RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département Hérault

MAIRIE VAILHAUQUÈS
16 DEC. 2025
ARRIVÉE

Montpellier, le 12 DEC. 2025

*AT / 10000*

Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire
Pôle des Solidarités Territoriales
Direction des aides territoriales
Service prospective urbanisme

Dossier suivi par : Sabine Etienne
Références : D-2025-001968
T : 04.67.67.75.95
E : setienne@herault.fr

MONSIEUR HUSSAN AL MALLAK
MAIRE DE VAILHAUQUES
HOTEL DE VILLE
41 RUE DE L'ESPANDIDOU
34570 VAILHAUQUES

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous avez sollicité par courrier du 14 novembre 2025, l'avis du Conseil départemental de l'Hérault dans le cadre du projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vailhauquès.
Cette procédure de modification porte sur les points suivants :

- l'ouverture partielle à l'urbanisation des zones 2AU « Champ de Roger » et « Les Combals »;
- la suppression de l'emplacement réservé « L'Enclos » destiné à l'accueil d'un programme de logements locatifs sociaux ;
- le déclassement en zone N1 de la zone 2AU « Lacoste » ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°C13.

Le Conseil départemental de l'Hérault salue un projet intégrant des objectifs de mixité sociale et de sobriété foncière, deux axes majeurs de la mobilisation des pouvoirs publics sur le territoire.

Au titre des compétences départementales, la modification du PLU n'apporte pas de réserves particulières. Je vous invite à vous reporter aux annexes, dans lesquelles vous pourrez prendre note des observations formulées.

Aussi, le Conseil départemental émet un **avis favorable** au projet de modification N°3 du PLU de Vailhauquès.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur du pôle de solidarités territoriales,

Frédéric MEJEAN

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

Le Département dispose de moyens informatiques destinés en interne à améliorer le traitement de vos courriers. Conformément à la loi informatique et libertés vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des informations vous concernant. Vous pouvez l'exercer en vous adressant au service courrier.

## LISTE DES ANNEXES

**Annexe 1 : Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département**

**Réseau routier départemental**

L'urbanisation du secteur « Champ de Roger » bénéficie déjà d'un accès aménagé sur les RD 111 et 127$^{E}$6.
En revanche, l'extension du secteur « Les Combals » devra faire l'objet d'une étude de dimensionnement de raccordement des voiries prévues au schéma directeur, notamment les accroches sur le réseau primaire (RD111). Cette étude devra intégrer les trafics avant et après, afin de garantir les conditions de sécurité et la fluidité du trafic attendu. Elle sera soumise à l'avis du pôle des routes et mobilités.

*Pour toute question relative au réseau départemental routier, vous pouvez contacter l'agence départementale technique Pic-Saint-Loup (M. serge Lenfumé-Directeur-04.67.67.51.75).*

**Collège**

Le collège « « Vincent Badie » situé sur la commune de Montarnaud, dont dépend Vailhauquès, a une capacité d'accueil suffisante pour accueillir les collégiens de son secteur, notamment grâce à l'augmentation de sa capacité d'accueil prévue par les services départementaux à l'horizon 2027.

**Annexe 2 : Observations dans le cadre des politiques publiques du Conseil départemental de l'Hérault**

**L'habitat et le logement locatif social (LLS)**

L'ouverture à l'urbanisation permettra la réalisation de 40 logements dans le secteur « Champ de Roger » dont 15 logements en résidence séniors, en densification de l'urbanisation existante, ainsi que la création de 60 logements dans le secteur en extension « Les Combals ».

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations de la loi SRU, il est à noter de manière positive que le projet contribue à la production de logements locatifs sociaux (LLS), notamment par l'instauration d'une servitude de mixité sociale (secteur « Combals ») comme le permet l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La modification n°3 permettra la production d'au moins 20 LLS dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, ce qui compensera la suppression de l'emplacement réservé initialement destiné à accueillir 6 LLS. Ce renforcement de l'offre sociale permettra de répondre à un besoin avéré. En 2022, l'Observatoire de l'Habitat recensait 45 demandes de logements locatifs sociaux pour aucune attribution, ce qui confirme la tension existante et l'intérêt de renforcer la production de LLS sur la commune.

Il convient également de souligner que le projet prévoit une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale et générationnelle : résidence séniors, maisons accolées avec possibilité d'habitat participatif, maisons individuelles, habitat intermédiaire en R+1, et petits collectifs, ce qui répond aux objectifs poursuivis par le Département.

Par ailleurs, il est rappelé que territoire communal ne comporte aucun foncier départemental susceptible d'accueillir une opération d'aménagement au titre de l'habitat.

## Consommation foncière et enjeux environnementaux

Il convient de saluer la prise en compte des enjeux agricoles, paysagers, environnementaux, ainsi que la volonté de maîtriser la consommation d'espace dans le cadre de cette modification.
En effet, la commune prévoit une réduction de ses extensions urbaines par rapport aux prévisions initiales du PLU : le secteur « Lacoste » est reclassé en zone N au regard de ses enjeux, et le périmètre du secteur « Les Combals » est diminué afin de préserver les espaces agricoles et les continuités environnementales.
Il est également à noter que le projet encourage un habitat plus économe en foncier, conforme aux densités préconisées par le SCOT Grand Pic Saint-Loup.

## Paysage et qualité urbaine

Concernant l'OAP « Champ de Roger », la volonté de composition de façades structurantes et urbaines le long de la rue du Mas Castel, est à souligner. Toutefois, l'OAP aurait pu intégrer des références « indicatives » (habitat, traitement architectural...) afin de mieux orienter les porteurs de projet vers les intentions qualitatives attendues.

Il en est de même, pour la prise en compte de la dimension paysagère d'entrée de ville dans la zone « Les Combals ». Il subsiste en effet une réserve que ce nouveau quartier, malgré la mise en place d'une construction en « peigne », ne crée un effet « écran » et contraste avec le tissu bâti existant. La végétation devra jouer un rôle essentiel pour atténuer cet effet linéaire et accompagner l'intégration paysagère des constructions.
Il aurait également été intéressant de proposer des schémas de principe des constructions, à l'image de ceux présentés en page 21 des OAP.

Enfin sur le secteur « Les Combals », le traitement des franges urbaines en interface avec la zone agricole aurait mérité d'être davantage approfondi. Des précisions complémentaires sur les espèces végétales à privilégier, ainsi que les principes d'aménagement à retenir pour assurer une transition qualitative entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles auraient pu être développés.