



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service agriculture et forêt**

Montpellier, le **27 JUIN 2025**

Affaire suivie par : Amaury GANDON VALLIER
Téléphone : 04 34 46 60 59
Mél : amaury.gandon-vallier@herault.gouv.fr

Monsieur le président,

Le projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes les Avant-Monts était soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à plusieurs titres :

- document d'urbanisme visant à autoriser dans les zones agricoles, naturelles ou forestières les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants ; articles L. 151-12 et R. 151-26 du code de l'urbanisme
- délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de plusieurs projets de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ; articles L. 151-13 et R. 151-26 du code de l'urbanisme
- auto-saisine de la CDPENAF concernant la réduction des espaces agricoles, naturels ou forestiers ; article R. 153-4 du code de l'urbanisme

Cette commission réunie sous condition de quorum et en séance plénière le mardi 20 mai 2025 a émis plusieurs avis sur le projet d'élaboration du PLUi.

Au titre d'une saisine obligatoire :

- x 15 voix pour (unanimité) => avis favorable pour les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.
- x 14 voix pour (unanimité, un membre de la commission ne prenant pas part au vote car un des projets concerne directement sa propriété) => avis favorable pour 3 projets de STECAL (n° 1 et 2 sur la commune de Magalas et n° 5 sur la commune de Cabrerolles).
- x 14 voix contre (unanimité, un membre de la commission ne prenant pas part au vote car un des projets concerne directement sa propriété) => avis défavorable pour les 3 autres projets de STECAL (n° 3 Mas de Laux à Magalas, n° 4 El Paso à Murviel-lès-Béziers et n° 6 domaine du météore à Cabrerolles).

M. Francis BOUTES
Président de la communauté de communes
Les Avant-Monts
ZAE l'audacieuse
34480 Magalas

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Au titre de l'autosaisine :

- x 15 voix contre (unanimité) => avis défavorable pour les zones ouvertes à l'urbanisation suivantes : secteur numéroté AU014 à Fouzilhon, le secteur classé 2AU au sud-ouest de Murviel-lès-Béziers (non numéroté dans la notice), deux parties du secteur numéroté AU032 à Murviel-lès-Béziers (la parcelle classée 1AUa à l'ouest du secteur et celle classée 2AU à l'est du secteur), secteur numéroté AU044 à Puimisson, secteur numéroté AU054 à Roujan, secteur numéroté AU057 à Saint-Géniès-de-Fontedit et secteur numéroté AU068 à Thézan-lès-Béziers.
- x 15 voix pour (unanimité) => avis favorable pour tous les autres secteurs ouverts à l'urbanisation tels que présentés dans la notice transmise pour examen en CDPENAF.

Les éléments de motivation pour les différents avis émis sur le PLUi de la communauté de communes des Avant-Monts sont les suivants :

– sur l'avis favorable pour les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières : les dispositions du règlement prévoient un double encadrement des extensions (30 % de la surface de plancher existante dans la limite de 30 m² supplémentaires). Ces éléments permettent de garantir des aménagements tout en préservant les sites d'implantation comme le caractère agricole et naturel de la zone. Pour autant, il serait utile de les renforcer en ajoutant également un encadrement de l'emprise au sol supplémentaire et pas seulement de la surface de plancher.

La possibilité de réaliser des annexes aux habitations existantes est ouverte dans la limite de 40 m² supplémentaires. Cette disposition doit être complétée en limitant également l'emprise au sol et en fixant une distance maximale de l'annexe en question par rapport au bâtiment d'habitation auquel elle se rattache.

– sur l'avis favorable pour les 3 STECAL (n° 1, n° 2 et n° 5) : ces secteurs proposés en STECAL permettent un aménagement au sein des zones agricoles et naturelles de projets touristiques (diversification agro-touristique, oenotourisme). Ils respectent par leur nombre et leur superficie respective, le caractère exceptionnel de ce dispositif ainsi que la délimitation d'une emprise correspondant aux besoins exprimés pour réaliser le projet en termes de surface. Ils ne devraient pas nuire au maintien du caractère agricole ou naturel des secteurs d'implantation.

– sur l'avis défavorable pour le STECAL n° 3 « Mas de Laux » situé sur la commune de Magalas : le projet porte sur un développement touristique en complément d'une activité touristique déjà existante. La commission a relevé qu'une emprise de 30 419 m² n'est pas compatible avec le caractère limité inhérent au dispositif STECAL. De plus une partie des parcelles comprises dans le STECAL sont des vignes en production et déclarées à la PAC. Le dispositif viendrait alors remettre en cause la pérennité de cette culture. Enfin le règlement proposé pour ce STECAL est trop permissif en permettant plus de 2 000 m² d'emprise au sol nouvelle.

– sur l’avis défavorable pour le STECAL n° 4 « ranch El Paso » situé sur la commune de Murviel-lès-Béziers : le projet porte sur la régularisation de multiples constructions et aménagements à usage touristique ainsi que le développement de ceux-ci. Avec une superficie de 15 961 m², le caractère limité de ce STECAL n’est pas avéré. Les parcelles ne sont pas actuellement cultivées. Cela dit, elles l’étaient il y a une dizaine d’années avant que toutes ces constructions ne soient édifiées sur le site, site implanté dans un environnement entièrement agricole et non bâti. De plus, le règlement de ce futur STECAL est trop permissif en ce qu’il ne propose aucune limitation de l’emprise au sol qui sera autorisée.

– sur l’avis défavorable pour le STECAL n° 6 « domaine du météore » situé sur la commune de Cabrerolles : le projet porte sur la régularisation d’une activité de restauration implantée au sein d’un ancien mazet agricole ainsi que le développement de celle-ci avec la création d’hébergements insolites. Le développement des activités qui est prévu n’a pas de caractère limité par rapport à l’existant (mazet agricole de quelques dizaines de m² qui sera agrandi par l’adjonction de 400 m² d’emprise au sol supplémentaire). Ce projet contribuera à créer un point dur d’urbanisation au cœur d’une zone agricole et naturelle non bâtie et donc remettra en cause le caractère de la zone. Le projet prévoit l’accueil d’une clientèle nombreuse avec nuitées dans une zone qui est soumise à un aléa feu de forêt et n’est en ce sens pas compatible avec le porter-à-connaissance départemental de l’aléa feu de forêt.

– sur l’avis défavorable pour les secteurs ouverts à l’urbanisation mentionnés précédemment : ces secteurs présentent au sein de leur emprise au moins deux des cinq critères justifiant la préservation des espaces agricoles au sens de la loi d’avenir pour l’agriculture, l’alimentation et la forêt du 13 octobre 2014. Pour les secteurs en question, les deux critères retenus sont dans la plupart des cas une exploitation agricole avérée de la parcelle ainsi que leur déclaration à la PAC. Par ailleurs, certains secteurs peuvent aussi bénéficier de l’irrigation, être de bonne qualité agronomique ou constituer un îlot important de culture dont l’aménagement viendrait créer un mitage important de l’espace agricole.

– sur l’avis favorable pour tous les autres secteurs d’extension urbaine tel que présentés dans la notice : ces derniers présentent des caractéristiques de superficie, de localisation ou de potentiel de densification mais également un haut niveau de compatibilité avec les cinq critères de préservation du foncier justifiant leur classement en futures zones d’aménagement urbain.

Enfin, le projet de PLUi prévoit la possibilité de changement de destination pour 67 constructions présentes dans les zones agricoles de 9 communes de la communauté de communes. Cette possibilité est couverte par l’article L. 151-11 I 2° du code de l’urbanisme. En conséquence, la demande d’autorisation d’urbanisme pour le changement de destination en question devra être soumise à l’avis conforme de la CDPENAF.

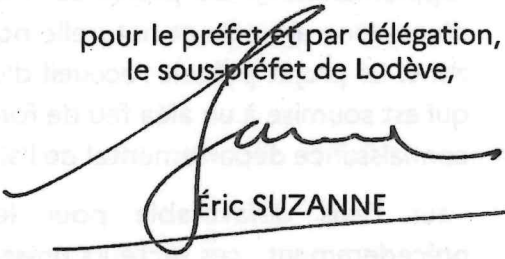
Pour rappel, ce dispositif doit permettre la remise en valeur du patrimoine bâti avec cachet architectural/patrimonial et n'ayant plus d'usage ni de possibilité de réemploi agricoles. À ce titre des constructions récentes, d'une architecture ordinaire ne peuvent être désignées pour bénéficier du dispositif. Il en est de même pour les constructions ruinées qui ont perdu leur existence légale. Dans cette optique certains des bâtiments repérés dans le projet de PLUi ne pourront bénéficier du dispositif.

De même, les destinations ouvertes pour ces bâtiments sont nombreuses. Elles sont donc à justifier et à mettre en cohérence avec les orientations du PADD du futur PLUi concernant la préservation et l'aménagement des zones agricoles.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Lodève,



Éric SUZANNE