



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HÉRAULT

Monsieur le Président
Communauté de Communes
Sud Hérault
ZAE La Rouquette
1 allée du Languedoc
34620 PUISSERGUIER

Lattes, le 10 juin 2022

Objet :

Projet de PLUi arrêté
Consultation PPA

Réf :

JD/CB/CC/SS

Dossier suivi par :

Pôle Agroenvironnement &
Territoire

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 4 avril 2022, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet P.L.U intercommunal de la communauté de communes Sud Hérault. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.

La Chambre d'agriculture s'attache à trois principes :

- Que les exploitations agricoles en place puissent maintenir leur activité économique et se développer,
- Que l'installation de nouveaux agriculteurs soit rendue possible, indispensable pour le renouvellement des générations et la dynamique agricole sur notre département.
- Que soit recherchée une gestion économe du foncier dans les projets d'aménagement urbain.

Je suis donc vigilant à ce que les documents d'urbanisme ne soient pas un frein au développement des exploitations existantes et aux futures installations. En septembre 2021, un courrier a d'ailleurs été envoyé aux 17 communes du territoire de Sud Hérault pour rappeler ces 3 principes.

Je constate qu'un certain nombre d'observations transmises lors des échanges et des courriers durant l'élaboration du PLUi (septembre 2018, septembre 2019, janvier 2020 et septembre 2021) ont été prises en compte. En effet, certaines évolutions sont positives et je note parmi elles la prise en compte des bâtiments d'exploitation agricole existants, permettant ainsi leur développement quel que soit le zonage.

Vous trouverez ci-joint une note technique reprenant quelques éléments à préciser ou modifier toutefois, afin de pleinement permettre leur développement.

Je note aussi un effort consenti dans les prévisions de consommation foncière vis-à-vis des futurs projets d'aménagement urbain, par rapport aux 10 dernières années.



www.afnor.org
Conseil-Formation
Etude-Diagnostic

**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**

Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95

Email : contact@herault.chambagri.fr

Veillez toutefois préciser la forme que prendront les « franges rurales à aménager » dans les OAP liées aux zones AU délimitées afin d'éviter les conflits d'usage entre l'espace agricole et urbain.

Malgré certaines évolutions positives, plusieurs éléments dans le projet de PLUi arrêté m'obligent néanmoins à me positionner défavorablement au projet de PLUi :

- L'étendue de la zone A0 et son absence de justification :

Le cahier 1.4 vient justifier les zones Ah mais ne justifie pas la délimitation des zones A0, qui correspond pourtant à 88% de la zone agricole.

Aussi, il serait particulièrement malvenu de voir une partie de cette zone A0 reclassée en zone AU dans un futur document d'urbanisme. En effet, je ne peux souscrire au fait qu'elle soit le futur support du développement de l'urbanisation et qu'elle ne puisse pas être aujourd'hui le support du développement agricole pour des raisons a priori paysagères.

- La quasi-absence de zones Ah sur certaines communes :

La possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles se limite à quelques parcelles sur certaines communes. Tandis que d'autres laissent plus de possibilités. Il ne semble pas y avoir d'harmonisation de la réflexion à l'échelle intercommunale.

Aussi, certaines zones Ah prennent appui sur des domaines agricoles et une partie de leur parcellaire. Cette délimitation n'est pas proposée pour l'ensemble des domaines et il est donc difficile de percevoir les motivations de celles délimitées.

La volonté de la délimitation de ces zones pour regrouper les nouveaux bâtiments agricoles à proximité de bâtiments agricoles existants peut s'entendre. Toutefois, délimiter des zones Ah autour de domaines existants, sur leur propre parcellaire rend cette ambition peu réaliste dans des cas de projets de délocalisation de sièges d'exploitations ou d'installation. Par ailleurs, la délimitation de zones Ah limitées à quelques secteurs risque d'entraîner un phénomène de spéculation foncière sur ces terres agricoles.

En résumé, le projet de PLUi propose des règles favorables aux exploitations existantes ayant déjà des bâtiments agricoles et ayant la capacité de se développer sur leur site existant.

Par contre, du fait de l'étendue de la zone A0, la quasi-absence de zones Ah sur certaines communes et leur localisation sur le parcellaire de certains domaines, le projet de PLUi s'avère extrêmement contraignant pour le développement agricole et plus précisément pour :

- Les exploitations agricoles existantes souhaitant se développer et n'ayant pas la capacité d'agrandir leur bâtiment sur leur site existant (celles localisées au sein d'un tissu urbain dense par exemple et dont la seule solution pour s'agrandir serait de se délocaliser).

- Celles qui exercent une activité agricole à ce jour sans avoir leur propre bâtiment et qui projettent d'en construire un pour asseoir leur situation.
- Les futures installations agricoles.

En parallèle à ce zonage A0 restrictif pour ces trois cas, vous identifiez 55 bâtiments agricoles correspondant à 27 domaines comme pouvant changer de destination. Même s'ils sont clairement identifiés au sein des domaines et n'englobent pas la totalité de ceux-ci, cette possibilité présente un risque de voir disparaître la vocation agricole de ces bâtiments. Dans ce contexte où sur 88% des zones agricoles le développement agricole est plus que limité, ces possibilités de changement de destination me paraissent particulièrement dommageables pour l'avenir de l'agriculture sur votre territoire.

Concernant ces changements de destination, certains ont été identifiés dans le diagnostic agricole, d'autres non. Il aurait été bienvenu de connaître les raisons qui ont finalement mené à ces choix.

Enfin, le règlement de la zone agricole ne prévoit pas d'interdiction (excepté en zone Acm) d'implantation de centrale photovoltaïque au sol. La Chambre d'agriculture est défavorable au développement de centrales solaires au sol au sein des zones agricoles. C'est pourquoi je vous demande de les interdire. Si l'ambition est en revanche de laisser une porte ouverte aux projets dits « agrivoltaïques », je vous demande alors de compléter le règlement en conditionnant les projets à l'existence et à la démonstration d'une réelle synergie entre l'activité agricole et la production d'énergie.

Pour toutes ces raisons et pour les éléments à préciser détaillés dans la note technique, je me vois contraint de formuler un avis défavorable sur le projet de PLU intercommunal.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,



Jérôme DESPEY

Le développement des exploitations agricoles existantes :

- Dans l'ensemble des zones agricoles :

Dans toutes les zones agricoles sont interdits les « terrains de camping ».

→ Il convient de compléter avec la mention « exceptés les campings à la ferme et les aires naturelles de camping » afin de permettre le développement d'activités agritouristiques, activités dans le prolongement de l'activité agricole.

Dans toutes les zones agricoles sont permises les « extensions en continuité ou en discontinuité et la création d'annexe des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Une extension est définie dans le lexique du règlement comme étant « l'agrandissement d'une construction existante ».

→ Pour une meilleure compréhension, il convient de supprimer les termes « en continuité et discontinuité ».

Afin de ne pas limiter le développement des bâtiments agricoles existants à de strictes extensions, il est demandé de compléter le règlement en autorisant les nouvelles constructions agricoles à proximité immédiate de celles existantes.

Dans toutes les zones agricoles, le logement doit être contenu dans le volume de l'exploitation agricole ou en continuité de celles-ci (sauf pour activité d'élevage).

→ L'intégration du logement dans les bâtiments agricoles n'est pas forcément la configuration la plus pertinente pour le fonctionnement de l'exploitation. C'est pourquoi il semble opportun de permettre sa construction, en cas d'impossibilité technique de l'intégrer au bâti agricole, à proximité immédiate du bâtiment technique.

Les possibilités de nouvelles installations agricoles en Ah et Ahcm:

L'installation de nouvelles exploitations est rendue possible en zone Ah et Ahcm puisque le règlement autorise sous conditions les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

- Concernant les ICPE en Ah et Ahcm :

Au sein des zones Ah et Ahcm, sont autorisées les ICPE.

→ Il convient de rajouter qu'elles doivent être nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

Les règles relatives aux caractéristiques des constructions en zone agricole :

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il est indiqué que dans le cas de bâtiments d'élevage les distances minimales entre les constructions et les limites séparatives sont celles inscrites dans le règlement sanitaire départemental en vigueur, en fonction du nombre et du type de bête.

→ La règle de réciprocité ne s'apprécie pas par rapport aux limites séparatives mais par rapport aux constructions. La référence aux bâtiments d'élevage est donc à noter dans un autre paragraphe (par exemple celui des constructions les unes par rapport aux autres).

Aussi un bâtiment agricole peut faire référence au RSD ou peut être soumis au régime des ICPE selon son statut.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Elle est règlementée par rapport au « bâtiment principal », les constructions agricoles nouvelles devant se trouver à moins de 50m de celui-ci.

→ Il convient alors de définir ce qu'est un bâtiment principal. Si l'exploitation est composée de plusieurs bâtiments lequel s'avère être le principal ?

- Les toitures et les façades :

Concernant les toitures, le règlement indique que les couvertures seront de tuile canal ou de tuile maçonnée de teinte traditionnelle du pays.

Concernant les façades, « le seul bardage bois est autorisé si la construction elle-même est en bois. Dans les autres cas le bâti en dur et les façades sont recouvertes d'un enduit ».

→ Ce type de règle n'est pas forcément adapté à l'activité agricole, et peut engendrer un surcoût non négligeable. Par ailleurs, visuellement, ne vaut-il mieux pas qu'un bâtiment agricole en zone agricole ait les caractéristiques d'un bâti agricole plutôt que les mêmes caractéristiques que les constructions présentes dans les villages ? Visuellement la vocation d'un bâtiment agricole possédant les mêmes caractéristiques peut s'apparenter à du mitage si la vocation agricole n'est pas évidente.

→ Cette modalité paraît restrictive et pas forcément adaptée à des bâtiments techniques, c'est pourquoi il est demandé de l'assouplir.

- Clôtures :

→ Il convient de préciser que les règles ne concernent pas les clôtures agricoles.

Délimitation de la zone naturelle :

La zone N englobe sur certains secteurs des parcelles à usage agricole (autour de l'étang de Capestang par exemple).

→ Je vous demande de reclasser en zone agricole l'ensemble des parcelles agricoles.