



COMMUNE DE VAILHAUQUES

ZONES A & N

**RÉVISION ALLÉGÉE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

II.A" – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision allégée du PLU – commune de Vailhauquès

Additif au rapport de présentation – II.A

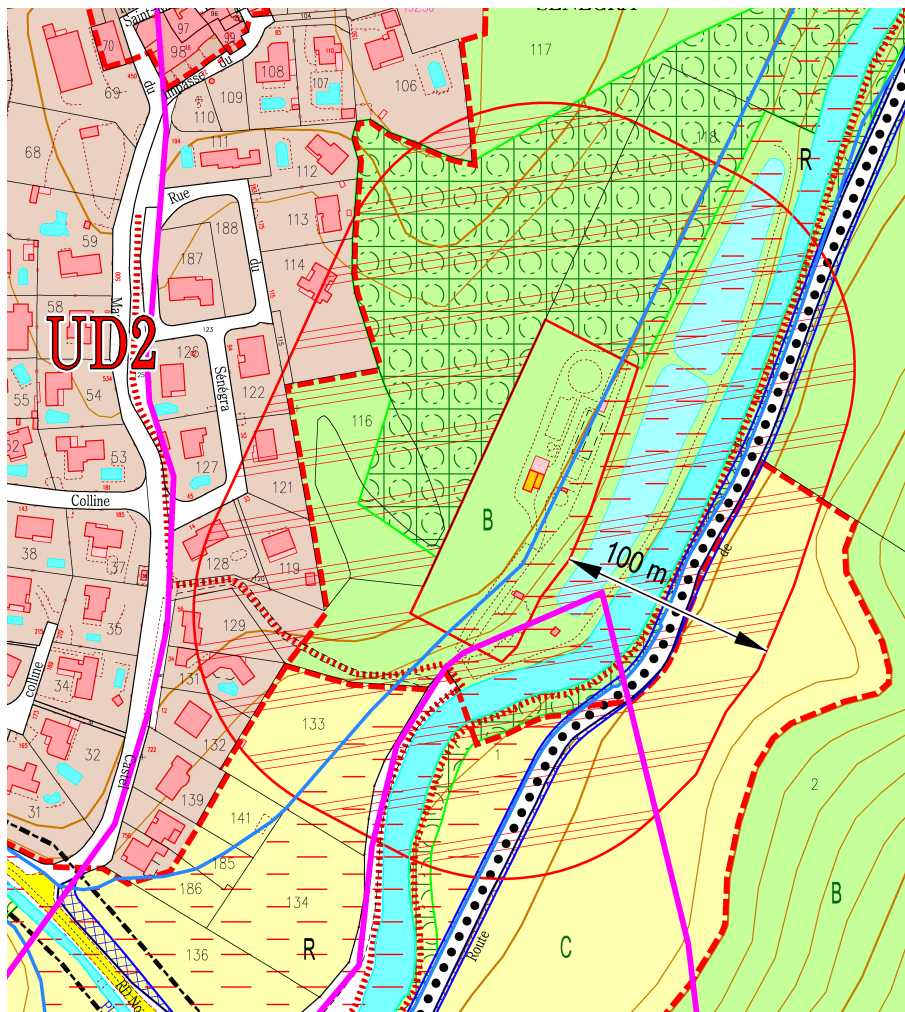
Cet additif est ajouté suite à l'enquête publique du projet de révision allégée n°1 du PLU qui s'est tenue du lundi 15 avril au 24 mai 2024. Il vise à justifier l'intégration d'un élément complémentaire dans le champ d'application de la révision allégée n°1 du PLU (suppression du périmètre d'éloignement autour de la station d'épuration) et de répondre aux motivations ayant conduit la Commissaire Enquêtrice à émettre un avis défavorable à ce projet de révision allégée.

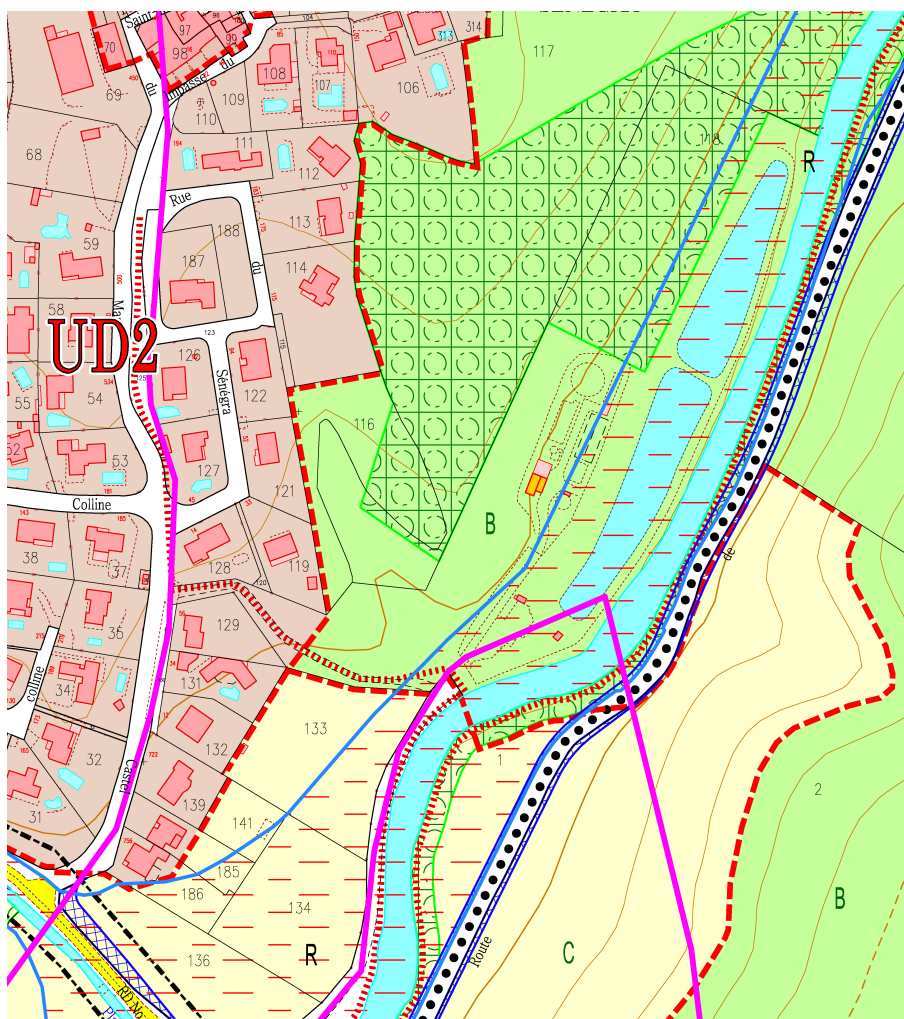
/Suppression du périmètre d'éloignement autour de la station d'épuration

La station d'épuration de Vailhauquès est située en zone N1, à l'Est de l'urbanisation du bourg. La STEP fait l'objet d'un périmètre d'éloignement qui rend inconstructible, pour les habitations, une bande de 100 mètres de largeur à compter des limites du terrain d'assiette. Le périmètre d'éloignement concerne des terrains classés en zone N1, A3 et UD2.

Afin de donner suite à une observation faite lors de l'enquête publique et compte tenu de la suppression du périmètre d'isolement autour des stations d'épuration prévue par l'arrêté interministériel du 24 août 2017, le périmètre ainsi délimité au règlement graphique du PLU se trouve privé de fondement légal. En conséquence, ce périmètre est supprimé dans le cadre de la présente révision allégée n°1 du PLU.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage avant modification**/ Réponses aux conclusions motivées de la commissaire-enquêtrice**

/sur l'absence de besoins agricoles identifiés, d'intention ou de projet agricole sur la commune

La révision allégée s'inscrit dans le cadre des objectifs du PLU approuvé de 2017 qui sont rappelés dans le rapport de présentation (p.5 à 10). Il est inexact de mentionner l'absence de projet agricole sur la commune dès lors que l'une des orientations majeures du PADD concerne justement l'agriculture et que le PLU, par la hiérarchisation faite des espaces agricoles selon les enjeux et les contraintes, fixe bien les bases d'un projet agricole communal. Il est également rappelé que dans le cadre de l'élaboration du PLU, une commission thématique « agriculture » avait été constituée (regroupant élus, chambre d'agriculture et acteurs économiques agricoles) qui avait déjà permis de bien cerner les projets agricoles en s'appuyant notamment sur l'exemple du projet de l'Éco-domaine de Vailhauquès situé en zone A3. Depuis l'approbation du PLU, les élus de Vailhauquès entretiennent des échanges réguliers avec les agriculteurs afin d'évaluer leurs besoins et anticiper sur les projets futurs.

À la demande de la Chambre d'Agriculture lors de l'examen conjoint en date du 27 octobre 2023, un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des exploitants agricoles de la commune afin de préciser les besoins agricoles et de compléter le dossier de révision allégée.

/sur l'existence de 605 hectares de zone A sur la commune (une surface jugée suffisante qui minorerait l'intérêt d'une nouvelle zone N2 constructible pour les agriculteurs)

Le projet agricole ne repose pas sur une quantité d'espace agricole exploitable mais bien sur la hiérarchisation des espaces agro-naturels, en fonction du potentiel agricole, des enjeux et des contraintes. Ainsi, dans la zone A, une partie significative (30 %) est classée en A1, zone strictement protégée du mitage ; dans cette zone A1, le développement agricole est très contraint. La nouvelle zone N2 dont l'occupation des sols est majoritairement naturelle (garrigues basses, matorral et prairies sèches) présente un potentiel de développement agricole (pâturage, vignoble – présence de parcelles en AOP -, grandes cultures) en même temps qu'une moindre sensibilité environnementale par rapport à la zone N1. C'est pourquoi, la révision allégée a « ouvert » de nouvelles possibilités de constructions agricoles dans cette zone N2, possibilités permises par le code de l'urbanisme.

La commune souligne également le fait que la CDPENAF a donné un avis favorable au projet de révision allégée du PLU (avis en date du 26 janvier 2024).

/sur l'incohérence à vouloir favoriser l'activité agricole en zone N et supprimer l'activité de camping et de gîte à la ferme

Concernant la suppression des possibilités d'activités de camping et de gîtes à la ferme (permises dans le PLU de 2017), elle correspond à une réponse faite par la commune aux services de l'État. Cet élément est bien explicité dans le rapport de présentation (p.11)

/sur l'absence d'étude de terrain permettant d'identifier les zones naturelles de « faible enjeu »

La nouvelle hiérarchisation des zones naturelles repose directement sur la description des milieux naturels (et des enjeux qui en découlent) faite dans le PLU approuvé de 2017 et reprise dans l'orientation n°1 du PADD. Là encore, il faut rappeler que cette révision allégée s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PLU approuvé de 2017, objectifs qu'elle traduit de manière plus précise. Globalement, par la prise en compte des milieux les plus sensibles (dont les zones humides – cf. la demande de la MRAE) dans la nouvelle hiérarchisation des zones A et N, la révision allégée améliore qualitativement la protection des espaces naturels et agricoles.