

# Commune de Manzat



Modification n°1

## Plan Local d'Urbanisme PLU

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2014

Révision allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 Décembre 2017

Révision allégée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 Octobre 2020

Révision allégée n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Décembre 2024

### **Modification n°1**

Prescription par arrêté municipal du 29 Décembre 2023

## Note de présentation du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Réf : 49098

# SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>1</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>Qu'est-ce qu'un PLU ?</b> .....	<b>3</b>
Le rôle du PLU.....	3
Son contenu .....	3
<b>La modification n°1 du PLU</b> .....	<b>3</b>
Les motivations et objets de l'évolution du PLU .....	4
La procédure de modification du PLU .....	4
La décision de l'Autorité Environnementale .....	5
La concertation.....	5
Les avis émis sur le projet.....	6
<b>L'enquête publique</b> .....	<b>7</b>
Le rôle de l'enquête publique .....	7
Le déroulement de l'enquête publique.....	7
Où peut-on consulter le PLU révisé ? .....	7
Comment donner un avis ?.....	7
Comment est pris en compte un avis ? .....	8
La décision pouvant être prise au terme de l'enquête publique :.....	8
Textes régissant l'enquête publique et insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative de la modification du PLU .....	9
<b>La modification du PLU et les pièces modifiées du PLU</b> .....	<b>10</b>
Le rapport de présentation .....	10
Les modifications apportées au plan de zonage .....	10
La modification des orientations d'aménagement et de programmation .....	10
Les modifications apportées au règlement .....	10
La modification des emplacements réservés .....	10

## PREAMBULE

---

La commune de Manzat dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Décembre 2014. Depuis, le document d'urbanisme a fait l'objet d'une révision allégée n°1 approuvée le 22 Décembre 2017, d'une révision allégée n°2 approuvée le 9 Octobre 2020 et d'une révision allégée n°3 approuvée le 13 Décembre 2024.

La présente note a vocation à accompagner les habitants dans la lecture et la compréhension des documents de la modification n°1 du PLU de Manzat.

Elle rappelle les différentes pièces qui constituent le PLU, présente l'enquête publique, la procédure de modification n°1 et les pièces modifiées.

Tout en rendant plus accessible la procédure de modification, cette note vise également à expliquer ce qu'est l'enquête publique et comment les habitants et acteurs de Manzat peuvent participer à la définition du projet, à travers la formulation d'avis.

### **Responsable du projet de modification n°1 du PLU**

Mairie de Manzat  
13 Rue Victor Mazuel  
63 410 MANZAT

# QU'EST-CE QU'UN PLU ?

## LE ROLE DU PLU

Le PLU est un document qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, constitue un véritable projet de territoire en terme 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...

Il doit répondre à des objectifs fondamentaux :

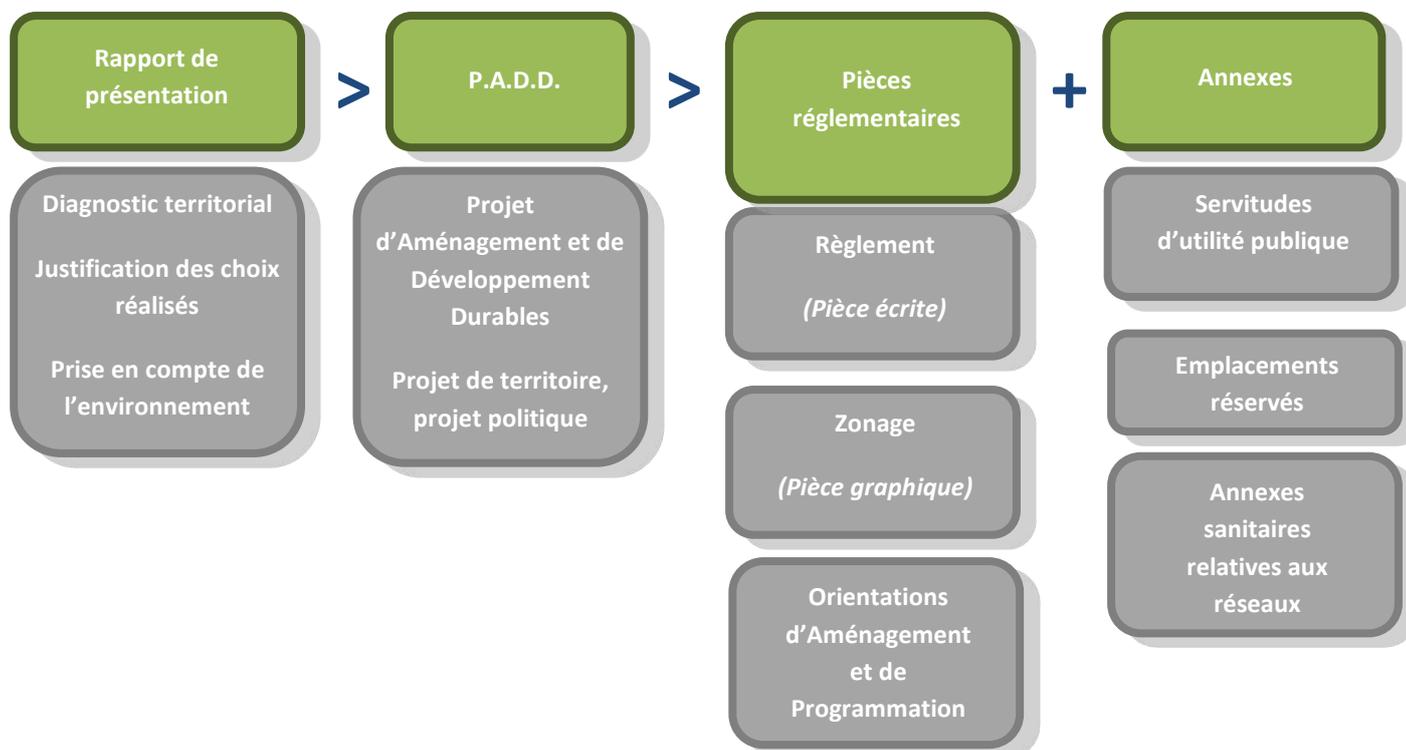
- principe d'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et rural, et préservation des paysages, des espaces agricoles et naturels,
- principe de diversité des fonctions urbaines (équilibre entre emploi et habitat) et de mixité sociale dans l'habitat,
- principe du respect de l'environnement, par une utilisation économe de l'espace, la préservation des milieux naturels, du patrimoine bâti et paysager.

L'objectif est d'aboutir à un développement harmonieux et durable du territoire de la commune.

Le PLU doit également être compatible avec des documents de portée supérieure.

## SON CONTENU

Défini par le Code de l'Urbanisme, le dossier du PLU comprend plusieurs grandes pièces, pouvant être constituées de pièces écrites et de pièces graphiques :



# LA MODIFICATION N°1 DU PLU

## LES MOTIVATIONS ET OBJETS DE L'EVOLUTION DU PLU

La commune a engagé une procédure de modification n°1 du PLU, par arrêté municipal du 29 Décembre 2023.

### **Cette procédure vise uniquement à :**

- Adapter l'OAP et modifier le zonage sur le secteur du Bourg pour en réduire le périmètre à la zone 1AUa et adapter les voies de circulation à conserver ou créer.
- Modifier l'échéancier pour permettre une ouverture de l'urbanisation plus rapide de la zone 1AUB des Cheix et y créer une OAP afin de préciser ses conditions d'urbanisation.
- Reclasser en zone NL et en zone N, la zone 2AU de la salle des fêtes, dans l'objectif de valoriser les jardins présents sur le site, ainsi que les abords de la salle des fêtes.
- Reclasser partiellement la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUC à vocation d'habitat, afin de favoriser l'accueil de logements sociaux.
- Adapter le zonage agricole constructible au regard de projets agricoles sur les secteurs de Merilhat, la Botte, les Cheix, la Barde, Puy Fanghous.
- Adapter le règlement concernant la hauteur des terrassements possibles en zone urbaine à vocation d'habitat, les obligations de réalisation de stationnements en zones urbaines et à urbaniser, les implantations des panneaux solaires domestiques en zones agricoles et naturelles.
- Adapter la liste des emplacements réservés concernant le secteur du bourg, des Cheix, de Sauterre, de la Bessède pour tenir compte des acquisitions foncières réalisées, des aménagements réalisés ou nouvellement projetés, des projets abandonnés.

**Aussi, toute autre requête, ou tout autre objet ne pourra être étudié dans le cadre de cette procédure.**

## LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le déroulement de la procédure de Modification est définie aux articles L153-37 à L153-44 du Code de de l'urbanisme. La procédure est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de Modification et le notifie au Préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier de modification de PLU est constitué des éléments prévus à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme. Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de l'enquête publique.

Si des avis sont émis avant l'enquête, ces avis doivent être joints au dossier. Il en est de même des avis qui arriveraient pendant l'enquête publique ou jusqu'à la formulation des conclusions du commissaire enquêteur.

L'absence de réponse des PPA ne vaut pas avis tacite.

Les avis qui seraient réceptionnés après la délibération d'approbation de la modification sont nuls et non avenue.

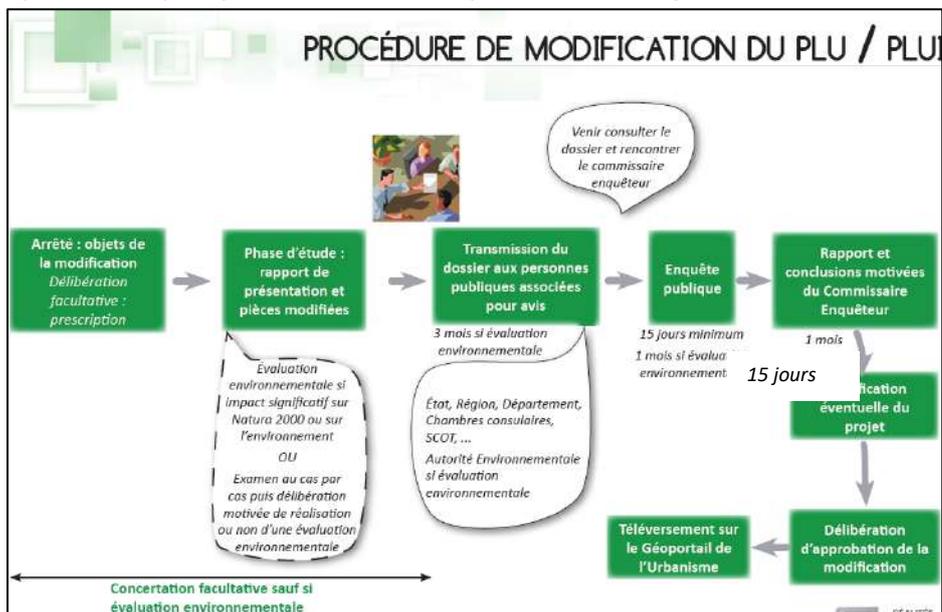
Le courrier de transmission des dossiers précisera les dates de déroulement de l'enquête publique de manière à ce que les éventuelles observations générées puissent être adressées à la commune ou consignées sur le registre d'enquête publique.

L'enquête publique fait l'objet de mesures de publicité strictes qu'il convient de respecter. Le commissaire enquêteur a un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées, accompagnés du registre et des pièces annexées.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération

du Conseil municipal. La modification du PLU est exécutoire après l’accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département, et téléversement au Geoportail de l’urbanisme.

Le schéma présenté ci-après, présente clairement la procédure de Modification.



### LA DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La commune de Manzat n'étant pas concernée par un site Natura 2000, elle n'est pas soumise à une évaluation environnementale obligatoire. Le projet de révision allégée a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale compétente, en vue de déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

Par décision n°2024-ARA-AC-3424 en date du 31 mai 2024, la MRAE indique qu'une évaluation environnementale est nécessaire au vu des éléments suivants : « la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Manzat (63) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont les objectifs seront en particulier d'étudier l'impact sur la fonctionnalité écologique de la création, sur les secteurs des Cheix et de La Barge – Puy Fanghous, de nouvelles zones agricoles constructibles (A) et des aménagements qu'elles permettent, sur des parcelles situées au sein de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques identifiés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes et de montrer que les modifications envisagées sont compatibles avec la préservation de la ressource en eau, de la santé et du cadre de vie des populations. »

Cette décision est jointe au dossier d'enquête publique.

Suite à la délibération municipale du 16 mai 2025, une évaluation environnementale de la procédure de modification n°1 du PLU de Manzat a été réalisée. Elle est intégrée au rapport de présentation.

### LA CONCERTATION

La procédure de modification n°1 du PLU fait l'objet d'une concertation avec la population suite à la décision de la commune de réaliser une évaluation environnementale de la procédure.

La population a pu participer aux réflexions et apporter sa contribution lors de l'ensemble du processus de concertation, à travers les dispositifs suivants :

- Registre permettant au public de consigner ses observations sur la procédure, ouvert et tenu à disposition du public à la Mairie de Manzat, aux jours et heures d'ouvertures pendant toute la durée de la mise à disposition
- Réalisation d'un article à diffuser sur le site internet de la Mairie

Toutes ces modalités de concertation ont bien été réalisées. Aucune remarque n'a été inscrite sur le registre de concertation.

### **LES AVIS EMIS SUR LE PROJET**

Le dossier de Modification n°1 a été notifié, avant l'ouverture à l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, qui ont pu ainsi formuler un avis. Les avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

# L'ENQUETE PUBLIQUE

## LE ROLE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A travers l'enquête publique, la possibilité est donnée à la population de faire part de ces remarques concernant le contenu de la modification n°1 du PLU.

L'enquête porte uniquement sur ces aspects et non sur le PLU dans sa globalité.

## LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique est l'occasion de présenter le document du PLU révisé au public.

Elle est conduite par un spécialiste indépendant, le « commissaire enquêteur ». Son rôle est d'accompagner le public dans la présentation de la modification du PLU et la compréhension des différents éléments du document d'urbanisme.

Le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand a désigné par ordonnance en date du 8 septembre 2025, Monsieur Alain PAULET, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'organise de la manière suivante :

- pièces du PLU révisé tenues à la disposition des intéressés
- registre d'enquête à disposition du public,
- permanences du commissaire enquêteur,
- affichage d'un avis d'enquête 15 jours au moins avant le début de l'enquête, en mairie, sur le panneau d'affichage et publié par tout autre procédé en usage dans la commune : panneau lumineux, site internet.
- publication de l'avis d'enquête 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappel dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux.

La population est invitée à consulter le dossier et à communiquer ses remarques du 20 octobre 2025 au 21 novembre 2025 inclus.

### Où peut-on consulter le PLU révisé ?

Les pièces du PLU révisé sont tenues à la mairie de Manzat, à la disposition de la population pendant toute la période de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ; et le mercredi de 9h00 à 12h00

Le dossier peut également être consulté sur un poste informatique en Mairie, aux dates et heures d'ouverture du public.

Le dossier est également consultable sur un site internet dédié à l'enquête : [www.manzat.fr](http://www.manzat.fr)

### Comment donner un avis ?

- le registre d'enquête publique : à disposition en mairie, les intéressés peuvent y consigner leurs observations
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [secretariat@manzat.fr](mailto:secretariat@manzat.fr)
- par courrier : à l'adresse de la mairie : commissaire enquêteur, en Mairie, 13 rue Victor Mazuel, 63410 MANZAT. Le commissaire les visera et les annexera au registre d'enquête
- lors des permanences du commissaire enquêteur :
  - o le 20 octobre 2025 de 9 heures à 12 heures
  - o le 29 octobre 2025 de 9 heures à 12 heures
  - o le 07 novembre 2025 de 14 heures à 17 heures
  - o le 14 novembre 2025 de 14 heures à 17 heures
  - o le 21 novembre 2025 de 9 heures à 12 heures

### **Comment est pris en compte un avis ?**

A l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire enquêteur. Après avoir examiné les observations consignées ou annexées au registre, il établira son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées pour la modification en précisant si elles sont favorables ou défavorables. L'ensemble de ces pièces sera transmis dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Ce rapport sera tenu accessible et consultable à la mairie et sur le site internet de la mairie.

### **La décision pouvant être prise au terme de l'enquête publique :**

Le Conseil Municipal de Manzat aura compétence pour approuver la modification n°1 du PLU.

**TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE ET INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE LA MODIFICATION DU PLU**

<b>29 décembre 2023</b>	Arrêté prescrivant la Modification n°1 du PLU	<i>Articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme</i>
<b>4 avril 2024</b>	Consultation de l'Autorité Environnementale	<i>Article R.104-8 du code de l'urbanisme</i>
<b>31 mai 2024</b>	Avis délibéré n°2024-ARA-AC-3424 de l'Autorité Environnementale	<i>Articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-33</i>
<b>16 mai 2025</b>	Délibération du conseil municipal décidant de réaliser une évaluation environnementale	<i>Articles R.104-33 à 37 du code de l'urbanisme</i>
<b>Août 2025</b>	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur	<i>Article R.123-5 du Code de l'environnement</i>
<b>8 septembre 2025</b>	Désignation du commissaire enquêteur	<i>Articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'environnement Ordonnance du président du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand</i>
<b>25 septembre 2025</b>	Arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique	<i>Article R.123-6 et suivants du Code de l'environnement Arrêté municipal</i>
15 jours avant le début de l'enquête publique	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux régionaux	<i>Article R.123-11 du Code de l'environnement</i>
<b>20 octobre 2025</b>	Début de l'enquête publique	<i>Article L.153-55 du code de l'urbanisme Article L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement</i>
Dans les 8 premiers jours de l'enquête	Publication d'un avis d'enquête publique dans deux journaux régionaux	<i>Article R.123-11 du Code de l'environnement</i>
<b>21 novembre 2025</b>	Fin de l'enquête publique	<i>Article R.123-18 du Code de l'environnement</i>
Dans un délai de 8 jours	Remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur à la commune	<i>Article R.123-18 du Code de l'environnement</i>
Dans un délai de 15 jours	Réponse apportée à la commune au procès-verbal de synthèse	<i>Article R.123-18 du Code de l'environnement</i>
Dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique	Remise du rapport du commissaire enquêteur	<i>Articles R.123-19 et suivants du Code de l'environnement</i>

	Approbation de la Modification n°1 du PLU	<i>Articles L.153-57 et L.153-58 du Code de l'urbanisme</i>
	Affichage de la délibération, insertion dans un journal et transmission en Préfecture Opposabilité de la Modification n°1 du PLU	<i>Articles L.153-59 du Code de l'urbanisme</i>



Enquête publique régie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement

# LA MODIFICATION DU PLU ET LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation présente et justifie le projet de révision allégée du PLU de Manzat. Il explique les modifications apportées au PLU. Il est précisé que le dossier de révision allégée comporte une étude d'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation.

## LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

La modification n°1 du PLU entraîne une modification de zonage sur les points suivants:

- sur le reclassement partiel de la zone Ua du secteur Nord, en zone 1AUc à vocation d'habitat ;
- sur le secteur du Bourg pour réduire le périmètre à la zone 1AUa et adapter le tracé des voies de circulation à conserver ou créer ;
- sur le reclassement en zone NL et N, de la zone 2AU de la salle des fêtes ;
- sur les secteurs de Merilhat, la Botte, les Cheix, la Barde, Puy Fanghoux pour faire évoluer le périmètre de la zone A vis des zones An et N.

## LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La modification n°1 du PLU entraîne une modification de 5 OAP et de l'échéancier :

- Le secteur Nord-ouest, au-dessus de la salle des fêtes : suppression
- La zone 2AU à l'Est du centre bourg : suppression
- La dent creuse entre le centre bourg et l'EHPAD : évolution
- Le secteur Nord, entre le centre bourg et le pôle sportif : évolution
- Les Cheix : création

## LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

La modification n°1 du PLU entraîne plusieurs évolutions du règlement.

Depuis la mise en application du PLU, la commune constate certaines difficultés d'interprétation ou de justification dans l'instruction des permis de construire. Les modifications apportées au règlement du PLU visent ainsi à préciser ou réexaminer certains points du règlement pour une meilleure cohérence générale :

- Adaptation des règles définissant la hauteur des terrassements en zones Ub, Up, 1AU
- Adaptation des règles définissant le stationnement en zones Ub, Up, Uv, 1AU
- Adaptation de l'article 11 concernant les règles d'implantation des panneaux solaires en zones A, An, Ah, N, Nh, Ne, Nt
- Adaptation du caractère de la zone 1AU
- Suppression du règlement de la zone 2AU

## LA MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La modification des emplacements réservés a pour objectif une mise à jour de la liste des emplacements réservés, afin de prendre en compte les achats fonciers réalisés par la commune, l'abandon de certains projets et la réalisation de certains aménagements.

La modification des emplacements réservés vise également la création de nouveaux emplacements réservés liées à l'actualisation des projets communaux.

**Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.**