

**DELIBERATION (2025-26)
DU CONSEIL MUNICIPAL**

OBJET : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté

L'an deux mille vingt-cinq, le sept juillet, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune LA ROCHE-NOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Pascal BRUHAT, Maire.

Nombre de Conseillers :

En exercice : 13

Présents : 9

Votants : 9

Date de convocation : 3 juillet 2025

Présents : MM. MMES : Pascal BRUHAT, Alain LAGRU, Gisèle TESTARD, Patrick JULLIEN, Pierre DUPECHER, Sébastien SIRIEIX, Patrick BOUDINHON, Thierry CHALENDARD, Marie-Aimée GUILMAN.

Absents excusés : MM. Sébastien GARREAU, Jean-Marie BILLY, Antoine MARCHAND, Michel MARTINIANI.

Secrétaire de séance : Mme Marie-Aimée GUILMAN.

Monsieur le Maire expose :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment la sous-section 3 relative à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (intercommunal) encadré par les articles L153-14 à L153-18 et R153-3 à R153-6,
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont,
- Vu la délibération n°18-015 en date du 25 janvier 2018, par laquelle Mond'Arverne Communauté a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont le travail de définition des ambitions territoriales de développement a été amorcé par l'étude du Projet de Territoire conduite en amont du document d'urbanisme.
- Vu la délibération n°23-100 en date du 31 août 2023, par laquelle Mond'Arverne Communauté a décidé d'un premier arrêt du PLUi,
- Vu la délibération n°24-020 en date du 22 février 2024 approuvant l'interruption de la procédure d'approbation et la reprise de l'élaboration du PLUi à partir du PADD, ainsi que la reprise de la concertation ont été adoptés,
- Vu la délibération n°25-050 en date du 24 avril 2025, arrêtant le projet de PLUi et tirant simultanément le bilan de la concertation en application de l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme,
- Vu le projet de PLUi arrêté et notifié aux communes pour avis, notamment les principales dispositions relatives aux OAP, aux règlements graphique et écrit qui concernent la commune,

Les communes membres disposent alors de 3 mois à compter de cet arrêt pour exprimer leur avis sur le projet de PLUi et émettre d'éventuelles demandes de modifications.

- Vu les documents constitutifs du projet de PLUi,
- Vu l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme concernant le principe d'équilibre,
- Vu la charte de gouvernance du PLUi de Mond'Arverne Communauté adoptée par délibération du conseil communautaire en date du 22 juin 2017 dans le cadre du transfert de la compétence PLUi, modifiée par délibération du 28 septembre 2017 et par délibération n°24-021 du 22 février 2024 mentionnant :

« Préambule

Si l'échelle intercommunale est incontournable, la commune n'en demeure pas moins la collectivité territoriale à partir de laquelle les territoires s'organisent et elle reste l'échelon pertinent du maintien et du développement de certains services de proximité. La question de la représentativité et de l'écoute de chacune des communes est donc très importante.

Enjeux

Les élus conçoivent le PLUI comme un outil au service de la solidarité territoriale, allant dans le sens d'une meilleure organisation de l'espace pour une plus grande satisfaction des besoins de tous les habitants, et répondant à la demande des communes par une mutualisation des moyens permettant aux élus de mieux maîtriser le développement de leur territoire. »

Valeurs et grands principes

L'intérêt d'élaborer un document d'urbanisme à l'échelle de Mond'Arverne Communauté est de prendre en considération à la fois les enjeux communaux et intercommunaux. Ces différents niveaux ne doivent pas se confronter mais plutôt s'harmoniser et se compléter en prenant en compte les intérêts des différents acteurs, et créer ainsi les conditions d'une dynamique territoriale. La procédure d'élaboration du PLUI doit donc comprendre des démarches ascendantes et descendantes entre les communes et l'intercommunalité. Le but est d'ancrer les principes posés à l'échelle intercommunale dans la réalité de chaque commune.

Le PLUI sera donc un document issu d'une concertation conjointe entre l'ensemble des communes, pour permettre une réponse aux préoccupations de chacun. Ainsi, chaque commune sera au cœur de l'élaboration du PLUI. Un aller-retour permanent entre Communauté de Communes et communes sera institué, pour garantir cette collaboration continue.

Il est convenu que Mond'Arverne Communauté, dans une approche négociée, ne s'opposera pas aux évolutions souhaitées par les communes dans la mesure où ces évolutions ne sont pas en contradiction avec les objectifs fixés pour l'élaboration du PLUI. »

La commune de La Roche-Noire s'est inscrite dans cette démarche collective et participative dans le respect de la charte de gouvernance dans son intégralité.

Or, lors de la rencontre sectorielle du 13 juin 2024, il a été exposé la répartition par strates définies par le comité de pilotage, dans lequel aucun représentant de la commune de La Roche-Noire ne siège, sans concertation préalable ;

- Pôles de vie : 515 logements sur la période 2021-2034,
- Pôles de proximité 100 logements sur la période 2021-2034,
- Communes rurales : 37 logements sur la période 2021-2034.

Pour toutes les communes rurales (dont La Roche-Noire), « le besoin en logements du PADD » a été ramené autoritairement de façon uniforme à 37 logements pour la période 2021-2034 se traduisant de fait dans le projet de règlement graphique.

Au-delà de ne pas avoir été concertée avec la commune de La Roche-Noire pour la préparation de la rencontre sectorielle du 13 juin 2024, cette répartition ne prend pas en compte les enjeux spécifiques de notre commune, comme la charte de gouvernance du PLUI s'y engage pourtant.

Il est évident que la ruralité vécue à La Roche-Noire, commune péri-urbaine, est spécifique et différente de celle d'autres communes rurales (au sens propre) du territoire communautaire, ce dont la clé de répartition présentée le 13 juin 2024 ne prend pas la mesure.

Ceci est explicitement mentionné dans le diagnostic du projet de PLH de Mond'Arverne Communauté, daté de mai 2025 « Des communes rurales qui se sont beaucoup développées pour certaines, notamment les communes à proximité des grands axes et de la métropole clermontoise telles que La Roche Noire qui a connu une explosion démographique en 50 ans, Saint Maurice ou encore Saint-Georges sur Allier qui ont vu leur population respectivement multipliée par deux et par trois ».

Pour rappel, la Commune de La Roche-Noire est pourvue de documents d'urbanisme depuis 1986 (POS) et d'un PLU « grenellisé » depuis 2014 cohérent avec le PLH de Mond'Arverne Communauté daté de 2018.

Nous avons fait parvenir différents courriers/courriels:

- Le 12 juin 2024 précédant la rencontre sectorielle du 13 juin 2024, pour mentionner les incohérences relevées au sujet des plans de zonage revisités, et reçus le 6 juin 2024,
- Le 20 septembre 2024 demandant la prise en compte de nombreuses remarques relatives au règlement graphique pour la Commune de La Roche-Noire tels que :

1) étude de faisabilité de construction d'un pôle scolaire en relation avec la salle MCC (chemin des Meuniers), étude en cours, liée à l'évolution démographique attendue de la commune,

2) étude de ruissellement et aménagements correspondants,

3) propositions de diminution de zones urbanisables pour :

- le pied de falaise afin de ne pas rajouter des constructions en ces lieux et limiter les possibilités,
- les zones périphériques de l'aire urbaine pour limiter l'extension,
- des zones centrales non envisagées à la construction (terrains municipaux, propriétés non desservies, ...).

4) rappel en zone U des zones pour lesquelles des projets sont en cours, voire déposés :

- Projet municipal de pôle scolaire,
- Permis d'aménager à la Planèze (OAP dans la version précédente),
- Permis d'aménager Chemin de la Source datant de 2022.

- Le 24 octobre 2024 faisant mention de la non prise en compte des commentaires précédents,
- Le 25 mars 2025 à la suite de la diffusion, en date du 5 mars 2025, de documents en vue de la préparation de l'arrêt du PLUI, un courrier relatif au projet de règlement graphique, ce dernier ne reprenant, encore une fois, toujours pas les commentaires émis précédemment.

La plupart des courriers sont restés lettres mortes ou sans explication quant à leur prise en compte et transposition ou non dans le projet de PLUI. Cette absence de considération nous laisse perplexes concernant le respect de la charte de gouvernance de Mond'Arverne Communauté.

Il apparaît, in fine, à l'analyse des documents arrêtés le 24 avril 2025 par le conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté et soumis à avis des personnes publiques associées, que les arguments précédemment mentionnés et communiqués en leur temps n'ont pas (ou peu) été pris en compte et que les éléments de décision n'ont jamais été concertés par anticipation avec les élus municipaux de La Roche-Noire.

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, il apparaît une forte contradiction entre, d'une part la volonté politique affichée dans la charte de gouvernance, à laquelle nous adhérons, sans réserve, et, d'autre part, les arbitrages auxquels le Copil du PLUI de Mond'Arverne Communauté a procédé conduisant à un règlement graphique communal inacceptable en l'état pour la commune de La Roche-Noire ne tenant compte ni de la situation urbanistique de la commune longue de plusieurs décennies ni des remarques successives formulées et communiquées par les élus municipaux, sollicités à cet effet par les services intercommunaux.

De plus, sur la base des documents mis à jour le 27 juin 2025 sur le répertoire partagé « PLUI ARRET MAC 2025 - OneDrive », l'analyse des pièces complémentaires « Logts_Récapitulatif_juillet2025 » montrent que les communes rurales (dont La Roche-Noire) sont restreintes à un droit à construire de 541 logements possibles selon le plan de zonage soumis à avis alors que 560 logements avaient été envisagés au PADD, donc en deçà du besoin estimé déjà très restrictif.

DONNEES DU PADD			
Nbre de logts total sur 2021-2034	Répartition des logements en % au PADD	Nbre de logts	Nbre de logts par types de strates et par communes
	selon armature	par types de communes	
2 800	55% pôles de vie (3)	1 540	513,33
	25% pôles de proximité (7)	700	100,00
	20% communes rurales (15)	560	37,33
		2 800	2 800

Sur la durée globale du PLUi

LE ZONAGE DU PLUI 2					
Nbre de logts total sur 2021-2034	Bilan du PLUI 2 par strates				
	Strates de l'armature territoriale	Les besoins en logements du PADD et le nombre de logements prévu au règlement graphique			La répartition des logements en % / PADD au plan de zonage
		Nombre de logements au PADD	Nombre de logements au plan de zonage	DIFFERENCE en nombre de logements	
2 800	Les pôles de vie (3)	1 540	1 469	-71	52%
	Les pôles de proximité (7)	700	825	125	29%
	Les communes rurales (15)	560	541	-19	19%
	TOTAL	2 800	2 835	35	101%

Sur la durée globale du PLUi

Figure 1 : Extrait des documents soumis à avis aux PPA

A la lumière de ces arguments, les possibilités de développement de la commune de La Roche-Noire sont clairement amputées. Il ne s'agit pas d'accroître les droits à construire, ce qui irait à contrario de la limitation de consommation d'ENAF, mais de maintenir certains de ceux qui sont pertinents dans le PLU actuel, fruits d'une longue démarche de réflexion d'urbanisme et de cohérence avec le PLH et également présents dans la version du PLUi arrêtée le 31 août 2023, sachant que les élus municipaux ont communiqué plusieurs propositions de réduction de consommation d'ENAF sur la commune (dont des terrains communaux), abondant ainsi, une démarche constructive.

Nous faisons observer, en complément, que les éléments du PLUi arrêté le 31 août 2023 concernant la commune de La Roche-Noire, n'ont pas fait l'objet de remarques négatives de la part de la DDT dans son avis du 19 décembre 2023, peut-être parce que les élus municipaux avaient joué le jeu et procédé à un gros travail de réduction de la consommation d'ENAF.

Enfin, il est nécessaire de rappeler également, qu'entre le projet de PLUi arrêté le 31 août 2023 et le projet arrêté le 24 avril 2025, la commune de La Roche-Noire a encore émis des propositions de réduction de consommation d'ENAF, dont nombre ne sont pas retranscrites dans le règlement graphique.

Pour conclure, il apparaît tout à fait pertinent et cohérent que les parcelles :

- ZE93, ZE 237 (en zone de densification et déjà desservies par l'intégralité des réseaux),
- ZE 286, ZE 287, ZE 288 et ZE 289 (pour lesquelles un permis d'aménager a été validé et la DAACT communiquée),
- ZB 7 (objet précédemment d'une OAP),

soient maintenues en zone urbaine d'habitat dans le règlement graphique du PLUi, comme mentionné à plusieurs reprises.

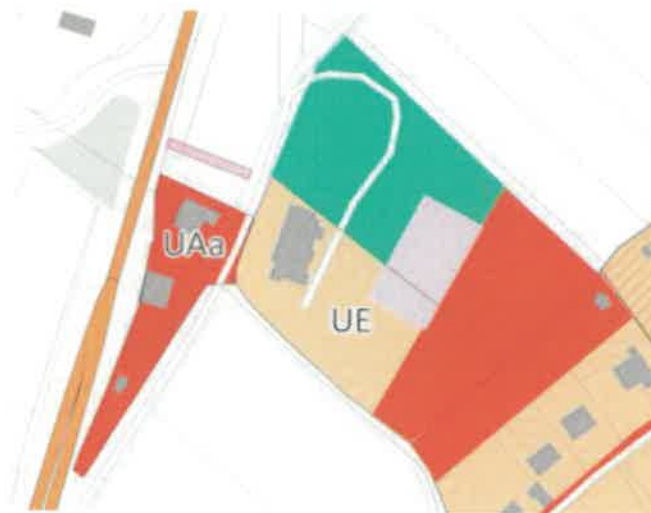
Nous ne partageons pas la méthode du projet de PLUi (dans sa deuxième version) dont l'objectif est d'aboutir, à tout prix, à un PLUi approuvé début 2026 au plus tard, faisant fi des considérations spécifiques, concernant la commune de La Roche-Noire, à tout le moins.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide, à l'unanimité :

- De donner un avis **défavorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Mond'Arverne Communauté tel qu'il a été arrêté le 24 avril 2025,

- De formuler les observations suivantes :

- 1) Concernant le projet de construction d'un pôle scolaire en relation avec la salle MCC (chemin des Meuniers), parcelle ZA 120, nous réitérons le commentaire du 20 septembre 2024 cohérent avec le projet en question et la cartographie.



- 2) Concernant le bourg, la zone Us-1 située sous la falaise a été considérablement étendue, sans aucun échange ni justificatif versus le zonage circulé en mars 2025.
Le zonage tel que présenté en mars 2025 était cohérent car globalement superposé à la zone rouge du PPRN chute de blocs (risque fort à très fort). Il convient de revenir au zonage de mars 2025 cohérent avec le PPRN.



- 3) Pour la zone située au Nord du cimetière, nous sommes en accord avec le zonage « zone urbaine d'habitat » tel qu'explicité par la cartographie du projet de PLUI arrêté le 22 avril 2025.



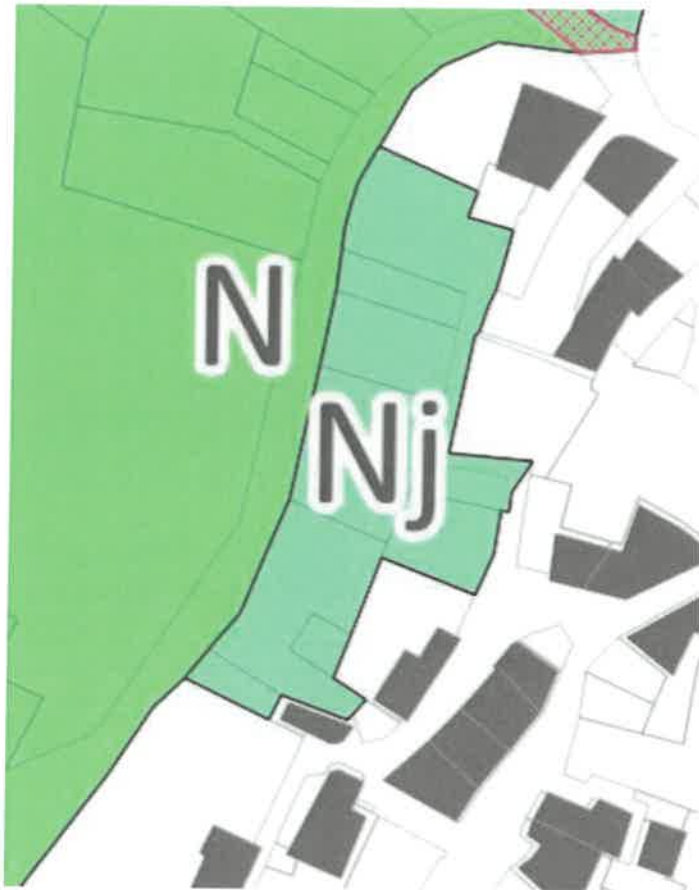
- 4) La parcelle ZE 64 ; propriété communale, pourrait avantageusement être classée en N comme mentionné le 20 septembre 2024.



- 5) Une partie des parcelles ZC 220, ZC 300, ZC 219, ZC 218 et ZC 217 peut être classé en N comme mentionné le 20 septembre 2024.



- 6) Les parcelles ZC 289, ZC 288, ZC 268, ZC 267, ZC 269, ZC 264, ZC 266, ZC 265 et ZC 262 sont, de façon cohérente, classées NJ mais pas en bois et bosquets car, pour la plupart, ce sont des jardins cultivés.



- 7) L'accotement du chemin du ruisseau est mentionné comme étant de nature « patrimoine végétal et paysager » ce qui n'est pas le cas s'agissant d'un fossé d'écoulement régulièrement entretenu pour favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement (curage, fauchage,).
Ne pas mentionner « patrimoine végétal et paysager ».



- De charger Monsieur le Maire de de LA ROCHE-NOIRE de transmettre la présente délibération et les observations formulées à Monsieur le Président de Mond'Arverne Communauté,
- De dire que la présente délibération sera affichée en mairie un mois et publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait et délibéré, jour, mois et an que dessus,
Affiché le 9 juillet 2025,
Au registre sont les signatures,
En Mairie de La Roche Noire, le 9 juillet 2025,
Le Maire, Pascal BRUHAT

Le secrétaire de séance, Marie-Aimée GUILMAN.