



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PLAINE LIMAGNE**

Nombre de conseillers en exercice : <b>39</b>	Date de convocation : <b>18 avril 2025</b>
Nombre de conseillers présents : <b>27</b>	
Nombre de suffrages exprimés : <b>25</b>	

**SÉANCE DU 29 AVRIL 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf du mois d'avril à dix-huit heures, le conseil de la communauté de communes Plaine Limagne s'est réuni en séance publique à Saint-Sylvestre-Pragoulin.

Présents avec voix délibérante :

Denis BEAUVAIS, Brigitte BILLEBAUD, Marc CARRIAS, Stéphane CHABANON, Luc CHAPUT, Didier CHASSAIN, Sandrine COUTURAT, Patrice DARPOUX, Claude DENIER, David DESPAX, Fabienne GASTON, Michel GAUME, Cécile GILBERT, Stéphane HOUSSIER, Pascal LABBE, Bernard MANILLERE, Gilles MAS, Jean-Jacques MATHILLON, Matéo MOREL, Rémy PETOTON, Laurent PLANCHE, Yves RAILLIERE, Claude RAYNAUD, Thierry SEGUIN, Guy TIXIER, Carmen FUENTES (suppléant de Stéphane BARDIN), Serge BOUCHER (suppléant de Loïc CHATARD),

Absents ayant donné un pouvoir :

André DEMAY a donné pouvoir à Jean-Jacques MATHILLON, Emilie GOURBEYRE a donné pouvoir à Denis BEAUVAIS, Jean-Luc LAQUENAIRE a donné pouvoir à Claude DENIER, Guillaume LAURENT a donné pouvoir à Claude RAYNAUD, Françoise MECHIN-VERNIER a donné pouvoir à Thierry SEGUIN, Pascale MORIN a donné pouvoir à Bernard MANILLERE, Nicole PEREZ a donné pouvoir à Sandrine COUTURAT, Vanessa ROLLET a donné pouvoir à Luc CHAPUT,

Absents représentés :

Stéphane BARDIN, Loïc CHATARD,

Absents :

Catherine CUZIN, Emmanuelle DE CASTRO, Roland GENESTIER, Pierre LYAN,

Secrétaire de séance : Cécile GILBERT.

**Le quorum étant atteint, le conseil communautaire peut délibérer.**

Délibération n°2025_094 : Urbanisme - Arrêt du PLUi-H après avis des communes
---

**Pascal LABBE, Sandrine COUTURAT (et le pouvoir de Nicole PEREZ), Luc CHAPUT (et le pouvoir de Vanessa ROLLET), se retirent pour le débat et ne prennent pas part au vote. Françoise MECHIN-VERNIER (par pouvoir à Thierry SEGUIN) ne prend pas part au vote.**

**Urbanisme - Documents d'urbanisme**

Rapporteur : Jean-Jacques MATHILLON

*Vu le code de l'urbanisme, et plus particulièrement ses articles L.153-12 à L.153-15,*

*Vu la délibération de prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat du conseil communautaire, définissant les modalités de la concertation et les modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes en date du 27 juin 2017,*

*Vu la délibération n°2025\_061 en date du 25 mars 2025 portant arrêt du projet de PLUi-H,*  
*Vu la délibération n°2025-003 du conseil municipal d'Aigueperse en date du 7 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°014-2025 du conseil municipal d'Artonne en date du 16 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°19/2025 du conseil municipal d'Aubiat en date du 8 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-17 du conseil municipal de Bas-et-Lezat en date du 26 mars 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-23 du conseil municipal de Beaumont-lès-Randan en date du 9 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-03-13 du conseil municipal de Bussières-et-Pruns en date du 7 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-007 du conseil municipal de Chaptuzat en date du 1<sup>er</sup> avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-29 du conseil municipal d'Effiat en date du 7 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-21 du conseil municipal de Limons en date du 1<sup>er</sup> avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°20250310 du conseil municipal de Luzillat en date du 28 mars 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-04-21 du conseil municipal de Maringues en date du 10 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-04-024 du conseil municipal de Mons en date du 3 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°DCM20250414\_6 du conseil municipal de Montpensier en date du 14 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°24\_2025 du conseil municipal de Randan en date du 17 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°1 du conseil municipal de Sardon en date du 27 mars 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Agoulin en date du 25 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-18 du conseil municipal de Saint-André-le-Coq en date du 12 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025.04.07 du conseil municipal de Saint-Clément-de-Régnat en date du 7 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025.25 du conseil municipal de Saint-Denis-Combarnazat en date du 4 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025/09 du conseil municipal de Saint-Genès-du-Retz en date du 26 mars 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025\_08 du conseil municipal de Saint-Priest-Bramefant en date du 15 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025-28 du conseil municipal de Saint-Sylvestre-Pragoulin en date du 10 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°DCM 2025/32 du conseil municipal de Thuret en date du 14 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°2025/04/03/15 du conseil municipal de Vensat en date du 3 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Vu la délibération n°040425-10 du conseil municipal de Villeneuve-les-Cerfs en date du 4 avril 2025 portant avis sur le PLUi-H de la communauté de communes Plaine Limagne,*  
*Considérant qu'à ce jour, toutes les communes de Plaine Limagne ont délibéré et rendu un avis sur le projet de PLUi-H arrêté le 25 mars 2025 en conseil communautaire,*

Suite à l'arrêt du PLUi-H le 25 mars 2025, le dossier a été transmis pour avis aux communes, pour se prononcer sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement.

À ce jour, toutes les communes ont délibéré, il en ressort les conclusions suivantes :

- 4 communes ont émis un avis défavorable ;
- 5 communes ont émis un avis favorable avec réserves ;
- 2 communes ont émis un avis favorable avec observations ;
- 14 communes ont émis un avis favorable sans observations ni réserves.

La commune d'Aubiat a émis un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Les élus municipaux ressentent un sentiment de frustration car ils estiment ne pas avoir été suffisamment consultés et être sommés d'appliquer une directive de l'Etat. Pour eux, il y a suppression du droit de décision de la commune. Les élus municipaux dénoncent la rigidité de la procédure.
- Les élus regrettent que l'avis des conseils municipaux ne soit pas pris en compte lors du vote du second arrêt du PLUI.
- Ce projet permet aux grandes agglomérations de faire de la réserve foncière pour des projets d'envergure au détriment de la surface nécessaire au développement des communes de taille plus modeste.
- Les terrains retirés de la zone constructible ne participeront pas forcément au développement de l'activité agricole.
- La réduction de la surface constructible entraîne une réduction significative des parcelles et un morcellement ce qui dénaturera l'aspect et l'esprit de nos villages. Ils redoutent des problématiques de promiscuité entre voisins.
- Il y a une augmentation des contraintes de construction avec le nouveau règlement d'urbanisme.
- Les élus ont participé à l'élaboration du PLUI sur le territoire de la commune d'Aubiat mais aucun échange n'a été proposé avec les autres communes. On ne sait pas ce qui a été fait chez nos voisins.

La commune de Limons a émis un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Le conseil municipal n'a pas son mot à dire sur le zonage.
- Il est inadmissible d'enlever du patrimoine aux habitants
- Le conseil municipal n'est plus maître des décisions pour sa commune
- La CCPL décide à la place du conseil municipal
- L'ensemble des élus trouvent injuste le nouveau zonage
- Le zonage enlève du patrimoine à certains qui en ont et en donne à certains qui n'en avaient pas

La commune de Saint-Agoulin a émis un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Refus de la communauté de communes de déplacer la zone 1AU des parcelles YE72 et YE73 aux parcelles YE104, YE105 et YE108.
- Limitation du nombre de permis, obstacle à la pérennisation de l'école communale.

La commune de Saint-Clément-de-Régnat a émis un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Connaître les contraintes futures de construction ou rénovation sur les zones de petit patrimoine et patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Augmentation de la zone AUe pour le projet de la salle des fêtes
- Limite de la taille constructible des terrains : trop petite.

En réponse à ces 4 avis défavorables, il sera apporté les précisions suivantes :

- En vertu du CGCT, la compétence obligatoire « documents d'urbanisme » a été transférée à la communauté de communes Nord Limagne par arrêté préfectoral du 16 octobre 2015, à la communauté de communes Coteaux de Randan par arrêté préfectoral du 26 octobre 2015, puis de manière automatique à la communauté de communes Plaine Limagne à sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Suivant le principe de libre administration, il revient au conseil communautaire, et non plus aux conseils municipaux, de prendre toutes les décisions nécessaires relatives aux compétences exercées par la communauté de communes. En outre, le conseil communautaire est composé de membres des conseils municipaux des communes membres ;
- La procédure d'élaboration du PLUi-H est une procédure complexe et nécessitant un formalisme défini par le code de l'urbanisme et la délibération de prescription. Ce formalisme est nécessaire afin d'assurer la solidité juridique du document ;

- Les élus municipaux ont été amenés à participer à l'élaboration des documents du PLUi-H à de nombreuses reprises depuis la prescription du PLUi-H : 3 débats sur le PADD en conseil municipal, 3 réunions publiques ouvertes à tous, 2 rencontres dans chaque commune avec les bureaux d'étude et les services de Plaine Limagne pour étudier les projets de chaque commune puis le zonage, 1 rencontre avec chaque commune au siège de la communauté de communes en présence du bureau d'étude et des services de Plaine Limagne pour étudier le zonage, 5 conférences des maires (dont 2 pour le PADD, 1 pour le règlement, 1 pour le zonage) et 35 commissions habitat et urbanisme. Les services de Plaine Limagne ainsi que les élus référents ont également reçus tous les conseillers municipaux ayant sollicité un rendez-vous, comme ce fut le cas pour les élus d'Aubiat le 10 février 2025 ;
- Chaque PLU(i), dont celui de Plaine Limagne, est élaboré dans le respect de la législation en vigueur. Il n'est en aucun cas un outil permettant aux communautés d'agglomérations et métropoles voisines de faire des réserves foncières. L'effort pour réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est consenti nationalement et se traduit également dans le projet de PLUi porté actuellement par Clermont-Auvergne Métropole entre autres ;
- Les surfaces ouvertes à la construction sont calculées sur la base des objectifs démographiques et des capacités d'accueil de chaque commune. Ces objectifs sont fixés par le PADD et tiennent compte de l'objectif de réduction de 50 % des surfaces constructibles par rapport à une moyenne de consommation sur 10 ans à compter de 2021. Ils sont retranscrits sur les cartes de zonage sous forme de dents creuses constructibles, de zones d'extensions ouvertes à l'urbanisation selon un phasage défini, mais également sous forme d'actions de reconquête des logements vacants. Toutes les surfaces non mobilisées pour atteindre ces objectifs sont considérées comme naturelles, agricoles ou forestières.
- OAP et règlement traduisent les objectifs du PADD. Ce document met en avant des objectifs de préservation des paysages et environnement et se traduisent dans le règlement. A l'occasion de différentes commissions urbanisme et habitat, les règles ont été travaillées par les élus pour prendre en compte les spécificités du territoire.
- Les zones 1AU ont été délimités en fonction des priorités déterminées par le PADD et par les orientations de développement souhaitées par les communes. La demande de changement effectuée par la commune de Saint-Agoulin est arrivée à la communauté de communes trop tardivement pour être intégrée au zonage. En effet, les cartes avaient été éditées et les OAP finalisées. Il a donc été décidé de ne pas modifier le zonage pour ne pas retarder à nouveau la procédure.
- Les zones 1AUe sont déterminées sur la base de projets. Ainsi, sur la commune de St-Clément-de-Régnat une zone 1AUe a été positionnée pour porter un projet de création de maison d'assistants maternels ;
- Seules les OAP fixent des objectifs de densité minimum, permettant de répondre aux objectifs fixés par le PADD. Il est question d'une densité moyenne de logement à l'hectare, fixée à 20 pour les communes de Maringues, Aigueperse et Randan, et à 15 pour les autres communes. Ces moyennes ont été déterminées lors de négociations avec les services de l'Etat au vu du SRADDET et du code de l'urbanisme.
- L'ensemble des documents ont été mis à disposition des conseillers municipaux, incluant les plans de zonage de l'ensemble des communes. Par ailleurs, pour des raisons éminemment pratiques, le travail sur le zonage s'est fait commune par commune avec les élus concernés. Les élus chargés du PLUi-H ont veillé à ce que les règles s'appliquent sur l'ensemble des communes de manière uniforme ;
- Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU font l'objet de prescriptions en plus des règles sur l'aspect extérieur des constructions. L'outil L.151-19 permet de soumettre toute intervention sur l'élément identifié à déclaration préalable ou à permis de construire, pour contrôler le respect des prescriptions définies. Ces prescriptions ont été réalisées avec la commission, dans un souci de trouver un équilibre entre la protection et ne pas définir de prescriptions trop strictes venant freiner tout projet de rénovation/entretiens/réhabilitation. Ces prescriptions sont intégrées au règlement, point n°13 des dispositions générales, page 28 ;

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme et suite aux avis défavorables formulés par 4 communes, il est proposé d'arrêter à nouveau le projet de PLUiH tel qu'il a été arrêté par le conseil communautaire le 25 mars 2025, à la majorité requise des deux tiers des suffrages exprimés.

Le projet de PLUiH sera notifié pour avis aux personnes publiques associées et consultées, à la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) et la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE).  
Il sera également transmis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

→ Le conseil communautaire, avec 23 voix pour, 2 voix contre (Rémy PETOTON et Matéo MOREL), et 4 abstentions (Cécile GILBERT, Carmen FUENTES, Serge BOUCHER et Michel GAUME) décide :

- d'arrêter le projet de PLUi-H de Plaine Limagne tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de notifier le projet de PLUi-H pour avis aux personnes publiques associées et consultées, à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'autorité environnementale,
- de notifier le projet de PLUi-H pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Délibéré les an, mois et jour ci-dessus.

Ont signé au registre le président et le secrétaire de séance.

Pour extrait certifié conforme

À Aigueperse, le 30 avril 2025

Le président,  
Claude RAYNAUD  
*Signé électroniquement*

Le secrétaire de séance,  
Cécile GILBERT  
*Signé électroniquement*