



Aubière, le 29 septembre 2025

Le Président :
David CHAUVE

Chef du Pôle Territoires :
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARIE

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

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

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

Monsieur le Président,

Comme évoqué lors de notre premier avis en date du 05 août 2025, vous trouverez par la présente notre avis définitif sur le projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté.

Cet avis prend en compte le deuxième arrêt de votre PLUi dont vous avez pris délibération le 28 août 2025, envoyé à nos services le 15 septembre 2025. Nous remarquons avec regret qu'aucune remarque des PPA ni des communes n'a été prise en compte dans ce second arrêt.

Tout en maintenant nos différentes observations à votre document, nous apportons ici des compléments à notre précédent avis ainsi que des illustrations, notamment sur des consommations foncières excessives et la non prise en compte de bâtiments et de projets agricoles sur les communes de Mond'Arverne Communauté.

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.



Républ

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 186 306 908 000 44

APE 9411Z

puydedome.chambre-agriculture.fr



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.

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 concernant 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 côteaux. 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 ouvertes à l'urbanisation sur des espaces actuellement à vocation agricole et notamment avec 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). Nous définissons ainsi les surfaces qui perdent leur vocation économique agricole sans pour autant être artificialisées. Il s'agit bien souvent d'un vaste terrain d'agrément rattaché à une 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. Au regard des exemples que nous apportons dans notre annexe, un redimensionnement ou une relocalisation de certains zonages nous semblent indispensables afin de ne pas pénaliser davantage l'activité agricole.

Nous remarquons également que plusieurs emplacements réservés viennent consommer de l'espace agricole ou en perturber les usages. C'est 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. Cet emplacement réservé créera également probablement de la consommation masquée.

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 qu'il serait bon de définir),
- une zone Ac (agricole constructible) permettant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ,
- 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 indique qu'en zone A, la destination « hôtel » (sous condition) est autorisée. 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 (ces même serres et tunnels étant aussi considérées comme constructions dites légères).

La zone A ne permet pas l'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. Légalement 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 aussi 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, pour être autorisés, doivent démontrer, comme n'importe quel bâtiment agricole, qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole. Ils pourront donc de fait être autorisés dans les zones Ac. Les autoriser dans la zone A classique alors que le règlement de celle-ci interdit par ailleurs toute nouvelle construction de bâtiment agricole ne nous semble pas logique. Par ailleurs, la possibilité de construire des parcs agrivoltaïques sur l'ensemble de la zone A peut



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.

En page 9, les terrassements sont limités à 1,5 m pour les bâtiments agricoles.

Compte tenu de la volumétrie des bâtiments sur plusieurs filières, il est indispensable de ne pas laisser ce seuil aussi bas et nous vous conseillons de ne pas le règlementer. En effet, le dimensionnement de certains bâtiments jumelé à la topographie de votre territoire peut amener à dépasser largement ce seuil d'1,5 m. La réalité économique du coût d'un terrassement ramènera les agriculteurs à en limiter l'importance en s'adaptant au maximum à la topographie. Cette réglementation est d'autant plus difficile à tenir que votre PLUi a fait le choix de restreindre au maximum les zones Ac, sans pour autant étudier pour chacune de ces micro-zones Ac la topographie des terrains proposés.

En page 10, la hauteur des bâtiments agricoles à l'égout est limitée à 10 m. Une phrase complémentaire permettant une hauteur supérieure pour des raisons techniques est indispensable pour la réalisation de certains projets (séchages en granges en zones St Nectaire, silos à grains par exemple...)

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 sans zonage Ac et de projets portés à notre connaissance apparaissent dans l'annexe de ce présent avis. Cet inventaire non exhaustif pourra être complété par les contributions des



agriculteurs et /ou porteurs de projets agricoles lors de l'enquête publique sur le projet de PLUi.

Nous remarquons des phasages non justifiés pour plusieurs zones à urbaniser, notamment sur la ZACIL de 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 meilleures terres agricoles du secteur. Le zonage proposé est en effet incompatible avec le SCOT du Grand Clermont car la zone 1AUi-4 est indiquée avec une superficie de 12ha (compatible au SCOT) dans votre rapport ainsi que dans son OAP alors que sa délimitation graphique porte sa surface réelle à 14,8 ha.

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 (représentant un total de 219,5ha), 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 sans être présentement comptabilisées.

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 tenements 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, Le Crest, 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. Par conséquent un travail de suppression de zones urbaines ou à urbaniser en extensions est à opérer.

Il nous apparaît également important d'opérer des phasages d'ouverture à l'urbanisation sur les différentes zones à urbaniser d'une même commune afin d'optimiser la consommation foncière ainsi que les aménagements et de retarder au maximum l'emprise foncière de secteurs à vocation actuellement agricole. Des zones 2 AU positionnées en priorité



sur les espaces déclarés à la PAC à ouvrir par procédure de Modification après justification d'un remplissage des zones 1 AUg seraient une solution de phasage.

D'autres espaces identifiés en « patrimoine végétal et paysager à protéger », sont aussi inscrits en zones urbaines 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.

Nous observons que plusieurs hameaux offrent de grandes zones urbaines consommatrices de foncier qui ne se justifient pas, notamment à Vic le Comte. La densification de ces hameaux ou lieux-dits (pouvant potentiellement augmenter d'1/3 la population de ceux-ci) est d'autant plus curieuse que cette commune ne propose pas le zonage US-2 (que nous contestons). Nous demandons ainsi de limiter la zone Ug aux strictes limites des espaces urbanisés et de reclasser les tènements de potentiels en zones A ou N.

D'importantes zones Ue :

Nous observons environ 22 ha de disponibilités foncières à des fins de développement de zones d'équipements Ue auxquelles il faut parfois rajouter quelques hectares d'emplacements réservés (pas toujours comptabilisés) pour compléter à terme ces équipements. Si nous comprenons l'intérêt de proposer des services à la population et d'autres équipements indispensables (stations d'épurations par exemple), nous amenons à la réflexion de l'intercommunalité, la nécessité de mutualiser certains projets et équipements non pas seulement pour faire des économies de fonctionnement mais aussi des économies de foncier. De plus une adaptation et relocalisation de certains projets permettraient de minimiser leurs impacts sur le foncier agricole restant et de limiter le phénomène de consommation masquée.

Impact sur les espaces forestiers :

Nous identifions de nombreux espaces forestiers identifiés en EBC (Espaces Boisés Classés) qu'il conviendrait de déclasser. En effet, ces boisements importants sont souvent gérés par des Plans Simples de Gestion, garantissant leur entretien par des coupes sanitaires et des reboisements.

L'EBC étant très contraignant, y compris lorsque des arbres malades nécessitent l'abattage afin de limiter la propagation de maladies ou lorsqu'il est nécessaire d'aménager des pistes (pour lutter contre les risques d'incendies par exemple) nous préconisons de réserver cet outil d'EBC à des petits bosquets, alignements ou arbres remarquables isolés.

Conformités avec le SCOT :

Le projet de PLUi présente plusieurs points qui, selon notre analyse, ne sont pas compatibles avec le SCOT du Grand Clermont.

En premier lieu, la ZACIL sur la Commune de Tallende qui dans son tracé et ses dimensions, ne correspond pas à ce qui est autorisé dans le SCOT, faisant apparaître 14,8ha de zonage 1 AUi-4 au lieu de 12ha de



développement. Il conviendra de rectifier ce zonage. Un éventuel phasage différent de celui présenté dans l'OAP (s'il apporte une réduction temporaire des impacts agricoles) pourrait être proposé par une étude de réduction des impacts s'il est toutefois démontré que le développement de cette ZACIL n'a pas d'autres choix que de consommer ces terres agricoles. Le SCOT étant antérieur au décret du 31 août 2016 sur le principe Éviter Réduire Compenser applicable à l'économie agricole, il conviendra à l'EPCI de venir en premier lieu justifier le positionnement de cette zone avant de l'ouvrir à l'urbanisation.

Certains secteurs en AOC viticole strictement protégés dans le SCOT sont partiellement impactés par des zones constructibles. C'est le cas par exemple à La Roche Blanche ou aux Martres de Veyre. Il conviendra d'ajuster les zonages en fonction de la protection du SCOT sur ces espaces.

Nous observons positivement un effort de réduction de la consommation foncière dans cette nouvelle version de projet de PLUi sur le papier. Cependant cet effort de rapprochement des objectifs de la loi Climat et Résilience nous semble totalement faussé par la non prise en compte du potentiel foncier dans les zones Us-2 et Us-3 qui pour nous sont juridiquement trop fragiles car insuffisamment justifiées. Pour rappel, la plupart de ces zones Us-2 et Us-3 sont positionnées sur des communes où le total de consommation d'ENAF est supérieur à celui programmé dans les objectifs du PADD de votre PLUi et proposant par ailleurs des zones à urbaniser 1AUG consommant du foncier agricole.

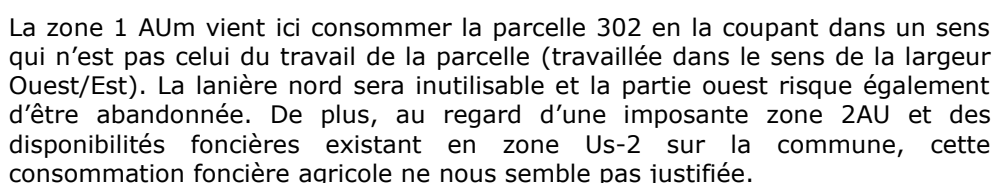
Compte tenu des observations importantes tant sur les parties réglementaires et graphiques que sur la cohérence de votre PADD avec les tableaux présentés et d'un manque certain de prise en compte de l'activité agricole dans votre document, la Chambre d'Agriculture émet **un avis défavorable** à votre projet de PLUi.

Nous vous invitons à prendre en compte nos remarques et notamment à rectifier votre règlement écrit pour la zone Agricole et votre règlement graphique au regard de nos remarques et de l'annexe jointe à cet avis.

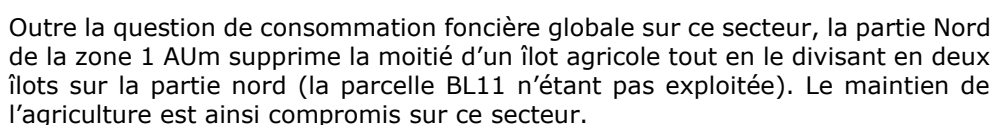
Enfin nous vous rappelons que contrairement à 2023, nous n'avons pour le moment pas été sollicités à émettre un avis sur l'abrogation des cartes communales toujours en vigueur sur votre intercommunalité (communes de Pignols et Sallèdes).

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 CHAUVE**



La Roche Blanche :

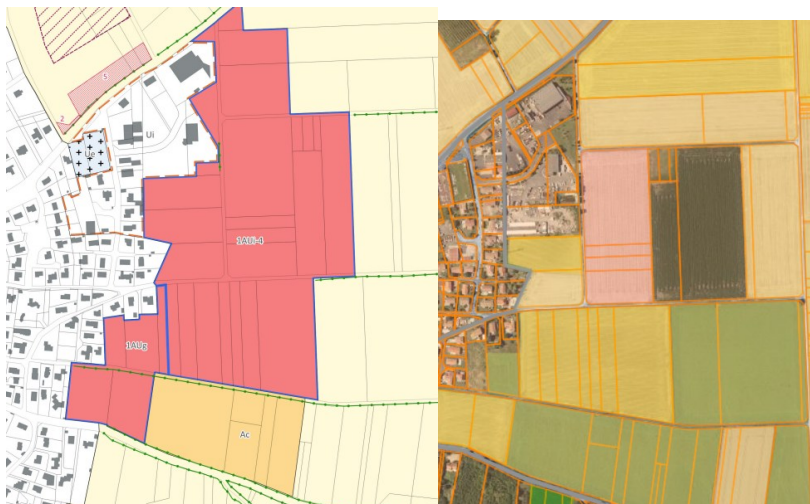


La partie sud de la zone 1 AUM ne laisse qu'une parcelle (BL27) de 0.4ha en bordure (secteur le moins productif) sur la partie sud. Cette dernière a donc de fortes probabilités de perdre sa vocation agricole.

L'ensemble de ces parcelles agricoles est classé en zone N, sous entendant que l'agriculture ne sera plus l'occupation de ces parcelles restantes. Au regard des disponibilités foncières possibles en densification, la consommation foncière sur l'ensemble de cette zone ne nous semble pas justifiée, d'autant que la commune de la Roche Blanche dépasse de près de 3ha son objectif de consommation d'ENAF inscrit dans le PADD mais également son objectif de logements.



Tallende :



Sur toute une partie nord de la zone 1 AUi-4, le découpage ne prend nullement en compte la notion d'îlots agricoles et vient en complexifier l'exploitation. Par ailleurs, le phasage de cette zone ne prend aucunement en compte les enjeux agricoles du secteur (aucune étude n'a été réalisée pour établir les priorités de phasage). L'objectif de logements affiché dans le PADD étant inférieur au nombre de logements potentiels figurant dans le plan de zonage de cette commune, nous demandons de réduire la zone 1 AUG attenante à la ZACIL en extension sur des terres agricoles et de reclasser la zone réduite en 2AU afin de prioriser les zones 1 AUG et 1 AUM en dents creuses.

Orcet :



Cet exemple plus délicat concerne un espace encerclé par l'urbanisation.

La parcelle AN 341 risque de perdre sa vocation agricole car l'îlot est consommé à plus de la moitié. Il en est de même pour la parcelle 332 à l'Est, déclarée en luzerne et qui est impactée par la zone Ue. Cet exemple lance la réflexion sur le fait d'utiliser ou non l'ensemble du tènement agricole sur ce secteur (en comptabilisant sa consommation) et ainsi de diminuer d'autres secteurs en extension urbaine.



Aydat :



Exemple de la parcelle YH 71(0.4ha) à Rouillas-Bas, non déclarée à la PAC mais utilisée en prairie de fauche. L'utilisation du bas de la parcelle pour une construction pourrait remettre en cause cette utilisation. Cependant, les parcelles YH 70 et YH 71 sont inscrites en zone Us-2, quelle est donc l'intérêt de maintenir ce zonage si le zonage Us-2 interdit les nouvelles constructions ?



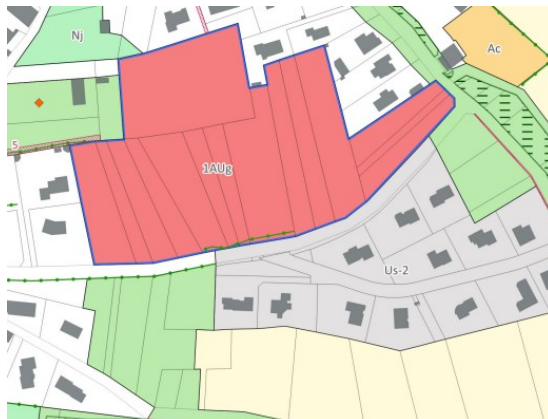
Compte tenu des nombreux STECAL et zones Us-2 à fort potentiels de constructions, la zone 2 AU de Sauteyras ne se justifie pas.

Saint Georges Sur Allier :





La Roche Noire :



Compte tenu de nombreuses zones Us-2 offrant d'importantes disponibilités foncières sur cette commune et d'un total d'ENAF consommé qui est le double de l'objectif du PADD, nous demandons un phasage en 1 AUG et 2 AUG de ce tènement foncier.

Vic Le Comte :



Illustration de hameaux ou lieux-dits à Vic le Comte offrant de fortes possibilités de consommation foncière et pouvant être supprimées ou fortement réduites.

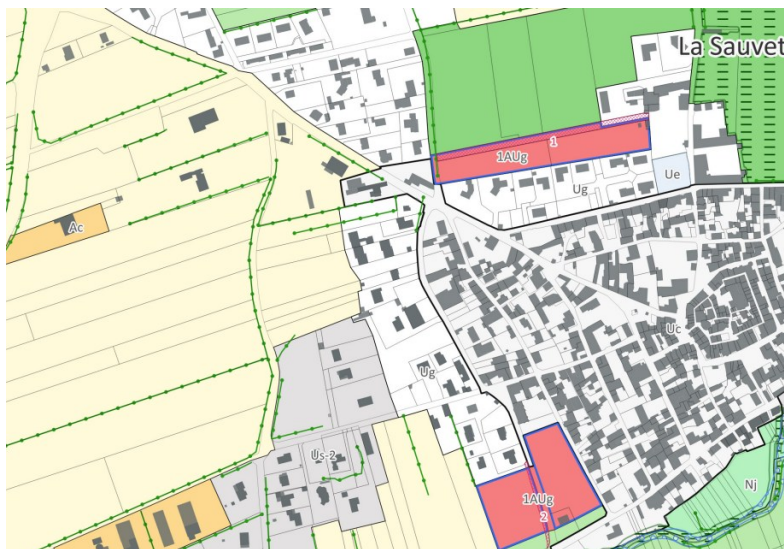
Veyre-Monton :



Compte tenu des nombreuses zones Us-2 sur la commune de Veyre -Monton, avec un potentiel foncier important, nous nous interrogeons sur le maintien de la zone 1 AUG.



La Sauvetat :



Nous nous interrogeons sur l'importance des superficies de la zone Us-2 sur des parcelles non construites sur cette commune, qu'il conviendrait de réduire à l'urbanisation existante en reclassifiant en zone Ug. Par ailleurs, la consommation d'ENAF et le nombre de potentielles nouvelles constructions dépassent déjà les objectifs inscrits dans le PADD (sans comptabiliser le potentiel dans les zones Us-2 présentées). Nous demandons ainsi la suppression d'une zone 1 AUG (en privilégiant le maintien des parcelles exploitées) ainsi que le phasage de la zone restante.

Laps :



Exemple de consommation masquée sur la parcelle ZE 145 dont le restant en pointe sera inutilisable pour l'agriculture. Nous demandons sa suppression de la partie constructible, compte tenu de sa position en linéaire sur un espace agricole alors que les objectifs de consommation d'ENAF au PADD sont dépassés de plus d'1ha sur cette commune.

Le Crest :



Sur la commune du Crest, certaines zones Us-2 pourraient être reclassées en zone Ug quand d'autres (à l'exemple de cette illustration) pourraient être supprimées pour être maintenues en zone A (avec réglementation sur la construction des annexes et extensions de l'existant)

Le potentiel foncier retrouvé dans ces zones Us-2 permettrait ainsi de supprimer des zones 1 AUG



ou tout du moins de phaser les plus agricoles par un zonage 2 AU (dont l'ouverture serait conditionnée à un remplissage des dents creuses et de la zone 1 AUg).

Saint Sandoux :



Au regard du potentiel foncier disponible dans les zones Us-2 de la commune, pouvant être classées en zone Ug, nous demandons la suppression de la zone 1 AUg car la commune dépasse déjà son potentiel de consommation d'ENAF et de création de logements inscrits dans le PADD du PLUi. De plus le découpage en 2 parties de

cette parcelle agricole créerait probablement de la consommation masquée (perte d'intérêt agricole) sur la partie zonée en N.



2) Exemples ponctuels et non exhaustifs de zonages Ac à redimensionner et de bâtiments ou de projets agricoles identifiés en vue d'un zonage Ac

Busséol :



Sur le site du Montel le zonage Agricole semble inadapté au terrain et insuffisant pour le développement de l'exploitation. La déclivité, l'espace forestier et la proximité des habitations (ou futures habitations par identification de changements de destinations) au nord du site agricole rendent le développement agricole difficilement réalisable. D'autres parcelles à classer en Ac sont ainsi à rechercher afin de compléter ce site.

Corent :



Aucune zone Ac n'est identifiée sur la commune de Corent, qui porte pourtant le nom d'une zone AOC côte d'Auvergne.

La seule zone identifiée dans le PLU en vigueur en entrée de bourg et à proximité d'une zone AOC a été supprimée. Cette zone avait été à l'époque réfléchi avec la profession agricole comme site stratégique pour d'éventuelles constructions agricoles (d'un chai viticole notamment).

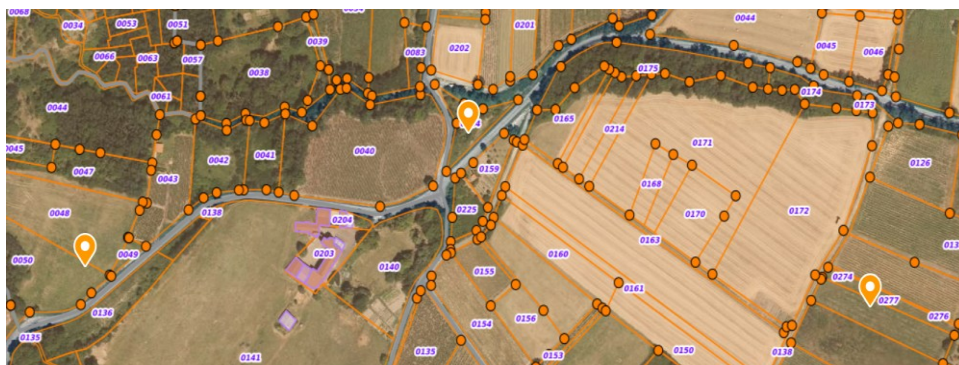
Cournols :



Bâtiment agricole sur la parcelle ZB 28 sans possibilité d'évolution



La Roche Blanche :



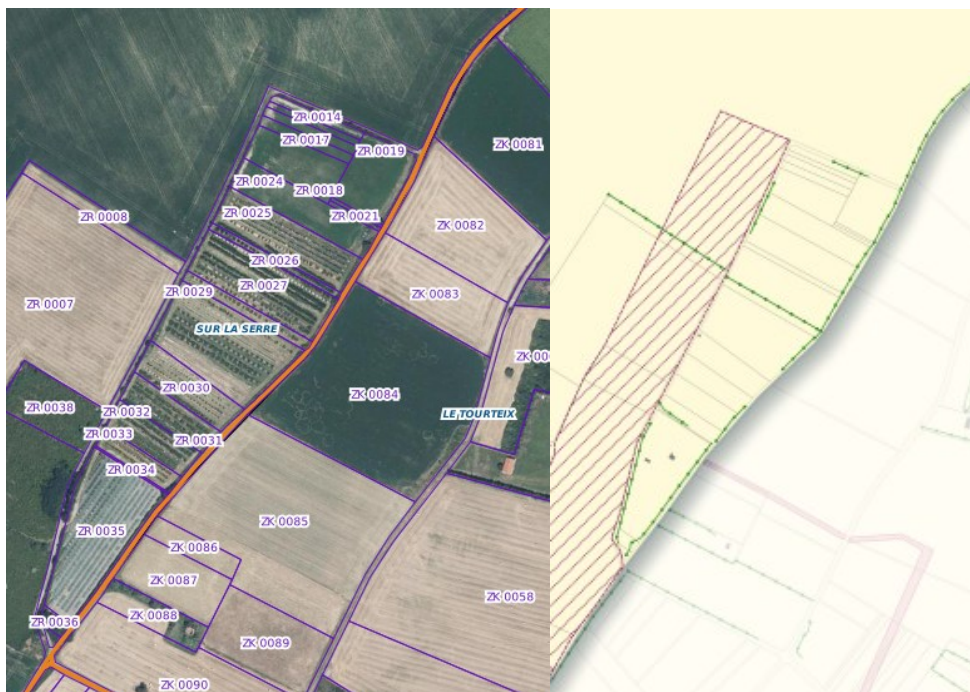
Plusieurs projets ont été identifiés par des agriculteurs ou porteurs de projets. Ces projets, portés à notre connaissance, ne sont pas traduits en zonage Ac.

Ainsi un projet de bergerie est programmé sur les parcelles ZB 48 et ZB 50. Un nouveau bâtiment au pied du site de Gergovie est indispensable au maintien de son entretien. Ces parcelles sont actuellement en Ac au PLU de la commune de la Roche Blanche mais classées en A au projet de PLUi.

Un projet de miellerie est identifié sur la parcelle ZC 164.

Un projet de bâtiment de stockage pour reprise d'un chai est identifié sur les parcelles ZC 136, 277 et ZC 275.

De plus, une bande de terre exploitée en vergers en section ZR (limitrophe à la commune d'Orcet) pourrait avoir un intérêt à bénéficier d'un classement en zone Ac sur les 2 communes.



La Roche Noire :

Une seule zone Ac est présente sur cette commune.



La Sauvetat :



Des bâtiments agricoles sur les parcelles D 845 et D 276 sont classés en zone N. Nous demandons leur classement en zone Ac.

D'autres bâtiments pourraient éventuellement être classés en zone Ac pour faciliter une reprise agricole et leur utilisation (exemple X 176).

Laps :



Le bâtiment agricole sur la parcelle ZD 88 nécessiterait un zonage Ac pour en faciliter la reprise et le maintien en vocation agricole.

Le Crest :



Un bâtiment sur la parcelle E 683 pourrait être classé en Ac pour faciliter sa reprise et d'éventuels projets.



Les Martres de Veyre :



Présence de 2 bâtiments pour lesquels un zonage en Ac plutôt que A favoriserait le développement agricole sur les parcelles ZD 717 et ZC 29.

Un autre bâtiment situé sur la parcelle ZD 513 et appartenant au Syndicat agricole des Martres de Veyre a été classé en zone A et non en Ac.

Manglieu :



La parcelle ZP 94 a été évoquée à plusieurs reprises pour un projet d'extension par l'agriculteur en place. Cette parcelle devrait être classée en zone Ac.



Sur le hameau de « Bonne Pause » en section ZN, la zone Ac ne permettra pas l'évolution de l'exploitation agricole concernée.

De plus un bâtiment situé au nord du hameau et une partie de sa parcelle ZN 85 adjacente, auraient intérêt à un zonage Ac pour en faciliter la reprise et le développement.



Au nord de la commune, en limite communale avec Sallèdes, un bâtiment agricole pourrait bénéficier d'une zone agricole constructible pour préparer l'avenir.

Mirefleurs :



Les exploitations agricoles existantes disposent de zones Ac qui sont cependant très réduites autour des bâtiments existants, laissant peu de place à d'éventuels projets, notamment dans le cadre de transmission d'exploitations.



Par ailleurs, des secteurs de la commune, à l'image de la section ZD, pourraient faciliter le développement de projets d'élevage ou de projets arboricoles sur les hauteurs de Mirefleurs (tout en limitant l'enfrichement) si des zones Ac étaient mises en place.

Saint Amant Tallende :

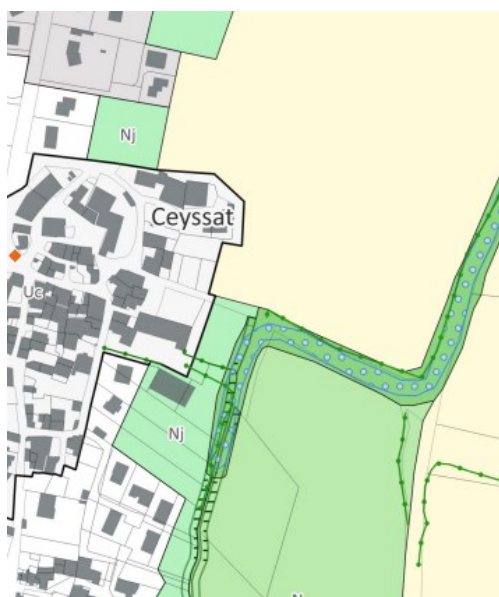
La Commune ne dispose pas de zones Ac. Ainsi quelques secteurs en zone Ar notamment à proximité de la Monne pourraient être classés en zone Ac afin de faciliter des installations agricoles. De nombreux vergers existants sur plusieurs parcelles de la section C, pourraient également bénéficier d'un zonage Ac ou Ar.



Saint Georges Sur Allier :



Projet non pris en compte sur la section ZK à proximité de la nouvelle bergerie (implantée sur St Julien de Coppel) pour développement de cette exploitation. Notamment au sud de la parcelle ZK 88 et des parcelles ZK 48 et ZK 47.

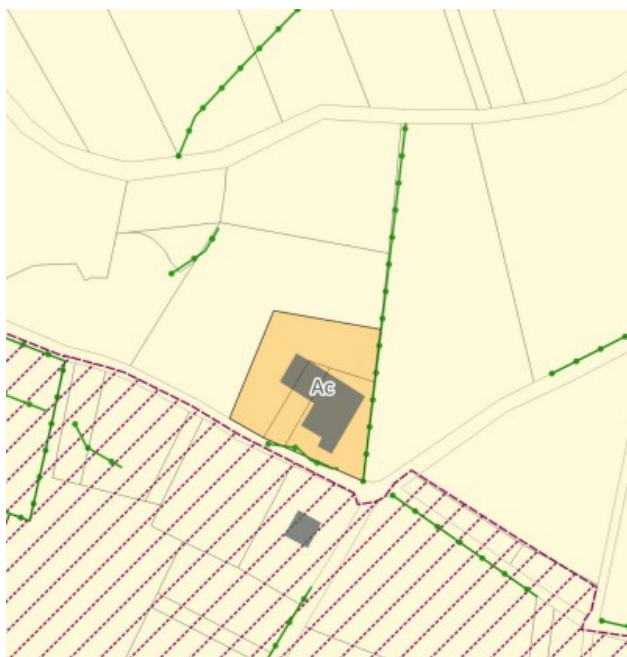


Deux exploitations agricoles dont les bâtiments sont dans le hameau de Ceyssat n'ont pas de possibilité pour l'une de transmettre sans zone Ac et pour l'autre d'envisager un éventuel développement à proximité de ses bâtiments.

Les zones Ac sont nettement insuffisantes sur la commune de Saint Georges sur Allier.



Saint Maurice :



Le zonage Ac est trop réduit pour répondre aux besoins de l'agriculteur sur la parcelle ZB 06.

Il est nécessaire d'agrandir la zone Ac vers l'Ouest de cette parcelle.

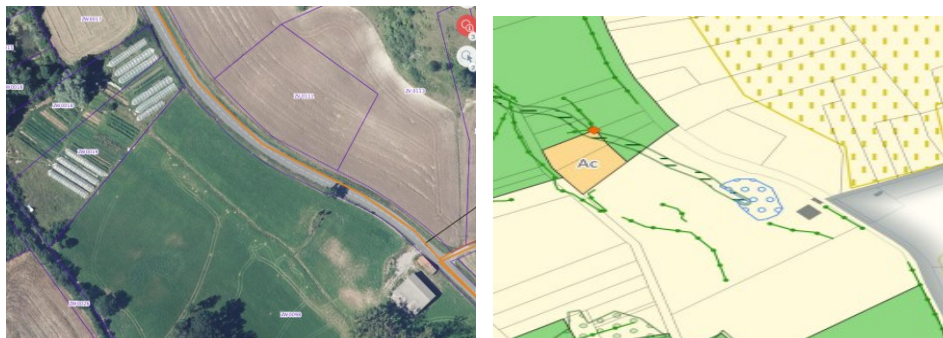
Saint Sandoux :

La mise en place de zones Ac ou à défaut de zones Ar à proximité des secteurs en vergers et du zonage en AOC viticole à l'est du territoire communal aurait pu avoir une utilité pour favoriser le développement de ces filières.

Saint Saturnin :

Les zones Ac sur le village de Chadrat nous semblent un peu faibles pour répondre aux enjeux de transmission des exploitations de ce village.



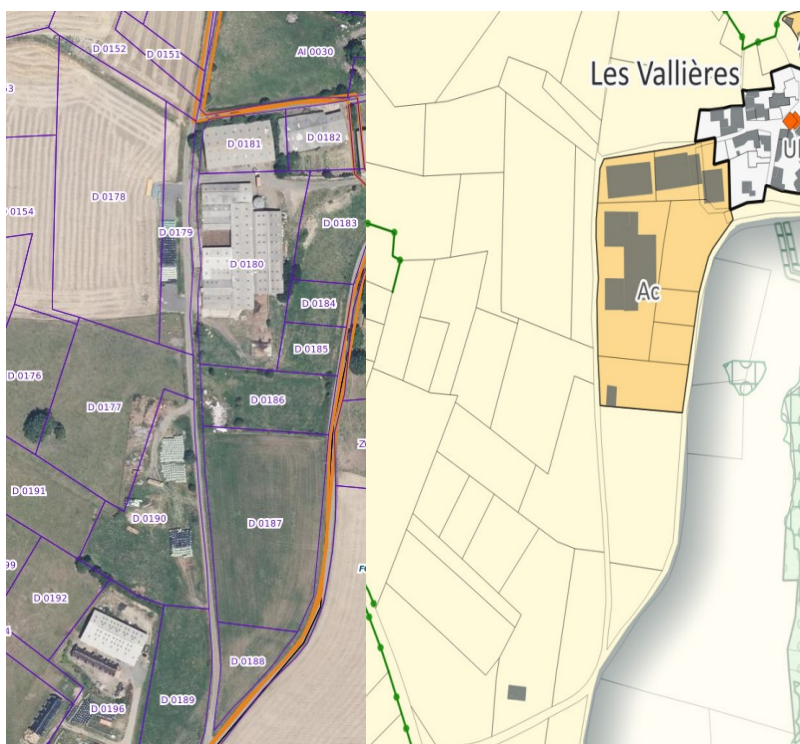


Au sud de la commune de Saint Saturnin nous observons la prise en compte partielle de l'implantation de serres avec une zone Ac ne couvrant pas tout le périmètre occupé.

La partie nord a par ailleurs été classée en zone Naturelle.

Plus à l'Est, le bâtiment agricole existant n'a lui non plus pas été pris en compte pour un possible développement.

Sallèdes :



Sur la commune de Sallèdes, plusieurs bâtiments ou emplacements de projets n'ont pas été pris en compte par un zonage Ac. C'est le cas des parcelles D 196, D 190, D 178 et D 179.



24



Veyre Monton :

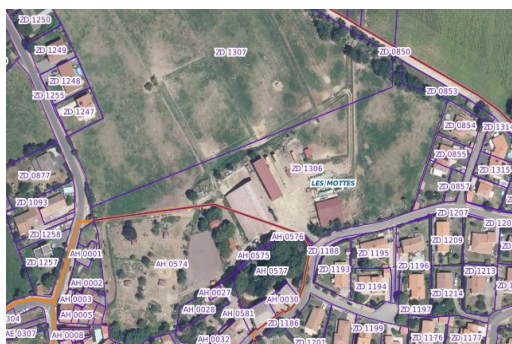


Nous nous interrogeons sur l'identification d'une zone Ac sur les parcelles ZB 211 et ZB 212. Même si un bâtiment agricole semble avoir été construit sur la parcelle ZB 212 récemment (PC obtenu en 2021), l'occupation de la parcelle et du bâtiment ne semblent plus être à vocation agricole. Un zonage Ac ne permettra pas de répondre aux besoins de l'activité manifestement présente. Un STECAL semble plus approprié ou, en cas d'irrégularité, une remise en état du site.



Sur les parcelles ZD 289 et ZD 252, la zone Ac pourrait être élargie afin de faciliter le développement éventuel de l'activité arboricole.

Vic le Comte :



Malgré le fait que l'exploitation soit entourée de zones urbanisées, il serait préférable de zoner un secteur Ac afin de prévoir d'éventuelles nouvelles constructions ou extensions sur ce site.



Yrondo et Buron :



Nous demandons l'agrandissement de la zone Ac sur la partie sud/ouest en incluant également les bâtiments existants sur la parcelle AH 84. Le découpage des parcelles ZI 204 et AH 83 laissent présager des projets de bâtiments qu'ils conviendraient d'intégrer en zone Ac.