PRÉFET
DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer
Service Territoire et Urbanisme,
Unité Aménagement et Planification

Affaire suivie par : DDTM/STUE/AP
Téléphone : 04 34 46 61 80
Mél : ddtm-stu@herault.gouv.fr

Montpellier, le 04 DEC. 2025

Lettre recommandée avec accusé de réception
SD : 88000 1921711170A

Monsieur le maire,

Par courrier du 14 novembre 2025, vous m'avez notifié le dossier de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vailhauquès.

Vous trouverez ci-dessous les observations qu'il convient de prendre en compte dans le projet de modification du PLU.

1. Sur les motifs de la modification n° 3 du PLU

La modification n° 3 porte sur l'ouverture partielle de deux zones à urbaniser fermées *« les Combals »* et *« champ de Roger »*, la suppression de la zone à urbaniser *« Lacoste »* et la suppression de deux emplacements réservés. Or, des modifications apparaissent sur le document graphique bien qu'elles ne fassent pas l'objet de la présente procédure de modification n° 3 du PLU. En effet, les changements de zonage sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à Montlobre envisagés dans le cadre de la procédure en cours de révision allégée n° 2 du PLU ne doivent pas apparaître dans le dossier de modification n° 3.

2. Sur les prescriptions en matière de mixité sociale

L'emplacement réservé pour création de logements sociaux sur la parcelle AE 110 (lieu-dit l'Enclos) a bien été supprimé du document graphique. En revanche, il convient de rectifier le règlement écrit (page 51) qui mentionne encore l'obligation de six logements locatifs sociaux sur cet emplacement réservé.

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

Préfecture de l'Hérault
Place des Martyrs de la Résistance
34062 MONTPELLIER Cedex 2
Modalités d'accueil du public : www.herault.gouv.fr
@Prefet34

Par ailleurs, le règlement graphique comporte un secteur de contribution à la diversité de l'offre en logements (en application de l'ancien article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme) sur la parcelle AH 49 (chemin des oliviers) et deux secteurs de servitude de mixité sociale (en référence à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme) sur « *Combals* » et « *Champ de Roger* ». Il convient d'harmoniser la représentation et la rédaction de la règle dans le règlement pour ces secteurs qui sont de même nature.

Dans le règlement de la zone 1AU, il est stipulé que « *dans le périmètre défini comme « secteur contribuant à la diversité de l'offre en logement » au sens de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme* (soient les zones 1AU3a et 1AU4), *il est imposé la réalisation de logements locatifs sociaux conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)* ». Or, pour garantir la réalisation future des logements locatifs sociaux, il convient d'inscrire l'objectif de production de ces logements dans le règlement plutôt que dans l'OAP (les autorisations d'urbanisme devant être compatibles avec les OAP mais conformes au règlement). Par ailleurs, l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme permet d'imposer un pourcentage de logements affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. La servitude de mixité sociale doit ainsi s'exprimer en pourcentage de logements sociaux et être inscrite dans le règlement écrit ou graphique.

La parcelle AH 49 est concernée également par une protection du boisement sur la totalité de la parcelle ce qui peut être contradictoire avec la servitude de mixité sociale (qui impose 5 logements locatifs sociaux sur cette parcelle de 1 500 m²). Il convient de clarifier les intentions de la commune pour ce terrain et d'adapter les règles en conséquence.

L'article 12 relatif au stationnement doit être conforme aux articles L. 151-30 et L. 151-35 du code de l'urbanisme. Le règlement de la zone 1AU imposant des emplacements de stationnement pour les véhicules motorisés, il doit fixer des obligations pour le stationnement vélo. Le règlement ne peut imposer plus d'une place de stationnement pour les logements sociaux.

3. Sur les projets d'aménagement des secteurs « *Combals* » et « *Champ de Roger* »

3.1. Sur le phasage de l'urbanisation

Les orientations d'aménagement de programmation (OAP) indiquent un principe de phasage de l'urbanisation de la manière suivante :

- secteur « Champ de Roger » : deux phases dont la première concernant le programme de logements en résidence séniors à l'horizon 2028 et la seconde à partir de 2030 ;
- secteur « *Combals* » : trois phases échelonnées sur cinq ans à partir de 2028.

Ce phasage priorise la production de logements (hors résidence sénior) en extension, sur le secteur « *Combals* » avant de finaliser l'urbanisation du secteur de « *Champ de Roger* ». Dans un souci de sobriété foncière, d'une part, et de renforcement de la centralité du village, d'autre part, il serait opportun de ne permettre l'urbanisation du secteur « *Combals* » qu'une fois les autorisations d'urbanisme accordées pour l'ensemble du secteur « *Champ de Roger* ». De plus, les trois phases échelonnées sur cinq ans mériteraient d'être précisées et détaillées dans l'OAP « *Combals* ».

3.2. Sur la prise en compte du risque inondation dans les projets d'aménagement

Les deux OAP prévoient des traversées de cours d'eau (ruisseaux du Valada et des Combals) en vue de développer le maillage de cheminements doux sur la commune. Il est à noter que ces terrains sont concernés par la zone rouge du plan de prévention des risques inondation approuvé le 9 mars 2001. Ces cheminements doivent s'envisager soit en passage à gué en voirie secondaire, soit en tant qu'équipement d'intérêt général sous réserve que l'implantation soit techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et après réalisation d'une étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval (y compris pour une crue exceptionnelle) et déterminant l'impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de la mise en sécurité de l'équipement d'intérêt général.

3.3. Sur l'OAP « *Champ de Roger* » et sa cohérence avec le règlement

Il convient d'intégrer un schéma localisant les formes urbaines futures et de vérifier la cohérence des documents sur ce point. Le texte de l'OAP indique en particulier 14 logements accolés qui dans le schéma se retrouve en logements individuels.

L'OAP mentionne un objectif de composition de façade structurante et urbaine sur la rue Mas Castel. Or, le règlement est relativement souple car il stipule que les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement sauf indications de marge de recul ou d'alignement dans les orientations d'aménagement. L'aménagement en plusieurs opérations d'ensemble étant admis sur cette zone, il serait opportun d'apporter plus de précision, de règle sur ce qui est souhaité en termes d'alignement, de hauteur, d'aménagement de l'espace public etc....

3.4. Sur l'OAP « *Combals* » et sa cohérence avec le règlement

L'aménagement de ce secteur présente un enjeu fort en tant qu'entrée future du village. Les plantations le long de la route départementale doivent être traitées en alignement d'arbres de manière à marquer l'entrée de village, apaiser la vitesse sur la route et créer une transition avec les futures constructions. L'implantation « *en peigne* » des constructions est intéressante pour ménager des coupures visuelles. Il conviendrait d'inscrire dans l'OAP un principe de mixage des hauteurs (R+2 et R+1) pour accentuer les transparences vers l'espace agricole et naturel.

La contre-allée doit permettre les déplacements doux pour que cela profite également aux habitations présentes de l'autre côté de la RD pour rejoindre le centre du village.

Le schéma présentant les formes urbaines (page 7) admet des « *logements individuels ou groupés* » en R+1 maximum sur la partie située le plus à l'est du secteur. Or, ce point est en contradiction avec les éléments de programmation inscrits à droite de ce schéma qui fixent un nombre de logements en habitat intermédiaire et en petits collectifs (excluant l'habitat individuel). Par ailleurs, sur ce secteur des arbres sont identifiés comme « à préserver ». Il est rappelé qu'un recul minimum de 7 mètres doit être conservé entre les futures constructions et les arbres à préserver. Il convient ainsi de privilégier des formes urbaines plus compactes (habitat intermédiaire ou a minima individuel groupé) pour laisser l'espace nécessaire au végétal mais aussi diversifier l'offre de logements sur la commune.

Sur le stationnement, l'OAP mentionne des poches de stationnement suffisamment dimensionnées (privatif et collectif) sans plus de précision. Il convient de clarifier les emplacements de stationnement en inscrivant un principe de stationnement en rez-de-chaussée et en rappelant les obligations issues de la loi APER pour tout parking aérien de plus de 1 500 m² (1 arbre pour 3 voitures).

La zone tampon entre les logements et la zone agricole doit être soignée et doit permettre la préservation des haies, les cheminements doux, la gestion du pluvial. Il conviendrait d'inscrire sa largeur dans l'OAP (et non seulement dans le règlement) et d'illustrer l'aménagement de cet espace au travers d'un schéma de coupe de principe. Il conviendrait que le PLU mette en œuvre des outils pour garantir le maintien et l'entretien de cet espace de type protection L. 151-23 du code de l'urbanisme, emplacements réservés ou inscrive un principe d'une gestion par la commune.

La gestion de l'eau doit se faire sur l'ensemble de l'aménagement avec des sols perméables, des noues et bassins paysager à faible pente. Les bassins à forte pente et grillagés sont à proscrire.

4. Sur la forme

Le dossier de modification n° 3 du PLU comporte le règlement écrit sans ses annexes, celles-ci devront être intégrées au dossier avant son approbation.

En préambule du règlement de la zone 1AU (page 67), il est expliqué que le zonage comprend un sous-secteur 1AU3b mais ne mentionne pas le 1AU3a.

Dans le document OAP, l'orientation relative au secteur « *Montlobre* » a été supprimée et doit apparaître dans le dossier.

Les titres des schémas relatifs à l'OAP « *Combals* » (page 6) doivent être corrigés ils font référence à d'autres zones du PLU.

La légende du schéma de principes de l'organisation du bâti (page 7) sur le secteur « *Combals* » est à compléter (que sont les espaces de couleur blanche ?) et le contraste entre les « *emprises constructibles* » et les « *parcelles agricoles* » est à accentuer.

Concernant le secteur « *Combals* », il est indiqué dans la notice de présentation (page 21) que les réservations C 1 (au profit du département) et C 1 (au profit de la commune) sont maintenues. Il convient de rectifier la numérotation du premier emplacement réservé.

5. Sur la ressource en eau

La notice de présentation de la modification n° 3 apporte des éléments récents de justification de l'adéquation besoins/ressource et de l'adéquation besoins/capacité d'épuration.

Il est néanmoins à noter que la station d'épuration des eaux usées n'était pas conforme en 2024 en performance avec des dépassements bactériologiques et de phosphore.

6. Des améliorations du dossier de PLU

En complément des motifs de la procédure de modification n° 3 du PLU décrits dans la notice de présentation plusieurs mises à jour des annexes du PLU sont nécessaires.

6.1. Obligations légales de débroussaillement (OLD)

En effet, en annexe du règlement et en annexe du PLU, il est fait référence à la cartographie et à l'arrêté préfectoral relatif aux OLD de 2004. Or, l'arrêté préfectoral de 2025 n° DDTM34-2025-04-15800 est désormais applicable. La cartographie et la référence de l'arrêté préfectoral doivent être remplacées.

6.2. Aléa retrait-gonflement des argiles

L'aléa retrait-gonflement des argiles présenté en annexe du règlement est incorrect. Il y a lieu d'indiquer les zones d'exposition moyenne et forte définies par arrêté ministériel (voir https://www.georisques.gouv.fr) et d'exposer les mesures préventives qui s'appliquent en application des articles R. 132-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

6.3. Droit de Préemption Urbain

La suppression de la zone 2AU *« Lacoste »* au profit de la zone N1 nécessite une redéfinition du périmètre de droit de préemption urbain puisque ce droit ne peut être institué en zone naturelle (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

Il serait opportun d'intégrer à cette procédure de modification n° 3 la mise à jour des annexes ou bien d'engager une procédure de mise à jour du PLU dans un délai raisonnable.

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

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

Éric SUZANNE

Bien cordialement