

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

COURRIER ARRIVÉ LE

19 AOÛT 2020

MAIRIE DE PÉZENAS

SCANNÉ

Copie -> N. Nicolle  
B. Techniques  
(Nouvel) ) Fait

**Monsieur le Maire**  
**Mairie**  
6, Rue Massillon  
34120 PEZENAS

**Objet :**  
Avis PLU Pézenas

**Réf :**  
JD/CB

**Dossier suivi par :**  
Pôle Agroenvironnement &  
Territoire

Lattes, le 17 août 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier du 18 février 2020, votre prédécesseur a sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet P.L.U, ré-arrêté suite à la consultation des PPA courant 2019.

Après examen des points ayant fait l'objet d'observations dans mon précédent avis (dont copie est ci-jointe), j'émet les remarques suivantes :

De manière générale, je constate que mon courrier et son annexe technique transmis en octobre 2019 ont bien été analysés par vos services.

Quelques points ont été pris en compte, partiellement mais pas suffisamment, à mon sens, pour permettre aux exploitations agricoles de se développer, ou pour préserver le foncier agricole :

- Le diagnostic des domaines pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été précisé, particulièrement sur le motif de changement de destination. Je constate également que seuls 6 domaines peuvent désormais changer de destination, au lieu de 30 initialement. Cela est positif en termes de nombre de domaines. Toutefois, le parti pris de supprimer cette possibilité pour certains domaines aurait mérité une justification, qui sauf erreur de mes services, ne se trouve pas dans le document.

Autoriser par changement de destination des habitations ou hébergements non agricoles en zone agricole me paraît malvenu. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, des distances de sécurité doivent être respectées entre les zones habitées et les parcelles cultivées afin de limiter les risques de conflits de voisinage. Dans tous les cas, la prescription pour les porteurs de projet de mettre en place des mesures de protection paraît nécessaire.



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

- Le règlement de la zone A a légèrement évolué en autorisant une extension des constructions agricoles de 50% (au lieu de 30 initialement). Toutefois, cette mesure n'est pas satisfaisante puisque ma demande était le retrait du seuil.

Les autres demandes formulées dans mon précédent avis n'ont pas reçu d'écho favorable, particulièrement sur les points suivants :

- La zone St Martin a été maintenue en l'état.
- La zone St Christol ne fait pas l'objet de phasage.
- Le stéal Nh demeure inchangé dans sa délimitation et son règlement.
- Les centrales photovoltaïques au sol sont admises en zones agricole et naturelle.
- Le secteur des Moulières est inchangé.
- La notion de hameau agricole est toujours abordée dans le PADD et le rapport de présentation, sans traduction réglementaire.

Ainsi, je me vois contraint de renouveler mon avis défavorable sur ce projet de PLU.

La commune de Pézenas, en ayant pris l'initiative de réaliser un diagnostic agricole dans le cadre de la révision de son PLU, a les clés qui lui permettront de soutenir les exploitations agricoles de la commune.

Les services de la Chambre d'agriculture de l'Hérault pourront vous accompagner si vous souhaitez mettre en œuvre des actions en ce sens.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,



Jérôme DESPEY



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

**Monsieur le Maire**  
**Mairie**  
6, Rue Massillon  
34120 PEZENAS

Lattes, le 4 octobre 2019

**Objet :**  
Avis PLU Pézenas

**Réf :**  
JD/CA/CB/CC/SS

**Dossier suivi par :**  
Pôle Agroenvironnement &  
Territoire

Ch.

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 11 juillet 2019, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet P.L.U de la commune de PEZENAS. 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. Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émetts les remarques suivantes, dont le détail technique vous est joint à ce courrier :

Je salue la démarche de réalisation d'un **diagnostic agricole** sur la commune qui a permis de compléter la connaissance de l'agriculture. Toutefois, le règlement ne permet pas d'apporter une réponse positive à l'ensemble de ces projets.

Je suis attaché à ce que les documents d'urbanisme ne soient pas un frein au développement des exploitations existantes et aux futures installations. Il est donc important que le règlement des zones dans lesquelles les exploitations existantes se situent permette leur développement.

Globalement, les possibilités données aux exploitations agricoles pour se développer ou s'installer sont limitées voire absentes. Par ailleurs, le règlement des différentes zones agricoles présente des imprécisions voire des incohérences qu'il convient de lever afin de permettre une bonne compréhension des possibilités, interdictions et conditions de constructions (Cf. note technique annexée).

Concernant les extensions d'urbanisation, même si la surface de la zone AU diminue par rapport au PLU en vigueur, je constate que la zone de **Saint Martin** est toujours présente. Du fait de sa localisation en discontinuité de l'urbanisation et du manque de justification du projet ayant mené à ce zonage, je ne suis pas favorable à cette zone qui, de surcroît, risque de créer une déprise agricole aux alentours, secteur à assez fort potentiel agricole.

Par ailleurs, il convient de phaser le développement de la **zone de Saint Christol** et de limiter la **zone des Moulières** au strict besoin du projet puisqu'insérée au sein d'une zone agricole.



**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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
Siret 18340003500030  
Ape 9411Z  
www.herault.chambagri.fr

La délimitation du **Stecal Nh situé au Parc Lépine** m'interpelle puisqu'elle permet la réalisation de 5 fois 100m<sup>2</sup> d'habitations dans un secteur A1 (inconstructible pour l'activité agricole), qui viserait le logement de personnes travaillant sur la préservation d'un secteur de biodiversité. Ce projet ne me semble pas aujourd'hui suffisamment justifié, un tel zonage et règlement présentant un fort risque de dévoiement.

Vous identifiez 30 domaines pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**. La commune de Pézenas compte un certain nombre de bâtis à forte valeur patrimoniale dont la préservation constitue un réel enjeu et dont le changement de destination peut permettre leur maintien.

Pour d'autres domaines, l'intérêt architectural semble moindre voire absent. De plus, le dossier de PLU ne précise pas la vocation initiale des domaines (agricole ou non) ni la vocation projetée.

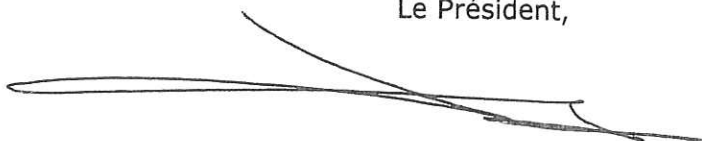
Il apparaît donc nécessaire de compléter le diagnostic lié à ces changements de destination pour chacun des domaines et de cibler des bâtiments plutôt que le domaine entier afin de limiter le risque de voir la vocation agricole de ces domaines disparaître.

Enfin, le développement de logements au sein de l'espace agricole crée un risque important de conflits de voisinage entre les résidents et les agriculteurs. Dans le contexte réglementaire et sociétal, cette mesure autorisant les changements de destination me paraît malvenue. A minima, une règle s'imposant aux porteurs de projets doit prévoir des mesures de protection des riverains, au sein de l'enveloppe du projet. En l'état des informations à ma disposition, je ne peux pas être favorable aux changements de destination.

Même si je salue l'initiative de la mairie de mettre en œuvre des actions visant à répondre aux projets des agriculteurs, recensés dans le cadre du diagnostic agricole, je me vois contraint de formuler un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a small loop at the end, and a shorter, curved stroke above it.

Jérôme DESPEY



## **Les possibilités de développement agricole :**

- Le règlement des zones urbaines :

Le règlement des zones UE, UA et UB ne permet pas le développement des bâtiments d'exploitation existants dans ces zones.

**→ Il est alors nécessaire de prendre en compte leur existence le cas échéant et de permettre a minima leur développement par extension.**

- Le règlement de la zone 1AU de Saint Christol :

Le règlement de la zone 1AU de Saint Christol ne permet pas le développement des bâtiments d'exploitation existants.

**→ Il est alors nécessaire d'identifier la présence ou l'absence de bâtiments agricoles dans cette zone et en cas de présence, de permettre leur développement par extension.**

- Le règlement de la zone N :

Le tableau page 130 du règlement relatif aux sous-destinations admises et interdites indique que sont admises SANS limitations les constructions et installations à destination agricole.

**→ Il convient alors de préciser les conditions applicables à cette sous-destination en reprenant l'article L151-11 et R151-23 du code de l'urbanisme et en précisant la notion de présence permanente et rapprochée nécessaire concernant le logement de l'exploitant.**

- Le règlement de la zone A1 :

La justification des choix du rapport de présentation précise qu'« en principe seules l'extension et la rénovation des constructions existantes sont autorisées » en zone A1.

La traduction réglementaire vient en effet préciser que le développement des exploitations agricoles existantes est possible mais le limite à hauteur de 30% de la surface de plancher.

**→ Il est demandé de retirer ce seuil pour permettre efficacement le développement des exploitations existantes, le porteur de projet devant justifier de la surface nécessaire au projet, dans le cadre de l'instruction. Il conviendra de procéder au même retrait de ce seuil dans le règlement de la zone ASPR.**

**→ Ajouter à la notion d'extension, la possibilité de construire à proximité immédiate de l'existant afin de ne pas bloquer le développement de certaines activités. En effet, selon la configuration des bâtiments existants, du terrain et du projet, une extension peut ne pas être la configuration la plus pertinente pour le développement de l'activité. C'est notamment le cas des activités d'élevage qui peuvent se composer de plusieurs bâtiments disjoints pour une logique de fonctionnement, mais aussi du maraîchage qui a pour support un ensemble de serres, ou encore pour des exploitations ayant plusieurs activités. Le diagnostic agricole a notamment recensé des besoins de construction de hangar agricole sur site.**

Le règlement considère que les bâtiments destinés à la vente des seuls produits agricoles de l'exploitation agricole sont à destination commerciale et en autorise l'extension à hauteur de 30% maximum de la surface de plancher.

**→ Selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ce type de bâtiment relève de la destination agricole (et non commerciale). Ainsi pour plus de lisibilité il convient de reprendre la définition de cet article.**

**→ Il est demandé d'ajouter une mention concernant le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.**

- Le règlement de la zone A2 :

La justification des choix du rapport de présentation précise que la vocation de la zone A2 est de notamment permettre l'installation. Or, la traduction réglementaire reste floue puisque même si cette volonté est reprise dans le préambule, le paragraphe relatif à la zone A2 de l'article A1 ne précise pas les conditions relatives aux constructions agricoles.

**→ Pour plus de lisibilité et pour permettre efficacement le développement des exploitations existantes dans cette zone et l'installation nouvelle, il est alors nécessaire de reprendre les L151-11 et R151-23 du code de l'urbanisme.**

Le paragraphe relatif au logement de l'exploitant est traité dans la destination « logement ». Or, le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole relève de la sous-destination « exploitation agricole ».

**→ C'est pourquoi il convient de transférer dans le paragraphe relatif à la sous-destination « exploitation agricole » les conditions relatives au logement de l'exploitant et de compléter avec la notion de présence permanente et rapprochée.**

**Aussi, il est utile de préciser de manière concrète comment doit s'appliquer la distance de « 20m maximum ».**

- Globalement, concernant le règlement de la zone agricole :

Le paragraphe introductif page 113 du règlement relatif aux conditions applicables à la sous-destination « exploitation agricole » indique que « l'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers ».

**→ Il convient de préciser cette phrase avec la mention « le cas échéant » puisque des distances entre des bâtiments agricoles et des tiers ne s'appliquent uniquement que s'ils relèvent du RSD ou du régime des ICPE.**

Le tableau page 112 du règlement concernant les zones agricoles indique que toutes les sous-destinations des équipements d'intérêt collectif et service public (mise à part locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) sont admis sans limitations.

**→ Afin d'être cohérent avec la volonté affichée de la zone A1 de préservation du paysage, il est nécessaire de restreindre, au même titre que pour l'installation agricole, la possibilité de développement de ce type de constructions, qui n'ont pas vocation à être implantées en zone agricole (par exemple les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs...).**

**→ Il convient aussi de mentionner que les centrales photovoltaïques au sol sont interdites en zone agricole et naturelle.**

L'article 2 interdit les affouillements et exhaussements qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

**→ Il convient d'indiquer que ceux nécessaires à la construction agricole ne sont pas concernés par cette interdiction.**

- La délimitation des zones agricoles :

La 2<sup>nd</sup>e partie du rapport de présentation indique (en page 105) la délimitation de 4 secteurs A1 dont un situé à l'est, côté Castelnau. Or, celui-ci est classé en N dans le zonage.

**→ Il convient de mettre en cohérence le rapport de présentation et le zonage.**

Le rapport de présentation (page 16-2nd partie) et le PADD (page 15) évoquent deux secteurs de hameau agricole.

**→ Etant donné qu'aucune traduction n'est faite sur le plan de zonage, il convient de supprimer ces références aux hameaux agricoles, ou de préciser pourquoi ce choix d'aménagement n'a pas été retenu si tel est le cas.**

Une grande partie de la zone A2 est concernée par la zone rouge du PPRI, ce qui réduira fortement les possibilités d'installations nouvelles, déjà limitées par ailleurs.

- Stecal At :

**→ Si l'activité de base du Stecal At n'est pas agricole, il convient de classer cette zone en Nt.**

