

COMMUNE DE VAILHAUQUES

ZONES A & N

RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II.A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU ZONES A & N – COMMUNE DE VAILHAUQUÈS

/Rapport de présentation

• Sommaire

A/ Rappel des objectifs	5
B/ Énumération des changements envisagés	11
C/ Exposé des motifs des changements apportés	21
D/ Justification du recours à la procédure de révision allégée	29
E/ Analyse des incidences du projet sur l'environnement	33
F/ Évolution des surfaces	37

• Composition du dossier (pièces inchangées, pièces nouvelles et pièces modifiées)

- I-PADD
- **II-Rapport de présentation**
- **III-Règlement écrit**
- **IIIa/b/c-Plans de zonage**
- **IV-Pièces administratives**

A/ Rappel des objectifs

Le PLU de Vailhauquès approuvé le 13 avril 2017 donne aux zones agricoles et naturelles un régime particulier qu'il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer afin d'assurer une meilleure protection des espaces les plus sensibles (espaces de fonctionnalité écologique, trame verte et bleue) et en même temps de permettre une constructibilité agricole dans les secteurs à moindre enjeux. Il est donc prévu d'opérer une **nouvelle hiérarchisation des secteurs A et N**. Cette évolution du règlement assurera une plus grande cohérence entre le règlement (avec son zonage) et les orientations du PADD, en particulier les orientations n°1 et 2 suivantes :

- **préserver durablement les richesses écologiques et paysagères du territoire,**
- **valoriser les potentialités économiques du territoire.**

Plus globalement, cette procédure de révision allégée du PLU entre dans le cadre de la politique menée par la municipalité en faveur de la protection de l'environnement et du développement agricole. Cette politique s'est notamment traduite par la mise en œuvre, dès 2012, d'un **Agenda 21** et par le lancement, en 2022, d'un **Atlas de Biodiversité Communale** (démarche en cours).

A1/ La zone agricole (zone A) du PLU en vigueur

Elle correspond aux espaces agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Elle comprend les surfaces agricoles utiles de la commune ainsi que les terroirs viticoles classés en AOP « Languedoc » (Montlobre, Montcombel, etc).

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les espaces agricoles situés **dans le secteur A1** sont strictement protégés ; y sont notamment interdites les nouvelles habitations de même que toutes les constructions isolées (même agricoles). Les bâtiments agricoles ne sont autorisés qu'à proximité de bâtiments existants. Ces règles visent à préserver les terres agricoles en évitant le mitage ; elles se justifient par les caractéristiques des espaces agricoles concernés :

- présence de grands terroirs à forte dynamique viticole (plaine de Montlobre / le Pujol, plaine de Montcombel),
- importance des périmètres AOP,
- fortes potentialités agronomiques,
- qualité paysagère des espaces.

Dans le secteur A2, le règlement permet la construction de bâtiments agricoles. Toutefois, les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. En effet, ces secteurs sont destinés prioritairement à de l'exploitation viticole du fait de leurs caractéristiques agro-pédologiques et de leur classement en AOP. Or, pour ce type d'exploitation, la présence de l'habitation sur les sites de production n'est pas strictement nécessaire. L'objectif du PLU est de protéger ces espaces de « reconquête viticole » (Garrigues de Montlobre, Mas Reynard).

Dans le secteur A3, toutes les constructions utiles et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ; l'objectif du PLU est d'y permettre un développement et une diversification des activités agricoles. Les caractéristiques agro-pédologiques du secteur A3 (Plaine de la Prade, Plaine de Montarnaud) sont notamment propices au développement d'une agriculture périurbaine (cultures de plein champ, cultures maraîchères et arboricoles).

Dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous conditions strictes et pour des surfaces limitées (250 m² de surface de planche par exploitation).

De même, les changements de destination de bâtiments existants et les constructions nouvelles à destination de bureaux, de commerces ou de services sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au développement des exploitations agricoles. Ainsi, les activités autorisées doivent être en lien avec l'activité agricole principale ; on peut citer pour exemples :

- la construction de points de vente directe de produits agricoles,
- l'aménagement de salles d'accueil pour le public (pour l'organisation de formations ou de séminaires, de dégustations, etc),
- la construction de bureaux pour le fonctionnement des établissements autorisés.

Ces constructions sont autorisées sous conditions strictes (elles ne peuvent être éloignées des bâtiments de l'exploitation) et pour des surfaces limitées (150 m² de surface de plancher totale).

Dans le secteur A4, le règlement autorise les constructions en renvoyant aux dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dispositions visent à encadrer qualitativement la réalisation du **projet œno-touristique du Domaine de Montlobre**.

Pour l'ensemble de la zone agricole, le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que, sous conditions, l'extension limitée des logements existants nécessaires aux exploitations, dans la limite de 170 m² de surface de plancher, et un point de vente par exploitation, dans la limite de 70 m² de surface de plancher.

Le PLU autorise également l'aménagement d'aires de camping à la ferme (dans la limite de 6 emplacements) ainsi que les gîtes ruraux (dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale) aménagés en extension ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation. Cette mesure visait à permettre une diversification et une valorisation des activités agricoles à travers le développement du tourisme à la ferme ou du tourisme de dégustation. Les possibilités sont toutefois volontairement limitées pour les motifs suivants :

- maintien du caractère agricole des espaces,
- prise en compte des risques importants de "dérives" compte tenu de la pression urbaine existante sur la commune.

Enfin, le PLU met en œuvre l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme pour les bâtiments existants du **Domaine de Pujol**. Il s'agit d'autoriser les possibilités de changements de destination pour ces bâtiments vers des activités d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce et/ou d'artisanat à condition que ces changements de destination soient limités et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

A2/ La zone naturelle (zone N) du PLU en vigueur

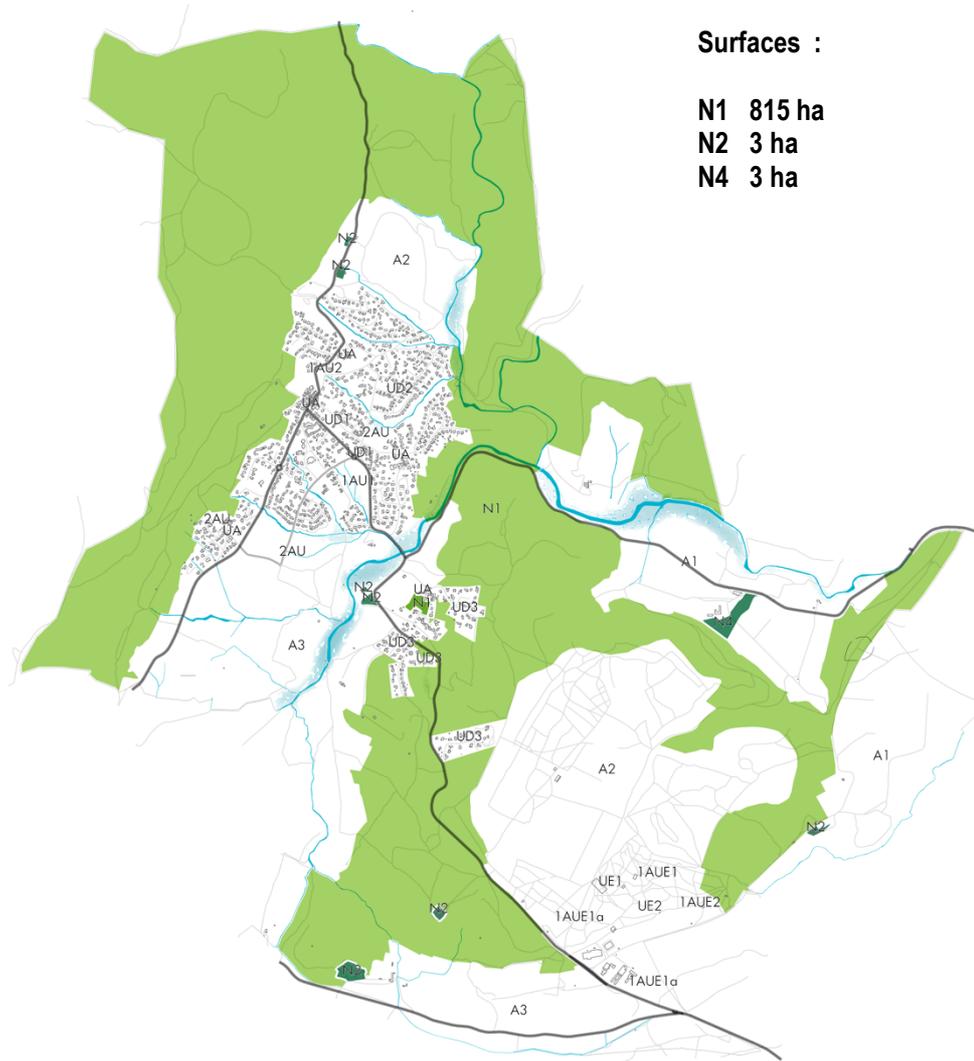
Elle correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique. La zone N comprend les espaces naturels sensibles de la commune, les zones boisées et les milieux humides et coupures d'urbanisation.

La zone N est protégée. Seules peuvent y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Pour les secteurs faiblement urbanisés et les constructions isolées existantes, une constructibilité limitée est autorisée.

La zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- **N1** : grands espaces naturels boisés de la commune strictement protégés (le Pioch, Bois de Paturascle, Bois de Nasse, l'Arnède, la Peyrade, les Rompudes, la Fenouillède, ripisylve de la Mosson)
- **N2** : secteurs naturels faiblement urbanisés (Montcombel, la Fenouillède, Puech Morin, Mas Reynard)
- **N4** : partie boisée de la zone à vocation agro-touristique située autour du Domaine viticole de Montlobre

Localisation des secteurs N1, N2 et N4 de la zone N**Surfaces :****N1 815 ha****N2 3 ha****N4 3 ha**

La superficie totale de la zone N est de 821 hectares, soit 51 % du territoire communal (source : PLU approuvé)

Pour la zone naturelle du PLU, les objectifs initiaux sont les suivants :

- préservation stricte des espaces naturels à enjeux écologiques et/ou paysagers ;
- limitation de l'urbanisation existante (stopper le mitage).

Pour le secteur N1, les règles définies dans le PLU interdisent toute construction ; ce secteur est strictement protégé du fait de son caractère d'espace naturel sensible.

Pour le secteur N2 faiblement urbanisé, le PLU autorise des possibilités d'extensions limitées des habitations existantes (jusqu'à 40 m² de surface de plancher au maximum). Toutefois, ces extensions ne peuvent créer de logements supplémentaires et doivent être réalisées en respectant le caractère et les proportions architecturales du bâti existant. Des règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur s'appliquent aux extensions autorisées.

Pour le secteur N4, les règles n'autorisent qu'une constructibilité limitée à la réalisation d'équipements et/ou d'installations légères prévus conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Pour l'ensemble de la zone naturelle, le PLU autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B/ Énumération des changements envisagés

B1/ Les changements envisagés pour la zone A

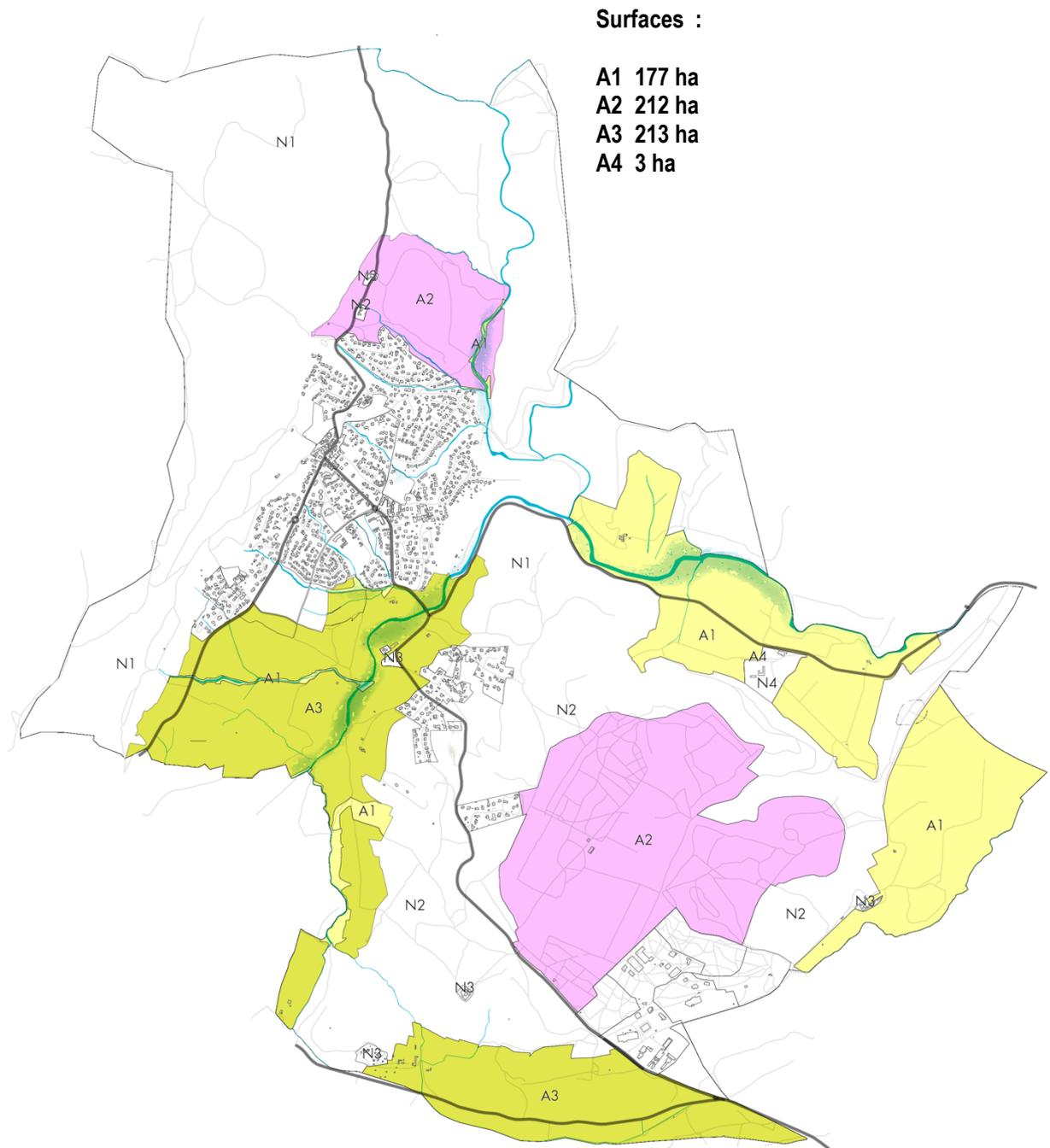
Dans le respect des orientations du PADD, les changements envisagés pour la zone A sont les suivants :

- le classement en secteur A1 (zone agricole dite « protégée ») des espaces naturels humides à enjeux écologiques forts et des corridors écologiques identifiés ; en conséquence, le secteur A1 intègre une justification écologique de protection (et pas seulement paysagère et agronomique) ;
- l'intégration des dispositions particulières aux zones à risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel ;
- l'autorisation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des productions agricoles ;
- l'intégration, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des conditions posées au 1° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, destinées à préserver les activités agricoles, pastorales ou forestières ainsi que de sauvegarder les espaces naturels et les paysages ;
- la suppression des possibilités de création de d'aires de camping à la ferme ainsi que les gîtes ruraux ;
- la suppression, en secteur A3 c'est-à-dire là où cette disposition était prévue, des possibilités de création de constructions nouvelles à destination de bureaux, de commerces ou de services en lien avec l'activité agricole principale.

À noter que les deux derniers points visent à **mettre le PLU de Vailhauquès en adéquation avec les dispositions du code de l'urbanisme applicables aux zones agricoles**. En effet, ces occupations (gîtes ruraux, constructions à destinations autres qu'agricoles) ne sont possibles que pour des projets connus (et suffisamment avancés) mis en œuvre dans le cadre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme ou dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique en application de l'article L151-12.

Les espaces agricoles nouvellement classés en secteur A1 concernent (voir carte ci-après) :

- les secteurs A2 inclus dans des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue et dans les espaces naturels humides à enjeux écologiques forts (Vignes de l'Arnède, Champ de Caulet),
- les secteurs A3 inclus dans des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (Combe de Laur, Mas Bastian).

Localisation des secteurs A1, A2, A3 et A4 de la zone A après révision allégée

Dans le **règlement écrit**, les changements envisagés pour la zone A sont les suivants.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'article A1 est modifié **comme suit** : « En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, **sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article A2 ci-après.** »

Afin de clarifier la lecture du règlement, la liste des interdictions par destination est donc supprimée. Seules celles limitativement visées à l'article A2 sont par conséquent autorisées.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

L'article A2 est complété comme suit : « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

La rédaction suivante est supprimée : « Sont admis le camping à la ferme (dans la limite de 6 emplacements) et les gîtes ruraux (dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale) aménagés en extension ou à proximité immédiate du corps de l'exploitation ; une implantation plus éloignée (jusqu'à 80 mètres maximum du corps de l'exploitation) pourra être admise en cas de contrainte topographique ou environnementale majeure. Ces constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'exploitation agricole. »

L'article A2 est réécrit comme suit :

« Sont en outre autorisées :

En secteur A1

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que ces constructions jouxtent un bâtiment déjà existant sur le terrain d'assiette, sans création de nouveau logement ;**
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole existante ou en cours de création, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale par logement) et sans changement de destination,
 - que le projet respecte le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :**
 - que ces constructions soient intégrées ou jouxtent un bâtiment de l'exploitation,
 - que ces constructions n'excèdent pas 70 m² d'emprise au sol nouvelle totale,
 - que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

En secteur A2

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sans création de nouveau logement ;**
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole existante ou en cours de création, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale par logement) et sans changement de destination,
 - que le projet respecte le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le**

prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que ces constructions soient intégrées ou jouxtent un bâtiment de l'exploitation,
- que ces constructions n'excèdent pas 70 m² d'emprise au sol nouvelle totale,
- que les installations de vente soient limitées à une par exploitation. »

En secteur A3

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;**
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes ou en cours de création, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
 - de ne pas dépasser **250 170 m²** de surface de plancher par exploitation,
 - d'accoler un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :**
 - que ces constructions soient intégrées ou jouxtent un bâtiment de l'exploitation,
 - que ces constructions n'excèdent pas 150 m² d'emprise au sol nouvelle totale,
 - que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone. »

Dispositions particulières aux zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel

Pour les secteurs A1, A2 et A3, l'article est complété **comme suit** :

« **En secteurs A1, A2 et A3, seule l'extension des logements existants nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour une surface de plancher totale de 120 m² (existant + extension) et sous réserve des conditions prévues au présent article. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 20 m².**

En secteurs A1, A2 et A3, seule l'extension des constructions et installations existantes nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour une surface de plancher totale de 50 m² (existant + extension) et sous réserve des conditions prévues au présent article. »

Les règles applicables au secteur A4 restent inchangées.

B2/ Les changements envisagés pour la zone N

Dans le respect des orientations du PADD, les changements envisagés pour la zone N sont les suivants :

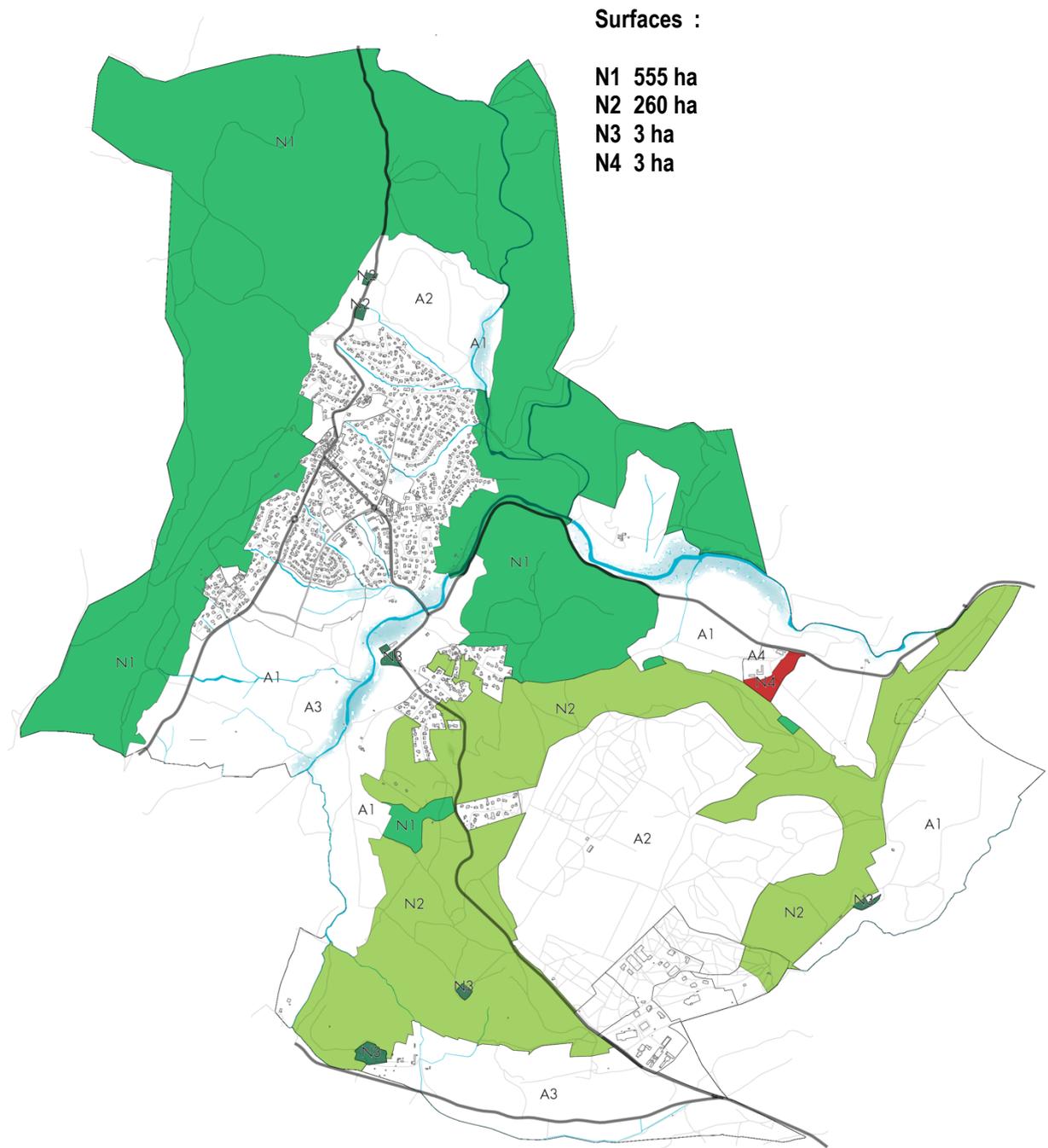
- le classement en secteur N1 (zone naturelle strictement protégée) des grands espaces naturels à enjeux écologiques forts, des espaces naturels humides à enjeux écologiques forts et des corridors écologiques identifiés ; **en conséquences, le secteur N2 se substitue au secteur N1 pour les espaces naturels non concernés par des enjeux écologiques forts et par des corridors écologiques identifiés¹ ET le secteur N2 devient N3** ;
- en secteur N2, il s'agit de permettre les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (sous conditions de limitation de l'emprise au sol).

Les espaces naturels classés exclusivement en secteur N1 concernent (voir carte ci-après) :

- les grands espaces naturels à enjeux écologiques forts situés dans la partie Nord du territoire communal (le Pioch, Bois de Paturascle, Bois de Nasse, Rouveyroles, Saint-Jean, l'Arnède, Devois de Gounet, la Peyrade),
- les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (Mas Bastian, l'Arnède, Tribes, Montlobre).

Les espaces naturels reclassés en secteur N2 concernent les autres espaces naturels à enjeux situés principalement dans la partie Sud du territoire communal : les Rompudes (au Sud du chemin rural de Tribes), la Fenouillède, Puech Morin, Montcaubel.

¹ « autres espaces naturels à enjeux » dans le PADD

Localisation des secteurs N1, N2, N3 et N4 de la zone N après révision allégée

Dans le règlement écrit, les articles suivants sont modifiés :

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'article N1 est modifié **comme suit** : « En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, **sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article N2 ci-après.** »

Afin de clarifier la lecture du règlement, la liste des interdictions par destination est donc supprimée. Seules celles limitativement visées à l'article N2 sont par conséquent autorisées.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

L'article N2 est complété comme suit : « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

L'article N2 est modifié comme suit :

« Sont en outre autorisées :

En secteur N2

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'exploitations agricoles existantes ou en cours de création, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - de n'être autorisées que lorsque l'exploitation agricole aura connu un début effectif de réalisation justifiant la construction de la maison d'habitation,
 - de ne pas dépasser 170 m² de surface de plancher par exploitation,
 - d'accoler un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - que ces constructions soient intégrées ou jouxtent un bâtiment de l'exploitation,
 - que la surface de plancher n'excède pas 70 m² par unité de vente,
 - que les installations de vente soient limitées à une par exploitation.

En secteur N3

- Les extensions des constructions habitations existantes régulièrement édifiées jusqu'à concurrence de 10 % de la surface de plancher (dans la limite de 40 m² maximum) dès qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de ne pas changer la destination initiale des lieux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant. »

Dispositions particulières aux zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel

Pour le secteur N2, l'article est complété comme suit :

- « En secteur N2, seule l'extension des logements existants nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU pour une surface de plancher totale de 120 m² (existant + extension) et sous réserve des conditions prévues au présent article. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 20 m². »

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur N2, l'article N6 est complété **comme suit** :

« **Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation au moins égale à :**

- **25 mètres pour les routes départementales,**
- **15 mètres (5 mètres au moins à compter de l'alignement) pour les autres emprises publiques.**

Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait différent par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale. »

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur N2, l'article N10 est complété **comme suit** :

« **La hauteur hors-tout des constructions ne peut excéder :**

- **8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,**
- **10 mètres pour les autres constructions.**

Toutefois, des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent. »

Les règles applicables au secteur N4 restent inchangées. Les règles de l'ancien secteur N2 qui devient N3 restent également inchangées.

B3/ Les autres adaptations du règlement pour les zones A et N

Ces adaptations concernent **les dispositions générales du règlement** et ont pour objectifs :

- de mettre le PLU en adéquation avec la nouvelle doctrine départementale concernant la prise en compte du risque « feu de forêt »,
- de préciser la définition des constructions existantes.

ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS MAJEURS

Incendie de forêt / Prise en compte du risque

L'article est complété comme suit :

« **Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel. La carte d'aléas ainsi que la notice d'urbanisme portées à connaissance par le Préfet de l'Hérault sont annexées au présent règlement.**

Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées.

En tout état de cause, les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, etc) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) annexé au présent règlement doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active. »

ARTICLE 11 – CONSTRUCTION EXISTANTE

Ce nouvel article est rédigé comme suit :

« Une construction ou une installation est considérée comme existante, quelle que soit sa destination, si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Pour l'application du présent règlement, lorsque le règlement se réfère à une construction existante, la date à prendre en compte est celle de l'approbation du plan local d'urbanisme (13 avril 2017). »

C/ Exposé des motifs des changements apportés

La révision allégée du PLU a pour principaux objectifs :

- d'assurer une meilleure protection des espaces à forts enjeux écologiques,
- de permettre un développement agricole mesuré dans les espaces naturels de moindre enjeux écologiques,
- de mettre en adéquation le règlement du PLU avec les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux zones agricoles et naturelles.

Depuis l'approbation de son PLU en 2017 et bien avant, avec le lancement de la démarche d'**Agenda 21**, la commune de Vailhauquès s'est engagée dans une politique volontariste à la fois sur la protection de l'environnement et sur le développement agricole.

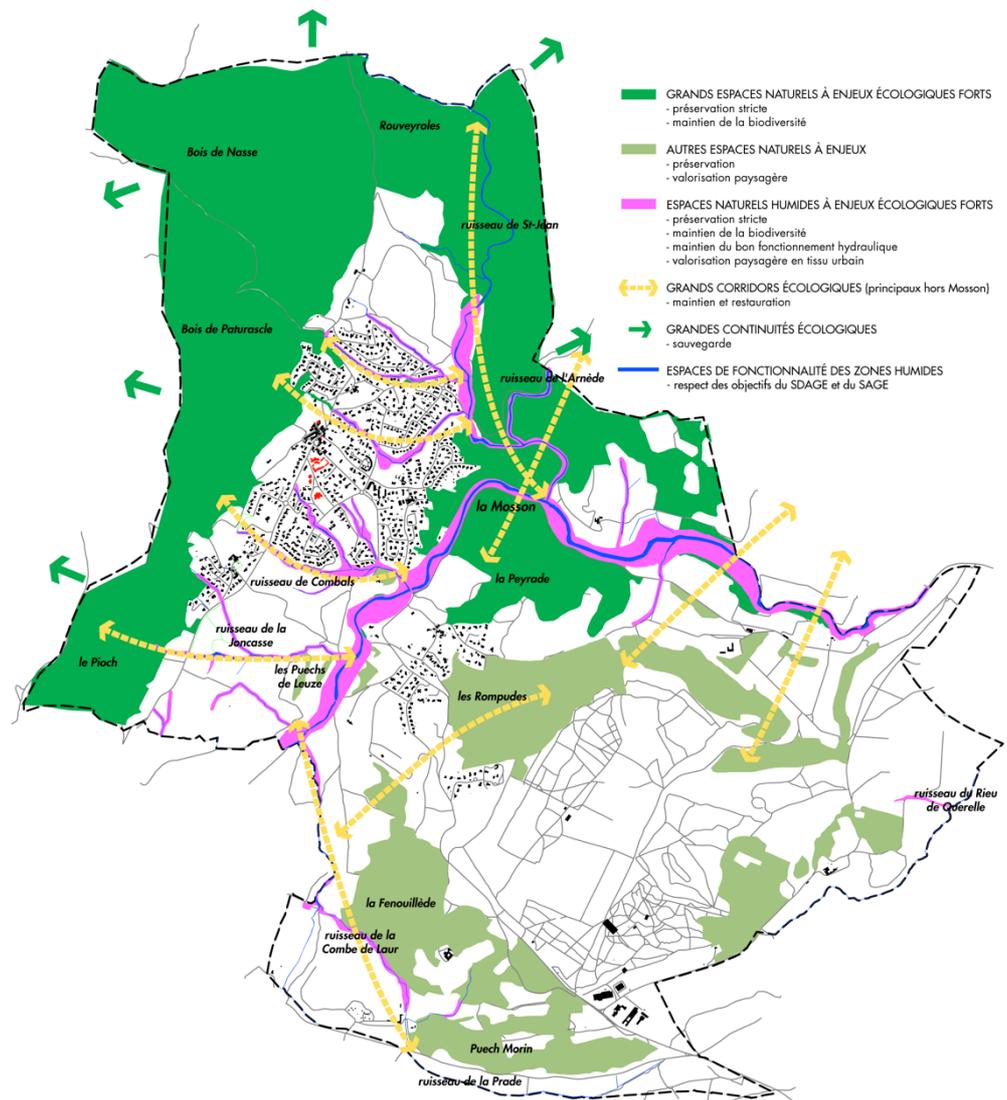
La commune est consciente de ses atouts (cadre de vie, paysage, patrimoine, etc), comme des menaces qui pèsent sur son territoire (déprise agricole, étalement urbain, pressions urbaines liées à la proximité de la métropole montpelliéraine, etc.). L'enjeu majeur pour les élus est de pouvoir préserver l'identité rurale et paysagère de la commune et en même temps d'y maintenir – voire d'y renforcer – une attractivité autour du développement économique (sur le site de Bel-Air principalement), agricole et d'une urbanisation concentrée et inclusive du village.

En 2022, la commune s'est engagée dans la réalisation d'un **Atlas de Biodiversité Communale**.

C1/ Assurer une meilleure protection des espaces à forts enjeux écologiques

Cet objectif répond directement à l'orientation n°1 du PADD.

Spatialisation de l'orientation n°1 du PADD : « préserver durablement les richesses écologiques et paysagères du territoire »



La carte ci-dessus qui spatialise l'orientation n°1 du PADD permet de définir la nouvelle hiérarchie applicable aux zones agricoles et naturelles. Le PADD du PLU de 2017 identifie clairement ce qui constitue le socle naturel du territoire, à savoir la trame verte et bleue.

« La préservation de la biodiversité est un objectif majeur du PADD qui s'applique sur la quasi totalité du territoire communal. La trame verte et bleue du territoire s'appuie sur :

- les grands espaces naturels à enjeux écologiques forts (Bois de Nasse et de Paturascle, le Pioch, Rouveyroles, l'Arnède, la Peyrade) ; ces espaces qui sont liés ou qui s'inscrivent au sein de grands ensembles naturels reconnus (ZNIEFF) sont à protéger en priorité car ils « concentrent » la biodiversité du territoire ;
- les autres espaces naturels à enjeux (les Rompudes, la Fenouillède, Puech Morin) ; même si ces espaces sont écologiquement moins riches, ils sont à préserver car ils présentent un intérêt paysager de premier plan ;
- les espaces naturels humides à enjeux écologiques forts ; associés aux cours d'eau (la Mosson et ses affluents) et constitués de ripisylves et de prairies, ces espaces sont strictement préservés car ils représentent des corridors écologiques et participent au bon fonctionnement hydraulique du territoire (en référence aux objectifs du SAGE et du SDAGE). »

Les corridors écologiques identifiés dans le PADD (Combe de Ricome, le Valada, les Combals, etc) font également partie du socle naturel à protéger en priorité. « Ils seront maintenus en l'état ou restaurés afin d'assurer le déplacement de la faune et de la flore entre les grands espaces naturels. »

Enfin, le PADD identifie les continuités écologiques avec les grands espaces naturels vers l'Ouest, le Nord et le Nord-Est qui doivent également être préservées.

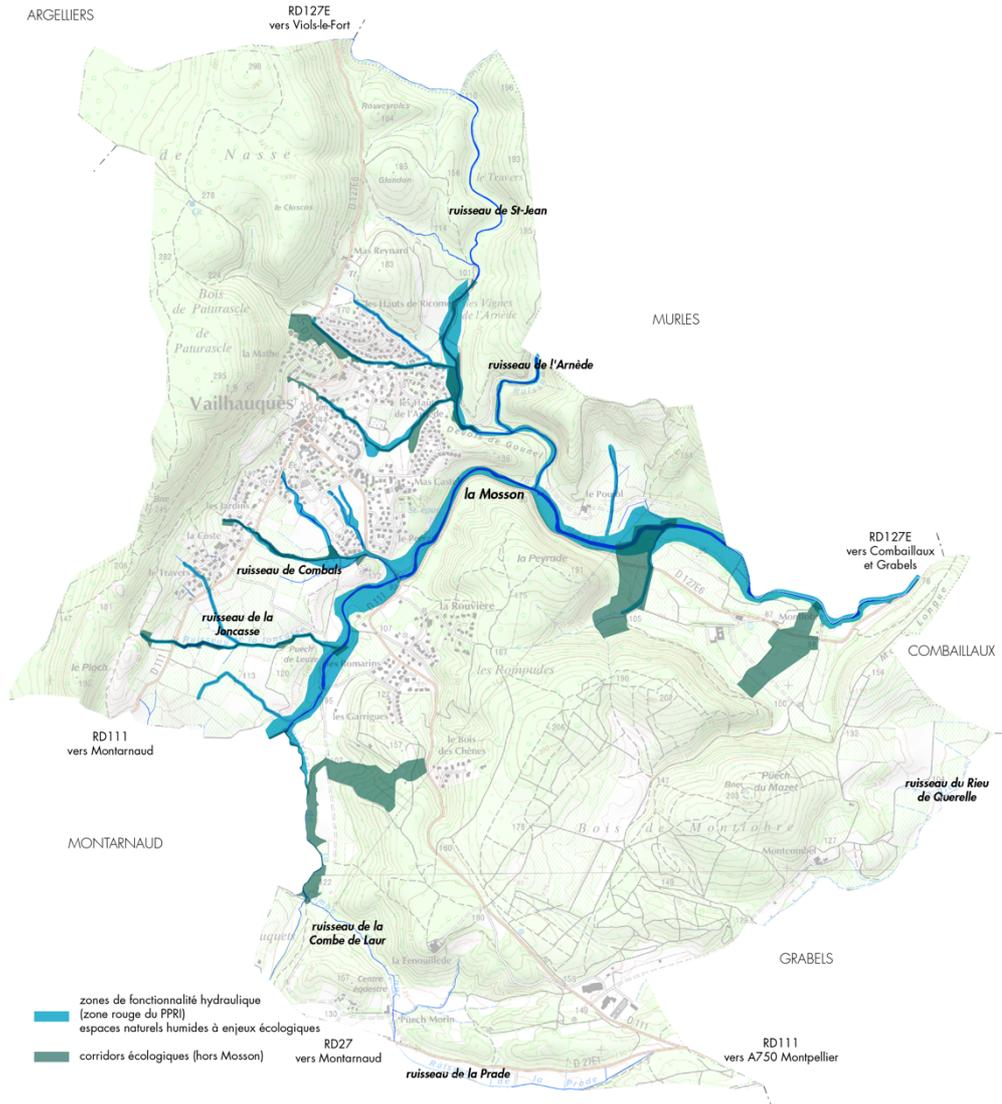
« La trame verte et bleue s'appuie également :

- sur les secteurs présentant des risques d'inondations,
- sur les secteurs de valorisation paysagère et de préservation de la nature en milieu urbain (coulées vertes, espaces de loisirs, etc). »

Suivant cette orientation du PADD, la révision allégée procède à une nouvelle hiérarchisation des secteurs de la zone agricole et de la zone naturelle qui s'appuie sur l'identification d'espaces naturels à forts enjeux écologiques :

- les espaces naturels boisés (en partie Nord du territoire communal) qui sont en continuité avec les grands ensembles naturels se développant sur les communes voisines de Murles et d'Argelliers ; ces espaces sont classés en zone N1 ;
- les grands corridors écologiques qui permettent d'assurer les interconnexions entre les ensembles naturels et d'éviter le cloisonnement des milieux ; ces corridors qui peuvent être associés à des cours d'eau (Joncasse, Combals, Ricome) ou pas (Combe de Laur, Montlobre) sont classés en zone A1 ou N1 ;
- les espaces naturels humides des champs d'inondation (Mosson, Arnède, etc) ; ces espaces bénéficient déjà d'une forte protection de par leur classement en zone rouge du PPRI, ce qui n'a pas justifié leur intégration en zones A1 ou N1 (pour ceux qui ne le sont pas déjà).

Les corridors écologiques et la trame verte et bleue



La carte ci-dessus permet de localiser les secteurs agricoles et naturels concernés par la trame verte et bleue. Ce sont les corridors écologiques qui ont été pris en compte pour la délimitation des nouvelles zones A1 et N1.

En garantissant la protection des corridors écologiques identifiés dans le PLU, la révision allégée va permettre de mieux préserver la biodiversité communale. Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'**Atlas de Biodiversité Communale** a permis de mettre en évidence la faune particulièrement riche et diversifiée de la commune de Vailhauquès. La présence d'un nombre important d'espèces protégées et présentant un enjeu de conservation régional a pu être constatée. Dans le cadre de l'**Atlas de Biodiversité Communale** et pour certains taxons comme les oiseaux, la stratégie d'inventaire sera orientée afin de vérifier le statut d'utilisation du territoire communal par ces espèces (ex : Bruant ortolan, Fauvette à lunettes, etc).



Bruant ortolan (© Adeline BRISSAUD)

C2/ Permettre un développement agricole mesuré dans les espaces naturels de moindre enjeux écologiques

La révision allégée introduit le principe d'une constructibilité agricole dans les espaces naturels de moindre enjeux écologiques (secteur N2) situés principalement dans la partie Sud du territoire communal. Cette constructibilité est très encadrée (conditions d'emprise au sol maximale et d'implantation des constructions) afin d'éviter une consommation excessive de ces espaces et de tenir compte de l'aléa « feu de forêt ».

Cet objectif répond à l'orientation n°2 du PADD « Valoriser les potentialités économiques du territoire » qui prévoit notamment :

- la diversification des activités agricoles ; une ouverture des espaces naturels aux activités d'élevage, de sylviculture et d'arboriculture représente une réelle opportunité ;
- le soutien des projets agricoles (qu'il s'agisse de nouveaux projets agricoles ou du développement d'exploitations existantes) ; il est ainsi prévu « de réinvestir de nouveaux espaces agricoles pour que puisse se développer une agriculture durable » (orientation 2.2 du PADD).

En autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (y compris les logements) en secteur N2, le règlement est complété pour définir les règles d'implantation et de hauteur des constructions nouvelles :

- les constructions seront édifiées en retrait des voies ouvertes à la circulation générale pour éviter les confrontations visuelles directes ; dans les hameaux, des implantations différentes seront autorisées dans le but de former une unité architecturale ;
- les hauteurs sont limitées à 8 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions afin de limiter les volumétries et leur impact dans les perspectives paysagères de la plaine.

C3/ Valoriser les espaces cultivables tout en maîtrisant leurs occupations

Les modifications introduites dans le règlement des zones A et N répondent à l'objectif de favoriser le développement agricole tout en préservant le sol du mitage et de l'artificialisation. Ainsi, le règlement prévoit :

- D'autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ; ces constructions et installations (strictement limitées dans leur implantation et leur emprise au sol) vont permettre de faciliter le développement d'une économie agricole locale en circuit court ;
Le règlement reprend les conditions posées au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à savoir que ces activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production et ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
À cet égard, il plafonne la surface de plancher des locaux de vente en fonction des enjeux de chaque secteur, en limitant leur nombre à un point de vente par exploitation. En secteurs A1 et A2 où les enjeux écologiques et de préservation des espaces agricoles sont les plus prégnants, la surface de plancher est limitée à 70 m² comme dans le PLU en vigueur. En secteur A3 correspondant aux espaces de développement agricole, la surface de plancher est augmentée à 150 m².
- D'autoriser en zone naturelle et spécifiquement dans le secteur N2 déjà marqué par quelques occupations et usages agricoles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; ces constructions agricoles – limitées à 250 m² d'emprise au sol par exploitation – vont permettre de répondre aux besoins de développement des exploitations existantes et de faciliter la création de nouvelles exploitations.
- En secteur A3, de limiter à 170 m² (au lieu de 250 m²), par exploitation, la surface de plancher des constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux exploitants ; les conditions pour autoriser ces habitations restent inchangées, notamment l'obligation qu'elles soient accolées à un ou plusieurs bâtiments d'exploitation existants.

C4/ Mettre en conformité le règlement du PLU avec la doctrine départementale relatives aux zones agricoles et naturelles

// Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le PLU en vigueur autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les zones A et N.

Toutefois, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme admet ces occupations sous conditions, introduites par la loi du 27 juillet 2010 :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant la compatibilité avec une activité agricole, pastorale ou forestière, le juge administratif fait une appréciation restrictive de ce critère et recherche si le projet permet une activité significative au regard des activités qui sont effectivement exercées ou qui auraient vocation à s'y développer.

Pour se conformer au code de l'urbanisme, ces conditions sont introduites dans le règlement des zones A et N, permettant en même temps de conforter les orientations du PADD en matière de protection des espaces naturels et de développement agricole.

// Les constructions autres qu'agricoles

Le PLU en vigueur autorise plusieurs autres destinations que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole en zone A :

- le camping à la ferme et les gîtes ruraux en construction neuve (dans l'ensemble de la zone),
- les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services liés à l'exploitation (en secteur A3).

Or, les constructions autres que nécessaires aux exploitations agricoles admises en zone A sont limitativement énumérées aux articles L.151-11 et L.151-13 du code de l'urbanisme et les destinations sus mentionnées ne sont pas autorisées.

Concernant plus spécifiquement les hébergements agritouristiques, le Conseil d'État a jugé que *« alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme »* (CE, 2^e et 7^e sous-sections réunies, 14 février 2007, n°282398)

Pour être autorisées, les constructions autres que nécessaires à l'exploitation agricole doivent prendre place dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ou dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment identifié au règlement graphique en application de l'article L.151-12.

Ces dispositifs réglementaires n'étant pas mobilisés par le PLU, ces destinations ne peuvent pas être autorisées au titre du règlement général de la zone A et sont en conséquence supprimées.

// Les extensions des habitations existantes

Le PLU en vigueur autorise sous conditions les extensions des constructions existantes en secteur N2 (devenue N3).

Or, en zone N, l'article L.151-12 du code de l'urbanisme n'autorise que l'extension limitée des habitations, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

En conséquence, le règlement est modifié pour limiter les extensions aux **habitations existantes régulièrement édifiées** et pour intégrer les conditions visées à l'article L.151-12.

Afin de permettre une meilleure applicabilité du règlement, les dispositions générales du règlement sont complétées par la définition de la construction existante (Article 11. Cette définition est issue du lexique national de l'urbanisme et complétée par la date de référence à considérer (celle de l'approbation du PLU).

C5/ Adapter la constructibilité des zones agricoles et naturelles en fonction de l'aléa « feu de forêt »

Le PLU dans sa présente révision allégée prend en compte la nouvelle doctrine départementale relative au risque de feu de forêt. Des dispositions particulières aux zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel sont ainsi définies :

- pour les extensions des logements agricoles existants limitées à une SdP totale de 120 m² (pour les secteurs A1, A2 et A3 et pour le secteur N2) ;
- pour les extensions des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles limitées à une SdP totale de 50 m² (pour les secteurs A1, A2 et A3).

D/ Justification du recours à la procédure de révision allégée

D1/ Aspects liés à la procédure de révision allégée

// Les conditions de fond

Au terme de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est **révisé** lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette révision peut faire l'objet, en application de l'article L.153-34, d'une procédure dite « **allégée** » dans les cas suivants, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD :

- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

En l'espèce, l'évolution du PLU de Vailhauquès vise à réordonner les zones agricoles et naturelles afin d'apporter une meilleure protection aux espaces constitutifs de la trame verte et bleue et de permettre une constructibilité agricole sur des espaces de moindres enjeux mais strictement protégés dans le PLU en vigueur. Il s'agit d'opérer une nouvelle hiérarchisation des secteurs des zones A et N et de leur régime de constructibilité en fonctions des enjeux écologiques pour faciliter le développement agricole. Cette évolution est également l'occasion de mettre le règlement des zones A et N en concordance avec le code de l'urbanisme.

La nouvelle sectorisation des zones A et N se fait à zonage constant : l'évolution du PLU n'entraîne aucune réduction de zone agricole, naturelle ou forestière ou d'espaces boisés classés. Elle n'induit pas non plus de graves risques de nuisances. En zone A, elle permet de renforcer la protection des secteurs à enjeux écologiques par l'intégration de trois nouveaux espaces en zone A1 strictement protégée.

En revanche, en zone N, la nouvelle sectorisation fait passer plusieurs espaces de plaine de la zone N1 strictement protégée à la zone N2 à moindres enjeux écologiques et y autorise une constructibilité pour les exploitations agricoles ou forestières. À cet égard, elle a pour effet de réduire « une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels », qui justifie le recours à la procédure de révision.

Toutefois, considérant que l'évolution envisagée s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD en matière de préservation de la trame verte et bleue et de développement agricole, une procédure de révision allégée est justifiée.

// Les conditions de forme

Conformément aux dispositions de l'article L.153-33, la révision est effectuée selon les modalités relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

La révision est prescrite par délibération du conseil municipal.

Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet de révision arrêté est alors soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

À l'issue de l'enquête, le projet de révision, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal.

Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

// Évaluation environnementale et concertation

En application de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, la révision fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Lorsque l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU pour une superficie supérieure à 1‰ de ce territoire, ou plus de 5 ha.

En l'espèce, les évolutions de zonage concernent plus de 11 ha de zone A et 260 ha de zone N. Une évaluation environnementale est donc requise, en conséquence de quoi, une concertation préalable avec la population est exigée (art. L.103-2 du code de l'urbanisme).

D2/ Justification du choix de la procédure engagée au regard des objectifs poursuivis par la commune

L'objet unique de cette révision allégée qui concerne la **réorganisation des secteurs des zones agricole (A) et naturelle (N)** – même s'il ne conduit pas à une réduction globale des surfaces – entraîne bien une réduction de la protection édictée dans ces zones en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Cette « réduction » de la protection concerne spécifiquement le **déclassement de 260 hectares de la zone N1 du PLU approuvé de 2017 en zone N2**. Le règlement de la zone N2 est en effet moins « protecteur » que celui de la zone N1.

Par contre, la révision allégée ne conduit pas à une réduction des espaces boisés classés (EBC) et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin et surtout, la révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. C'est au contraire l'occasion, dans le cadre de cette procédure, de traduire plus fortement les orientations du PADD, en particulier les orientations n°1 et 2 suivantes :

- **préserver durablement les richesses écologiques et paysagères du territoire,**
- **valoriser les potentialités économiques du territoire.**

E/ Analyse des incidences du projet sur l'environnement et sur les espaces agricoles

E1/ Incidences sur l'environnement

Ce chapitre renvoie à l'étude d'évaluation environnementale de la révision allégée jointe en annexe du présent rapport.

E2/ Incidences sur les espaces agricoles

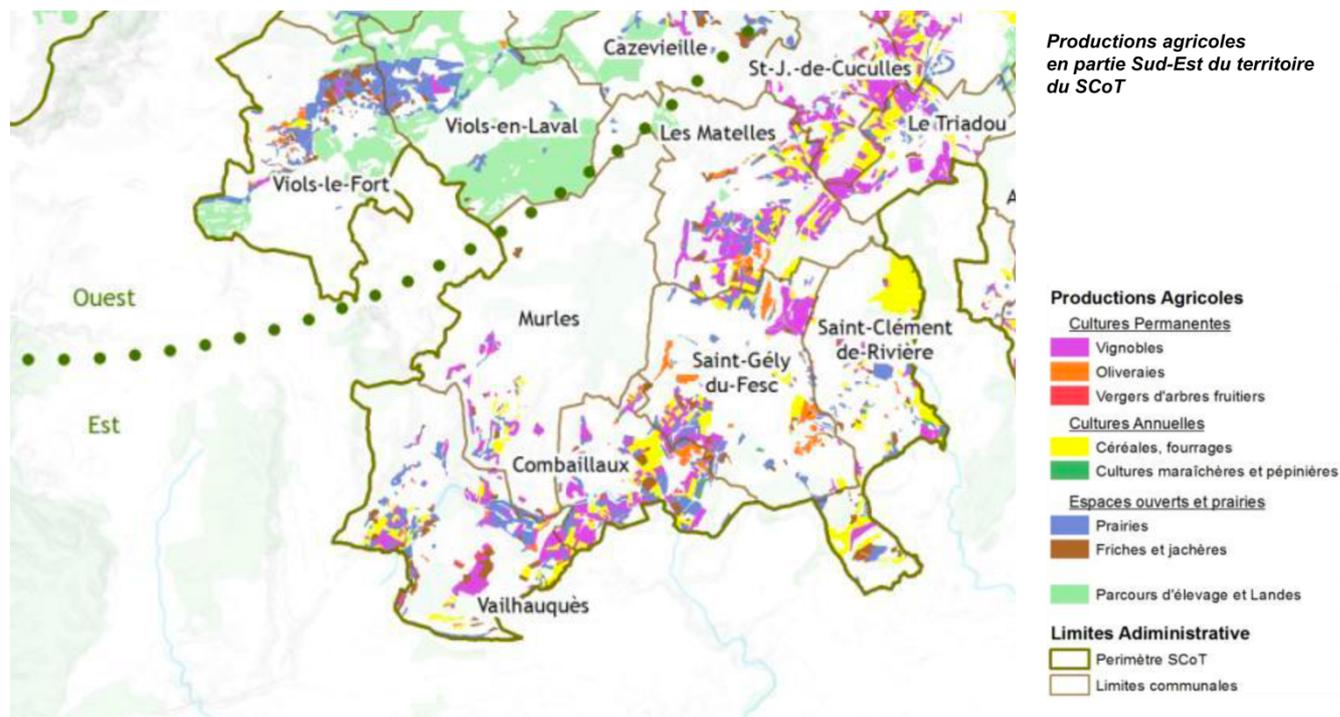
// Données de cadrage sur la dynamique agricole communale

Lors du recensement général agricole (RGA) de 2020, la commune de Vailhauquès comptait 8 exploitations agricoles. Elles étaient 13 en 2010.

La surface agricole utile (SAU) était de **169 hectares**, en augmentation de 21 hectares depuis 2010. L'évolution de la production brute standard (PBS) moyenne entre 2020 et 2010 est de 116,6 %, ce qui traduit une dynamique positive des exploitations à l'inverse de ce qui peut être observé pour les communes voisines de Murles, Montarnaud ou Grabels.

La politique de développement agricole mise en place à travers le PLU dès 2017 semble commencer à porter ses fruits, même s'il est encore trop tôt pour que puissent être dégagées des tendances à moyen ou long terme. Toutefois, la diversification de l'activité agricole impulsée par la commune (au sein des zones A3 notamment) se vérifie à travers la production agricole dominante observée sur Vailhauquès lors du dernier RGA, c'est-à-dire générant au moins les deux tiers de la production brute standard (PBS) de la commune. Ainsi, l'orientation technico-économique (Otex) dominante correspond à des **productions fruitières**. La vigne n'est donc plus la culture dominante sur la commune comme c'est encore le cas sur les communes voisines de Murles, Combaillaux, Argelliers, Saint-Georges-d'Orques ou Murviel-les-Montpellier.

L'agriculture vailhauquoise s'oriente résolument vers des productions polyculturelles s'appuyant sur **le fort développement d'une demande locale, urbaine et péri-urbaine**. La proximité de la métropole montpelliéraine apporte une dynamique nouvelle dans l'économie agricole locale, avec en particulier le développement des filières « bio » et « raisonnée » qui s'appuient sur un **modèle économique en circuit court** (production, préparation, conditionnement et vente sur place et pour le marché local).



Le diagnostic du SCoT caractérise le secteur Est et Sud du territoire communautaire dont fait partie Vailhauquès comme un secteur dans lequel « (...) la vigne est très fortement présente avec en moyenne 38 % des espaces à vocation agricole, proportion qui peut aller jusqu'à près de 60 % dans des communes hyper spécialisées comme Lauret, Vacquières ou Valflaunès (...). Les cultures de plein champ de type céréales ainsi que les prairies sont également bien représentées (respectivement 22 % et 30 %) et tendent à progresser, notamment dans Sud. Les parcours d'élevage en revanche sont beaucoup plus limités avec seulement 14 % des surfaces d'utilisation agricole. Les oliveraies ne recouvrent que près de 260 ha, notamment dans la partie Sud du territoire (...).

Au Sud du secteur, le tissu agricole s'imbrique dans une mosaïque d'espaces agri-naturels, véritables zones tampons entre les espaces urbanisés, surtout dans la première couronne périurbaine de **Vailhauquès** à Teyran. Au Nord-Est, le tissu agricole est bien marqué et respecte une organisation construite autour des communes rurales et localisé en fond de vallée. »²

// Incidences liées à la création de nouvelles zones A1 dites « zones agricoles protégées »

La révision allégée va induire la création de **11 hectares** de zones A1 dont :

- 1,2 hectare en déclassement d'un secteur A2,
- 9,7 hectares en déclassement d'un secteur A3.

Dans ces nouveaux secteurs A1 strictement protégés sont notamment interdites toutes les constructions isolées, même agricoles. Les bâtiments agricoles ne sont autorisés qu'à proximité de bâtiments existants. Or, aucun bâtiment agricole n'est présent dans ces nouveaux secteurs A1.

L'impact sur la constructibilité agricole est toutefois à relativiser du fait que ces nouveaux secteurs A1 étaient déjà concernés :

- par une inconstructibilité au titre de la zone rouge du PPRi « Mosson » en bordure des ruisseaux de l'Arnède, des Combals et de Joncasse ;

² source : SCoT du Grand Pic Saint-Loup, volet EIE

- par l'application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur la continuité écologique identifiée (Mas Bastian) ; cet outil règlementaire limite les possibilités d'occupation du sol.

// Incidences liées à la création des nouvelles zones N2

La révision allégée va induire la création de **260 hectares** de zones N2. Cette évolution du PLU est très positive pour l'activité agricole communale car elle facilitera le développement des exploitations en dehors des zones agricoles dédiées. En zone N2, le règlement du PLU prévoit d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol. De même, les habitations liées aux exploitations agricoles sont admises (sous conditions strictes).

F/ Évolution des surfaces

Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	PLU approuvé de 2017		PLU révision allégée n°1	
PLU/POS	superficie (ha)	% (arrondi)	superficie (ha)	% (arrondi)
UA	3,8		3,8	
UD	124,6		124,6	
UE	26,6		26,6	
total zones U	155,0	10	155,0	10
1AU	7,2		7,2	
1AUE	17,3		17,3	
Total 1AU "non bloquées"	24,5	2	24,5	2
2AU	10,9		10,9	
Total 2AU "bloquées"	10,9	1	10,9	1
Total zones AU	35,4	2	35,4	2
A	605	37	605	37
dont A1	166		177	
dont A2	213		212	
dont A3	223		213	
dont A4	3		3	
N	821	51	821	51
dont N1	815		555	
dont N2	3		260	
dont N3			3	
dont N4	3		3	
Espaces boisés classés (EBC)	303,0		303,0	
SUPERFICIE COUVERTE	1617		100 %	

L'évolution des surfaces entre le PLU approuvé de 2017 et la révision allégée n'occasionne aucun changement dans l'équilibre entre zones agricole et naturelle. Seule la subdivision de ces zones agricole et naturelle évolue.