



LE CREST 16/2025

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers

En exercice : 15

Présents : 11

Votants : 14

Le : 09 juillet 2025

Le Conseil municipal de la commune LE CREST, Puy-de-Dôme dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Gérard PERRODIN, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 04 /07 /2025

Présents : MM PERRODIN Gérard, BOUNIOL Jean-Louis, COVRE Myriam, FOURNIER Patrick, KARDOUD Leïla, RABY Laurent, VIALLEFONT Michel, REVERET Carine, ENGELBERT Jean-Michel, VANPARYS ROTONDI Julie, THEBAULT Alain

Absents excusés : DELORME Tiphaine (donne pouvoir à Gerard PERRODIN), MALLET Loïc (donne pouvoir à Carine REVERET), TIXIER Nathalie (arrivée à 18h43 donne pouvoir à Michel VIALLEFONT)

Absents : LE CHAPELAIN Diane

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Mond'Arverne Communauté

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 l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme qui dispose que :

Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés.

Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

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,

CONSIDERANT que la commune de LE CREST a été intégrée dans un « Pôle de Proximité » avec les communes de CHANONAT, LA ROCHE BLANCHE, ORCET et VEYRE-MONTON.

CONSIDERANT qu'au regard de la consommation d'ENAF visée de 49% à l'échelle de Mond'Arverne Communauté, la répartition de cette consommation s'est faite selon l'armature territoriale constituée des 3 strates (les pôles de vie, les pôles de proximité et les communes rurales).

CONSIDERANT que le Tome 1-3 du Rapport de présentation (p. 45-46) fait état d'une proposition de répartition de 4,39 ha par types de communes pour les Pôles de Proximité, soit 4,39 ha pour LE CREST, CHANONAT, LA ROCHE BLANCHE, ORCET et VEYRE-MONTON.

CONSIDERANT que le bilan des besoins en logement du PADD (p. 28) et le nombre de logements prévu au règlement graphique fait état d'une production très importante des communes de CHANONAT, LA ROCHE BLANCHE et VEYRE-MONTON, au contraire des communes de LE CREST et d'ORCET comme suit : -

- CHANONAT : 100 logements au PADD contre 106 logements au plan de zonage, soit 6 logements en trop
- LA ROCHE BLANCHE : 100 logements au PADD contre 112 logements au plan de zonage, soit 12 logements en trop
- VEYRE-MONTON : 100 logements au PADD contre 156 logements au plan de zonage, soit 56 logements en trop
- ORCET : 100 logements au PADD contre 93 logements au plan de zonage, soit 7 logements restant à réaliser
- LE CREST : 100 logements au PADD contre 78 logements au plan de zonage, soit 22 logements restant à réaliser

CONSIDERANT que le Tome 1-3 du Rapport de présentation (p. 48-49) fait état de l'objectif du PADD de consommation d'ENAF à hauteur de 4,39 ha pour chacune de ces cinq communes.

CONSIDERANT que le Tome 1-3 du Rapport de présentation (p. 48-49) fait état d'une consommation d'ENAF qui est très défavorable à la commune de LE CREST, au détriment des autres communes et tout particulièrement de VEYRE-MONTON et LA ROCHE BLANCHE :

- CHANONAT : 3,93 ha d'ENAF consommés pour 4,39 ha fixés par le PADD
- LA ROCHE BLANCHE : 7,21 ha d'ENAF consommés pour 4,39 ha fixés par le PADD
- LE CREST : 5,89 ha d'ENAF consommés pour 4,39 ha fixés par le PADD
- ORCET : 3,52 ha d'ENAF consommés pour 4,39 ha fixés par le PADD
- VEYRE-MONTON : 11,02 ha d'ENAF consommés pour 4,39 ha fixés par le PADD

CONSIDERANT que la consommation d'ENAF autorisée par le futur PLUi pour la commune de VEYRE-MONTON est bien supérieure à ce qui est autorisée par le PADD.

CONSIDERANT que la consommation d'ENAF autorisée par le PLUi pour les communes du Pôle de proximité LE CREST, CHANONAT, LA ROCHE BLANCHE, ORCET et VEYRE-MONTON est manifestement déséquilibrée entre celles-ci.

CONSIDERANT que ce déséquilibre est d'autant plus important que la commune de LE CREST est la commune ayant le moins consommé d'ENAF ces dernières années, au contraire des communes de CHANONAT, LA ROCHE BLANCHE, ORCET et VEYRE-MONTON

CONSIDERANT que la commune de LE CREST a approuvé, par délibération n° 01/2015 du 28 janvier 2015, son Plan Local d'urbanisme suite à la révision de son Plan d'Occupation des Sols.

CONSIDERANT que le rapport de présentation, Tome 2 (p. 101) du PLU de la commune de LE CREST adopté en 2015 faisait état d'une forte réduction des zones urbaines et à urbaniser du POS, à savoir que 24,55 ha de zones à urbaniser au POS ont été supprimés au PLU.

CONSIDERANT que la mutualisation de la consommation d'ENAF entre les communes d'un même Pôle de proximité a pour conséquence de rompre l'égalité entre les différentes collectivités territoriales le composant.

CONSIDERANT que l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme fixé par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est un objectif national qui ne peut être décliné au niveau local en imposant une mutualisation de la consommation d'ENAF.

CONSIDERANT que le projet de PLUI de Mond'Arverne Communauté affecte défavorablement les possibilités de constructibilité de la commune de LE CREST et par suite, son attractivité.

CONSIDERANT que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborées sur la commune de LE CREST ne correspondent pas aux objectifs fixés par la commune de LE CREST.

CONSIDERANT que le règlement écrit du futur PLUi comprend des dispositions qui sont en contradiction avec les objectifs nationaux et locaux de densification, ainsi qu'avec les objectifs fixés par la commune de LE CREST.

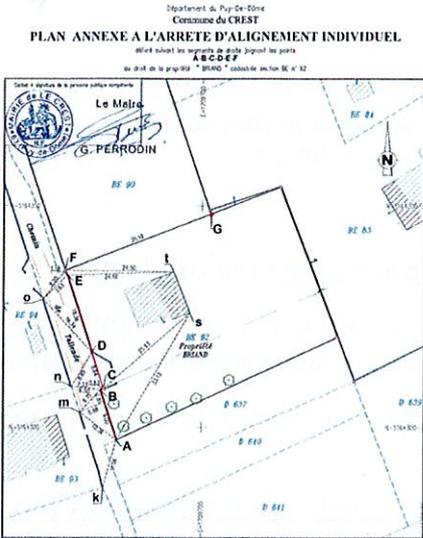
La Commune de LE CREST, après avoir étudié les documents, émet l'avis suivant :

1. Concernant les dispositions graphiques

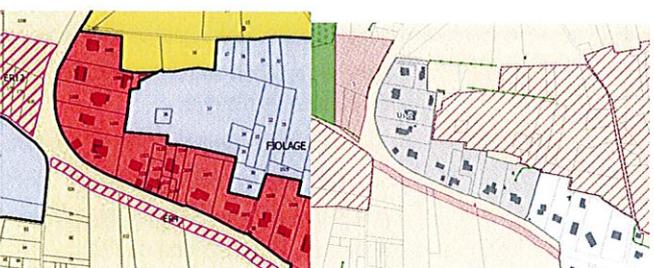
1.1. La commune de LE CREST, malgré un besoin de logements d'au moins 22 logements, voit son territoire amputé de nombreuses zones qui été antérieurement constructibles, ce qu'elle conteste.

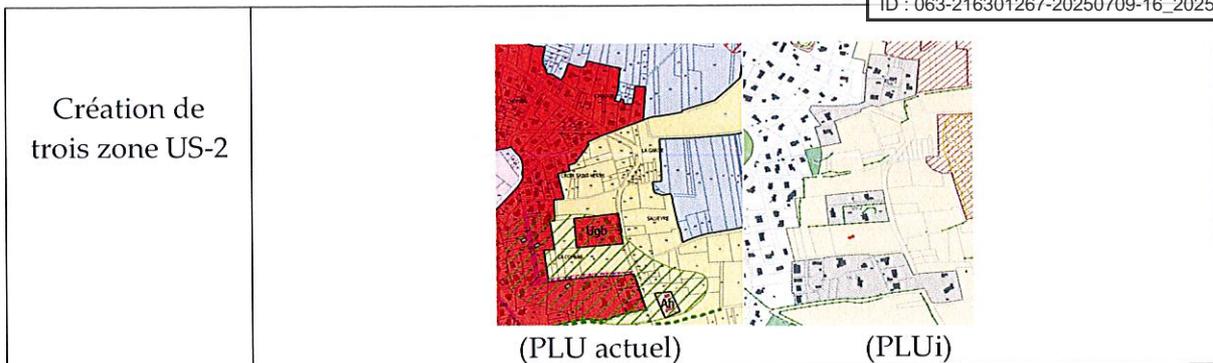
Remarques	Localisation
<p>Suppression de la constructibilité de la partie haute des parcelles au Nord.</p>	 <p>(PLU actuel) (PLUi)</p>
<p>Suppression de la constructibilité au Sud-Ouest</p>	 <p>(PLU actuel) (PLUi)</p>

1.2. Une discordance entre le plan cadastral et le document d'urbanisme est relevée, s'agissant de la parcelle BE 92 (anciennement BE 635-636).

Remarques	Localisation
<p>Discordance entre le plan de zonage et le plan cadastral.</p> <p>La parcelle BE 92 n'est pas reprise, d'autant plus que le zonage constructible n'est pas concordant avec la totalité de la parcelle.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> (PLUi) (Arrêté d'alignement) </div>

1.2. Des zones dites « sensibles » ont également été créées, venant limiter la densification sur la commune de LE CREST, en contradiction avec les objectifs du PLUi.

Remarques	Localisation
<p>Création d'une zone US-2</p>	<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: center; margin-top: 10px;"> (PLU actuel) (PLUi) </div>



La commune de LE CREST entend donc s'opposer à la suppression des zones constructibles et à la création des zones Us-2 susvisées, tout en sollicitant une correction du zonage pour la parcelle BE 92.

2. Concernant les dispositions écrites

Le PLUi a procédé à la création de zones Us, zone urbaine présentant des sensibilités en termes d'étalement urbain, en matière de risques, de capacités de réseaux.

Plus précisément, le rapport de présentation (p. 70-71) fait état de deux types de zone Us :

- Us-1 : zones sensibles aux risques en fonction de leur environnement naturel ou urbain, où la constructibilité est limitée aux seules extensions des constructions existantes, qui sont par ailleurs encadrées par des emprises au sol maximum
- Us-2 : zones sensibles à l'étalement urbain, afin de stopper l'étalement urbain dans ces zones car la poursuite de l'urbanisation n'est pas souhaitable en raison d'une morphologie présentant un desserrement urbain excessif impactant les paysages et les silhouettes bâties des bourgs et villages. Ces zones concernent les extensions urbaines récentes qui conduisent à une urbanisation linéaire aux abords d'une ou plusieurs voies formant une « langue urbaine » au sein d'espaces agricoles ou naturels. Sur ces secteurs, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les extensions et les annexes le sont. Ces dispositions et la mise en œuvre de ces zones permettent de resserrer la densification sur des secteurs ciblés au plus proche des centralités. Si la restriction de constructibilité sur ces secteurs favorise la densification sur d'autres espaces, elle permet aussi de maintenir des continuités écologiques au sein de ces secteurs avec des parcelles restant non-bâties.

Dans les zones Us-1 et Us-2, les dispositions règlementaires sont identiques :

Zone Us	<p>Seules sont autorisées dans cette zone, les extensions et annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m². • De ne pas excéder 2 annexes (dont les piscines) <p>Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p>
----------------	---

Si la délimitation de zones sensibles aux risques était envisagée par le PADD (p. 61), la création de zones « sensibles » à l'urbanisation ne ressort pas du PADD.

Elles ne sont, en réalité, pas véritablement justifiées par des objectifs du PLUi.

Au contraire, le PADD (p. 14) prévoit que la consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités plus importantes.

Les dispositions applicables aux zones Us-2 rendent impossible toute nouvelle construction, et font obstacle à une division de terrain pour permettre la réalisation d'une seconde construction.

Cela est en contradiction avec les objectifs de densification et de limitation de la consommation des ENAF dès lors que les zones Us-2 sont comprises dans l'enveloppe urbaine et que leur densification permettrait d'assurer la production de logement sans extension.

C'est précisément la question de la densité des constructions à usage d'habitat qui a conduit à l'interruption de l'élaboration du PLUi le 27 février 2024.

Les dispositions relatives au Coefficient de Pleine Terre en zone Us (0,4) permettent, par ailleurs, de conserver une surface minimale d'espaces verts, même en cas de division foncière.

La constructibilité de ces parcelles pour les nouvelles constructions doit être autorisée, avec, le cas échéant et si nécessaire, l'élaboration de dispositions règlementaire assurant une insertion paysagère des nouvelles constructions.

Il résulte de tout ce qui précède que le principe même de ces zones Us-2 doit être remis en cause.

La commune de LE CREST entend donc s'opposer à la création de zones Us-2 sur son territoire, dès lors que cela ne correspond pas à ses demandes et méconnaît les objectifs du PADD en matière de production de logement et de consommation d'ENAF sur la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

Article 1 : Demande à ce que les mesures rectificatives demandées dans cet avis soient respectées, tout particulièrement s'agissant des zonages et des règles retenues.

Article 2 : Emet un avis **défavorable** sur le projet de PLUi arrêté par MOND'ARVERNE COMMUNAUTE par délibération n° 25-050 en date du 24 avril 2025

De charger Monsieur le Maire de la Commune de LE CREST de transmettre la présente délibération et les observations formulées à Monsieur le Président de MOND'ARVERNE COMMUNAUTE.

- Adopté à l'unanimité des présents

En mairie le 16 juillet 2025

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,



Le Maire

Gérard PÉRRODIN.

Le secrétaire de séance,

Laurent RABY.