



**Monsieur le Maire**  
Mairie  
6 rue de la Dysse  
34150 MONTPEYROUX

Lattes, le 27 septembre 2018

**Objet :**

Elaboration du PLU

**Réf :**

JD/CA/CB/AP/SS

**Dossier suivi par :**

Pôle Agroenvironnement &  
Territoire

Monsieur le Maire,

Par courrier du 25 juin 2018, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet arrêté le 21 juin 2018 de P.L.U. de la commune de Montpeyroux. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L.153-16-1°, R.153-4, R.153-6 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural. Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émet les remarques suivantes :

**Sur le rapport de présentation du projet de PLU :**

La Chambre d'agriculture a joint les éléments attendus en matière de diagnostic, à son courrier d'association de juillet 2010. Mes services ont rappelé les compléments nécessaires au diagnostic agricole, lors de la réunion des personnes publiques du 5 décembre 2017. Force est de constater que le volet agricole reste insuffisant :

- Le rapport avance des données agricoles et spatiales obsolètes (RGA 1988, 2000 et 2010, RPG 2011), peu pertinentes à l'échelle communale (potentiel agronomique DRAAF), voire approximatives sur les appellations AOP et IGP. Surtout, le rapport fait la surprenante économie d'une analyse de ces données.
- De fait, les enjeux agricoles de la commune ne sont pas démontrés et rendent difficile l'appréciation des choix en matière de zonages et règlement des espaces agricoles.



**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 commune a porté une réflexion avec des viticulteurs du territoire, accompagné de l'INRA. Ce qui montre la volonté de maintenir une économie et des paysages viticoles. Toutefois, le nombre de réponses (15 exploitants agricoles) à une enquête visant un nombre non connu d'agriculteurs interroge sur l'exhaustivité et la représentativité de cette consultation. En effet, le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune est estimé à 75 dont 44 professionnelles.

- La localisation des besoins de construction individuels et collectifs en viticulture, en élevage, en agritourisme fait notamment défaut. Ce qui peut s'interpréter comme une non application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

**Vu les articles L.151-4, L.101-2-1°-c) du Code de l'Urbanisme et l'extension de l'urbanisation envisagée, le projet de PLU interroge sur le respect effectif du principe d'utilisation économe de l'espace par :**

- Un étalement urbain depuis l'approbation du POS en 2002, basé sur un mode consommateur d'espaces qui a plus que doublé sa surface artificialisée, avec 41,5 hectares. Soit une augmentation de 147%.
- Une enveloppe urbaine qui permet d'étendre plus de 23% de sa nouvelle enveloppe urbaine (U), soit sur 16 hectares de terres à potentiel de production agricole de moyen à très fort. Notamment sur le secteur des Dysses, partiellement cultivées en vignes et concernées par les appellations d'origine contrôlée Languedoc, Terrasses du Larzac et Montpeyroux.
- La configuration spatiale de l'étalement urbain sur le secteur du « Près des Dysses » qui prévoit des équipements publics en bordure d'espaces agricoles : cette nouvelle polarité est amenée à augmenter la fréquentation du secteur, et par conséquent le risque de conflits d'usages. Et ce, d'autant plus en l'absence d'affirmation des limites urbaines.

**VU l'article L.112-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le projet de PLU ne justifie pas de mesures visant à consolider l'économie agricole par :**

- Une étude d'incidence de la mise en œuvre du PLU qui se limite à la trame verte et bleue identifiée.
- L'absence de mesures d'évitement, de réduction et de compensation agricoles liées à l'impact des extensions d'urbanisation prévues par le PLU.

**Les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de soutien à l'agriculture sont discutables par les choix en matière de zonage agricole et de règlement pour y parvenir. Notamment par :**

- Le défaut notable de justification quant au découpage des zones agricoles A, A1, Ab et Ah et leurs conditions spécifiques en matière de construction agricole, en l'absence de recoupement avec l'occupation réelle des sols et les besoins actualisés agricoles individuels et collectifs. Et ce, d'autant plus que la commune fait valoir une concertation menée avec le monde agricole local.
- Le caractère arbitraire fait en conséquence, des possibilités limitées de constructions agricoles pour chacun des secteurs agricoles précités. Notamment pour le hameau viticole proscrivant l'habitation.
- La localisation du hameau viticole qui interpelle de par son éloignement de l'enveloppe urbaine. Ce qui fragilise les espaces agricoles des « Thérons » et du « Puech Auger », susceptibles d'être interprétés comme des réserves foncières déguisées, renforçant le développement de friches spéculatives. Une évolution rapide de l'urbanisation serait particulièrement malvenue.
- Les possibilités ouvertes au changement de destination du bâti agricole et à la construction d'annexes pour des activités non agricoles, en complète contradiction avec la position de la commune sur le bâti agricole.
- La rédaction du règlement de la zone agricole qui dépasse le cadre fixé par l'article R.151-23-1° du Code de l'Urbanisme, avec des conditions de réalisation des constructions et l'inscription de demandes de pièces justificatives non réglementaires qui se substituent au rôle dévolu aux services instructeurs.

Nous saluons l'implication de la municipalité dans la réflexion mise en place sur l'avenir de sa viticulture, ainsi que la réalisation d'un projet d'un hameau agricole, par l'acquisition et l'aménagement de cette zone pour rétrocession à un prix accessible aux agriculteurs. Cette modalité est en effet déterminante dans ce type de projet. Toutefois, comme évoqué en CDPENAF, nous regrettons que cette zone soit limitée aux bâtiments agricoles. L'expérience de Saint Geniès des Mourgues montre qu'il existe des moyens en matière de garantie de la vocation agricole et du non démantèlement des bâtiments (habitation et bâti technique). Par ailleurs, l'interdiction de constructibilité sur la quasi-totalité de la commune interroge

sur des projets autres que viticoles et, à terme, sur le devenir des espaces agricoles.

Au vu de ces remarques, je suis contraint d'émettre un avis défavorable sur le P.L.U. de la commune de Montpeyroux.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a cursive name.

Jérôme DESPEY