N°033_02_2026

Objet : Avis sur le projet de Modification n°3 du PLU de la commune de Vailhauquès

Nombre de délégués : 66
Présents : 58
Suffrages exprimés : 65

DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

****

Séance ordinaire

L'an deux mille vingt six, le dix sept février, le Conseil de communauté du Grand Pic St Loup s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sis Hôtel de La Communauté à ST-MATHIEU-DE-TREVIERS, après convocation légale le 11 février 2026, sous la Présidence de Mme Michèle LERNOUT.

Étaient présents :
M. Jacques GRAU (Assas) - Mme Corinne MARTINEZ (Assas) - Mme Agnès ROUVIERE-ESPOSITO (Buzignargues) - M. Philippe DOUTREMEPUICH (Causse de la Selle) - M. Thomas BAY (Cazevieille) - M. Philippe TOURRIER (Claret) - Mme Martine DURAND-RAMBIER (Claret) - M. Daniel FLOUTARD (Combaillaux) - Mme Ghislaine VALLESPIR (Combaillaux) - M. Christian BOURRIAGUE (Ferrières les Verreries) - Mme Geneviève CASTANIE (Fontanès) - M. Pierre ANTOINE (Guzargues) - M. Stéphane CATANIA (Lauret) - M. Christian AMAT (Les Matelles) - Mme Faustine DELAMBRE (Les Matelles) - M. Pascal VABRE (Le Triadou) - M. Christophe TREBUCHON (Mas de Londres) - M. Eric RIGUET (Murles) - M. Romain KUSOSKY (Notre Dame de Londres) - M. Georges CAPUS (Pégairolles de Buèges) - Mme Myriam SABATIER (Rouet) - M. René ALBE (Saint André de Buèges) - Mme Françoise MATHERON (Saint Bauzille de Montmel) - M. Anthony LE DU (Saint Bauzille de Montmel) - M. Jérôme POUGET (Saint Clément de Rivière) - Mme Rachèle BODIN (Saint Clément de Rivière) - Mme Marion LAPIERRE (Saint Clément de Rivière) - M. Jean-Philippe LEYRIS (Saint Clément de Rivière) - Mme Michèle LERNOUT (Saint Gély du Fesc) - M. Eric STEPHANY (Saint Gély du Fesc) - Mme Laure CAPELLI (Saint Gély du Fesc) - Mme Christiane NAUDI (Saint Gély du Fesc) - M. Philippe LECLANT (Saint Gély du Fesc) - Mme Annie LAMOR (Saint Gély du Fesc) - M. Bernard PERIDIER (Saint Gély du Fesc) - M. Jean-Michel PECOUL (Saint Hilaire de Beauvoir) - M. Laurent SENET (Saint Jean de Buèges) - M. Jean-Claude ARMAND (Saint Jean de Cornies) - M. Jean-Pierre RAMBIER (Saint Jean de Cuculles) - M. Gérard BRUNEL (Saint Martin de Londres) - Mme Dominique POUDEVIGNE (Saint Martin de Londres) - M. Jérôme LOPEZ (Saint Mathieu de Tréviers) - Mme Patricia COSTERASTE (Saint Mathieu de Tréviers) - Mme Christine OUDOM (Saint Mathieu de Tréviers) - Mme Isabelle POULAIN (Saint Mathieu de Tréviers) - M. Frédéric CAUSSIL (Saint Vincent de Barbeyrargues) - M. Antoine MARTINEZ (Sainte Croix de Quintillargues) - M. Gilles BERGER (Sauteyrargues) - M. Eric BASCOU (Teyran) - Mme Françoise GALLAS (Teyran) - M. Thierry DUQUÉNOIS (Teyran) - Mme Brigitte HOURTAL (Teyran) - M. Eric JAEGER (Teyran) - M. Jean-Baptiste PANCHAU (Vacquières) - M. Hussam AL MALLAK (Vailhauquès) - M. Gérard FABRE (Valflaunès) - Mme Nadine JOUANEN (Viols en Laval) - M. Rodolphe THIRIEZ (Viols le Fort)

Excusés :
M. Guillaume FABRE (Saint Gély du Fesc)
M. Olivier THALER (Saint Clément de Rivière) – Pouvoir à M. POUGET
M. Sylvain ALET (Saint Gély du Fesc) – Pouvoir à M. STEPHANY
Mme Anne MEYOUR (Saint Gély du Fesc) – Pouvoir à Mme LERNOUT
M. Patrick BURTÉ (Saint Gély du Fesc) – Pouvoir à M. PERIDIER
M. Patrick COMBERNOUX (Saint Mathieu de Tréviers) – Pouvoir à M. LOPEZ
Mme Claude SAINT-PIERRE (Vailhauquès) – Pouvoir à M. SENET
Mme Anne DURAND (Viols le Fort) – Pouvoir à Mme SABATIER

M. Anthony LE DU est élu secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture
034-200022986-20260217-033_02_2026-DE
Date de télétransmission : 19/02/2026
Date de réception préfecture : 19/02/2026

Mis en ligne sur le site internet de la CCGPSL le 19 février 2026

Monsieur Philippe DOUTREMEPUICH expose :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et L153-37 ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCGPSL approuvé en date du 8 janvier 2019 ;
Vu le PLU de la commune de Vailhauquès approuvé le 13 avril 2017 ;
Vu la modification n°1 approuvé du PLU prise par délibération en date du 19 février 2020 ;
Vu la modification n°2 approuvé du PLU prise par délibération en date du 9 juillet 2024 ;
Vu la révision allégée approuvé du PLU prise par délibération en date du 9 février 2024 ;
Vu la délibération de prescription de la modification n°3 prise en date du 24 mars 2025 ;
Vu la consultation de la Régie Eau du Pic ;
Vu la consultation de la commission Aménagement du territoire de la CCGPSL sollicités entre le 8 janvier et le 19 janvier 2026 ;

Considérant le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Vailhauquès, reçu en date du 14 novembre 2025 ;
Considérant les conventions pré-opérationnelles sur les secteurs « champ de Roger » et « chemin vieux » signée en 2025, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, qui permet le portage foncier d'une opération d'aménagement comprenant du logement au moins 25 % de logements sociaux.

Il est rappelé qu'au titre de « Personne Publique Associée » porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT), la CCGPSL est sollicitée afin de donner son avis sur le document modifié avant la tenue d'enquête publique qui se tiendra lors du premier trimestre 2026.

En cohérence avec les objectifs du PADD, après l'aménagement des « dents creuses » du « coeur de village » et du secteur de « Sous Mathe », l'objet de la modification n°3 porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite du « champ de Roger ». Une partie étant déjà occupée, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur stratégique à proximité immédiate du « nouveau centre » concerne ici la création de 39 logements avec une densité moyenne de 33 logements/ha, qui prendra la forme à la fois d'une résidence senior d'ici 2028 (15 logements), d'un programme de 8 logements sociaux ainsi que la réalisation d'un programme de maisons accolées de 14 logements et deux maisons individuelles d'ici 2030. L'aménagement global prend en compte le caractère inondable de la zone et s'intègre dans le grand paysage en préservant les haies existantes.
- l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU dite des « Combals » initialement de 8,25ha,réduite à 2,8ha. Ce nouvel aménagement vise à la création de 60 logements prévus en trois phases, déclinées sur 5ans, intégrant notamment 20 % de logements sociaux sous forme de logements intermédiaires et de petit collectif (R+2). La densité moyenne définie sera de 22 logements/ha, un espace tampon avec les parcelles agricoles voisines se matérialisera par un « jardin nourricier ». Une passerelle piétonne/cheminements doux franchissant le ruisseau des Combals sera réalisée au nord de l'espace central afin de relier cette extension urbaine au centre bourg.
- Le déclassement de la zone 2AU dite de « Lacoste » en N1, d'une surface initiale de 0,65ha dans la mesure où le besoin en logements défini par le PLU sera satisfait par l'aménagement des deux secteurs qui représente 230 nouveaux habitants et 99 logements nouveaux.
- La suppression de la servitude de mixité sociale prévue pour la création de 6 logements sociaux au lieu-dit « l'Enclos », sera également compensée par la création de 20 logements sociaux sur les deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation concernés.
- La suppression de l'emplacement réservé n°13 sur le secteur « champ de Roger » dédié initialement à l'aménagement et l'élargissement du carrefour au niveau du « chemin vieux » n'apparaît plus utile aujourd'hui, dans le cadre du futur aménagement d'ensemble.

En ce qui concerne l'impact du projet sur les ressources en eau et les capacités d'assainissement :

- Les besoins des 99 logements supplémentaires engendreraient une consommation d'eau de 48m3/j en moyenne et 81.6m3/j en période de pointe, ce qui est cohérent avec les ressources en eau découlant de la source du Lez ainsi que la future station de captage du Redonel prévue à 2027.
- Les capacités d'épuration de la station de la commune, celle-ci est dimensionnée pour 4000 Equivalent-Habitants (EH). Les opérations nouvelles représentants 300EH, avec une capacité actuelle résiduelle de 1300EH, la capacité de la STEP est suffisante, passant d'une capacité nominale de 68 % à 75 %

Au regard de la comptabilité du projet de modification avec les orientations du SCOT et l'adéquation avec les ressources en eau du territoire, il est proposé d'émettre un avis favorable au projet de modification n° 3 du PLU de Vailhauquès.

Le Conseil de Communauté,
Le Rapporteur entendu, après en avoir délibéré et à l'unanimité

Accusé de réception en préfecture
034-200022986-20260217-033_02_2026-DE
Date de télétransmission : 19/02/2026
Date de réception préfecture : 19/02/2026

- **DIT** que l'objet de la Modification n°3 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la CCGPSL.
- **DONNE** un avis favorable au projet de Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vailhauquès.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

La Présidente,
Michèle LERNOUT

Madame la Présidente informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Certifié exécutoire par Mme la Présidente
Compte tenu de la transmission à M. le Préfet le 19.02.2026
Et de la publication sur le site internet de la CCGPSL

La Présidente,
M. LERNOUT

Communauté de Communes du Grand Pic St-Loup

Communauté de Communes du Grand Pic St-Loup

Accusé de réception en préfecture
034-200022986-20260217-033_02_2026-DE
Date de télétransmission : 19/02/2026
Date de réception préfecture : 19/02/2026

Mis en ligne sur le site internet de la CCGPSL le 19 février 2026