



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



Monsieur le Maire
Mairie
101, rue de Mairie
34290 VALROS

Lattes, le 31 août 2017

Objet :
Avis PLU

Réf :
JD/CA/CB/CC/SS

Dossier suivi par :
Pôle Agroenvironnement &
Territoire

Monsieur le Maire,

Par courrier du 6 juin 2017, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet d'élaboration du P.L.U. de la commune de Valros. 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'émet les remarques suivantes :

La prise en compte de l'agriculture dans le rapport de présentation :

J'approuve la démarche de concertation des exploitants qui a été engagée par l'intermédiaire de questionnaires et de permanences. Je m'interroge toutefois sur l'envoi de celui-ci à 85 personnes. J'estime plutôt à 35 le nombre de sièges d'exploitations professionnelles sur votre commune auxquels s'ajouteraient 22 exploitations non professionnelles. Il y a donc un manque de clarté sur les destinataires de ce courrier et donc sur le recensement des exploitations de la commune.

Les enquêtes réalisées permettent alors de compléter les données générales disponibles (RGA par exemple), notamment en recensant les bâtiments et les projets agricoles. Toutefois, il est regrettable de ne pas avoir exploité davantage les résultats issus de ces enquêtes comme par exemple le nombre de viticulteurs recensés, en cave particulière, coopérative, leur âge etc ...

Aussi, il semble opportun de localiser et citer dans le volet agricole, les locaux de l'ancienne cave coopérative, puisqu'ils participent au fonctionnement de l'activité agricole de votre commune.

Le règlement de la zone agricole :

Vous faites le choix de distinguer deux zones agricoles : une zone A qui s'étend sur 446 ha et une zone Ap sur 86 ha.



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

La justification de la zone Ap me semble alors fragile sur ces secteurs :

- Sur l'ouest de la commune qui est définie page 39 du rapport de présentation comme « un front urbain désorganisé, visible depuis les espaces ruraux peu fréquentés ».
- Au nord : vous souhaitez maintenir la covisibilité. Toutefois, d'un côté vous délimitez une zone AUa et de l'autre côté une zone Ap. Autrement dit, d'un côté l'espace agricole sert directement de support à l'urbanisation, de l'autre on interdit qu'il soit le support d'un développement agricole. Aussi, la zone A comprise entre la zone AUa et Ap est de fait inconstructible du fait de la condition de distance des 120m entre les zones U et AU et les projets de bâtiments agricoles.
- A l'est : une partie est concernée par la zone rouge du PPRI et le reste est de fait non constructible puisque le règlement proposé de la zone A interdit les constructions agricoles nécessaires à une distance de 120m des secteurs urbanisés.
- Au sud : la zone s'étend largement et la covisibilité avec l'autoroute me semble surdimensionnée. Aussi, la zone Ap autorise les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles : si l'argument paysager est donc solidement justifié, pourquoi alors ne pas appliquer la même règle d'inconstructibilité à toutes les destinations ?

Je m'interroge aussi quant à la faisabilité et au bon déroulement du projet viticulture biodiversité de développement local de la Croix Rouge puisqu'il se situe en zone Ap, zone qui interdit toute construction agricole.

Je suis défavorable à la zone classée en Ap, couvrant une surface importante et peu justifiée notamment à l'entrée ouest du village. C'est pourquoi je vous demande de réduire cette zone.

En ce qui concerne l'écriture du règlement de la zone A, plusieurs conditions m'interpellent :

- la règle de distance des 120m : « les constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 120m des zones U et AU ». Vous délimitez donc ici indirectement un périmètre de 120m autour des zones U et AU où les constructions agricoles nécessaires seront interdites. Ce qui revient à créer une ceinture inconstructible autour du village. C'est pourtant à proximité des réseaux que la construction est plus aisée. Par ailleurs, une distance d'éloignement ne se justifie pas pour tous les types d'activité agricole.

Je vous demande donc de supprimer cette disposition.

- La distance des constructions les unes par rapport aux autres : « L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 m comptée entre tous les points des constructions ». Une distance minimale ne me semble pas pertinente et je privilégierai plutôt une continuité des bâtiments et un rayon maximal si cette continuité est impossible.
- « Les constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant (...) nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive (cave particulière, activités d'élevage) ». Selon moi, d'autres types de projets agricoles pourraient nécessiter la présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole. C'est pourquoi, il ne semble pas opportun de préciser le type d'activité.

Enfin, de nombreux exploitants stockent leur matériel dans le village sur leur lieu de résidence (cf. rapport de présentation). Le règlement des zones urbaines ne semble pas permettre l'extension de ces bâtiments si le site le permet car il interdit toute construction agricole. Cette interdiction peut alors contraindre des exploitants souhaitant se développer à se délocaliser hors du village alors que leur terrain pourrait permettre leur extension.

La zone Ux correspond au site de la cave coopérative. Je note que le règlement cette zone n'interdit que deux destinations : l'exploitation agricole et l'habitation. Je ne comprends alors pas pourquoi ce ne sont pas 4 des 5 destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme qui sont interdites puisque la cave coopérative ne correspond qu'à une d'entre elles.

Le développement de l'urbanisation :

Concernant le développement du village, vous diminuez les zones à urbaniser prévues au POS et restez dans une logique de comblement des espaces situés entre plusieurs tissus urbains.

Même si les zones d'extension se situent dans la continuité de l'existant et que vous mentionnez dans le rapport de présentation « limiter l'artificialisation des sols à forte valeur agronomique », ces extensions se feront tout de même sur des sols à potentiel agronomique « fort à très fort » et « assez fort », selon la carte de cette même page. Il convient donc de nuancer ce paragraphe.

Enfin, j'émetts une forte réserve concernant le STECAL « NI2 » qui autorise les constructions à vocation d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public au stand de tir d'une superficie de 100m² maximum. La proximité de ce type d'activité à

vocation de loisir (fréquentation public, circulation) et d'espaces agricoles peut générer des conflits ou nuisances.

Dans ce projet de PLU, je note un effort concernant la consommation d'espace et la prise en compte de l'agriculture. J'émet donc un avis favorable, toutefois, sous réserve de :

- La levée de la distance des 120m du règlement de la zone A
- La diminution de la zone Ap.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line with a curved flourish at the end.

Jérôme DESPEY