



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

VENDRES

12 DEC. 2019

M. le Maire
 Elus M. Roy
 DGS
 S.T

Urba
 P.M.
 Compta
 Autres

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place du 14 juillet
34350 VENDRES

Objet :
Avis PLU Vendres

Réf :
JD/CA/CB/CC/SS

Dossier suivi par :
Pôle Agroenvironnement &
Territoire

Lattes, le 5 décembre 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 septembre 2019, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de P.L.U de la commune de VENDRES. 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'é mets les remarques suivantes, dont le détail technique vous est joint à ce courrier :

Le diagnostic agricole reste incomplet. Il fait en effet abstraction du recensement des projets agricoles et ne reprend pas celui réalisé en 2013-2014, ni les éléments de prospection pourtant proposés dans la version de travail du rapport de présentation reçue en 2017.

Je note que l'esprit du règlement de la zone agricole présente un caractère plutôt favorable au développement agricole qu'il conviendra néanmoins d'adapter pour permettre un développement agricole efficace selon les demandes exposées dans la note technique jointe à ce courrier.

Aussi, je constate que la zone A0 se distingue de la zone A « sous réserve des mesures de gestion définies dans le plan d'action du PAEN approuvé ». Aucune distinction réglementaire ne transparaît dans la rédaction proposée c'est pourquoi une seule et unique zone A suffit.

Les demandes d'adaptations sont en effet nombreuses et regrettables et auraient probablement pu être évitées dans le cadre d'une meilleure consultation durant la procédure d'élaboration du PLU. En effet, suite à la 1^{ère} réunion PPA en 2017 relative au diagnostic et le PADD, la Chambre d'agriculture n'a été conviée à aucune autre réunion pour la présentation du zonage et du règlement. Ainsi, il est difficile d'appréhender une réelle



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

modération de la consommation d'espace et de l'ouverture sans phasage de toutes les zones AU.

Enfin, je fais suite aux deux avis de la Chambre d'agriculture sur la zone AUBR venant étaler le village en sortie ouest, initialement prévu par un projet de Sénioriales et qui impacte 3 ha de vignes et qui crée un appel d'air pour l'urbanisation future. Au vu de la localisation de cette zone, je ne peux être favorable à ce projet.

Ainsi, je me vois contraint d'émettre un avis défavorable au vu des adaptations réglementaires restantes à apporter et de la configuration de la zone AUBR proposée en sortie ouest du village.

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

Le Président,



Jérôme DESPEY

PJ : note technique



Les possibilités de développement agricole :

- Le diagnostic agricole :

Il oublie de recenser les projets agricoles alors même qu'un travail de recensement avait été réalisé en 2013-2014 et qu'une version de travail du diagnostic de 2017 proposait des éléments de prospective des domaines analysés qui ont disparu dans cette version arrêtée.

→ Il est important de faire réapparaître ces éléments afin de comprendre la traduction qui en a été faite dans le règlement et le zonage.

- Le règlement des zones urbaines :

Le diagnostic agricole identifie du bâti agricole au sein du tissu urbain et notamment en zone Uc. Le règlement de la zone Uc interdit toute construction à destination agricole.

→ Il convient donc de prendre en compte la présence des bâtiments agricoles présents au sein du tissu urbain et de permettre leur développement si la configuration du terrain le permet, à savoir a minima par agrandissement et extension.

- Le règlement de la zone agricole :

Dans l'ensemble des zones agricoles, sont autorisés les "équipements d'intérêt collectif et service public". Cette destination, définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, comprend de nombreuses sous-destinations telles que « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public » dont certains n'ont pas vocation à être implantés en zone agricole.

→ Il convient alors de préciser dans le règlement de la zone agricole la destination « équipements d'intérêt collectif et service public » tel que par exemple : « les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication...) au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique ».

Le règlement agricole permet aussi « les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière ».

→ Il convient de rajouter une condition relative à l'emplacement soit par exemple « dans les limites de l'amendement Dupont ».

En zone agricole, sont autorisées les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ».

→ Pour plus de justesse, il est proposé de reprendre l'article L151-11 II et l'article R151-23 1° du Code de l'urbanisme.

→ Il n'est pas nécessaire de préciser le type d'installations agricoles permises soit « les installations liées à la vinification du vin et à son conditionnement », puisqu'elles sont, de fait, des constructions à destination agricole.

→ Il convient d'interdire de manière générale les installations solaires au sol en zone agricole et naturelle afin de ne pas voir se multiplier ce type de projet sur des espaces agricoles, de manière non planifiée.

L'emprise au sol des constructions présentes en zone agricole est limitée à 250m² après extension.

→ Afin de ne pas bloquer d'éventuels projets de développement agricole, il convient de préciser que cette condition ne concerne pas les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. En effet, certains bâtiments ont déjà une emprise au sol supérieure à 250m², et le porteur de projet devra justifier de la surface nécessaire demandée dans le cadre de l'instruction.

Le règlement de la zone A0 est identique à celui de la zone A « sous réserve des mesures de gestion définies dans le plan d'action du PAEN approuvé ».

→ Il n'est pas nécessaire de distinguer deux zones agricoles ayant le même règlement, c'est pourquoi une unique zone A suffit.

→ Pour plus de lisibilité en direction de porteurs de projet, il conviendra de mentionner dans le règlement que la commune est soumise à la Loi Littoral.

Le règlement tel que proposé dans le projet de PLU arrêté permet le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques.

→ Il convient de compléter en précisant qu'ils sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.