



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : URBCC2022-01

N/Réf : GF/ED/LY/72/22

Objet : Projet d'élaboration du PLUi

Monsieur le Président de la Communauté de  
communes Sud-Hérault

ZAE La Rouquette  
1 allée du Languedoc  
34620 PUISSERGUIER

Montreuil, le 17 juin 2022

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 5 avril 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté d'élaboration du PLU intercommunal de la Communauté de Communes Sud-Hérault.

Les dix-sept communes du territoire appartiennent aux aires géographiques et aux aires de production de nombreux produits sous signe de Qualité et d'Origine, viticoles comme agroalimentaire. La liste des AOP (appellation d'origine protégée) et IGP (indication géographique protégée) présentes sur chaque commune est détaillée en annexe.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

- Objectifs de croissance et consommation de surfaces :

Le territoire a connu de 2008 à 2018 une croissance démographique moyenne de 0,8% par an, principalement due au solde migratoire positif, avec de fortes disparités entre les communes. Pour les quinze prochaines années, le taux de croissance annuel moyen retenu en accord avec le SCoT biterrois est de 0,9% soit 2453 habitants supplémentaires pour atteindre une population totale de 20604 habitants à l'horizon 2037. Cet accroissement nécessitera la construction de 1241 nouveaux logements. En parallèle, le « point mort démographique » à population constante va nécessiter 614 habitations supplémentaires soit un total de 1855 logements à créer.

Durant les décennies précédentes, une part importante des extensions d'urbanisation a été réalisée au dépens de terres agricoles, qui présentent un potentiel qualitatif ou agronomique. Le projet de PLUi présenté comporte un effort notable de réduction de consommation de terres agricoles, en parallèle avec une amélioration de la densité des logements et une progressivité de l'aménagement avec un phasage distinguant les zones 1 AU et 2 AU. Les surfaces prévues en extension urbaine, sans différencier celles déjà inscrites dans les documents d'urbanisme communaux approuvées et celles nouvellement définies par le PLUi, sont estimées à 80 ha. Sur ce total, près de 17 ha appartiennent à l'aire délimitée parcellaire de l'AOP « Languedoc », dont 14 ha appartiennent également à l'aire délimitée parcellaire de l'AOP « Saint-Chinian ». Toutefois, seuls environ 3,2 ha sont plantés en vigne.

Hors des aires délimitées parcellaires des AOP viticoles, on estime à environ 10,5 ha la superficie incluse dans les extensions urbaines et plantée en vigne, pouvant être valorisée dans le cadre des IGP.

D'une manière générale, la localisation des zones AU s'insère au maximum dans le tissu existant et demeure proportionnée à la taille des villages. Dans le détail toutefois, certaines communes présentent des extensions importantes :

## INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

- Sur des terrains hors aire AOP mais pouvant présenter un bon potentiel agronomique, à Creissan pour 10 ha, à Capestang pour près de 11 ha et à Puisserguier pour environ 15 ha, où d'autre part l'extension vers l'est de la zone d'activité crée une zone délaissée peu exploitable le long de la nouvelle déviation, sur un secteur qui pourrait être rationalisé et regroupé,
- En aire AOP sur des surfaces plus modestes à Cazedarnes (6 ha en aire AOP « Languedoc » et « Saint-Chinian » avec un îlot AUL détaché du village) et à Saint-Chinian (3,30 ha en aire AOP « Languedoc » avec une extension importante à l'est au-delà d'une zone pavillonnaire)

- Production d'énergies renouvelables :

Le projet mentionne le choix de ne pas développer l'éolien hors des installations individuelles et dans la limite de 10 mètres de haut, permettant de préserver les paysages agricoles. Cependant l'installation de parcs photovoltaïques au sol demeure possible sans qu'un objectif de surface ne soit proposé, et sans que de futurs secteurs de développement, sur zone naturelle ou agricole, ne soient identifiés.

- Zonage d'ensemble :

Le projet tient compte de l'activité agricole présente sur de nombreuses parcelles cultivées insérées dans la garrigue ou le maquis, parfois au prix d'un morcellement de la zone A. Toutefois ce zonage issu de l'occupation des sols à un moment donné n'intègre pas les futures évolutions possibles, en extension comme en restriction, de l'activité agricole. Il est donc nécessaire qu'en cas de plantation de nouvelles parcelles ou de remise en valeur d'anciennes unités gagnées par la végétation naturelle, le règlement de la zone N ne soit pas un obstacle à l'agriculture.

- Règlement de la zone agricole :

L'étude agricole montre qu'une assez forte proportion du bâti professionnel agricole est encore actuellement insérée dans le tissu urbain. Cet état peut occasionnellement générer des nuisances mais confère aux villages une identité particulière, souvent vigneronne, qui fait partie de leur histoire et qu'il est souhaitable de conserver. Toutefois l'étude agricole montre que près de 40% des exploitants ont exprimé le besoin d'aménager, étendre ou construire de nouveaux bâtiments qui seront le plus souvent situés en dehors des villages.

Dans ce contexte, la réglementation de la constructibilité en zone agricole doit offrir un juste équilibre entre la préservation des sites et des paysages ; et les possibilités d'implantation et de développement offertes aux exploitants d'autre part. Sur l'ensemble du territoire, la zone Ah permettant sous conditions la construction de nouveaux bâtiments concerne moins de 6% des surfaces, et souvent dans des secteurs déjà partiellement occupés par du bâti ou d'autres aménagements tels que station d'épuration, ou encore impacté par des emplacements réservés. Sur des communes telles que Villespassans, Quarante, Poilhes ou Montouliers, ces zones sont très restreintes et s'apparentent plus à des « hameaux agricoles ». Il est donc nécessaire de confirmer l'adéquation de ce zonage aux besoins dans la mesure où le diagnostic agricole date de 2017 et où seul un tiers des exploitants s'est exprimé lors de l'enquête.

Après examen du dossier, l'INAO souhaite donc que certaines extensions urbaines sur les communes citées puissent être redéfinies et éventuellement réduites ; que les proportions relatives des zones A0 et Ah soient affinées avec les dernières estimations des besoins et mieux réparties sur le territoire et enfin qu'une estimation des surfaces et des principes de localisation soient définis pour les futures installations photovoltaïques au sol.

Sous réserve de la prise en compte de ces recommandations, l'INAO émettra un avis favorable au projet de PLUi de la communauté de communes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Marie GUITTARD

Copie : DDTM 34

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

## **ANNEXE : Liste des SIQO présents sur le territoire**

N°INSEE	Commune	IGP Terres du Midi IGP Pays d'Oc IGP Pays d'Hérault	IGP Coteaux d'Ensérune	IGP Volailles du Languedoc	AOP "Languedoc"	AOP "Minervois"	AOP "Saint- Chinian"	AOP "Lucques du Languedoc"	AOP "Pélarдон"	AOC "Châtaigne des Cévennes"	AOC "Huile d'olive du Languedoc"
34015	ASSIGNAN	X		X	X		X	X	X		X
34021	BABEAU-BOULDOUX	X		X	X		X	X	X	X	X
34052	CAPESTANG	X	X	X				X			X
34065	CAZEDARNES	X	X	X	X		X	X			X
34070	CEBAZAN	X		X	X		X	X			X
34074	CESSENON-SUR-ORB	X		X	X		X	X	X		X
34089	CREISSAN	X		X	X		X	X			X
34092	CRUZY	X		X	X		X	X			X
34167	MONTELS	X	X	X				X			X
34170	MONTOULIERS	X		X	X	X		X			X
34201	PIERRERUE	X		X	X		X	X	X		X
34206	POILHES	X	X	X				X			X
34218	PRADES-SUR- VERNAZOBRE	X		X	X		X	X	X		X
34225	PUISSERGUIER	X	X	X	X		X	X			X
34226	QUARANTE	X		X	X		X	X			X
34245	SAINT-CHINIAN	X		X	X		X	X	X		X
34339	VILLES PASSANS	X		X	X		X	X			X

## **INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr