

PLU de Vailhauquès – Modification n°2
Éléments de réponse aux observations des personnes publiques associées
Liste des modifications apportées au dossier après l'enquête publique

PPA	observations	réponses apportées	pièces concernées
DDTM 34 (en général)	La DDTM souhaite une projection du nombre de logements réalisables en densification avec les nouvelles règles du PLU modifié et sa comparaison avec le potentiel des 110 logements prévus au PLU sur la période 2017/2030.	La limitation des possibilités de densification (avec la diminution du CES et l'augmentation des surfaces en pleine terre) ne concerne que le secteur UD2b. Pour les secteurs UD1 et UD2a, les possibilités de densification sont maintenues. Voir sur ce point la réponse apportée ci-dessous (focus UD2b)	Rapport de présentation
	La DDTM demande une actualisation du calcul des capacités résiduelles dans les zones urbaines du village (afin de justifier que le projet de modification n'ampute pas les capacités prises en compte dans le PLU approuvé)	Intégration d'une cartographie actualisée des capacités résiduelles dans les zones UD du village (localisation des « dents creuses », des parcelles libres et des parcelles sous-occupées)	
	Faire un focus de l'impact du nouveau CES sur le secteur UD2b	Calcul des capacités théoriques en nombre de logements/SdP sur 4 ou 5 unités foncières test en zone UD2b (et comparaison avec les capacités théoriques actuelles)	
DDTM 34 (sur l'OAP « division parcellaire »)	Point 1	L'OAP « division parcellaire » est bien une OAP thématique.	Rapport de présentation
	Point 2	Cette observation nous semble infondée. S'agissant d'une OAP thématique encadrant les divisions parcellaires, elle n'intègre aucune prescription particulière sur les autres possibilités de densification en « limitation » et en « optimisation » (cf. p.12 du rapport de présentation) qui restent possibles au regard du règlement actuel des zones concernées. Le rapport de présentation pourra toutefois préciser que la densification « en hauteur » peut s'opérer dans les conditions actuelles du règlement, pour les habitations et les annexes (garages par exemple) existantes édifiées en RdC.	Rapport de présentation

	Point 3	<p>La possibilité de créer des logements supplémentaires dans les habitations existantes n'est pas prise en compte dans l'OAP s'agissant d'une OAP « division parcellaire »</p> <p>Il nous semble que la DDTM fait une confusion entre OAP « division parcellaire » et OAP « densification » (plus large)</p>	Rapport de présentation
	Point 4	La préconisation 13b de l'OAP sera complétée pour répondre à cette observation.	OAP
	Point 5	La préconisation 26d sera complétée en renvoyant à l'outil L.151-23 mis en œuvre dans la modification.	OAP
enquête publique (commissaire-enquêtrice)	observations	réponses apportées	pièces concernées du dossier
pas d'observation (avis favorable sans réserve)			

Réponses aux conclusions motivées de la commissaire-enquêtrice / RA1

/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 _____, 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 ha de zone A sur la commune (surface 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 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.

/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, faut-il 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.