



PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE PLAINE LIMAGNE

20 janvier 2026

(sous réserve d'approbation du prochain conseil communautaire)

Nombre de conseillers

en exercice : 39

quorum : 20

présents : 31

pouvoirs : 7

votants : 38

L'an deux mille vingt-six, le vingt du mois de janvier à dix-huit heures, le conseil de la communauté de communes Plaine Limagne s'est réuni en séance publique à Luzillat (salle des fêtes).

Présents avec voix délibérante :

Stéphane BARDIN, Denis BEAUVAIS, Brigitte BILLEBAUD, Marc CARRIAS, Stéphane CHABANON, Didier CHASSAIN, Sandrine COUTURAT, Patrice DARPOUX, Emmanuelle DE CASTRO, André DEMAY, Claude DENIER, Fabienne GASTON, Michel GAUME, Cécile GILBERT, Emilie GOURBEYRE, Stéphane HOUSSIER, Pascal LABBE, Jean-Luc LAQUENAIRE, Guillaume LAURENT, Bernard MANILLERE, Gilles MAS, Jean-Jacques MATHILLON, Matéo MOREL, Pascale MORIN, Rémy PETOTON, Laurent PLANCHE, Yves RAILLERE, Claude RAYNAUD, Thierry SEGUIN, Guy TIXIER, Serge BOUCHER (suppléant de Loïc CHATARD)

Absents ayant donné un pouvoir :

Luc CHAPUT a donné pouvoir à André DEMAY, David DESPAX a donné pouvoir à Gilles MAS, Roland GENESTIER a donné pouvoir à Marc CARRIAS, Pierre LYAN a donné pouvoir à Stéphane BARDIN, Françoise MECHIN-VERNIER a donné pouvoir à Thierry SEGUIN, Nicole PEREZ a donné pouvoir à Sandrine COUTURAT, Vanessa ROLLET a donné pouvoir à Emmanuelle DE CASTRO

Absents représentés :

Loïc CHATARD

Absents :

Catherine CUZIN

Secrétaire de séance : Pascale MORIN

Le quorum étant atteint, le conseil communautaire peut délibérer.

ORDRE DU JOUR

I. Introduction de la séance

1. Election du secrétaire de séance
2. Approbation du procès-verbal de la séance précédente
3. Délibération n° 2026__001 - Présentation des décisions du président depuis la dernière séance du conseil communautaire

II. Moyens généraux

1. Délibération n° 2026__006 - Patrimoine - Acquisition de l'ancienne trésorerie d'Aigueperse

III. Développement territorial

1. Délibération n° 2026__002 - Urbanisme - Adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal volant Programme Local de l'Habitat
2. Délibération n° 2026__003 - Urbanisme - Instauration du droit de préemption urbain
3. Délibération n° 2026__004 - Urbanisme - Instauration de l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour les ravalements de façade
4. Délibération n° 2026__005 - Urbanisme - Instauration de l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour les clôtures

I. INTRODUCTION DE LA SÉANCE

18h05, le quorum est atteint. Claude RAYNAUD, président, ouvre la séance.

1. Election du secrétaire de séance

La séance ouverte, il a été, conformément à l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

→ **M^{me} Pascale MORIN est élue à l'unanimité secrétaire de séance.**

2. Approbation du procès-verbal de la séance précédente

Rapporteur : Claude RAYNAUD

Le secrétaire de séance n'ayant pas été en mesure de signer le procès-verbal de la séance précédente pour raisons de santé, le point est ajourné.

3. Délibération n° 2026_001 - Présentation des décisions du président depuis la dernière séance du conseil communautaire

Rapporteur : Claude RAYNAUD

Monsieur le Président présente à l'assemblée la liste des marchés et décisions signés en application de la délibération de délégation d'attributions depuis la dernière séance du conseil communautaire. Celle-ci est annexée à la présente délibération.

→ **Le conseil communautaire, à l'unanimité décide :**
- d'approuver les documents présentés par le président et annexés à la présente délibération.

II. MOYENS GÉNÉRAUX

1. Délibération n° 2026_006 - Patrimoine - Acquisition de l'ancienne trésorerie d'Aigueperse

Rapporteur : Claude RAYNAUD

Vu l'article L 5211-10 du code général des collectivités territoriales,

Considérant le besoin de Plaine Limagne de locaux afin d'installer des permanences et des logements dans le cadre du futur PLH,

Considérant que la vente doit avoir lieu avant le conseil communautaire du 17 février,

Considérant qu'il y aura lieu de se positionner avant cette date,

Suite à la réforme NRP de 2019 (Nouveau Réseau de Proximité), de nombreuses trésoreries locales ont été fermées au profit de centres de gestion comptables de plus grande envergure. L'Etat procède donc à la vente des locaux dont il est propriétaire et qui n'ont plus d'affectation.

L'ancienne trésorerie d'Aigueperse a donc été mise en vente aux enchères sur la plateforme AgoraStore. Le bien est composé d'un espace de bureau sur 2 niveaux (RDC et R+1) de 353m² comprenant un espace d'accueil et d'une entrée sécurisée (SAS), 5 bureaux, une salle de réunion, une salle d'archives, un garage, une petite cuisine, 2 sanitaires et un coffre fort ; il contient également 1 logement de 112m² aménagé en duplex aux R+2 et R+3 avec un grand séjour/cuisine, 3 chambres, 2 salles de bains, 2 sanitaires et un grenier.

Le chauffage du bien est assuré par 2 chaudières fioul et gaz.

Le bien sera mis au enchère à 100 000 euros, net vendeur le mardi 10 février 2026.

Plaine Limagne peut se positionner pour acquérir le bien afin d'aménager un espace d'accueil au public, en lieu et place de l'accueil public situé aujourd'hui au 3^e étage de la Maison Nord Limagne et éventuellement créer des cabinets médicaux et/ou des logements.

Pour cela, le conseil communautaire doit donner pouvoir au président de déposer une ou plusieurs offres, selon les enchères, et fixer le montant maximal de la dernière offre possible.

Une visite est fixée le vendredi 23 janvier pour estimer l'état du bien.

Compte tenu de cette échéance, il est proposé au conseil de déléguer au bureau communautaire qui se réunira le 3 février le pouvoir de se prononcer sur le fait de déposer, ou non, une offre.

Serge Boucher demande qui fixe le plafond de dépense pour cette acquisition potentielle.

Claude Raynaud répond que le conseil communautaire peut en fixer un maintenant, ou bien faire confiance au bureau pour décider après la visite.

Marc Carrias alerte sur le fait qu'il y a beaucoup de travaux dans le local.

Rémy Petoton estime qu'il faudrait calculer la rentabilité de l'acquisition.

Marc Carrias dit que le bâtiment est grand, il y a un potentiel certain.

André Demay ajoute que le bâtiment a en effet de la valeur.

Marc Carrias précise que c'est fermé depuis un certain temps, ce qui risque de faire des travaux à anticiper.

Claude Raynaud ajoute que le logement est classé D sur le diagnostic énergétique, ce qui permet de le louer en l'état.

Matéo Morel demande qui est le vendeur.

Claude Raynaud répond que c'est l'Etat. A la fermeture de la trésorerie d'Aigueperse, le bâtiment avait été mis en vente pour 600 000 €. La mise à prix est à 100 000 €, ce qui rend le projet intéressant. Il demande si Plaine Limagne doit aller jusqu'à 200 000, 250 000 €.

Marc Carrias répond qu'il ne faut pas monter trop haut car il y a des travaux à faire ensuite.

Jean-Luc Laquenaire suggère de faire passer un expert.

Claude Raynaud répond que ce n'est pas simple car il y a uniquement deux visites.

Jean-Luc Laquenaire demande s'il ne serait pas préférable de faire la visite avec un expert.

Claude Raynaud répond que c'est une possibilité de solliciter un expert pour la visite. Il ajoute qu'il y a d'ores et déjà des rapports d'experts.

Marc Carrias ajoute que le problème est aussi que le bâtiment est situé en bord de route. Il ajoute qu'il y a toujours une possibilité de créer des stationnements à l'arrière.

Claude Raynaud répond que la mairie d'Aigueperse serait prête à faire un petit parking.

André Demay ajoute qu'il y en a un juste derrière. Il informe également le conseil que la toiture a été refaite.

Stéphane Bardin demande quels sont les besoins liés à l'acquisition de ce bâtiment.

Claude Raynaud répond qu'il s'agit de relocaliser France services et les permanences actuellement situées au 3^{ème} étage de la Maison Nord Limagne, et d'y ajouter des cabinets médicaux afin de pouvoir en proposer à des professionnels de santé puisque les locaux de la maison de santé d'Aigueperse devraient être complets dès l'ouverture. L'idée est de conserver un coup d'avance.

Stéphane Chabanon fait remarquer qu'une réserve foncière de 350 m² à ce prix est une opportunité intéressante.

Matéo Morel précise que ce sont des enchères, ce qui va faire monter le prix.

Marc Carrias estime que ça ne montera pas tant que ça. Tant qu'on l'a pas vu, on peut pas non plus se positionner sur un montant. Il faudrait faire visiter au plus grand nombre pour permettre de se forger un avis.

Matéo Morel avertit que la visite ne peut pas se faire à 39.

Claude Raynaud annonce que la date de la visite est le vendredi 23 janvier. Il demande s'il y aura des présents.

Il rappelle ensuite que la question est la suivante : autorise-t-on le bureau à faire l'offre ? L'autre solution serait de mettre un conseil communautaire le 8 février, puis un le 17 pour le budget. Les délais sont contraints par la date des enchères.

Didier Chassain demande si le conseil communautaire fait confiance au bureau pour cette décision.

- Le conseil communautaire, avec 32 voix pour, et 6 abstentions (Stéphane Bardin et le pouvoir de Pierre Lyan, Brigitte Billebaud, Michel Gaume, Gilles Mas et le pouvoir de David Despax) décide :
- de déléguer au bureau communautaire la faculté de se positionner sur l'acquisition de l'ancienne trésorerie d'Aigueperse,
 - d'autoriser le président à signer tout document nécessaire à l'exécution de ce dossier.

III. DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

1. Délibération n° 2026_002 - Urbanisme - Adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

Rapporteur : Jean-Jacques MATHILLON

Claude Raynaud annonce que le vote pour ce point se fera à bulletin secret

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L103-1 et suivants, L153-1 et suivants et R153-1 et suivants,
 Vu le code général des collectivités territoriales ;
 Vu l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 prononçant la fusion des communautés de communes « Coteaux de Randan », « Limagne Bords d'Allier » et « Nord Limagne » ;
 Vu l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2018 portant modification des statuts n°1 ;
 Vu l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2018 portant modification des statuts n°2 ;
 Vu l'arrêté préfectoral du 14 juin 2024 portant modification des statuts n°3 ;
 Vu l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2024 portant modification des statuts n°4 ;
 Vu les statuts de la communauté de communes Plaine Limagne et notamment les compétences « Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et « Politique du logement et du cadre de vie » ;
 Vu la conférence intercommunale des Maires fixant les modalités de collaboration dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H organisée les 29 mai et 22 juin 2017 ;
 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 les débats au sein des conseils municipaux portant sur le projet d'aménagement et de développement durables en dates des 09/12/2019, 21/09/22 et 12/12/2024 à Aigueperse ; 09/12/2019, 21/09/22 et 20/11/2024 à Artonne ; 12/11/2019, 06/09/2022 et 18/11/2024 à Aubiat ; 09/12/2019, 12/09/2022 et 04/12/2024 à Bas-et-Lezat ; 22/11/2019, 15/09/2022 et du 20/11/2024 à Beaumont-lès-Randan ; 21/11/2019, 08/09/2022 et du 17/12/2024 à Bussières-et-Pruns ; 12/11/2019, 06/09/2022 et 09/12/2024 à Chaptuzat ; 13/02/2020, 13/09/2022 et du 3/12/2024 à Effiat ; 18/11/2019, 31/08/2022 et du 25/11/2024 à Limons ; 14/11/2019, 08/09/2022 et du 29/11/2024 à Luzillat ; 20/10/2019, 22/09/2022 et du 12/12/2024 à Maringues ; 07/11/2019, 01/09/2022 et 05/12/2024 à Mons ; du 20/11/2019, 08/09/2022 et du 13/12/2024 à Montpensier ; 26/11/2019, 03/08/2022 et du 27/11/2024 à Randan ; 02/12/2019, et du 05/09/2022 à Saint-Agoulin ; 08/11/2019, 24/09/2022 et du 30/11/2024 à Saint-André-le-Coq ; 03/02/2020, 19/09/2022 et 27/01/2024 à Saint-Clément-de-Régnat ; 05/12/2019, 09/09/2022 et 29/11/2024 à Saint-Denis-Combarnazat ; 30/10/2019, 27/07/2022 et 04/12/2024 à Saint-Genès-du-Retz ; 13/12/2019, 14/09/2022 et 11/12/2024 à Saint-Priest-Bramefant ; 21/11/2019, 15/09/2022 et du 21/11/2024 à Saint-Sylvestre-Pragoulin ; 23/01/2020, 08/09/2022 et 19/12/2024 à Sardon ; 16/12/2019 et du 12/09/2022 à Thuret ; 09/12/2019, 22/09/2022 et du 05/12/2024 à Vensat ; et 06/12/2019 et du 09/09/2022 à Villeneuve-les-Cerfs ;
 Vu les débats portant sur le projet d'aménagement et de développement durables en conseils communautaires des 24/09/2019, 27/09/2022 et du 14/01/2025 ;
 Vu la délibération n°2024_119 du 23 septembre 2024 du conseil communautaire relative à la prise en compte des décrets n°2020-70 du 31 janvier 2020 et n°2023-195 du 22 mars 2023 modifiant les dispositions de l'article R151-27 et R151-28° du code de l'urbanisme relatifs aux destinations et sous-destinations ;
 Vu la délibération n°2025_061 tirant le bilan de concertation et arrêtant l'élaboration du PLUi-H de Plaine Limagne au conseil communautaire du 25 mars 2025 ;
 Vu les avis rendus par les communes entre le 26/03/2025 et le 17/04/2025 ;
 Vu la délibération n°2025_094 du 29 avril 2025 du conseil communautaire relative au second arrêt du PLUi-H en application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme ;
 Vu la délibération n°2025_117 du 8 juillet 2025 relative à la prescription de l'abrogation des cartes communales ;
 Vu les avis reçus des Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi que l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;
 Vu les arrêtés préfectoraux n°20251278 du 6 août 2025 et n°XXXX du XXX décembre 2025 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT) concernant le PLUi-H de Plaine Limagne ;
 Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le PLUi-H ;
 Vu l'arrêté n°2025-14 en date du 20 août 2025 prescrivant l'organisation d'une enquête publique unique sur le projet de PLUi-H et l'abrogation des 9 cartes communales, du 01/10/2025 au 31/10/2025 ;
 Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête publique portant sur l'élaboration du PLUi-H et l'abrogation des cartes communales ;
 Vu le projet de PLUi-H modifié pour tenir compte des remarques et réserves des communes membres, des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête ;
 Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE formulée joint au dossier d'enquête publique ;

Vu la conférence intercommunale des maires organisée le 17 décembre 2025 présentant les avis reçus, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête, ainsi que les modifications apportées au PLUi-H pour tenir compte de ces avis et observations ;

Vu le tableau d'analyse des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport d'enquête, comportant les réponses apportées par la commission ci-annexé ;

Considérant que le projet d'élaboration du PLUi-H de Plaine Limagne arrêté puis soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que les 9 cartes communales concernant les communes de Bussières-et-Pruns, Chaptuzat, Effiat, Mons, Montpensier, Saint-Agoulin, Saint-Clément-de-Régnat, Sardon et Villeneuve-les-Cerfs sont prêtes à être abrogées,

Considérant que le projet de PLUi-H de Plaine Limagne est prêt à être approuvé ;

Il est rappelé que le conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un PLUi-H le 27 juin 2017, avec pour objectifs principaux de :

- Assurer l'équilibre entre développement/renouvellement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres-bourgs et leurs services, commerces et activités économiques au service de la population et afin de garantir les conditions d'accueil de nouveaux arrivants ;
- Conforter le développement économique du territoire dans toutes ses composantes : filières agricole, forestière, agro-alimentaire, industrielle, artisanale, commerciale, touristique et énergétiques (renouvelable) à travers le développement des réseaux de communication numérique ;
- Conforter les bourgs-centres et leurs services, commerces, activités économiques, au service de la population ;
- Développer l'usage des modalités de transport doux et alternatif tout en conservant la qualité urbaine, architecturale et paysagère (notamment entrées de bourg) ;
- Développer les modalités de déplacements à l'échelle métropolitaine (réseau ferroviaire...) ;
- Conserver les spécificités urbaines et rurales des bourgs ;
- Permettre à tous de se loger décemment, garantir la mixité sociale et le bien vivre ensemble ;
- Maintenir et moderniser les services publics sociaux, culturels et sportifs ;
- Préserver les espaces naturels, agricoles, et forestiers, les espaces naturels sensibles, la ressource en eau, le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire ;
- Préserver et améliorer la qualité des paysages dans toutes ses dimensions : espaces agricoles, naturels et forestiers, qualité des entrées de villages et des bourgs-centres, intégration harmonieuse de l'architecture ;
- Relever le défi de la transition énergétique et contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement ;
- Compenser sur la commune d'Aigueperse, à hauteur de sept hectares, l'utilisation des terres agricoles consommées lors de l'aménagement de la zone de Julliat-Est.

Le PLUi-H de Plaine Limagne a été arrêté le 25 mars 2025 en conseil communautaire et a ensuite été transmis pour avis aux communes. Les avis reçus sont les suivants :

- Avis défavorable des communes d'Aubiat, Limons, Saint-Agoulin et Saint-Clément-de-Régnat,
- Avis favorable avec réserves des communes de Aigueperse, Bussières-et-Pruns, Sardon, Thuret et Vensat,
- Avis favorable sans réserve des communes d'Artonne, Bas-et-Lezat, Beaumont-les-Randan, Chaptuzat, Effiat, Luzillat, Maringues, Mons, Montpensier, Randan, Saint-André-le-Coq, Saint-Denis-Combarnazat, Saint-Genes-du-Retz, Saint-Priest-Bramefont, Saint-Sylvestre-Pragoulin et Villeneuve-les-Cerfs.

En application de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, le PLUi-H de Plaine Limagne a fait l'objet d'un second arrêt à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, à la CDPENAF, la MRAE et le CRHH.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ont fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la préfecture pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT applicable sur le territoire.

Les avis suivants ont été reçus :

- Arrêté préfectoral pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT applicable : 520 secteurs accordés, 24 secteurs faisant l'objet de réserves, notamment pour revoir la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées NI, Nh, Ae, Ne, Ac et Nc, réduire l'emprise de la zone Uic à Aigueperse, reclasser les zones 1AU à Artonne, Aubiat, Saint-André-le-Coq et Randan, transformer la zone Uia en STECAL à Aubiat et revoir la délimitation de la zone Ug à Limons.

- Avis favorable sous réserves et recommandations de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Les réserves portent sur la reprise des zones A afin d'augmenter les zones Ap et la suppression du règlement écrit des zones A et N de la possibilité de réaliser des annexes lorsque la construction principale se trouve dans une autre zone.

Les recommandations portent principalement sur :

- le reclassement en zone agricoles les secteurs de zone naturelle qui sont exploitées, sauf si ces derniers font l'objet d'une protection paysagère ou autre qui justifie ce classement ;
 - le fait d'envisager le reclassement en zone A constructible de secteurs à proximité des bâtiments existants ;
 - le fait de ne pas permettre l'accueil d'activités commerciales dans le règlement des zones périphériques des 3 villes jouant rôle de centralité pour ne pas venir en concurrence avec le commerce de centre-ville et la démarche de PVD ;
 - la clarification des choix de typologie de logements proposés au sein de certaines OAP sectorielles en prévoyant davantage de secteurs susceptibles d'accueillir des opérations groupées et de l'habitat collectif ;
 - le repositionnement à la marge de certains secteurs constructibles en extension de l'urbanisation en zone A et N ;
 - la complétion du règlement des zones A et N concernant les annexes des habitations.
- Avis favorable avec 2 réserves et des recommandations de la DDT. Les réserves portent sur la protection des terres agricoles de qualité (prévoir des zones Ap plus conséquentes et à l'inverse, revoir le classement de certaines exploitations agricoles situées en zone Ap) et la prise en compte du risque de ruissellement : l'emplacement réservé n°22 d'Artonne doit être conditionné au stockage d'équipements utiles à la gestion de crise.

Les principales recommandations portent sur :

- le fait d'envisager le reclassement de certaines zones à urbaniser 1AU en zone à urbaniser strictes (non ouvertes à l'urbanisation immédiatement) ;
 - le fait de prévoir davantage d'OAP susceptibles d'accueillir uniquement des opérations groupées et de l'habitat collectif ;
 - la réalisation de choix plus explicites concernant les sous-destinations autorisées dans les zones d'activités et celles autorisées dans le cadre de bâtiments identifiés en changement de destination au sein des zones A et N.
- Avis favorable avec réserves de l'UDAP.
 - Avis favorable avec observations de l'ARS : apporter des compléments en matière d'eau destinée à la consommation humaine et d'eau minérale naturelle ; apporter des compléments en matière de prise en compte des enjeux sanitaires.
 - Avis favorable avec réserves de la Chambre d'Agriculture. Les principales réserves sont de :
 - Réajuster les zones A/Ap et N/Np ;
 - Etablir une graduation progressive des protections au sein des zones A/Ap, N/Np ;
 - Réduire l'emprise de certaines zones d'équipements ;
 - Supprimer l'extension de la zone Ui à Aigueperse ;
 - Supprimer la possibilité dans les règlements des zones A et N de construire des annexes ou des extensions aux logements lorsqu'elles sont situées sur une autre zone.
 - Avis favorable avec réserves et recommandations du CRHH. Les réserves portent sur la précision des objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire et sur la précision de la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat, et leur répartition territoriale parmi les objectifs de production globale de logements sociaux du PLUi-H.
 - Avis favorable avec observations apportées par le PNR Livradois Forez : les principales observations portent sur la préservation des patrimoines (préserver systématiquement les éléments composant le bocage, s'assurer que les parcelles prévues par le développement urbain ne soient pas en zone humide et repérer le patrimoine en pisé et les coudercs) et sur la production d'énergie renouvelable (intégrer systématiquement les différents enjeux pour la localisation des projets de production d'énergie renouvelables).
 - Avis favorable avec observations et réserves du Département du Puy-de-Dôme. La réserve porte sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage : il est demandé de préciser la surface maximale autorisée pour les constructions d'habitation de taille limitée dans les STECAL en préconisant de définir une surface de 80 m² et de préciser également sur quelle unité doit s'appliquer l'autorisation de surface constructible.
 - Avis avec observations de RTE.
 - Avis favorable avec remarques de NaTran.

- Avis défavorable du CNPF : tous les massifs forestiers de plus de 4 ha, notamment la forêt de Randan sont classés au titre de l'article L. 1521-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit n'est pas adapté avec des massifs de Chênes sessiles et pédonculés réguliers et qui ont été renouvelés sur des surfaces importantes par des coupes définitives sur régénération acquise. Cette gestion en futaie régulière est celle pratiquée sur des massifs d'exception comme la forêt de Tronçais et explique en partie la qualité actuelle de la forêt de Randan. La gestion en irrégulier tel que proposé dans cette prescription est possible mais n'est pas la seule solution sylvicole possible.
- Avis favorable avec recommandations de la Région.
- Avis avec recommandations de la MRAE.
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie.
- Avis sans remarque de l'INAO.
- Avis favorable ou sans observations de la communauté de communes Entre Dore et Allier, de la communauté de communes Saint-Pourçain Sioule Limagne, de la communauté de communes Thiers Dore et Montagne et des communes de Crevant Laveine, Joze, Puy-Guillaume, Saint-Laure, Saint-Myon, Vinzelles et du syndicat mixte d'aménagement et de développement des Combrailles.

Une enquête publique unique portant sur le dossier de PLUi-H et sur l'abrogation des cartes communales a ensuite été réalisée du 01/10/2025 au 31/10/2025.

L'enquête publique a donné lieu à plusieurs observations du public. La commission d'enquête a émis un avis favorable au dossier du PLUi-H. Elle invite la CCPL à engager rapidement une évolution de son PLUi-H afin de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées par la commission sur le fond. Ces remarques de fond sont :

- entreprendre au plus vite une procédure de révision afin de peaufiner et d'adapter les dispositions, qui ne semblent pas correspondre à toutes les aspirations et vellétés locales ;
- interroger la pertinence de déclassement de parcelles en zone A au sein de l'enveloppe urbaine dans des hameaux ;
- préciser nettement dans le bandeau explicatif du règlement des zones A et N un avertissement concernant ces espaces classés en zones A et N à l'intérieur des taches urbaines, pour préciser qu'il s'agit d'espaces contribuant à la mise en valeur du cadre de vie ;
- de réétudier la délimitation d'OAP sur plusieurs parcelles et plusieurs propriétaires et les objectifs de densité affichés ne sont pas adaptées et ne correspondent pas aux stratégies des propriétaires : cela laisse craindre que dans de nombreuses OAP, la production de logements soit très en deçà des objectifs du plan ;
- de mettre en œuvre un dispositif de suivi pour mesurer l'efficacité du processus en termes de production de logements attendue, les OAP définies étant drastiques, la mise en œuvre de ces dispositifs est complexe et contraignante ;
- d'étudier le plan de zonage qui comporte des zones agricoles peu propices à l'exploitation du fait de leur enclavement ou leur surface. Le classement en zone Uv de certains bourgs ou hameaux conduits à figer le statut de non-constructibilité de certaines parcelles pourtant placées en front de voirie ;
- de prendre en compte nombre de requêtes valablement argumentées à l'occasion d'une prochaine évolution ;
- de différer les adaptations potentielles des zones A et Ap, ce qui garantira une sûreté juridique incontestable ;
- de prendre en compte la problématique des énergies renouvelables : une évolution rapide du document est nécessaire pour mieux la prendre en compte. La CCPL devra se prononcer sur le projet présenté sur Limons.

La commission d'enquête a émis un avis favorable à l'abrogation des 9 cartes communales sous réserve que la délibération décidant l'abrogation desdites cartes communales comportent la mention suggérée par l'article R163-10 du code de l'urbanisme « Lorsque la carte communale est abrogée afin d'être remplacée par un plan local d'urbanisme, la délibération portant abrogation de la carte communale peut prévoir qu'elle prend effet le jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire ».

Suite aux phases de consultation et d'enquête publique, le dossier de PLUi-H a été modifié afin de répondre aux demandes formulées par les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur. Certaines adaptations, positions ou évolutions du document ont nécessité une nouvelle demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT applicable. Un arrêté préfectoral a ainsi été rendu le 24 décembre 2025..

Les modifications apportées au dossier ainsi que les remarques qui n'ont pas été prises en compte sont présentées et argumentées en annexe du présent rapport.

Les principales modifications apportées au dossier de PLUi-H pour tenir compte des avis sont :

- une reprise mineure du PADD sans remise en cause de l'économie générale du document pour : adapter le chapitre relatif à la préservation des silhouettes paysagères et des points de vue majeurs ; revoir la cartographie relative à la Trame Verte et Bleue et préciser que la performance énergétique des bâtiments doit tenir compte du contexte

- paysager et patrimonial ; reprise des données chiffrées suite à la mise à jour du diagnostic sur les volet démographie et habitat pour répondre à l'avis de la MRAE.
- une reprise des orientations d'aménagement et de programmation :
 - Suppression des OAP sur les secteurs refusés par arrêté préfectoral et réduction de l'OAP de Saint-Sylvestre-Pragoulin en face du cimetière ;
 - Compléments apportés aux OAP :
 - o introduction de la mutualisation des espaces de stationnement et des accès dans l'OAP de Champ Moutier ;
 - o intégrer, dans les OAP concernées uniquement, la nécessité de maintenir un accès aux parcelles agricoles ou d'autres parcelles limitrophes et éviter l'enclavement ;
 - o mieux préserver dans certaines OAP des continuités écologiques/couloir végétal ;
 - o alerter les porteurs de projet des OAP concernés par l'aléa de retrait-gonflement d'argiles ;
 - o préciser pour les OAP en extension que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la démonstration de l'absence d'incidence sur les zones humides ;
 - o intégrer, pour les OAP les plus importantes, les objectifs de mutualisation des espaces de stationnement et d'éviter la création d'impasses ;
 - o reprendre l'OAP de Maringues (ZA Champ Moutier) pour intégrer le nouveau tracé de la voie verte ;
 - o compléter une OAP à Thuret pour faciliter son aménagement et la desserte de parcelles limitrophes.
 - Création d'OAP sur les communes d'Aigueperse, Randan, Saint-Sylvestre-Pragoulin et Aubiat. Les nouvelles OAP créées sur Aigueperse et Randan (l'une des deux OAP créées) prévoient un pourcentage de logements locatifs sociaux ;
- une reprise du plan de zonage :
 - Suppression des zones à urbaniser et de leur OAP sur les secteurs refusés par arrêté préfectoral et création de zones à urbaniser sur les communes d'Aigueperse, Randan, Saint-Sylvestre-Pragoulin et Aubiat ;
 - Reprise de la délimitation de certains STECAL (réduction ou suppression), notamment pour les STECAL NI, Ae/Ne, Ac. Les trames de parcs et jardins à protéger et boisements à protéger ont été revues en conséquence. L'un des STECAL Ac est reclassé en zone U sur la commune de Maringues ;
 - Agrandissement d'un STECAL NI à Luzillat pour prendre en compte un projet.
 - Création d'une zone Ac* pour prendre en compte un projet particulier sur la commune de Villeneuve-les-Cerfs ;
 - Reprise de la délimitation des zones A, Ap, N et Np pour mieux correspondre à l'occupation du territoire, répondre aux attentes des personnes publiques associées demandant l'agrandissement des zones Ap ou traduire les objectifs de préservation des paysages et des réservoirs de biodiversité ;
 - Reclassement en zone N de cœur d'îlots non constructibles au sein de quartiers ou hameau, au détriment de la zone A ;
 - Reclassement en zone Np d'un secteur classé en zone N sur Limons ;
 - Reclassement d'une zone Uia en zone Ai sur la commune d'Aubiat ;
 - Réduction de la zone Uic au profit de la zone Ap à Aigueperse ;
 - Reclassement d'un tènement classé en zone Uic en zone Ue à Maringues ;
 - Reclassement d'une zone Ug en zone Ui pour encadrer l'évolution d'une activité économique sur la commune de Limons ;
 - Réduction de la zone Ug et suppression de la trame parcs et jardins à protéger suite à la suppression de la zone 1AU sur le hameau de Lhéat à Randan ;
 - Augmentation mineure de la zone Ugc ou Ug sur Randan, Limons, Luzillat, Maringues, Montpensier, Saint-André-le-Coq (avec la création d'une trame parcs et jardins à protéger), Vensat (avec ajout d'une trame parcs et jardins à protéger sur une partie pour préserver un verger), Thuret. L'augmentation de la zone urbaine a pu générer, sur certains secteurs, la suppression de l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination ;
 - Réduction mineure de la zone Ugc en zone N sur Saint-Priest-Bramefant ;
 - Ajout de bâtiments pouvant changer de destination sur Saint-Denis-Combarnazat, Maringues, Saint-Agoulin et Saint-Clément de Régnat ;
 - Ajout de mesure de protection en dehors d'un secteur d'OAP sur Artonne, Aubiat, Vensat et Saint-Genes-du-Retz (protection d'arbres isolés et/ou de boisements et/ou alignement d'arbres).
 - Ajout d'une trame « secteur de préservation des ressources naturelles du sous-sol en application de l'article R151-31 2° du code de l'urbanisme, sur les communes de Maringues et Vensat et agrandissement de la trame relative au périmètre de carrière à Vensat ;
 - Reprise de la prescription linéaire relative aux chemins à protéger à Vensat et pour mettre à jour le tracé de la voie verte de l'Allier ;
- une reprise de la liste des emplacements réservés ;

- l'emplacement réservé n°22 à Artonne est complété pour tenir compte du risque de ruissellement ;
- L'objet de certains emplacements réservés est repris pour corriger certaines coquilles et par cohérence entre la liste des emplacements réservés et le plan de zonage ;
- L'emplacement réservé au sud de la commune d'Aigueperse pour la réalisation d'une station d'épuration est supprimé ;
- une reprise du règlement écrit pour :
 - Créer d'un règlement spécifique pour la zone Ac* ;
 - Adapter des dispositions générales pour intégrer des prescriptions liées à la nouvelle trame ajoutée relative aux secteurs de préservation des ressources naturelles du sous-sol ;
 - Reprendre des règles permettant de prendre en compte les secteurs exposés au risque de ruissellement à Artonne ;
 - Reprendre des règles pour faciliter le remplacement des arbres accompagnant les éléments de petit patrimoine ;
 - Interdire l'isolation par l'extérieur des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, du bâti ancien des zones Ud, Ug, Uv, A et N ;
 - Interdire les éléments techniques sur les façades du bâti ancien perceptibles depuis le domaine public en zone Ud, Uv, A et N ;
 - Autoriser les ombrières photovoltaïques à condition d'être liées à la couverture de places de stationnement en zones Ud, Ug, Uh, Uv, Ui, 1AU et 1AUi ;
 - Compléter le règlement de la zone A et des STECAL autorisant les exploitations agricoles afin d'autoriser également les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Reprise de la hauteur maximum autorisée pour les annexes des habitations en zones A et N ;
 - Supprimer la possibilité de réaliser des annexes d'une construction principale située dans une autre zone en zones A, Ap, et N ;
 - Limiter à 250 m² de surface de plancher maximum les possibilités de changement de destination d'un bâtiment identifié sur le plan de zonage en zone Np ;
 - Préciser dans les STECAL qui ne le précisait pas, que les possibilités d'extension ou de création d'annexe sont possibles en constructions neuves et en changement de destination ;
 - Permettre en zone Ai les logements dans les mêmes conditions que la zone Nh ;
 - Mettre en avant la nécessité de tenir compte de la présence de canalisation de transport de gaz naturel ;
 - Compléter les règles en matière de stationnement en zones Ug et 1AU ;
 - Préciser, dans le règlement de la zone N, qu'en cas de contradiction entre les dispositions du règlement du PLUi-H et celles d'une servitude d'utilité publique, les dispositions les plus contraignantes s'appliquent ;
- une reprise des annexes du PLUi-H pour :
 - Compléter la liste et le plan des servitudes d'utilité publique ;
 - Ajouter des pièces aux annexes relatives aux plans des bois ou forêts relevant du régime forestier et aux études relatives à la prise en compte du risque d'inondation.
- une reprise du Programme d'Orientation et d'Action pour prendre en compte les remarques formulées par le CDHH et mettre à jour le document au regard des modifications apportées aux autres pièces.
- une reprise du rapport de présentation pour :
 - prendre en compte les demandes de compléments formulés par les personnes publiques associées, la MRAE et la CDPENAF,
 - actualiser les données INSEE d'une partie du diagnostic,
 - mettre à jour en fonction des modifications apportées sur les autres pièces.

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

Considérant que les cartes communales de Bussières-et-Pruns, Chaptuzat, Effiat, Mons, Montpensier, Saint-Agoulin, Saint-Clément-de-Régnat, Sardon et Villeneuve-les-Cerfs peuvent être abrogées.

Considérant que le PLUi-H de Plaine Limagne tel que présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme et qu'il intègre les différentes adaptations justifiées par les retours des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

Conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire après l'ensemble des formalités suivantes :

- Sa transmission à Mme la Préfète ;
- Sa publication sur le géoportail de l'urbanisme ;
- Son affichage durant un mois au siège de la communauté de communes de Plaine Limagne et dans les mairies des communes membres, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué ;
- La publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

Claude Raynaud donne la parole à M. Dequaire, représentant du collectif citoyen contre le PLUi-H.

« Merci M. le Président d'accepter de donner la parole à notre collectif.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Elus, Conseillères et Conseillers communautaires, Avant tout, je tiens à rappeler que notre collectif s'est constitué spontanément, en réaction à un projet sur lequel la population a reçu une information publique limitée au strict minimum légal. Ce faisant, cette information a touché une infime partie de la population de Plaine Limagne laquelle a tardivement compris les conséquences de ce projet, au moment de l'enquête publique, en consultant les cartes de zonage papier.

Si nous comprenons l'objectif général de rationalisation du développement urbain et de densification urbaine, notamment des centre-villes et des centre-bourgs, il nous semble essentiel de souligner combien ce projet fait supporter aux petites communes tout le poids de ce nouveau PLUi-H. Celui-ci pèse surtout par le déclassement des terrains constructibles mais aussi par l'apparition des zones UV, par la création d'OAP très restrictives et de « dents creuses » dans plusieurs communes et provoque un fort sentiment d'incompréhension quant aux choix qui ont pu être faits d'une commune à l'autre.

Aussi, une petite représentation de notre collectif a souhaité aujourd'hui assister au vote de délibération du Conseil communautaire de Plaine Limagne sur son projet de PLUi-H pour vous demander instamment une nouvelle fois de ne pas le valider.

En effet, le 15 décembre dernier, nous avons adressé à chacun d'entre vous un courrier vous détaillant les motifs de notre réaction et de notre demande. En complément, nous avons souhaité vous rencontrer individuellement et demandé un rendez-vous par mail le 21 décembre que nous avons réitéré, par téléphone, le 09 janvier 2026.

En réponse, le 06 janvier, nous avons été reçus à la maison de Nord Limagne par le Bureau communautaire réuni dans sa quasi-totalité. Ensuite, jusqu'à aujourd'hui, nous avons rencontré et échangé avec 21 maires et élus. Quatre maires seulement n'ont pu être contactés.

Nous tenons tout d'abord à vous en remercier et comprenons que certains aient pu être empêchés. Nous voulons ensuite vous faire partager le résumé et l'analyse de nos échanges.

En premier lieu, vous avez été unanimes à considérer que la publicité faite à ce projet au niveau de la Communauté de communes n'a pas été à la hauteur des enjeux, même si certains d'entre vous ont pallié ce manque de communication par des courriers individualisés au niveau de leur commune. Nous pouvons également rajouter qu'elle n'était pas adaptée à la population de Plaine Limagne, peu au fait de l'utilisation d'internet, et qu'elle ne mettait pas non plus assez l'accent sur les conséquences et impacts de ce nouveau zonage et les objectifs attendus pour le territoire.

Ensuite, ce projet, censé donner à notre communauté un cadre de vie harmonieux dominé par la volonté partagée de vivre ensemble, a, au contraire, fait naître des frustrations qui se sont renforcées tout au long de sa trop longue élaboration jusqu'à creuser des divisions entre les communes de la Comcom. Elles se sont manifestées par les vives réactions de certains d'entre vous, puis par l'absence de participation aux conseils communautaires.

Elles aboutissent aujourd'hui à une forme de lassitude et de dépit de votre part et à la volonté de passer à autre chose alors même que ce projet ne correspond pas à vos attentes, notamment au regard de ses conséquences humaines négatives sur un très grand nombre de vos administrés auxquels vous n'avez aucune réponse à apporter.

Vos réactions, et celles de notre collectif, sont en fait la conséquence d'un projet inabouti, élaboré sur des bases légales chancelantes, conduit de manière technocratique par plusieurs bureaux d'études qui vous ont recommandé la plus grande discrétion, pour ne pas dire le silence absolu, tout au long de son élaboration et vous laissent seuls aujourd'hui face à vos administrés.

Les 435 requêtes recueillies au cours de l'enquête publique, la démarche de notre collectif, dont la pétition a déjà suscité plus de mille signatures, les réserves formulées par les Personnes Publiques Associées lors de leur consultation amont et pendant l'enquête publique et enfin le rapport des commissaires-enquêteurs prouvent ce manque d'information, de concertation et surtout le caractère inabouti de votre projet.

En second lieu, le défaut de communication et l'inachèvement de votre projet, avec leurs conséquences prévisibles, sur lesquels notre collectif vous a alerté, auraient dû vous conduire à repousser le présent Conseil communautaire afin de

trouver des solutions à ces difficultés majeures. Nous vous le rappelons, aucune contrainte légale ou pression administrative règlementaire ne vous oblige à valider aujourd'hui ce projet.

L'obligation morale que vous vous êtes créée de le valider sous votre mandature pourrait vous honorer si elle ne devait pas demain imposer au prochain Conseil communautaire, aux nouveaux Elus et aux futures municipalités, la mise en œuvre d'un document cadre qu'ils n'auront pas élaboré (ou alors très partiellement), avec les divisions et colères qu'il a fait naître et nombre d'incohérences identifiées.

Désormais, vous évoquez publiquement l'intention d'engager au plus tôt une révision de ce document ; mais qu'en sera-t-il exactement avec les nouveaux Elus ? Quel sera l'impact des multiples recours contentieux qui tiendront en l'état vos révisions mais aussi les projets publics ou privés déjà engagés ? Quel sera le coût et la durée de cette révision si elle doit répondre à toutes les attentes et imperfections relevées ?

Pour conclure, faire pour défaire ne nous semble pas être, au regard de l'expression massive de vos administrés et des nombreuses réserves exprimées par les Personnes Publiques Associées, le choix le plus sage, ni le plus adapté, ni surtout le moins coûteux !

Mesdames et Messieurs les Maires qui vous sentez imposer un projet qui n'est pas le vôtre alors qu'il concerne dans ses conséquences essentiellement vos communes rurales, vous pouvez enfin faire valoir votre position en votant unanimement contre ce projet.

Enfin, à l'aube des élections municipales, sachez que notre collectif reste sourd aux ragots et potins selon lesquels, le projet de PLUi-H de Plaine Limagne pourrait être la victime de querelles de clochers, d'attentes et autres promesses électorales par anticipation d'un vote favorable à celui-ci. Nous vous faisons confiance et voulons croire à votre intégrité morale et intellectuelle.

Aujourd'hui, Mesdames et Messieurs les Elus, Conseillères et Conseillers communautaires, vous n'avez pas le droit moral de vous abstenir ou voter blanc. Vous ne pouvez pas davantage approuver ce projet par simple dépit ou lassitude.

Deux choix s'imposent à vous : soit vous considérez que ce projet n'est pas abouti et restez le maire élu en 2020 pour défendre tous vos administrés, chacune et chacun dans votre commune ; alors vous voterez contre, soit vous souhaitez soutenir un projet inachevé, diviseur et spoliateur pour plusieurs centaines de personnes que vous croiserez demain encore dans la rue.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Elus, Conseillères et Conseillers communautaires, nous vous laissons faire ce choix en votre âme et conscience.

En VOTANT CONTRE, vous permettez non pas d'annuler le projet de PLUi-H mais tout simplement de remettre l'ouvrage sur le métier quelques temps encore pour effacer les incompréhensions et réactiver le dialogue avec vos administrés !

Merci Monsieur le Président d'avoir laissé la parole à notre collectif. »

Claude Raynaud remercie le collectif, et donne la parole aux élus communautaires.

Matéo Morel dit que, bien qu'il ne soit pas le document souhaité, un PLUi est essentiel. Il ajoute que son vote, ce soir, sera contre, conformément à la demande du conseil municipal, tout en rappelant qu'en tant qu'élus communautaires, ils sont d'abord des maires. Il souligne l'importance de ne pas oublier les terrains constructibles qui ne le sont plus aujourd'hui et insiste sur le fait que les propriétaires de parcelles constructibles doivent agir, surtout dans le contexte d'une crise du logement. Matéo mentionne qu'il a des familles dans sa commune qui spéculent sur des terrains depuis 80 ans et qu'il leur a demandé de vendre sans succès. Il souhaite que les gens comprennent que la constructibilité d'un terrain n'est pas acquise et que l'urbanisme est un droit de l'État. Il espère que sa parole sera entendue et réaffirme sa position sur la nécessité pour la communauté de se doter d'un PLUi.

Serge Boucher pose une question en demandant s'il est possible de rappeler les conséquences éventuelles d'un PLUi qui serait refusé ce soir, afin que tout le monde soit informé des implications de cette décision et puisse ainsi prendre une décision éclairée.

Claude Raynaud commence par indiquer que la question soulevée sera abordée plus tard. En réponse à M. Dequaire et au collectif, il souligne qu'il ne partage pas tout à fait leur point de vue, notamment sur le problème de la communication. Il évoque un exemple d'une personne ayant appris en 2020 que son terrain avait été supprimé en 2018, ce qui montre que la communication n'était pas optimale. Il mentionne les efforts de communication réalisés, tels que des articles dans le bulletin communautaire en 2018, 2020, et 2023, ainsi qu'un numéro spécial prévu pour 2024. Il cite également des mentions dans la presse, notamment dans La Montagne, et l'utilisation des réseaux sociaux et des sites internet de certaines communes comme Effiat et Aubiat.

Claude Raynaud précise que plusieurs canaux de communication ont été utilisés, et bien que tous les propriétaires de Plaine Limagne n'aient pas reçu de courrier individuel, ils ont dépassé le minimum réglementaire en matière d'information. Il aborde ensuite la législation en matière d'urbanisme, en soulignant que les élus doivent appliquer la loi tout en ayant la possibilité de l'amender. Il rappelle que le processus a commencé en 2010 avec les lois Grenelle, qui ont introduit la protection de l'environnement dans les documents d'urbanisme. Il mentionne que seuls Maringues et Artonne ont des PLU grenellisés, ce qui les rend compatibles avec les nouvelles exigences.

Il évoque également la loi Alur de 2014, qui a renforcé les SCOT et supprimé les POS, ainsi que la loi NOTRe de 2015, qui a confié aux EPCI un rôle central en matière d'urbanisme. Claude Raynaud souligne que la loi Climat et résilience de 2021 a introduit l'objectif de Zéro Artificialisation Net (ZAN) à l'horizon 2050, avec des implications pour les permis de construire si le PLUi-H n'est pas adopté. Il mentionne que la loi ZAN 2 reporte l'obligation de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, mais qu'à partir de 2026, sans adoption du PLUi-H, il n'y aura plus de permis de construire sur une partie du territoire.

Il aborde également les risques financiers liés à l'abandon du PLUi-H, notamment le remboursement de subventions reçues de l'État. Claude Raynaud insiste sur le fait que les communes ont été traitées de manière équitable en matière de droits à construire, et il défend la nécessité de partir en révision pour corriger d'éventuels oublis et incohérences. Il explique que le processus a duré huit ans en raison de l'absence de SCOT et de divers obstacles, y compris la pandémie de Covid-19.

Enfin, il souligne que voter contre le PLUi-H à la fin du mandat serait un manque de courage politique. Il conclut en affirmant qu'il est de la responsabilité des élus d'approuver le PLUi-H, même s'il ne satisfait pas tout le monde.

Jean-Jacques Mathillon exprime son accord avec l'avis du président. Il souligne qu'il n'est pas approprié de revenir en arrière au moment du vote, rappelant que, à l'exception des quatre communes qui avaient clairement exprimé leur opposition au PLUi-H, les autres communes avaient approuvé ou étaient d'accord pour soutenir le projet. Il déplore le changement d'avis qui se manifeste à l'approche du vote.

Claude Raynaud s'excuse d'avoir omis un point important. Il explique qu'un autre argument contre la nécessité de repartir sur un nouveau PLU est lié au taux d'évolution de la population, qui est actuellement de 1 %. Cela représente 1 440 logements à produire sur 10 ans, soit 144 par an. Cependant, il souligne qu'il n'y a plus cette croissance de 1 %. En prenant l'exemple de sa commune, il indique qu'il a gagné seulement 4 habitants entre 2020 et 2025, alors qu'au cours des dix dernières années, il gagnait entre 10 et 15 habitants par an. Il pense que d'autres maires constatent une évolution similaire.

Claude Raynaud mentionne que lors de la révision du PADD en 2023, l'État a suggéré de réduire l'objectif de construction en raison de la baisse de la croissance. Il précise que si la croissance était révisée à 0,2 ou 0,3 %, cela réduirait le besoin à environ 500 logements. Bien qu'il comprenne que les propriétaires puissent perdre des droits à construire, il rappelle que le premier projet avant négociations avec l'État prévoyait 75 hectares constructibles, et qu'après des discussions, ils ont réussi à obtenir 102 hectares. Il reconnaît qu'il manque 80 hectares, mais souligne que tous les documents d'urbanisme rencontrent des contraintes similaires.

Enfin, il insiste sur le fait que dans le cadre de révisions, les projets des citoyens devront être justifiés, et qu'il ne sera pas possible d'accepter toutes les demandes, notamment celles visant à rendre constructibles des extensions linéaires en bordure de village.

Jean-Jacques Mathillon souligne que depuis le début du processus du PLUi, tous les participants ont joué le jeu. Il fait référence aux trois bourgs-centres, Maringues, Aigueperse et Randan, où une évolution de la population plus importante avait été proposée, au détriment des petites communes. Il précise qu'ils ont été les premiers à s'opposer à cette idée, affirmant qu'il souhaitait que les règles s'appliquent de manière équitable à toutes les communes. Tout le monde était d'accord sur ce principe.

Stéphane Bardin prend la parole au nom des communes d'Aubiat et de Thuret. Il annonce que, sans surprise, ils ne voteront pas le PLU, ayant déjà voté collectivement contre en avril dernier lors du conseil municipal, et maintiennent cette position. Il exprime des regrets concernant le processus de concertation, notamment le fait que le cabinet Verdi ait été mis de côté, ce qui a entraîné des coûts supplémentaires et une perte de temps. Il estime qu'ils n'étaient pas loin d'aboutir avec ce cabinet avant de devoir changer de bureau d'études.

Stéphane Bardin souligne qu'en dépit des nombreuses réunions, les informations étaient principalement descendantes, ce qui a empêché une véritable construction du PLUi. Il regrette que, malgré les propositions faites par son adjoint, il y avait toujours une raison pour refuser ces suggestions. Il mentionne que, lors du vote d'avril à Aubiat, ils ont appris qu'une zone AU a été supprimée à Chazelle, ce qui est problématique pour un bourg de plus de 300 habitants.

Concernant la commune de Thuret, il indique qu'elle avait adopté le PLUi avec des réserves, en espérant qu'elles seraient prises en compte lors de l'enquête publique, mais que cela ne s'est pas produit. Par conséquent, Thuret votera également contre le PLUi. Stéphane Bardin reconnaît que, bien que l'argumentation en faveur du PLUi soit bien construite, il y a un sentiment de lassitude face à ce projet qui est discuté depuis des années. Il note que certains pourraient voter par dépit.

Enfin, il comprend la problématique des cartes communales à abroger, mais souligne qu'il existe des possibilités d'améliorer le PLUi, même s'il n'est pas adopté aujourd'hui, et qu'il ne sera pas pour autant abandonné.

Claude Raynaud répond à Stéphane Bardin en soulignant que les possibilités d'améliorer le PLUi peuvent également se faire lors d'une révision. Il rappelle qu'il est important de garder à l'esprit que dans le PADD, il y a de grandes orientations. Concernant Aubiat, il note que des extensions avaient été proposées dans des zones qui n'étaient pas des centres-bourgs, ce qui n'est pas favorable. Il explique que la décision de maintenir cette zone d'extension a été influencée par un arrêté préfectoral qui a finalement supprimé la dernière zone, car elle était soumise à dérogation SCOT.

Claude Raynaud aborde ensuite le changement de bureau d'études, affirmant qu'il était nécessaire. Bien que cela ait entraîné des coûts supplémentaires, le nouveau bureau d'études a repris les éléments depuis le début, en corrigeant des aspects qui auraient pu poser problème au tribunal administratif. Il souligne que ce bureau a également effectué des visites dans toutes les communes, passant une journée sur le terrain et rencontrant les élus pour discuter des enjeux, ce qui constitue une forme de concertation. Il reconnaît que cela n'a pas abouti comme espéré, mais il comprend la déception de Stéphane Bardin, tout en précisant que cela ne correspondait pas nécessairement à l'esprit de la loi.

Stéphane Bardin réagit en soulignant que l'idée de bourgs idéaux avec 800 habitants regroupés en rond est facile à concevoir, mais que la réalité est différente dans les villages. Il explique qu'à Aubiat, il y a trois villages importants sans véritable centre-bourg. Il insiste sur le fait qu'ils ne souhaitent pas laisser ces hameaux, qui ne sont pas de simples hameaux, sans reconnaissance. Stéphane Bardin déplore que cette particularité d'Aubiat n'ait pas été entendue.

Serge Boucher souhaite ajouter un mot en partageant son expérience au sein de la commission d'Urbanisme. Il mentionne qu'il y a eu de nombreuses réunions, ce qui a été très fastidieux. Il avoue qu'il voulait y croire, mais qu'il est déçu, surtout par un aspect. Il explique qu'il a discuté avec Loïc et que des citoyens se sont déplacés pour participer. On leur avait dit de prendre le temps nécessaire, et qu'ils pourraient faire leurs requêtes en mairie par la suite. Cependant, il déplore que l'État n'ait même pas eu la décence d'envoyer une réponse à ces personnes, ce qui l'a profondément choqué. Serge exprime son sentiment que l'État ne respecte pas suffisamment ses citoyens, ce qu'il trouve très dommage. Il souligne que, face aux promesses non tenues de l'État, il est compréhensible que les gens soient sceptiques quant aux révisions et qu'ils ne souhaitent pas du PLUi.

Claude Raynaud rappelle qu'il faut bien avoir conscience que sans PLUi, il n'y a plus de construction possible à Bussières.

Serge Boucher exprime qu'il a du mal à croire que l'État puisse déclarer qu'il n'y aura plus de construction sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Il souligne que cela aurait des conséquences économiques significatives, mettant en péril les emplois des maçons et des personnes travaillant dans le secteur de la construction.

Claude Raynaud met en garde en rappelant un exemple proche, celui d'Ennezat, où l'État a bloqué toutes les constructions en raison d'une station d'épuration qui n'était pas aux normes, malgré le fait qu'Ennezat soit plus important que Bussières. Il mentionne également que la même situation s'est produite à Rondan. Claude Raynaud souligne que plusieurs communes ont été bloquées simplement parce que les rapports sur les stations d'épuration n'étaient pas à jour. Il remercie Gilles Mas pour son aide, qui a veillé à ce que ces rapports soient mis à jour rapidement afin de relancer les constructions sans tarder.

Michel Gaume affirme que, selon lui, une des priorités de la fonction de maire est d'être à l'écoute des administrés. Suite à la parution du futur PLUi, il a reçu de nombreux administrés de Saint-Priest qui lui ont fait part de leur

mécontentement. Il souligne qu'il a été attentif à leurs préoccupations et qu'il prend en compte toutes leurs demandes et revendications, qu'il comprend pleinement.

La séance est suspendue afin de procéder à la fabrication de bulletins pour le vote à bulletins secrets à 19h47.

La séance reprend à 19h55.

Matéo Morel, Rémy Petoton et André Demay sont désignés comme scrutateurs et procèdent à l'appel des votants.

→ Le conseil communautaire, avec 30 voix pour, 8 voix contre, et 0 abstention décide :

- d'approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de Plaine Limagne ;
- d'approuver l'abrogation des cartes communales des communes de Bussières-et-Pruns, Chaptuzat, Effiat, Mons, Montpensier, Saint-Agoulin, Saint-Clément-de-Régnat, Sardon et Villeneuve-les-Cerfs,
- de préciser que l'abrogation des cartes communales prendra effet le jour lorsque le PLUI-H deviendra exécutoire,
- de préciser que conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes de Plaine Limagne et dans les mairies des communes membres durant un mois, d'une mention de l'affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et d'une publication sur le portail national de l'urbanisme,
- de dire que la présente délibération sera notifiée au préfet du département,
- de dire que le PLUI-H ainsi approuvé est tenu à la disposition du public aux jours et horaires d'ouverture du siège de la communauté de communes.

2. Délibération n° 2026_003 - Urbanisme - Instauration du droit de préemption urbain

Rapporteur : Jean-Jacques MATHILLON

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants,

Vu la délibération n°2026-002 du 20 janvier 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de Plaine Limagne ;

Vu le projet de périmètre du droit de préemption urbain proposé, correspondant aux zones U et AU du PLUI-H,

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme d'instituer un droit de préemption urbain. Par extension, l'article L.211-2 du même code étend cette possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale dès lors que la compétence relative aux documents d'urbanisme leur est transférée.

Au titre de l'article R211-2 du Code de l'Urbanisme, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider d'instituer le droit de préemption urbain.

Ce droit de préemption peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Il peut être exercé, conformément aux dispositions de l'article L.210-1 « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur,

- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser,
- ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ».

Plaine Limagne étant compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain, il apparaît nécessaire de se prononcer pour définir le champ territorial sur lequel s'exerce le Droit de Préemption Urbain. L'instauration de ce dernier permettra de mener à bien et faciliter la politique foncière, le développement et l'aménagement envisagé par Plaine Limagne.

En application des dispositions des articles L.211-1 et R.211-1 du Code de l'Urbanisme, il est proposé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines dites « U » et les zones à urbaniser dites « AU » du PLUi-H de Plaine Limagne, délimitées aux plans annexés à la présente délibération.

Stéphane Bardin demande comment se passe cette compétence.

Claude Raynaud explique le fonctionnement, qui reste le même que le fonctionnement actuel. Il rappelle que comme la compétence est celle de la communauté de communes, c'est elle qui est décisionnaire. On demande néanmoins l'avis au maire de la commune.

Matéo Morel ajoute que ça n'empêche pas les communes de préempter.

→ **Le conseil communautaire, à l'unanimité décide :**

- de valider l'instauration du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser telles que délimitées au plan en annexe,
- de publier la présente délibération conformément aux articles R.211-2, R.211-3 et R.211-4 du code de l'urbanisme, au siège de la communauté de communes, sur l'ensemble des mairies du territoire et dans deux journaux d'annonces légales diffusées dans le département,
- d'adresser sans délais, et conformément aux articles R.211-3 et R.211-4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et toutes ses annexes au directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires du Puy de Dôme ainsi qu'aux barreaux et greffes du tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand,
- d'annexer la présente délibération au PLUi-H approuvé le 20 janvier 2026,
- de donner délégation au président pour exercer au nom de la CCPL le droit de préemption urbain, d'autoriser le président à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'application de la présente décision.

3. Délibération n° 2026_004 - Urbanisme - Instauration de l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour les ravalements de façade

Rapporteur : Jean-Jacques MATHILLON

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.421-17-1 et suivants, et R.421-2 et suivants ;

Vu l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme,

Vu le décret 2007-18 du 15 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance susvisée,

Vu le décret 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections apportées au régime des autorisations d'urbanisme ;

Vu la délibération n°2026-002 du 20 janvier 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de Plaine Limagne ;

Vu les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local d'Habitat relatives aux façades et aux opérations sur bâti existant ;

Le conseil communautaire peut décider d'instaurer la déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façades sur son territoire, en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

Il apparaît en effet souhaitable d'instaurer l'obligation de soumettre tous les travaux de ravalement de façades à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Cela permettrait de :

- Garantir un suivi de l'état patrimonial bâti ;
- Favoriser et renforcer la rénovation du cadre bâti notamment au niveau énergétique ;
- Protéger les constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel.

La façade d'une construction participe au paysage local, qu'il convient de réglementer, car elle est susceptible d'avoir un impact souvent déterminant sur l'ambiance et la qualité visuelle d'une rue, d'un quartier et d'une commune. L'absence de contrôle pourrait donc s'avérer dommageable pour le territoire.

Avec l'instauration d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façade, tous travaux de ravalement de façades sur tout ou partie de bâtiment, devront ainsi préalablement obtenir une décision favorable de Plaine Limagne afin de contrôler la conformité des travaux et de permettre de préserver le patrimoine bâti, l'intérêt architectural, l'esthétique, l'harmonie avec le milieu environnant et la compatibilité des constructions avec le site et les paysages.

De plus, cette obligation de déclaration aux travaux de ravalement de façade permettra également d'assurer le respect des règles d'urbanisme figurant au PLUi-H.

→ **Le conseil communautaire, à l'unanimité décide :**

- d'instaurer l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour les travaux de ravalements de façade pour tout ou partie de bâtiment sur l'ensemble du territoire intercommunal en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme,
- d'annexer la présente délibération au PLUi-H approuvé le 20 janvier 2026.

4. Délibération n° 2026_005 - Urbanisme - Instauration de l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour les clôtures

Rapporteur : Jean-Jacques MATHILLON

Contre Gilbert

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement son article R. 421-12 ;

Vu l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme,

Vu le décret 2007-18 du 15 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance susvisée,

Vu le décret 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections apportées au régime des autorisations d'urbanisme ;

Vu la délibération n°2026-002 du 20 janvier 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de Plaine Limagne ;

Vu les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local d'Habitat relatives aux clôtures ;

La déclaration préalable pour l'édification de clôtures est instituée de fait dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine et dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

En dehors de ces secteurs, le conseil communautaire peut instaurer la déclaration préalable d'édification de clôtures.

Instaurer la déclaration préalable pour l'édification de clôtures permettra d'assurer les règles d'urbanisme figurant dans le PLUi-H.

Les clôtures contribuent à la qualité des paysages urbains et naturels.

Elles ne marquent pas seulement la limite de propriété, mais constituent des éléments architecturaux structurants et fondamentaux dans le paysage, qu'il convient de réglementer, d'autant qu'il s'agit d'ouvrages immédiatement perceptibles de la voie publique et susceptibles d'avoir un impact souvent déterminant sur l'ambiance et la qualité visuelle d'une rue, d'un quartier. L'absence de contrôle pourrait donc s'avérer dommageable pour le territoire.

Afin de pouvoir s'assurer de l'application des dispositions instaurées, il apparaît nécessaire d'instaurer la déclaration préalable pour l'édification de clôtures.

Il est rappelé que les clôtures nécessaires aux activités agricoles et forestières ne sont pas concernées, en application de l'article R421-2 du code de l'urbanisme.

Cécile Gilbert demande si cela est applicable partout.
Jean-Jacques Mathillon acquiesce.
Marc Carrias demande qui sera chargé du contrôle.
Claude Raynaud répond que cela reste la responsabilité du maire.

- Le conseil communautaire, avec 37 voix pour, 1 voix contre (Cécile Gilbert), et 0 abstention décide :
- d'instaurer l'obligation de dépôt de déclaration préalable pour l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme,
 - d'annexer la présente délibération au PLUi-H approuvé le 20 janvier 2026.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune question n'étant abordée, la séance est levée à 20h31.

La secrétaire de séance,
Pascale MORIN
Signé électroniquement



Le président,
Claude RAYNAUD
Signé électroniquement

