

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 avril 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le quatorze du mois d'avril à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Pierre LYAN, Maire.

Présents : M. LYAN Pierre, Mme SCACHE Marina, M. LEFLOCH Christophe, M. NORE Michel, M. BOUCHET Vincent, M. LAMBERT Thomas, M. BRUN Hervé, Mme LHOSPITAL Cécile, Mme PROLHAC BARDIN Joëlle.

Excusé ayant donné un pouvoir : M. CABRERA Carlos a donné pouvoir à M. NORE Michel, Mme ANDANSON Sylvie a donné pouvoir à Mme PROLHAC-BARDIN Joëlle, M. LAURENT Georges a donné pouvoir à M. LYAN Pierre

Excusés : Mme GANOT Régine, M. SLIMANE Mehdi.

Mme LHOSPITAL Cécile a été élue secrétaire.

6 – DCM 2025/32 AVIS SUR LE PROJET DE PLUI-H ARRETE

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-14 et L153-15 et R153-5 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 25 mars 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Plaine Limagne ;

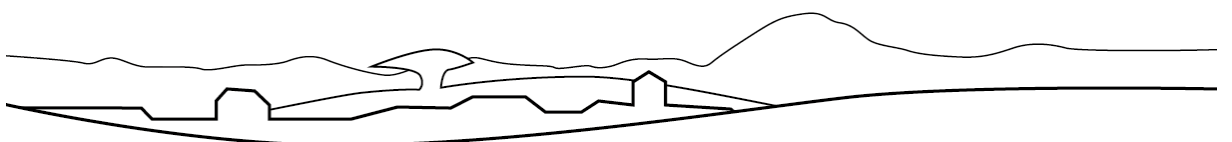
Vu le courrier de notification de la Communauté de Communes Plaine Limagne demandant l'avis des communes membres sur le dossier d'élaboration du PLUi-H arrêté, et le dossier d'élaboration du PLUi-H arrêté ;

Il présente plus précisément les pièces réglementaires concernant directement la commune, à savoir :

- Le plan de zonage de la commune,
- Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prévues sur la commune,
- Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques,
- Le règlement écrit,
- La liste des emplacements réservés concernant la commune.

L'étude de l'ensemble de ces pièces amène les remarques relatives aux OAP sectorielles.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :



➤ **EMET** un avis favorable sur le projet de PLUi-H arrêté et plus particulièrement sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement qui la concerne directement, assorti des réserves suivantes relatives aux OAP sectorielles ainsi que sur quelques points concernant l'évolution de parcelles :

OAP sectorielles

1. OAP n°100

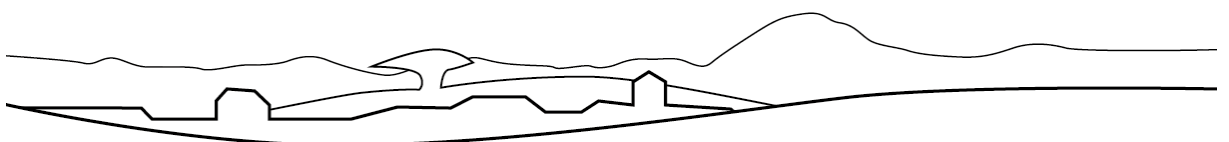
- a. Pas de remarque. Les orientations de la zone correspondent bien à ce que la commune veut faire sur cet espace.
- b. Ce site pourra accueillir une mixité de logements, pas nécessairement tous sociaux.

2. OAP n°101

- a. La parcelle AD27 de 2528 m², orientée nord-est – sud-ouest, a une largeur maximale de 21 mètres. Il faudra que l'accès commun et traversant ne soit pas large pour permettre une implantation de maisons, dense, 15 logements/ha, dont l'orientation ne pourra être que nord-ouest / sud-est, peu favorable à une passivité de l'habitation qui doit nécessairement prendre en compte l'ensoleillement. Sachant que des franges paysagères sont imposées comme espace tampon avec les constructions voisines. Il ne restera rien en terrain libre pour gazon, massifs ou jardins... Ce qui n'est pas du tout souhaitable pour des maisons dans un hameau rural. Un habitat mitoyen peut être une piste à explorer si elle répond mieux à toutes ces préconisations.
 - i. *Les élus s'interrogent sur la viabilité de ce projet sur cette parcelle au vue des contraintes posées, même si l'aspect environnemental est indispensable, y compris la gestion de l'eau.*

3. OAP n°102

- a. Le site devra accueillir au minimum 13 logements pour respecter une densité de 15 à l'hectare. Le site, non rectangulaire et en pente, nécessitera de la voirie qui sera nécessairement large pour absorber les 7 % de pente, non régulière et bien sûr des stationnements suffisants à la parcelle.
 - i. *Les élus s'interrogent sur cette densité qui leur semble incompatible avec la topographie de cet espace et les propriétés existantes dont l'une, la parcelle YO 69 comprend un verger établi dont le propriétaire et ses héritiers ne comptent pas se défaire. D'autant plus, et c'est très bien ainsi, que des franges paysagères devront être créées comprenant des haies, des bosquets, notamment en frange des parcelles agricoles ; ainsi que des noues plantées, des bassins...*
 - ii. *Les élus considèrent que, même si aller vers une moindre consommation de terrain à la construction est indispensable, il faudrait travailler à partir de plans prospectifs prenant en compte l'ensemble des prescriptions données, pour bien déterminer les espaces d'accompagnements paysagers, à qui reviendrait leurs implantations, entretien..., la voirie et surtout son emprise prenant vraiment en compte la topographie des lieux, les parcelles avec les orientations possibles / souhaitables des constructions...*



- iii. La rédaction prescriptive de cette OAP ne semble pas réaliste aux élus, même s'ils apprécient que cet espace entre logiquement dans l'enveloppe constructible de la commune, en prenant bien en compte la coexistence d'espaces agricoles conventionnels et d'espaces bâtis.*

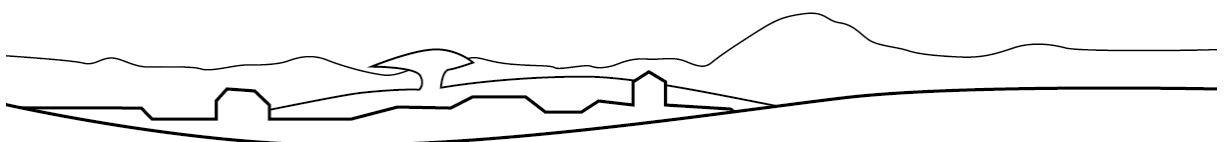
4. OAP n°103

- a. Cette parcelle YE 148, en pente, sera ouverte à la construction si les conditions cumulatives sont respectées.
- i. Les élus apprécient ces conditionnalités qui permettent une maîtrise de l'évolution, faible, du nombre d'habitants de la commune. Ils s'interrogent uniquement sur le fait que ces conditions ne s'appliquent qu'à cette parcelle. Nous n'avons pas mené de réflexion sur l'ensemble des OAP et la conduite de leur urbanisation.*
- b. Cette parcelle en pente, 9%, juste au-dessous des parcelles YE145 et 146 dont les accès ont été goudronnés, devra beaucoup mieux gérer ses eaux de ruissellement que le réseau de l'impasse des Tuchins ne peut déjà actuellement absorber, à cause de cette imperméabilisation de surfaces importantes en pente que l'architecte des bâtiments de France a validé, par erreur.
- i. Il sera nécessaire d'être très exigeant et attentif à la gestion de ces eaux de pluie et de ruissellement sur cette parcelle en particulier, mais sur toute parcelle.*

5. OAP n°104

- a. Ces parcelles AD82, 83 et 84 faisaient partie d'une zone AUg plus importante qui comprenait une partie de l'AD 63 et de l'AD 87 dans un souci de cohérence familiale.
- b. Elles sont maintenant différemment organisées et les parcelles AD 63 et AD 87 sorties de la zone Ugc alors que construites, certaines depuis de nombreuses décennies !
- i. Les élus s'interrogent fortement sur cette logique qui de fait interdit toute évolution de construction sur ces parcelles qui ne sont pas la propriété d'agriculteurs. Ils demandent la réintégration de ces parcelles AD 63 et AD 87 dans l'enveloppe Ugc.*
- c. Le calibrage de la station d'épuration de Chassenet construite en 2017/18 en remplacement d'une station construite en 2002/3 qui n'a jamais fonctionné correctement et s'est effondrée quelques années après sa mise en service, a été fait sous la pression des services de l'état pour prendre en compte une évolution de la population du hameau conforme aux terrains constructibles dans le PLU communal de 2012.
- i. Il nous semble donc essentiel de questionner les conditionnalités de constructibilité de cette OAP pour prendre en compte ces possibilités d'assainissement existantes sur Chassenet et pas du tout sur Thuret.*
- ii. Comme il semble important aux élus de remettre en réflexion la cohérence de cette zone avec les propriétaires pour bien prendre en compte les accès et l'évolution globale de ce secteur.*

Parcelles



1. CHASSENET

- a. AD62 : cette parcelle est sortie de l'enveloppe Ud devenue Egc. Tout comme la pointe nord-est de l'AD242, la parcelle AD243 et la pointe nord-ouest de la parcelle YB137.
 - i. Les élus s'interrogent sur cette raison alors que ces parcelles se trouvent dans l'enveloppe urbaine et ne sont pas des terrains agricoles, d'ailleurs totalement enclavés.*
- b. YB142 : cette parcelle est en zone agricole. C'est clairement une dent creuse dans la continuité du bâti.
 - i. Les élus souhaitent que la partie le long de la rue du Puy de Dôme, sur la même profondeur que ses voisines, intègre la zone constructible.*

2. THURET

- a. AL291, AL33, AL329 : les pointes nord de ces parcelles passent en zone agricole.
 - i. Les élus s'interrogent sur les raisons de cela, jamais évoquées.*
- b. Les parcelles AL14, AL11, AL9, AL10 et AL243 et 244 passent en zone naturelle.
 - i. Les élus s'interrogent sur la pertinence de cette zone, créée semble-t-il en profitant d'un entretien irrégulier de cette zone par leur propriétaire âgé et habitant fort loin. Cela ne nous semble pas juste, alors que nous sommes particulièrement favorables au maintien des zones naturelles, notamment le long de nos deux ruisseaux.*
 - ii. Un point particulier pour les deux micro-parcelles AL243 et AL 244 (93 m² et 70 m²) qui jouxtent le parking de la Marmite où de nombreux camping-caristes stationnent, acquises par la commune pour en faire, avec les parcelles AL245 et AL312 à acquérir une zone de loisirs avec tables de pique-nique en bois, jeux pour enfants et espace pré derrière la salle des fêtes. Les élus demandent à ce que les parcelles AL243 et AL244 intègrent cette zone 81.*

Fait et délibéré en Mairie,
Les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

Pierre LYAN

La secrétaire de séance,

Cécile LHOSPITAL

