

26 MAI 2025



Monsieur le Président
Communauté de communes
les Avant-Monts
ZAE l'Audacieuse
34480 MAGALAS

Lattes, le 23 mai 2025

Objet :

Elaboration PLUi Avants Monts

Réf :

JD/CB/MF/NR

Dossier suivi par :

Pôle Territoire Aménagement

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 10 mars 2025, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de PLUi des Avants Monts. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des L.153-16 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural.

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 soit recherchée une gestion économe du foncier dans les projets d'aménagement urbain.

Je suis donc vigilant à ce que les documents d'urbanisme ne soient pas un frein au développement des exploitations existantes et aux futures installations.

Pour rappel, je vous ai transmis par courrier du 4 octobre 2024 mes observations sur les documents de travail présentés en réunion aux personnes publiques associées le 9 octobre 2024.

Ainsi, après examen attentif du dossier j'é mets les remarques suivantes, dont le détail technique vous est joint à ce courrier.

La prise en compte de l'activité agricole :

Le diagnostic agricole proposé couvre l'ensemble des éléments essentiels à la compréhension des enjeux agricoles du territoire. Il s'attache notamment à analyser le territoire agricole (occupation des sols, accès à l'eau, zones d'appellation, etc.), les exploitations agricoles (nombre, évolution, implantation des bâtiments, filières...) ainsi que les structures collectives, en prenant également en compte leurs projets et besoins, qu'il s'agisse de bâtiments ou de développement de l'agritourisme.

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

Maison des Agriculteurs
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95
contact@herault.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Siret 18340003500030
Ape 9411Z

www.herault.chambagri.fr

Le projet de PLU recense 3 zones agricoles :

- **une zone A**, correspondant aux abords de domaines existants et aux sites de projets agricoles qui doivent accueillir de nouvelles constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole,

- **une zone Ap**, où toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'aménagement ou de constructions nécessaires aux services publics, dans le but de protéger des secteurs pour leur intérêt paysager.

- **une zone Ar** qui correspond à des espaces agricoles insérés à l'intérieur de tissus bâtis villageois.

L'ensemble de la zone Agricole représente 44,5% du territoire intercommunal. Le secteur A représente environ 64% de la zone Agricole, le secteur Ap environ 36% et le secteur Ar environ 0,01%.

Je salue également l'enquête agricole menée et les réunions organisées avec les agriculteurs.

Cependant, je regrette que certaines de mes observations du 4 octobre dernier n'aient pas été prises en compte, comme : la réalisation d'une cartographie plus précise des projets agricoles recensés, au parcellaire et par commune, afin de les localiser exactement sur le zonage réglementaire.

J'attire votre attention que des projets agricoles pourraient être compromis s'ils ne sont pas classés en zone A.

Des changements de destinations sont listés et localisés sur les plans en zone A, mais il est nécessaire de présenter les motifs de changement et la localisation précise des bâtiments concernés.

Réduction de la zone Agricole :

Par rapport aux PLU en vigueur, je constate une réduction non négligeable de zones agricoles sur certaines communes comme Faugères (-66%), Gabian (-41%), Roujan (-20%) et généralement au profit des zones N.

Je vous demande d'expliquer et de justifier l'évolution des surfaces de ces zones agricoles pouvant présenter un potentiel agronomique.

Les STECAL :

Il est présenté 6 STECAL (zone NT) dont trois sont liés à une diversification agricole.

J'attire votre attention sur les deux STECAL suivants :

- Le projet touristique au Mas de Laux à Magalas impacte 2ha de vignes actuellement en culture,

- Le projet agrotouristique du Domaine du Trou de Météore à Cabrerolles est situé en zone d'aléa fort Feux de Forêt et en discontinuité (1 km) avec le domaine viticole existant.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir envisager la suppression de ces 2 STECAL.

Autres secteurs Nt :

Ces secteurs correspondent à des zones naturelles à vocation touristique. Comme pour les changements de destination, ces zonages doivent être justifiés et doivent correspondre à des surfaces dédiées à des activités touristiques existantes. En cas de projet, ces secteurs doivent être classés en STECAL.

Les énergies renouvelables :

Vous recensez une quarantaine de projets de développement liés aux énergies renouvelables sur votre territoire dont des projets potentiellement agrivoltaïques, de centrales solaires au sol et une majorité de panneaux photovoltaïques sur toitures.

Ces objectifs de développement de la filière photovoltaïque doivent aussi tenir compte de la nécessité de préserver les sols agricoles et de renforcer la souveraineté alimentaire.

Je vous rappelle que la Chambre d'agriculture est défavorable au développement de centrales solaires au sol au sein des zones agricoles ou à potentiel agricole.

Je vous précise également que la proposition de cartographie du « Document Cadre », réalisée par la Chambre d'agriculture de l'Hérault, et qui identifie les surfaces agricoles, naturelles et forestières susceptibles d'accueillir des projets photovoltaïques au sol dans le département est en cours d'instruction par les services du Préfet.

Aucun ouvrage photovoltaïque, hors installations agrivoltaïques, ne pourra être implanté en dehors du document cadre.

Les interfaces entre zone A et zone U ou AU :

Le projet de PLUi intègre les zones d'interface entre l'espace agricole et les secteurs urbanisés ou à urbaniser justifiés sous l'angle du traitement paysager des limites. Je tiens à réitérer l'importance de ces zones pour éviter divers conflits d'usages (cf l'arrêté préfectoral de 2016 « *fixant des mesures de protection à proximité des établissements fréquentés par des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques* » et l'arrêté préfectoral de 2022 portant approbation d'une « *charte d'engagement en matière d'utilisation de produits phytopharmaceutiques* » annexés à notre courrier d'octobre 2024).

Le développement urbain :

Je note un effort consenti dans les prévisions de consommation foncière vis-à-vis des futurs projets d'aménagement urbain et par rapport à l'enveloppe fixée par le SCOT du Biterrois.

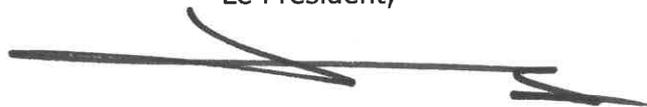
Je rappelle également que la prise en compte de la logique d'évitement et de réduction de l'impact agricole dans les choix d'aménagement est essentielle. C'est-à-dire qu'au moment de la délimitation des éventuelles zones AU, il convient de se questionner sur la possibilité d'éviter l'impact sur l'espace et l'activité agricoles ; en cas d'impossibilité de l'argumenter et de chercher à le réduire (cf *Note d'information sur la compensation agricole collective transmise au sein de l'avis d'octobre 2024*).

Au vu de l'ensemble de ces éléments, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLUi Avants-Monts, sous réserve que les adaptations mentionnées ci-dessus soient prises en compte, notamment :

- Une cartographie par commune des projets agricoles recensés afin d'avoir un zonage adapté à ces derniers,
- La justification et la localisation précise des bâtiments concernés par les changements de destination,
- La justification de la réduction des zones A notamment pour les communes de Faugères, Gabian et Roujan,
- Le retrait des 2 STECAL Mas de Laux à Magalas et Domaine Trou de Météore à Cabrerolles,
- La justification des surfaces des zones Nt, dédiées aux activités touristiques existantes,
- L'interdiction des centrales photovoltaïques au sol en zone A.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,



Jérôme DESPEY



Le diagnostic agricole :

Certaines de ces remarques sont issues du courrier du 4 octobre 2024 et sont à intégrer au document soumis à approbation afin d'intégrer les projets agricoles recensés en zone A.

- Les projets :

De la page 167 à 171 sont cartographiés à l'échelle de l'intercommunalité les projets de nouveaux sièges d'exploitation, les projets de bâtiments (agricole, de stockage, cave de vinification et bâtiment d'élevage), les projets agritouristiques (accueil ou hébergement touristique, les changements de destination, caveau de vente) et enfin les projets de développement lié aux énergies renouvelables.

- ***Il est à nouveau demandé de reprendre ces cartographies par commune afin d'avoir une meilleure lisibilité du zonage réglementaire : justification des zonages A, Ap, identification des changements de destination en zone Agricole et Naturelle...***

- Les projets de développement des énergies renouvelables :

Il est indiqué p.170 : « 3 projets agrivoltaïques ».

- ***Il faut mentionner les communes concernées. Et rappeler les conditions de projets agrivoltaïques conditionnés à l'existence et à la démonstration d'une réelle synergie entre l'activité agricole et la production d'énergie (cf Charte du Photovoltaïsme et de l'Agrivoltaïsme transmise en Octobre 2024).***

Il est indiqué p.170 : « 20 projets hypothétiques (non localisés) ».

- ***Ces projets concernent-ils du photovoltaïque ? Il est demandé de préciser le type d'énergie.***

Les projets de développement des énergies renouvelables sont cartographiés p.171.

- ***Il faut indiquer si ces projets nécessitent une construction ou non. Il serait opportun de différencier les projets en légende : agrivoltaïsme (projets photovoltaïques portés par des agriculteurs), centrales photovoltaïques au sol et panneau PV en toiture.***

Je vous rappelle que les centrales photovoltaïques au sol ne sont pas autorisées en zone Agricole, hors projets agrivoltaïques en lien avec l'activité agricole (cf Charte du photovoltaïsme et de l'agrivoltaïsme dans l'Hérault ci-jointe).

Les OAP :

- OAP thématique Paysage :

L'orientation 2 mentionne « Paysager l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol » p.31

- ***Il est à préciser que ces projets seront autorisés en zone Npv délimitées et justifiées et au sein des zones recensées dans le « Document Cadre ».***
J'attire également votre attention sur le fait que ces projets devront intégrer la qualité des sols sur lesquels ils devraient d'implanter.

Pour les projets agrivoltaïques, il est indiqué p.33 que les panneaux pourront servir d'ombrière et limiter les effets de la sécheresse.

- ***Il est nécessaire de se référer aux textes réglementaires (cf Charte transmise en octobre 2024) qui indiquent que l'installation agrivoltaïque doit apporter un service à l'activité agricole, au travers de critères techniques et détaillés.***

P.33, au sein du paragraphe 2.2 et dans l'encart « Pour aller plus loin », il est fait mention uniquement des projets agrivoltaïques au-dessus des vignes.

- ***Je souhaite rappeler qu'il ne faut pas exclure d'autres cultures.***

Le règlement :

- Zones U :

Concernant les exploitations agricoles, en zone UA, UC et UD, les extensions sont autorisées et limitées à 30% de la surface de plancher.

- ***Je vous demande de supprimer ce seuil car cela peut compromettre des projets d'évolution.***

- Zones A :

Au sein de l'article 1, « Pour les logements ne concernant pas les agriculteurs » :

- ***Il faut rajouter pour « Pour les logements légalement édifiés ».***

Au sein de l'article 1, au sein du paragraphe « Sont interdits dans tous les secteurs » :

- ***Il faut rajouter les centrales photovoltaïques au sol.***

Au sein de l'article A3, il est indiqué « Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière »

- ***Il faut préciser « Bâtiments et INSTALLATIONS à usage d'exploitation agricole et forestière » sinon les installations agrivoltaïques ne seraient pas autorisées.***

L'article A7 - « Performances énergétiques et environnementales des constructions » stipule pour les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sur les bâtiments agricoles : « ...L'activité engendrée par ces constructions et installations lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à

l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités produites sur l'exploitation. »

- ***Je vous propose la rédaction suivante « Dans le cas d'une construction nouvelle, la surface du bâtiment doit être cohérente avec le besoin de l'activité agricole et ne doit pas être motivée en fonction des objectifs de production d'énergie ».***

Concernant les Changements de Destination, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

- ***Il est nécessaire de compléter la notice relative à ce sujet en rajoutant la localisation précise des bâtiments concernés et les motifs du changement de destination.***

Au sein du diagnostic territorial, la cartographie des projets agritouristiques présente une localisation des changements de destination, cependant il y a des incohérences pour certaines communes avec la notice et le zonage au titre de l'article L151-11 du CU (Abeilhan, Autignac, Cabrerolles, Causses et Veyran, Faugères, Gabian, Magalas, Montesquieu, Murviel-les-Béziers, Pailhes, Pouzolles, Puimisson, Thézan-les-Béziers et Vailhan) :

- ***Ces documents doivent être harmonisés entre eux, tout en veillant à ne pas compromettre les projets agricoles.***

- Zones N :

Au sein de l'article N1, les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

- ***Je vous demande d'autoriser l'extension des bâtiments agricoles légalement édifiés en zone N, en précisant des conditions (% et/ou surface).***

Au sein des STECAL présentés à vocation touristique, deux sont liés à une activité viticole existante : au Domaine Lou Belvestit à Magalas et au Domaine Courtiol à Cabrerolles.

- ***Ces 2 STECAL permettront une diversification des activités agricoles existantes, donc ils doivent être classés en secteur At (STECAL en zone agricole).***

Le zonage :

La légende fait apparaître une zone Apv.

- ***Il convient de supprimer cet élément de la légende, car les projets agrivoltaïques sont intégrés à la zone A.***

Quatre communes sont concernées par les projets de centrales solaires au sol avec un **zonage Npv : Thézan les Béziers, Pailhes, Fouzilhon et Puissalicon**. Cependant d'autres projets sont mentionnés au sein du document mais ne sont pas cartographiés, comme une centrale photovoltaïque au sol à Gabian sur 134ha, un projet de parc photovoltaïque à Faugères porté par la Société Élément, deux projets de parcs photovoltaïques à Laurens dont un avec la société Total Quadran.

→ Il serait opportun d'indiquer l'échéance de ces projets et la manière dont ils vont être intégrés à terme au PLUi (future Déclaration Préalable, Modification du PLUi...)

Concernant la zone Nt relative au château de Cassan à Roujan :

→ Je vous demande d'exclure la parcelle 166 qui est aujourd'hui cultivée en vigne et de la classer en zone A, car aujourd'hui elle n'a pas de vocation touristique.