



Envoyé en préfecture le 14/09/2023

Reçu en préfecture le 14/09/2023

Publié le

ID : 003-210302477-20230913-DELIB09202301-DE

N° 09/2023/001

L'an deux mil vingt-trois et le mercredi 13 septembre à 20 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Sylvie EDELIN Maire.

- **Nombre de membres** : Afférents au Conseil Municipal **15** · En exercice **14**

Présents : **13**

- **Présents** : Mesdames, EDELIN, DERVIN, LAUDET-MARTINET, C MARCHAND, E MARCHAND, MAYET, SANVOISIN Messieurs CURTON, DENIS, DESVAUX, GUEULLET, SILVANO, REMMEAU

- **Excusés** : Madame DELRIEU (pouvoir Mme LAUDET-MARTINET)

- **Secrétaire de séance** : Monsieur Jean-Jacques DENIS

- **Date de la convocation** : 08/09/2023

\*\*\*\*\*

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-1 et suivants, et R153-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Mai 2011,

Vu la délibération du 9 Septembre 2020 mettant en révision le Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs et modalités de la concertation,

Vu le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables par délibération du Conseil Municipal du 23 Juin 2022,

Vu le second débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables par délibération du Conseil Municipal du 3 Juillet 2023,

Vu la délibération du 2 Mai 2023 relative au lancement de la modification des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques,

Vu l'avis de la région consultée en tant qu'autorité organisatrice des transports au titre de l'article L153-13-1 du code de l'urbanisme,

Vu la concertation réalisée tout au long de la procédure, à partir du 26 mars 2021 jusqu'à ce jour le 13 Septembre 2023,

Vu le dossier de PLU annexé à la présente délibération,

### **Objet : Bilan de la concertation et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme**

Madame la Maire rappelle que le Conseil Municipal, lors de sa séance du 9 Septembre 2020, a décidé de mettre en révision le Plan Local d'Urbanisme de la commune afin notamment de :

- Favoriser le renouvellement du bourg et préserver la qualité architecturale et l'environnement
- Organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune
- Favoriser l'attractivité du territoire que ce soit en termes d'accueil de nouvelles populations et économique
- Préserver la qualité patrimoniale du bourg liée à l'ancienne Abbaye de Saint-Menoux
- Préserver l'environnement, et notamment le bocage qui constitue l'identité paysagère du territoire

Ces objectifs ont conduit la réflexion de la commission pendant toute la phase d'étude, qui a commencé en Mars 2021.

SLOW

Madame la Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision du plan local d'urbanisme (PLU) a été mise en œuvre, et à quelle étape cette procédure se situe.

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, des réunions de travail ont été réalisées entre Mars et Novembre 2021. Le diagnostic et les enjeux dégagés ont ensuite été présentés aux personnes publiques associées le 24 Novembre 2021. Cette réunion de présentation a permis d'échanger, dès le diagnostic, sur les enjeux présents sur le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été réalisé à la suite de plusieurs réunions de travail. Il a été présenté aux personnes publiques associées en Juin 2022.

Le PADD a été débattu une première fois le 23 Juin 2022, puis une seconde fois pour prendre en compte quelques adaptations le 3 Juillet 2023.

En application des articles L153-13-1 et R153-2 du code de l'urbanisme, la Région a été consultée sur les orientations du PADD en tant qu'autorité organisatrice des transports.

Madame La Maire rappelle les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Axe 1 : Faire découvrir et valoriser la richesse patrimoniale de Saint-Menoux
  - o Promouvoir le patrimoine architectural traditionnel
  - o Soutenir l'activité agricole
  - o Protéger la Trame Verte et Bleue, également source d'attractivité de la commune
  - o Conserver une identité paysagère remarquable
- Axe 2 : Faire du bourg de Saint-Menoux un lieu de vie dynamique et attractif
  - o Offrir un habitat adapté aux parcours résidentiels des générations
  - o Maintenir et conforter un bon niveau de services et d'équipements
  - o Proposer une ambiance urbaine/rurale de qualité
- Axe 3 : Proposer un développement équilibré
  - o Accueillir de nouveaux habitants
  - o Conforter et compléter l'offre d'emplois, pour accompagner le développement résidentiel et limiter les déplacements pendulaires
  - o Aménager le territoire dans une perspective de transition écologique et énergétique

Plusieurs réunions de travail ont été organisées avec commission entre Avril 2022 et Juillet 2023, afin d'élaborer les documents règlementaires et de formaliser le PLU. Des réunions de travail ont également été réalisées avec les services instructeurs et les personnes publiques associées.

En parallèle de la révision générale du PLU, le SIVOM a lancé une révision du zonage d'assainissement. Si le SIVOM a, notamment pour cela, été particulièrement associé à la procédure de révision générale du PLU, les impératifs de calendrier ne permettent pas la réalisation d'une enquête publique conjointe sur les 2 procédures. La révision du zonage d'assainissement sera réalisée postérieurement à celle du PLU, dont les annexes devront ensuite être mises à jour.

Madame la Maire rappelle les modalités de la concertation qui ont été définies par délibération municipale du 9 Septembre 2020 :

- Article dans la presse locale
- Article dans les bulletins municipaux
- Réunion publique avec la population
- Mise à disposition d'un registre en mairie

Madame la Maire précise que ces modalités de concertation ont bien été réalisées.

### - Mise à disposition d'un registre de concertation

Dès le début des études, soit à partir du 26 mars 2021, un registre de concertation a été ouvert et mis à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de mairie. Ce dernier est resté ouvert jusqu'au conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU. La population a été informée de la tenue de ce registre par une affiche sur les panneaux d'affichage de la mairie, lors des 2 réunions publiques, lors de 2 articles publiés sur le bulletin municipal ainsi que dans 2 articles du journal la Montagne.

Plusieurs remarques ont été émises ou jointes à ce registre :

- Remarque portant sur le développement touristique du territoire et le service civique  
Afin de soutenir le développement touristique du territoire, plusieurs pistes de réflexions sont soulevées : davantage d'information sur les activités présentes sur le territoire, autre qu'en version informatique, qui pourrait être présente sur le bourg ; présentation des hébergements touristiques présents, ainsi que des chemins de randonnée. La réouverture de chemin pédestre est également évoquée, de même que le développement de circuits vélos et points de location.

*L'un des objectifs du projet de PLU est bien de poursuivre les actions permettant le maintien et l'ouverture de chemins de randonnée. Plusieurs outils ont été mis en place dans le cadre du PLU afin d'aboutir, à terme, à la réalisation de cet objectif.*

- Remarque portant sur les services civiques  
Une demande d'hébergement pour les jeunes en service civique, de préférence en partage et à proximité des services et commerces du bourg est évoquée.

*Des réflexions sont en cours afin de répondre aux différents besoins de la population en matière d'hébergement et de logements. Si la réflexion n'est pas assez aboutie aujourd'hui, l'objectif est de prévoir un règlement de PLU permettant notamment ce type d'hébergement sur le bourg.*

- Plusieurs remarques ont été faites sur la prise en compte des sites de la Mhotte et des Béguets dans le projet de PLU

La diversité des activités et services présents sur le site de la Mhotte et le site Les Béguets est mise en avant dans le cadre de plusieurs contributions. Les 2 sites représentent en effet plusieurs postes salariés et ambitionnent d'accueillir au moins une trentaine d'habitants supplémentaires à horizon 2035. Ces sites étant en plein développement, un manque d'hébergement et de locaux est notamment soulevé.

*L'objectif est de soutenir les activités présentes sur l'ensemble de la commune, situées en dehors du bourg, sans toutefois remettre en cause l'objectif de favoriser et dynamiser l'attractivité du centre-bourg et son tissu économique et de services. D'autre part, comme le dispose les lois et le code de l'urbanisme, l'objectif est de privilégier avant tout le développement au sein du patrimoine bâti existant. Afin de prendre en compte les caractéristiques présentes sur Saint-Menoux, il s'agit de trouver un juste équilibre entre l'objectif d'inciter en priorité le développement des projets par mobilisation du patrimoine bâti existant et répondre aux projets qui ne peuvent, par leur destination, être réalisés uniquement au sein du patrimoine bâti existant.*

*Sur les sites de la Mhotte et Les Béguets, la mobilisation des bâtiments existants doit être une priorité. Néanmoins, pour répondre à la demande de certains projets, des possibilités limitées sont envisagées en nouvelle construction.*

*Enfin, l'objectif est de rechercher les connexions entre ces sites et le centre-bourg. L'hébergement sur le centre-bourg d'une partie des habitants souhaitant bénéficier des services présents sur ces sites d'une part et la recherche d'une liaison modes actifs plus sécurisée et directe d'autre part, sont recherchés pour cela.*

### - Mise à disposition de documents avec le registre de concertation

Des documents ont été joints au registre de concertation, au fur et à mesure de leur réalisation :

- Une synthèse du diagnostic a été jointe au registre de concertation à partir du 7 Juin 2022

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu a été joint au registre de concertation à partir du 15 Mars 2023. La version issue d'un nouveau débat réalisée le 3 Juillet 2023 a été jointe au registre de concertation à partir du 5 juillet 2023.
- Les présentations et comptes-rendus des 2 réunions publiques de concertation ont été joints au registre de concertation à partir du 5 Juillet 2023.

#### - Réunion agricole

Une réunion agricole à laquelle a été invité l'ensemble des agriculteurs intervenant sur la commune, ainsi que la chambre d'agriculture, a été réalisée le 12 Mai 2021. Cette réunion a accueilli quatre exploitants et un représentant de la Chambre d'Agriculture. Elle a permis de présenter la démarche du PLU, les enjeux agricoles présents sur la commune et d'échanger avec les agriculteurs sur les problématiques et difficultés rencontrées ainsi que sur leurs projets de développement.

#### - Information mise en ligne sur le site internet de la commune

Plusieurs documents ont été mis en ligne sur le site internet de la commune, pendant la phase d'étude :

- La délibération de prescription du PLU a été mise en ligne à partir du 20 Juin 2023
- La synthèse du diagnostic, mise en ligne à partir du 7 Juin 2022
- Le PADD issu du premier débat a été mis en ligne à partir du 15 Mars 2023
- Le PADD issu du second débat a été mis en ligne à partir du 5 Juillet 2023
- La présentation et le compte-rendu issu de la première réunion publique ont été mis en ligne à partir du 20 Juin 2023
- La présentation et le compte-rendu issu de la première réunion publique ont été mis en ligne à partir du 20 Juin 2023

#### - Parution sur les bulletins municipaux

Plusieurs parutions ont été faites dans le bulletin municipal « Le P'tit Ménulph » :

- En juin 2021 : article informant de la révision générale du PLU, des modalités de concertation mises en place et rappelant ce qu'est un PLU et la procédure pour le réviser
- En décembre 2021 : article informant du stade d'avancement des études
- En Juin 2022 : article informant du stade d'avancement des études, de la tenue d'une réunion publique et énonçant les principaux objectifs du PADD
- En Décembre 2022 : article informant du stade d'avancement et indiquant la présence d'une seconde réunion publique

#### - Parution dans la presse locale

Plusieurs parutions dans la presse locale ont été réalisées :

- Un article a été publié le 26 Septembre 2020 sur le journal La Montagne pour informer du choix de la commune de réviser son Plan Local d'Urbanisme.
- Un article a été publié le 31 Décembre 2020 sur le journal La Montagne pour informer de la décision de réviser le PLU de la commune et de recruter pour cela un bureau d'études.
- Un article a été publié le 22 Février 2021 sur le journal La Montagne pour présenter les nombreux projets envisagés au budget de la commune, dont la révision générale du PLU et présente le bureau d'études retenu.
- Un article a été publié le 15 Novembre 2021 sur le journal La Montagne pour évoquer les principaux chantiers en cours sur la commune. Dans ce cadre, l'état d'avancement sur la révision du PLU a été évoqué, ainsi qu'un recensement de la vacance, inférieur à 5%.
- Un article a été publié le 15 Juillet 2022, sur le journal La Montagne pour évoquer les principaux axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et rappeler la présence d'un registre de concertation et de documents, en mairie

- Un article a été publié le 28 Mai 2022 sur le journal La Montagne afin d'informer de la tenue d'une réunion publique de concertation.
- Un article a été publié le 23 Mars 2023 sur le journal la Montagne pour évoquer la seconde réunion publique de concertation et présenter les principaux axes de développement.
- Un article a été publié le 26 juin 2023 sur le journal la Montagne pour évoquer l'avancement de la révision du PLU et rappeler la présence d'un registre de concertation en mairie.
- Un article a été publié le 20 juillet 2023 sur le journal la Montagne pour évoquer les modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### - Réalisation d'une première réunion publique réalisée le 2 Juin 2022

Cette réunion publique de concertation a rassemblé environ 25 personnes.

Ont été présentés durant la réunion publique : la procédure de révision du PLU, les notions de concertation et enquête publique, les pièces composant le document, le contexte réglementaire et supra-communal, ainsi que la synthèse du diagnostic.

Les habitants ont pu poser des questions et réagir sur les enjeux soulevés par le diagnostic :

- La SAFER applique-t-elle également les dispositions du PLU ?

*Il est rappelé que les dispositions du PLU s'appliquent à tout le monde, sans exception.*

- Plusieurs interrogations ont porté sur la prise en compte de la biodiversité au sein du PLU : Comment est pris en compte la biodiversité au sein du PLU ? Quels sont les outils qui peuvent être mis en place ? La disparition de haies est également évoquée, de même que la nécessité de ne pas opposer biodiversité et occupation humaine

*Le Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui doit identifier et protéger la biodiversité présente sur la commune. Un état des lieux des milieux naturels est réalisé dans le cadre du diagnostic. Ces milieux seront ensuite identifiés sur le plan de zonage et protégés (zones humides, boisements, trame bocagère,...). Le PLU aujourd'hui dispose donc de beaucoup plus d'outils que le PLU existant. Les haies peuvent ainsi être identifiées. Toutefois, il est rappelé que ces dernières sont également protégées par d'autres dispositifs, comme la Politique Agricole Commune (PAC) et que l'objectif n'est pas de surajouter des réglementations, rendant confuses ces dernières.*

*Des outils vont être mobilisés dans le cadre du PLU pour protéger les haies, les espaces boisés, les milieux humides,...*

- Plusieurs interrogations ont porté sur les possibilités d'installation d'habitat léger ou démontable et les possibilités avec le PLU. Des précisions sont demandées sur la possibilité de les autoriser dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

*Toute construction, démontable ou non, légère ou non, doit respecter les dispositions et règles prévues par le Plan Local d'Urbanisme. L'habitat léger et/ou durable pourra donc être autorisé dans les zones urbaines, si cela est compatible avec le projet de la commune.*

*Il est rappelé que le PLU doit fixer une ambition de développement démographique, et définir un nombre de logements à produire ces 10 prochaines années (environ) cohérent avec cette ambition démographique. Les zones urbaines (constructibles) doivent donc être calibrées pour répondre à ces objectifs.*

*L'habitat léger et/ou durable compte comme logement et vient donc en décompte de l'objectif fixé par la commune.*

*Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont définis par le Code de l'Urbanisme. Ils peuvent effectivement permettre la création d'habitat démontable, à condition que cela soit compatible avec le projet de la commune.*

*Il est également rappelé que les STECAL sont soumis à l'avis de la Commission de Préservation des*

*Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), et que cette dernière autorise ce type de zones uniquement si les possibilités d'accueil s'inscrivent dans la continuité de constructions existantes, si aucune alternative n'est possible, pour un projet justifié, cohérent, s'inscrivant dans une gestion économe des espaces agricoles et naturels.*

- Compte tenu des éléments présentés en matière de nécessité de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, tout entreprise souhaitant s'installer le peut-elle ?

*Aujourd'hui, la compétence économique est portée par la Communauté de Communes. Toute création ou extension de zone d'activités doit donc être portée par cette dernière.*

*Dans le cadre du PLU et en dehors des zones d'activités, la même logique que pour l'habitat doit être appliquée : privilégier la remise sur le marché de bâtiments vacants ou en friche avant toute nouvelle consommation d'espace agricole et naturel. En cas de création/installation de nouvelle entreprise, cette dernière doit être privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine existante. En cas d'incompatibilité lié à la nature de l'activité, génératrice de risque ou nuisance par exemple, il est recommandé de privilégier une installation soit dans des bâtiments déjà existants à l'écart, soit au sein des zones d'activités.*

*Les élus souhaitent soutenir l'économie locale et envisagent donc notamment des possibilités d'installation sur le site de la Fonglaterie.*

- La nécessité de réhabiliter les bâtiments, de les entretenir, a été évoquée par le bureau d'études. Il est toutefois précisé que les contraintes imposées par les Architectes des Bâtiments de France (ABF) peuvent freiner les projets de réhabilitation.

*La commune est effectivement concernée par la présence de plusieurs bâtiments classés Monuments Historiques. A ce titre, un périmètre de 500 m autour de ces Monuments est généré, au sein duquel toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'ABF, en plus du respect des règles fixées par le PLU.*

*Dans le cadre de la révision générale du PLU de Saint-Menoux, une adaptation de ces périmètres de 500 m est prévue, afin que le périmètre soit réellement adapté aux enjeux et au contexte du bourg.*

#### **- Réalisation d'une seconde réunion publique le 10 Mars 2023**

Cette réunion publique a permis de rassembler un peu plus d'une trentaine de personnes et a porté sur la présentation des orientations prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les habitants ont pu poser des questions et réagir sur les enjeux soulevés par le projet de territoire :

- L'obligation de concentrer l'accueil de nouveaux logements sur le bourg, plutôt que sur les hameaux est contestée, considérant qu'il s'agit davantage d'une recommandation

*C'est plus qu'une recommandation, dans la mesure où toutes les doctrines de l'Etat imposent de concentrer les possibilités de développement au sein des enveloppes urbaines, ou en continuité de ces dernières, cela afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Sur Saint-Menoux, à l'exception du bourg, il y a de nombreux petits hameaux qui, par leur taille ou leur organisation urbaine, ne constituent pas nécessairement une enveloppe urbaine à conforter.*

*Il est rappelé qu'il s'agit également d'un choix communal, afin de conforter les équipements présents sur le bourg, notamment en matière d'assainissement, d'équipements scolaires et de commerces de proximité, et de pouvoir réaliser un développement résidentiel proposant des formes de logements plus diversifiées. Toutefois, le PADD n'impose pas de réaliser 100% des nouveaux logements sur le bourg, prévoyant une part (de l'ordre de 15%) en dehors de ce dernier, par mobilisation du patrimoine bâti en priorité (réaménagement de bâtiments existants, changement de destination de granges, ...).*

- Plusieurs remarques ont porté sur l'incohérence entre la volonté de développer la commune en augmentant la production de logements, tout en diminuant les terrains constructibles. L'enveloppe foncière interpelle dans ce contexte.

*Il est rappelé la nécessité de prendre en compte la Loi Climat et Résilience, indiquant l'objectif de diminuer la consommation d'espaces agricoles et naturels de moitié sur la période 2021-2031.*

*Si cette loi est actuellement en cours de modification et de précisions, notamment sur les modalités d'application, le principe de réduction n'est pas remis en cause à ce jour.*

*Sur Saint-Menoux, environ 10 ha ont été consommés ces 10 dernières années (dont pratiquement 50% pour des projets agricoles). En prévoyant un développement de 9 ha, toute destination confondue, le projet prévoit une réduction très faible, qui se justifie par la présence d'un parc de logements vacants très faible et d'une capacité d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine du bourg assez faible également.*

*Il est également rappelé que la commune dispose d'un PLU, ce qui est une chance par rapport à d'autres communes, qui ne disposent pas de PLU et sont donc soumises aux dispositions du Règlement National de l'Urbanisme (RNU), où l'application de cette loi est plus ferme.*

- Des précisions sont demandées sur la prise en compte de l'hébergement léger ou de constructions non soumises à permis de construire, par rapport aux objectifs du PADD et en particulier par rapport à l'enveloppe foncière déterminée. Des précisions sont également demandées sur les risques de contentieux.

*Il est rappelé que toute construction et tout aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme doit respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Si ce n'est pas le cas, il s'agit d'une infraction d'urbanisme, pouvant conduire à des poursuites pénales.*

*Les hébergements légers doivent respecter les dispositions du PLU, c'est-à-dire être implantées au sein des zones constructibles du PLU et entrent donc, à ce jour, dans l'enveloppe foncière définie par le PLU.*

*Comme tout acte administratif, le PLU, une fois approuvé, peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif.*

- Des précisions sont demandées sur la typologie de logements qui sera produite

*Le PADD prévoit une diversification du parc de logements, afin de proposer des offres répondant à différents besoins des jeunes ménages, des familles comme des personnes plus âgées par exemple. Cela implique de produire des logements de tailles et de formes variées, et de rester ouvert à des propositions innovantes.*

*Le PADD fixe pour objectif une production d'au moins 25% de logements sous une autre forme que du logement individuel pur (maison au milieu de sa parcelle). 10% de logements locatifs sociaux seront également produits.*

- Une remarque porte sur l'intérêt de réinvestir l'ancienne voie ferrée pour réaliser des cheminements piétons

*Le PLU a bien pour objectif de s'appuyer sur le tracé de l'ancienne voie ferrée pour développer les cheminements piétons.*

Madame la Maire rappelle que la délibération qui arrête la révision générale du PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation en application de l'article R153-3 du code de l'urbanisme.

*SLOW*

**Après avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :**

- **FAIT** le bilan de la concertation :
  - Toutes les modalités de concertation prévues initialement ont été réalisées.
  - La concertation a permis au public, pendant une durée suffisante d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions.
  - La concertation a permis de mettre en avant les préoccupations des habitants.
- **ARRETE** le projet de PLU de Saint-Menoux tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **PRECISE** que le projet de PLU de Saint-Menoux est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à la révision générale ainsi qu'aux communes limitrophes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale en ayant fait la demande.
- **PRECISE** également que le PLU de Saint-Menoux arrêté sera soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- **PRECISE** qu'en l'absence de SCOT applicable, un dossier de dérogation justifiant les nouvelles ouvertures à l'urbanisation sera transmis au Préfet en application des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme.
- **INDIQUE** qu'à la fin de cette consultation, le PLU sera soumis à l'enquête publique.

Votants : 14 (13 +1 pouvoir)

Abstentions : 2

Pour : 12

Contre : 0

En outre, la présente délibération fera l'objet :

— d'un affichage en mairie durant un mois,

*Affiché le 15 septembre 2023  
et publié*

Pour copie conforme  
Sylvie EDELIN Maire

*E. Edelin*

