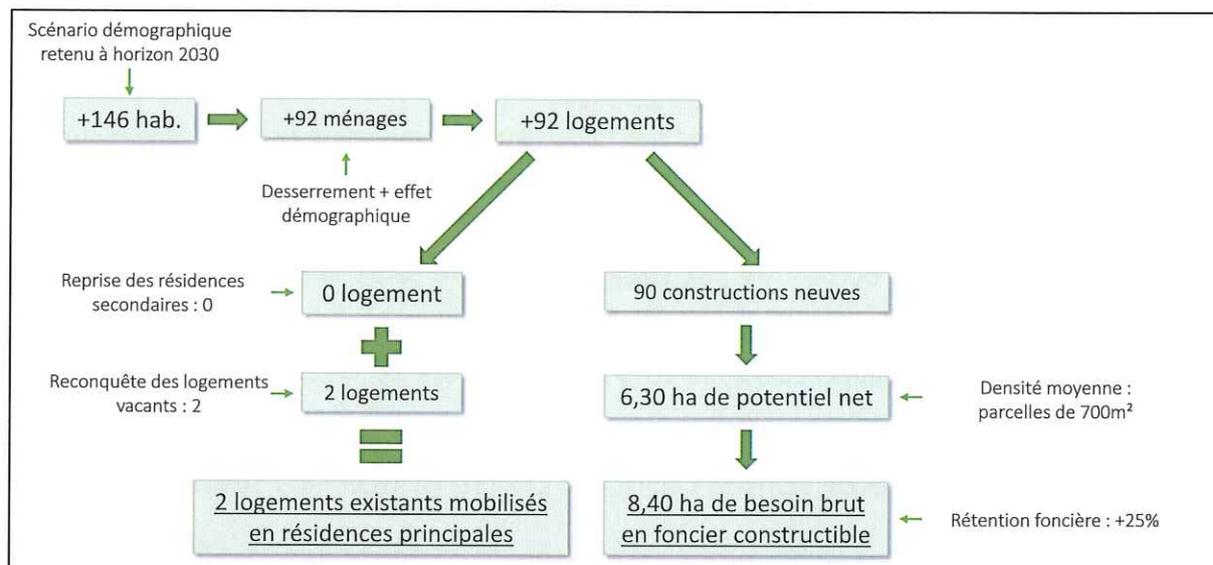
Pour déterminer le besoin en foncier constructible, il convient de définir une densité des logements qui seront construits sur la période 2019-2034. La taille moyenne des parcelles est de **700 m<sup>2</sup>** en comptabilité avec les exigences du SCoT du Grand Clermont.

Les 90 logements à produire associés à une densité de parcelles de 700 m<sup>2</sup> nécessitent un besoin en foncier constructible brut de **6,30 ha**.

La rétention foncière est prise en compte à hauteur de **25%** sur la commune (*soit 2,10 ha représentant 25% d'un besoin brut de 8,40 ha pour préserver un besoin net de 6,30 ha*). Cela sous-entend que 25% de la surface totale constructible pourrait ne pas être acquise (puis construite) en raison des propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leur terrain constructible. Ce chiffre reflète notamment les fonds de parcelle identifiés (les propriétaires expriment parfois le souhait de conserver des jardins de taille importante) notamment sur le secteur de Saint-Genest l'Enfant.

Le besoin en foncier constructible net ainsi majoré abouti à un besoin brut de **8,40 ha**, soit un objectif de modération de la consommation de foncier pour de l'habitat de 0,56 ha par an. A titre de comparaison, la consommation de foncier entre 2008 et 2017 est de **5,7 hectares** sur l'ensemble du territoire soit 0,57 ha par an. Le projet de Malauzat est donc moins consommateur d'espace que les années précédentes au regard de la consommation de foncier pour l'habitat. De plus, l'essentiel de la surface en potentiel constructible sera en densification du tissu urbain.

Résumé du calcul pour les orientations 1.1, 1.2 et 1.3 dans le schéma qui suit :



## 1.4 Localiser les possibilités d'urbanisation en fonction de l'existant

- ◆ Favoriser la densification du tissu bâti pour l'urbanisation de la commune :
  - ∂ Urbaniser en priorité les dents creuses.
  - ∂ Orienter le développement futur sur le bourg notamment sur sa partie est éventuellement dans un second temps
- ◆ Limiter les extensions de l'urbanisation sur la partie nord de la commune.
- ◆ Urbaniser en permettant une exploitation optimale des réseaux existants (eau, assainissement, électricité, téléphone, défense extérieure contre l'incendie, etc.) afin de combler les dents creuses.

## 2. UN CADRE DE VIE QUALITATIF

---

### 2.1 Combler les dents creuses stratégiques du bourg de Malauzat par des opérations d'aménagement qualitatives

- ◆ Encadrer l'aménagement de la dent creuse située entre le cœur historique du bourg et les équipements par la réalisation d'aménagements de qualité.
- ◆ Permettre l'implantation de logements locatifs sociaux sur le secteur de transition entre le bâti ancien et les constructions plus récentes rue du Tureau dans le bourg en encadrant l'opération pour lui assurer un traitement qualitatif.

### 2.2 Maintenir les coupures d'urbanisation entre les espaces de circulation et les zones d'habitat

- ◆ Conserver la zone de tampon entre le bourg de Malauzat et la déviation située au sud du bourg.
- ◆ Maintenir et renforcer la coupure d'urbanisation naturelle entre la zone d'activités et les espaces à vocation d'habitat du nord de la commune.
- ◆ Conserver l'espace de respiration présent sur la partie ouest du bourg entre l'habitat ancien et les zones d'habitat plus récentes.
- ◆ Contenir l'urbanisation du secteur à proximité du château et de la pisciculture.

## 3. UN PROJET D'INTERET COLLECTIF

---

### 3.1 Préserver le patrimoine architectural de qualité de la commune

- ◆ Favoriser la réhabilitation des constructions, notamment en cœur de bourg.
- ◆ Privilégier une insertion du bâti harmonieuse avec l'identité locale notamment en centre bourg et favoriser une conception et une implantation bioclimatique des constructions.
- ◆ Préserver les spécificités architecturales qui font la cohérence des différentes entités urbaines.
- ◆ Préserver et mettre en valeur les constructions présentant un intérêt particulier pour des motifs d'ordre patrimonial ou architectural ainsi que leur intégration urbaine, paysagère et environnementale dans le cadre des restaurations et extensions du bâti existant.
- ◆ Préserver le patrimoine vernaculaire de la commune notamment les murets et les droits d'eau (pour leur valeur patrimoniale) de la partie nord de la commune.
- ◆ Veiller à maintenir le caractère préservé du château de la pisciculture et de ses abords.

### 3.2 Maitriser le stationnement sur la commune

- ◆ Encadrer la problématique du stationnement en adaptant la réglementation en fonction des zones urbaines :
  - ∅ En zone d'habitat ancien où il existe peu de disponibilités foncières ;
  - ∅ En zone d'habitat plus récent en évitant le stationnement sur l'espace public.
- ◆ Réfléchir à la création d'un espace de stationnement dans le cadre de l'aménagement de la zone à l'est du bourg.

### 3.3 Favoriser les liaisons douces sur le territoire

- ◆ Assurer le développement d'une continuité en cheminements doux entre le bourg ancien et les espaces pavillonnaires plus récents notamment dans la poursuite des aménagements réalisés Route de Châteaugay.
- ◆ Maintenir et favoriser la création de cheminements doux entre les équipements et les habitations du bourg de Malauzat dans le cadre de l'aménagement du secteur de projet au sud du cœur de bourg.
- ◆ Prévoir la création de cheminements doux entre la zone d'activités et le secteur résidentiel du nord de la commune.
- ◆ Prévoir la création d'une liaison douce entre le bourg de Malauzat et Saint-Genest l'Enfant en se basant sur les tracés historiques.

### 3.4 Poursuivre le développement d'une offre numérique de qualité

- ◆ Encourager le développement des infrastructures numériques.

## 4. UN DYNAMISME ECONOMIQUE

---

### 4.1 Limiter la consommation de foncier agricole

- ◆ Limiter l'étalement urbain et économique le long des voies en concentrant l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant.
- ◆ Préserver les continuités agricoles, notamment sur le sud de la commune ainsi que le plateau sec de Lachaud.

### 4.2 Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation

- ◆ Préserver et maintenir l'activité agricole existante.
- ◆ Conforter les périmètres des installations agricoles classées ou soumises à réglementation.
- ◆ Anticiper les éventuels projets des exploitants.
- ◆ Permettre les changements de destination des bâtiments agricoles.

### 4.3 Développer les activités économiques de façon modérée

- ◆ Accueillir prioritairement les commerces de proximité dans le bourg ancien de Malauzat et interdire les destinations de construction à vocation commerciale dans la zone d'activités des Gardelles.
- ◆ Permettre le développement de la zone d'activités des Gardelles dans la limite des parcelles déjà viabilisées et déjà desservies par la voirie.
- ◆ Maintenir l'activité de la casse automobile sur la commune dans son périmètre actuel.
- ◆ Permettre les activités en lien avec la carrière sans générer de nuisances avec la population et sans contraindre l'activité agricole.

## 5. UNE VILLE A LA CAMPAGNE

---

### 5.1 Mettre en valeur les paysages remarquables du territoire

- ◆ Préserver les vues remarquables, notamment depuis la mairie vers les espaces non bâtis.
- ◆ Protéger la partie à l'extrême sud-ouest de la commune ainsi que la butte Marcoin de toute urbanisation.
- ◆ Mettre en valeur les éléments de patrimoine naturel notamment les vergers.

### 5.2 Gérer le risque inondation

- ◆ Préserver la population des risques liés aux inondations (PPRNPI) en définissant des règles de perméabilités et de gestion des eaux.
- ◆ Prévoir un règlement spécifique pour adapter l'urbanisation en fonction des risques, notamment le risque remontée de nappes.

### 5.3 Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques associées

- ◆ Préserver l'Espace Naturel Sensible de la colline de Mirabel et les Zones Naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de toute urbanisation.
- ◆ Maintenir les coupures d'urbanisation existante entre les zones urbaines actuelles.
- ◆ Préserver les cours d'eau et les milieux aquatiques associés.
- ◆ Conserver les zones d'habitat écologique des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE et le SCoT tels que le bois du Moulins Blancs ou le Plateau de la butte Marcoin.
- ◆ Préserver les boisements constitutifs de l'identité paysagère de Malauzat.
- ◆ Conserver les corridors écologiques entre les espaces bâtis du nord de la commune.

# SYNTHESE

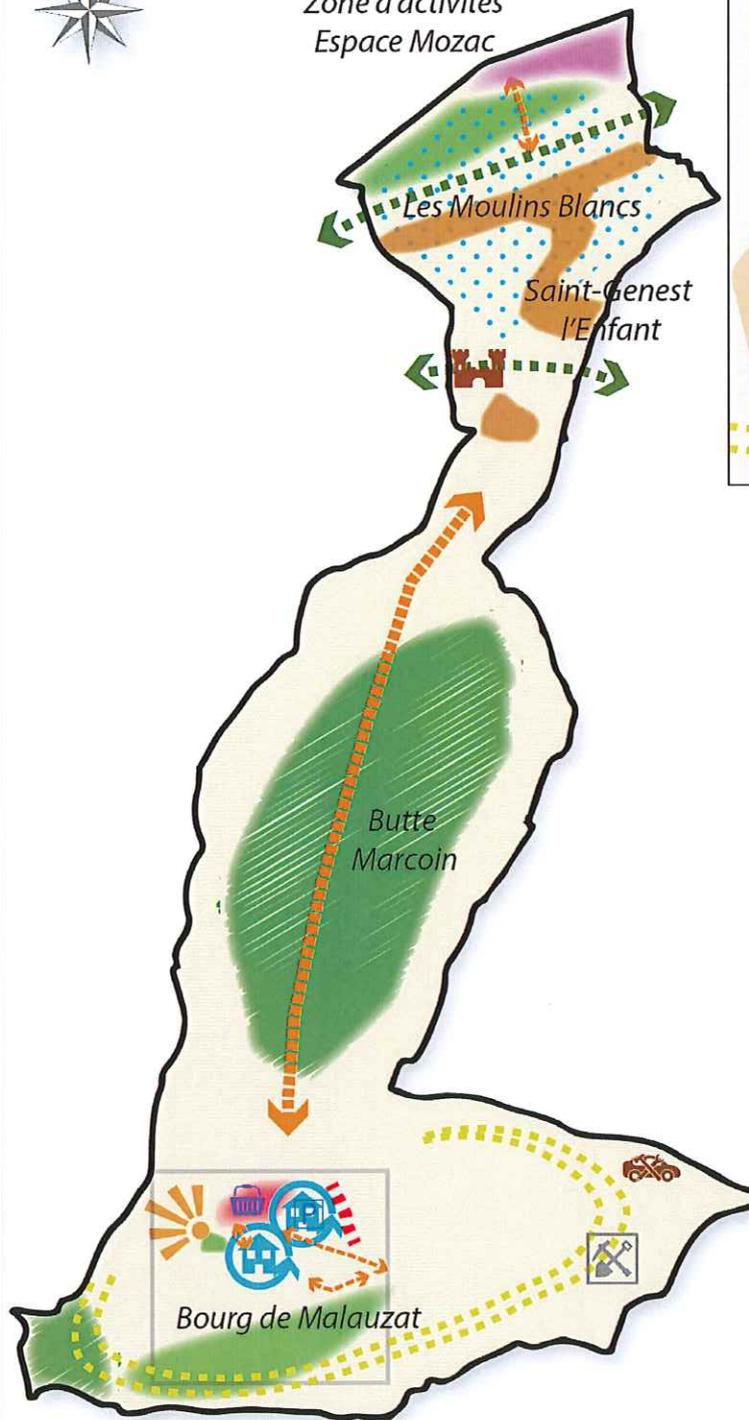
<b>1. UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE</b>
<i>1.1 Maintenir une dynamique démographique positive mais modérée</i>
<i>1.2 Répondre au besoin en logements en cohérence avec les projections démographiques</i>
<i>1.3 Adapter le besoin en foncier constructible au territoire</i>
<i>1.4 Localiser les possibilités d'urbanisation en fonction de l'existant</i>
<b>2. UN CADRE DE VIE QUALITATIF</b>
<i>2.1 Comblen les dents creuses stratégiques du bourg de Malauzat par des opérations d'aménagement qualitatives</i>
<i>2.2 Maintenir les coupures d'urbanisation entre les espaces de circulation et les zones d'habitat</i>
<b>3. UN PROJET D'INTERET COLLECTIF</b>
<i>3.1 Préserver le patrimoine architectural de qualité de la commune</i>
<i>3.2 Maitriser le stationnement sur la commune</i>
<i>3.3 Favoriser les liaisons douces sur le territoire</i>
<i>3.4 Poursuivre le développement d'une offre numérique de qualité</i>
<b>4. UN DYNAMISME ECONOMIQUE</b>
<i>4.1 Limiter la consommation de foncier agricole</i>
<i>4.2 Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation</i>
<i>4.3 Développer les activités économiques de façon modérée</i>
<b>5. UNE VILLE A LA CAMPAGNE</b>
<i>5.1 Mettre en valeur les paysages remarquables du territoire</i>
<i>5.2 Gérer le risque inondation</i>
<i>5.3 Préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques associées</i>

N



## Carte de synthèse

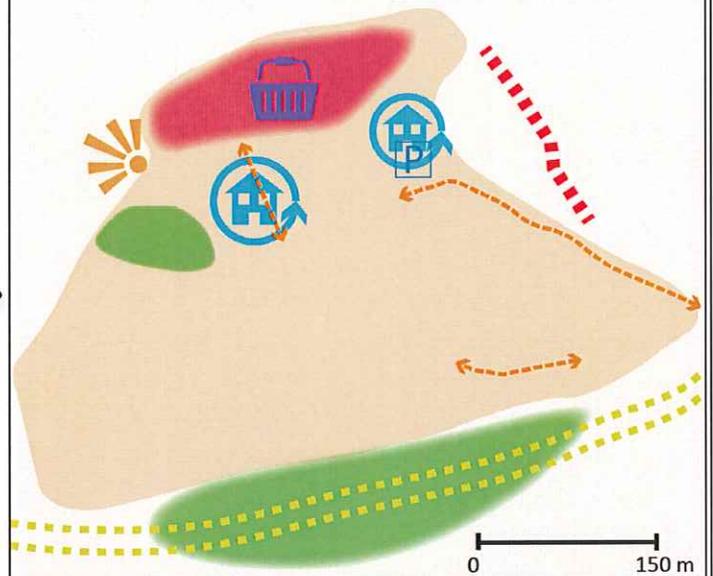
Zone d'activités  
Espace Mozac



Réalisation CDHU 2018

0 500 m

## Zoom sur le bourg de Malauzat



-  1.4 Orienter le développement futur sur le bourg notamment sur sa partie est éventuellement dans un second temps
-  1.4 Interdire les extensions de l'urbanisation sur la partie nord de la commune y compris sur le secteur à proximité du château
-  2.1 Encadrer l'aménagement des dents creuses par des opérations qualitatives
-  2.2 Conserver les espaces tampons entre zone d'habitat et zones générant des nuisances
-  3.1 Veiller à maintenir le caractère préservé du château de la pisciculture et ses abords
-  3.2 Réfléchir à la création d'un espace de stationnement dans le cadre de l'aménagement de la zone à l'est du bourg
-  3.3 Réfléchir à la création de cheminements doux
-  4.1 Préserver les continuités agricoles, notamment sur le sud de la commune ainsi que le plateau sec de Lachaud
-  4.3 Accueillir prioritairement les commerces de proximité dans le bourg ancien de Malauzat
-  4.3 Permettre le développement de la zone d'activité dans la limite des parcelles déjà viabilisées et déjà desservies par la voirie et interdire l'implantation de commerces
-  4.3 Maintenir l'activité de la casse automobile sur la commune dans son périmètre actuel
-  4.3 Permettre les activités en lien avec la carrière sans générer de nuisances avec la population et sans contraindre l'activité agricole
-  5.1 Préserver les vues remarquables, notamment depuis la mairie vers les espaces non bâtis
-  5.1 Protéger la partie à l'extrême sud-ouest de la commune ainsi que la butte Marcoin de toute urbanisation
-  5.2 Gérer le risque inondation
-  5.3 Conserver les corridors écologiques entre les espaces bâtis du nord de la commune

Accusé de réception en préfecture  
063-200070753-20190326-  
DELIB2019032608-DE  
Date de télétransmission : 09/04/2019  
Date de réception préfecture : 09/04/2019

Accusé de réception en préfecture  
063-200070753-20190326-  
DELIB2019032608-DE  
Date de télétransmission : 09/04/2019  
Date de réception préfecture : 09/04/2019