PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 27 OCTOBRE 2023

1ère RÉVISION ALLEGEE DU PLU DE VAILHAUQUES

Etaient présents :

- DDTM : Messieurs LEMASSON et CLASTRE
- Chambre d'Agriculture : Monsieur PAILHES
- Mairie de Vailhauquès : Messieurs AL MALLAK, RUIZ, LOUBET, Mesdames OLIVE et CHEYLAN
- Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup : Monsieur DELAT
- Bureau d'études : Monsieur SOLER

Avis écrit : conseil Départemental

En introduction : présentation de l'historique du PLU et de la procédure / rappel de l'objet central de la révision allégée (voir PPT)

- **DDTM :** pour les zones A et N, ne pas oublier de mieux encadrer les extensions possibles des habitations existantes en dehors des secteurs concernés par les aléas « feu de forets » moyen à exceptionnel (il convient notamment de limiter la surface de plancher autorisée en extension par la mise en place d'un pourcentage maximum sur la surface du bâti initial dans le projet de règlement).

- **CCGPSL :** demande pourquoi interdit-on les gites et le camping à la ferme (pas de possibilités hors STECAL). La commune ne souhaite pas que certains gites puissent se transformer au fil du temps en habitations permanentes.

- **Mairie (Madame OLIVE) :** Peut-être pourrait-on différencier les projets en fonction des différents types d'accueil (agri-touristiques, avec ou sans équipement...) afin d'éviter les problèmes

- **Bureau d'étude :** la suppression des possibilités de camping à la ferme et de gîtes ruraux en zone A résulte d'une doctrine généralement appliquée dans les PLU/PLUi à la demande de la DDTM ; pour ces projets, l'outil « STECAL » est la solution

- **DDTM :** il est précisé que ces projets de camping et gîtes sont en effet généralement accompagnés de constructions bâties pour les sanitaires notamment, d'où l'intérêt de l'outil STECAL, les constructions nouvelles de ce type en zone A et N étant interdites.

- **Chambre d'Agriculture :** C'est une révision très détaillée. Elle regrette que n'ait pas été réalisé un diagnostic agricole et demande plus de justifications en matière d'évolution du règlement et du zonage agricole et naturel au regard notamment des besoins recensés. Il ne faut pas bloquer d'éventuels projets intéressants et la CA peut aider dans le diagnostic ou le conseil. La mairie répond que les porteurs de projets ne viennent souvent qu'avec une intention et non avec un projet réfléchi et viable et que des échanges très réguliers ont lieu entre élus et agriculteurs locaux. Aucun projet n'émerge à ce jour lors de ces échanges. La CA précise qu'il y a 15 structures agricoles sur la commune dont 8 professionnelles ayant leur siège juridique sur la commune.

- **CCGPSL :** demande si un diagnostic agricole est strictement nécessaire dans le cadre d'une révision allégée.

- **Bureau d'étude :** propose qu'un simple questionnaire soit élaboré et envoyé aux agriculteurs recensés afin de compléter les éléments du diagnostic présenté dans le dossier. En précisant toutefois que la révision allégée s'appuie sur les orientations du PADD du PLU actuel et que ces orientations ne pourraient être remises en cause que dans le cadre d'une révision générale. L'intérêt du diagnostic agricole semble donc assez restreint.

- **DDTM :** précise que l'ensemble des modifications proposées dans le cadre de la révision allégée doit être argumenté dans le rapport de présentation et la justification des choix. Cet argumentaire détaillé lors de la réunion (échanges réguliers entre élus et agriculteurs sur la commune) doit être repris et complété par le questionnaire proposé par le BE.

- **Avis transmis conseil Départemental :**
  Référente : Anaëlle Morel

Service Prospective et Urbanisme

1) Synthèse des remarques sur le projet

La révision allégée a pour objectif de revoir la hiérarchisation des sous-secteurs des zones Agricoles etNaturelles.

Au sein de la zone agricole qui était divisée en 4 sous-secteurs, une dizaine d'hectares anciennement classés en A3, sont maintenant classés en A1, pour la protection d'un corridor écologique identifié.

Ce point précis n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

Concernant les modifications des zones naturelles, une distinction est faite entre les espaces naturels à forts enjeux écologiques, correspondants à la partie nord de la commune et ceux à moindre enjeux en partie sud. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont ainsi permises dans cette zone N2 en partie sud de la commune. Le règlement encadre bien la surface des nouvelles constructions cependant les aspects extérieurs des bâtiments ne sont pas règlementés pour la zone N2. Cet article mériterait d'être complété car des constructions nouvelles de la taille de celles autorisées, 250m^2 d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles et 170m^2 d'emprise au sol pour les logements, peuvent rapidement altérer la qualité du paysage agricole et naturel ainsi que les vues depuis les axesde circulation et cheminements.

Ce nouveau zonage permettra l'installation de nouvelles exploitations agricoles et donc un développement de l'activité agricole sur le territoire, mais il favorisera aussi l'artificialisation dessols.

Revoir la rédaction de l'article sur les aspects extérieurs en y intégrant la zone N2.

Nous notons également, que le processus de concertation s'est fait à minima par l'information du publicsur le site internet de la commune et par l'affichage règlementaire en mairie. Le faible nombre de retours
(2) aurait dû alerter la commune sur les modalités insuffisantes de la concertation mise en place.

La faible concertation pourrait représenter une fragilité juridique pour la procédure.

2) Questionnements et conseils pour le projet

Sur la carte de localisation des secteurs agricole en page 12 du rapport de présentation, la zone A4 n'est pas en couleur et ne ressort pas. De plus, les cartes de localisation des différentes zones A et N pourraient comporter une échelle et une orientation, il serait judicieux de les ajouter.

En conclusion

Merci d'avance de nous tenir informé de la bonne prise en compte de nos remarques lors de la réunion d'examen conjoint et de nous transmettre le PV réalisé

Fait à Vailhauques le 16 Novembre 2023

Le Maire, Hussam AL MALLAK

MAIRIE DE VAILHAUQUES (Hérault)

Diffusion :

Monsieur le Préfet de l'Hérault

Monsieur le Directeur de la DDTM

Madame La Présidente de la Région Occitanie

Monsieur le Président du Conseil Départemental

Monsieur le Président de la Communauté de commues du Grand Pic saint Loup

Monsieur le Président du SCOT du Pic Saint Loup Haute Vallée de l'hérault

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 27 OCTOBRE 2023

1ère RÉVISION ALLEGEE DU PLU DE VAILHAUQUES

Etaient présents :

- DDTM : Messieurs LEMASSON et CLASTRE
- Chambre d'Agriculture : Monsieur PAILHES
- Mairie de Vailhauquès : Messieurs AL MALLAK, RUIZ, LOUBET, Mesdames OLIVE et CHEYLAN
- Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup : Monsieur DELAT
- Bureau d'études : Monsieur SOLER

Avis écrit : conseil Départemental

En introduction : présentation de l'historique du PLU et de la procédure / rappel de l'objet central de la révision allégée (voir PPT)

- **DDTM :** pour les zones A et N, ne pas oublier de mieux encadrer les extensions possibles des habitations existantes en dehors des secteurs concernés par les aléas « feu de forets » moyen à exceptionnel (il convient notamment de limiter la surface de plancher autorisée en extension par la mise en place d'un pourcentage maximum sur la surface du bâti initial dans le projet de règlement).

- **CCGPSL :** demande pourquoi interdit-on les gites et le camping à la ferme (pas de possibilités hors STECAL). La commune ne souhaite pas que certains gites puissent se transformer au fil du temps en habitations permanentes.

- **Mairie (Madame OLIVE) :** Peut-être pourrait-on différencier les projets en fonction des différents types d'accueil (agri-touristiques, avec ou sans équipement...) afin d'éviter les problèmes

- **Bureau d'étude :** la suppression des possibilités de camping à la ferme et de gîtes ruraux en zone A résulte d'une doctrine généralement appliquée dans les PLU/PLUi à la demande de la DDTM ; pour ces projets, l'outil « STECAL » est la solution

- **DDTM :** il est précisé que ces projets de camping et gîtes sont en effet généralement accompagnés de constructions bâties pour les sanitaires notamment, d'où l'intérêt de l'outil STECAL, les constructions nouvelles de ce type en zone A et N étant interdites.

- **Chambre d'Agriculture :** C'est une révision très détaillée. Elle regrette que n'ait pas été réalisé un diagnostic agricole et demande plus de justifications en matière d'évolution du règlement et du zonage agricole et naturel au regard notamment des besoins recensés. Il ne faut pas bloquer d'éventuels projets intéressants et la CA peut aider dans le diagnostic ou le conseil. La mairie répond que les porteurs de projets ne viennent souvent qu'avec une intention et non avec un projet réfléchi et viable et que des échanges très réguliers ont lieu entre élus et agriculteurs locaux. Aucun projet n'émerge à ce jour lors de ces échanges. La CA précise qu'il y a 15 structures agricoles sur la commune dont 8 professionnelles ayant leur siège juridique sur la commune.

- **CCGPSL :** demande si un diagnostic agricole est strictement nécessaire dans le cadre d'une révision allégée.

- **Bureau d'étude :** propose qu'un simple questionnaire soit élaboré et envoyé aux agriculteurs recensés afin de compléter les éléments du diagnostic présenté dans le dossier. En précisant toutefois que la révision allégée s'appuie sur les orientations du PADD du PLU actuel et que ces orientations ne pourraient être remises en cause que dans le cadre d'une révision générale. L'intérêt du diagnostic agricole semble donc assez restreint.

- **DDTM :** précise que l'ensemble des modifications proposées dans le cadre de la révision allégée doit être argumenté dans le rapport de présentation et la justification des choix. Cet argumentaire détaillé lors de la réunion (échanges réguliers entre élus et agriculteurs sur la commune) doit être repris et complété par le questionnaire proposé par le BE.

- **Avis transmis conseil Départemental :**
  Référente : Anaëlle Morel

Service Prospective et Urbanisme

1) Synthèse des remarques sur le projet

La révision allégée a pour objectif de revoir la hiérarchisation des sous-secteurs des zones Agricoles etNaturelles.

Au sein de la zone agricole qui était divisée en 4 sous-secteurs, une dizaine d'hectares anciennement classés en A3, sont maintenant classés en A1, pour la protection d'un corridor écologique identifié.

Ce point précis n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

Concernant les modifications des zones naturelles, une distinction est faite entre les espaces naturels à forts enjeux écologiques, correspondants à la partie nord de la commune et ceux à moindre enjeux en partie sud. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont ainsi permises dans cette zone N2 en partie sud de la commune. Le règlement encadre bien la surface des nouvelles constructions cependant les aspects extérieurs des bâtiments ne sont pas règlementés pour la zone N2. Cet article mériterait d'être complété car des constructions nouvelles de la taille de celles autorisées, 250m^2 d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles et 170m^2 d'emprise au sol pour les logements, peuvent rapidement altérer la qualité du paysage agricole et naturel ainsi que les vues depuis les axesde circulation et cheminements.

Ce nouveau zonage permettra l'installation de nouvelles exploitations agricoles et donc un développement de l'activité agricole sur le territoire, mais il favorisera aussi l'artificialisation dessols.

Revoir la rédaction de l'article sur les aspects extérieurs en y intégrant la zone N2.

Nous notons également, que le processus de concertation s'est fait à minima par l'information du publicsur le site internet de la commune et par l'affichage règlementaire en mairie. Le faible nombre de retours
(2) aurait dû alerter la commune sur les modalités insuffisantes de la concertation mise en place.

La faible concertation pourrait représenter une fragilité juridique pour la procédure.

2) Questionnements et conseils pour le projet

Sur la carte de localisation des secteurs agricole en page 12 du rapport de présentation, la zone A4 n'est pas en couleur et ne ressort pas. De plus, les cartes de localisation des différentes zones A et N pourraient comporter une échelle et une orientation, il serait judicieux de les ajouter.

En conclusion

Merci d'avance de nous tenir informé de la bonne prise en compte de nos remarques lors de la réunion d'examen conjoint et de nous transmettre le PV réalisé

Fait à Vailhauques le 16 Novembre 2023

Le Maire, Hussam AL MALLAK

MAIRIE DE VAILHAUQUES (Hérault)

Diffusion :

Monsieur le Préfet de l'Hérault

Monsieur le Directeur de la DDTM

Madame La Présidente de la Région Occitanie

Monsieur le Président du Conseil Départemental

Monsieur le Président de la Communauté de commues du Grand Pic saint Loup

Monsieur le Président du SCOT du Pic Saint Loup Haute Vallée de l'hérault

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat