RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis sur la modification n°3 du PLU de Vailhauques (34)

N° Saisine : 008878/A PP

Date : 2 février 2026

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 14/11/2025, l'autorité environnementale est saisie par la Commune de VAILHAUQUES (Hérault) pour avis sur le projet de modification n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique en date du 2 Février 2026 par Bertrand SCHATZ, Florent TARRISSE, Annie VIU, Philippe CHAMARET, Éric TANAYS.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé (ARS) Occitanie a été consultée en date du 17 novembre 2025.

Le préfet de département a également été consulté en date du 17 novembre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le portail internet de l'autorité environnementale[1]

[1] https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr

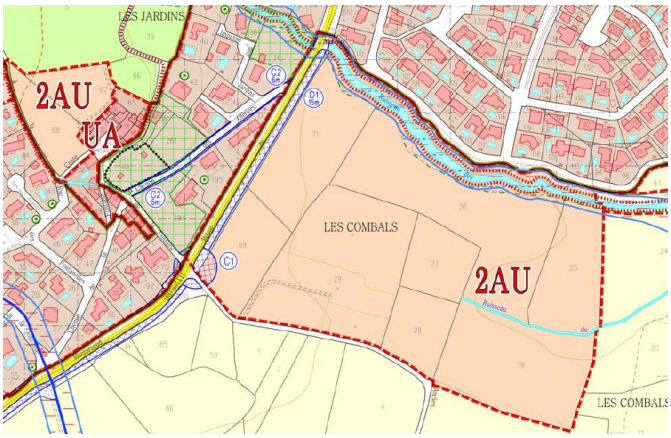
AVIS

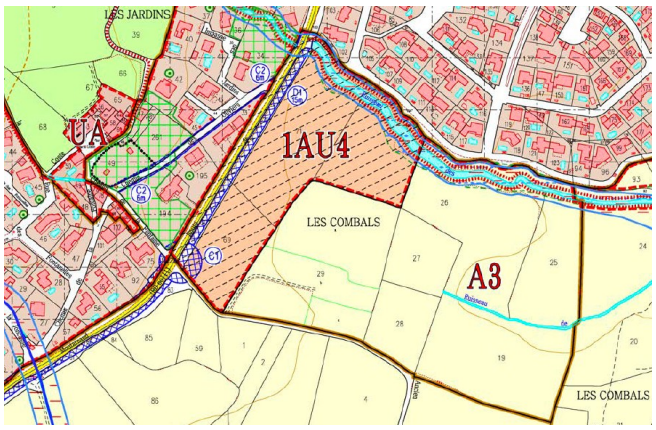
La commune de Vailhauquès dans l'Hérault se situe au nord-ouest de Montpellier. Elle est comprise dans la communauté de communes du Grand Pic Saint Loup. Elle compte 2 722 habitants (source INSEE 2023) pour une superficie de 16,12 km². Elle a connu une progression de sa population de 1,07 %/an entre 2017 et 2023.

Le projet de modification du PLU prévoit de :

- classer la zone 2AU « *Champ de Roger* » de 2 ha, correspondant à une « *dent creuse* », en une nouvelle zone 1AU3 ;
- classer 2,8 ha de la zone 2AU de 8,25 ha « *Les Combals* » en une nouvelle zone 1AU4 en extension au sud de la ville, les autres parcelles (5,45 ha) étant désormais classées en zone agricole A3 ;
- classer le secteur de « *Lacoste* », jusqu'ici classé en zone 2AU, en zone naturelle N1 ().

Au total, le projet permet de reclasser en zones agricoles et naturelles 6,1 ha de zones à urbaniser (figures 1 et 2).





Figures 1 et 2 : Zonage des secteurs des Combals et de Lacoste avant et après modification
Source : notice p.22

Ces modifications font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
L'évaluation environnementale est prescrite en raison des enjeux environnementaux significatifs du site d'extension urbaine « Les Combals ».

Ce projet de modification vise à créer 160 à 170 logements, en se basant sur une perspective de croissance démographique de l'ordre de 1,5 %/an, soit atteindre de 3 120 habitants à l'horizon 2034. Cet objectif de croissance, légèrement supérieur à celui constaté actuellement, s'appuie sur la perspective de 209 nouveaux emplois d'ici 2027 dans la zone d'activités de Bel-Air sur la commune et par la proximité du pôle cinématographique d'envergure internationale « Pic Studio » dont l'installation est prévue à Saint-Gély du Fesc.

Le projet de modification du PLU indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 5,8 ha entre 2013 (début de mise en œuvre du SCoT) et 2023. La MRAe relève que cette modification prévoit la réduction significative de la zone d'extension des « *Combals* » de 8,25 ha à 2,8 ha. Pour autant, le document ne démontre pas que la consommation totale depuis 2021 à l'échelle de la commune s'inscrit dans les objectifs d'une réduction de 50 % telle que prévu par la loi *Climat et résilience* du 22 août 2021 mise en œuvre dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'Occitanie.
Formellement, le document doit préciser la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 et la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 et comparer les trajectoires à celle fixée dans le SRADDET.

La MRAe recommande de préciser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

réalisée entre 2011 et 2021, les perspectives de consommation prévue entre 2021 et 2031 afin de démontrer la cohérence de la trajectoire prévue à celle de réduction de consommation d'espace fixée dans le SRADDET.

Concernant le phasage de l'urbanisation, l'OAP « *Champ de Roger* » (secteur en dent creuse) prévoit deux phases aux horizons 2028 puis 2030. L'OAP « *Combals* » prévoit une urbanisation en trois phases échelonnées sur cinq ans à partir de 2028 (figure 3). Cela ne permet pas de finaliser l'urbanisation du secteur en dent creuse avant d'engager celle des « *Combals* ».

La MRAe recommande de garantir par le phasage des opérations, l'aménagement en priorité du secteur « *Champ de Roger* » situé dans le tissu urbain avant l'urbanisation en extension.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la station d'épuration n'était pas conforme en performance en 2024. Ce point n'est pas abordé dans le projet de modification.

La MRAe recommande de préciser les mesures envisagées pour assurer un bon de fonctionnement de la station d'épuration des eaux usées en cohérence avec la croissance démographique envisagée par la présente modification.

L'évaluation environnementale est réalisée en raison des enjeux environnementaux significatifs du site des « *Combals* » qui comprend des milieux à enjeux modérés à très forts accueillant des espèces faisant toutes l'objet d'un PNA : habitats favorables au cycle de vie du Lézard ocellé et de la Pie-grièche à tête rousse, à l'alimentation de l'Aigle de Bonelli et de l'Outarde canepetière[2]. Les abords du ruisseau des Combals présentent des enjeux naturalistes très forts (figure 4).
D'autres secteurs potentiels d'aménagement sont étudiés et ne sont pas retenus en raison de leur sensibilité environnementale. Le pré-diagnostic des « *Combals* » recommande de limiter l'urbanisation à la partie ouest du site qui présente moins d'enjeux. Le projet de modification privilégie ainsi ce secteur ouest : la ripisylve et le secteur est sont évités. De plus, le périmètre choisi pour l'OAP intègre le secteur déclassé en zone agricole afin de réfléchir aux aménagements de transition entre la zone urbanisée et la zone agricole. Néanmoins, le projet n'évite pas la totalité des zones présentant le plus d'enjeux naturalistes situés à l'est dans sa partie nord.



Figure 3 : principes d'aménagement des « *Combals* »
Source : notice p. 47

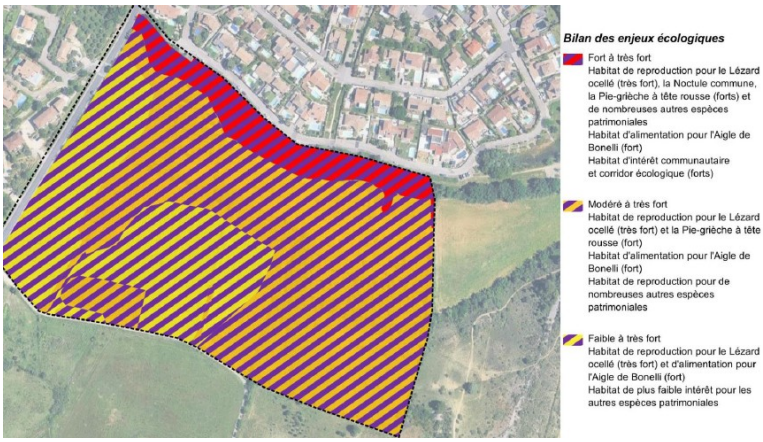


Figure 4 : bilan des enjeux écologiques sur le secteur « *Combals* » - Source : pré-diagnostic p.25

[2] Pré-diagnostic p. 24

La MRAe recommande d'éviter les secteurs résiduels comportant des enjeux naturalistes forts ou à défaut, de proposer des mesures de réduction et/ou de compensation à la hauteur des impacts attendus.

La méthode d''évaluation environnementale est globalement opérante : démarche itérative, « *solutions de substitution raisonnable* », hiérarchisation des enjeux, prise en compte du risque d'inondation sur les deux zones à urbaniser, évitement et réduction de secteurs sensibles du point de vue environnemental.

La MRAe note toutefois que le secteur des « *Combals* », même s'il n'est pas intégré à la trame verte et bleue, se situe dans la plaine agricole et naturelle, borde le ruisseau des Combals et est situé à proximité de la Mosson.

La MRAe recommande de compléter le dossier par l'analyse des fonctionnalités écologiques du secteur « *Les Combals* » et d'en déduire les mesures adaptées pour minimiser les incidences.