Plan Local d'Urbanisme

PLU



commune de Vailhauquès

tél : 04 67 84 40 70 - http://www.ville-vailhauques.fr

Modification n°3

Bilan de la concertation

Table des matières

PREAMBULE 4
1. ORGANISATION DE LA CONCERTATION 5
2. LE BILAN DES AVIS EXPRIMES 7
CONCLUSION 9

PRÉAMBULE

Par délibération du 03 mars 2025, le Conseil municipal a pris acte de l'initiative du Maire d'engager la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU), destinée à ouvrir partiellement à l'urbanisation les zones 2AU « Champ de Roger » et « Les Combals » afin de proposer une offre résidentielle complémentaire et contribuer à la diversification de l'habitat sur la commune. La procédure a été prescrite par arrêté du 24 mars 2025.

Au regard des enjeux identifiés en termes de biodiversité sur le site des Combals et des impacts potentiels de l'urbanisation du secteur, la commune a fait le choix de réaliser une évaluation environnementale afin de mettre en place une démarche ERC (éviter-réduire-compenser). Par délibération du 26 mai 2025, le Conseil municipal a acté la décision de réaliser l'évaluation environnementale.

Dès lors qu'une évaluation environnementale est réalisée, la modification du PLU entre dans le champ de la concertation avec le public en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Par délibération du 26 mai 2025, le Conseil municipal a ainsi défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec la population.

Conformément à l'article L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation préalable doit faire l'objet à son terme d'un bilan, lequel est joint au dossier d'enquête publique.

Le présent document a ainsi pour finalité de dresser le bilan de la concertation qui s'est tenue sur le projet de modification n°3 du PLU de Vailhauquès.

L'objectif de la concertation a été d'informer le public dans son acception la plus globale, de collecter les observations de la population sur le projet et de recueillir les demandes, avis et éléments à prendre en compte dans le dossier.

Dans une première partie, essentiellement descriptive, sera présentée la manière dont la concertation a été mise en œuvre, c'est-à-dire son organisation et l'accomplissement des modalités retenues pour informer et recueillir les avis du public.

Dans une seconde partie, seront développées les remarques faites par le public pendant tout le temps de la concertation et les moyens de leur prise en compte.

1. ORGANISATION DE LA CONCERTATION

1.1 Les actes préparatoires à la concertation

1.1.1 Rappel du cadre législatif

Article L103-2 du Code de l'urbanisme

La concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- les habitants,
- les associations locales,
- les autres personnes concernées.

Article L103-3 du Code de l'urbanisme

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L2111-9 du Code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Article L103-4 du Code de l'urbanisme

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Article L103-6 du Code de l'urbanisme

L'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

1.1.2 Lancement de la procédure de concertation

Par délibération du 26 mai 2025, le Conseil municipal a défini les modalités de la concertation avec le public.

1.2 Les modalités de la concertation retenues

Les modalités de la concertation retenues sont les suivantes :

- Affichage de la délibération en Mairie pendant un mois et pendant toute l'élaboration du projet,
- Parution d'un avis au public sur les panneaux d'affichage et sur le site internet de la Mairie,
- Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, des éléments d'étude au fur et à mesure de leur réalisation,
- Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de concertation à feuillets non mobiles destiné à recevoir les avis, demandes et suggestions du public,
- Organisation d'une réunion publique.

1.3 La mise en œuvre de la concertation

1.3.1 Affichage en Mairie

La publicité de la délibération définissant les modalités de la concertation constitue une mesure d'information du public ayant pour but de le prévenir de l'existence de la mise en œuvre de la concertation.

La délibération a été affichée sur les panneaux de la Mairie à compter du 02/06/2025

Elle a, de plus, été mise en ligne sur le site internet de la Mairie (rubrique Mairie / Délibérations conseil Municipal) à compter du 2 juin 2025.

1.3.2 Avis au public

L'avis au public s'est fait le relai de la délibération afin d'exposer plus lisiblement les modalités de concertation et les moyens d'expression mis en place afin de susciter la participation du public.

Un avis au public a été affiché sur les panneaux de la Mairie et mis en ligne sur son site internet à compter du 20/06/2025.

1.3.3 La mise à disposition des études

Les pièces constitutives du dossier de modification n°3 du PLU ont été mises à disposition du public en Mairie suite à la présentation en réunion publique, soit à compter du 06 octobre 2025 afin qu'elles puissent être librement consultées.

1.3.4 La mise à disposition du registre de concertation

Un registre de concertation a été ouvert à compter du 03 juin 2025 afin de recueillir les demandes, remarques et suggestions du public.

Constituant un vecteur d'expression pour tous, le registre a été mis à disposition en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le registre est clos à la date du présent bilan.

1.3.5 La réunion publique

La réunion publique est une modalité de concertation que la commune a retenue afin de permettre une information et un échange directs avec les habitants.

La réunion publique s'est tenue le vendredi 03 octobre 2025, de 18h00 à 20h00, à la salle socio-culturelle.

Afin de diffuser largement l'information et de susciter la participation des habitants, la réunion publique a été annoncée par voie d'affichage en Mairie ainsi que par la mise en ligne d'un avis au public sur le site internet et sur les comptes Facebook et Instagram de la commune dès le 25 septembre.

Devant une vingtaine d'habitants, les élus, accompagnés du bureau d'études et de l'équipe d'architectes, ont présenté le contexte de la modification du PLU, les motifs de l'urbanisation des zones 2AU, les enjeux de chaque site, le programme de constructions et le parti d'urbanisme et de traitement environnemental des opérations.

La réunion a par ailleurs été l'occasion d'informer la population sur la mise à disposition des pièces du dossier et de rappeler la mise à disposition du registre de concertation en Mairie.

2. LE BILAN DES AVIS EXPRIMES

Le registre de concertation n'a pas recueilli d'observations écrites. Toutefois, la réunion publique a permis au public de s'exprimer et de faire remonter des observations et interrogations

Une synthèse des observations est faite dans le tableau suivant, avec les éléments de réponse.

Observations	Eléments de réponse
Champ de Roger : - Nécessité de prévoir du stationnement collectif au sein de l'opération - Ne pas supprimer le stationnement existant sur la rue du Mas Castel	Afin de gérer la problématique de stationnement associée à la nouvelle opération de logements, le règlement de la zone 1AU prévoit des obligations en matière de création de places privatives de stationnement pour les logements ainsi que des aires de stationnement collectif. L'opération répondra aux obligations du règlement et prévoit des poches de stationnement mutualisé au sein de son périmètre. Les places existantes sur le chemin du Mas Castel seront maintenues.
Les Combals : - La création d'une passerelle piétonne en liaison avec une rue dont le trottoir est inutilisable pour les piétons semble inopportune. - Il serait plus indiqué de remonter le franchissement du Combals plus haut contre la route de Montarnaud.	Le projet prévoit un principe de liaison piétonne vers le quartier des Micocouliers et le centre-ville via une passerelle franchissant le ruisseau des Combals. Il s'agit pour la commune d'encourager les déplacements doux de proximité et de bien connecter le futur quartier aux équipements et à la nouvelle centralité urbaine de Vailhauquès. Une liaison douce en site propre et au plus direct est la solution la plus pertinente alors que la route de Montarnaud n'intègre en l'état que des trottoirs très étroits (à voir son aménagement futur en boulevard urbain). La faisabilité technique et environnementale de l'ouvrage reste à étudier plus finement en phase pré-opérationnelle.
Les Combals : - Quelles sont les typologies de logements envisagées ? Le programme prévoit-il de l'accession ou du locatif ?	Le programme prévoit 60 logements en proposant des formes urbaines plutôt compactes afin de limiter l'étalement urbain et de proposer de nouvelles formes d'habitat alternatives au modèle pavillonnaire et plus accessibles financièrement. Les typologies d'habitat envisagées sont de l'habitat intermédiaire (en R+1) et des petits immeubles de logements collectifs (en R+2). Concernant les modes d'habiter, l'opération doit contribuer à la diversification de l'offre en logement sur la commune en proposant 20 % de logements locatifs sociaux.
Les Combals : - Demande de précision sur le phasage de l'opération et plus particulièrement sur la question de la priorité entre la phase 2 du Champs de Roger et le début des Combals.	Les projets s'inscrivent dans le phasage prévisionnel suivant : Pour l'opération « Champ de Roger » - phase 1 : résidence séniors à l'horizon 2028 - phase 2 : après 2030

	Pour l'opération « Les Combals » : - 3 phases échelonnées sur 5 ans à partir de 2028. Les deux opérations sont donc imbriquées temporellement, avec des horizons différents. Au vu des objectifs programmatiques et des typologies de logements envisagées, l'urbanisation de la zone des Combals (habitat intermédiaire et collectif) est priorisée sur la phase 2 de l'opération Champ de Roger (habitat individuel groupé).
Les Combals : - Que se passerait-il si les propriétaires fonciers ne souhaitent pas vendre ?	L'opération des Combals présente un intérêt majeur pour la commune pour répondre à la pression résidentielle et diversifier l'offre en logements. Mais en cas d'impossibilité d'acquérir le foncier, la zone à urbaniser risquerait d'être reclassée en zone agricole ou naturelle. Celle-ci doit en effet être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU avant le 13 avril 2026 (dans les 9 ans de sa création) sous peine d'être caduque et donc de devenir inconstructible.

CONCLUSION

De manière générale, la concertation préalable n'a pas montré d'avis défavorable du public au projet de modification n°3 du PLU et, partant, aux opérations envisagées sur les secteurs « Champ de Roger » et « Les Combals ».

Le registre de concertation ne contient aucune contribution écrite mais la réunion publique a été un vecteur d'expression pour les habitants. Elle a permis de présenter et expliciter les projets à la population et d'échanger sur certains choix d'aménagement (passerelle piétonne, typologie des logements, gestion du stationnement, temporalité des opérations).

Il en résulte un bilan globalement favorable qui confirme les choix opérés par la Commune pour le développement des projets et les mesures prises dans le cadre de la modification du PLU.

La consultation de la population sur le projet de modification du PLU se poursuivra dans le cadre d'une prochaine enquête publique.

Le 20 octobre 2025

Le Maire

MAIRIE de VAILHAUQUES (Hérault)