

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-cinq, le 13 juin à 18^h30, le Conseil Municipal de ST MAURICE-ES-ALLIER, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Mme Cécile GILBERTAS, Maire.

2025-06-01 : **Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de MOND'ARVERNE COMMUNAUTE**

Nombre de conseillers municipaux en exercice
Date de convocation du Conseil Municipal



14
05/06/2025

Etaient Présents	
<p><u>Messieurs</u> BRETTE LAURENT –Serge LADEVIE PEREIRA JOAO- LAMIRAND PASCAL</p>	<p><u>Mesdames</u> BRKIC SABRINA – GILBERTAS Cécile BUREAU-BOREL Sandrine- GAGNAIRE Fanny DE ROSA Sophie – VAILLANT Aurore</p>
Etaient Absents excusés	
<p><u>Messieurs</u> FIUPE PEREIRA (POUVOIR DONNÉ À PASCAL LAMIRAND) NICOLAS LASSAGNE (POUVOIR À LAURENT BRETTE) FRANCIS SAUVADET (POUVOIR À CÉCILE GILBERTAS)</p>	<p><u>Mesdames</u> DE ROSA Sophie (pouvoir à Joao PEREIRA)</p>

M. Laurent BRETTE a été élu secrétaire de séance

Mme le Maire présente au conseil municipal les éléments joints au procès-verbal et rappelle le contexte de ce travail débuté depuis maintenant plusieurs années en 2018. Elle indique qu'un document d'urbanisme (PLU, PLUi) a une durée de validité d'environ 10ans.

Elle rappelle que ce travail d'élaboration du PLUi a représenté une tâche immense tant sur la complexité technique que sur l'application de la loi ZAN qui implique une réduction drastique du potentiel constructible (de moitié) et c'est un vrai changement de paradigme.

Elle évoque toutefois que cet outil doit aussi permettre de concilier développement de l'urbanisation et préservation du cadre de vie et elle fait référence au fait qu'une grande majorité d'habitants est très attachée à la qualité de vie privilégiée de leur village et ne souhaite pas un développement non maîtrisé de l'urbanisation. Ils en témoignent fréquemment.

Il en va aussi de la responsabilité des élus de préserver les sols de l'artificialisation au vu du réchauffement climatique et des catastrophes qui en découlent, face auxquelles nous sommes déjà de plus en plus confrontés.

Elle insiste également sur le fait que nos communes rurales n'ont pas vocation à se développer compte tenu de la capacité des réseaux et des infrastructures existantes.

En termes de méthode, elle redit que les élus de la commission municipale urbanisme se sont largement mobilisés à l'occasion de réunions et de visites sur le terrain afin de produire un

document objectif et cohérent qui répondent aux exigences de la loi. Elle précise que les éléments suivants ont été particulièrement observés :

- limiter l'étalement urbain et recentrer sur les bourgs,
- limiter la constructibilité dans les zones non desservies par les réseaux
- limiter la constructibilité dans les zones identifiées de ruissellement
- limiter les impacts paysagers

M. Pascal LAMIRAND confirme ces éléments et le fait que le travail cartographique pour l'établissement du zonage du PLUi avait été fait dans une cohérence en prenant en compte les réseaux, les zones sensibles pour la commune de ST MAURICE et autres éléments permettant de laisser certaines zones dans un zonage de constructibilité (car en 2025 la loi ZAN prévoit 0 artificialisation des sols).

Mme le Maire indique également que cette méthode a été appliquée dès le début de la démarche lors du premier projet de PLUI et que cela avait permis à la commune de bien respecter les objectifs qui lui avaient été imposés mais que l'équilibre territorial n'était pas respecté pour l'ensemble du territoire ce qui a justifié le refus des services de l'état et un nouveau travail dans le cadre du PLUI 2.

Elle remercie les membres de la commission et particulièrement Pascal LAMIRAND pour son investissement dans ce dossier d'autant qu'il a participé à plusieurs réunions techniques organisées par la Communauté de Communes.

En effet, M. Pascal LAMIRAND a intégré le COPIL de MOND'ARVERNE pour la rédaction du règlement.

M. Pascal LAMIRAND intervient en expliquant qu'à ce jour, malgré une constante vigilance et intervention auprès des services de MOND'ARVERNE, les documents transmis ne respectent pas les observations/remarques faites par les élus et parfois même actées lors des réunions.

Par ailleurs, il explique que le règlement a été discuté et rédigé par un petit nombre de personnes (5 et 7) ce qui n'est pas représentatif de l'ensemble des communes avec des disparités territoriales importantes en matière architecturale.

Il fait remarquer la limite de la pertinence d'un document commun à toutes les communes du territoire qui ont pourtant des différences et des particularités notables.

Enfin, il s'inquiète de la complexité du document final et de son application ainsi que de l'instruction des documents d'urbanisme. Il indique que cela ne va pas faciliter la compréhension par les habitants qui ont déjà du mal à respecter l'actuel.

Mme le Maire insiste sur le fait que sur le plan technique, la complexité a été renforcée par la défaillance du cabinet qui a accompagné la communauté de communes en première instance, par des allers retours nombreux, par la non prise en compte de certaines remarques générant un travail de relecture et vérification extrêmement chronophage et ce malgré la mobilisation des services de Mond'Arverne qui ont repris le dossier en interne.

Des questions s'en suivent :

Mme Fanny GAGNAIRE demande des précisions quant à l'implication des orientations du SCOT sur les documents d'urbanisme.

Mme le Maire répond que les grands principes d'urbanisation, la classification du territoire (pôle de vie, pôle de proximité, pôle rural) sont définies par le SCOT du PETR du GRAND CLERMONT qui de son côté commence une révision avec des contraintes qui seront encore plus strictes dues

notamment à la loi ZAN. C'est pourquoi malgré les difficultés rencontrées dans l'élaboration du PLUi il est nécessaire de pouvoir avancer et de finaliser un document applicable sur l'ensemble du territoire.

M. Serge LADEVIE demande l'impact de ce travail et des délais associés sur la délivrance des permis de construire et autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable de travaux, Certificat d'Urbanisme). En effet, il demande comment sont instruits les dossiers pour lequel les parcelles vont devenir inconstructibles.

Mme le Maire répond qu'il existe une procédure administrative « le sursis à statuer » permettant de mettre en attente ce type de dossier mais ce procédé a une validité de 2 ans.

Mme le Maire ajoute que la commune n'est pas concernée par ce type de formalité.

Mme Fanny GAGNAIRE rajoute que le règlement reste compliqué en termes de compréhension et que la notion d'énergies renouvelables n'a pas été suffisamment prise en compte.

Mme le Maire explique que lors de la réunion publique qui a eu lieu à VIC LE COMTE le mercredi 4 juin, ce sujet a été abordé et que la Communauté de Communes par la voix de Mme ENJORLAS, chargée de l'élaboration de ce document, s'est engagée à ce qu'un document de vulgarisation puisse être établi rapidement après l'adoption du PLUi.

Mme Bernadette AVILA demande si les particularités patrimoniales de chaque commune ont pu être prises en compte à l'instar des forts villageois pour ST MAURICE.

Mme le Maire explique que les forts villageois pourront peut-être être intégrés dans le règlement comme une classification particulière (comme pour les villages classés en Site Patrimoine Remarquable) ce qui renforcera son application d'autant que la commune adhère à la fondation du patrimoine.

Mme le Maire ajoute que le règlement a vocation à évoluer et à être modifié au fil des dossiers instruits qui permettront de relever les points d'amélioration.

Des procédures simplifiées existent appelées « modification simplifiée » ce qui permettra dans un délai raisonnable de prendre en compte ces modifications.

M. Joao PEREIRA prend la parole et explique que de son point de vue la méthode de travail a été mal menée et qu'il est inadmissible de ne pas avoir pris en compte les remarques des élus ayant travaillé ces divers documents.

M. Laurent BRETTE ajoute qu'il lui semble incompréhensible que seuls les pôles de vie s'étendent alors que paradoxalement ce sont l'ensemble des communes du territoire qui devront participer financièrement à la création de dispositifs en commun type station d'épuration par exemple.

Mme le Maire répond qu'à contrario actuellement les communes rurales bénéficient des nombreuses infrastructures des pôles de vie (type sportives) sans qu'une contribution financière ne leur soit demandée.

M. Pascal Lamirand insiste pour exprimer ses réserves sur le fond comme sur la forme de ces documents d'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à la majorité des suffrages exprimés :

- De donner un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Mond'Arverne Communauté tel qu'il a été présenté à la condition de prendre en compte les éléments techniques suivants qui sont partagés par l'ensemble du Conseil Municipal.

1/ Point sur le plan de zonage :

- Identifier le pigeonnier à Ste Marguerite comme élément du patrimoine afin de pouvoir le préserver.
- Zones d'intérêt viticole : Certaines parcelles sont classées en zone viticole protégée ce qui a comme conséquence l'impossibilité pour les agriculteurs de la commune de construire un bâtiment/hangar nécessaire à leur activité agricole par exemple.

La commune demande que ces parcelles soient classées en zone AC au même titre que les agriculteurs d'autant que les vignes sont depuis très longtemps arrachées.

- La parcelle cadastrée ZB n° 132 correspondant à la miellerie est classée en zone AC ce qui empêche les ventes au détail, l'artisanat, la restauration et les chambres d'hôtes. Le classement de cette zone correspondant aux diverses activités de l'apiculteur semble être Aa.
- La parcelle cadastrée AC n° 607 est à réintégrer en UG car un permis de construire a été déposé et autorisé. L'extension de réseau d'eau potable est en cours.

2/ Différents points sur le règlement :

- Pas d'explications sur toutes les zones US (à la lecture du règlement les zones US 1, 2 et 3 ne sont pas reprises explicitement, il n'y a pas de distinctions apparentes).
- Toitures : il avait été acté à priori lors d'un COPIL (point n°18) que les bacs aciers rouges imitation tuiles seraient acceptés permettant ainsi le changement de destination d'une grange en maison d'habitation ou la rénovation des granges. En effet, structurellement les charpentes des granges sont légères et ne peuvent pas supporter des tuiles. Ce matériau n'apparaît ni dans le corps du règlement (dispositions générales ou par zones) ni dans les nuanciers annexés.
- Murs de soutènement : Il avait été évoqué unanimement par les élus du COPIL de permettre les murs en enrochement et cela n'a pas été pris en compte dans le règlement.
- Clôtures : Lors des copils il avait été signalé par les élus que les 3 strates de végétation étaient difficilement applicables et que cela paraissait utopique impliquant une incapacité de faire respecter cet élément du règlement, ce qui entraînerait une non-conformité des travaux pour les habitants.
De plus, les parcelles situées en limite de zone nature, il sera impossible de construire un mur et cela paraissait lors du COPIL inadapté à l'ensemble des élus présents.
Cette mesure apparaît à ce jour dans le règlement.

- Le nuancier annexé au règlement correspond au territoire de Riom Limagne et Volcans, ce qui ne correspond pas à la charte graphique du territoire de MOND'ARVERNE. Il est nécessaire de rester dans les nuances présentes sur notre territoire.
- ✓ De manière générale, la rédaction du règlement nous semble complexe, par conséquent son application difficile ainsi que l'instruction des dossiers d'urbanisme.
- ✓ La commune souhaiterait une vulgarisation du règlement dans les plus brefs délais afin de pouvoir répondre aux questions des administrés, comme cela a été évoqué lors de la réunion publique par l'agent en charge de l'élaboration du PLUI.
- ✓ L'évolution des énergies renouvelables n'a pas été suffisamment pris en compte dans le règlement (ex : les tuiles solaires, les éoliennes de jardin, l'obligation de mise en place de lambrequin devant les coffrets des volets roulants mais difficulté de respecter cette règle quand le dispositif fonctionne avec l'énergie solaire).
- ✓ Enfin, les élus souhaitent s'assurer que ce document pourra faire l'objet d'une évolution rapide en fonction des difficultés rencontrées au fil de son application.

Pour extrait conforme, fait et délibéré au jour, mois et an que dessus, au registre sont les signatures.

*La secrétaire de séance,
Laurent BRETTE*



*Le Maire,
Cécile GILBERTAS*



Le Maire :

- certifie le caractère exécutoire de cet acte
- et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification, de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou par le biais de l'application informatique Télérecours accessible par le lien <http://www.telerecours.fr>.