

Monsieur SECHAUD Théo
Madame DUCREUX Elodie
1-3 rue de la Croix
63310 SAINT-PRIEST-BRAMEFANT

Communauté de Communes Plaine Limagne
158 Grande rue
BP23
63260 AIGUEPERSE

**À l'attention de Monsieur le Président
et des membres de la Commission chargée de
l'enquête publique du PLUi de Plaine Limagne**

Objets : observations dans le cadre de l'enquête publique d'élaboration du PLUi
demande de modification de zonage de parcelle

Par arrêté en date du 20 août 2025, le président de la communauté de commune de Plaine Limagne a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), arrêté par des délibérations du conseil communautaire des 25 mars et 29 avril 2025.

Dans le cadre de cette enquête publique, nous souhaitons agir en tant qu'habitant et propriétaire au sein du territoire de la communauté de commune.

Avant toute chose, permettez-moi de nous présenter.

Agés de 34 ans et en couple depuis 11 ans, nous habitons St Priest Bremefant depuis janvier 2022, date à laquelle nous avons acquis notre premier bien immobilier. Ce bien est d'ailleurs le seul bien immobilier en notre possession. **Il représente l'acquisition d'une vie et un projet dans lequel nous croyons fort.**

Je souhaiterai maintenant poursuivre sur plusieurs points : le contexte d'achat des parcelles, le détail de la parcelle revendiquée et la nouvelle classification du PLUi.

I- Le contexte d'achat des parcelles

1. Le contexte d'achat

Nous habitons Saint-Priest depuis janvier 2022, date à laquelle nous avons acquis notre premier et seul bien immobilier. Lors de la visite de la propriété en juillet 2021, et alors qu'elle ne devait se concentrer que sur la maison, la grange (parcelle 477) et le jardin (parcelle 476), l'ancienne propriétaire nous confie vouloir se séparer des 3 parcelles jointes (476 – 477 – 1258). Face à cette proposition, nous avons longuement porté notre réflexion sur 3 points :

- cette parcelle 1258 étant constructible, il serait alors possible à court/moyen terme de la transmettre à nos enfants afin qu'ils puissent construire leur futur lieu de vie, tout en restant près de nous et dans le village qui les a vu grandir
- la constructibilité de la parcelle 1258 pourrait nous amener à imaginer et établir un projet de revente ou de constructions multiples avec une autre destination que pour nos enfants
- si nous refusions, le projet de l'ancienne propriétaire était clair : vendre immédiatement la parcelle à un promoteur intéressé afin que des constructions hautes (de type immeubles avec vue directe sur notre maison et jardin) puissent être faites en masse. Nous avons été refroidis par cette idée dans l'immédiat, imaginant notre quotidien considérablement impacté par ces constructions et leurs habitants.

2. L'achat en tant que terrain constructible

Malgré l'idée initiale et après mure réflexion, nous avons rassemblé toutes nos économies et pris la décision de réduire notre aisance financière quotidienne afin d'ajouter la parcelle 1258 à notre acquisition.

Cette dernière étant constructible, nous avons donc acquis le terrain au prix du m² constructible soit un total de 80 000€. Cela représente plus de 27% du prix total.

VENTILATION DU PRIX ENTRE LES IMMEUBLES

Le prix est conventionnellement ventilé entre les immeubles comme suit :

-le terrain cadastré section C numéro 1258 : QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00 EUR)

Extrait de l'acte d'achat notarié de notre bien

Le passage de cette parcelle en zone N implique la perte de près d'1/3 de la valeur de notre seul bien immobilier, alors même que cela a représenté des efforts financiers considérables à son acquisition et encore maintenant au quotidien.

3. Nos devoirs

En tant que citoyen propriétaire de terrains intégrant une zone U, nous avons toujours respecté notre obligation légale en matière de foncier. Ainsi, le passage de la parcelle 1258 en zone N reviendrait à reconnaître que tous les versements déjà effectués au titre de cette obligation ont été injustement élevés (au regard du type de terrains impliqués).

II- La parcelle 1258

Pour rappel, nous possédons l'ensemble constitué des parcelles 476-477-1258, situé au 1-3 rue de la Croix à Saint-Priest-Bramefant (63310). Ces parcelles constituent un ensemble entouré de constructions et d'établissements publics (école, parking, mairie, salles des fêtes etc...) dans une zone prévue pour l'urbanisation.



Extrait Géoportail

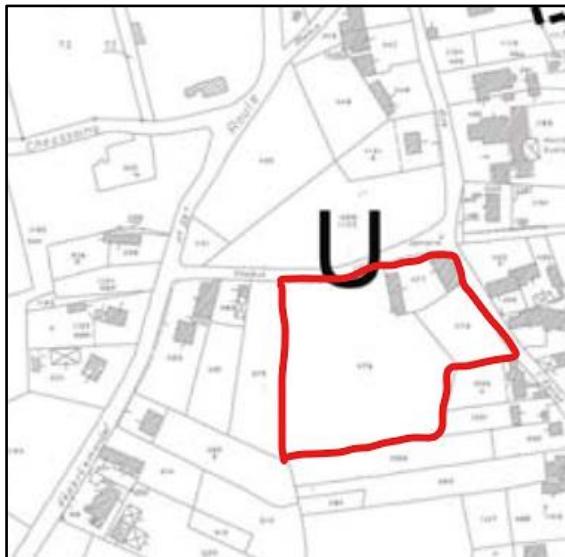
Au moment de l'achat, tout était rassemblé pour que nos projets soient réalisables. En effet, nous disposions de divers documents et avons également menés en parallèle des actions pour concrétiser et anticiper nos projets.

1. Les documents existants

Dans un premier temps, le PLU actuel de Saint-Priest-Bramefant a toujours classé la parcelle 1258 en zone U ou C (ce qui correspond à « constructible »), qui est dédiée à l'urbanisation :



Extrait du PLU 2005 de Saint-Priest-Bramefant



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone U du Plan Local d'Urbanisme est une zone urbaine, centre ancien et extension du centre ancien, dans laquelle il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver au lieu son caractère, sa morphologie générale et son animation. Elle est destinée à accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à dominante habitations, des activités économiques ou artisanales (équipements publics, bureaux, ...).

Extraits du PLU 2005 de Saint-Priest-Bramefant

Cette classification en zone urbaine (U ou C) correspond d'ailleurs complètement à la réalité puisque nous pouvons bien voir que le terrain est bordé, de tous les côtés, de parcelles construites.

Dans un second temps, la parcelle est non seulement desservie directement par la voirie, permettant un accès facile et sécurisé, mais également par tout le nécessaire à une construction : eau potable, assainissement collectif des eaux usées (tout à l'égout), évacuation des eaux pluviales, électricité, télécommunications etc...

Pour finir, nos notaires ont demandé auprès de la commune, lors de l'achat, un certificat d'urbanisme - N°CU(A)063 087 21 0 0058 - prouvant mes dires précédents et la constructibilité de la parcelle.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1. – Dispositions d'urbanisme et situation du terrain

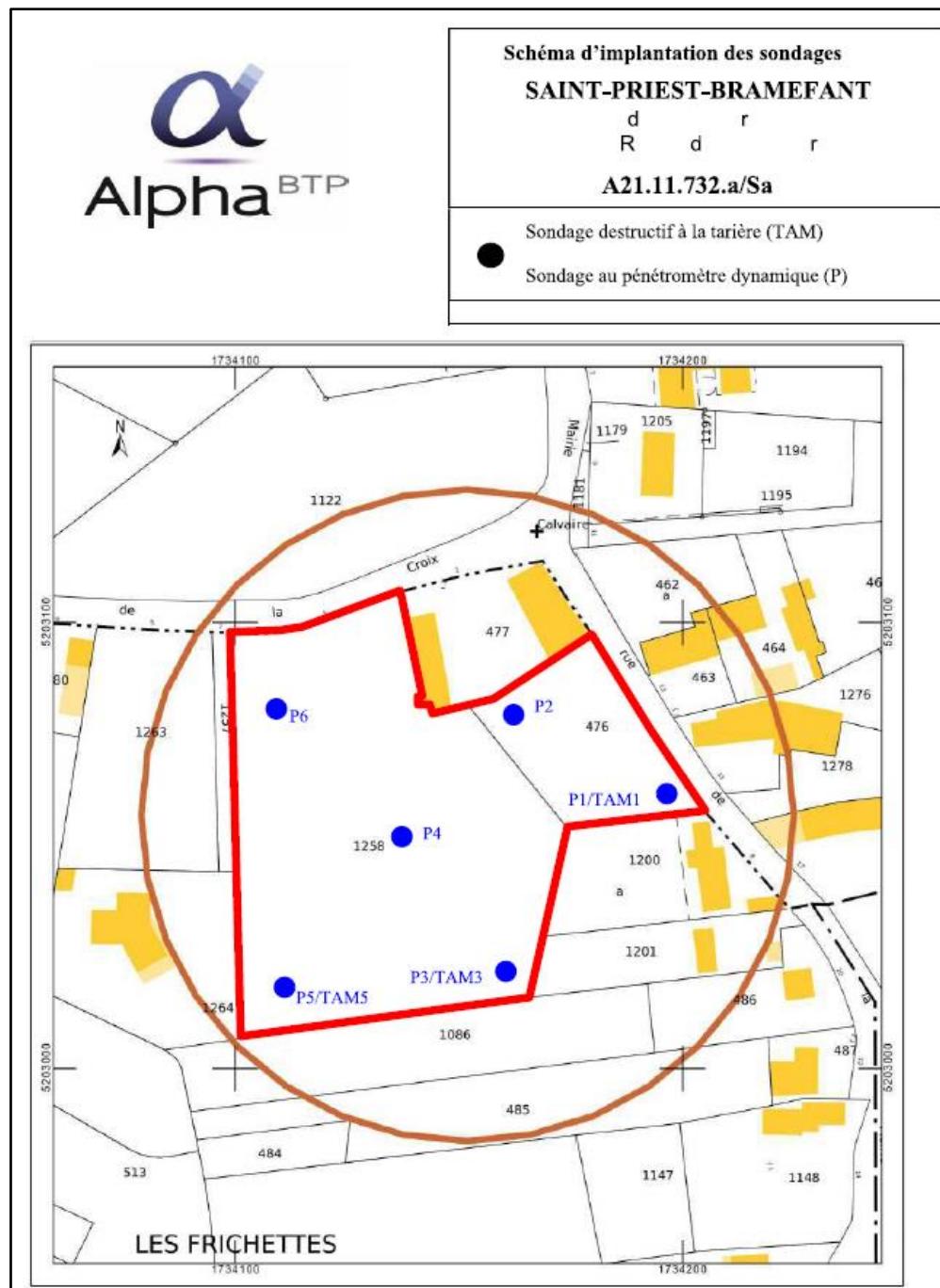
Document d'urbanisme applicable sur la commune	Dispositions d'urbanisme applicables au terrain	Zones : U COS : en U 0,30 (habitations) et 0,50 (activités)
Plan Local d'Urbanisme	Approuvé le 29/09/2005	

*Extrait du certificat d'urbanisme
Certificat d'urbanisme complet consultable sur demande*

Ainsi, la parcelle cadastrée n°1258 est une des rares parcelles non construites dans un secteur urbanisé et propice à la construction.

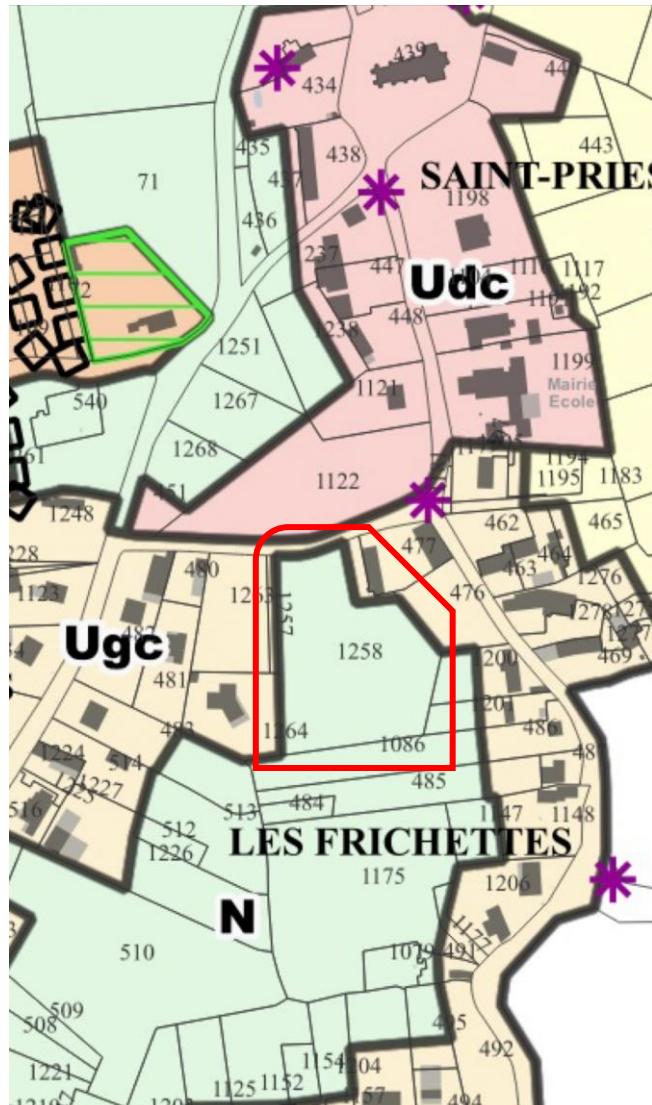
2. Les actions menées

Afin de donner vie, à court/moyen terme, à notre projet familial ou de constructions multiples, nous avons décidé de diligenter, à nos frais pour un coût total de 1500€, une étude de sols G1. Cette étude a permis de recueillir des informations sur la nature du sol, d'identifier les risques de sinistres et d'évaluer la faisabilité technique et économique de notre projet de constructions futures.



III- La nouvelle classification du PLUi

Le zonage du PLUi arrêté le 29 avril 2025 prévoit de classer la parcelle 1258 en zone naturelle et forestière (N) malgré les éléments précédemment exposés :



Extrait du plan de zonage de Saint-Priest-Bramefant dans le PLUi

Ce classement envisagé en zone N déroute car il présente de grosses incohérences tant avec le reste du PLUi, que sur les différentes zones délimitées.

1. Incohérence avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose clairement les objectifs en matière de réduction de la consommation d'espaces, ce qui passe inévitablement par une densification de l'urbanisation :

II.3.1. ENCOURAGER UN URBANISME PLUS ECONOME EN ESPACE

La modération de la consommation d'espaces répond à plusieurs enjeux forts pour le PLUi-H parmi lesquels : la préservation du foncier agricole, indispensable à l'agriculture, activité économique majeure et à conforter sur le territoire de Plaine Limagne ; la préservation des paysages et donc du cadre de vie, des milieux non urbanisés et de la biodiversité ; la compacité des bourgs et des hameaux, qui permet de limiter les besoins en déplacement.

Par conséquent, afin d'encourager un urbanisme plus économique en espace, le projet vise à :

- Favoriser le réinvestissement au sein de la tache urbaine, une urbanisation limitant l'étalement urbain :
 - Valoriser les potentiels et les équipements publics existants (voirie, réseaux) : dents creuses, réhabilitation, logements vacants ;
- À l'échelle de chaque commune, poursuivre un développement plus rassemblé, renforçant les bourgs et hameaux, coeurs de vie locale ;

Extrait du PADD, page 18

Le rapport de présentation insiste sur la nécessité de **limiter l'étalement urbain en investissant des espaces déjà urbanisés, en urbanisant les dents creuses et parcelles densifiables** :

<ul style="list-style-type: none">• Des densités plus affirmées sur certaines communes, et dans le cadre d'opérations d'ensemble.	<ul style="list-style-type: none">• Une urbanisation peu économique en foncier notamment concernant l'habitat diffus, particulièrement présent dans les communes les plus rurales• Une densité moyenne de 8 logements/ha.• Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 163 ha entre 2011 et 2020, et de 122 ha entre 2015-2024.	<ul style="list-style-type: none">→ Densification au sein de l'enveloppe urbaine existante en mobilisant les dents creuses, parcelles densifiables, logements vacants, friches...→ Modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.→ Réflexion sur le réinvestissement du bâti existant (logements vacants, changements de destination, renouvellement urbain, ...).
---	---	---

Extrait du rapport de présentation (Tome 1, justification des choix, page 17)

En matière de développement urbain, le diagnostic fait état d'une urbanisation peu économique en foncier et de documents de planification en vigueur dans les communes offrant des capacités très importantes en matière de développement urbain. En réponse à ces constats, le PADD vise à **encourager un urbanisme plus économique en espace, considérant les différents enjeux liés à la maîtrise de l'urbanisation** : protection des espaces agricoles et naturels, maintien des qualités paysagères du territoire, limitation des besoins en déplacement en privilégiant un urbanisme plus compact. Pour répondre à cet objectif, le PADD définit les mesures suivantes :

- **limiter l'étalement urbain en investissant en priorité les espaces déjà urbanisés.**
Cela passe prioritairement par le réinvestissement des logements vacants, la réhabilitation du bâti existant, et la mobilisation des espaces non bâties (dents creuses) au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit également de viser le changement de destination de bâtiments existants.
Les possibilités de développement urbain en extension des bourgs et des hameaux ne doivent être mobilisées que lorsque les capacités d'accueil au sein des espaces déjà urbanisés ne sont pas suffisantes pour atteindre les objectifs de production de logements devant permettre le maintien souhaité de la dynamique démographique.

Extrait du rapport de présentation (Tome 1, justification des choix, page 18)

Dans ce contexte, nous nous interrogeons sur la pertinence d'empêcher des constructions sur la parcelle C 1258.

En effet, comme il s'agit d'une dent creuse, entourée de constructions, cette parcelle a, selon le PADD, un potentiel d'urbanisation économique en espace qui limiterait l'étalement urbain notamment en dehors des bourgs. L'urbanisation de cette parcelle, à terme, aurait pour effet un développement plus rassemblé du centre, objectif premier du PADD et plus largement du PLUi.

À l'inverse, son classement en zone N conduira nécessairement à l'urbanisation d'autres parcelles pour que les objectifs ambitieux en termes de réalisation de logements soient atteints. Cela risque donc de conduire à une consommation de foncier plus importante, reproduisant les défauts constatés dans l'urbanisation passée.

Nous craignons donc que ce classement de zonage ne rende plus difficile la mise en œuvre du PADD.

2. Incohérence avec les définitions des zones N, Udc et Ugc

Le rapport de présentation présente les caractéristiques utilisées dans le PLUi pour déterminer si une parcelle est classée en zone U (Ug ou Ud) ou en zone N.

Ud	<p>La zone Ud est une zone urbaine à caractère historique et/ou centrale à l'échelle d'une commune ou d'un village. Les formes urbaines sont parmi les plus denses des communes et la mixité fonctionnelle est encouragée, notamment pour pérenniser les commerces, les services de proximité et les équipements.</p> <p>Les zones Ud intègrent des sous-zones :</p> <ul style="list-style-type: none">- Uda correspondant aux centres-anciens des pôles de services des communes d'Aigueperse, Randan et Maringues.- Udc correspondant aux centres-bourgs disposant d'un tissu urbain moins dense, nécessitant des règles d'implantations différentes.- Ud* correspondant à un sous-secteur de la zone Ud pour permettre de l'hébergement touristique, à Aubiat. <p>Leur délimitation s'appuie sur la morphologie des tissus urbains historiques, caractérisée, dans la plupart des communes, par des implantations à l'alignement ou proche de l'alignement et sur limite séparative ou proche des limites séparatives. Elles peuvent ponctuellement intégrer des quartiers plus récents ne répondant pas à cette morphologie mais liées/dans la continuité des centres-historiques.</p> <p>La délimitation de ces zones tient également compte des équipements, services et commerces de proximité, contribuant à la dynamique d'un cœur de bourg, lieu d'animation et d'échanges.</p> <p>De manière générale, elle s'appuie, lorsque les zones sont isolées, sur la délimitation des enveloppes urbaines. Des enjeux ou configurations particulières peuvent toutefois générer une délimitation différente.</p>
Ug	<p>Zones urbaines dédiées principalement à l'habitation, même si elles accueillent également une certaine mixité fonctions. Elles se caractérisent ainsi par des formes urbaines dominées par les lotissements, l'habitat pavillonnaire ou de l'habitat ancien moins dense qu'en centre-bourg et/ou à des hameaux d'importance et à densifier.</p> <p>La mixité de fonctions est recherchée à condition qu'elle soit compatible avec l'habitat.</p> <p>La zone Ug comprend des sous-zones Ugc au sein desquels la mixité de fonctions est davantage recherchée, permettant notamment l'installation commerciale, sous certaines conditions. Ces sous-zones Ugc sont généralement situées dans le prolongement des zones Ud ou correspondent à des hameaux d'importance.</p> <p>Les zones Ug et Ugc correspondent à l'essentiel des enveloppes urbaines délimitées sur la CCPL. Elles comprennent donc des tissus urbains très hétérogènes. A noter toutefois qu'elles accueillent la majorité des constructions récentes, plutôt implantées en retrait des limites séparatives et de l'alignement.</p> <p>Leur délimitation s'appuie sur celle de l'enveloppe urbaine. Des enjeux ou des configurations particulières</p>

N	<p>Zones naturelles et forestières, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elles permettent l'aménagement, l'extension et la création de bâtiment forestiers ou liés au caractère naturel de la zone.</p> <p>Les zones naturelles comprennent également des groupes de constructions ou des constructions isolées, situés au sein d'un espace naturel, pour lesquelles des évolutions et des adaptations sont autorisées.</p> <p>Les zones naturelles sont délimitées sur des secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'exploitation de carrière (Maringues et Vensat) - Boisés ou présentant un réseau bocager très dense, constituant un espace naturel sans représenter de réservoir de biodiversité
---	---

Extraits du rapport de présentation (Tome 1, justification des choix, pages 42 et 45)

S'agissant de la parcelle 1258, force est de constater qu'elle ne remplit aucun des critères de la zone N :

- elle n'est absolument pas boisée, encore moins considérée comme une zone forestière ne disposant en réalité d'aucun arbre et encore moins d'exploitation forestière dessus
- elle n'est pas considérée comme un paysage au sens strict du terme puisque enclavée et reliée directement à des parcelles construites (pas de point de vue, pas de relief)
- elle ne présente aucun risque de crue puisqu'elle ne jouxte aucun cours d'eau, et le plus proche étant situé à plusieurs centaines de mètres
- elle ne dispose d'aucune ressource naturelle, si ce n'est de l'herbe que nous entretenons par une tonte régulière

En revanche, cette parcelle 1258 correspond à une zone U car :

- elle se trouve dans un quartier rempli d'habitations et de terrains laissés constructibles pour la plupart
- elle se situe en plein centre d'une zone urbaine à caractère historique/central, dans laquelle se trouvent des services de proximité, d'équipement ou d'installations contribuant à la dynamique d'un cœur de bourg (école, salle des fêtes, mairie, église etc ...)
- elle jouxte une casse (= installation commerciale) classée en zone Ug

Alors, au regard des critères fixés par le PLUi, la parcelle C 1258 devrait être classée en zone urbaine (Ud ou Ug).

3. Incohérence au regard des choix retenus pour l'élaboration du règlement graphique à l'échelle communale

Aucune justification n'a été donnée pour la zone N dans laquelle se situe notre parcelle cadastrée 1258.

A l'inverse, la justification donnée concernant les zones Ug et Ud correspond totalement à ce que représente notre parcelle :

Délimitation de la zone Ud

La zone Udc correspond au noyau bâti ancien du bourg de Saint-Priest-Bramefant localisé à distance de l'Allier, sur une terrasse alluviale. Regroupant l'église, la mairie et l'école et quelques constructions anciennes, il se caractérise par sa taille réduite et sa faible densité bâtie. Les constructions sont principalement implantées en retrait de la voie. L'implantation au regard des limites séparatives est variable. La délimitation de la zone Ud s'appuie sur la délimitation de l'enveloppe urbaine.

Délimitation des zones Ugc et Ug

Les secteurs urbanisés dans le prolongement du bourg, marqués par une continuité bâtie organisée le long des voies, mêlant quelques constructions anciennes à de l'habitat pavillonnaire, sont caractérisés par des implantations majoritairement en retrait des voies et des limites séparatives. Ils ont été classées en zone Ugc. De même, pour les hameaux à densifier des Bourses (partie nord) et de la Boutière, à dominante d'habitat pavillonnaire, classés en zone Ug. La délimitation des zones Ug/Ugc s'appuie sur la délimitation de l'enveloppe urbaine, à l'exception :

Extraits du rapport de présentation (Tome 1, justification des choix, page 92)

En effet, notre ensemble de terrain (parcelles 476 + 477 + 1258) se retrouve sur les cartes Napoléoniennes, ce qui veut donc dire que le bâti est très ancien et s'inscrit parfaitement dans la logique d'un centre-bourg. De plus, il se trouve à quelques mètres seulement de l'école, de la mairie et de l'église, toutes 3 dans une zone U.



4. Incohérence avec les OAP

Dans la note de présentation du dossier d'enquête publique et précisément au sein de l'annexe 2 de l'Avis du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme sur l'arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal valant PLH, le Département émet des réserves et cible même certaines OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) à reprendre.

Ainsi, il indique que les dents creuses se doivent d'être exploitées avant toute autre proposition, dans une logique de densification du tissu urbain.

De plus, **une OAP, la n°91, a fermement été pointé du doigt par le Département en ciblant un mauvais zonage et en argumentant en ce sens. Il est ainsi clairement énoncé que 2 zones sont plus adaptées pour une urbanisation que celle décidée. Et une de ces zones correspond exactement à notre parcelle C1258. Il apparaît alors incongru que cette dernière puisse être reclassée en zone naturelle et forestière alors même qu'elle est jugée comme parcelle la plus propice à la construction !**

Saint-Priest-Bramefant	
	<p>OAP n°91 : L'OAP est située en extension sur des terrains agricoles. D'autres tènements paraissent plus adaptés et proches du bourg (encerclés en rouge). Il est proposé de mobiliser d'autres fonciers davantage en dent creuse.</p>

*Extrait de l'avis du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme
(Note technique détaillée par commune, page 313)*

En conclusion, nous tenions à rappeler que la parcelle n°1258 est entourée de parcelles urbanisées, classées elles en zone Ud ou Ug. Son classement en zone N est donc incohérent, et constitue une certaine illégalité – en plus connue puisque soulevée notamment par le Conseil Départemental - susceptible de conduire à l'annulation du PLUi.

Telles sont les observations que nous souhaitons porter à votre connaissance, dans le but de vous demander de reconsidérer le zonage de notre parcelle C1258 en zone urbaine (U) et non plus en zone naturelle et forestière (N) comme le prévoit le PLUi.

Notre conseil se garde, dans l'immédiat, d'entamer quelconque démarche, nous comptons avant tout sur votre compréhension.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête, l'expression de notre considération distinguée.

M. SECHAUD Théo
Mme DUCREUX Elodie

SECHAUD

DUCREUX