

Notice CDPENAF 34 (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
Volet document d'urbanisme (hors SCoT)

Nom de la communauté de communes : **Communauté de communes des Avant-Monts**

Type de procédure d'urbanisme : **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Motifs de saisine

➤ **Obligatoire**

X	Procédure d'élaboration et de révision (générale ou allégée) couvrant un territoire compris dans un périmètre de SCoT approuvé après la LAAF (13/10/2014) et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers.
	Procédures d'élaboration, de révision (générale ou allégée), et de modification ayant pour effet une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation
X	Procédures d'élaboration et d'évolution du PLU visant à autoriser dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, et en dehors des STECAL, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants : avis sur les dispositions réglementaires précisant la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes
X	Délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
	Dérogation au principe d' urbanisation limitée

➤ **Facultative (auto-saisine)**

	Procédure d'élaboration et de révision (générale ou allégée) sur demande de la CDPENAF
--	---

Renseignements généraux relatifs à la CC

Nom de la Communauté de Communes / d'Agglomération ? Nombre d'habitants de l'intercommunalité ?	Communauté de Communes des Avant-Monts 27.723 habitants (données INSEE 2021)																				
Commune couverte par un SCoT ? Nom du SCoT ? Si oui, approuvé le ? Si oui, typologie de la commune (centralité urbaine, de bassin, secondaire, village...)? Si oui, TCAM fixé par le SCoT ? Si oui, densité fixée par le SCoT ?	SCoT du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023 Armature territoriale : <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Pôles structurants</td> <td>Magalas, Murviel-les-Beziers, Thézan-les-Béziers</td> </tr> <tr> <td>Pôles relais structurants</td> <td>Roujan</td> </tr> <tr> <td>Pôle relais</td> <td>Laurens</td> </tr> <tr> <td>Villages</td> <td>Abelhan, Autignac, Fauères, Fouzilhon, Gabian, Margon, Neffès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon et Saint-Geniès-de-Fontedit</td> </tr> </table> TCAM : +1,8% entre 2019 et 2030 et +1,5% entre 2030 et 2040 Densité : <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Densité moyenne minimale (Nb log/ha) pour la période 2021-2031</th> <th>Densité moyenne minimale (Nb log/ha) pour la période 2031-2034</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Magalas, Murviel-les-Béziers-Thézan-les-Béziers, Roujan, Laurens</td> <td align="center">8</td> <td align="center">35</td> </tr> <tr> <td>Abelhan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Puissalicon, Pouzolles, Puimisson, Neffès, Pailhès</td> <td align="center">20</td> <td align="center">25</td> </tr> <tr> <td>Autignac, Gabian, Margon, Causse-et-Veyran, Fauères, Cabrerolles, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Fouzilhon, Caussiniojols, Vailhan, Fos, Roquessels, Montesquieu</td> <td align="center">15</td> <td align="center">19</td> </tr> </tbody> </table>	Pôles structurants	Magalas, Murviel-les-Beziers, Thézan-les-Béziers	Pôles relais structurants	Roujan	Pôle relais	Laurens	Villages	Abelhan, Autignac, Fauères, Fouzilhon, Gabian, Margon, Neffès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon et Saint-Geniès-de-Fontedit		Densité moyenne minimale (Nb log/ha) pour la période 2021-2031	Densité moyenne minimale (Nb log/ha) pour la période 2031-2034	Magalas, Murviel-les-Béziers-Thézan-les-Béziers, Roujan, Laurens	8	35	Abelhan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Puissalicon, Pouzolles, Puimisson, Neffès, Pailhès	20	25	Autignac, Gabian, Margon, Causse-et-Veyran, Fauères, Cabrerolles, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Fouzilhon, Caussiniojols, Vailhan, Fos, Roquessels, Montesquieu	15	19
Pôles structurants	Magalas, Murviel-les-Beziers, Thézan-les-Béziers																				
Pôles relais structurants	Roujan																				
Pôle relais	Laurens																				
Villages	Abelhan, Autignac, Fauères, Fouzilhon, Gabian, Margon, Neffès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon et Saint-Geniès-de-Fontedit																				
	Densité moyenne minimale (Nb log/ha) pour la période 2021-2031	Densité moyenne minimale (Nb log/ha) pour la période 2031-2034																			
Magalas, Murviel-les-Béziers-Thézan-les-Béziers, Roujan, Laurens	8	35																			
Abelhan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Puissalicon, Pouzolles, Puimisson, Neffès, Pailhès	20	25																			
Autignac, Gabian, Margon, Causse-et-Veyran, Fauères, Cabrerolles, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Fouzilhon, Caussiniojols, Vailhan, Fos, Roquessels, Montesquieu	15	19																			

Commune en loi Littoral ?	Non																																				
Commune en loi Montagne ?	Non																																				
PLUi soumis à évaluation environnementale ? Systématique ? Ou après examen cas par cas ?	Oui - Systématique																																				
Risques : PPRi applicable ? Date d'approbation ? PPRIF ou PPRMT ?	<p>PPRi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Générateur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abeilhan</td> <td>PPRI La Thongue</td> </tr> <tr> <td>Autignac</td> <td>PPRI Le Taurou (affluent de l'Orb) partie Ouest / Le Libron partie Est</td> </tr> <tr> <td>Causses-et-Veyran</td> <td>PPRI versant de l'Orb section Vieussan-Cessenon</td> </tr> <tr> <td>Fouzilhon</td> <td>PPRI La Thongue</td> </tr> <tr> <td>Gabian</td> <td>PPRI Vallée de l'Hérault</td> </tr> <tr> <td>Laurens</td> <td>PPRI Vallée du Libron</td> </tr> <tr> <td>Magalas</td> <td>PPRI Vallée du Libron</td> </tr> <tr> <td>Margon</td> <td>PPRI La Thongue</td> </tr> <tr> <td>Montesquieu</td> <td>PPRI La Peyne</td> </tr> <tr> <td>Murviel-lès-Béziers</td> <td>PPRI Moyenne Vallée de l'Orb</td> </tr> <tr> <td>Neffiès</td> <td>PPRI La Peyne</td> </tr> <tr> <td>Pouzolles</td> <td>PPRI La Thongue</td> </tr> <tr> <td>Roujan</td> <td>PPRI La Peyne</td> </tr> <tr> <td>Saint-Geniès-de-Fontedit</td> <td>PPRI Orb-Libron</td> </tr> <tr> <td>Saint-Nazaire-de-Ladarez</td> <td>PPRI Versant Sud de l'Orb</td> </tr> <tr> <td>Thézan-lès-Béziers</td> <td>PPRI Moyenne Vallée de l'Orb</td> </tr> <tr> <td>Vailhan</td> <td>PPRI La Peyne</td> </tr> </tbody> </table>	Commune	Générateur	Abeilhan	PPRI La Thongue	Autignac	PPRI Le Taurou (affluent de l'Orb) partie Ouest / Le Libron partie Est	Causses-et-Veyran	PPRI versant de l'Orb section Vieussan-Cessenon	Fouzilhon	PPRI La Thongue	Gabian	PPRI Vallée de l'Hérault	Laurens	PPRI Vallée du Libron	Magalas	PPRI Vallée du Libron	Margon	PPRI La Thongue	Montesquieu	PPRI La Peyne	Murviel-lès-Béziers	PPRI Moyenne Vallée de l'Orb	Neffiès	PPRI La Peyne	Pouzolles	PPRI La Thongue	Roujan	PPRI La Peyne	Saint-Geniès-de-Fontedit	PPRI Orb-Libron	Saint-Nazaire-de-Ladarez	PPRI Versant Sud de l'Orb	Thézan-lès-Béziers	PPRI Moyenne Vallée de l'Orb	Vailhan	PPRI La Peyne
Commune	Générateur																																				
Abeilhan	PPRI La Thongue																																				
Autignac	PPRI Le Taurou (affluent de l'Orb) partie Ouest / Le Libron partie Est																																				
Causses-et-Veyran	PPRI versant de l'Orb section Vieussan-Cessenon																																				
Fouzilhon	PPRI La Thongue																																				
Gabian	PPRI Vallée de l'Hérault																																				
Laurens	PPRI Vallée du Libron																																				
Magalas	PPRI Vallée du Libron																																				
Margon	PPRI La Thongue																																				
Montesquieu	PPRI La Peyne																																				
Murviel-lès-Béziers	PPRI Moyenne Vallée de l'Orb																																				
Neffiès	PPRI La Peyne																																				
Pouzolles	PPRI La Thongue																																				
Roujan	PPRI La Peyne																																				
Saint-Geniès-de-Fontedit	PPRI Orb-Libron																																				
Saint-Nazaire-de-Ladarez	PPRI Versant Sud de l'Orb																																				
Thézan-lès-Béziers	PPRI Moyenne Vallée de l'Orb																																				
Vailhan	PPRI La Peyne																																				
Autres :	<p>AZI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bassin versant de l'Hérault - Bassin versant de l'Orb - Bassin versant du Libron <p>Aléa feu de forêt faible à exceptionnel</p> <p>Aléa retrait / gonflement des argiles moyen à fort</p>																																				

Analyse de la consommation d'espace au cours des 10 années précédant l'arrêt du PLU²

	10 ans avant arrêt ² (colonne 2)	Situation à l'arrêt (colonne 3)	Evolution constatée (calcul colonnes 3-2)
Population communale	24 174 habitants (INSEE RP 2010)	27 723 habitants (INSEE RP 2021)	+ 3 549 habitants
Nombre de logements	13 414 logements (INSEE RP 2010)	16 163 logements (INSEE RP 2021)	+ 2 749 logements
Espaces agricoles (<i>exprimés en ha</i>)	Voir tableaux suivants		
Espaces naturel et forestier (<i>exprimés en ha</i>) dont espaces forestiers	Voir tableaux suivants		

Selon la méthode de l'OCCSOL du SCOT :

	Total	Méthode analyse
2013-2015	80,1	Les surfaces artificialisées entre 2012 et 2015 selon l'OCCSOL fournie par le SCoT représentent 106,8 ha, soit 26,7 ha/an/. Pour la période de 2013 à 2015, cela équivaut donc à 80,1 ha.
2015-2018	63	Données fournies par l'OCCSOL du SCoT
2018-2021	35,4	Données fournies par l'OCCSOL du SCoT
2021-2023	28,5	Utilisation de la méthode de l'OCCSOL du SCoT
Total 2013-2023	207	

Selon l'ONAS :

	Activités	Habitat	Mixte	Route	Ferroviaire	Inconnue	Total
2013	34770	139256	5276	17961	0	1057	198320
2014	15646	102629	3896	26772	0	8526	157469
2015	659	97461	482	20748	0	44752	164102
2016	21440	222488	2058	18462	0	5171	269619
2017	26095	63602	4552	2426	0	11634	108309
2018	13858	62489	497	4190	0	1	81035
2019	2284	81156	623	12378	0	3830	100271
2020	34033	87052	0	4978	0	0	126063
2021	5940	214568	39638	11622	0	4419	276187
2022	10430	89179	2000	1919	0	0	103528
2023 (PC + PA 2023)	7010	93858	0	0	0	0	100868
Total 2014-2023	172165	1253738	59022	121456	0	79390	1685771

²Ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme).

Tableau de comparaison des surfaces – Document d'urbanisme précédent / Projet de PLU

(Si précédemment la commune ne disposait pas d'un document d'urbanisme, ne renseigner que la partie de droite du tableau).

(Le tableau ci-dessous est un exemple, il vous appartient de le remplir avec les secteurs concernant votre commune).

Document d'urbanisme précédent (POS caduc)		Projet de PLU	
Secteur	Surface (en ha)	Secteur	Surface (en ha)
		A	10091,9
		Ap	5690,1
		Ar	2,5
		Total A :	15784,5 Soit 44,5%
		N	17855,2
		Nc	57,6
		Nhy	4,1
		Nj	22,2
		NL	12,9
		Npv	73,2
		Nt	30
		Total N :	18055,2 Soit 50,9%
		UA	79,4
		UB	209,9
		UC	1035,1
		UD	10,8
		UEp1	63,1
		UEp2	34,9
		UT	9,0
		UX1	47,1
		UX2	58,2
		Total U :	1547,5 Soit 4,4%
		1AU	42,3
		1AUL	3,4
		1AUt	4,1
		1AUx	4,9
		2AU	23,4
		2AUx	1,6
		Total AU :	79,7 Soit 0,2%
		Surface totale commune :	35.466,9

Potentiels constructibles en extension dans les documents d'urbanisme existants :

	Potentiels disponibles en extension dans la zone Constructible (ha)	Potentiels à vocation d'activités disponibles en extension dans la zone constructible (ZCa)
CC de Cabrerolles	8,34	/
CC de Causses et Veyran	9,1	0,67
CC de Roquessels	10,4	/
CC de Saint Nazaire de Ladarez	4,2	/
CC de Vailhan	2,67	/
TOTAL	34,71	0,67

Superficies constructibles disponibles en extension dans les Cartes Communales Existantes

	Potentiels en zones urbaines (ha)	Potentiels dans les Zones à urbanisées ouvertes (ha)	Potentiels dans les Zones fermées (ha)	Potentiels à vocation d'équipements ou activités	TOTAL
PLU de Abeilhan	0,83	0,24		1,52	2,59
PLU de Autignac	6,7	1,21	0,34	1,31	9,56
PLU de Faugères	2,21	5,85	9,88		17,94
PLU de Fouzilhon	1,32	1,11	1,07		3,5
PLU de Gabian	3,7	4,6			8,3
PLU de Laurens	0,94	16,03	9,05	8,69	34,71
PLU de Magalas	2,51	10,05		10,23	22,79
PLU de Margon	1,98	0,21		1,82	4,01
PLU de Murviel Les Béziers	1,06	3,14	4,49	0,96	9,65
PLU de Neffiès	4,24			0,1	4,34
PLU de Pailhès	0,38	2,4			2,78
PLU de Pouzolles	3,47	4,78	2,76	0,69	11,7
PLU de Puissalicon	1,07		2,63		3,7
PLU de Roujan	2,01	1,26		6,05	9,32
PLU de Saint Génies de Fontedit	6,49	1,74	2,41	1,46	12,1
PLU de Thézan Les Béziers		3,4		2,5	5,9
TOTAL	38,66	38,26	28,45	30,4	165,77

Superficies constructibles disponibles en extension dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) opposables

Dans les documents d'urbanisme existants, le potentiel constructible en extension est de 201,15ha (21 communes).

Le projet du PLUi prévoit 134,6 ha en extension (25 communes).

L'ouverture à l'urbanisation sur la communauté de communes envisagée par le projet de PLUi arrêté conduit à une consommation³ d'espace répartie de la façon suivante : (à exprimer en ha)

- Surfaces consommées de terres agricoles⁴ : 128,7ha
- Surfaces consommées d'espaces forestiers : 5,9 ha

En revanche, préciser si le projet permet de restituer des surfaces précédemment ouvertes à l'urbanisation aux espaces naturel, agricole et forestier (abandon de zone AU par exemple) :

Le différentiel entre extensions projetées dans les documents d'urbanisme existants (21 communes) et consommation d'ENAF dans le PLUi (25 communes) est de 201,15ha – 134,6ha = **66,6ha de réduction de la consommation d'ENAF.**

³La commission considère la consommation d'espace comme la somme des surfaces non urbanisées (indépendamment des affectations des POS ou PLU antérieurs en zonage U, AU...) dès lors que ces surfaces sont consommées ou prévues d'être consommées à terme.

⁴Y compris les friches

Agriculture

Données générales	Surface agricole de la CC (terrains situés dans les zones A et/ou N avec un usage ou une vocation agricole)	SAU 2020 = 12403 ha Zone A du PLU = 15784,5ha
	Nombre de sièges d'exploitations présents sur la CC	769
	Type de production et principales filières agricoles	Viticulture
	Présence de surfaces affectées à des signes de qualité (IGP, AOP, Label, agriculture bio...)	AOC Languedoc AOC St Chinian AOC St Chinian – Roquebrun AOC Faugères AOP Pélaridon AOP Lucques du Languedoc AOP Huile d'olive du Languedoc IGP Volailles du Languedoc IGP Pays d'Oc IGP Pays d'Hérault IGP Terres du Midi IGP Côtés de Thongue IGP Coteaux de Béziers IGP Coteaux d'Ensérune IG Fine du Languedoc IG Fine Faugères IG Marc du Languedoc
	Superficies équipées à l'irrigation ou en projet (Hérault irrigation)	Réseau existant : -ASA Aqua Fontedit : 1086 ha (Murviel, Pailhès, Puimisson, Magalas, Saint-Geniès de Fontedit, Autignac) -ASA des Belles Eaux : 750ha (Caux, Pézenas, Alignan-du-Vent, Tourbes et Abeilhan (seule commune de la CCAM))
	Réalisation d'un diagnostic agricole ⁵	Oui, en 2022 177 exploitations agricoles ont participé sur 353 contactées

Secteurs de projet	Les secteurs de projet affectent-ils : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des terres à usage agricole ? ➤ Déclarées à la PAC ? ➤ Des terres irriguées ? ➤ Des terres en AOP ? ➤ Des terres en IGP ? ➤ Des secteurs ayant fait l'objet de financements spécifiques (aménagement, investissements spécifiques, ASA...)? ➤ Des terres mécanisables (secteur montagne/défavorisé 	Usage agricole AOP : 15,3 ha de surface AU affectent des parcelles AOP
	Mesures envisagées pour les interfaces zones urbaines / zones agricoles ?	Plantation de haies bocagères / antidérive Espaces de pleine terre à laisser en fond de parcelles (zones à urbaniser)
	Le cas échéant, mesures prises pour consolider l'économie agricole et préserver le fonctionnement des exploitations agricoles (desserte, conflit d'usage, enclavement, impact pour les cultures proches des secteurs à urbaniser...)?	

⁵Projets agricoles recensés, localisation bâti agricole, carte d'occupation des sols/répartition des cultures

Espaces naturel et forestier

Secteurs de projet	<p>Les secteurs de projet affectent-ils :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Des boisements (y compris lisière) ? ➤ Des secteurs soumis à défrichement ? ➤ Des haies, alignement d'arbres, arbres isolés ? ➤ Des cours d'eau (y compris les bandes tampons de préservation) ? ➤ Des ripisylves ? ➤ Des zones humides (avérée ou potentielle) ? ➤ Des espaces naturels protégés ou de connaissances : Natura2000, APPB, ZNIEFF, ENS ? ➤ Des espèces protégées (faune et flore) ? ➤ Des réservoirs de biodiversité et / ou des corridors écologiques (définis au SCOT ou SRCE) ? ➤ Des sites inscrits/classés 	<p><i>(indiquer oui, non ; si oui préciser la surface en ha)</i></p> <p>Oui, des boisements pour 5,9ha.</p> <p>Secteur soumis à défrichement : non</p> <p>Cours d'eau : non</p> <p>Ripisylves : non</p> <p>Zones humides : non</p> <p>Espaces naturels protégés : non</p> <p>Espèces protégées : /</p> <p>Réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologiques : non</p> <p>Sites inscrits/classés : non</p>
--------------------	---	--

Rappeler dans le tableau ci-dessous les principales dispositions du règlement du PLU relatives aux zones A et N. Lorsqu'elles existent, les conditions à remplir sont à détailler.

		En zone A			En zone N
		A	Ar	Ap	N, Nc, Nhy, Npv, Nj, NL et Nt
Le règlement prévoit :	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	Autorisée	Autorisée	Interdite	Interdite
	Nouvelle construction à usage d'habitation Limite d'emprise au sol (en m ²) ? Limite en hauteur ?	180m ² surface plancher Hauteur maximale : 8m au faitage et 6m à l'égout	180m ² surface plancher Hauteur maximale : 6m	Interdite	Interdite
	Extension des habitations existantes Condition de surface initiale minimale fixée ? Limite d'extension en emprise au sol (en m ²) ? Limite d'emprise au sol au total (en m ²) ? Limite en hauteur ?	Extension dans la limite de 30m ² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante Hauteur maximale : 4m au faitage et 3m à l'égout de la toiture	Extension dans la limite de 30m ² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher existante Hauteur maximale : 4m au faitage et 3m à l'égout de la toiture		
	Annexes des habitations Distance maximale du bâti principal (en m) ? Limite en emprise au sol (en m ²) ? Limite en hauteur ? Dispositions spécifiques pour les abris de jardin ?	Distance maximale : 10m de la construction principale Limite emprise : 40m ² Hauteur maximale : 4m au faitage et 3m à l'égout de la toiture	Distance maximale : 10m de la construction principale Limite emprise : 40m ² Hauteur maximale : 4m au faitage et 3m à l'égout de la toiture		
	Encadrement de la réalisation de piscines	Même réglementation que pour les annexes			Même réglementation que pour les annexes

	Changement de destination Nombre ? Bâtiments identifiés ? Type de projet	66 bâtiments repérés		-	-
	Énergies renouvelables Installations photovoltaïques au sol Éoliennes	Autorisée sur les bâtiments agricoles		Autorisée	Autorisée en zone Npv

STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) :

	STECAL n°1	STECAL n°2	STECAL n°3
Nom	STECAL n°1	STECAL n°2	STECAL n°3
Superficie totale (en m ²)	5873	3125	30419
Parcelles concernées	Magalas C419, C420, C439, C440, C441	Magalas I235	Magalas E663, E664
Zonage du PLU	Nt1	Nt2	Nt3
Vocation du STECAL	Hébergements touristiques	Hébergements touristiques	Domaine Mas de Laux : projet touristique afin de diversifier l'activité
Justification du caractère exceptionnel	Autorisation seulement de cinq logements insolites Représente 0,003% des zones N du territoire intercommunal	Autorisation seulement de trois logements insolites Représente 0,002% des zones N du territoire intercommunal	Autorisation de quelques constructions/installations touristiques Représente 0,012% des zones N du territoire intercommunal
Capacité d'accueil	20 personnes	12 personnes	462 personnes sur l'ensemble des installations
Emprise au sol max autorisée (en m ²)	50m ² par logement insolite avec un maximum de 5 logements	50m ² par logement insolite avec un maximum de 3 logements	- 40 m ² pour les hébergements insolites, dans la limite de 10 logements insolites - 500 m ² pour le restaurant - 350 m ² pour le préau - 100 m ² pour la zone de réception - 350 m ² pour l'hôtel - 300 m ² pour le bâtiment dédié à l'accueil et à la boutique
Conditions de hauteur	5m	5m	9 m pour les nouvelles constructions, exceptés pour les logements insolites avec 5m
Conditions de desserte par les réseaux	Générale à la zone Nt	Générale à la zone Nt	Générale à la zone Nt
Concerné par le risque inondation (PPRI et/ou AZI) ?	Non	Non	Non
Concerné par l'aléa feu de forêt ?	Oui, aléa fort	Aléa faible	Non
Zonage agricole naturel ou forestiers préexistant ? (AOP, EBC, site inscrit/classé, irrigation, ...)	Parcelles non recensées au RPG	Parcelles non recensées au RPG	Parcelles recensées au RPG
Affecte-t-il un réservoir de biodiversité et / ou un corridor écologique ?	Non	Non	Non
Mesures envisagées en interface des espaces agricoles ?	Les espaces extérieurs sont laissés en pleine terre.	Les espaces extérieurs sont laissés en pleine terre.	Les espaces extérieurs sont laissés en pleine terre.

	STECAL n°4	STECAL n°5	STECAL n°6
Nom	STECAL n°4	STECAL n°5	STECAL n°6
Superficie totale (en m²)	15691	780	2444
Parcelles concernées	Murviel-lès-Béziers BK266, BK267, BK268, BK269, BK270, BK272, BK273, BK274, BK275, BK276	Cabrerolles D646	Cabrerolles G241, G242
Zonage du PLU	Nt4	Nt5	Nt6
Vocation du STECAL	Pérenniser l'activité du ranch el paso : création logements touristiques légers, nouveaux aménagements	Salle de dégustation et chambres d'hôtes	Domaine du Météore : Activité de restauration Hébergements insolites
Justification du caractère exceptionnel	Autorisation de quelques constructions/installations touristiques Représente 0,009% des zones N du territoire intercommunal	Autorisation seulement d'une salle de dégustation et des chambres d'hôtes Représente 0,0004% des zones N du territoire intercommunal	Autorisation seulement d'une activité de restauration et de 5 logements insolites Représente 0,001% des zones N du territoire intercommunal
Capacité d'accueil	/	/	
Emprise au sol max autorisée (en m²)	/	200m²	-150m² pour le restaurant -50m² par logement insolite dans la limite de 5 logements
Conditions de hauteur	8m	8m	5m pour les logements insolites 8m pour le restaurant
Conditions de desserte par les réseaux	Générale à la zone Nt	Générale à la zone Nt	Générale à la zone Nt
Concerné par le risque inondation (PPRI et/ou AZI) ?	Non	Non	Non
Concerné par l'aléa feu de forêt	Non	Non	Oui
Zonage agricole naturel ou forestier préexistant ? (AOP, EBC, site inscrit/classé, irrigation, ...)	Parcelles non recensées au RPG	Parcelles recensées au RPG (vignes)	Parcelles non recensées au RPG
Affecte-t-il un réservoir de biodiversité et / ou un corridor écologique ?	Non	Non	Non
Mesures envisagées en interface des espaces agricoles ?	Les espaces extérieurs sont laissés en pleine terre.	Les espaces extérieurs sont laissés en pleine terre. Bâtiments semi-enterrés	Les espaces extérieurs sont laissés en pleine terre.

Pour chaque STECAL envisagé, un extrait cartographique est à joindre selon la trame disponible en annexe.

Autres renseignements relatifs aux zones A et N

Surface des autres projets en zones A ou N :

- carrière : zone NC : carrières existantes ; pas de projet
- centrale photovoltaïque : zone Npv à Thézan (57ha), Pailhès (2,6 ha), Fouzilhon (1,9 ha), Puissalicon (3,3ha)
- centrale hydroélectrique : zone Nhy (4,1 ha)
- emplacement réservé pour projets d'intérêt général, projets déclarés d'utilité publique, contournement routier, ligne LNMP, parkings, bassins ... :

ER : Extensions de cimetières ou créations de cimetières – 1,9 ha

ER : Création ou élargissement de voirie – 4,7 ha

ER : Création de liaison douce – 0,8 ha

ER : Continuité écologique – 1,5 ha

ER : Espace vert – 2 ha

- équipements publics (type déchetterie, station d'épuration) :
- autres :

Le document d'urbanisme utilise-t-il des outils de protection ? (Si oui, détaillez votre réponse)

- Identification au sens du L.151-23 du CU ?

L'application de cet article prévoit l'inconstructibilité des abords des cours d'eau, zones humides et fossés (ripisylves) de même que la préservation des haies principales, des alignements d'arbres et de la trame arborée.

- Identification d'EBC (en nombre et en surface) ?

140 EBC pour 350,3 ha

- Existe-t-il un périmètre PAEN ? (si oui, préciser s'il est approuvé ou à l'étude et la compatibilité du projet communal au regard du PAEN)

Non

- Autres (convention SAFER en place, zone agricole protégée...) ?

Zone agricole protégée PLUi : 5.690,1 ha

Séquence Eviter, Réduire, Compenser

Comment le projet de PLUi s'inscrit-il dans cette logique ?

Eviter : 42% de la production de logements se fait à l'intérieur de la tache urbaine.

Réduire : les extensions sont limitées et s'inscrivent en continuité des tissus urbains existants et respectent la densité imposée par le SCOT. Il faut noter que près de 25% des zones à urbaniser sont fermées dans l'attente d'une évolution de la capacité des réseaux (AEP ou STEP).

Compenser : les extensions urbaines étant négligeables au regard des enjeux environnementaux, aucune compensation n'a été définie en tant que telle.

Commune en zone de constructibilité limitée au sens du L.142-4 du CU (hors périmètre de SCOT)

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme précise que « *dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme* ».

Il peut être dérogé à cette disposition « avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

« *La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.* »

Indiquer sur quels secteurs porte la demande de dérogation. Justifier secteur par secteur le respect des différentes conditions dérogatoires rappelées ci-dessus. Pour chaque secteur, un extrait du plan de zonage, de la vue aérienne la plus récente et du potentiel agronomique des sols devront être joints en annexe.

Secteur n° 1 :

Secteur n° 2 :

Secteur n° 3 :

Secteur n° ...

Annexe ouverture à l'urbanisation du projet de document d'urbanisme : (remplir 1 annexe par secteur)

Nom	
Zonage	
Surface	
Vocation de la zone	
Aménagement projeté	
Nb de logements	
Densité brute (logts/ha)	
Habitants supplémentaires	
Logements sociaux (en %)	
Phasage de l'ouverture à l'urbanisation prévu ? (Si oui, modalités?)	

Joindre un extrait du plan de zonage zoomé sur la zone ouverte à l'urbanisation avec vue aérienne
Joindre une vue aérienne zoomée sur la zone ouverte à l'urbanisation, sur laquelle se superpose la donnée potentiel agronomique des sols (<i>exemple</i>)

Voir annexe

Annexe STECAL : (remplir 1 annexe par STECAL)

STECAL n°1 : Hébergements touristiques (5 logements insolites)

Joindre un extrait du plan de zonage zoomé sur le STECAL avec vue aérienne 2022 (exemple)



Joindre une vue aérienne 2022 zoomée sur le STECAL, sur laquelle se superpose la donnée potentiel agronomique des sols (exemple)

Classe 1



STECAL n°2 : Hébergements touristiques (3 logements insolites)

Joindre un extrait du plan de zonage zoomé sur le STECAL avec vue aérienne 2022 (*exemple*)



Joindre une vue aérienne 2022 zoomée sur le STECAL, sur laquelle se superpose la donnée potentiel agronomique des sols (*exemple*)

Classe 1



STECAL n°3 : Projet touristique global englobant offre en hébergements divers (aire camping-car, habitat insolite et chambres), espace de restauration et parking

Joindre un extrait du plan de zonage zoomé sur le STECAL avec vue aérienne 2022 (exemple)



Joindre une vue aérienne 2022 zoomée sur le STECAL, sur laquelle se superpose la donnée potentiel agronomique des sols (exemple)

Classes 2 et 3



STECAL n°4 : projet de ranch de Murviel

Joindre un extrait du plan de zonage zoomé sur le STECAL avec vue aérienne 2022 (*exemple*)



Joindre une vue aérienne 2022 zoomée sur le STECAL, sur laquelle se superpose la donnée potentiel agronomique des sols (*exemple*)

Classe 2



STECAL n°5 : Salle de dégustation et chambres d'hôtes (œnotourisme)

Joindre un extrait du plan de zonage zoomé sur le STECAL avec vue aérienne 2022 (*exemple*)



Joindre une vue aérienne 2022 zoomée sur le STECAL, sur laquelle se superpose la donnée potentiel agronomique des sols (*exemple*)

Classe 6



STECAL n°6 : Domaine du Météore (Cabrerolles) : Activité de restauration et 5 hébergements insolites

Joindre un extrait du plan de zonage zoomé sur le STECAL avec vue aérienne 2022 (exemple)



Joindre une vue aérienne 2022 zoomée sur le STECAL, sur laquelle se superpose la donnée potentiel agronomique des sols (exemple)

Classe 6



Feuillelet réservé à l'administration

Classement de la notice :

	Évaluation qualitative de la notice - Choix retenu	Commentaires

Classement notice en rouge : Trop d'éléments posent problèmes, notice mal remplie, informations erronées... ; la notice est à reprendre avant passage en commission. Forte probabilité d'un renvoi ou d'un avis défavorable ...

Classement notice en orange : La notice nécessite des éclaircissements à intégrer avant la présentation ou en réponse lors de la séance

Classement notice en vert : La notice est explicite et complète et elle permet l'analyse du dossier par les membres de la commission

Proposition d'avis du secrétariat de la CDPENAF :

Motif de saisine	Avis favorable	Avis favorable sous réserves	Avis défavorable
Conso d'espaces hors SCOT post-LAAF			
AOP			
Extensions et annexes			
STECAL			
Dérogation urb. limitée			
Auto-saisine			