



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

*Annexes*

COURRIER ARRIVÉ LE

18 MAI 2022

COPL

**Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
du Pays de Lunel**  
152, chemin des Merles  
CS 90229  
34403 LUNEL CEDEX

Lattes, le 13 mai 2022

**Objet :**  
SCoT Pays de Lunel

**Réf :**  
JD/CB/AP

**Dossier suivi par :**  
Pôle Territoire &  
Aménagement

Monsieur le Président,

Par courrier du 11 février 2022, reçu le 20 février, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Pays de Lunel. Au titre des articles L.132-11-3°, L.143-20-1°, R.143-4, R.143-5 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural, et en considération :

- Des interventions des élus et des techniciens de la Chambre d'agriculture lors des comités techniques, réunions de concertation du SCoT, lors de la procédure à compter de février 2020 à janvier 2022 ;
- De l'examen détaillé du dossier de SCoT reçu le 20 février 2022, et notamment de la mise en ligne le 11 mars 2022 du diagnostic agricole ;
- De la CDPENAF du 19 avril 2022.

J'émet les remarques suivantes, dont le détail technique est annexé à ce courrier :



### **SUR LA PROCEDURE DE REVISION DU SCOT**

Initiée en 2015, la révision du SCoT du Pays de Lunel a fait l'objet d'un arrêt en juillet 2019 marquée par l'absence de concertation et fut sujette à de nombreuses réserves des personnes publiques associées, dont la Chambre d'agriculture. Notre avis favorable était notamment conditionné à :

- L'interdiction des centrales photovoltaïques au sol sur les espaces agricoles, dont ceux non cultivés ;
- La réalisation en prescription d'un diagnostic agricole à l'échelle du territoire du Pays de Lunel ;
- L'intégration d'éléments agricoles cartographiés d'aide à l'appréciation de l'impact des projets d'aménagements sur les espaces agricoles ;
- Une amélioration de la rédaction du DOO au regard des observations formulées

**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](mailto:contact@herault.chambagri.fr)

La Communauté de Communes du Pays de Lunel a finalement opté pour une remise à plat de la procédure avec une réévaluation complète de ses besoins. Pour ce faire, un nouveau diagnostic territorial a été confié à l'Agence d'Urbanisme de Nîmes et à la Chambre d'agriculture pour le volet agricole, contribuant ainsi à développer une analyse plus aboutie que dans la version précédente.

Force est de constater que malgré le contexte de pandémie, la nature régulière des échanges a permis un meilleur suivi de l'avancée de la procédure.

Dans sa nouvelle version, le projet de SCoT suscite cependant certaines réserves et amène à considérer certains points développés ci-après, afin que soit davantage garanti l'intérêt général agricole sur votre territoire.

## **SUR LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)**

### ***La maîtrise de la consommation d'espace***

Avec pour horizon fixé à 2040, il est noté que l'enveloppe affectée à la consommation d'espaces agricoles et naturels augmente sensiblement pour atteindre 204 hectares (au lieu de 190 ha), dont 97 dédiés à l'habitat, 45 aux zones d'activités économiques (ZAE), 53 aux équipements, 25 aux infrastructures, 2 à l'exploitation des carrières et 10 pour le bâti agricole.

Ces postes d'artificialisation des sols identifiés semblent justifiés dans leur majorité au regard des besoins étayés. Toutefois, ceux dédiés aux équipements et aux ZAE interpellent respectivement par leur surdimensionnement et le défaut d'inscription du projet de plateforme Lidl.

L'engagement de réduction de la consommation des espaces aurait mérité une affirmation plus nette dans le projet de SCoT pour répondre aux défis fixés par l'Etat, enjoignant les collectivités locales d'atteindre le « zéro artificialisation nette » et la réduction par deux du rythme de la consommation effective d'espace à l'horizon 2030.

### ***La retranscription de l'enjeu agricole***

La carte en p.61 présente une synthèse localisée des axes, orientations et objectifs du DOO. Force est de constater qu'au vu de la description des enjeux dans le diagnostic agricole, ces derniers n'ont pas été déclinés dans la carte de synthèse spatialisée.

En effet, la hiérarchisation des espaces - « ordinaires, ouverts, mosaïque agricole » - ne tient pas compte des spécificités agricoles (orientations culturelles, potentialités des sols, irrigation, signes de qualité...) mais privilégie une approche sous le prisme environnemental, lié aux paysages ainsi qu'aux notions issues des Trames Vertes et Bleues (TVB) : corridors écologiques et réservoirs de Biodiversité.

Dans la mesure où l'application de nombreuses prescriptions et recommandations sont renvoyées aux plans locaux d'urbanisme (PLU), ce manque de nuance peut s'avérer problématique pour les communes dans leurs choix de soutien à l'activité agricole et la préservation de ses espaces. Et notamment, sur les secteurs à vocation agricole couverts par les continuités écologiques (par ex :

plaines de Saussines, Entre-Vignes et Boisseron ; plaines de Garrigues, Campagne et Galargues).

La carte d'occupation agricole des sols en p.19 du diagnostic agricole démontre que les enjeux environnementaux (issus du SRCE) ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.

Il conviendra d'une part de veiller à ce que l'application des orientations de l'axe 1 (préconisations et recommandations) ne prédomine pas sur l'orientation de développement économique (du 2<sup>ème</sup> axe) concernant l'activité agricole.

Par ailleurs, le diagnostic agricole réalisé dans le cadre du SCOT intègre des fiches de données à l'échelle de chaque commune, voué à être une base de travail pour le PLU. Il conviendra donc de tenir compte des besoins agricoles recensés et détaillés dans ces fiches. Et en particulier, les projets de bâti jugés nécessaires à l'exploitation agricole.

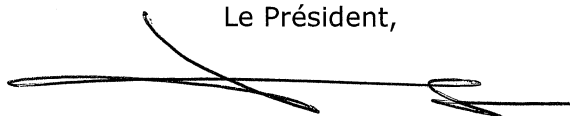
Ces fiches constituent en effet un socle d'éléments agricoles de base nécessaires à la réalisation de diagnostics agricoles à l'échelle communale. La prise en compte fine de l'enjeu agricole au sein des PLU est fondamentale pour un choix éclairé des communes. C'est pourquoi, je demande d'inscrire la réalisation de diagnostics agricoles en prescription, ou, a minima, en recommandation.

Au vu de mes remarques et de la note technique annexée, j'émet un **avis favorable sur le projet de révision du SCOT du Pays de Lunel, sous réserves :**

- D'encadrer davantage l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sur les espaces agricoles, ceux-ci incluant les friches agricoles ;
- De rendre obligatoire la réalisation d'un diagnostic agricole réalisé à l'échelle de la commune dans le cadre de son PLU ;
- De faire évoluer la rédaction du DOO en tenant compte des demandes inscrites dans la note technique ci-annexée, afin d'éclaircir et de préciser les définitions, recommandations et prescriptions qui s'appliqueront aux communes.

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

Le Président,



Jérôme DESPEY



**AVIS SCOT PAYS DE LUNEL**  
**Note technique**

**SUR LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS**

***Sur les Objectifs de préservation et de valorisation des espaces contribuant aux paysages***

**R1 :**

Le SCOT recommande de favoriser l'accès au public des points de vue, d'en aménager de nouveaux ainsi que des cheminements doux. Il convient de compléter la recommandation en indiquant « dans le respect des pratiques et des espaces agricoles ».

**R2 :**

L'emploi de l'outil PAEN est plutôt requis en prescription pour prévenir et résorber le phénomène de cabanisation.

**P5 et P8 :**

Pour le traitement des entrées de villes, il est prévu que le linéaire de voie soit sans constructions. Nous demandons la possibilité d'implanter ou d'aménager des points de vente directe de produits agricoles locaux, en veillant à ce que les règles d'insertion paysagère ne créent pas de surcoût pour les exploitants agricoles.

***Sur la Loi littoral***

**P12 :**

Il convient de préciser les possibilités de construction allouées au bâti agricole en dehors des espaces proches du rivage et de la bande des 100m, notamment en application de la Loi Elan qui stipule que, « *par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers* ».

***Sur les objectifs des Trames Vertes et Bleues***

**P14, P15 et R5 :**

Il convient de veiller à intégrer l'enjeu agricole dans la déclinaison des TVB identifiées dans le SCOT, notamment en évitant l'effet « mise sous cloche » des espaces agricoles concernés, proscrivant l'implantation de bâti agricole.

**R6 :**

L'intention est louable d'orienter les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, mais un document d'urbanisme n'a pas cette vocation, ce qui s'avère contraire au L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

**P19 :**

La définition d'obstacle mérite d'être précisée en corridors écologiques. En effet, les murets de pierre sèche à vocation agricole favorables à la biodiversité et les clôtures agricoles pourraient être interdites, occasionnant l'effet inverse recherché.

**P22 et R8 :**

Il convient de veiller à ce que les changements de destination, en effet, ne remettent pas en cause l'activité agricole, notamment par la création éventuelle de conflits d'usage ou de voisinage. Pour encadrer cette pratique, il serait opportun de préciser que ces changements de destination doivent obligatoirement passer en CDPENAF.

**P24 :**

Une coquille dans la rédaction ne permet pas de saisir le sens de la préconisation relative aux constructions agricoles.

**P25 :**

Le classement en EBC est contraire à la vocation agricole des sols. En effet, il est de nature à proscrire les pratiques culturales et la mise en valeur des appellations d'origine contrôlée (AOC). C'est pourquoi il convient, en tenant compte des pratiques et besoins agricoles locaux, de :

- En zone Agricole : limiter le classement en EBC à l'existant : arbres isolés, haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements, définis dans le L.113-1 code de l'Urbanisme.
- En zone Naturelle : éviter tout classement en EBC de surfaces à potentiel agricole au regard des besoins en surfaces recensés et le cas échéant, de périmètres viticoles AOC.

**P28 :**

Il est noté qu'en dehors des TVB, EBC, milieux ouverts et zones humides, les centrales photovoltaïques au sol sont prioritairement en toitures, et sur les sites artificialisés et/ou dégradés. Cela entrouvre une possibilité en zone agricole qui est à encadrer strictement à l'emprise stricte des sites identifiés comme dégradés (c'est-à-dire ne pouvant plus avoir de vocation agricole).

**P33 :**

Il est noté le seuil de 2 hectares, obligeant de proposer 30% non imperméabilisés et végétalisés. Dans une logique de respect de gestion économe de l'espace, si cette non imperméabilisation doit se faire en limite d'urbanisation, une restitution à l'espace A ou N est à privilégier.

## ***Sur les objectifs urbains de gestion économe de l'espace***

### **R17 :**

Il est dommage de ne pas inscrire en prescription, plutôt qu'en recommandation, la possibilité de limiter la consommation de l'enveloppe foncière maximale à 50% à l'horizon 2030 en cas de seuil supérieur à 2 hectares.

### **P48 :**

Nous demandons à ce que les OAP matérialisent les espaces de transition agricole/urbain et notamment par un schéma de principe, afin de guider les communes.

## ***Sur l'articulation entre développement urbain et stratégie de mobilités***

### **P69 à 85 :**

Des prescriptions et/ou recommandations concernant la prise en compte de la desserte agricole étaient attendues, afin de limiter les conflits d'usages avec les pratiques agricoles. En effet, le diagnostic agricole avait notamment mis en exergue quelques difficultés liées à la dangerosité du trafic mixte (agricole et non agricole) sur une même voie.

## ***Sur la stratégie de développement économique***

*(page 50) Nous demandons à ce que le diagnostic agricole à l'échelle communale fasse l'objet d'une prescription.*

### **P97 et P100 :**

La préservation des espaces agricoles à forte valeur ajoutée (potentialité des sols bonne, irrigabilité, SIQO) est un principe que nous saluons.

Toutefois, exclure les lisières urbaines de cette prescription nous semble très dommageable dans la mesure où l'ensemble des extensions urbaines projetées à échéance du SCOT ne seront finalement pas concernées par cette obligation.

Nous tenons à rappeler que les mesures d'Évitement et de Réduction de l'impact des projets sur l'agriculture doivent être réfléchies dès la mise en œuvre des PLU, et non pas uniquement au niveau des aménageurs.

En complément des P97 et P100, pour consolider l'économie agricole, il conviendra d'inscrire en prescription l'apport de justifications relatives à l'évitement de l'impact sur l'économie agricole des projets d'extension urbaine, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux (L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

### **P98 :**

Il est demandé de rectifier le 1<sup>er</sup> paragraphe pour limiter toute confusion lors de l'instruction : « justifiée au regard du type d'activité agricole » doit être substitué par « nécessaire à l'activité agricole ».

Il convient de compléter la rédaction pour être davantage en conformité L.151-1-II du Code de l'Urbanisme : "Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers."

**P99 :**

Cette prescription est la bienvenue pour prévenir les risques de conflits et sanitaires liés à la proximité des publics vulnérables et des parcelles cultivées pouvant faire l'objet de traitements phytosanitaires. Les lieux accueillant des personnes vulnérables sont précisément définis dans l'arrêté préfectoral 2016-09-07681 fixant des mesures de protection de ces lieux lors de l'application de produits phytopharmaceutiques. Il pourrait être utile de rappeler ici sa référence pour une bonne application de cette prescription.

**R29 :**

Il convient de rappeler que tout changement de destination doit faire l'objet d'une saisine de la CDPENAF.

***Sur les énergies renouvelables*****P64 et P102 :**

Les centrales photovoltaïques au sol sont proscrites en zone agricole et autorisées en toitures sous réserve d'adéquation au besoin. Toutefois, la formulation de recherche de sites « dégradés » sur ces espaces est de nature à ouvrir une possibilité en zone agricole qui est à encadrer strictement à l'emprise spécifique au site identifié comme dégradé (c'est-à-dire ne pouvant plus avoir de vocation agricole). Le but est d'éviter qu'un projet s'étende au-delà du site initialement dégradé.

***Sur l'agritourisme*****R30 :**

Il convient de mentionner le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes, chambres et tables d'hôtes dans l'offre agritouristique.

**P105 :**

Concernant les aires de camping, une distance de retrait par rapport aux parcelles agricoles en proximité est à imposer afin de réduire le risque de conflits d'usages.