

Département du Puy de Dôme
Commune de Manzat

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE n°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MANZAT

Du 04 novembre 2024 au 25 novembre 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Jean-Claude VIRIOT

Référence T.A. : E24000074 / 63

1 – Rappel sommaire du contexte de la présente enquête publique :

Le PLU est un document qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, constitue un projet de territoire en termes d'urbanisme et d'aménagement.

Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol (nature et forme des constructions, habitat, espaces verts, activités économiques...). Il définit la politique générale de la commune sur les déplacements (transports, voirie), la protection des milieux naturels, le logement...

La commune de Manzat a engagé une procédure de révision allégée n°3 du PLU, par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2023.

Cette procédure vise à revoir le plan de zonage afin de reclasser certains terrains en zone urbaine permettant une évolution à la marge des constructions existantes.

En effet, certains terrains ou partie de terrain sur le bourg, le hameau des Cheix et le secteur de la route de Riom, ont été classés en zone non constructible alors qu'accueillant des constructions ou correspondant à des espaces aménagés en lien direct avec des constructions (jardins, terrasse, parking...).

Ce classement ne permet pas à ces constructions d'évoluer en matière de travaux de rénovation, de construction d'annexe ou d'extension.

Par arrêté de Monsieur le Maire de Manzat, il a été prescrit une enquête publique du 04 novembre 2024 à 09h00, au 25 novembre 2024 à 17h00, visant à informer le public et à recueillir ses observations sur le projet de modification allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat, décidé par le Conseil Municipal de Manzat.

2 – Conclusions du Commissaire Enquêteur :

2.1 – Préambule :

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux observations formulées et questions formulées par moi-même, ainsi que ma réflexion personnelle.

Le public n'ayant pas formulé de remarques, ni posé de questions particulières.

2.2 – La régularité de la procédure :

Les obligations relatives à la constitution du dossier, à l'information du public par affichage, dans la presse et sur le site internet de la commune, à la durée de la consultation, à mes dates de permanences, à la formulation des observations, au mémoire remis par le Maître d'Ouvrage ont été satisfaites :

- Le dossier soumis à enquête était globalement clair et complet. Il était notamment accompagné par les avis formulés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), des Personnes Publiques Associées, ainsi que par la Direction Départementale des Territoires (DDT).
- L'accueil du public a été réalisé dans des conditions satisfaisantes. J'ai effectué trois permanences d'une durée unitaire de trois heures.
- Une adresse de messagerie dédiée permettant l'enregistrement des observations du public a été mise en place par la commune.
- Le registre a été clôturé le lundi 25 novembre à 17h00.
- J'ai communiqué à Monsieur le Maire de Manzat, lors d'une rencontre le vendredi 29 novembre 2024, le procès-verbal de synthèse reprenant notamment les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, la DDT, ainsi que par moi-même.
- J'ai reçu en retour le mémoire du Maître d'Ouvrage par messagerie le jeudi 04 décembre 2024.

- En conséquence, j'estime que la consultation publique relative à la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.3 – Les éléments positifs :

- Il s'agit de reclasser certains terrains en zone urbaine, ceux-ci possédant déjà des constructions, quelquefois anciennes, et leur permettre ainsi des évolutions à la marge.
- Le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme vise uniquement 3 secteurs et la création d'une zone Ub2 et Up1 au règlement écrit, sans remettre en cause le projet global.
- L'équilibre du plan de zonage et la philosophie du PADD est respectée, puisque le projet de révision allégé concerne une diminution de l'ordre de :
- 0,0972 ha de la zone naturelle, représentant une diminution de l'ordre de - 0,004%, soit très faible,
- 0,4223 ha de la zone agricole, représentant une diminution de l'ordre de - 0,026%, soit très faible.
- Ce projet de révision est également compatible avec les orientations du SCOT des Combrailles.
- Il prend en compte les enjeux environnementaux : absence d'impact sur les protections environnementales et les grandes fonctionnalités écologiques, prise en compte des paysages et des risques.
- Mes observations, ainsi que celles des Personnes Publiques Associées et celles de la DDT ont également été prises en compte.

2.4 – Les éléments négatifs ou nécessitant une vigilance :

Je n'ai pas relevé d'éléments négatifs susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'environnement, l'intérêt des particuliers ou l'intérêt de la collectivité.

Cependant :

Il y aura lieu de respecter les limitations ou réductions de zonage Up demandées. (Celle-ci viennent d'être modifiées sur les plans suite à mon P.V. de synthèse).

D'autre part, il en est de même pour la problématique évoquée concernant le secteur route de Riom et sa proximité avec le ruisseau de la Ganne.

Il y aura lieu de s'assurer auprès du propriétaire de la parcelle n°79 route de Riom, et en raison de sa proximité avec le ruisseau de la Ganne, que celui-ci respecte scrupuleusement les consignes émises par la DDT.

Les préconisations concernant la proximité avec un cours d'eau s'appliquant également au secteur du bourg.

2.5 – Avis général du Commissaire Enquêteur :

Après étude du dossier, visite des lieux, examen des observations formulées par les Personnes Publiques associées, par la DDT, audition du Maître d'Ouvrage, étude de son mémoire en réponse aux différentes remarques et à mes questions,

Après avoir examiné les avantages et inconvénients pour l'ensemble du périmètre géographique concerné de la commune,

Après avoir identifié les éléments positifs, constaté qu'il n'existait pas d'éléments négatifs, noté cependant qu'il était nécessaire de respecter les limitations ou réductions de zonage demandées, de respecter également les préconisations concernant la proximité des cours d'eau,

**J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n°3
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat**

A Beaumont, le 13 décembre 2024

Le Commissaire Enquêteur :



Jean-Claude VIRIOT