



Révision du Plan Local d'urbanisme (PLU)

Les zones agricoles

Consultation des agriculteurs – Réunion du 28 juin 2017

Présents	Fonction
Mme GENIEYS Marianne (EARL Le Fesc)	Agricultrice – Rte de Caux 34120 PEZENAS
Mme ROUCH Gabrielle	Agricultrice – FONTES
M. LAVERGNE Pierre	Agriculteur – Pioch de Conas 34120 PEZENAS
M. PAGES François M. PAGES Nicolas	Agriculteur - 25, rue Calquières Hautes 34120 PEZENAS
M. BLANC Christophe	Domaine de Montpezat 34120 PEZENAS
M. RIMANI Ahmed	Agriculteur – Chemin de Maldinat 34120 PEZENAS
M. CARBO Benoit	Chemin de Tartuguier Agriculteur - 34120 PEZENAS
M. VOGEL SINGER Alain	Maire
Mme GOMEZ Christiane	Conseillère Municipale déléguée à l'Urbanisme
Mme MARAVAL Valérie	Directrice des Services Techniques
Mme FABRE Marianne	Services Techniques
M. ALRANQ Tonin	Stagiaire à la Ville de PEZENAS et Agriculteur
M. SEBERT Julien	Bureau d'Etudes G2C

M. Le Maire et Christiane Gomez, conseillère municipale déléguée à l'Urbanisme accueillent l'ensemble des agriculteurs et introduisent la réunion.

L'objectif de la réunion est de recueillir les observations et les besoins des agriculteurs. Il est rappelé qu'il est nécessaire de les associer à l'élaboration du PLU, tout en rappelant la nécessité de protéger le territoire agricole communal du phénomène de mitage et de détérioration paysagère.

La parole est ensuite donnée à M. SEBERT, du bureau d'étude G2C, en charge de l'élaboration du PLU.

Via un diaporama, il présente :

- le diagnostic agricole ;
- les politiques publiques qui s'imposent au document d'urbanisme ;
- les zonages agricoles du PLU en vigueur :
 - . Zone A1 : Des constructions sont possibles mais à réaliser en extension, dans le prolongement de bâtiments existants dans les secteurs sensibles sur le plan paysager.
 - . Zone A2 : Des possibilités de création de nouveaux bâtiments nécessaires l'exploitation agricole, dans des zones présentant une faible sensibilité paysagère.
 - . Les bâtiments admis à changer de destination.

- la révision du PLU : l'enjeu sera de trouver des pistes pour enrichir le projet, pour améliorer la réglementation

Les agriculteurs furent ensuite invités à s'exprimer.

Les élus, les services techniques et le bureau d'étude furent interpellés par différents exploitants au sujet des possibilités de diversification et d'agritourisme permises au PLU en vigueur.

Aujourd'hui, la procédure du changement de destination est la seule possibilité pour développer la diversification de l'activité agricole.

Le bureau d'étude G2C rappelle la réticence des services de l'état pour la création de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) lors de la dernière révision générale du PLU.

Ils représentent, certes, une autre possibilité offerte par la loi pour le développement de l'agritourisme mais n'empêchent pas les contournements du dispositif au profit de projets n'ayant pas pour support l'exploitation agricole.

L'offre en matière d'agritourisme sur la commune demeure très faible voire inexistante à l'heure actuelle. Pourtant, il existe une forte demande en faveur d'une offre touristique intégrée, avec dégustation, restauration et hébergement sur un même site. Développer ces activités complémentaires pourra contribuer à la pérennité d'exploitations viticoles.

Les exploitants interrogent ensuite la Ville pour connaître la réglementation en matière de construction et d'extension en zone inondable. Beaucoup d'espaces classés en A2 sont effectivement rendus inconstructibles par la zone Rouge du PPRI.

Les agriculteurs interpellent également M. Le Maire et Mme Gomez par rapport à certaines incohérences qu'ils constatent sur le terrain dans le traitement des demandes de permis de construire en zone agricole.

M. Le Maire explique que la Ville applique le règlement et les prescriptions des services de l'état conditionnant le développement des projets en zone agricole.

Il ajoute que les élus sont prêts à étudier, en lien avec les services de l'urbanisme, tout projet en zone A2 et rechercher des solutions qui respectent les différentes lois.

Différents exploitants soulèvent le problème de la spéculation, touchant particulièrement les parcelles situées en zone A2, et qui entraîne une démultiplication du prix du foncier agricole. Ce phénomène est particulièrement inquiétant car il rend difficile les nouvelles installations d'agriculteurs et remet en question le maintien de l'activité sur la commune dans les années à venir.

Le développement de hameaux agricoles pour répondre aux projets des agriculteurs en zone A fut proposée par le Maire. Les agriculteurs demeurent réticents face à ce type de projet qui est assimilé plutôt comme une contrainte.

Des incompatibilités avec l'agriculture biologique et avec l'élevage sont également à prendre en compte. Toutefois, ce type de solution présente aussi des avantages, et notamment celui d'offrir des possibilités en matière de mutualisation des équipements, de lavage par exemple. Ceci présente un intérêt certain, dans un contexte de multiplication des normes affectant le fonctionnement des exploitations.

Les services techniques ont fait brièvement un point sur la situation de la commune vis-à-vis des difficultés d'accès à l'eau et à l'irrigation, qui demeure indispensable pour de nombreuses cultures. La création de forages individuels demeure la seule option envisageable à l'heure actuelle compte tenu de l'absence de réseau BRL sur l'espace communal.

Différents exploitants ont expliqué leurs attentes et leurs besoins vis-à-vis de projets de développement d'exploitation pour que les élus puissent en tenir compte dans le cadre de la révision du PLU.

M. Le Maire indique également que les services de la ville sont à leur disposition pour étudier leur demande dans le cadre de a nouvelle révision générale du PLU.