



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT  
Tel. : 04.67.27.11.85  
Mél : [j.laffont@inao.gouv.fr](mailto:j.laffont@inao.gouv.fr)

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
6 rue de Massillon  
B.P. 73  
34120 Pézenas

Vos réf. : URB/MF/AMJ n°14/2020  
Dossier suivi par Mme M. FABRE  
Nos réf. : JL/049/20  
Objet : Avis sur projet de PLU révisé arrêté

Montpellier, le 27 mars 2020

Monsieur le Maire ;

Par courrier en date du 2 février dernier vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier arrêté du projet de PLU de votre commune.

La commune de Pézenas est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Languedoc » (avec possibilité de mention complémentaire « Pézenas ») et « Lucques du Languedoc ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Terres du Midi » et « Volailles du Languedoc ».

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

Cette consultation fait suite à l'évolution du projet, auquel différentes corrections et modifications ont été apportées à l'issue des consultations réalisées auprès des services de l'état et lors de l'enquête publique.

Le projet demeure basé sur trois axes principaux :

- Valoriser l'identité et le cadre de vie ;
- Dynamiser et renforcer l'attractivité ;
- Garantir la préservation du patrimoine naturel et environnemental.

La croissance annuelle moyenne prévue de la population est maintenue à 1% de la population, et entraîne la nécessité de créer à l'horizon 2030 un parc de 1200 logements supplémentaires incluant les besoins nécessaires au point mort de la population existante, l'accueil de nouveaux arrivants, le maintien de la part de résidence secondaires et le maintien du taux de logements vacants pour éviter un contexte immobilier trop tendu.

Avec les densités prescrites par le SCOT de 35 logements/ha, la superficie nécessaire est évaluée à 35 ha, comprenant les capacités résiduelles, le renouvellement et l'extension.

Plusieurs secteurs d'aménagement sont concernés, avec le quartier de Saint-Christol, les Moulières et le projet Saint-Martin.

#### INAO - Délégation Territoriale Occitanie

**SITE DE MONTPELLIER**  
697 av. Etienne Mehul  
CA Croix d'Argent  
34070 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.27.11.85  
[INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr](mailto:INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr)

**SITE DE NARBONNE**  
Rue du Pont de l'Avenir  
CS 50127  
11100 NARBONNE  
Tél : 04.68.90.62.00  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

**SITE DE GAILLAC**  
Centre Technique du Vin  
52 Place Jean Moulin 2ème étage  
81600 GAILLAC  
Tél : 05.63.57.14.82  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)

**SITE DE TOULOUSE**  
Tél : 05.34.26.51.45  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)  
  
Antenne de Perpignan  
Tél : 04.68.34.53.38  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

Le projet du quartier Saint-Christol est guidé par la nécessité d'une production de logements en dehors des zones à risque du PPRI et permettant un aménagement d'ensemble. Déjà inscrit dans les documents d'urbanisme antérieurs sa surface a été réaménagée pour un total de près de 25,5 ha en incluant la réhabilitation du groupe scolaire (près de 1 ha). Les terrains sont situés à distance de l'aire délimitée parcellaire de l'AOC « Languedoc » mais demeurent très agricoles et malgré la présence d'habitat diffus, sont moins maillés de constructions que les sites immédiatement à l'est de la voie ferrée et à l'ouest du chemin de l'Arnet. Cependant la relative liberté de l'espace est la condition nécessaire pour l'organisation d'un aménagement sous forme d'OAP. Les conditions de l'OAP sont revues et le périmètre d'aménagement est modifié, en légère extension, suite à la rectification d'une erreur matérielle. Les sols sont occupés par des prairies, céréales et 1,25 ha de vignes.

Plus au sud, le secteur UT à proximité et correspondant au site de loisir ainsi que le secteur Uepi localisant des équipements publics soumis au risque inondation correspondent à des installations existantes et n'entraînent pas de consommation de terres agricoles.

Au nord-ouest de la ville le secteur des Moulières (1AUt) est prévu pour l'accueil touristique et thermoludisme, grâce à la ressource géothermale. Son emprise de 3,2 ha en zone agricole a été réduite au regard du document précédent, et l'emprise des futurs bâtiments est estimée à 8000 m<sup>2</sup>. Le terrain occupé par des landes et friches est situé hors de l'aire délimitée parcellaire de l'AOP « Languedoc ».

Au sud-ouest de la ville, le secteur de Saint-Martin (2 AUE) prévu pour l'accueil d'activité économique a également été réduit, pour une surface de 8,43 ha. Il comprend encore cependant près de 3,5 ha de vigne en production (Orthophoto 2018), hors de l'aire délimitée parcellaire de l'AOP « Languedoc » mais se situe à seulement 300 m des premiers terrains délimités de cette appellation. L'insertion paysagère des futurs bâtiments devra éviter toute nuisance visuelle de la part de ces derniers.

Sur la zone agricole, le choix de distinguer un sous-secteur A1 sur les coteaux au caractère paysager qui coïncident souvent avec les aires délimitées parcellaires de l'AOP « Languedoc » et au sein duquel les possibilités de nouvelles constructions sont limitées, permet une préservation simultanée des terroirs qualitatifs et des paysages agricoles de la commune. Le règlement de la zone A2 qui correspond principalement à la plaine dans laquelle un habitat diffus est déjà présent, autorise les constructions nouvelles et peut permettre ainsi le développement de l'activité agricole. Enfin un secteur voué à la création de gîtes touristiques (At) est mis en place sous forme de STECAL pour 5400 m<sup>2</sup> sur des terrains déjà partiellement bâtis et sans nouvelle consommation d'espace agricole.

D'autre part, la réduction importante du nombre de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle et pouvant faire l'objet d'un changement de destination est un point positif permettant d'éviter la multiplication des activités non agricoles dans ces secteurs.

Concernant la zone naturelle, la qualification en N du plateau de l'Arnet à permet d'assurer la préservation de ce plateau de basalte au paysage caractéristique mais déjà partiellement dégradé, en excluant l'ouverture de nouvelles carrières. Cependant, sur ce site et en d'autres points de la commune, une partie des terrains de la zone N appartiennent à l'aire délimitée parcellaire de l'AOC « Languedoc » et sont plantés en vignes, ou en oliviers. Une extension de la zone agricole aux bordures cultivées est et ouest de l'Arnet, au plateau au sud du château de Loubatières, au secteur de la Garrigue et au flanc sud du causse en limite de Nizas (section AC à l'ouest du Mas de Couzy) serait davantage en cohérence avec la vocation et l'usage des sols.

#### INAO - Délégation Territoriale Occitanie

##### **SITE DE MONTPELLIER**

697 av. Etienne Mehul  
CA Croix d'Argent  
34070 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.27.11.85  
[INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr](mailto:INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr)

##### **SITE DE NARBONNE**

Rue du Pont de l'Avenir  
CS 50127  
11100 NARBONNE  
Tél : 04.68.90.62.00  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

##### **SITE DE GAILLAC**

Centre Technique du Vin  
52 Place Jean Moulin 2ème étage  
81600 GAILLAC  
Tél : 05.63.57.14.82  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)

##### **SITE DE TOULOUSE**

Tél : 05.34.26.51.45  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)  
  
Antenne de Perpignan  
Tél : 04.68.34.53.38  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

Deux secteurs sous forme de STECAL sont prévus dans la zone N. Celui correspondant au stand de tir existant sur le plateau de l'Arnet ne présente pas d'interaction avec la zone agricole. Le STECAL voué à l'aménagement d'écodoges en bordure du parc Lépine pour une superficie de 5220m<sup>2</sup> (5 ares) est situé dans l'aire délimitée parcellaire de l'AOP « Languedoc » et limitrophe d'une vigne exploitée. Si la consommation de surface ne constitue pas un problème, il est nécessaire de s'assurer que la présence d'habitat permanent n'est pas incompatible avec le maintien en culture de la parcelle voisine.

D'une manière générale, le projet de PLU révisé est plus économe des terres agricoles que le document précédent, les densités importantes de logement à l'hectare permettant d'accueillir la population prévue avec une moindre consommation d'espace.

L'intégration à la zone A de certaines parcelles cultivées en bordure de zone N, et la cohabitation entre le STECAL Nh et la zone cultivée pourraient cependant être précisées.

Après étude du dossier et à ces remarques près, l'INAO n'a donc pas d'objections à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

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

Pour la Directrice,  
La Déléguée Territoriale Occitanie,  
Catherine RICHER



Copie DDTM 34

#### INAO - Délégation Territoriale Occitanie

**SITE DE MONTPELLIER**

697 av. Etienne Mehul  
CA Croix d'Argent  
34070 MONTPELLIER  
Tél : 04.67.27.11.85  
[INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr](mailto:INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr)

**SITE DE NARBONNE**

Rue du Pont de l'Avenir  
CS 50127  
11100 NARBONNE  
Tél : 04.68.90.62.00  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)

**SITE DE GAILLAC**

Centre Technique du Vin  
52 Place Jean Moulin 2ème étage  
81600 GAILLAC  
Tél : 05.63.57.14.82  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)

**SITE DE TOULOUSE**

Tél : 05.34.26.51.45  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)  
Antenne de Perpignan  
Tél : 04.68.34.53.38  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)