



**Monsieur le Vice-Président
Stéphane Champay
Stéphane CHAMPAY
Montpellier Méditerranée
Métropole**
50 place de Zeus
CS 39556
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Lattes, le 20 janvier 2025

Objet :
Projet arrêté de Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal
(PLUI) de Montpellier
Métropole Méditerranée

GL

Monsieur le Vice-Président,

Réf :
JD/CB/CM/NR

Dossier suivi par :
Pôle Territoire-Aménagement

Par courrier reçu le 21 octobre 2024, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Montpellier Métropole Méditerranée. 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.

En préambule, je rappelle que la Chambre d'agriculture s'attache à trois principes :

- Que les exploitations agricoles en place puissent maintenir leur activité économique et se développer,
- Que l'installation de nouveaux agriculteurs soit rendue possible, indispensable pour le renouvellement des générations et la dynamique agricole sur notre département,
- Que la consommation et l'artificialisation des terres agricoles soient évitées, puis réduites et enfin compensées dans les projets d'aménagement urbain.

La Chambre d'agriculture a été étroitement associée aux processus de révision du SCoT et d'élaboration du PLUI de Montpellier Méditerranée Métropole, prescrite en 2015. A ce titre, plusieurs rencontres politiques et de nombreux échanges entre nos services ont permis d'établir un dialogue et de cibler la préservation de certaines zones agricoles à enjeux, grâce à des échanges techniques nombreux et poussés que je salue.

Les discussions au cours de la révision du SCoT, approuvée en 2019, ont notamment permis la réduction de certaines zones d'urbanisation future et donc une baisse de la consommation d'espaces agricoles, de l'ordre d'environ 200 ha.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, un travail approfondi sur la hiérarchisation des zones d'extension futures a permis une meilleure connaissance des enjeux agricoles du territoire.

**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**
Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Email : contact@herault.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z

www.herault.chambre-agriculture.fr

Dans ce contexte et après examen du dossier, j'émetts les remarques suivantes :

Sur la consommation d'espaces agricoles

Le SCoT permettait initialement l'urbanisation d'un maximum de 1 500 ha (soit 71 ha/an) d'ici à 2040 sur le territoire de la Métropole. La consommation effective entre 2019 et 2025 s'élève à 420 ha (84 ha/an en moyenne) d'après les projections du rapport de présentation, soit en-deçà des limites fixées par le SCoT. Les objectifs du PLUi freinent ce rythme en imposant une consommation maximale de 534 ha (soit 53,4 ha/an) d'ici à 2034. Autrement dit, les objectifs du PLUi permettent à la Métropole de se maintenir en dessous de ceux du SCoT et de se conformer aux exigences légales de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) imposées par la Loi Climat et Résilience.

Nos dernières demandes exprimées en avril 2024, qui ciblaient des secteurs agricoles à forts enjeux portaient sur la réduction ou la suppression des secteurs d'urbanisation suivants :

- Les garrigues basses à Castries (proche cimetièrre) ;
- Le Petit Tinal à Lattes (extension de Maurin) ;
- Le site du domaine de Pailletrice sur le secteur Ode à la mer à Pérols ;
- Le secteur de Cantausseil Est à Saint-Brès ;
- La Plaine des sports à Saussan.

Ainsi que le report d'urbanisation des secteurs suivants :

- L'extension située entre la ville et l'autoroute à Baillargues (secteurs Champs Moulygous, La Croix, Paradis) ;
- L'extension du Tambourin à Lavérune ;
- Le Parc sportif à Montaud ;
- Le Savel à Montferrier-sur-Lez.
- Extension de la ZAC de La Lauze à Saint-Jean de Védas ainsi qu'une réduction pour la circonscrire à l'ouest de la D612 (suppression du site de la Petite Lauze et report de l'extension de la Grande Lauze).

Enfin, nous demandons que soit maintenue la possibilité de construire un hameau agricole sur le secteur de Montpeyre à Saint-Georges d'Orques.

Le site du domaine de Pailletrice a été supprimé, et les sites de Castries, de Saint-Brès, de Baillargues et de Lavérune ont été reportés, c'est-à-dire classés en zone à urbaniser AU0 dites « fermées », inconstructibles en l'état mais dont l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire suite à une modification du PLUi.

Les autres secteurs ont été maintenus et sont prêts à l'urbanisation et la possibilité de construire un hameau agricole à Saint-Georges d'Orques a disparu du PLUi.

Je remercie les élus de la métropole pour leur écoute et la conciliation effectuée.

Cependant, je regrette que la préservation des terres agricoles ne soit pas plus importante au regard de la politique agroécologique et alimentaire portée par la Métropole. Les discussions engagées avec la Métropole depuis la révision du SCoT ont permis de sauvegarder des terres au fort potentiel agronomique de la plaine agricole Est, à travers par exemple le report de l'urbanisation au nord de Baillargues. Mais je regrette le maintien de l'urbanisation des terres du Sablassou à Castelnau et suis très attaché à ce que les mesures compensatoires agricoles soient effectivement mises en œuvre pour le secteur de Meyrargues à Vendargues, comme cela est prévu. Nous serons également très vigilants aux procédures de modification visant à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs (zones AUO « fermées »), en particulier si celles-ci interviennent avant l'urbanisation complète des secteurs « ouverts ».

Sur la définition des interfaces entre activités agricoles et humaines

La Chambre d'agriculture porte une attention particulière à la conception des extensions urbaines via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent les projets d'urbanisation sur chaque secteur du PLUi. Ces extensions génèrent des impacts indirects en matière de consommation d'espace, car si les franges entre activités agricoles et urbaines ne sont pas définies avec précision en amont, elles peuvent engendrer des retraits et pertes de cultures agricoles.

Afin de contribuer à la réglementation départementale instaurant des distances de sécurité à respecter entre zones urbanisées et parcelles cultivées et par principe d'antériorité de l'agriculture, nous demandons à ce que ces interfaces et leur largeur soient clairement indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et contenu dans le périmètre des parcelles aménagées. Ces précisions sont insuffisantes sur de nombreuses OAP à dominante résidentielle ou économique, dont celles du nouveau groupe scolaire à Jacou ou du lycée à Courmonterral. Elles sont essentielles pour ne pas pénaliser davantage les agriculteurs exploitant les parcelles alentours. La liste complète des OAP qui méritent plus de précisions est annexée à ce courrier.

Sur la constructibilité en zone agricole

La zone agricole est scindée en 3 secteurs : agricole « classique » (A), agricole trames écologiques (At) et agricole paysager (Ap) (hors secteur en Loi littoral). Ces secteurs représentent chacun un tiers des espaces agricoles.

La zone A représente 3 611 ha, soit 25 % des terres agricoles du territoire, là où les zones Ap et At couvrent au total 8 528 ha, soit 58 % du territoire.

Or, les zones At et Ap sont fortement restrictives :

- En zone At la possibilité de construire des bâtiments agricoles uniquement dédiés au stockage et à l'entretien de matériel agricole (y compris pour les CUMA) :

- Suite à mes demandes, je note quelques assouplissements sur les surfaces autorisées pour les hangars agricoles (300 m² au lieu de 150 m² initialement), et les serres en zones At et en zone littorale ALt, qui sont plafonnées à 2000 m² avec une possibilité d'y déroger sous réserve de conditions à caractère environnemental et paysager. Je vous en remercie. Néanmoins, je regrette que ces plafonds ne soient pas plus élevés, conformément à ma demande initiale de plafonner à hauteur de 500 m² les nouveaux bâtiments agricoles, ce qui correspond davantage à une réalité technique et économique du fonctionnement des exploitations agricoles.
- Je regrette également que cette possibilité soit octroyée uniquement aux bâtiments de stockage et d'entretien de matériel agricole, et non aux bâtiments de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits issus de l'activité agricole, qui est aussi une sous-destination de la destination agricole. Cela est d'autant plus regrettable que ces bâtiments sont essentiels au développement d'une agriculture et d'une alimentation relocalisées et territorialisées, ce que la Métropole de Montpellier met pourtant au cœur de sa politique agricole et alimentaire.

- Je constate que le règlement en zone Ap, qui couvre à elle seule 31 % du territoire, ce qui en fait la zone la plus représentée sur le territoire, demeure inchangé et limite toujours fortement la constructibilité agricole. Seules les extensions de constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante et de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire, interdisant toute nouvelle construction nécessaire à l'exploitation agricole. Je regrette que la possibilité de construire en zone Ap soit si restreinte, et que le plafond des extensions à vocation agricole soient inférieures à celui des installations nécessaires à la protection de la biodiversité (300 m²).

Selon ce qui a été précisé lors de la CDPENAF de décembre, ces installations devraient inclure les installations pour le pastoralisme, étant donné leur contribution au maintien de la biodiversité. Or cela n'apparaît pas assez clairement dans le règlement. Il serait bienvenu de préciser explicitement que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité pastorale, avec le même plafond que celui pour les installations nécessaires à la biodiversité, et ce au sein des zones Ap, At, AL, ALcoup et N.

Par ailleurs, le PLUi autorise de nombreux changements de destination en zone agricole. Bien que la CDPENAF ait donné un avis conforme sur ces changements de destination, il aurait été bienvenu d'encadrer dans le PLUi l'usage futur de ces constructions existantes, d'autant plus que nombre d'entre elles sont localisées dans les zones At et Ap, qui demeurent très peu constructibles pour l'activité agricole.

Enfin, nous constatons un nombre très limité de STECAL sur l'ensemble du PLUi, ce à quoi nous souscrivons.

Sur les demandes spécifiques d'agriculteurs

Nous nous faisons le relai de plusieurs demandes d'exploitants qui nous ont sollicités à plusieurs reprises pour nous faire part de leurs difficultés prolongées liées à l'urbanisme. Ces demandes seront envoyées de manière détaillée dans un courrier séparé, que nous communiquerons également à la commission en charge de l'enquête publique, mais qui dans les deux cas ne sera pas versé au dossier d'enquête publique pour des raisons de confidentialité liées à l'identité des personnes qui y sont explicitement citées.

Sur le développement de l'agrivoltaïsme

La Chambre d'agriculture est favorable au développement des synergies entre installations photovoltaïques et agriculture via l'agrivoltaïsme. Nous en préconisons un développement strictement encadré, et ce par la Charte Agrivoltaïsme que nous avons signée avec le Préfet et le président de l'Association des Maires. Je regrette que le PLUi tel qu'il a été conçu empêche le développement de ces activités en zones Ap et At, soit sur les deux tiers du territoire agricole.

Sur l'encadrement des centrales photovoltaïques au sol

La Chambre d'agriculture est opposée au développement de centrales photovoltaïques au sol sur les terres agricoles, c'est-à-dire cultivées ou ayant un potentiel agronomique. Le règlement écrit interdit de fait en zone Agricole l'ensemble des constructions non autorisées. Nous en déduisons que les centrales photovoltaïques au sol sont interdites en zone A. Par ailleurs, le PLUi prévoit 155 ha de zones Npv dédiées au développement de centrales photovoltaïques au sol, basés sur des espaces anthropisés dégradés (carrières, décharges) ou délaissés d'ouvrages. Je vous rappelle que la Chambre d'agriculture s'est vu confier par le Préfet la réalisation du document cadre sur le photovoltaïsme au sol. Ce dernier cartographie les parcelles sans enjeu agricole qui pourront accueillir a priori des centrales photovoltaïques au sol, et pour lequel une phase de consultation aura lieu début 2025. Nous serons donc particulièrement vigilants à ce que de les projets de centrales ne se fassent pas au détriment des espaces agricoles (cultivés ou à potentiel).

Sur les aménagements prévus à Saporta, site de la Chambre d'agriculture à Lattes

La définition du projet d'aménagement sur le secteur de Saporta, sur lequel s'implantent les activités de la Chambre d'agriculture, est conforme à nos différents projets (bureaux, salle de restauration, espace test agricole et extensions des stationnements avec ombrières photovoltaïques). Toutefois, je regrette que le plan de déplacements doux n'intègre pas davantage le mode piéton tant depuis le franchissement de l'A709 que pour rejoindre l'arrêt de bus sur la RM 986.

Le projet de PLUi qui nous est soumis a évolué positivement sur la consommation d'espaces agricoles et sur quelques aspects du règlement agricole. Comme vous le savez, Monsieur le Vice-Président, je souhaite rester dans un esprit de dialogue, convaincu que nous partageons les mêmes objectifs. C'est pourquoi je formule un **avis favorable** sur ce projet de PLUi.

Je souhaite insister en complément sur quelques recommandations afin de donner aux agriculteurs de la métropole en zone agricole les conditions indispensables pour évoluer et développer leur activité, faciliter l'installation des jeunes agriculteurs et pour limiter les risques de déprise agricole, cette dernière s'accompagnant de conséquences non seulement humaines et économiques, mais également en termes de paysage et de risque incendie.

Je souligne bien sûr les efforts consentis sur quelques évolutions d'extensions urbaines et le plafond de constructibilité sur les zones At et Ap, et j'attire votre attention sur la prise en compte de ces attentes :

- Réhausser le plafond de surface des constructions agricoles en zone At et Ap;
- Autoriser le développement des activités pastorales dans les zones agricoles plus contraintes (At, Ap, AL, ALcoup) et en zone N ;
- Autoriser les constructions dédiées à la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles en zone At, en cohérence avec la politique agricole et alimentaire de la Métropole de Montpellier.

Connaissant votre engagement et votre action en faveur de l'agriculture, je suis convaincu que vous saurez prendre en compte mes observations.

Veillez agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de mes meilleures salutations.

Bien cordialement

Le Président



Jérôme DESPEY

PJ : Annexe technique : Liste complète des OAP nécessitant une meilleure définition des interfaces entre activités agricoles et humaines.

**Annexe technique au courrier du
20/01/2025**

**Liste complète des OAP nécessitant une
meilleure définition des interfaces entre
activités agricoles et humaines**

La distance de sécurité entre activités humaines et agricoles est insuffisamment définie sur les OAP suivantes du PLUi :

- Castelnau-le-Lez Sablassou
- Clapiers Le Castelet
- Courmonterral Nouveau lycée
- Jacou Groupe scolaire
- Lattes Petit tinal (nord)
- Montaud Parc sportif (nord)
- Montferrier-sur-Lez Le Savel
- Montferrier-sur-Lez Plaine de Baillarguet
- Montpellier Quartier Jean Monnet (est)
- Pignan Nouvelle Gendarmerie (limite est)
- Restinclières Entrée Nord
- Saint Drézéry Multi-sites (en particulier site 3)
- Saint Georges d'Orques Secteur sud (limite sud)
- Saussan Plaine des Sports
- Vendargues Meyrargues (poche ouest à dominante économique et limite est à dominante résidentielle)
- Villeneuve-les-Maguelone Entrée de ville Est

Les franges séparatives doivent figurer à l'intérieur du secteur de l'OAP, par principe d'antériorité de l'agriculture.

**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**

Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010

34875 Lattes Cedex

Tél. : 04 67 20 88 00

Email : contact@herault.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

Siret 18340003500030

Ape 9411Z

www.herault.chambre-agriculture.fr

