



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

## DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le dix juillet à 20h30, le Conseil Municipal de la commune de Mirefleurs, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Richard VEGA, Maire.

**Date de convocation** : 3 juillet 2025.

**Nombre de conseillers en exercice** : 16    **Présents** : 9    **Votants** : 9 + 4 pouvoirs

**Présents** : Richard VEGA, Sandrine MAUBROU, Didier BERNARDIN, Guillaume PERROT, Anicette MAREINE, Raymond ROUX, Jean-Paul HENNEQUIN, Pascale CHALAFFRE, Jérémie LE COZ.

**Pouvoirs** : de Jacques NICOLAU à Sandrine MAUBROU, de Eric FAYE à Anicette MAREINE, de Sylvette FAURE à Jean-Paul HENNEQUIN, de Frédéric DUÉE à Jérémie LE COZ.

**Absents excusés** : Jacques NICOLAU, Eric FAYE, Sylvette FAURE, Béatrice FEOUX, Frédéric DUÉE, Maryse MERCIER, Marie-Pierre SULTANA.

**Secrétaire de séance** : Sandrine MAUBROU

⇒ Réf : Délibération n° 2025\_07\_10\_01

✓ **Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté.**

- ✓ Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- ✓ Vu le Code de l'Urbanisme et notamment la sous-section 3 relative à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) encadré par les articles L153-14 à L153-18 et R153-3 à R153-6,
- ✓ Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont,
- ✓ Vu la délibération n°18-015 en date du 25 janvier 2018, par laquelle Mond'Arverne Communauté a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont le travail de définition des ambitions territoriales de développement a été amorcé par l'étude du Projet de Territoire conduite en amont du document d'urbanisme,
- ✓ Vu la délibération n°23-100 en date du 31 août 2023, par laquelle Mond'Arverne Communauté a décidé d'un premier arrêt du PLUi,
- ✓ Vu la délibération n°24-020 en date du 22 février 2024 approuvant l'interruption de la procédure d'approbation et la reprise de l'élaboration du PLUi à partir du PADD, ainsi que la reprise de la concertation,
- ✓ Vu la délibération n°25-050 en date du 24 avril 2025, arrêtant le projet de PLUi et tirant simultanément le bilan de la concertation en application de l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Vu le projet de PLUi arrêté et notifié aux communes pour avis, notamment les principales dispositions relatives aux OAP, aux règlements graphique et écrit qui concernent la commune,

Les communes membres disposent de 3 mois à compter de cet arrêt pour exprimer leur avis sur le projet de PLUi et émettre d'éventuelles demandes de modifications.

## **Vu les documents constitutifs du projet de PLUi,**

Richard VEGA, Maire, donne la parole à Guillaume PERROT, adjoint en charge des Travaux, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Environnement, qui rappelle les éléments essentiels de ce dossier.

Pour rappel, le PLUi est un document prospectif qui traduit le projet d'aménagement du territoire de Mond'Arverne Communauté à l'horizon de 10 à 15 ans.

Le PLUi comprend plusieurs documents :

- **Tome 1** : Le rapport de présentation ;
- **Tome 2** : Le Projet D'Aménagement et de Développement Durable ;
- **Tome 3** : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- **Tome 4** : Les règlements écrit et graphique ;
- **Tome 5 - 6 - 7** : Les annexes.

Lors du Conseil Communautaire d'avril 2025, les délégués communautaires de la commune de Mirefleurs ont donné un avis défavorable au projet de PLUi tel qu'arrêté en séance. Le PLUi a néanmoins été arrêté à la majorité, (3 communes ont voté contre).

Le PLUi arrêté est désormais soumis à la consultation de différents partenaires ayant participé à son élaboration et qui disposent d'un délai de trois mois à compter de la date de transmission du projet pour émettre un avis sur le dossier de PLUi.

A ce jour, les communes doivent donner un avis sur ce projet et les objections possibles sont contraintes par la loi.

**Au vu des éléments ci-dessous, le Conseil propose de donner un avis défavorable.**

**Les différents arguments conduisant à cette décision sont détaillés ci-dessous et précisés en annexe.**

### **Concernant les règlements écrit et graphique :**

#### **Zones Us-1 :**

Le règlement écrit applicable en zone US proposé est le suivant : (extrait - Règlement écrit- Les zones U page 4).

#### *Zone US*

*« Seules sont autorisées dans cette zone, les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserves :*

- *De ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>.*

- De ne pas excéder 2 annexes (dont les piscines). Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Ce règlement apparaît comme très restrictif et le tableau en page 3 du document stipule que les habitations (logement hébergement) sont autorisées sous condition, cette information peut induire en erreur les pétitionnaires puisque seules les extensions et annexes sont autorisées. Une reformulation permettrait de gagner en lisibilité. (Nombre d'extension, définition précise des annexes : terrasse sur pilotis, application des 40 m<sup>2</sup> en totalité ou pour chaque projet ?)

### 1. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Destination et sous-destination	Uc	Uh	Um	Ug	Ur	Us	Ut	Ue	Ui	Ui-1	Ui-2	Ui-3
Exploitation agricole	X	X	>	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<b>Habitation</b> (Logement, hébergement)	o	o	o	o	>	>	>	X	X	X	X	X
<b>Commerces et</b> <b>activité de services</b>												
Artisanat et commerce de détail	>	>	>	>	>	>	>	X	X	X	>	X
Restauration	o	o	o	X	>	>	o	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	o	>	o	>	>	>	>	X	X	X	X	X
Cinéma	o	X	o	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hôtel	o	o	o	X	>	X	o	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	>	X	o	X	X	X	X	X
<b>Équipement d'intérêt collectif et</b> <b>services publics</b>												
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	o	o	o	X	>	X	X	o	X	o	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	o	X	o	X	>	X	X	o	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	o	o	o	X	>	X	X	o	X	X	X	X
Équipements sportifs	o	X	o	o	>	X	o	o	X	X	X	X
Lieux de culte	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	o	X	o	X	X	X	X	o	X	X	X	X
<b>Autres activités des secteurs</b> <b>primaires, secondaires et</b> <b>tertiaires</b>												
Industrie	>	X	>	X	>	X	X	X	o	o	o	>
Entrepôt	>	X	>	X	>	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	o	X	o	X	>	X	X	X	X	o	X	>
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Les destinations et sous-destinations sont

o autorisées > autorisées sous conditions X interdites

- Certaines parcelles sont classées en Us-1 alors qu'elles n'ont pas été identifiées lors de l'étude de risque, il apparaît donc pertinent de rectifier cette erreur matérielle et de classer ces parcelles en zone Ug.
- D'autres parcelles sont classées en totalité en zone Us-1 alors que la parcelle n'est concernée que de manière modérée par ce risque, pour certaines parcelles 1%, dans ce cadre, les élus souhaitent que les

parcelles très faiblement concernées soit reclassées en zone Ug.

- Les élus regrettent que les contraintes qui s'imposent sur les secteurs classés Us-1 de la commune soient plus restrictives que celles édictées par les services de l'Etat dans le cadre d'études complémentaires de ruissellement. Ils souhaitent que ces contraintes de non constructibilité puissent être levées dans le cas où des travaux ou des études complémentaires seraient réalisées afin d'assurer une cohérence de traitement de ces secteurs sur le territoire communal. Demande de reclassement en zone Ug avec des contraintes particulières, notamment celles données par les services de l'Etat.

Les parcelles concernées sont listées ci-dessous en fonction de leurs caractéristiques, et une note complémentaire est annexée à la délibération.

**Annexe 1 : plans de localisation et caractéristiques des contraintes s'exerçant sur les parcelles.**

	Parcelle classée en Zone Us-1 Non identifiée dans l'étude de risque	<b>Demande de Reclassement en zone Ug</b> AD82- AD96-AD100 AD78- AD79-AD81-(partiellement US1 et US2) AB87 – AD 33- AD39 - AD35 - AD29 - AD249 - AD250 - AD251 - AD18 - AD19 - AD20 - AD10 - AD11 - AD12 - AD13 - AD228 - AC97 - AE152 – AD 248 – AE 153
	Parcelle classée en Zone Us-1 Surface de la parcelle concernée : - de 5 %	<b>Demande de Reclassement en zone Ug</b> AE154 (1%) - AE155 (1%) - AE157 - AE167 - AB119 - AD120 - AD8
	Parcelle classée en Zone Us-1 Surface de la parcelle concernée : de 5 % à 9 %	<b>Demande de Reclassement en zone Ug</b> AD103 - AD109 - AD231 - AD194 - AD9
	Parcelle classée en Zone Us-1 Surface de la parcelle concernée : de 10 % à 19 %	<b>Demande de Reclassement en zone Ug</b> AA34 - AC486 - AD119 - AD215 - AD214 - AD213 – AD 212 - AD202 - AD201 - AD200 - AD197 - AD233 - AC96 - AC95 - AC94 AI82 (13% que le chemin d'accès) AI142 (18% chemin accès)
	Parcelle classée en Zone Us-1 Surface de la parcelle concernée : de 20% à 29%	<b>Demande de Reclassement en zone Ug avec prescriptions particulières</b> AA206 - AA207 - AA205 - AA204 - AA123 - AA119 - AA155 - AA156 - AD40 - AD42
	Parcelle classée en Zone Us-1 Surface de la parcelle concernée : de 30 % à 39 %	<b>Demande de Reclassement en zone Ug avec prescriptions particulières</b> AA23 - AA140 - AD50 - AD41 - AD43 - AD134 AD34 - AD36 – AH98 – AD 30 - AA 36
	Parcelle classée en Zone Us-1 Surface de la parcelle concernée : de 40 % à 49 %	<b>Demande de Reclassement en zone Ug avec prescriptions particulières</b> AB88 - AB93 - AA188 - AD61 - AD60 - AD48 - AD49 - AD108 - AD125 – AH97 – AH99
	Parcelle classée en Zone Us-1 Surface de la parcelle concernée : Supérieur à 50% mais zone à risque uniquement sur chemin accès	<b>Demande de Reclassement en zone Ug</b> AB44

**Zones Us-2 :**

- Les élus de la commune sont bien conscients de la nécessaire diminution des espaces constructibles sur le territoire, néanmoins les Zones Us-2 en lien avec l'approche paysagère, apparaissent comme difficilement justifiables au vu de la présence d'urbanisation à leur proximité immédiate. Les élus considèrent que certains terrains en dents creuses sont rendus inconstructibles alors même que la vocation du PLUi est de limiter la construction en extension en favorisant le comblement des dents creuses. Ces éléments semblent source de recours de la part des administrés. Les secteurs concernés sur la commune sont l'Avenue de l'Allier ainsi que celui de Pouret où des projets sont en cours.

- Zones Us-2 : secteur Avenue de l'Allier :

Dans le secteur de l'avenue de l'Allier, il reste très peu de terrains en dents creuses. Les espaces linéaires conséquents ont été déclassés en zone A, afin de permettre des espaces de percées paysagères le long de la route. Par contre, empêcher la construction entre 2 maisons semble très peu pertinent, de même qu'empêcher les divisions parcellaires permettant de densifier des parcelles (règle largement prônée en matière de planification urbaine.).



- Zones Us-2 : secteur rue de Pouret :

Dans le secteur de Pouret, une OAP avait été envisagée, les élus ont choisi de ne pas la maintenir. Néanmoins il n'avait absolument pas été prévu que cette zone passe en zone Us-2. Dans ce secteur, un permis d'aménager a été accordé, sans aucune réserve, et est toujours en cours. Il ne semble absolument pas pertinent de maintenir ce secteur en zone Us-2.

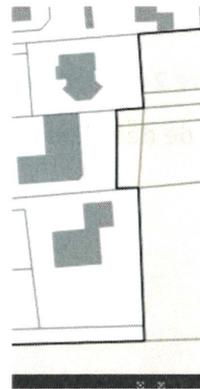


**Autres remarques :**

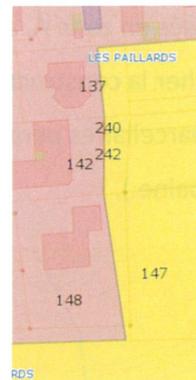
- Secteur Rue de St Maurice :

Dans le secteur de la rue de Saint Maurice des fonds de parcelles classés précédemment en A sont classés en Ug, la non constructibilité de ces zones étant actée depuis plusieurs années, il ne semble pas pertinent de les rendre à nouveau constructibles.

Secteur rue de Saint Maurice



Zonage projeté



Zonage actuel

De même, certaines parcelles situées au sein des lotissements sont considérées comme des poumons verts, elles doivent donc être sorties des terrains constructibles pour être préservées et être classées en zone N c'est le cas des parcelles AD 210, AD 211, AD 212 et AE 131.



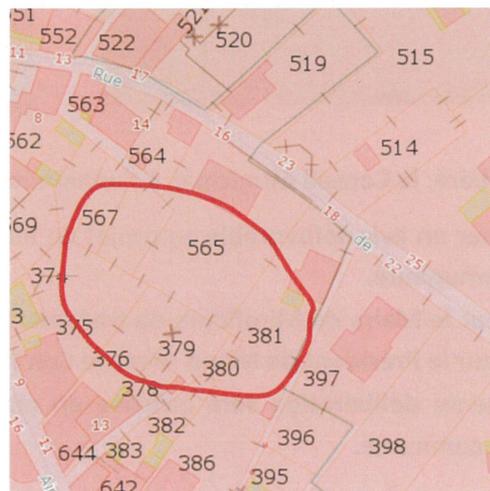
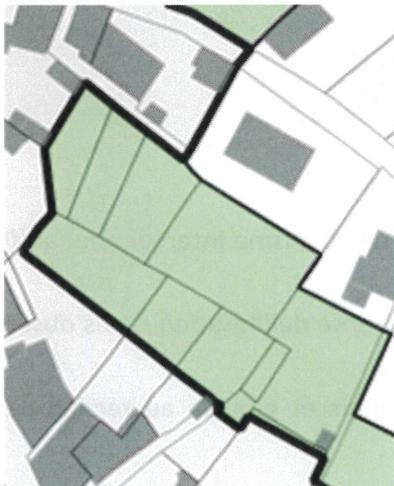
Secteur des Thuilets :

A contrario, les élus s'interrogent sur le classement en zone N d'un secteur en dent creuse, secteur des Thuilets, non concerné par une zone Us, à proximité immédiate du bourg. Ce secteur englobe les parcelles AI 101 - AI 100 - AI 106 - AI 107 - AI 108 - AI 109 - AI 132 - AI 133. Ainsi que les parcelles AI 97 - AI 98 - AI 99 - AI 125 - AI 134 - AI 135 - AI 136 et AI 137 pour lesquelles un CUB a été validé pour une maison d'habitation sans faire mention de sursis à statuer. Et la parcelle AI 109 sur laquelle une maison est actuellement en cours de construction. Le classement en zone non constructible de ce secteur semble être une erreur au vu des projets déjà en cours.



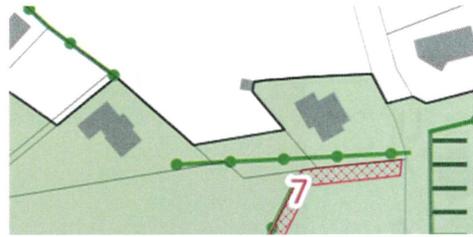
Secteur Impasse des Limagnes :

Enfin, dans le secteur situé à gauche de l'impasse des Limagnes, tous les fonds de parcelles ont été classés en zone N, or ce secteur, préalablement en zone constructible, est concerné par des projets de constructions de piscine qu'un classement en zone N ne permettra pas. Un zonage spécifique (N indicé) pour les secteurs de ce type devrait être envisagé.



Secteur rue de l'enclos :

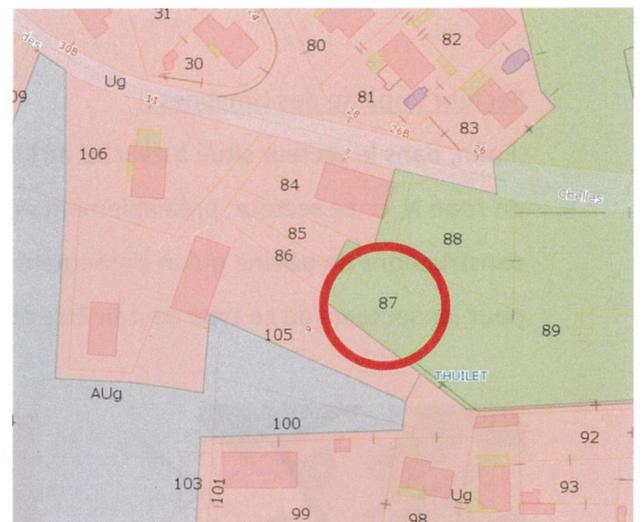
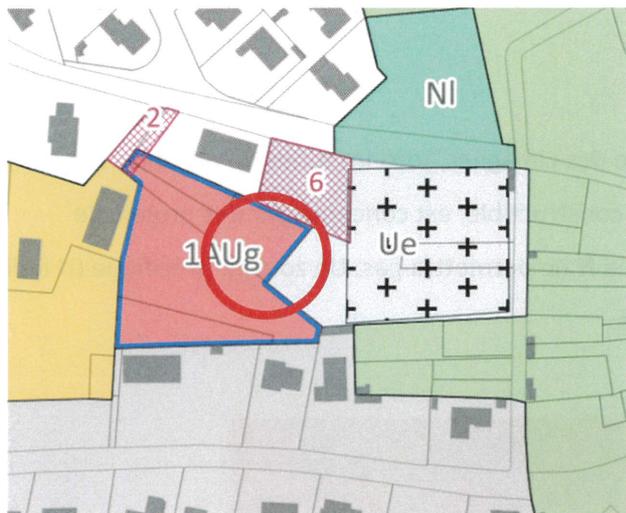
Interrogation sur des parcelles préalablement classées en UG et qui sont classées en zone N vraisemblablement à cause du risque ruissellement. Un classement en zone Us-1 paraît plus en adéquation avec la manière dont ont été traitées les autres parcelles concernées par ce risque.



**Remarques concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « rue des Chelles ».**

Dans cette OAP, la parcelle AH 87 qui était préalablement classée en zone N, a été intégrée.

Cette parcelle n'a pas vocation à redevenir constructible et doit être classée en emplacement réservé (intégration dans l'ER 6) dans le cadre de l'agrandissement du cimetière comme cela est le cas pour la parcelle voisine AH 88.



Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- DECIDE de donner un avis défavorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Mond'Arverne Communauté.
- CHARGE Monsieur le Maire de Mirefleurs de transmettre la présente délibération et les observations formulées à Monsieur le Président de Mond'Arverne Communauté.
- DIT que la présente délibération sera affichée en mairie un mois et publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal où sont les signatures.

Fait à Mirefleurs, 11 juillet 2025

Le Maire,

Richard VEGA



Le secrétaire de séance,

Sandrine MAUBROU

Certifié exécutoire  
Compte tenu de la transmission en Préfecture le  
de la publication le  
Le Maire

## Annexe 1 à la délibération

### Zones Us-1 : Annexe 1 : plans de localisation et caractéristiques des contraintes s'exerçant sur les parcelles.

#### Secteur Chausse Colombier

	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 10 % à 19 %	AA34
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 20 % à 29 %	AA206 - AA207 - AA205 - AA204 - AA123 - AA119 - AA155 - AA156
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 30 % à 39 %	AA23 - AA36 - AA140
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 40 % à 49 %	AA188



#### Secteur Chalendrat

	Parcelle classée en Zone US1 Non identifié dans l'étude de risque	AB87
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 5 % à 9 %	AB119
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 40 % à 49 %	AB88 - AB93
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : Supérieur à 50 mais zone a risque uniquement sur chemin accès	AB44



#### Secteur Lamprat – La Quère

	Parcelle classée en Zone US1 Non identifié dans l'étude de risque	Demande de Reclassement en zone UG AD82 - AD96 - AD100 AD78 - AD79 - AD81 (partiellement US1 et US2)
---	--	--



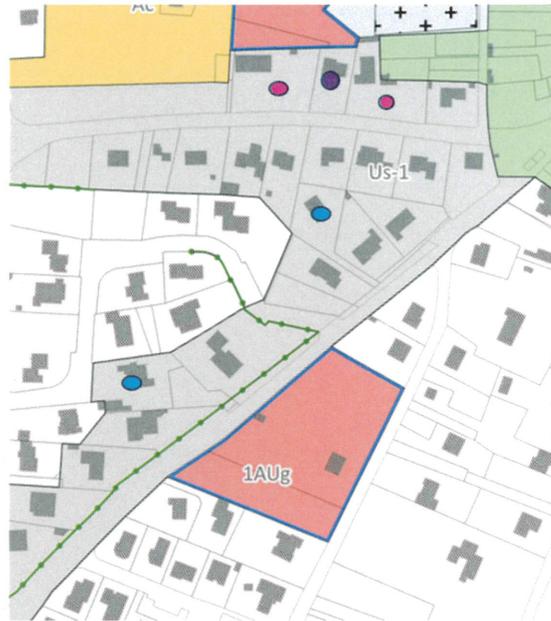
Secteur Granges Brûlées - Cissard - Paillards

	Parcelle classée en Zone US1 Non identifié dans l'étude de risque	AD39 - AD 33 -AD35 - AD29 - AD249 - AD250 - AD251 - AD18 - AD19 - AD20 - AD10 - AD11 AD12 - AD13 - AD228 - AC97
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : - de 5 %	AD120 - AD8
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 5 % à 9 %	AD103 - AD109 - AD231 - AD194 - AD9
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 10 % à 19 %	AC486 - AD119 - AD215 - AD214 - AD 212- AD213 AD202 - AD201 - AD200 - AD197 - AD233 AC96 - AC95 - AC94
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 20% à 29%	AD40 - AD42
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 30 % à 39 %	AD50 - AD41 - AD43 - AD134 - AD34 - AD30
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 40 % à 49 %	AD61 - AD60 - AD49 - AD48 - AD108 - AD125



### Secteur La Roseraie – Champ de la Reine

	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 10 % à 19 %	AI82 (13% que le chemin d'accès) - AI142 (18% chemin accès)
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 30 % à 39 %	AH98
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : de 40 % à 49 %	AH97 - AH99



### Secteur Pouret

	Parcelle classée en Zone US1 Non identifié dans l'étude de risque	AE152 – AE 153
	Parcelle classée en Zone US1 Surface de la parcelle concernée : - de 5 %	AE154 (1%) - AE155 (1%) - AE157 - AE167

