

**Commune de VAILHAUQUES**

Membres en exercice : 23

Représentés : 9

Absent : 1

Membres présents : 13

Votants : 22

Pour : 17

Contre : 5 (PELAEZ A., SANCHEZ J-F, LAPORTE A., LAYALLE S., MOUYSSET Z.,)

Abstention : 0

**DELIBERATION**

**9 JUILLET 2024**

Le Conseil Municipal s'est réuni en Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Hussam AL MALLAK.

Date de la convocation : 04 juillet 2024

Secrétaire de séance : BERNARD Frédéric

Présents : Mesdames et Messieurs AL MALLAK Hussam, BERNARD Frédéric, CAZALS Philippe, LAYALLE Sophie, LOUBET Jean-Louis, MOUYSSET Zoubida, PELAEZ Antoine, RIGAUX Christine, RUIZ Sylvain, GASTAL Nathalie, SERRANO Christel, ZERRAD Nacera BARA Kamel

Procurations : WAGNER Ban à RUIZ Sylvain, AZEMAR Vincent à SERRANO Christel, GUEDDARI Ahmed à ZERRAD Nacéra, LAFFORGUE Gérard à RIGAUX Christine, LAPORTE Anne à LAYALLE Sophie, OLIVE Cécile à AL MALLAK Hussam, SAINT PIERRE Claude à BERNARD Frédéric, SANCHEZ Jean-François à MOUYSSET Zoubida, SAUVAGNAC Laurent à Jean Louis LOUBET

Absente : GORBATOFF Emmanuelle

**DELIBERATION : 2024/07/09/07**

**OBJET : REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION**

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération du 19 mai 2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU), défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public.

La révision allégée a pour objet de réordonner les zones agricoles, naturelles et forestières 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 aujourd'hui strictement protégés ; il s'agit ainsi d'opérer une nouvelle hiérarchisation des secteurs de zones et de leur régime de constructibilité en fonction des enjeux écologiques et de mettre mieux en cohérence le zonage et le règlement des zones A et N avec les orientations du PADD en matière de préservation de la trame verte et bleue et de développement agricole ; il s'agit enfin de modifier le règlement des zones A et N pour le mettre en adéquation avec les dispositions du Code de l'urbanisme pour assurer le caractère agricole des projets de construction et intégrer les possibilités de constructions offertes par les évolutions législatives récentes (loi ELAN, ...).

Dans le même temps, pendant toute la phase d'élaboration du dossier, une concertation avec le public a été conduite selon les modalités fixées par la délibération de prescription afin, d'une part, d'informer le public et, d'autre part, de recueillir ses observations.

Par délibération du 20 avril 2023, le Conseil a adopté le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée.

Le dossier a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées en date du 27 octobre 2023, dont le procès-verbal a été joint au dossier d'enquête publique. Par la suite, le dossier a été examiné par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en séance du 26 janvier 2024 et soumis à l'avis de l'autorité environnementale de l'Etat sur l'évaluation environnementale. Les avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

Le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une enquête publique du 15 avril au 24 mai 2024 inclus, afin de recueillir les avis de la population. Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif a rendu des conclusions défavorables. Ces conclusions appellent les réponses suivantes :

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. 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, 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. Il convient de plus, que la CDPENAF a émis un avis favorable sur le dossier.

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 prend acte de l'interdiction des hébergements touristiques dans les zones agricoles en dehors de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), considérant que les hébergements touristiques ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole au sens de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme (En ce sens, CE, 2e et 7e sous-sections réunies, 14 février 2007, n°282398). Cet élément est bien explicité dans le rapport de présentation.

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.

Suite à la clôture de l'enquête publique, le dossier a été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations de la population faites lors de l'enquête publique ainsi que pour introduire les éléments de réponse à l'avis défavorable du commissaire enquêteur. Les modifications sont exposées dans le mémoire annexé à la présente délibération. Ces modifications n'ont pas pour effet de modifier l'économie générale du dossier.

Le dossier étant finalisé, il est proposé au Conseil d'approuver le dossier de révision allégée °1.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L104-1 et suivants, L153-31 et suivants et R153-11 et suivants ;

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2017/04/13/09 du 13 avril 2017, la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération 2019/06/13/03 du 13 juin 2019 et la modification n°1 approuvée par délibération 2020/12/17/11 du 17 décembre 2020 ;

**Vu** la délibération n°2022/05/19/02 du 19 mai 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

**Vu** la délibération n°2023/04/20/19 du 20 avril 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU ;

**Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est tenue le 27 octobre 2023 ;

**Vu** l'avis favorable de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 26 janvier 2024 ;

**Vu** l'avis n°2023AO61 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 24 juillet relatif à l'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 ;

**Vu** le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 21 juin 2024 donnant un avis défavorable à la révision allégée n°1 du PLU ;

**Vu** les éléments de réponse apportés à l'avis défavorable du commissaire enquêteur ;

**Vu** le mémoire exposant les modifications entreprises sur le projet de révision allégée n°1 du PLU pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations lors de l'enquête publique ;

**Vu** le dossier de révision allégée n°1 ;

**Considérant** que le Conseil Municipal est compétent pour approuver la révision allégée n°1 du PLU ;

Le Conseil,  
Après en avoir délibéré,  
Décide :

Article 1er :

La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération est approuvée.

Article 2 :

La présente délibération sera transmise au préfet et affichée pendant un mois en mairie conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département en application des mêmes articles. La présente délibération et le dossier seront par ailleurs téléversés sur le portail national de l'urbanisme conformément à l'article R 153-22 du Code de l'urbanisme.

Article 3 :

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article 2, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 4 :

Le plan local d'urbanisme révisé est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Maire,  
Hussam AL MALLAK



Ainsi délibéré, les jour, mois, an que dessus,  
Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,  
Frédéric BERNARD

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette décision.

- Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Publié sur le site internet de la commune :

11 JUL. 2024

Déposé en préfecture le :

Le Maire,

