

31 JAN. 2023

Monsieur le Président
Communauté de communes
les Avants Monts
ZA l'Audacieuse
34480 MAGALAS

Lattes, le 27 janvier 2023

Objet :
Révision générale du PLU
Avis

Réf :
JD/CB/CC/SS

Dossier suivi par :
Pôle Territoire - Aménagement

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 3 novembre 2022, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet P.L.U de la commune de Pailhès. 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.

Au préalable, je tiens à exprimer mon regret quant à l'absence de concertation avec la Chambre d'agriculture en ce qui concerne le zonage et le règlement associé. En effet, depuis que la Chambre d'agriculture a réalisé le diagnostic agricole en 2017 et en a présenté les résultats en réunion de travail en juillet 2018, elle n'a été conviée à aucune réunion relative au choix de zonage et de règlement. C'est à l'heure de la sollicitation pour avis sur un document arrêté, que la Chambre d'agriculture découvre le projet de zonage et son règlement.

Ensuite, concernant le projet en tant que tel, après examen attentif du dossier reçu, j'émet les observations suivantes :

Concernant les possibilités de développement agricole :

Le diagnostic agricole a relevé que certains bâtiments d'exploitation agricole se situent au sein du tissu urbain. Le règlement des zones UA et UB prend en compte leur présence en permettant leur extension, ce qui est positif.

Il en est de même pour ceux situés en dehors du tissu urbain, intégrés au sein de la zone A.

En effet, vous faites le choix de délimiter une zone A dont le règlement ambitionne de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, ce qui est un choix que je salue.

Toutefois, pour que le PLU laisse en effet la possibilité à l'activité agricole de se développer en cas de nécessité, certains ajustements dans la rédaction semblent nécessaires. Je vous laisse prendre connaissance de la note technique ci-jointe, qui détaille les ajustements demandés.

Par ailleurs, vous faites le choix de soumettre certains espaces agricoles classés en zone A et principalement localisés au niveau des trois entrées du village, à l'article L151-19 du code de l'urbanisme en tant que « patrimoine paysager protégé ». Le règlement indique



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

que « ces éléments boisés et les espaces libres (...) doivent être conservés ». En l'état, je ne sais pas comment interpréter le règlement pour les espaces agricoles, c'est pourquoi je vous demande de le préciser.

Si la construction agricole n'est pas interdite de fait mais soumise à un maintien d'espace de « pleine terre » pour maintenir le caractère planté de la parcelle, que l'arrachage de vignes est possible avec ou sans replantation, je ne m'oppose pas à cette mesure.

Enfin, certaines parcelles en friche ont été classées en zone A et auraient mérité d'être classées en zone A pour être en cohérence avec les espaces dont l'objectif est « d'ancrer et diversifier l'activité agricole » définis sur les cartes du PADD.

Concernant le projet de parc photovoltaïque :

Vous délimitez une zone Npv pour l'installation d'une centrale au sol sur le site de l'ancienne décharge communale.

La Chambre d'agriculture ne s'oppose pas à ce genre de projet sur ce type de terrain mais vous demande d'intégrer en annexe des éléments justificatifs de la présence de cette ancienne décharge.

Concernant le projet de développement urbain :

La consommation foncière prévue de 4,03 ha, correspondant à l'ensemble des zones AU, est surdimensionnée par rapport à l'évaluation du besoin. En effet, il est évalué un besoin de construction de 43 logements en dehors du tissu urbain existant, c'est-à-dire en extension, correspondant à une surface de 2,5 ha à horizon du PLU. Or, les zones OAU, bloquées à l'urbanisation, sont prévu à l'ouverture après 2031, soit après l'horizon du PLU.

Si un besoin a été évalué pour 2031, le zonage doit répondre à ce besoin, sans aller au-delà. Il est donc nécessaire de revoir le projet en maintenant ou supprimant une partie ou la totalité de certaines zones AU pour réduire la consommation foncière et l'ajuster en cohérence avec le besoin calculé à horizon du PLU.

Le choix qui est fait en terme de phasage des zones AU interpelle aussi. La zone OAU2 est la zone qui permet de maintenir une certaine compacité du tissu urbain alors qu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation à horizon du PLU.

Par ailleurs, puisque la parcelle 296 située en zone UB1 en entrée de ville n'est pas intégrée à la délimitation du tissu urbain (page 165 du rapport de présentation), c'est qu'elle constitue alors une extension, dont sa surface doit être ajoutée aux 4,04 ha de consommation foncière.

Au sein de la zone UB1, l'ensemble des parcelles n°6, 7 et 304 identifiées comme une dent creuse sur la même carte que celle évoquée précédemment, aurait mérité d'être intégré à l'OAP de la Taillade au vu de sa superficie totale et de sa localisation.

Enfin, s'il est louable de vouloir créer des espaces de respiration au sein du tissu urbain, je m'interroge sur la faisabilité du projet du parcours sportif classé en zone Nep puisqu'il est situé sur du foncier privé et n'a pas été identifié comme emplacement réservé.

Au vu de ces remarques relatives au projet de développement urbain, vous comprendrez que je suis contraint d'émettre un avis défavorable au projet de PLU.

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

Le Président,



Jérôme DESPEY

Copie pour information à Monsieur le Maire de Pailhès

PJ : note technique

La zone agricole et sa réglementation :

- Règlement de la zone A :

Le règlement de la zone A autorise les constructions à destination d'exploitation agricole comme l'indique le tableau de l'article 1 (page 82 du règlement).

→ Il est demandé de compléter l'article 2 qui n'indique rien concernant cette destination en rajoutant la notion de nécessité à l'exploitation agricole. Vous pouvez reprendre R151-23 ainsi que l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

L'article 6 du règlement de la zone A, précise que l'équipement des toitures en panneaux photovoltaïques des bâtiments agricoles est autorisé. Par contre, il indique que « la taille du bâtiment accueillant les panneaux sera justifiée par les besoins électriques de l'exploitation et la nécessité d'implantation du bâtiment pour l'exploitation agricole ».

→ Il est demandé de modifier ce paragraphe en indiquant que la surface du bâtiment agricole projeté doit être en cohérence avec le projet de développement agricole. La surface de toiture équipée de panneaux photovoltaïques pourra alors répondre en tout ou partie aux besoins électriques de l'exploitation.

- Changement de destination :

Le PADD indique page 15 que les changements de destination seront examinés au cas par cas. Aucun bâtiment ne semble avoir été identifié sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination.

→ Il convient de modifier le PAAD puisque si aucun bâtiment n'est identifié, les éventuels projets ne seront pas examinables faute d'identification sur le plan de zonage.