Chaîne d'intégrité du document : B8 CE 72 3A 18 49 A7 80 01 FA 4B 02 E8 53 79 21
Publié le : 07/05/2026
Par : Le Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1006408
Page 1/8

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 063-200070407-20260507-DEL2026_02_03AJ-DE

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Délibération n° 2026/02/03-AJ

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire 2026/02 du mardi 5 mai 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 5 mai à 17h00, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire, dûment convoqué le 29 avril 2026, s'est réuni en session ordinaire à l'Auditorium de l'école de musique de l'Agglo Pays d'Issoire à Issoire (63500), sous la présidence de Monsieur BARRAUD Bertrand, président.

Délibération n° : 2026/02/03-AJ
Objet : Aménagement du quartier de Fontchoma : modification du projet d'aménagement initial de l'EcoQuartier et validation du projet reconfiguré, avec ses caractéristiques et son périmètre précis
Annexe : Plan du projet d'aménagement mis à jour

Secrétaire de séance : TEZENAS Olivier **Rapporteur** : BRUNETTI Graziella

Nombre de conseillers en exercice : 119
Présents : 100 *Titulaires : 96* *Suppléants : 4*
Absents ayant donné pouvoir : 10 Absents excusés : 9 **Votants : 110**

Conseillers titulaires	Présent	Représenté par le suppléant	Excusé	Donne pouvoir à
ADMIRAT Nadine	X	MAGNE Célia		
AIGOUY Thierry		X CALISTE Yolande		
ALBARET Christophe	X			
ANGLARET Sylvianne		X PELISSIER Didier		
ARCHIMBAUD Guy	X	MATRAT Blandine		
ARNAULT Lionel	X	VIDAL Éric		
AUZAT Philippe	X	BLANC Olivier		
BAFOIL Pierre-Jean	X	GENEIX Frédéric		
BAPTISSARD Isabelle	X	ESPINASSE Jeanne		
BARDY André	X	BARDY Aurélie		
BARRAUD Bertrand	X			
BARRE Annick	X			
BAUDET Sandrine				X DESVIGNES Jean
BAYOL Anne-Marie	X	NOGUER MOUAT Michèle		
BEGON Sylvie	X			
BERTHELOT Pascal	X	GARRIDO Eliane		
BESSEYRE Fabien	X			
BOUYGES Jacqueline	X			
BRONNER Ulrich	X			
BRUN Pascale	X	RIBEYROLLES David		
BRUNEL Séverine	X	TORONDEL Benoît		
BRUNETTI Graziella	X			
CAUTIN Françoise	X			
CHABRILLAT Frédéric	X	LEVET Patrick		
CHALLET Vincent	X			
CHARBONNEL Laurent	X			
COLLET Jean-Pierre	X	JACOB Frédéric		
CORRE Jean-Marie	X	D'AGROSA Paul		
CORREIA Emmanuel	X	PALLUT Jean-François		
COSTE Yves	X	VAZ DE AZEVEDO José		
COSTON David	X	BARBECOT Stéphanie		
COUDUN Valérie	X			
DA ROCHA Ludovic	X			
DEBARD Frédéric	X	SANCHEZ Françoise		
DEFAIN Christophe	X			
DELTOUR Luc	X	COL Jean-Louis		
DENAIVES Catherine	X			
DENIS Romain				X BARRÉ Annick
DESCLAUX Fabienne				X DUBESSY Florence
DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette	X			
DESVIGNES Jean	X			
DIONNET Thierry	X	MORENO Carmen		
DUBESSY Florence	X			
DUBOST Philippe	X	LOUBINOUX Nicolas		
DUPONT DE DINECHIN Etienne	X	FOUCAULT Cécilia		
DUTHEIL Nathalie	X	CUBIZOLLES Corinne		
FERRIER Romain	X	DOMINATI Pascal		
FRAISSE Pierre-Luc	X	GILBERT Odile		
GAUDRIAULT Damien		HOSPITAL Bernadette	X	
GAZONNOIS Salomé				X BARRAUD Bertrand
GENTEUIL Bruno	X	FERREIRA Luis		

Chaîne d'intégrité du document : B8 CE 72 3A 18 49 A7 80 01 FA 4B 02 E8 53 79 21
Publié le : 07/05/2026
Par : Le Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1006408
Page 2/8

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 063-200070407-20260507-DEL2026_02_03AJ-DE

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

GIRAUD Pascal			FERRAGNE Guillaume	X	
GOMEZ Jean-Marc	X		MEGEMONT Justine		
GONTHIER Emmanuel	X		JACOB Claude		
GUILLAUME Julien	X		SAUVADET Michel		
HOSMALIN Marc	X		ANTOINE Christophe		
JAFFEUX Ophélie				X	CHALLET Vincent
LABUSSIERE Jean-Marc	X		LOUBINOUX Nathalie		
LADEVIE Cécile	X		COLLIN François		
LAGARDE Maguy	X		FOURY Patrick		
LANSARD Denis	X		CHANIMBAUD Sabine		
LAVELLE-MALSANG Lionel		X	MARTIN Laure		
LAVILLE Philippe	X				
LE MARREC Laurys	X		DUPONT Laetitia		
LEGENDRE Denis			BAYLOT Thierry	X	
LEROY Véronique	X		LICHTENAUER François		
LIGNIERE Frédéric			OLLE Alain	X	
LIVET Bertrand	X		VERNET Gérard		
MAIRE Christine		X	DREVET Joël		
MALLET Philippe	X		JACOB Chantal		
MALORON Annie	X		ROUVET Françoise		
MARTINANT Vincent			BENEZIT Cécile	X	
MASSARDIER Marie-Laure	X		CATTIAUT Johan		
MEALLET Roger Jean	X				
METEIGNIER Stéphane	X		BRUN Dominique		
MINGON Mickaël			MAISONNEUVE Alain	X	
MOURGUE Isabelle	X		FRADIN Laurent		
NUGIER Arlette	X				
NUNEZ-ORTIN Samuel	X		DEMOULIN Marie		
ORTONNE Philippe	X		SOLIGNAC Maurice		
OUDOUL Christine	X		DE FREITAS Pascal		
PAGESSE Pierre	X		BORTOLOTTI Olivier		
PASSELAIGUE Jean-Louis	X		CUSSALGRAS Edwige		
PAUTRE Emilie	X		ROCHE Laurent		
PELISSIER Patrick	X		PELISSIER Françoise		
PEREIRA-MAURIAT Christine	X				
PETEILH Sandra				X	SENNEPIN Romain
PILLITIERI Cyrille	X		PAGNIER Florence		
PILLON Stéphane	X				
POJOLAT Marie				X	PILLON Stéphane
PRADIER Laurent	X		BASSET Christian		
PUNGARTNIK Joëlle	X		DIAZ Michel		
RAVEL Pierre	X		NICHON Jacqueline		
REDING Quentin	X				
REYNARD Hervé	X		VINDEVOGEL Marie		
REYT Anaïs	X				
RIBEYRE Vincent	X				
ROCHETTE Christophe			SIMONINI Sylvie	X	
ROUX Bernard	X		ORLANDO Sébastien		
ROUX Marc				X	DENAIVES Catherine
SABATIER Pierre	X		LAGEIX Isabelle		
SALLES Michel	X		ROLLAND Denis		
SALVINI Luc				X	REYT Anaïs
SCHÖNFELD Marie-Pierre	X				
SCHUMACHER Emilie	X		SILVESTRI Jacques		
SENNEPIN Romain	X				
SERRA Pierre				X	COUDUN Valérie
SOURDILLE Pierre	X		BONHOMME Virginie		
TEZENAS Olivier	X		VERGE Joëlle		
THALAUD François			VACHER Victor	X	
THERME Jacques	X		FINAUD Richard		
THEULLE Jean-Pascal	X		AUBRY Médéric		
THEVENET Emilie	X		CONTOUX Michel		
TINET Georges	X				
TOULONIAS Vincent	X		NAVARON Jean-Louis		
TRILLEAUD Eric	X		SAMSON Marie-Louise		
VERRIERE Grégoire			DETHES Océane	X	
VEZON Christophe	X		REDON Michel		
ZANIN Nathalie	X		PINTE Emmanuel		

Chaîne d'intégrité du document : B8 CE 72 3A 18 49 A7 80 01 FA 4B 02 E8 53 79 21
Publié le : 07/05/2026
Par : Le Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1006408
Page 3/8

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 063-200070407-20260507-DEL2026_02_03AJ-DE

› **Le rapporteur donne lecture du rapport suivant**

1. Contexte/historique

Le 9 décembre 2025, le conseil communautaire a approuvé le lancement de la procédure de ZAC sur 9,5ha urbanisables ainsi que les modalités de concertation (délibération n° 2025/05/03-AJ).

La délimitation de ce périmètre découlait de l'étude pré-opérationnelle réalisée par l'équipe de maitrise d'œuvre.

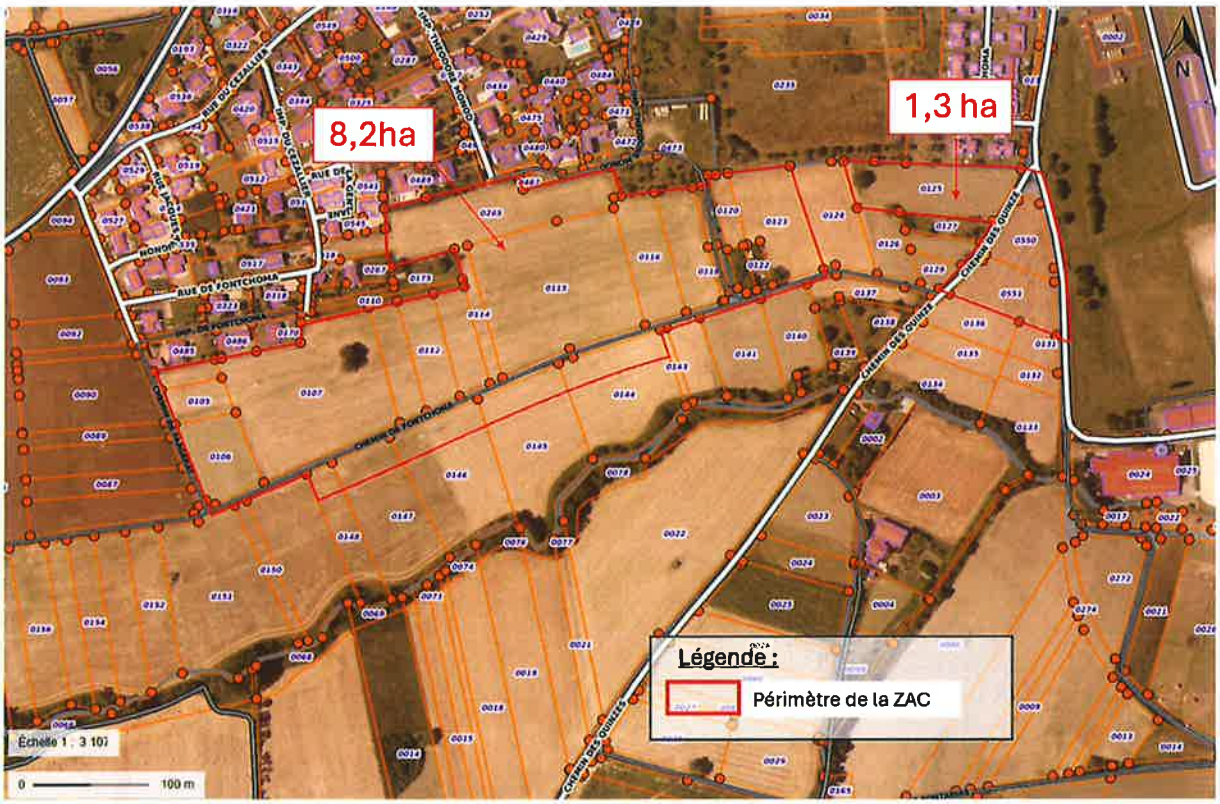

Figure 1 : Périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC (en rouge = 9,5 ha) correspond au périmètre réglementaire de la ZAC tel qu'il est projeté dans le dossier de création. Il correspond au périmètre aménagé comprenant les espaces publics (voies de desserte, stationnement, espaces verts) et les parcelles cessibles.

Toutefois, le projet d'aménagement tel que présenté dans l'étude pré-opérationnelle initiale matérialise des aménagements paysagers et de loisirs sur la zone de la frange paysagère (hors périmètre de la ZAC). Ces aménagements faisaient partie d'une réflexion d'ensemble sur un projet « d'Agriparc » (zone à vocation agricole et de loisirs) mentionnés également dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette zone n'avait pas été prise en compte dans le périmètre de la ZAC compte tenu des incertitudes financières et juridiques au développement d'un tel projet public, mais également compte tenu de la difficulté technique d'implanter des cultures sur cette zone (pas d'accès à l'eau, qualité des terres médiocre, etc.).

2. Reconfiguration du projet et clarification du périmètre

Une reconfiguration et une clarification du périmètre du projet est nécessaire au regard :

1. Des difficultés budgétaires auxquelles la collectivité va être confrontée en 2026, à savoir faire face à une baisse d'un million d'euros de ses recettes de fonctionnement (DCRTP et produit de compensation de la CFE) et un décalage d'un an de la perception du FC TVA (1,7M€) ;
2. De l'absence d'accès pérenne à l'eau pour le projet d'Agriparc : sur ce sujet, plusieurs options ont été étudiées (forage, pompage hivernal dans le ruisseau de Peix, récupération des eaux de pluies issues de l'EcoQuartier notamment) mais aucune n'a pu être retenue. Ces options présentent en effet des coûts de mises en œuvre

Chaîne d'intégrité du document : B8 CE 72 3A 18 49 A7 80 01 FA 4B 02 E8 53 79 21
Publié le : 07/05/2026
Par : Le Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1006408
Page 4/8

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 063-200070407-20260507-DEL2026_02_03AJ-DE

élevés et des incertitudes quant à leur soutenabilité à long terme au regard de la disponibilité en eau à venir et de l'état actuel de la ressource sur ce secteur (étiage du ruisseau de Peix, incertitudes sur le volume mobilisable dans les eaux souterraines, notamment en période de basses eaux) ;

3. De la qualité agronomique médiocre des terres : les analyses ont mis en évidence des sols pauvres en matières organiques et caractérisés par une grosse proportion d'argiles. Dans ces conditions, la viabilité d'un projet agricole serait conditionnée par la mise en œuvre d'une stratégie de fertilisation lourde, impliquant des apports massifs de matière organique. Une telle stratégie apparait difficilement soutenable financièrement pour un exploitant agricole ;
4. De l'insécurité juridique liée au portage public/privé pour le projet d'Agriparc, liée notamment à la gouvernance, à la maitrise foncière et aux modalités d'occupation des sols (ex : type de bail au regard des investissements réalisés par l'exploitant), à l'application du code rural (particulièrement protecteur de l'exploitant) et au respect des règles du code de la commande publique.

Compte tenu de ces éléments, les modifications proposées sont les suivantes.

.2.1. Retrait du périmètre de la zone agricole ouvert au public nommé « Agriparc »

Au regard des contraintes présentées ci-avant, le coût de réalisation et d'entretien d'un espace agricole public et pédagogique prévu dans le projet initial n'apparait pas soutenable. Aussi, afin de ne pas impacter l'environnement et le bilan d'aménagement tout en maitrisant les prix de sortie des logements, il est proposé de retirer les aménagements publics sur cet espace. Aussi, ces parcelles conserveront leur usage agricole actuel, sans aucun aménagement public ni aucune vocation récréative ou pédagogique en lien avec la ZAC.

Ceci traduit une évolution du projet vers une conception plus sobre et plus réaliste. Cette option permet donc de réaliser des économies substantielles tout en recentrant le projet sur sa vocation première, qui est de répondre aux besoins en logements du territoire et qui correspond pleinement au plan « Relance Logement » du gouvernement annoncé le 23 janvier 2026 qui vise la création de 2 millions de logements.

A noter que cet espace restera agricole. A ce titre, les parcelles concernées (8ha) feront l'objet d'un reclassement en zone A dans le cadre de la modification n°4 du PLU en cours, ce qui sanctuarisera l'usage agricole et conservera ainsi la qualité de vie des futurs habitants (vue vers le paysage agricole notamment). Dans la mesure du possible, l'implantation sur ces parcelles d'un projet agricole privé non-consommateur d'eau et créateur de valeur ajoutée pour les habitants de l'EcoQuartier sera soutenu. A ce titre, API va poursuivre les échanges engagés avec divers porteurs de projet (apicultures, vignes...). Un Appel à Manifestation d'Intérêt est projeté pour la mise à disposition de ces terrains.

Précisons que les futurs habitants disposeront d'un grand espace vert central au sein du périmètre de la ZAC, garantissant ainsi un cadre de vie de qualité et un espace vert de proximité (espace de promenade, de jeu, terrain de sport, jardins partagés, etc.).

.2.2. Intégration des parcelles n°550 et 551 de la section ZI dans le périmètre du projet

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) telle que présentée dans la modification n° 3 du PLU d'Issoire se limite au secteur 3Auf ouvert à l'urbanisation. Toutefois, l'étude pré-opérationnelle finalisée en avril 2025 par l'équipe de maitrise d'œuvre a permis de dessiner plus finement le projet et de définir précisément le périmètre définitif de la future ZAC. Ces ajustements sont intrinsèquement liés à la desserte routière du futur quartier, notamment via l'intégration des parcelles n° 0550 et 0551 de la section ZI situées en zone constructible (Uf) au PLU d'Issoire. Sur ce secteur, une portion du chemin des Quinze, située à l'ouest des parcelles ZI 550 et 551, sera déviée afin de permettre l'élargissement de l'îlot. Cette évolution favorisera une meilleure organisation des emprises et garantira un accès plus fluide et sécurisé au futur quartier par la branche Est du chemin des Quinze (voir plan ci-dessous). Dans ce cadre, le périmètre de la ZAC a été étendu à ces parcelles.

Chaîne d'intégrité du document : B8 CE 72 3A 18 49 A7 80 01 FA 4B 02 E8 53 79 21
Publié le : 07/05/2026
Par : Le Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1006408

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 063-200070407-20260507-DEL2026_02_03AJ-DE

Figure 2 : Projet de déviation du chemin des Quinze

Les évolutions du plan d'aménagement sont présentées ci-dessous :

Figure 3 : Plan masse du projet reconfiguré

Chaîne d'intégrité du document : B8 CE 72 3A 18 49 A7 80 01 FA 4B 02 E8 53 79 21
Publié le : 07/05/2026
Par : Le Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1006408
Page 6/8

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 063-200070407-20260507-DEL2026_02_03AJ-DE

3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de prendre en compte les récentes évolutions du projet, l'OAP doit connaitre certaines évolutions, à savoir :

- Son recentrage stratégique sur sa vocation première d'habitat ;
- La suppression de tout lien fonctionnel avec les parcelles agricoles au sud ;
- La révision de l'emplacement des liaisons douces au sein du projet d'aménagement ;
- L'intégration des parcelles ZI 0551 et ZI 0550 au périmètre de l'OAP.

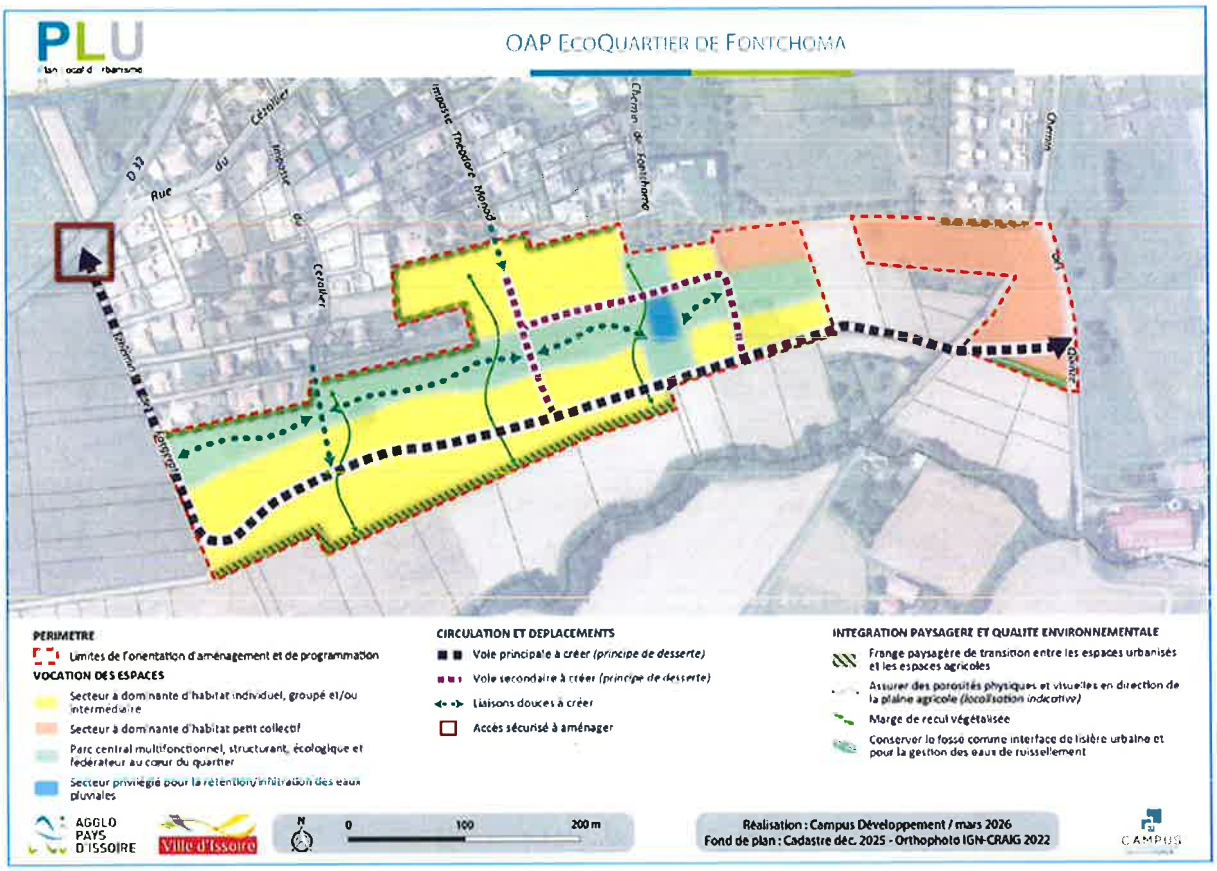

Figure 4 : OAP envisagée dans la modification n° 4 du PLU

4. Modification du dossier de concertation de la ZAC

Conformément aux modalités de concertation de la ZAC approuvées en conseil communautaire le 09 décembre 2025, le contenu du dossier de concertation mis à disposition du public est évolutif. Aussi, il convient d'y intégrer les modifications présentées ci-avant.

Rappelons que les évolutions du contenu du dossier seront mentionnées sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire.

› **Entendu** le rapport de présentation ;

› Cadre réglementaire

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de la commande publique ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016 relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;
Vu la délibération n° 2018/06/35 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2018 portant sur la création d'un budget annexe de lotissement « Fontchoma-Peix » ;
Vu la délibération n° 2019/03/14 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 20 juin 2019 portant sur l'autorisation de procéder à l'acquisition des parcelles situées sur le site de Fontchoma à des propriétaires privés ;

Chaîne d'intégrité du document : B8 CE 72 3A 18 49 A7 80 01 FA 4B 02 E8 53 79 21
Publié le : 07/05/2026
Par : Le Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1006408
Page 7/8

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 063-200070407-20260507-DEL2026_02_03AJ-DE

Vu la délibération n° 2021/01/08-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 18 février 2021 portant sur la rétrocession par l'EPF-Smaf à l'Agglo Pays d'Issoire des parcelles situées sur la zone de Fontchoma à Issoire ;
Vu la délibération n° 2021/03/12-ADE de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 8 avril 2021 portant sur la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Issoire et l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Fontchoma ;
Vu la délibération n° 2022/04/12-AT-AER de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 29 septembre 2022 portant sur l'approbation de la modification n° 3 sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Issoire ;
Vu la délibération n° 2023/01/07-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 23 février 2023 portant sur la présentation et la validation de l'étude de faisabilité, du scénario d'aménagement « les grandes haies de Fontchoma » et le lancement de l'opération d'aménagement ;
Vu la délibération n° 2025/05/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 09 décembre 2025 portant sur l'engagement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Fontchoma : objectifs et définition des modalités de concertation ;
Vu la délibération n° 2026/01/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 23 avril 2026 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection du président de l'Agglo Pays d'Issoire ;
Vu le plan d'aménagement mis à jour ci-annexé ;

› Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité

Votants :	**110**
Pour :	***110***
Contre :	***0***
Abstention :	***0***
N'ayant pas pris part au vote :	***0***

- **D'approuver la modification du projet d'aménagement initial avec ses caractéristiques et son périmètre précis tel que présenté ci-dessus et dans le plan mis à jour ci-annexé ;**
- **En conséquence, d'intégrer ces évolutions dans le dossier de concertation de la Zone d'Aménagement Concerté ;**
- **D'une manière générale, autoriser le Président à accomplir toute démarche et signer tout acte nécessaire à l'exécution de la délibération.**

› Exécution de la délibération

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

Issoire, le 06/05/2026

Le président,
BARRAUD Bertrand.

Le secrétaire de séance,
TEZENAS Olivier.

Affichage de la liste des délibérations le 07/05/2026

Chaîne d'intégrité du document : B8 CE 72 3A 18 49 A7 80 01 FA 4B 02 E8 53 79 21
Publié le : 07/05/2026
Par : Le Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1006408

Envoyé en préfecture le 07/05/2026
Reçu en préfecture le 07/05/2026
Publié le
ID : 063-200070407-20260507-DEL2026_02_03AJ-DE