



Le Président :
David CHAUVÉ

Chef du Pôle Territoires :
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARIE

Siège Social

11 allée Pierre de Fermat – BP 70007
63170 Aubière
Tél : 04 73 44 45 46
Fax : 04 73 44 45 50
urbanisme@puy-de-dome.chambagri.fr

Mond'Arverne
Communauté

08 AOUT 2025

COURRIER ARRIVÉ

Aubière, le 5 août 2025

Pour Information

PRESIDENT

A. DESFORGES

P. BRUN

SC FARGUES

Pour Instruction

K. ENJOIRAS
J. COLIN

Monsieur le Président
Communauté de communes
Mond'Arverne Communauté
ZA Le Pra de Serre
63960 Veyre-Monton

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUi de Mond'Arverne

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté, ce dont nous vous remercions. Par la présente, nous vous formulons notre avis provisoire qui sera complété cet automne. En effet, compte tenu de la période estivale pendant laquelle vous nous consultez et ayant pris connaissance par ailleurs que vous envisagiez un second arrêt de ce projet de PLUi fin août 2025, notre avis sera lui aussi transmis en deux fois. Nous apporterons ainsi davantage de précisions et des focus cartographiques sur des éléments à améliorer dans votre nouvel arrêt, en espérant toutefois la prise en compte de nos observations ci-jointes lors de l'arrêt de celui-ci.

Diagnostic agricole

Nous vous rappelons que les services de la Chambre d'Agriculture, associés aux services de la SAFER AURA ont repris et finalisé le diagnostic agricole engagé sur votre communauté de communes. Ainsi, nous vous invitons à intégrer les éléments de ce diagnostic qui vous ont été remis, en intégrant les pistes d'actions dont certaines proposent des traductions graphiques et règlementaires dans votre projet de PLUi. Nous regrettons par ailleurs que ces pistes d'actions ne transparaissent pas suffisamment dans votre document par des zonages adaptés au développement de l'agriculture.



www.afnor.org
Liste des sites certifiés et
de nos engagements sur
www.chambres-agriculture.fr

Républ

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 186 306 908 000 44

APE 9411Z

puydedome.chambre-agriculture.fr



PADD, objectifs de population, de logements et consommation foncière

Nous relevons une difficulté à analyser les données sur la question de la consommation foncière. Votre tableau en page 49 du dossier de justification des choix, calcule par commune les consommations d'ENAF en comptabilisant les superficies des emplacements réservés, des zones dédiées à l'habitat ainsi que des STECAL mais ne semble pas inclure les espaces consommés en ENAF pour les zones d'activité dans ces calculs, ni même quelques surfaces que nous avons repérées.

Nous relevons ainsi dans ce tableau de grandes différences entre les objectifs du PADD en termes de consommation d'ENAF par rapport aux ENAF identifiés comme consommés par votre zonage définitif. Or, si certaines communes apparaissent plus vertueuses dans leurs efforts de consommation d'ENAF, d'autres communes à l'exemple d'Aydat, la Roche Blanche, Saint Georges sur Allier ou Veyre-Monton affichent un écart non compatible avec les objectifs de votre PADD.

Nous observons ainsi des communes qui dépassent les seuils de consommation d'ENAF inscrits dans le PADD et proposent par ailleurs de l'extension urbaine sur des terrains déclarés à la PAC.

Toujours dans le rapport de justification, les équilibres annoncés de répartition des logements dans votre PADD ne sont pas traduits dans les mêmes proportions dans le tableau présenté en page 28. En effet, quand votre PADD annonce une répartition du logement à 55% dans les pôles de vie, votre tableau de répartition de logements traduit une répartition à 51% dans ces mêmes pôles. Le potentiel d'accueil de nouveaux logements non réalisés sur les pôles de vie ainsi que sur les communes les plus rurales (19% de répartition contre 20% de répartition annoncée dans le PADD) se fera donc au bénéfice des pôles de proximité qui proportionnellement feront moins d'effort de sobriété foncière.

En page 48 de ce rapport de justification, le calcul sur la réduction de consommation d'ENAF rapporté à la période du projet de PLUi n'est pas bon. Une réduction de 49 % sur la période de 12 ans correspondrait davantage à 136 ha d'ENAF quand votre document affiche 143 ha. De même qu'une moyenne affichée de 11 ha/an sur 12 ans ne donne pas 143 ha consommés sur 12 ans mais bien 132.

Nous relevons un manquement de justifications et/ou de précisions de plusieurs STECAL. Pour exemple, nous identifions un STECAL affiché sur le plateau de Corent pour de l'accueil touristique dont la localisation serait davantage propice à l'accueil d'un chai viticole. La commune ne projette en effet aucune zone Agricole Constructible sur son territoire malgré l'association de son nom à une AOC et un territoire où l'activité agricole limite l'enfrichement des côteaues. La commune d'Aydat identifie également de nombreux STECAL créant du mitage d'espaces naturels ou agricoles pour des projets touristiques alors que les zones dédiées à l'accueil touristique sont déjà bien présentes sur cette commune. Attention également sur cette commune à l'élargissement Nord-Est du STECAL pour le camping « Les Volcans » qui pourrait se retrouver en périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.

Le volume d'espaces agricoles consommés indirectement par le projet de PLUi

Au-delà du volume net de surfaces marquées à l'urbanisation sur des espaces actuellement à vocation agricole et notamment sur des extensions comme à Saint Amant-Tallende, la Roche Blanche, Tallende, Saint Georges, Les Martres de Veyre, Aydat et bien d'autres, nous attirons votre attention sur la consommation masquée des espaces agricoles qui représentait 19 ha/an sur la période 2019/2023 (source : Diagnostic Agricole et Foncier Chambre d'Agriculture/SAFER AURA 2025). En effet, nous définissons ainsi les surfaces qui perdent leur vocation économique agricole sans pour autant être artificialisées. Il s'agit bien souvent de



terrains d'agrément d'une construction d'habitation (pouvant se situer dans un zonage agricole ou naturel, en second rideau de la zone urbaine). Ce phénomène se multiplie en secteur périurbain et notamment sur les secteurs d'extensions urbaines non soumis à OAP. Nous demandons ainsi de supprimer toutes les nouvelles parcelles en extension urbaine sur des parcelles identifiées comme agricoles et non comprises dans des OAP afin de limiter au maximum ce phénomène de pertes de surfaces agricoles non artificialisées.

Nous remarquons également que plusieurs emplacements réservés, viendront consommer de l'espace agricole ou en perturber les usages. C'est notamment le cas par exemple sur Saint-Amant-Tallende (ER n°4) avec un projet de parking dont le terrain est déclaré à la PAC en MAEC (mesures agro-environnementales) ou encore sur Orcet avec des îlots PAC coupés par un emplacement réservé à vocation de cheminement de découverte du grand camp de César. L'emplacement réservé n°1 de 5,32 ha sur les Martres de Veyre pour le développement de la station d'épuration, consomme des ENAF qui ne sont pourtant pas identifiés dans le tableau de calcul en page 49 de justification des choix.

Règlement écrit :

Après lecture du règlement de la zone Agricole, nous vous formulons les observations et demandes de corrections suivantes.

Tout d'abord, nous observons 4 types de zones spécifiques dans la zone Agricole. Une zone A non constructible ou de manière très limitée (100m² de constructions légères), une zone Ac (agricole constructible) une zone Aa identifiant par STECAL des activités autres qu'agricoles et une zone Ar de reconquête agricole offrant la possibilité de constructions limitées.

En page 2, le tableau fait mention d'autoriser en zone A, la destination « hôtel » (sous condition). Nous demandons que cette mention soit supprimée au profit de la destination « autres hébergements touristiques » (toujours sous condition, notamment en changement de destination de bâtiments identifiés dans cette zone) et que cette sous-destination soit également autorisée en zone Ac dans le même cadre. L'identification d'un projet hôtelier en zone A vu son importance devrait trouver une traduction graphique et réglementaire via la création d'un STECAL.

En page 3, dans la première colonne, la zone Ar autorise des constructions légères nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 100m². Or, dans la colonne suivante cette même zone Ar autorise les constructions dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. Il serait utile de rectifier cette incohérence. Nous vous indiquons par ailleurs que pour le développement d'un projet agricole, la superficie de 200 m² est peut être un peu juste malgré une possibilité de serres et tunnels à 2000m² dans cette même zone.

La zone A ne permet pas d'extension des constructions existantes. Or, compte tenu des nombreux bâtiments agricoles repérés en zone A, il est indispensable de les rezoner en secteur Ac et par précaution de permettre l'agrandissement des bâtiments existants.

Nous vous demandons d'ajouter les possibilités de constructions nécessaires aux CUMA ainsi que les constructions pour la transformation le conditionnement et la vente des produits issus de l'exploitation dans la zone Ac. Sans les mentionner dans le règlement, ces éventuels projets ne seront en effet pas possibles même en zone Ac.

Nous vous demandons également de revoir la distance entre les bâtiments d'habitation nécessaires à l'activité agricole et les bâtiments d'exploitation. Légèrement cette distance qui est accordée en règle générale (sauf dérogation de situation) à 100 m maximum (et non 50 m comme proposé dans votre règlement), s'applique par ailleurs aux bâtiments contenant les animaux et /ou la production



justifiant de cette nécessité de proximité. Le fait de mentionner « un bâtiment » d'exploitation n'est donc pas correct. Nous vous conseillons donc de ne mentionner que la possibilité de construction à usage d'habitation par nécessité de présence permanente et rapproché à l'exploitation, sans aborder une notion de distance.

En page 4 : La rubrique Hôtel est ainsi à modifier par : hébergements touristiques.

En page 5 : Nous vous demandons de ne pas autoriser les installations agrivoltaïques sur la zone A classique. Ces dispositifs sont considérés comme nécessaires à l'activité agricole et pourront donc de fait être autorisés dans les zones Ac. La possibilité de construire des parcs agrivoltaïques sur l'ensemble de la zone A peut en effet avoir des impacts importants sur le paysage et engendrer des risques de conflits de voisinage. Nous rappelons à votre connaissance que plusieurs projets agriPV en cours sur le département du Puy-de-Dôme proposent des superficies de plusieurs dizaines d'hectares voire jusqu'à 50ha d'un seul tenant.

Règlement Graphique :

Tout d'abord nous remarquons des zones agricoles constructibles trop réduites autour de bâtiments existants qui ne permettront pas le développement d'éventuels projets d'exploitations agricoles. Nous observons également de nombreux bâtiments agricoles en zones agricoles non constructibles (A) ou alors en zones naturelles sur plusieurs communes. Nous regrettons qu'un travail d'identification des bâtiments et des besoins n'ait pas été réalisé (malgré la proposition de réaliser cet inventaire minutieux dans l'étude agricole et foncière que nous avons reprise fin 2024).

Pour exemple, un projet sur La Roche Blanche n'a pas été reporté et les parcelles de projet de l'agriculteur (qui par ailleurs entretient le plateau de Gergovie avec ses ovins) se retrouvent en zone A (non constructible) alors qu'elles sont actuellement en zone Ac au PLU de La Roche Blanche. Un certificat d'urbanisme avait été déposé (et accordé) il y a plusieurs années pour lui permettre de compenser la perte d'utilisation de la Bergerie située sur le plateau (emplacement réservé n°4). La non-réalisation de son projet pourrait à terme remettre en question tout l'entretien du plateau de Gergovie. Autres exemples, plusieurs bâtiments agricoles en activité sont zonés en Agricole non constructibles sur la commune de Sallèdes. De même, une zone Ac sur la commune de Saint Georges sur Allier pour conforter le développement d'une exploitation qui a déjà relocalisé son siège sur Billom Communauté n'est pas possible faute de zonage adapté sur l'emplacement de son projet initial. Un inventaire de plusieurs bâtiments agricoles identifiés dans un mauvais zonage, et de projets portés à notre connaissance apparaîtront dans l'annexe de notre avis du prochain trimestre 2025 correspondant à votre second arrêt, si le zonage n'est toujours pas actualisé dans ce futur arrêt.

Nous remarquons des phasages non justifiés pour plusieurs zones à urbaniser, notamment à Tallende. Ces phasages n'expliquent en effet pas l'identification de la réduction des impacts pour l'activité agricole par une temporalité adaptée ni un découpage cohérent. Nous demandons par ailleurs une réduction de cette zone d'activité, impactant les meilleurs terres agricoles du secteur. Nous notons également d'autres extensions consommatrices de foncier à l'exemple de la zone 1 AUG sur une parcelle en AOC Viticole aux Martres de Veyre mais également la zone 1 AUG au sud de cette commune en extension. Le bilan de consommation des ENAF sur cette commune est ainsi à revoir en comptabilisant l'emplacement réservé n°1.

Nous observons des zones Us identifiées comme inconstructibles pour de nouvelles constructions. Si certaines de ces zones Us-1 sont justifiées par des risques identifiés, expliquant la nécessité de ne pas densifier ces secteurs, nous remarquons que de nombreuses autres zones Us-2, sont difficilement justifiables



par la simple notion de « sensible à l'étalement urbain » considérant que la constructibilité de ces zones ne ferait que les densifier et non les étaler. Ces zones Us-2 sont beaucoup trop importantes et semblent constituer des futures réserves foncières en densification. Ces réserves foncières « déguisées » pourraient en effet être mobilisées par d'éventuelles procédures de modification du PLUi.

Nous demandons ainsi de revoir ce zonage en inscrivant uniquement les zones Us-1 identifiées par des secteurs à risques (ou insuffisamment desservies par les réseaux) et de bien comptabiliser le potentiel foncier des espaces Us-2 reclassés en zonage U classique, comme pouvant accueillir de nouvelles constructions. Certains de ces zonage Us-2 comprenant des grands tènements peuvent aussi être réduits ou supprimés pour un retour en zones A ou N. Parmi ces zones Us-2 à requalifier nous notons par exemple (liste non exhaustive) des secteurs sur Aydat, La Roche Blanche, La Roche Noire, Veyre-Monton, La Sauvetat, Saint Sandoux, Saint Georges sur Allier, Mirefleurs. L'identification des potentiels fonciers restants sur ces secteurs pourrait ainsi éviter de la consommation foncière d'ENAF notamment en extensions urbaines. Nous attendons ainsi un calcul de ces potentiels fonciers en Us-2 et un rééquilibrage de votre projet en fonction.

D'autres espaces identifiés en patrimoine végétal et paysager à protéger, sont aussi inscrits en zone urbaine alors qu'ils pourraient être reclassés en zones A ou N avec cette même protection, par exemple au nord du bourg de Vic le Comte. Plusieurs hameaux offrent de grandes zones urbaines consommatrices de foncier qui ne se justifient pas, notamment à Vic le Comte.

Certaines zones AU consomment du foncier et créeront également de la consommation masquée. Par exemple à Aydat sur la zone 2 AU à Sauteyrat, mais également la zone 1AUG à Lignat sur la commune de Saint Georges sur Allier. Cette dernière zone est à relocaliser et à redimensionner afin d'en limiter son impact.

Ainsi, malgré quelques points positifs portés à votre projet initial de 2023, nous remarquons, dans ce projet, de nombreux points qui n'ont malheureusement pas été améliorés, voire certains points qui s'avèrent plus négatifs pour le développement agricole de votre intercommunalité (zonage de la zone agricole notamment).

Compte tenu de nos nombreuses et importantes observations et demandes formulées au regard de votre arrêt d'avril 2025, nous **ne sommes pas en mesure de délivrer un avis favorable** à votre projet de document d'urbanisme.

Nous étudierons avec attention votre deuxième arrêt du mois d'août 2025 et vous apporterons un complément et/ou d'éventuelles corrections à l'avis présent en lien également avec l'analyse de la CDPENAF sur votre dossier.

Enfin nous vous informons que contrairement à 2023, nous n'avons pour le moment pas été sollicités à émettre un avis sur l'abrogation des cartes communales toujours en vigueur sur votre intercommunalité (communes de Pignols et Sallèdes).

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour vous accompagner dans la prise en compte de nos remarques, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
David CHAUVÉ

