



COMMUNE DE SAINT GEORGES SUR ALLIER

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

2025-26

Le **15 Juillet 2025**, à 18h45, le Conseil Municipal de la commune de Saint Georges sur Allier, dûment convoqué à cet effet le 10 juillet 2025, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. Cédric MEYNIER, Maire.

Nombre de conseillers

En exercice : 15

Quorum : 8

Présents : 10

Votants : 10

Présents : M. Cédric MEYNIER, M. Eric MARIDET, Mme Catherine TACHET, Mme Véronique WHITEHEAD, M. Julien LESTANGT, M Emmanuel LAURENT, M. Julien DUMONT, Mme Marianne BESSON, Mme Nataly PERRIER, Mme Patricia BOUREAU.

Absents : Mme Annabelle WEISS, M. Eric CALCHERA, M Fabien NESPOULOUS, M Clément DELAVET, M. Frédéric DUTHEIL, Mme Marianne BESSON est nommée secrétaire de séance.

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 l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme qui dispose que :

Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de trois mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

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 ont été adoptés,

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 alors 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,

Considérant que la commune a été classée commune rurale

CONSIDERANT qu'au regard de la consommation d'ENAF visée de 49% à l'échelle de Mond'Arverne Communauté, la répartition de cette consommation s'est faite selon l'armature territoriale constituée des 3 strates (les pôles de vie, les pôles de proximité et les communes rurales).

CONSIDERANT que le Tome 1-3 du Rapport de présentation fait état d'une proposition de répartition de 1,64 ha par types de communes pour les communes rurales, soit 1,64 ha pour SAINT GEORGES SUR ALLIER

CONSIDERANT que le Tome 1-3 du Rapport de présentation fait état de l'objectif du PADD de consommation d'ENAF à hauteur de 1,64 ha pour SAINT GEORGES SUR ALLIER

CONSIDERANT que la consommation d'ENAF autorisée par le PLUi pour les communes rurales est manifestement déséquilibrée entre celles-ci et notamment ne tient pas compte de la taille, de la population communale et des infrastructures déjà présentes en affectant la même consommation à des communes dont la population et la surface varie de façon très importante.

CONSIDERANT que l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme fixé par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est un objectif national qui ne peut être décliné au niveau local en imposant une mutualisation de la consommation d'ENAF.

CONSIDERANT que le projet de PLUI de Mond'Arverne Communauté affecte défavorablement les possibilités de constructibilité de la commune de SAINTE GEORGES SUR ALLIER et par suite, son attractivité.

CONSIDERANT que le règlement écrit du futur PLUi comprend des dispositions qui sont en contradiction avec les objectifs nationaux et locaux de densification, ainsi qu'avec les objectifs fixés par la commune de SAINT GEORGES SUR ALLIER.

La Commune de Saint Georges sur Allier, après avoir étudié les documents, émet l'avis suivant :

1. Concernant les dispositions graphiques

Des zones dites « sensibles » ont été créées, venant limiter la densification sur la commune, en contradiction avec les objectifs du PLUi.

2. Concernant les dispositions écrites

Le PLUi a procédé à la création de zones **Us**, zone urbaine présentant des sensibilités en termes d'étalement urbain, en matière de risques, de capacités de réseaux.

Plus précisément, le rapport de présentation fait état de deux types de zone Us :

- Us-1 : zones sensibles aux risques en fonction de leur environnement naturel ou urbain, où la constructibilité est limitée aux seules extensions des constructions existantes, qui sont par ailleurs encadrées par des emprises au sol maximum
- Us-2 : zones sensibles à l'étalement urbain, afin de stopper l'étalement urbain dans ces zones car la poursuite de l'urbanisation n'est pas souhaitable en raison d'une morphologie présentant un desserrement urbain excessif impactant les paysages et les silhouettes bâties des bourgs et villages. Ces zones concernent les extensions urbaines récentes qui conduisent à une urbanisation linéaire aux abords d'une ou plusieurs voies formant une « langue urbaine » au sein d'espaces agricoles ou naturels. Sur ces secteurs, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les extensions et les annexes le sont. Ces dispositions et la mise en œuvre de ces zones permettent de resserrer la densification sur des secteurs ciblés au plus proche des centralités. Si la restriction de constructibilité sur ces secteurs favorise la densification sur d'autres espaces, elle permet aussi de maintenir des continuités écologiques au sein de ces secteurs avec des parcelles restant non-bâties.

Dans les zones Us-1 et Us-2, les dispositions réglementaires sont identiques :

Zone Us	<p>Seules sont autorisées dans cette zone, les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m². • De ne pas excéder 2 annexes (dont les piscines) <p>Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p>
----------------	---

Si la délimitation de zones sensibles aux risques était envisagée par le PADD, ces zones ont fait l'objet de travaux importants engagés par la commune sur les secteurs de Lignat et de Ceyssat. Ces travaux ont permis de limiter les risques. Malgré la communication de la réalisation de ces travaux conformes aux prescriptions des différentes études réalisés depuis 2014, ces travaux n'ont pas été pris en compte dans le résultat final.

La création de zones « sensibles » à l'urbanisation ne ressort pas du PADD.

Elles ne sont, en réalité, pas véritablement justifiées par des objectifs du PLUi.

Au contraire, le PADD prévoit que la consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités plus importantes.

Les dispositions applicables aux zones Us-2 rendent impossible toute nouvelle construction, et font obstacle à une division de terrain pour permettre la réalisation d'une seconde construction.

Cela est en contradiction avec les objectifs de densification et de limitation de la consommation des ENAF dès lors que les zones Us-2 sont comprises dans l'enveloppe urbaine et que leur densification permettrait d'assurer la production de logements sans extension.

C'est précisément la question de la densité des constructions à usage d'habitat qui a conduit à l'interruption de l'élaboration du PLUi le 27 février 2024.

Les dispositions relatives au Coefficient de Pleine Terre en zone Us (0,4) permettent, par ailleurs, de conserver une surface minimale d'espaces verts, même en cas de division foncière.

La constructibilité de ces parcelles pour les nouvelles constructions doit être autorisée, avec, le cas échéant et si nécessaire, l'élaboration de dispositions réglementaires assurant une insertion paysagère des nouvelles constructions.

De plus la création de ces zones US 1 et 2 va supprimer des surfaces constructibles actuellement vierges mais desservies par les réseaux et entourées de constructions. Ces zones seront laissées à l'abandon et vont être source de problématiques de voisinage et de problèmes de sécurité.

Il résulte de tout ce qui précède que le principe même de ces zones Us doit être remis en cause.

La commune de Saint Georges sur Allier entend donc s'opposer à la création de zones Us-1 et Us-2 sur son territoire, dès lors que cela ne correspond pas à ses demandes et méconnaît les objectifs du PADD en matière de production de logement et de consommation d'ENAF sur la commune.

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

Article 1 : Demande à ce que les mesures rectificatives demandées dans cet avis soient respectées, tout particulièrement s'agissant des zonages et des règles retenues.

Article 2 : Emet un avis défavorable sur le projet de PLUi arrêté par MOND'ARVENNE COMMUNAUTE par délibération n° 25-050 en date du 24 avril 2025.

La présente délibération sera transmise en préfecture pour visa.

Fait et délibéré les jour, mois, an que dessus

Affichée le 16/07/2025

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

En Mairie le 16/07/2025

La secrétaire de séance

Mme Marianne BESSON

Le Maire



Cédric MEYNIER