

MAIRIE

63410 MANZAT

☎ 04.73.86.60.23

☎ 04.73.86.59.25

mairiemanzat@wanadoo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°2023/036

L'an deux mille vingt-trois et le douze du mois de mai le Conseil municipal de la commune de MANZAT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Manzat, sous la présidence de Monsieur José Da Silva.

Date de convocation du Conseil : 4 mai 2023

Présents : MM et Mmes DA SILVA - DOSTREVIE – DIOGON – MURAT – HENOT - COSTE – VALLEIX – ECLACHE – MADIAURE – PEREIRA – MARQUET .

Excusés : Olivier Couchard a donné pouvoir à Ludovic Hénot
Annelise Lescure

Secrétaire de séance : Lilian MARQUET

Nombre de Conseillers : en exercice : 13 - présents : 11 - votants : 12

Objet : Prescription d'une révision sous format allégé (avec examen conjoint) n°3 du Plan Local d'Urbanisme et définition des objectifs et modalités de concertation

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 Décembre 2014. Depuis son approbation il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une révision allégée n°1 en date du 22 Décembre 2017 et une révision allégée n°2 en date du 9 Octobre 2020.

Monsieur le Maire signale que lors de l'approbation du PLU, 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 travaux de rénovation, de construction d'annexe ou d'extension.

L'objectif est donc de revoir le plan de zonage afin de reclasser certains terrains en zone urbaine pour permettre une évolution à la marge des constructions existantes.

Il convient ainsi de réaliser une procédure de révision allégée définie à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme : « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Il est précisé que ce projet ne va pas aller à l'encontre des orientations du PADD définies dans le PLU approuvé.

Monsieur le Maire informe sur le déroulement de cette procédure de révision allégée : réalisation du dossier, arrêt du projet de révision allégée en conseil municipal, examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées, enquête publique et approbation en conseil municipal.

Monsieur le Maire informe que la concertation est obligatoire au titre l'urbanisme et propose de mettre à disposition un registre de concertation en mairie et des documents d'information sur la procédure et le dossier en mairie et sur le site internet de la commune : <http://www.manzat.fr/>

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à prescrire une telle révision sous format allégée.

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé :

DÉCIDE : DE PRESCRIRE UNE REVISION SOUS FORMAT ALLEGEE (AVEC EXAMEN CONJOINT) N°3 DU PLU PORTANT SUR LE REPOSITIONNEMENT DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE SUR LE BOURG, LE HAMEAU DES CHEIX ET LA ROUTE DE RIOM.

DEFINIT : LES MODALITES DE LA CONCERTATION SUIVANTES :

- Mise à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels d'un registre de concertation sur lequel peuvent être consignées les observations, remarques sur les projets de la révision allégée
- Mise à disposition de documents sur la procédure et les objectifs de cette révision allégée en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels et sur le site internet : <http://www.manzat.fr/>
- Cette concertation a lieu tout au long de l'étude jusqu'à l'arrêt du projet de révision allégée par le Conseil Municipal qui tirera le bilan de cette concertation.


Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Sous-Préfet
- aux Présidents du Conseil régional et du Conseil départemental
- au Président de la Communauté de communes Combrailles Sioule et Morge
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés
- aux Maires des communes limitrophes.

La présente délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée de 1 mois en mairie de Manzat aux endroits habituels et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal.

Fait et délibéré en Mairie, les jours mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Le Maire
João DE SILVA

u

MAIRIE

63410 MANZAT

☎ 04.73.86.60.23

☎ 04.73.86.59.25

mairiemanzat@wanadoo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°2023/037

L'an deux mille vingt-trois et le douze du mois de mai le Conseil municipal de la commune de MANZAT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Manzat, sous la présidence de Monsieur José Da Silva.

Date de convocation du Conseil : 4 mai 2023

Présents : MM et Mmes DA SILVA - DOSTREVIE – DIOGON – MURAT – HENOT - COSTE – VALLEIX – ECLACHE – MADIAURE – PEREIRA – MARQUET .

Excusés : Olivier Couchard a donné pouvoir à Ludovic Hénot
Annelise Lescure

Secrétaire de séance : Lilian MARQUET

Nombre de Conseillers : en exercice : 13 - présents : 11 - votants : 12

Objet : Modification de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat

Vu le PLU approuvé le 19 Décembre 2014

Vu la révision sous format allégée n°1 du PLU approuvée le 22 Décembre 2017

Vu la révision sous format allégée n°2 du PLU approuvée le 9 Octobre 2020

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 Décembre 2014. Depuis son approbation il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une révision allégée n°1 en date du 22 Décembre 2017 et une révision allégée n°2 en date du 9 Octobre 2020.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme par une procédure de modification dans les conditions prévues par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune souhaite notamment ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones à urbaniser stricte sur le secteur du bourg. Le PLU étant approuvé depuis moins de 9 ans, une procédure de modification est suffisante conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme qui stipule que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Concernant la modification de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat :

Une analyse du développement de l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2014 a été réalisée et mise en parallèle avec les orientations du SCOT du Pays des Combrailles et les orientations projetées du PLU. Il en ressort :

- Un rythme de production de logements inférieur aux ambitions affichées dans le PADD du PLU :
 - o + 6,8 logements / an dénombrés entre 2014 et 2022
 - o 17 logements / an supplémentaires ambitionnés dans le PADD
- Une diversification du parc de logements très modérée, portée par la réhabilitation :
 - o Une majorité de permis de construire pour de l'habitat individuel : 27% de logements autre que de l'individuel (en deçà du seuil de 50% fixé par le SCOT)
 - o Une part non négligeable de renouvellement urbain : depuis 2011, 28% de logements créés par changement de destination, 26% depuis 2014
 - o Une diminution de logements de petites tailles au profit d'une augmentation de logements de grandes tailles
- Une attention particulière à avoir sur le parc de logements vacants :
 - o Une certaine stabilisation de la part dédiée à la vacance en 2018 : une augmentation de 44 logements vacants en 10 ans (+ 6 depuis 2013)
 - o Une évolution et une part de la vacance similaire à la moyenne intercommunale
- Une densité inférieure aux objectifs affichés dans le PADD (20 à 25 logements/ha dans le bourg) et aux objectifs du SCOT (10/15 logements/ha pour l'habitat individuel), qui s'explique par une production tournée essentiellement vers du logement individuel et par l'absence de réalisation des OAP prévues (seule une OAP en cours de réalisation)
 - o Une consommation foncière de l'ordre de 0,7 ha/an pour une densité de 7 logements /ha
 - o Une densité moyenne de 9,7 logements /ha si on prend en compte les changements de destination
- Un respect des orientations en matière de développement urbain (structurer le territoire autour d'une centralité forte) :
 - o Le bourg concentre l'essentiel des constructions neuves (27 logements)
 - o Le développement est moindre dans les villages plus importants (19 logements) et dans les autres villages (7 logements)

En conclusion, cette analyse permet de montrer le besoin de favoriser le développement d'opérations d'ensemble, participant activement aux respects des objectifs réglementaires en matière de densité bâtie et de diversité des typologies bâties ; mais aussi de participer au développement de l'habitat sur des secteurs inscrits en centre bourg, concourant à étoffer le tissu urbain existant plutôt que de favoriser une urbanisation en extension. Il apparaît donc nécessaire de modifier le périmètre et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Le PLU de Manzat compte 2 zones à urbaniser opérationnelle et 3 zones à urbaniser stricte. Une analyse a permis de déterminer une évolution du phasage de leur ouverture à l'urbanisation et de leur périmètre pour répondre au besoin en logements projeté pour le développement de la commune. Les critères pris en compte ont été :

- La superficie de la zone,
- La localisation de la zone,
- Les conditions de desserte de la zone,
- La facilité de la réalisation de l'opération d'urbanisme : il convient de tenir compte du contexte de la zone, de sa configuration, son morcellement... et d'étudier si la zone peut être mobilisée rapidement.

Il apparaît par ailleurs au regard de fonctionnement de l'enveloppe urbaine et de la localisation de ces zones, vis-à-vis de l'environnement et en particulier des sites Natura 2000 les plus proches, que l'urbanisation de ces zones à urbaniser envisagée dans le cadre de la modification du PLU ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000.

Les principes d'aménagement généraux de ces zones seront en cohérence avec les orientations du SCOT des Combrailles et du PLU, à savoir une densité minimale de 15 à 25 logements à l'hectare, une diversité de l'habitat favorable à une production complémentaire à la production en individuel avec une part de logements en petits collectifs ou individuels groupés, mais également une valorisation du paysage et des mobilités douces.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire souligne l'utilité de :

- Adapter l'OAP et modifier le zonage sur le secteur du Bourg pour en réduire le périmètre à la zone 1AUa.
- 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.

Monsieur le Maire propose à la Commune de lancer une procédure de modification du PLU. De ce fait, il est proposé que la Commune de Manzat lance cette procédure.

Pour rappel, la modification est une procédure soumise à enquête publique. Selon cette procédure, le projet de modification, l'exposé de ces motifs, les avis émis par les personnes publiques associées et un registre d'enquête publique seront mis à disposition du public pendant une durée de minimum 1 mois en commune. Un commissaire enquêteur assurera des permanences en commune afin de présenter le dossier et répondre aux différentes observations et interrogations du public.

Celles-ci seront enregistrées et conservées. Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Maire et seront portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune afin de modifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat, mais également d'apporter des évolutions au Plan Local d'Urbanisme concernant le règlement et les emplacements réservés et le zonage.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal :

AFFIRME : la nécessité de modifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat.

PRESCRIT : la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Manzat

CHARGE : Monsieur le Maire de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération

La présente délibération fera l'objet des formalités d'affichage pendant une durée de 1 mois en mairie de Manzat aux endroits habituels et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal.

Fait et délibéré en Mairie, les jours mois et an que dessus
Au registre sont les signatures

Le Maire
José da Silva



The seal is circular with a central emblem depicting a landscape with a building and trees. The text around the seal reads 'MAIRIE DE MANZAT' at the top and '(Puy-de-Dôme)' at the bottom, separated by two stars. A signature, 'José da Silva', is written across the seal, and there are several large, sweeping lines drawn over the entire seal area.