Révision allégée du PLU de Vailhauquès
Examen conjoint du 27/10/2023

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 et Naturelles.

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, 250m² d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles et 170m² d'emprise au sol pour les logements, peuvent rapidement altérer la qualité du paysage agricole et naturel ainsi que les vues depuis les axes de 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 des sols.

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 public sur 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.