



**COMMUNE DE VIC-LE-COMTE**

**DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DOME**

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**N°055/2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-trois juin à 19h30, le Conseil municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Antoine DESFORGES, Maire.

**Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29**

**Date de convocation du Conseil Municipal : 17 juin 2025**

**PRÉSENTS** : M. Antoine DESFORGES, Mme Cécile DURAND, M. Laurent BÉGON-MARGERIDON, Mme Valérie DUPOUYEY-BOURDUGE, M. Cyrille FAYOLLE, Mme Catherine FROMAGE, M. Jean-Yves GALVAING, M. Jean-Claude ARESTE, M. Bernard BRUN, Mme Elodie PINEAU, Mme Patricia CHAPUT, M. Gilles PAULET, Mme Annie SEYS, Mme Audrey GRANET, Mme Cendrène CHARBONNIER, Mme Danielle VASSON, Mme Delphine COUSINE, Mme Aurélie VAUDABLE (départ à 21h45), M. Robert DELABRE, M. Thomas HEYRAUD, Mme Stéphanie PICARD, M. Paul BRAULT, M. Dominique SCALMANA, M. Jean-François BLANC;

**ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION** : Mme Eva CUBIZOLLES à Mme Elodie PINEAU, M. Jean-Paul ALARY à Mme Annie SEYS, M. Axel WIMMEL à M. Cyrille FAYOLLE, M. Philippe DUMONCEAU à M. Paul BRAULT, M. Pierre SECRÉTANT à M. Jean-François BLANC, Mme Aurélie VAUDABLE à M. Thomas HEYRAUD ;

**SECRETAIRE DE SÉANCE** : M. Thomas HEYRAUD.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer valablement.

**OBJET : Avis de la commune de Vic-le-Comte relatif au second projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) arrêté**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que le conseil communautaire de la Communauté de communes Mond'Arverne Communauté a :

- Prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) par délibération n°18-015 en date du 25 janvier 2018 ;
- Débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi lors de sa séance du 26 septembre 2019 ;
- Organisé un second débat sur ces orientations lors de la séance du 27 octobre 2022 ;
- Arrêté une première fois le projet de PLUi par délibération n°23-100 en date du 31 août 2023 ;
- Prescrit 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 par délibération n°24-020 en date du 22 février 2024 ;
- Arrêté une seconde fois le projet de PLUi par délibération n°25-050 en date du 24 avril 2025 et tiré simultanément le bilan de la concertation conformément aux dispositions de l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme.



Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le

ID : 063-216304576-20250623-2025\_101-DE



Monsieur le Maire rappelle qu'une réunion de présentation à destination de l'ensemble des membres du conseil municipal s'est déroulée le 19 mai 2025 au cours de laquelle les évolutions du projet pour la commune de Vic-le-Comte entre la première et la deuxième version du projet de PLUi ont été exposées ; il rappelle également que l'ensemble du projet de PLUi dans sa première version avait été présenté dans les mêmes conditions en date du 12 juillet 2023. Il propose en conséquence de ne pas exposer de nouveau ce projet dans son intégralité au conseil municipal mais de simplement rappeler les éléments essentiels de celui-ci.

Le PLUi est un document prospectif qui traduit le projet d'aménagement du territoire intercommunal de Mond'Arverne Communauté à l'horizon de 10 à 15 ans et qui s'inscrit dans un large contexte de planification territoriale, notamment en lien avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont, ainsi que les enjeux et les objectifs des documents cadres tels que le Plan Local de l'Habitat (PLH arrêté en 2025) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET approuvé en 2019).

Le dossier de PLUi comprend plusieurs documents :

- Le rapport de présentation expose le diagnostic, détermine les capacités de densification, présente l'analyse de l'état initial de l'environnement, guide les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement de Développement Durables, justifie la déclinaison du projet territorial dans les documents réglementaires et évalue les incidences des orientations du PLUi sur l'environnement (tome 1) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations stratégiques de développement du territoire intercommunal à une échéance de 10 à 15 ans (tome 2) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des principes généraux d'aménagement pour les OAP sectorielles et apportent une approche globale sur un enjeu spécifique pour les OAP thématiques. Le PLUi comporte deux OAP thématiques : la Trame verte et bleue de Mond'Arverne, et les lisières ainsi que deux OAP sectorielles pour la commune de Vic-le-Comte (tome 3) ;
- Les règlements écrit et graphique (plan de zonage) fixent les règles d'utilisation des sols pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières dont les limites de chacune sont reportées au plan ; les cahiers communaux précisent les règles spécifiques à certains secteurs (tome 4) ;
- Les annexes regroupent les documents techniques concernant les servitudes d'utilité publique (tome 5), les contraintes, les annexes sanitaires et réseaux publics (tome 6), ainsi que les pièces administratives concernant la procédure d'élaboration du PLUi (tome 7).

Le PLUi arrêté est désormais soumis à la consultation de différents partenaires ayant participé à son élaboration et qui disposent d'un délai de trois mois à compter de la date de transmission du projet arrêté pour émettre un avis sur le dossier de PLUi.

À l'issue de ce délais le président de Mond'Arverne Communauté devra prendre un arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique qui se déroulera pendant un mois minimum. La commission d'enquête disposera ensuite d'un délai d'un mois pour rendre son rapport à l'issu duquel Mond'Arverne communauté pourra procéder à des ajustements du PLUi pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête. Enfin, le conseil communautaire délibérera pour approuver le PLUi.

Après son approbation courant 2026, le PLUi sera alors opposable à toutes demandes d'urbanisme et remplacera le PLU de Vic-le-Comte aujourd'hui en vigueur. Les dispositions réglementaires de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et des Paysages (AVAP) de la commune de Vic-le-Comte demeureront quant à elles applicables.



Monsieur le Maire indique enfin à l'assemblée que, conformément aux dispositions des articles L.153-15 et R.153-5 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'avis des communes membres de Mond'Arverne Communauté, que cet avis doit être rendu dans un délai maximal de trois mois à compter de l'arrêt du projet et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. Il invite donc le conseil municipal à se prononcer sur le projet de PLUi arrêté.

À l'issue de cet exposé, le Conseil Municipal décide à la majorité 24 voix pour et 5 voix contre (M. Dominique SCALMANA, M. Paul BRAULT, M. Jean-François BLANC, M. Pierre SECRETANT, M. Philippe DUMONCEAU) :

- De donner un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tel qu'arrêté par le conseil communautaire de la communauté de communes Mond'Arverne Communauté ;
- De formuler les observations suivantes :
  - 1) Les parcelles cadastrées ZM 329 et 330, lieu-dit « Lachaux », ont fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB) positif délivré le 24/05/2024, puis d'une Déclaration Préalable positive délivrée le 30/09/2024 afin de détacher deux lots à bâtir de la parcelle initiale (ZM 306). Or l'accès à la parcelle ZM 330 a été classé en zone agricole. Il conviendrait donc de classer l'ensemble de la parcelle ZM 330 dans la zone Ug du PLUi, conformément au plan annexé à la présente.
  - 2) Les parcelles cadastrées ZB 310 (partie), 319 et 320, lieu-dit « Vignolat » à Longues, ont fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB) positif délivré le 04/02/2025 pour réaliser une opération consistant en une division foncière (3 lots à bâtir dont 2 destinés à la construction de maison individuelle et 1 destiné à la construction d'un bâtiment à vocation culturelle et historique), suivi d'une Déclaration Préalable positive délivrée le 31/01/2025 afin de diviser ces parcelles. Afin de prendre en compte les projets de constructions projetés et leurs destinations, il conviendrait de classer les parcelles nouvellement créées cadastrées ZM 1259, 1261, 1262, 1265 et 1266 dans la zone Ug du PLUi, conformément au plan annexé à la présente.
  - 3) L'État prévoit la réalisation d'un futur casernement de Gendarmerie face au site de la Banque de France à Longues, sur des parcelles appartenant à cette dernière et cadastrées AD 2, 3, 4 et 5, lieu-dit « Chamalet ». Or, en l'état actuel du projet tel que l'a défini les services de gendarmerie (besoin de 13 000 m<sup>2</sup> de terrain pour une surface de plancher d'environ 3 000 m<sup>2</sup>), l'emprise constructible des terrains concernés ainsi que le règlement de la zone Ui du PLUi qui concerne actuellement une partie de ces terrains ne permettra pas d'autoriser ce projet.  
Aussi, il conviendrait d'une part d'élargir la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle AD 5 et sur une partie de la parcelle AD 3 conformément au plan annexé à la présente, et d'autre part de reclasser l'ensemble de ces terrains dans une zone urbaine du PLUi autorisant à la fois les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (pour les bâtiments administratifs de la gendarmerie) et les habitations (pour l'hébergement des gendarmes et de leurs familles).
- De charger Monsieur le Maire de transmettre la présente délibération et les observations formulées à Monsieur le Président de la communauté de communes Mond'Arverne Communauté ;



Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le



ID : 063-216304576-20250623-2025\_101-DE

- **De dire que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et publiée au recueil des actes administratifs de la commune.**

**Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Vic-le-Comte, le 24 juin 2025**

**Le secrétaire,**

**M. Thomas HEYRAUD**



**Le Maire,**

**M. Antoine DESFORGES**

**Le Maire :**

**-Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, compte tenu de sa transmission en Préfecture d'une part, et de sa publication en Mairie d'autre part, le : 25 juin 2025.**

**-Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la date de son caractère exécutoire.**

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

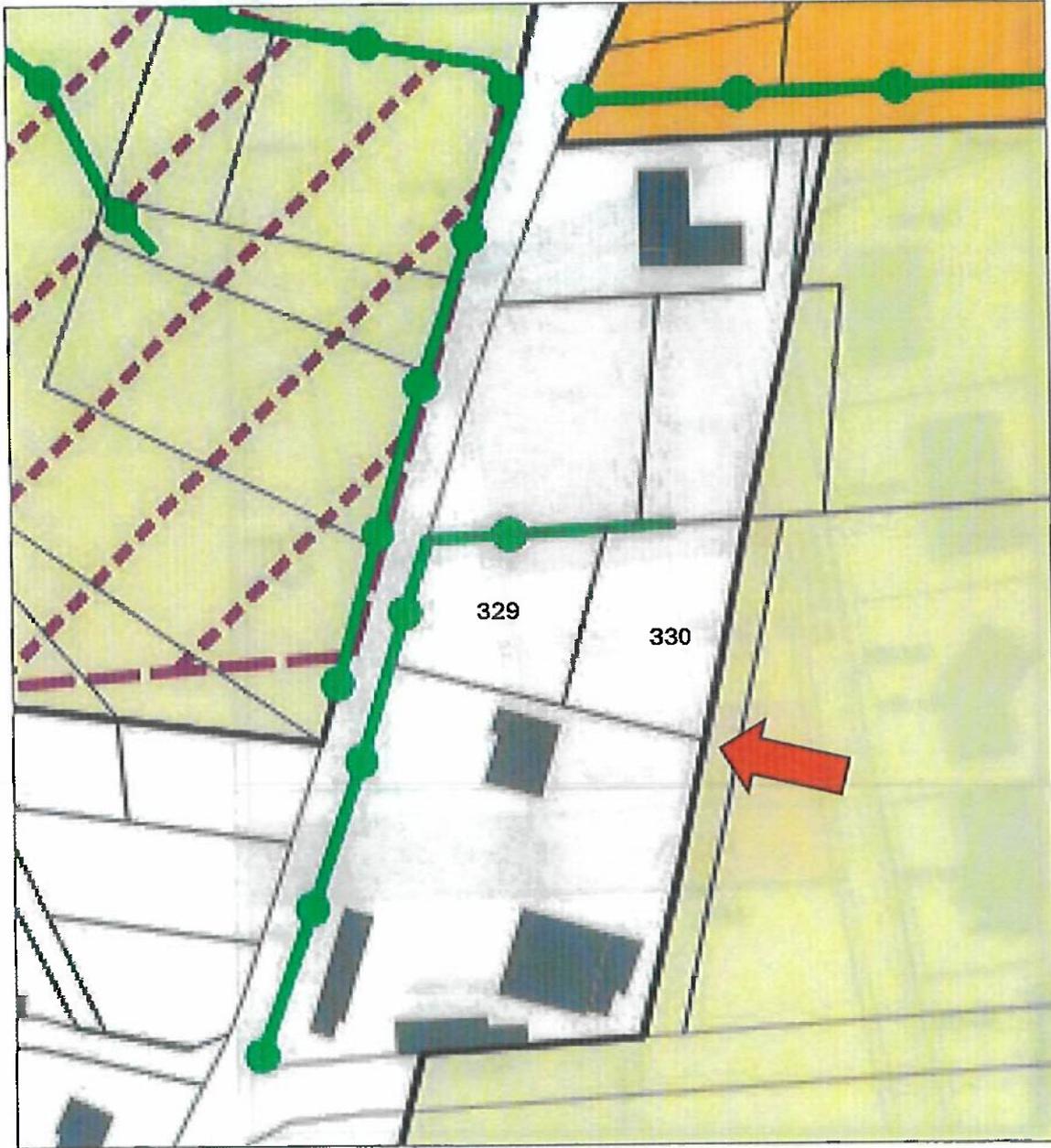
Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le

ID : 063-216304576-20250623-2025\_101-DE

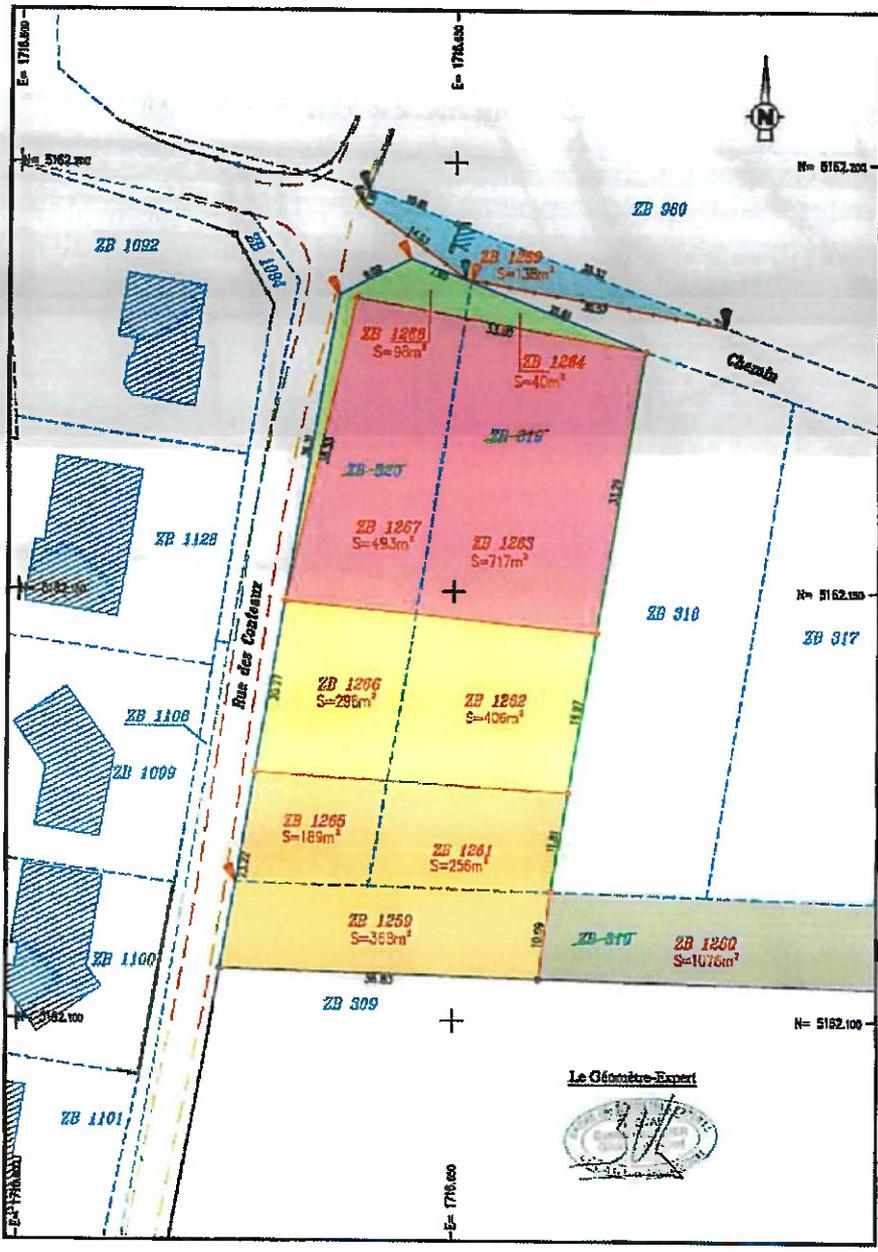


1) Reclasser la partie de la parcelle ZM 330 de la zone A à la zone Ug.





2) Reclasser les parcelles ZM 1259, 1261, 1262, 1265 et 1266 de la zone Ut à la zone Ug



Envoyé en préfecture le 27/06/2025

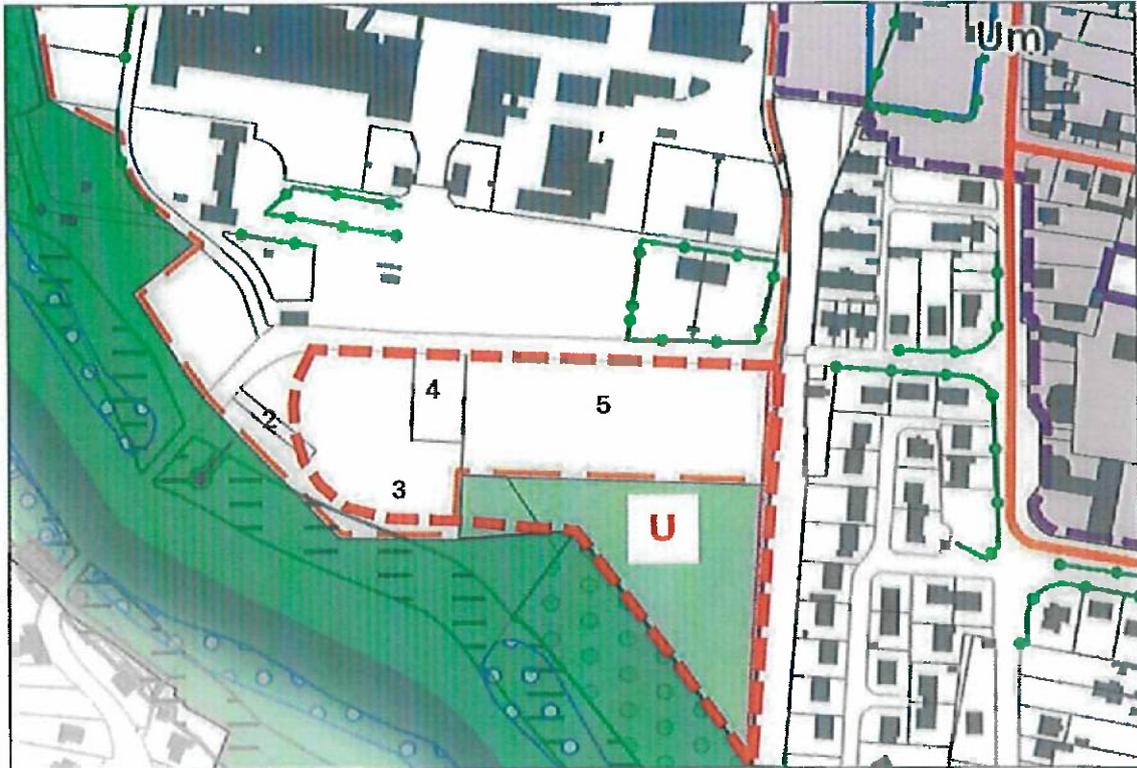
Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le

ID : 063-216304576-20250623-2025\_101-DE



- 3) Modifier la zone constructible sur les parcelles AD 2, 3 et 5 (selon le périmètre rouge) et reclasser ces terrains dans une zone urbaine du PLUi adaptée à un casernement de gendarmerie



<p align="center"><b>MAIRIE DE VIC-LE-COMTE</b></p>		
<p align="center"><b>NOTE A L'ATTENTION DE</b></p>	<p align="center">Le Maire, Murielle PRUNET</p>	
<p align="center"><b>COPIE À</b></p>	<p align="center">Aurélie ROUDEL</p>	
<p align="center"><b>DATE</b></p>	<p align="center">01/07/2025</p>	
<p align="center"><b>RÉDACTEUR</b></p>	<p align="center">Arnaud VERGNE</p>	

**Objet : Projet de casernement de Gendarmerie face au site EUROPAFI / Banque de France à Longues – compatibilité avec le projet de PLUi arrêté de Mond'Arverne Communauté**

## CONTEXTE

Dans le cadre du développement du site de la Banque de France à Longues avec l'arrivée en 2026 de l'imprimerie transférée du site de Chamalières aux côtés de la papeterie d'Europafi, filiale de la Banque de France, l'État souhaite aménager face à cet ensemble industriel, un casernement de Gendarmerie. Celui-ci regrouperait à la fois la brigade territoriale de Vic-le-Comte et le peloton de surveillance et d'intervention de la gendarmerie (PSIG) de Clermont-Ferrand.

Ce projet a pour objectif de renforcer les moyens de sécurité aux abords immédiats de la Banque de France permettant ainsi de répondre au cahier des charges de la Banque Centrale Européenne, mais il permettra également d'augmenter les capacités d'intervention des forces de sécurité pour les habitants du territoire et revêt donc un caractère d'intérêt général.

Le projet de casernement porte sur 26 logements de plain-pied et les locaux de la gendarmerie nécessitant une emprise foncière d'environ 13 000 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher totale d'environ 3 000 m<sup>2</sup>. Ce projet sera porté par l'État qui souhaite confier sa réalisation à CDC Habitat, filiale de la Caisse des Dépôts. CDC Habitat sera ensuite chargé de la gestion locative des logements loués aux gendarmes et à leurs familles. Le calendrier prévisionnel de ce projet est estimé à 5 ans.

Dans ce contexte, il est nécessaire d'analyser la compatibilité de ce projet de casernement de Gendarmerie avec les dispositions réglementaires du futur PLUi de Mond'Arverne Communauté, ce document ayant été arrêté au conseil communautaire du 24 avril 2025, son approbation devant quant à elle intervenir au mois de janvier 2026.



*Les terrains concernés par ce projet sont les parcelles cadastrées AD 2, 3, 4 et 5.*

## LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PROJET DE PLUI ARRÊTÉ

### LE RÉGLEMENT ÉCRIT

Dans le projet de PLUi arrêté, les terrains concernés par le projet de casernement sont actuellement classés en zone Ui – zone dédiée aux zones d'activités, au règlement graphique (zonage) du projet de PLUi.

À la lecture du règlement applicable à cette zone Ui concernant les destinations (de constructions) autorisées, interdites ou autorisées sous conditions dans cette zone, on constate que la destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » (destination applicable aux locaux de la gendarmerie) ainsi que la destination « *Habitation* » (destination applicable aux logements des gendarmes et de leurs familles) sont interdites.

Dès lors, sans qu'il soit nécessaire de pousser plus loin l'analyse des dispositions réglementaires de cette zone Ui vis-à-vis du projet de casernement, on constate que celle-ci n'est pas adaptée au projet.

À la lecture du tableau des destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition dans le règlement écrit du projet de PLUi arrêté, la seule zone qui pourrait autrement autoriser à la fois les destinations de constructions « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » et « *Habitation* » serait la zone Um – zone urbaine mixte, mais celle-ci comporte des dispositions réglementaires plus contraignantes pour le projet architectural de casernement.

Aussi, concernant les autres zones urbaines prévues dans le projet de PLUi arrêté, la zone Ue – zone dédiée aux équipements (publics), semble la plus adaptée au projet de casernement de gendarmerie puisqu'elle autorise de fait les constructions à destination des « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ; cependant, le règlement de cette zone n'autorise pas les constructions à destination d'« *habitations* », même si elles sont nécessaires à l'activité des équipements publics. Autrement, les autres dispositions réglementaires de la zone Ue sont assez limitées et laisserait donc une assez grande liberté quant au projet architectural qui pourra être prévu pour le futur casernement de Gendarmerie.

Une autre disposition réglementaire du projet de PLUi arrêté est également incompatible avec le projet de casernement de Gendarmerie : sur l'ensemble du territoire intercommunal, pour toutes les opérations à destination d'habitation de plus de 8 logements ou de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface de plancher de l'opération dévolue à du logement social (dont au moins la moitié dédiée à du logement locatif social) doit être de 40% minimum pour les pôles de vie (dont Vic-le-Comte fait partie), les logements du projet de casernement seraient donc en l'état soumis à cette obligation quelle que soit la zone urbaine retenue.

### LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

S'agissant de l'emprise de la zone urbaine sur les parcelles concernées par le projet, actuellement prévue dans le projet de PLUi arrêté, on constate que celle-ci représente une superficie totale de 18 738 m<sup>2</sup>, soit une superficie qui semble suffisante pour le projet de casernement de Gendarmerie.

Cependant, cette superficie totale est amputée de plusieurs façons :

- Par le parking existant d'une superficie total de 6 783 m<sup>2</sup>, la Banque de France ayant signifié qu'elle souhaitait conserver pour son usage la partie ouest de ce parking représentant une superficie d'environ 3 089 m<sup>2</sup> ;
- Par une partie difficilement urbanisable à l'ouest, en contrebas du parking, car en pente et en partie en zone inondable, pour une superficie de 2 569 m<sup>2</sup>.
- Par le projet de requalification de la RD96, présenté par le Conseil départemental du Puy-de-Dôme comprenant les emprises nécessaires à la réalisation du futur giratoire devant desservir le site de la Banque de France pour une superficie d'environ 1 171 m<sup>2</sup> et par l'élargissement de l'emprise de la RD pour la réalisation de bandes cyclables entre ce futur giratoire et le passage à niveau de la voie SNCF pour une superficie d'environ 1 153 m<sup>2</sup> ;
- Par un emplacement réservé d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> au profit de la commune de Vic-le-Comte le long de la limite Est de la parcelle AD 5 dans le but d'intégrer le chemin existant dans les propriétés de la commune, ce chemin étant pour l'instant institué uniquement par un droit de passage ;

- Par une partie de la zone de compensation rattachée au permis de défricher du projet d'imprimerie qui comprend une partie des terrains constructibles devant être laissés à l'état de prairie pour une superficie de 3 150 m<sup>2</sup>.



Dès lors, en rappelant que la direction de l'immobilier de la Gendarmerie estime qu'il est nécessaire de disposer de 13 000 m<sup>2</sup> de terrain constructible pour réaliser le projet, la superficie utile pouvant servir au projet de casernement n'est actuellement que de 7 306 m<sup>2</sup> dans le projet de PLUi, déduction faite des superficies mentionnées ci-dessus.

## CONCLUSIONS

Afin que le PLUi qui sera approuvé puisse permettre la réalisation du projet de casernement de Gendarmerie, il conviendrait donc de modifier le projet de PLUi arrêté en :

- Élargissant la zone urbaine sur l'ensemble de la parcelle AD 5 et en la réduisant sur la partie ouest de la zone urbaine actuelle en compensation (cf. carte page suivante), la superficie constructible pour la réalisation du projet de casernement serait alors d'environ 15 550 m<sup>2</sup> ;
- Maintenant dans la zone Ui la partie du parking laissé à la Banque de France et en classant le reste de la nouvelle zone urbaine dans la zone Ue du règlement graphique du PLUi ;
- Modifiant le règlement écrit de la zone Ue en y autorisant les constructions à destination d'« habitations » à la condition que ces habitations soient nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- Excluant la zone Ue des obligations de création de logements sociaux dans les programmes de plus de 8 logements ou de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP de logements.

Il sera également nécessaire de rechercher un autre espace dans lequel la Banque de France pourra satisfaire à ses obligations de compensations inscrites dans le permis de défricher, rattaché au permis de construire de l'imprimerie.



En pointillés rouges sur la carte ci-contre la limite actuelle de la zone Ui représentant une superficie d'environ 1,9 ha.

En aplat orange, le contour de la nouvelle zone Ui laissée à la Banque de France, représentant une superficie d'environ 3 000 m².

En violet, le contour de la nouvelle zone Ue pour le futur projet de casernement de Gendarmerie et les emprises nécessaires à la RD96, pour une superficie d'environ 2,2 ha.