PRÉFET
DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme

Montpellier, le 05 MARS 2024

Affaire suivie par : STU/AP
Téléphone : 04 34 46 60 00
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Lettre recommandée avec AR
AR : 1A 199 102 0365 4

Monsieur le maire,

Par courrier du 6 décembre 2023, vous m'avez notifié le dossier de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Vailhauqués conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification a pour objet de :

- déterminer les conditions d'une densification plus qualitative et vertueuse de la zone UD2 en tenant compte des qualités urbaines, environnementales et paysagères ;
- supprimer, modifier et créer des emplacements réservés (ER) ;
- instituer un ER pour la réalisation de logements locatifs sociaux LLS ;
- renforcer la prise en compte de l'aléa feu de forêt ;
- rectifier une erreur matérielle.

Ce projet de modification a fait l'objet de réunions avec mes services.

Toutefois, il appelle de ma part les observations suivantes à propos d'adaptations portant sur la détermination des conditions d'une densification plus qualitative et vertueuse de la zone UD2.

Cette motivation donne lieu à l'adaptation du règlement de la zone UD et à la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Tout d'abord, il est regrettable qu'aucune projection sur le nombre de création de nouveaux logements créés en densification ne soit affichée et mise en comparaison avec les 110 logements initialement prévus au PLU, dans les zones UD1 et UD2, pour la période 2017/2030.

Monsieur Hussam AL MALLAK
Maire
41, rue de l'Espandidou
34570 VAILHAUQUÈS

DDTM 34
Bât. Ozone - 181, place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

Il est seulement indiqué dans le dossier que le rythme de création de nouveaux logements constaté au sein du tissu urbain (6 unités par an depuis 2017) est inférieur à celui initialement affiché dans le PLU.

La procédure de modification qui doit aboutir à mieux encadrer les possibilités de densification pour une meilleure intégration au sein du bâti existant ne devra pas aboutir à une réduction significative des objectifs de production de logements en densification urbaine. Il est à rappeler que la production de logements au sein des tissus urbains est un préalable avant toute ouverture de nouvelles zones à urbaniser en extensions urbaines.

Le PADD du PLU, clé de voûte du document, prévoit la réalisation de 500 logements dont la moitié en renouvellement urbain. À ce stade et au vu des éléments apportés, la densification reste très inférieure à cet objectif. Ce disant, le dossier de modification aurait pu contenir une actualisation des capacités résiduelles dans les zones urbaines du village produites dans le rapport de présentation de la révision du PLU. Cette actualisation permettrait d'une part d'apprécier le phénomène de densification et d'autre part de projeter l'impact de la modification sur l'identification des secteurs de capacités.

En particulier, un focus pourrait être réalisé sur le secteur nouvellement créé UD2b qui correspond aux tissus pavillonnaires faiblement structurés sur un parcellaire lâche et soumis à de fortes contraintes topographiques. Il permettait de mesurer l'impact de la procédure sur le potentiel de densification de ce secteur dans lequel le coefficient d'emprise au sol (CES) passe de 40 à 30 % et le pourcentage des espaces libres laissés en pleine terre et végétalisés de 50 à 60 % minimum.

Concernant plus précisément l'OAP, plusieurs observations peuvent être formulées :

- il devra être précisé s'il s'agit d'une OAP thématique ou sectorielle. À ce stade les éléments apportés dans ce document s'apparentent plus à des préconisations sur les formes urbaines à réaliser ;
- les divisions parcellaires qui y sont considérées sont celles s'opérant sur le plan horizontal. Il pourrait être utile d'intégrer aux réflexions sur la densification du secteur UD les évolutions possibles du bâti existant telles que les extensions et les rehaussements des bâtis. En d'autres termes, la densification peut être menée sur certains secteurs en verticalité permettant ainsi de préserver les éléments boisés ou de pleine terre et la gestion hydraulique ;
- de même, la possibilité de créer des logements supplémentaires au sein des habitations existantes devra être prise en compte ;
- dans la préconisation 13b la définition de la mutualisation des accès entre propriétés voisines devra être mieux définie. Il conviendra de préciser les usages (piétons ou véhicules) de ces espaces ainsi que la place du végétal afin d'éviter la création d'espaces collectifs se réduisant à de simples accès dédiés aux véhicules. Cette problématique est par ailleurs abordée de manière trop peu explicite à l'article 21d ;
- la préservation des îlots végétalisés, arbres remarquables et continuités écologiques abordée à l'article 26d, ne pourra être effective qu'avec une identification et un repérage strict de ces éléments dans le contenu de l'OAP voire par une protection réglementaire au titre des dispositions de l'article L. 151-19 ou 23 du code de l'urbanisme. Des prescriptions, comme par

exemple l'impossibilité de construire sur les périmètres correspondants, devront, de plus, être associées à ce repérage.

Enfin, la topographie des terrains concernés, qui est prise en compte dans la création d'un sous secteur Ud2b, devra apparaître comme l'un des critères des principes d'aménagement retenus.

En conclusion, il est demandé d'apporter des éléments complémentaires permettant de justifier que cette procédure de modification n'a pas vocation à limiter la densification des tissus urbains existants mais à l'encadrer pour en garantir les conditions de réussite. Aussi une actualisation de l'étude de capacité de densification des tissus urbains sera communiquée mettant en évidence les secteurs sur lesquels la densification a été opérée depuis l'approbation du PLU et les secteurs qui potentiellement ne pourront faire l'objet d'une densification au vu des modifications apportées dans le cadre de cette procédure. L'OAP devra être également complétée afin d'étudier les secteurs sur lesquels une densification verticale pourra être opérée ainsi que sur le volet accès et préservation de la nature en ville.

Par ailleurs et pour répondre à l'une des vos préoccupations, je vous assure que les alertes ainsi que les demandes d'accompagnement que vous avez formulées sur le sujet des divisions parcellaires ont bien été prises en compte et que les services de l'État partagent cette préoccupation de réussir la densification sur votre territoire.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile d'avoir sur ce courrier ainsi que pour vous proposer un accompagnement au-delà de la procédure de modification du PLU, avec par exemple la possible mobilisation des architecte et paysagiste conseils de l'État.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Lodève,

Éric SUZANNE

DDTM 34
Bât. Ozone - 181, place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2