



PROCÈS-VERBAL
DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 24 AVRIL 2025

La séance est ouverte par Le Président.

Il procède à l'appel : le quorum est atteint et les conseillers communautaires peuvent valablement délibérer.

Monsieur Philippe TCHILINGHIRIAN a été nommé secrétaire de séance.

**- APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 27 MARS 2025**

Le Président demande si le procès-verbal transmis appelle des remarques. Aucune remarque n'est formulée.

Le Conseil communautaire après avoir délibéré à l'unanimité :

- **APPROUVE le procès-verbal du conseil communautaire du 27 mars 2025**

- COMPTE RENDU DES DÉLÉGATIONS DU PRÉSIDENT

Rapporteur : Le Président de séance

Le Président a rapporté les dix décisions qui ont été prises depuis le dernier conseil communautaire, dans le cadre des délégations qu'il a reçues de l'organe délibérant.

Le Conseil communautaire :

- **PREND ACTE des dix décisions prises par le Président dans le cadre de ses délégations.**

**1- PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : ARRÊT DU
PROJET ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Rapporteur : Le Président

Corapporteur : Antoine DESFORGES

Le Président fait une introduction.

Il rappelle qu'un premier arrêt avait eu lieu en 2023, mais projet censuré par l'Etat pour cause de consommation excessive d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), pour mémoire 143 ha.

Le projet présenté ce soir est l'aboutissement d'un travail de 7 ans.

Il a fallu récupérer 143 ha d'ENAF à l'échelle de 27 communes, ce qui a demandé un travail énorme. Forcément, le projet ne peut être pleinement satisfaisant pour tous. Néanmoins, le projet doit répondre à un intérêt général et non aux intérêts particuliers.

Le Président rappelle que la réduction des droits à construire sur le territoire n'est pas une volonté de Mond'Arverne Communauté. C'est l'application de la Loi Climat et résilience du 22 août 2021, qui pose un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Le 18 mars dernier, Le Sénat a adopté en première lecture la proposition de loi TRACE (trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus), qui confirme le maintien de l'objectif Zéro Artificialisation Nette des sols en 2050, tout en adaptant sa mise en œuvre aux contraintes des collectivités locales.

La question se pose de savoir si le principe de zéro artificialisation doit s'appliquer uniformément sur l'ensemble du territoire national.

La Loi TRACE n'a été votée qu'au Sénat, pas encore inscrite à l'Assemblée Nationale. Cette proposition de loi repousse de 4 ans l'échéance de 2028, ne remettant pas en cause l'échéance du ZAN d'ici 2050.

Dans tous les cas, Mond'Arverne Communauté doit aujourd'hui délibérer en application de la loi en vigueur, à savoir la loi Climat et résilience et l'objectif de ZAN à l'horizon 2050.

Le Président rappelle l'historique : le PLUi avait été initialement confié à un cabinet, qui malheureusement a fait des erreurs erreur dans le mode de comptabilisation des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Tel que le projet avait été présenté par le bureau d'étude, nous pensions respecter la loi, or après le calcul de la DDT il y avait 143 ha de trop consommés pour atteindre les objectifs du PASS d'une réduction de consommation d'ENAF de 49%.

Compte tenu des préjudices pour notre structure et pour notre territoire, une procédure contentieuse est en cours avec le bureau d'étude.

Il a donc été décidé de reprendre en interne l'élaboration de ce PLUi avec les agents du service urbanisme. Cela a nécessité un travail très intense, pour respecter les délais et prendre en considération la situation de près de 88 000 parcelles. Le Président remercie les agents ayant réalisé ce travail.

Le premier Vice-président prend à son tour la parole. Il rappelle l'évolution considérable de l'environnement législatif. Lorsque la procédure d'élaboration du PLUi a été engagée en 2018, la surface urbanisable n'était pas discutée.

L'objectif était alors de se doter d'une vision de territoire, à partir d'un Projet de territoire élaboré par Mond'Arverne Communauté.

A ce moment, certaines communes étaient dotées d'un PLU relativement récent, d'autres avaient des documents d'urbanisme qui n'étaient plus à jour, tandis que d'autres communes encore avaient essayé d'engager une démarche de PLU mais avaient dû renoncer en raison de la complexité de la tâche. Enfin certaines communes de Mond'Arverne Communauté sont encore au RNU, donc avec des capacités de développement très restreintes, voire inexistantes.

Dans ce contexte, il devenait indispensable d'avoir un document à l'échelle intercommunale, car en urbanisme ce que font les uns, impacte les autres.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a depuis été promulguée.

Le projet de PLUi arrêté en 2023 a été retoqué par l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées (PPA), car il avait consommation 143 ha d'ENAF en trop.

Le premier Vice-Président insiste sur le fait qu'on ne peut rester sans document d'urbanisme, ni adopter un document d'urbanisme qui ne respecte pas la loi Climat et résilience, à savoir par période de 10 ans réduire de moitié la consommation de la période précédente, jusqu'à 2050 où il faudra consommer 0 espace naturel.

L'intérêt général déterminé par la loi nous conduit à des éléments concrets. La difficulté de réduire la consommation d'ENAF est présente dans toutes les communes du territoire.

Dans l'environnement de Mond'Arverne Communauté, à savoir le Grand Clermont, tous les autres ECPI ont adopté un PLUi (celui de Clermont Auvergne Métropole est quasiment finalisé), en faisant les efforts que nous sommes en train de faire.

Il faut garder à l'esprit que le compteur est déjà en marche : tout ce qui est consommé depuis 2021 entre dans les totaux. Ce qui est consommé aujourd'hui ne pourra pas être consommé demain. L'intérêt du territoire est de répartir les droits à construire de 2021 à 2050. S'ils sont tous consommés entre 2021 et 2030, il ne restera plus rien à se partager sur la fin de la période.

L'idée du projet de PLUi présenté est donc d'échelonner la consommation d'espace sur la période. C'est un enjeu de responsabilité pour le futur du territoire.

Le premier Vice-Président présente ensuite le rapport qui était joint à la convocation.

Le sujet aujourd'hui est d'optimiser les espaces déjà urbanisés, dimensionner les espaces à urbaniser en extension dans la limite de ce qui est strictement nécessaire et indispensable, et pas au-delà de ce qui peut l'être dans les ENAF.

En termes d'objectifs qualitatifs, il s'agit de mettre en œuvre un développement urbain permettant une gestion économe des ENAF, en réduisant la consommation foncière projetée des ENAF à environ 140 ha sur la période 2022-2034, soit une consommation annuelle moyenne d'environ 11 ha.

L'objectif dans le PADD était de réduire de 49% la consommation d'espace par rapport à la période passée.

Il faudra encore faire des efforts supplémentaires pour atteindre les objectifs de la loi d'ici 2050. Plus on attend, plus les terres vont être consommées et plus il sera dur d'atteindre l'objectif de la loi Climat et résilience.

Le premier Vice-Président remercie à nouveau les services pour le travail fait, et transmet la parole à la chargée d'urbanisme qui présente le document suivant :



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

ARRET DU PLUi

*Conseil Communautaire
24 avril 2025*



PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL



*Les objectifs
chiffrés du
PADD*

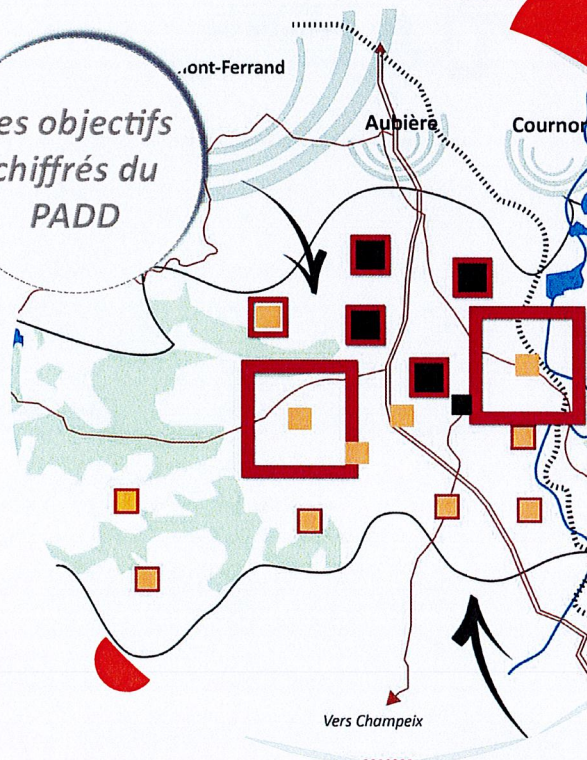
Une **réduction de 49%** de la
consommation d'espaces agricoles,
naturels et forestiers

. **Projet PLUi final = 45,02 %**

Une production de d'environ **2 800
logements** sur la durée du PLUi
(2034)

. **Projet PLUi final = 2 844 logements**

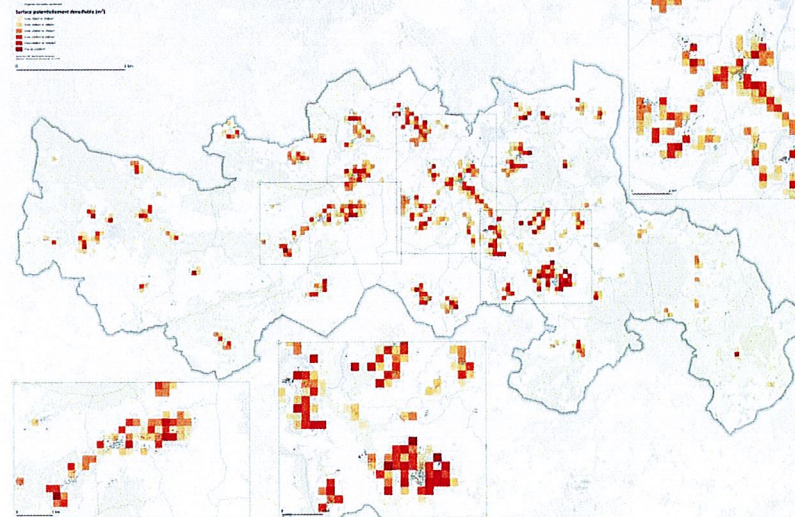
Une évolution démographique visant
45 700 habitants en 2034





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Estimation du potentiel de densification



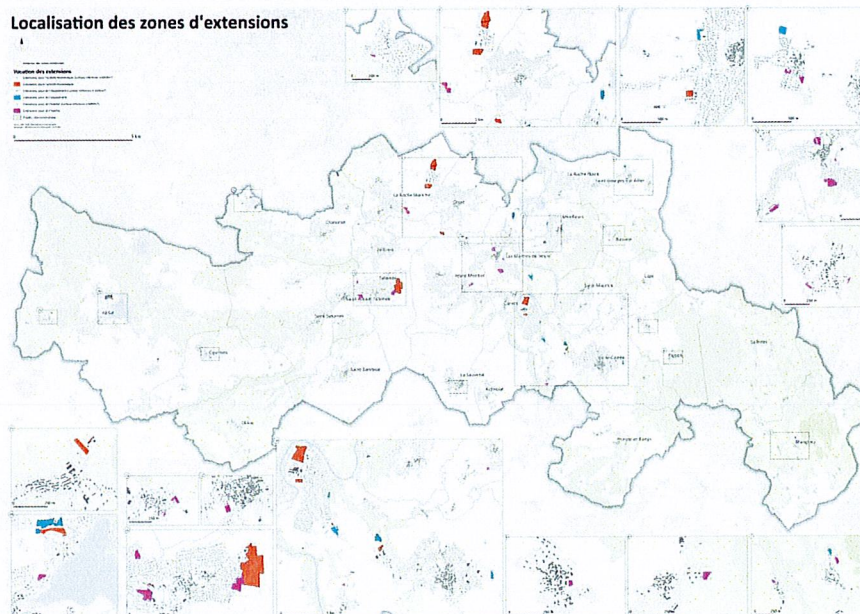
● Interprétation de la disponibilité foncière

3



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Localisation des zones d'extensions

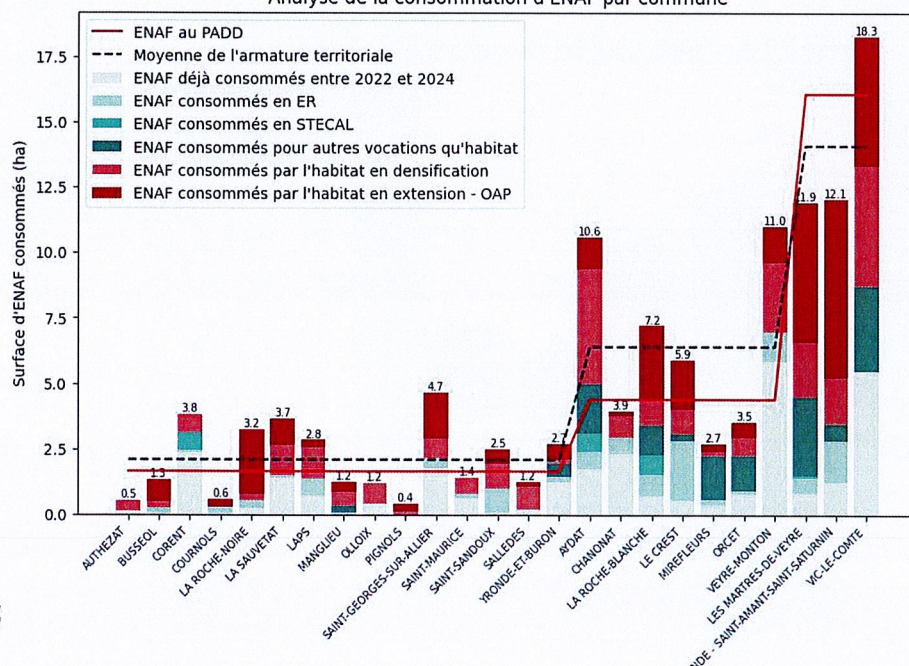


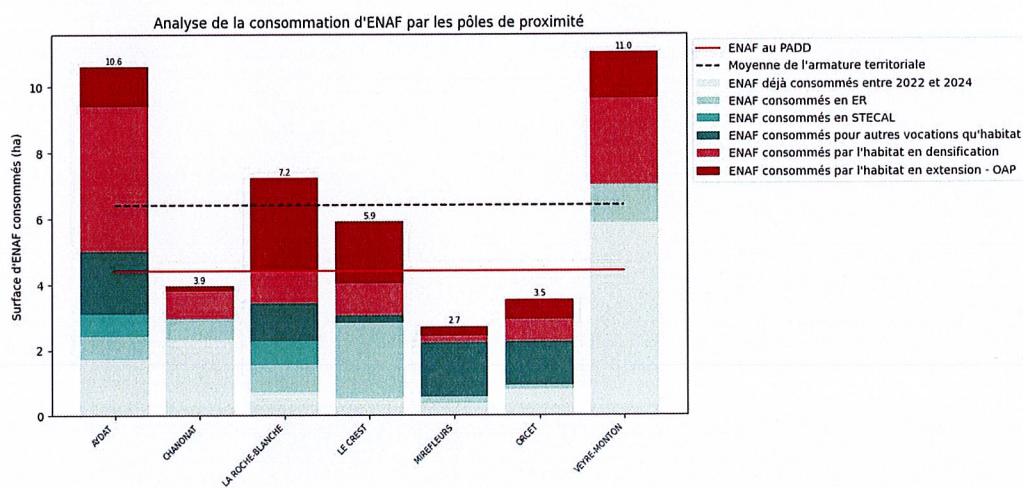
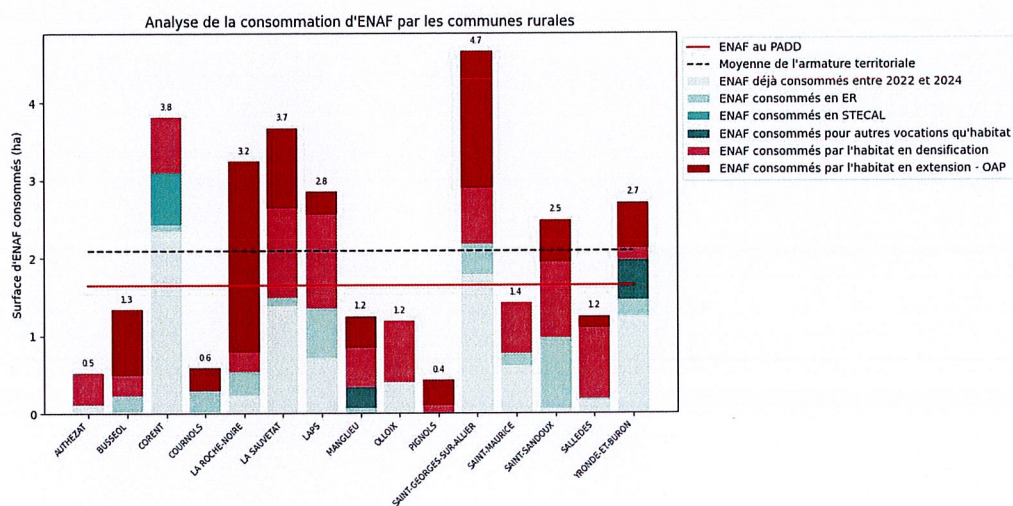
4

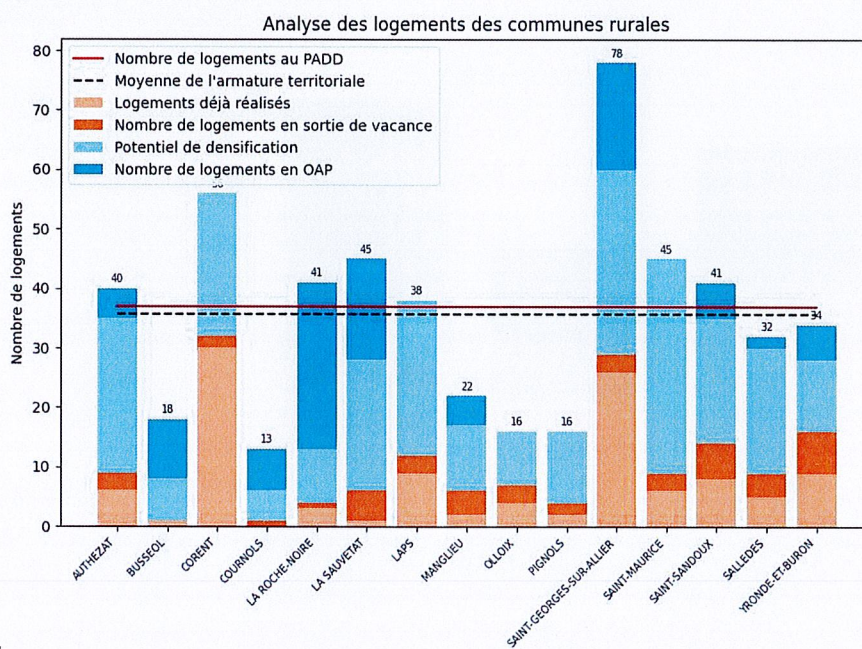
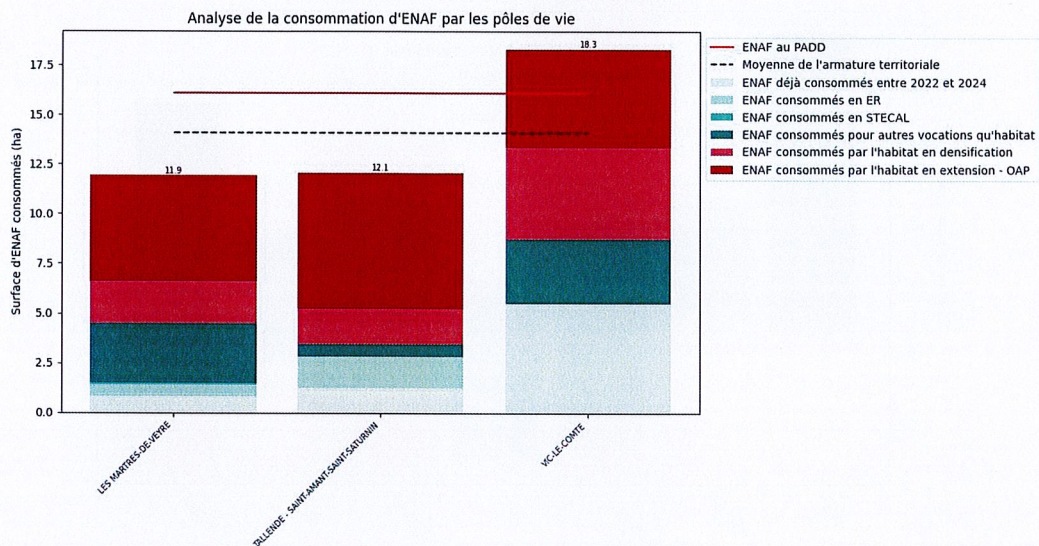
Comparatif entre le projet de PLUi -1 et le projet final de PLUi (PLUi-2)

Type de zone	PLUi1		PLUi2		Delta PLUi1/PLUi2	
U	- 211 ha	- 273 ha	- 295 ha	- 409 ha	- 84ha	- 136 ha
AU	- 62 ha		- 114 ha		- 52 ha	
A	+ 2 156 ha	+ 273 ha	- 295 ha	+ 409 ha	+ 1 861 ha	+ 136 ha
N	- 1 883 ha		+704 ha		- 1 179 ha	

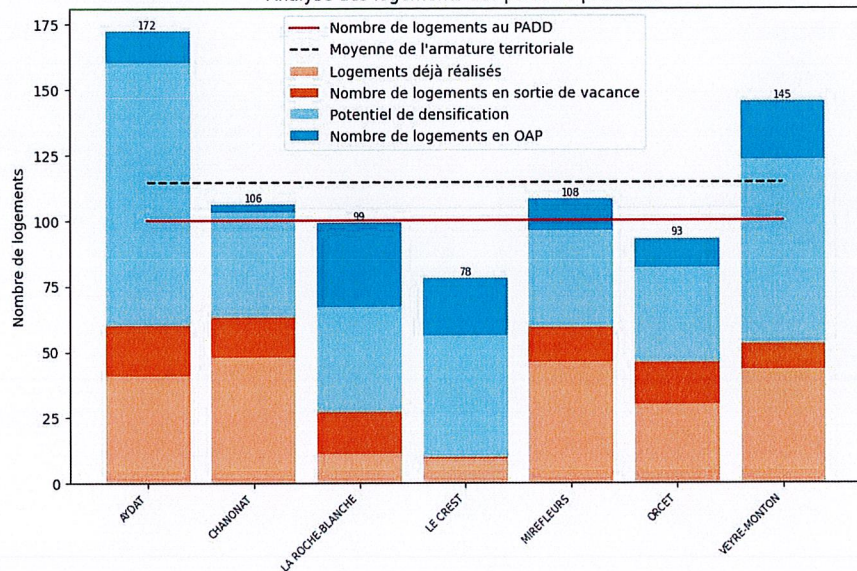
Analyse de la consommation d'ENAF par commune



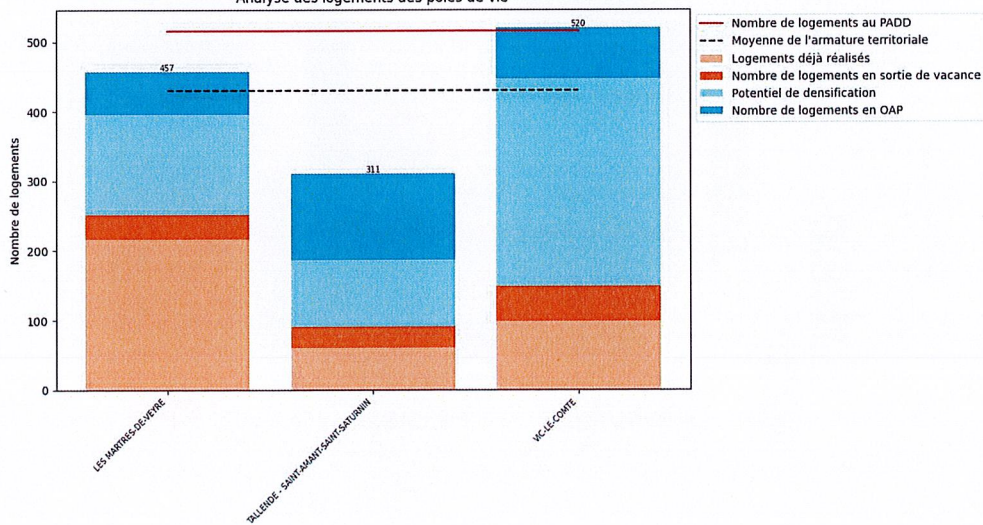


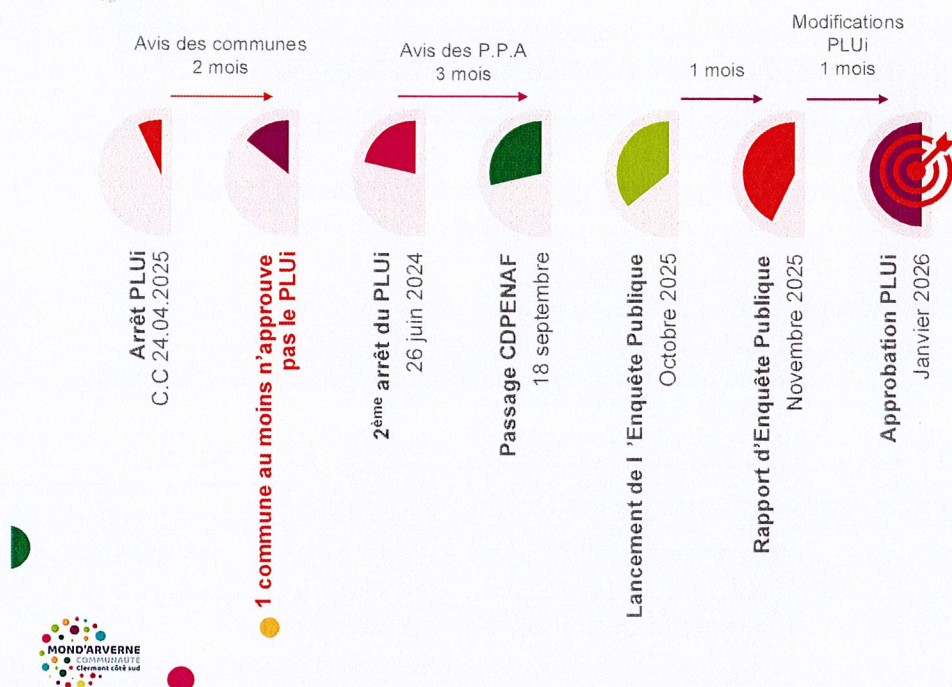


Analyse des logements des pôles de proximité



Analyse des logements des pôles de vie





13



Réunion publique d'informations
Veyre-Monton
Salle HARMONIA
Mercredi 4 Juin à 18h30



Réunion publique d'informations
Vic-Le-Comte
Halle du jeu de Paume
Mercredi 11 Juin à 18h30



Réunion publique d'informations
St Saturnin
Grange de Mai
Mercredi 18 juin à 18h30



14

Conséquences d'un rejet / abandon du PLUI

❖ Les obligations du ZAN s'appliquent malgré tout

- Obligation de mettre les documents d'urbanisme en conformité avant le 22 février 2028
- PLUi obligatoire car la restitution de la compétence n'est légalement pas possible (compétence obligatoire)
- Sanctions en cas de non respect :
 - ✓ Impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU
 - ✓ Aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée en zone 1AU
 - ✓ Aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans les communes en carte communale ou au RNU

❖ Le SCOT en cours de révision devra être pris en compte

- Délai de 3 ans pour mettre les PLU en conformité
- Objectifs en termes de densité et de sobriété foncière renforcés
- Risque d'être lésé dans le partage de l'enveloppe : les interco dotées d'un PLUI seront certainement moins impactées

Conséquences d'un rejet / abandon du PLUI

❖ Conséquences pour le territoire

- Blocage des projets qui nécessitent une révision du PLU :
 - ✓ Projets interco : Cheir'Activités, 12 STECAL, 2 UTN, aire de passage GdV, aménagement des abords du lac d'Aydat...
 - ✓ Projets communaux : résidence sénior St-Georges, projets photovoltaïques, extension urbaine et maison de santé La Roche-Blanche, terrains familiaux au Martres-de-Veyre, projet agricole à St-Georges...
- Retard ou difficulté pour les projets qui nécessitent une modification de PLU :
 - Secteur du Chardonnet à Veyre-Monton, reconquête friche Super U Vic, zone d'équipement à Mirefleurs, zone AU3 au Crest, divers projets agricoles...
- Sursis à statuer caducs (friche John Deer à Veyre-Monton...)
- Possibilité de projets non souhaités ou non maîtrisés (Chalendrat...)
- Sanctions liées au non-respect du ZAN dès 2028 :
 - ✓ Plus aucun permis ni DP à Sallèdes, Pignols, Manglieu, Busséol, Authezat
 - ✓ Plus de permis délivré dans la ZAC des Loubrettes, la ZA la Novialle, lotissements à Vic-le-Comte et Orcet, le Pato à La Roche-Noire... ainsi que les OAP supprimées au PLUI

L'objectif de réduction des ENAF dans le PADD était de 49%, cet objectif avait été atteint mais les derniers arbitrages faits à la suite d'ultimes sollicitations des communes, nous ont fait abaisser ce taux à 45%, trajectoire néanmoins vertueuse qui devrait être validée par les services de l'Etat.

L'objectif est d'augmenter la population sur le territoire de Mond'Arverne Communauté de 0.8% par an, pour cela l'ambition est d'avoir 2 800 logements supplémentaires d'ici 2034. Cet objectif est atteint dans le projet de PLUi tel que présenté. Le travail était d'équilibrer la consommation de l'espace avec le nombre de logements à produire. L'idée est de développer du logement dans des espaces déjà urbanisés et donc de diminuer les espaces d'urbanisation future.

Les principales extensions d'urbanisme prévues sont des projets intercommunaux qui bénéficient à tout le territoire. Ils se répartissent sur l'ensemble du territoire.

Le projet présenté est en conformité avec les demandes de l'Etat. La réduction est la traduction stricte de la loi, et ne dépend pas de la volonté de Mond'Arverne Communauté.

Le Président rappelle que le processus a été fait en concertation constante avec les services de l'Etat et que le projet tel que présenté devrait être approuvé par la DDT.

La chargée d'urbanisme de Mond'Arverne Communauté rappelle le classement des communes : pôle de vie, pôle de proximité et communes rurales.

L'idée est d'avoir une répartition spatiale et un équilibre au niveau de l'ensemble des strates communales. L'équilibre se fait sur le global. Certaines communes compensent pour d'autres, pour trouver cet équilibre.

Le Président indique que l'équilibre se fait sur les pôles de vie, qui ont « rendu » des surfaces à consommer, pour permettre l'équilibre sur le territoire. 2 des pôles de vie sont en effet en dessous des objectifs fixés.

Le Président rectifie une erreur mentionnée sur le rapport transmis avec la convocation : les communes ont bien 3 mois pour délibérer, et non 2 mois.

Le premier Vice-Président invite les communes, quel que soit leur avis, à délibérer avant le conseil communautaire de juin. Cela permettrait de redélibérer au conseil communautaire du 26 juin.

Le premier Vice-Président précise que lors des 3 réunions publiques d'information du mois de juin, l'idée n'est pas de travailler à la parcelle ; il s'agit de recontextualiser la démarche et de donner les outils aux citoyens pour comprendre ce qui a été fait et donner à chacun la capacité d'aller ensuite à l'enquête publique. Lors de cette enquête publique, ils pourront alors exprimer leur point de vue, et revendiquer d'éventuels ajustements par rapport aux arbitrages réalisés.

Le Président présente les conséquences en cas de rejet du projet de PLUi. A cette occasion, Monsieur Richard VEGA, Maire de Mirefleurs, demande une précision sur l'une des conséquences énoncées en cas de non-respect des obligations du ZAN : il s'agit de sanction en cas de non mise en conformité des documents d'urbanisme avec la loi.

Le premier Vice-Président indique que si l'Etat venait à desserrer les taux, Mond'Arverne Communauté le fera aussi.

La présentation est finie, le Président donne la parole aux conseillers communautaires.

Monsieur Pascal BRUHAT, Maire de La-Roche-Noire souhaite formuler des remarques sur le fond : il note que beaucoup de travail a été fait sur l'harmonisation. Le règlement écrit et les éléments de synthèse sont selon lui très intéressants et pertinents et donnent une vision. Il regrette néanmoins que le débat se cristallise sur les surfaces à urbaniser.

Question de méthode par rapport à la Conférence des Maires de février : écart entre ce qui a été présenté en séance et en Conférence des Maires, notamment sur un éventuel second arrêt. Le Président répond : le planning donné lors de la Conférence des Maires a évolué pour tenir compte de certaines remarques de l'Etat.

S'agissant d'un 2nd arrêt : il est obligatoire dès lors qu'une commune au moins se prononce contre le projet de PLUi arrêté.

Monsieur Franck TALEB, Maire de Saint-Saturnin, demande des précisions sur la majorité qualifiée : il s'agit de la majorité des 2/3 des suffrages exprimé lors de la séance du 2nd arrêt du projet de PLUi.

Le premier Vice-Président ajoute que reprendre la procédure en interne était un pari. C'est une démarche qui a été éprouvante pour les élus, mais aussi un lourd travail de la part des services. Il souhaite saluer à nouveau le travail des services.

Le Conseil communautaire décide à la majorité (2 abstentions, 6 contres) :

- **De tirer le bilan de la concertation, consultable en ligne,**
- **D'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, consultable en ligne,**
- **De soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté ainsi arrêté aux vingt-sept (27) communes de Mond'Arverne Communauté,**
- **D'acter que conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de Mond'Arverne Communauté et dans les vingt-sept (27) mairies des communes de Mond'Arverne Communauté,**
- **De soumettre, conformément aux articles L153-16 et L153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de plan arrêté aux personnes publiques associées et aux personnes ayant fait la demande d'association au projet,**
- **D'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tous les actes subséquents à ces décisions.**

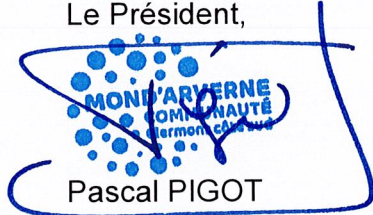
Le Président lève la séance à 21h00.

Le secrétaire de séance,

Philippe TCHILINGHIRIAN



Le Président,



Pascal PIGOT