



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

Objet :
Avis PLU
Clermont l'Hérault

Réf :
JD/CB/CC/SLV

Dossier suivi par :
Pôle Territoire Aménagement

Monsieur le Maire
Mairie
Place de la Victoire
34800 CLERMONT L'HERAULT

Lattes, le 1^{er} septembre 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 2 juin, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de P.L.U de la commune de Clermont l'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.

Pour rappel, la Chambre d'agriculture s'attache à trois principes lors de l'analyse des documents d'urbanisme :

- Que les exploitations agricoles en place puissent maintenir leur activité économique et se développer, dans de bonnes conditions,
- 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.

Après lecture attentive du dossier, j'émetts les remarques suivantes :

La prise en compte de l'activité agricole et ses possibilités de développement :

Même si aucune carte ne vient localiser le bâti agricole existant sur le territoire comme demandé, je constate avec satisfaction que le développement des bâtiments agricoles existants situés au sein du tissu urbain (UA, UB et UC), des zones A et A0 et de la zone naturelle (N et Nc) est rendu possible par le règlement de ces zones.

Toutefois, ce développement reste limité en zone A0 à 50% de l'emprise au sol existante. Cette limitation ne trouve pas de justification dans les documents reçus, je vous demande donc de la supprimer. Vous trouverez, jointe à ce courrier, une note technique reprenant en détail les ajustements demandés.



www.afnor.org
Conseil-Formation

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

Concernant les trois cas suivants :

- 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 projetaient d'en construire un pour asseoir leur situation.
- Les futures installations agricoles.

Je constate malheureusement qu'ils seront rendus possibles uniquement en zone A puisque la zone A0 interdit toute nouvelle construction agricole autre que de l'extension de l'existant.

Toutefois, je constate aussi que la délimitation des zones A0 a évolué depuis le zonage proposé en réunion de mars 2023. En effet, un certain nombre de zone A0 ont été reclassées en zone A et ces dernières représentent maintenant environ 65% de la zone agricole (contre un peu plus de 50% en mars), ce qui est plus acceptable que ce qui avait été proposé auparavant.

Enfin, j'attire votre attention sur le projet de gîte que vous avez identifié et localisé dans le diagnostic agricole et qui semble se trouver en zone A du zonage arrêté. Si ce projet nécessite une construction, alors il nécessite aussi une adaptation réglementaire (Stecal). Je vous demande donc d'apporter plus d'informations sur le projet pour mesurer sa prise en compte et éventuellement proposer une adaptation réglementaire.

Le développement urbain :

Je note un effort de gestion économe du foncier puisque certaines zones AU du PLU en vigueur sont déclassées en zone A et que la tache urbaine projetée (ensemble des zones U et AU) est beaucoup moins ambitieuse que celle projetée en 2008.

Néanmoins, je note que la zone 1AU de la Cavalerie couvre une surface de 16 ha et ne propose aucun phasage de l'urbanisation. Je vous recommande donc de phaser son développement.

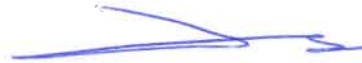
Enfin, je ne peux me positionner favorablement à la délimitation de la zone Uep dédiée à l'implantation d'un crématorium au vu de sa localisation au sein d'un secteur agricole préservé de toute construction. En effet, le site proposé se trouve en discontinuité du tissu urbain existant, au sein d'un secteur agricole irrigable et à bon potentiel agronomique. Aussi, les différents scénarios étudiés pour

aboutir au choix de cette parcelle pour l'implantation de ce projet ne sont pas présentés. La localisation est alors insuffisamment justifiée.

Ainsi, même si je ne suis pas favorable à l'implantation du crématorium telle que proposée et que le document mérite quelques adaptations telles qu'exprimées ci-dessus et dans la note technique, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU, principalement motivé par l'évolution entre mars 2023 et ce projet arrêté concernant le zonage agricole et de l'effort de gestion économe du foncier.

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

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Jérôme DESPEY

Le règlement agricole A0 et A :

- Intitulé des zones agricoles du zonage et du règlement

Le plan de zonage délimite trois zones agricoles : A, A0 et A0s.

Le règlement et le tableau des surfaces page 23 de la justification des choix font référence à une zone Ac qui n'apparaît pas sur le plan de zonage.

- ***Il convient donc de mettre en cohérence les différents documents du projet de PLU.***

- Dispositions particulières en zone A0 :

Il est indiqué page 146 que sont permis les extensions des bâtiments d'exploitation agricoles dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Le seuil de 50% ne trouve pas de justification dans la partie relative à la justification des choix.

- ***Il est donc demandé de justifier ce seuil ou de le supprimer.***

- Dispositions particulières en zone A :

Le règlement page 134 propose d'autoriser les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles ...

- ***Il convient de compléter et autoriser « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime » en référence à l'article R151-23 du code de l'urbanisme.***

- Changement de destination :

Le règlement page 123 indique que le changement de destination est soumis à déclaration préalable.

- ***Il est aussi soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (article L151-11 du code de l'urbanisme), vous pouvez donc le mentionner dans la rédaction.***