VILLE DE VAILHAUQUÈS

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Commissaire Enquêtrice : **Sophie ARMING**

MARS 2026

SOMMAIRE

I. GENERALITES **page 8**

I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête
- La modification N°3 du PLU de la commune de Vailhauquès
I.2. Le cadre juridique de l'enquête
I.3. Caractéristiques du projet
I.4. Composition du dossier

II . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE **page 15**

II.1. Désignation de la commissaire enquêtrice
II.2. Modalités de l'enquête
II.3. Concertation préalable
II.4. Information du public
II.5. Incident en cours d'enquête
II.6. Climat de l'enquête
II.7. Clôture de l'enquête

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS **page 19**

III.1. Contexte global
III.2. Présentation de la modification envisagée
III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel
III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation
III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU
III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés
III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

IV. LES ELEMENTS DE L'ENQUETE **page 24**

IV.1. Avis des personnes publiques associées
IV.2. Observations du public
IV.3. Notification du procès-verbal des observations
IV.4. Mémoire en réponse
IV.5. Analyse du mémoire en réponse

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE **page 34**

ANNEXES DU RAPPORT

1. Délibération N° 2025/03/03/13 du 03 mars 2025 prenant acte de l'initiative du Maire d'engager la modification N°3 du PLU

2. Décision **N°** E26000007/34 du 27/01/2026 du TA de Montpellier désignant la commissaire enquêtrice

3. Arrêté du Maire du 05 février 2026 fixant les modalités de l'enquête

4. Publicité et Affichage :

- Publication dans deux journaux régionaux (Midi Libre et Hérault Tribune)
- Rapport constatation d'affichage du 05 février 2026
- Extrait du site de la mairie
- Extrait boite mail dédiée

5. Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de Monsieur le Maire de Vailhauquès

6. Consultation des PPA

ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :

ABF : Architecte des **B**âtiments de **F**rance

AE : **A**utorité **E**nvironnementale

ALUR : **A**ccès au **L**ogement et un **U**rbanisme **R**énové (loi du 24 mars 2014)

AOC : **A**ppellation d'**O**rigine **C**ontrôlée

ARS : Agence **R**égionale de **S**anté

AVAP : Aire de mise en **V**aleur de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

CCI : **C**hambre de **C**ommerce et de l'**I**ndustrie

CDNPS : Commission **D**épartementale de la **N**ature**,** des **P**aysages et des **S**ites

CDPENAF : **C**ommission **D**épartementale de **P**réservation des **E**spaces **N**aturels, **A**gricoles et **F**orestier

CE : **C**ommission d'**E**nquête

CMA : **C**hambre des **M**étiers et de l'**A**rtisanat

CGCT : **C**ode **G**énéral des **C**ollectivités **T**erritoriales

COS : Coefficient d**'O**ccupation des **S**ols

DCE : **D**irective Européenne **C**adre sur l'**E**au

DDTM : **D**irection **D**épartementale des **T**erritoires et de la **M**er

DRAC : **D**irection **R**égionale des **A**ffaires **C**ulturelles

DREAL : **D**irection **R**égionale de l'**E**quipement de l'**A**ménagement et du Logement

EBC : Espaces **B**oisés **C**lassés

EH : **E**quivalent **H**abitant

EIE : **E**tat **I**nitial de l'**E**nvironnement

EP : **E**nquête **P**ublique

ER : **E**mplacement **R**éservé

ERC : Eviter **R**éduire **C**ompenser

GEMAPI : Gestion des **M**ilieux **A**quatiques et la **P**révention des **I**nondations

GES : **G**az à **E**ffet de **S**erre

ICPE : **I**nstallation **C**lassée pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement

INAO : **I**nstitut **N**ational de l'**O**rigine et de la **Q**ualité

LAAAF : Loi **d'A**venir pour l'**A**griculture**, A**limentation et la **F**orêt

LEMA : **L**oi sur l'**E**au et les **M**ilieux **A**quatique

MO : **M**aitre d'**O**uvrage

MRAe : Missions **R**égionales d'**A**utorité **E**nvironnementale

NOTRe : **N**ouvelle **O**rganisation **T**erritoriale de la **Ré**publique d'août 2015 (loi)

OAP : **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

OPA : **O**rganismes **P**rofessionnels **A**gricoles

P2A : **P**olitique **A**gricole et **A**limentaire

PADD : **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

PAEN : **P**érimètres de protection et de mise en valeur des espaces **A**gricoles **E**t **N**aturels périurbains

PAPAG : **P**érimètre d'**A**ttente de **P**rojet d'**A**ménagement **G**lobal

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial

PDU : **P**lan de **D**éplacements **U**rbains

PGRE : **P**lan de **G**estion de la **R**essource en **E**au

PLH : **P**rogramme **L**ocal de l'**H**abitat

PLU : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

PLUi : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **i**ntercommunal

PLUi : **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **i**ntercommunal

POS : **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols

PPRI : **P**lan de **P**révention des **R**isques **I**nondation

PPA : **P**ersonnes **P**ubliques **A**ssociées.

PPC : **P**ersonnes **P**ubliques **C**onsultées

PPRi : **P**lan de **P**révention des **R**isques **i**nondation

PPRif : **P**lan de **P**révention des **R**isques d'**i**ncendie de **f**orêt

PPRN : **P**lan de **P**révention des **R**isques **N**aturels

PPRT : **P**lan de **P**révention des **R**isques **T**echnologiques

RNU : **R**ègle**N**ational d'**U**rbanisme

SAGE : **S**chéma d'**A**ménagement et de **G**estion des **E**aux

SAU : **S**urface **A**gricole **U**tilisée

SCoT : **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale

SDAEP : **S**chéma **D**irecteur d'**A**limentation en **E**au **P**otable

SDAGE : **S**chéma **D**irecteur d'**A**ménagement et de la **G**estion des **E**aux

SDAHGV : **S**chéma **D**épartemental d'**A**ccueil et pour l'**H**abitat des **G**ens du **V**oyage

SDC : **S**chéma **D**épartemental des **C**arrières

SIF : **S**chéma d'**I**ntervention **F**oncière

SIG : **S**ystème **I**nformatique **G**éographique

SMVM : **S**chéma de **M**ise en **V**aleur de la **M**er

SPANC : **S**ervice **P**ublic d'**A**ssainissement **N**on **C**ollectif

SPR : **S**ites **P**atrimoniaux **R**emarquables.

SRCE : **S**chéma **R**égional de **C**ohérence **E**cologique

SRU : **S**olidarité et **R**enouvellement **U**rbain (loi du 13/12/2020)

STECAL : **S**ecteur de **T**aille **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imité

STEP : **St**ation d'**Ep**uration

TA : **T**ribunal **A**dministratif

TCSP : **T**ransport **C**ollectif en **S**ite **P**ropre

TVB : **T**rame **V**erte et **B**leue

UDAP : **U**nité **D**épartementale de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

ZAC : **Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté

ZACOM : **Z**one d'**A**ménagement **Com**mercial

ZAE : **Z**one d'**A**ctivités **E**conomiques

ZAP : **Z**one **A**gricole **P**rotégée

ZNIEFF : **Z**one d'**I**ntérêt **E**cologique **F**aunistique et **F**loristique

ZPPAUP : **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural, **U**rbain et **P**aysager

ZPS : **Z**one de **P**rotection **S**péciale (Directive Européenne Oiseaux)

ZSC : **Z**one **S**péciale de **C**onservation (Directive Européenne Habitats)

I. GÉNÉRALITÉS

I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

Le contexte :

La commune de Vailhauquès, située dans le département de l'Hérault, s'inscrit dans un territoire à la fois marqué par une forte identité naturelle et une dynamique de croissance maîtrisée aux portes de Montpellier. Vailhauquès se trouve à environ 15 kilomètres au nord-ouest de Montpellier. Elle appartient à la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup et partage ses limites avec les communes de Montarnaud, Argelliers, Murles, Combaillaux et Grabels.

La commune s'étend sur 1 613 hectares. Son paysage est varié, alternant entre des plateaux calcaires (causses), des garrigues et des vallées encaissées. Le réseau hydrographique est dominé par la Mosson, qui traverse le territoire d'ouest en est, ainsi que par plusieurs affluents comme l'Arnède ou le ruisseau des Combals.

Au dernier recensement de 2022, la commune comptait 2 684 habitants. Bien que la croissance se soit ralentie ces dernières années (+0,5 % par an entre 2015 et 2022), la commune maintient un objectif de 3 500 habitants à l'horizon 2030.

Le secteur du logement connaît une certaine tension immobilière, accentuée par la hausse des taux d'intérêt et l'augmentation du prix des matières premières, ce qui nécessite la programmation de nouveaux logements diversifiés.

Les espaces naturels (forêts et garrigues) sont prépondérants et représentent 59 % du territoire. Une grande partie nord-ouest est classée en ZNIEFF de type II (« Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais »), formant une véritable « ceinture verte » autour du village.

L'agriculture occupe 28 % des sols. Si la viticulture reste emblématique (notamment les terroirs en AOP comme Montlobre), on observe une diversification vers les productions fruitières et les circuits courts.

L'ÉCOPARC Bel-Air : Situé au sud de la commune, ce parc d'activités de 50 hectares est le moteur économique local. Orienté vers le développement durable (énergies renouvelables, éco-construction), il comptait environ 300 emplois en 2016 et prévoit d'en créer plus de 200 supplémentaires d'ici 2027.

La municipalité ambitionne d'atteindre un ratio d'un emploi pour un actif résidant d'ici 2030, afin de limiter les déplacements pendulaires vers Montpellier. Le PLU : Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé en 2017. La modification n°3 vise à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation (« Champ de Roger » et « Les Combals ») tout en s'inscrivant dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) par la réduction des enveloppes d'extension initialement prévues.

La commune cherche à affirmer sa centralité urbaine autour du « Nouveau Centre » (secteur du Salet) tout en préservant son caractère de « village vert ».

L'objet de l'enquête :

L'objet de cette enquête publique est la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vailhauquès. Cette procédure vise principalement à faire évoluer le règlement écrit, le règlement graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour répondre aux objectifs suivants :

L'ouverture à l'urbanisation partielle de deux secteurs : Il s'agit de transformer des zones initialement « fermées » (2AU) en zones à urbaniser pour permettre la construction de nouveaux logements à « Champ de Roger » (future zone 1AU3) et aux « Les Combals » (future zone 1AU4).

La réduction de l'étalement urbain : En cohérence avec la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), la commune a choisi de déclasser la zone de « Lacoste » en zone naturelle (N1), renonçant ainsi à son urbanisation future. De même, la surface urbanisable du secteur des Combals est réduite des deux tiers par rapport aux prévisions initiales, le surplus étant reclassé en zone agricole (A3).

La mise à jour des emplacements réservés : La modification prévoit la suppression de l'emplacement réservé à « L'Enclos », initialement destiné au logement social (cette offre étant désormais redéployée sur les nouveaux secteurs ouverts), ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n° C13 à Champ de Roger.

L'intégration d'une évaluation environnementale : La commune a choisi de soumettre volontairement cette modification à une évaluation environnementale complète afin d'analyser précisément les incidences des projets sur la biodiversité, les ressources en eau et les risques naturels.

L'enquête publique constitue la phase de consultation réglementaire permettant à la population de prendre connaissance du dossier complet et de formuler des observations avant l'approbation définitive du projet.

La communauté de communes du Grand Pic Saint Loup

Vailhauquès fait partie de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup.
Cette communauté de communes a été créée en 2002 et est constituée de **36 communes**.
Vailhauquès représente la pointe sud du territoire de cette intercommunalité.
La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) du Grand Pic Saint-Loup. Elle doit également respecter les orientations du Programme Local de l'Habitat (**PLH**) et du Plan Climat Air Énergie Territorial (**PCAET**) définis à l'échelle communautaire.

Ses compétences :

En 2022, les compétences de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup sont les suivantes :

- **Compétences obligatoires :**
  - Aménagement de l'espace communautaire
  - Développement économique
  - Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI)
  - Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés
  - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs
  - Assainissement des eaux usées
  - Eau

- **Compétences supplémentaires :**
  - Eau brute
  - Compétences relatives à la thématique EAU (lutte contre la pollution, surveillance de la ressource en eau...)
  - Protection et mise en valeur de l'environnement
  - Politique du logement et du cadre de vie
  - Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
  - Construction, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
  - Animations sportives, culturelles, touristiques et de loisirs
  - Action sociale d'intérêt communautaire
  - Participation à une convention France Services
  - Chambre funéraire intercommunale

Les documents de planification de rang supérieur

Pour ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Vailhauquès doit assurer la compatibilité de son document avec plusieurs documents de planification de rang supérieur, allant de l'échelle régionale à l'échelle locale.
Voici les principaux documents qui s'appliquent :
1. Documents à l'échelle régionale et inter-régionale
Le SRADDET Occitanie (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) : Adopté en 2022, il fixe les priorités régionales en matière d'habitat, de gestion économe de l'espace (trajectoire ZAN) et de biodiversité. Il intègre désormais l'ancien **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Écologique) pour la préservation des continuités écologiques.
Le SDAGE Rhône – Méditerranée (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :

Ce document fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et la protection des milieux aquatiques.
2. Documents à l'échelle territoriale (SCoT et Intercommunalité)
Le SCoT du Pic St-Loup Haute Vallée de l'Hérault : Approuvé en 2019, c'est le document pivot. Il impose notamment à Vailhauquès de ne pas consommer plus de **13,3 hectares** pour l'habitat entre 2013 et 2030 et fixe une densité minimale de **20 logements par hectare** pour les nouvelles opérations.
Le PLH du Grand Pic Saint-Loup (Programme Local de l'Habitat) : Approuvé en 2023, il définit les objectifs de production de logements abordables. Pour Vailhauquès, il assigne un objectif de production de **17 logements locatifs sociaux (LLS)** sur la période 2023-2029.
Le PCAET du Grand Pic Saint-Loup (Plan Climat Air Énergie Territorial) : Il définit les orientations stratégiques pour la transition énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de la qualité de l'air.
3. Documents relatifs à la gestion de l'eau et des risques
Le SAGE Lez-Mosson-Étangs Palavasiens : Déclinaison locale du SDAGE, il précise les objectifs de protection des zones humides et des ressources en eau spécifiques au bassin versant.
Le PPRi « Mosson Amont » (Plan de Prévention des Risques Inondation) : Approuvé en 2001, ses zones de danger (notamment les zones rouges inconstructibles) doivent être strictement reportées et respectées dans le PLU et les nouvelles OAP.
La modification n°3 du PLU a été conçue pour maintenir ou renforcer la compatibilité avec l'ensemble de ces orientations de rang supérieur.

I.2. Le cadre juridique de l'enquête

- Le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants ;

- Le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.
Article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-37 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces

zones ».

Article L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.» Article L.153-40-1 du code de l'urbanisme :
« A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151- 4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5. ».

Article L 153-41 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre ll du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2º Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3º Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4º Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code ».

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de Vailhauquès. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.
Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la troisième modification de son document d'urbanisme procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12, modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.
M. le Maire de Vailhauquès a donc, par arrêté du 05 février 2026**,** prescrit la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté figure en **annexe 3**.

I.3. Caractéristiques du projet

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vailhauquès est une procédure de « modification de droit commun » engagée pour faire évoluer le projet urbain de la commune tout en s'adaptant aux enjeux environnementaux et démographiques actuels.
Nature et caractéristiques principales du projet
Le projet consiste principalement en la réorganisation de plusieurs secteurs stratégiques du territoire communal pour répondre aux besoins de développement résidentiel :

Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone « Champ de Roger » : Ce secteur de 2 hectares environ, situé en « dent creuse » à proximité du centre commercial, est reclassé en zone 1AU3. Il est prévu d'y construire 39 logements, dont une résidence séniors (15 logements), 8 logements locatifs sociaux, 14 maisons accolées et 2 lots individuels.

Ouverture partielle et réduction de la zone « Les Combals » : Initialement prévue sur 8,25 hectares, la zone à urbaniser (1AU4) est fortement réduite à 2,8 hectares afin de limiter la consommation d'espaces. Les 5,5 hectares restants sont reclassés en zone agricole (A3). Ce quartier accueillera 60 logements mêlant habitat intermédiaire et petits collectifs.

Déclassement de la zone « Lacoste » : Ce secteur de 0,65 hectare est retiré des zones à urbaniser pour être classé en zone naturelle (N1) afin de préserver le paysage et stopper le mitage.

Suppression d'emplacements réservés : Le projet supprime la réservation pour logements sociaux à « L'Enclos » (parcelles AE 110) ainsi que l'emplacement réservé n° C13 (élargissement de carrefour), les besoins étant désormais couverts par les nouveaux projets d'aménagement.

Objectifs du projet :
La commune poursuit plusieurs objectifs structurants à travers cette modification :

Répondre aux besoins en logements et à la dynamique démographique : L'objectif est d'atteindre une population d'environ 3 500 habitants à l'horizon 2030, en proposant une offre résidentielle diversifiée (collectifs, intermédiaires, seniors).

Favoriser la mixité sociale : Bien que non soumise à la loi SRU, la commune souhaite augmenter son parc de logements locatifs sociaux (LLS) avec un objectif de 60 LLS d'ici 2030. La modification n°3 permettra d'en réaliser au moins 20.

S'inscrire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) : Le projet vise à modérer la consommation d'espace en privilégiant la densification du tissu urbain existant (« dents creuses ») et en réduisant les extensions en périphérie.
Préserver la biodiversité et les ressources : En s'appuyant sur son Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), Vailhauquès protège les milieux sensibles, notamment les gîtes du Lézard ocellé et la ripisylve des cours d'eau.

Affirmer l'urbanité vailhauquoise : Le projet cherche à créer un véritable « village-bourg » doté d'espaces publics de qualité, de cheminements doux et d'une centralité renforcée autour du « Nouveau Centre ».
Maîtriser les risques : Les nouvelles opérations intègrent strictement les zones inondables inconstructibles définies par le PPRi « Mosson Amont ».
L'ensemble de ces modifications est conçu pour rester compatible avec les documents de rang supérieur tels que le SCoT du Grand Pic Saint-Loup, le SRADDET Occitanie et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

I.4. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Vailhauquès comprend :

PARTIE 1 – PIÈCES RELATIVES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Notice d'enquête
1.2 Actes relatifs à l'enquête
- 1.2.1 Décision du Tribunal administratif
- 1.2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête
- 1.2.3 Avis de presse
- 1.2.4 Affiche

PARTIE 2 – PIÈCES RELATIVES À LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1 Dossier de modification
- 2.1.1 PADD
- 2.1.2 Rapport de présentation
- 2.1.3 Pré-diagnostic écologique
- 2.1.4 Evaluation environnementale
- 2.1.5 Règlement
- 2.1.6 OAP
- 2.1.7 Plan Commune
- 2.1.8 Plan Village
- 2.1.9 Plan Sud
- 2.1.10 Listes

2.2 Actes relatifs à la modification
- 2.2.1 Pièces administratives

2.2.2 Bilan de la concertation
2.2.3 Avis Préfet
2.2.4 Avis Conseil Départemental de l'Hérault
2.2.5 Avis Chambre d'Agriculture
2.2.6 Avis MRAe
2.2.7 Avis CCGPSL
2.2.8 Mémoire en réponse

II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision **N°E26000007/34 en date du 27 janvier 2026,** la Présidente du Tribunal Administratif a désigné Mme Sophie ARMING Commissaire Enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de la commune de **Vailhauquès**.

Cette décision figure en **annexe 2.**

Contacts préalables :

Avant le début de l'enquête, la commissaire enquêtrice a provoqué un premier contact téléphonique, de présentation du dossier. Celui-ci s'est tenu le **04 février 2026**. Cet échange a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par la commissaire enquêtrice.

Une visite des lieux concernés par la première modification du PLU a été effectuée par la commissaire enquêtrice le 19/02/2026 en compagnie de Mme CHEYLAN DGS et M. SOLER du Bureau d'Études KREPIS.

II.2. Modalités de l'enquête

- L'arrêté municipal du **05/02/2026** a fixé la durée de l'enquête publique du mercredi 25 février 2026 à 09.00 au jeudi 26 mars 2026 à 17.00; ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par la commissaire enquêtrice soient les :

- **Mercredi 25 février 2026 de 09h00 à 12h00**
- **Jeudi 12 mars 2026 de 09h00 à 12h00**
- **Jeudi 26 mars 2026 de 14h00 à 17h00**

Cet arrêté figure en **annexe 3**

Un affichage a été effectué conformément à la législation en vigueur, mais en format A3 au lieu de A2, mais cela n'a pas nui à la bonne information du public, compte tenu de l'ensemble des moyens d'information mis à la disposition du public : lieux d'affichage énumérés ci-dessous :

- Lieux d'affichage :

- Centre commercial : Place du Salet
- Nouveau cimetière : 68 route de Viols le Fort
- Ancienne mairie : 9 place de la Mairie
- Nouvelle mairie : 41 rue de l'Espandidou
- La Rouvière : Croisement chemin des Combes et rue du Campet
- La Coste : Le Plan
- Salle socioculturelle, 138 rue des écoles
- Groupe scolaire Louise Weiss : 55 rue des Ecoles
- Salle polyvalente, 230 rue des Ecoles
- Diane : rue du Stade Henri Guigou

Ainsi que sur 2 panneaux électroniques situés :
- Au rond-point Le Salet
- Rue des Ecoles

En **annexe 4**

- Publications dans la presse :

- MIDI LIBRE :
  - 1er avis le 08/02/2026
  - 2ème avis le 02/03/2026

- HERAULT TRIBUNE :
  - Publication internet 1er avis le 09/02/2026
  - Publication internet 2ème avis le 02/03/2026

En **annexe 4.1**

II.3. Concertation préalable :

En application du 5° de l'article R. 123--8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter : « Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ».
Le projet de modification n°3 du PLU de Vailhauquès a fait l'objet d'une concertation le 02 juin 2025 et de son bilan daté du 20 octobre 2025 par délibération du Conseil Municipal de Vailhauquès.

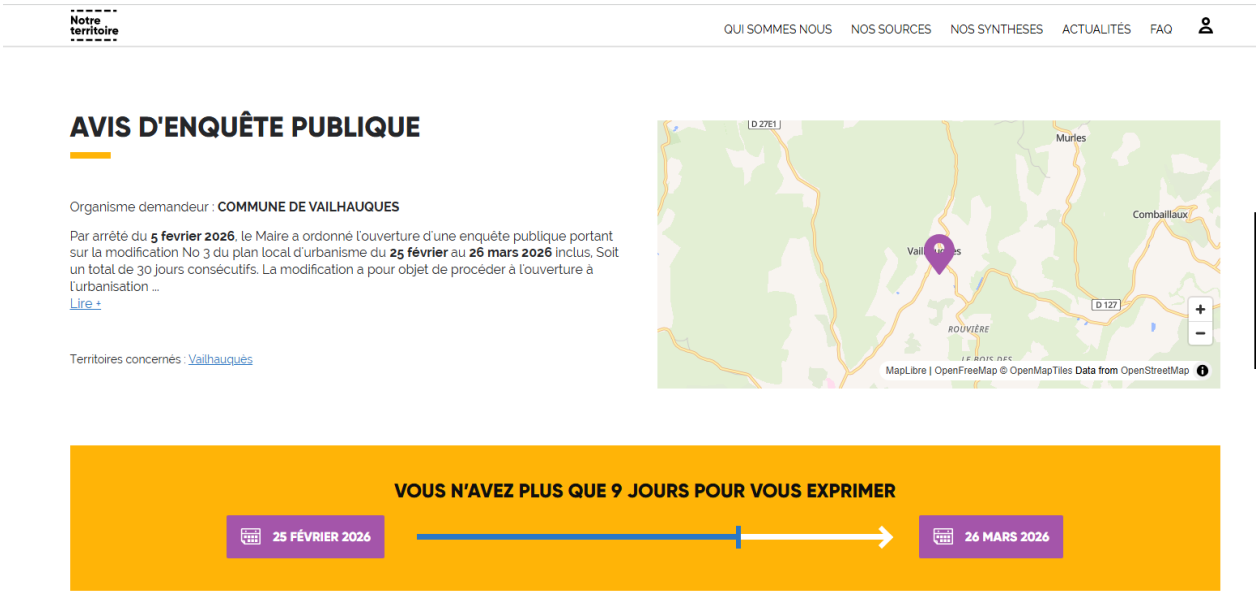
Pour la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vailhauquès, la municipalité a mis en place un dispositif de concertation visant à informer les habitants et à recueillir leurs observations avant l'enquête publique.
Les modalités ont été définies par une délibération du Conseil Municipal le 26 mai 2025.
Les outils suivants ont été déployés :
Information institutionnelle : Affichage en mairie et mise en ligne sur le site internet de la commune de la délibération fixant les objectifs et les modalités de la concertation dès le 2 juin 2025
Publicité : Parution d'un avis au public sur les panneaux d'affichage municipaux et le site web à partir du 20 juin 2025.
Réseaux sociaux : Utilisation des comptes Facebook et Instagram de la ville pour diffuser largement l'information.
Mise à disposition des documents : Les éléments d'étude ont été consultables en mairie au fur et à mesure de leur réalisation, notamment suite à la réunion publique le 6 octobre 2025
Registre de concertation : Un registre papier a été ouvert en mairie du 3 juin 2025 jusqu'à la clôture de la concertation pour recueillir les avis écrits.
Réunion publique : Une rencontre s'est tenue le vendredi 3 octobre 2025 à la salle socio-culturelle, réunissant une vingtaine d'habitants.
Bilan de la concertation :
Le bilan a été officiellement approuvé par le Conseil Municipal le 20 octobre 2025.
Observations du public et réponses de la commune : Bien que le registre de concertation n'ait reçu aucune contribution écrite, les échanges lors de la réunion publique ont permis de soulever plusieurs points :
Secteur Champ de Roger : Le public s'est interrogé sur le stationnement. La commune a précisé que le futur règlement imposera la création de places privatives et de poches de stationnement collectif, tout en garantissant le maintien des places existantes rue du Mas Castel.
Secteur Les Combals :
Liaison douce : Des questions ont porté sur la pertinence d'une passerelle piétonne au-dessus du ruisseau des Combals. La mairie a réaffirmé sa volonté de connecter le quartier au centre-village

via des modes actifs, tout en précisant que la faisabilité technique sera affinée en phase projet.
Typologie et logement social : Des précisions ont été apportées sur la mixité (habitat intermédiaire et petits collectifs) et l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux.
Phasage : La priorité est donnée à la résidence sénior de Champ de Roger (horizon 2026), tandis que la seconde phase de ce secteur et le projet des Combals interviendront après 2028.
Le bilan est considéré comme globalement favorable.

Remarque de la CE : La concertation n'a pas révélé d'opposition majeure au projet, confirmant ainsi les orientations prises par la municipalité en matière d'aménagement et de transition écologique.

II.4 Information du public

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune de Vailhauquès https://www.ville-vailhauques.fr, ainsi que sur les réseaux sociaux Facebook et X (anciennement Twitter).



II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever.

II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

II.7. Clôture de l'enquête

Jeudi 26 mars 2026 à 17h00, à l'expiration du délai de l'enquête, la Commissaire Enquêtrice a clos le registre en présence de la directrice Générale des Services.

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

III.1. Contexte global

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de Vailhauquès. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique. M. Le Maire a donc, par arrêté du 05 février 2026**,** prescrit la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

III.2. Présentation de la modification envisagée

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vailhauquès s'inscrit dans une volonté de poursuivre le développement de la commune tout en s'adaptant aux enjeux environnementaux actuels, notamment la trajectoire « zéro artificialisation nette »
Le projet prévoit l'ouverture partielle à l'urbanisation de deux zones auparavant « fermées » (2AU), en les dotant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer leur futur visage :
Secteur « Champ de Roger » (Zone 1AU3) : D'une surface d'environ 2 hectares, cette « dent creuse » située en cœur d'urbanisation est ouverte pour conforter la centralité du village.
Programmation : Prévue pour 39 logements au total, incluant une résidence séniors d'environ 15 logements (Phase 1 - horizon 2026), 8 logements locatifs sociaux et environ 14 maisons accolées (Phase 2 - après 2028)
Aménagement : Le projet mise sur un quartier « intergénérationnel » avec des liaisons douces vers le ruisseau du Valada et une préservation de la zone inondable.
Secteur « Les Combals » (Zone 1AU4) : Initialement prévue sur 8,25 hectares, la zone urbanisable est drastiquement réduite à 2,7 hectares pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.
Programmation : Prévue pour 60 logements avec une mixité de formes urbaines : habitat intermédiaire (R+1) et petits collectifs (R+2).
Mixité sociale : Une exigence d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (soit environ 12 logements) est fixée

Mesures de préservation environnementale et paysagère
Deux modifications majeures découlent de la volonté de protéger le patrimoine naturel communal
Déclassement du secteur « Lacoste » : La zone 2AU de Lacoste (0,65 ha) est abandonnée pour l'urbanisation et reclassée en zone N1 (naturelle) afin de préserver l'état naturel du site et sa qualité paysagère.
Protection agricole aux Combals : Les 5,5 hectares retirés du projet d'urbanisation des Combals sont reclassés en zone A3 (agricole) pour garantir le maintien de l'activité agricole de proximité
Préservation des ripisylves : Les zones boisées le long des ruisseaux du Valada et des Combals sont strictement protégées et exclues de toute construction par les OAP.
Suppression d'emplacements réservés (ER) :
L'ER prévu pour des logements sociaux au lieu-dit « L'Enclos » (parcelle AE 110) est supprimé, car cet objectif social sera désormais porté par les nouveaux projets de Champ de Roger et des Combals.
L'ER n° C13 (aménagement de carrefour) est également supprimé suite à la redéfinition globale du quartier Champ de Roger.
Cette modification vise à atteindre une population de 3 500 habitants à l'horizon 2030

Commentaire de la CE : Cette modification N°3 marque une rupture avec le modèle du « tout pavillonnaire » en privilégiant des formes urbaines plus compactes et économes en espace, tout en créant au minimum 20 nouveaux logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune.

III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel

Incidences de la modification n°3 sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel de Vailhauquès met en évidence une transformation significative du zonage et du règlement pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et de mixité sociale.

Transformation du zonage « À Urbaniser » (AU)
La modification entraîne la disparition totale des zones 2AU (zones à urbaniser fermées) au profit de zones opérationnelles ou de zones de protection :

Ouverture du foncier : 4,8 hectares passent du statut de zone fermée à celui de zone constructible (nouvelles zones 1AU3 pour Champ de Roger et 1AU4 pour Les Combals). Réduction de l'enveloppe urbaine : Contrairement au PLU précédent, la zone des Combals est réduite des deux-tiers, et la zone Lacoste est définitivement retirée des perspectives d'urbanisation.

Environ 5,5 hectares de l'ancienne zone 2AU des Combals sont reclassés en zone A3 (Agricole) et 0,65 hectare de la zone Lacoste est reclassé en zone N1 (Naturelle). Évolution du Règlement et création d'OAP. Le document s'enrichit de nouvelles prescriptions réglementaires pour encadrer qualitativement les projets : Nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Des schémas directeurs sont créés pour les secteurs 1AU3 et 1AU4. Ils imposent des principes de

composition architecturale, de densité et de préservation de l'environnement (maintien des haies, ripisylves et zones humides). Exigences de mixité sociale : Le règlement impose désormais un quota de logements locatifs sociaux (LLS) directement dans les zones 1AU (8 LLS pour Champ de Roger et au moins 20 % pour Les Combals), remplaçant l'ancienne stratégie de réserve foncière isolée. Gestion des risques : Le règlement intègre plus strictement les zones inondables du PPRi, les classant comme inconstructibles au sein même des nouvelles zones à urbaniser.

Ajustement des Emplacements Réservés (ER)

Suppression de l'ER « L'Enclos » : La réserve pour logements sociaux sur la parcelle AE 110 est supprimée car les objectifs sociaux sont désormais portés par les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Suppression de l'ER n°C13 : Cet emplacement réservé à un aménagement de carrefour est supprimé car le projet est désormais totalement intégré dans la conception globale de l'OAP Champ de Roger.

Impact sur la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)
Bien que le PLU ouvre de nouveaux secteurs à la construction, il réduit globalement le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport au document initial. La modification permet de passer d'un potentiel de 10,9 hectares de zones 2AU à seulement 4,8 hectares de zones 1AU effectivement urbanisables, le reste étant « restitué » aux zones naturelles et agricoles.
Enfin, il est précisé que ces évolutions restent strictement compatibles avec les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), qui demeure inchangé.

III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

Le nouveau rapport de présentation sera annexé au dossier de PLU.

III.5. Analyse des incidences sur le de zonage du PLU

Les nouveaux plans de la commune :

- Plan de la commune 1/6000
- Plan du village 1/2500
- Plan Sud 1/2500

III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée.

Voirie et accès (Désignation "D" et "C")

Ces emplacements sont destinés à l'élargissement ou à la création de routes et de carrefours :

D6 : Élargissement de la RD127E6 (de la limite d'Argelliers à la rue des Arbousiers).

C1 : Aménagement d'un carrefour à l'angle de la RD111 et de la rue de la Fontaine, pour la future desserte des Combals.

C2 : Aménagement du Chemin des Oliviers.

C4 : Intégration des cheminements existants au domaine public et accès aux réseaux dans le Vieux-village.

C5 : Élargissement du Chemin Vieux.

C6 : Élargissement et rectification de l'Ancien chemin de Murles.

C7 : Élargissement du Chemin des Tribes.

C8 : Élargissement du Chemin de la Descente.

C9 : Élargissement du Chemin du Lac.

C12 : Aménagement et élargissement du Chemin du ruisseau de la Plaine (Le Péras) pour le désenclavement des Combals.

Espaces publics, aménagements paysagers et équipements sportifs (Désignation "R" et "C") :

R1 : Aménagement de la "Plaine des Sports" au Champ de la Font (30 000 m²).

R3 : Aménagement d'un cheminement piétonnier le long de la Mosson (Ancien Chemin de Lacoste).

C14 : Aménagement d'une aire de stationnement, de covoiturage et de jardins partagés.

Autres équipements et ouvrages publics (Désignation "E")

E2 : Extension de la mairie et aménagement d'un parking dans le Vieux-village.

E3 : Aménagement d'une déchetterie (parcelles AB160, AB169 et AB267).

Emplacements supprimés par la modification n°3 :

Le projet actuel prévoit la suppression de deux réserves foncières :

L’Enclos (parcelle AE110) : Suppression de l'emplacement réservé à la création de logements sociaux, car cet objectif est désormais transféré vers les nouveaux secteurs urbanisables (Champ de Roger et Les Combals).

C13 : Suppression de l'emplacement réservé à un aménagement de carrefour à Champ de Roger, le projet étant désormais intégré dans la conception globale de l'OAP de ce secteur.

D'autres emplacements plus anciens (D7, C10, C11, E1) figurent également comme ayant été supprimés lors de procédures précédentes.

III.7. Analyse des incidences de la modification sur l’état initial du site et de l’environnement

L’analyse des incidences de la modification n°3 du PLU sur l’état initial et l’environnement montre une volonté de concilier le développement urbain avec la préservation des ressources naturelles et la biodiversité, tout en s'inscrivant dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).
Voici le détail des incidences identifiées :
1. Consommation d'espaces (ENAF) et sols
Le projet entraîne une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) d'environ 4,8 hectares pour les nouvelles zones 1AU. Toutefois, cette modification permet une réduction globale de l'artificialisation potentielle par rapport au PLU initial :

Réduction de deux tiers du secteur des Combals (passant de 8,25 ha à 2,7 ha), le reste étant reclassé en zone A3 (agricole) pour maintenir l'activité de proximité.

Déclassement du secteur Lacoste (0,6 ha) de zone à urbaniser (2AU) vers une zone N1 (naturelle), restituant ces surfaces aux espaces naturels.

La suppression de l'emplacement réservé de « L’Enclos » permet de maintenir cette parcelle urbaine dans son état naturel.

Biodiversité et milieux naturels
Les incidences sur la faune et la flore varient selon les secteurs :

Secteur Champ de Roger : Les enjeux sont jugés faibles à modérés. L’OAP impose la préservation du milieu arboré au nord et de la haie centrale, qui servent de zones refuges pour la faune. Environ 1 hectare de friche sera toutefois altéré par les constructions.

Secteur Les Combals : Ce site présente un intérêt écologique plus marqué, étant un habitat potentiel pour des espèces protégées comme le Lézard ocellé, la Pie-grièche à tête rousse ou l’Aigle de Bonelli. Pour limiter l'impact, l'urbanisation est cantonnée à la partie ouest, la moins sensible, tandis que les 2/3 est et la ripisylve du ruisseau (corridor écologique) sont strictement préservés.

Zones humides et ressources en eau

Zones humides : Elles ont été identifiées sur 0,8 ha aux Combals (nord et est) et 0,1 ha à Champ de Roger (nord). Elles sont intégralement exclues de tout aménagement par les OAP et les classements en zones A3 ou N. Eau potable : Les besoins des 220 nouveaux habitants (environ 12 000 m³/an) sont jugés compatibles avec les capacités de production de l'importation du Lez. Assainissement : La station d'épuration communale, d'une capacité de 4 000 EH, peut absorber les 300 EH supplémentaires induits par le projet, son taux de charge passant de 68 % à 75 %.

Risques naturels

Inondation : Les deux secteurs sont bordés par des zones de risque grave (zone rouge du PPRi) le long des ruisseaux du Valada et des Combals. Les OAP intègrent ces zones comme strictement inconstructibles, assurant la sécurité des biens et des personnes. Feu de forêt : Les secteurs Champ de Roger et Les Combals sont situés hors de l'aléa feu de forêt. Mouvement de terrain : Les zones sont situées dans un secteur d'exposition forte au retrait-gonflement des argiles, ce qui nécessitera des mesures constructives spécifiques.

Paysage et cadre de vie

L'urbanisation de la « dent creuse » de Champ de Roger transformera un site vierge en quartier d'habitation, fermant partiellement les vues sur les collines boisées depuis la rue du Mas Castel. Pour Les Combals, le projet crée une nouvelle entrée de ville. Les impacts visuels sont atténués par des prescriptions architecturales (hauteurs limitées, unité de structure) et la création d'espaces tampons végétalisés et de liaisons douces (chemins piétonniers, jardins partagés).

IV. **LES ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE**

IV.I. Avis des personnes publiques associées

Courriers envoyés :

En application du 4° de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter : « Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ».
Le dossier de modification n°3 du PLU de Vailhauquès a été transmis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme par courrier le 14/11/2025.

PLU de Vailhauquès modification n°3 – Eléments de réponse aux observations des Personnes Publiques Associées

Liste des PPA associées ou consultées

PPA	Réponse	Avis		
		Favorable	Favorable avec réserves	Défavorable
Préfet / DDTM	Oui			
Département 34	Oui			
MRAE / DREAL	Oui	Plusieurs recommandations émises		
Chambre d'Agriculture 34	Oui			
CCGPSL	Oui			
CCI 34	Non			
Chambre des Métiers 34	Non			
CR Occitanie	Non			

PPA	Observations émises	Réponses apportées par la commune	Pièces du dossier concernées
CCGPSL	Sans objet (aucune demande particulière)	Sans objet	Sans objet
CA34	Sans objet (aucune demande particulière)	Sans objet	Sans objet
CD34	Sur la nécessité de réaliser une étude pour le dimensionnement des accès sur la RD111	Sans objet (étude à réaliser dans le cadre de la demande d'autorisation en phase pré-opérationnelle)	
	Sur l'intérêt d'intégrer dans l'OAP « Champ de Roger » des références indicatives sur la typologie d'habitat prévue	Sans objet (cela n'a pas sa place dans une OAP) ; toutefois, des références indicatives pourront être intégrées à la Notice de Présentation	Notice de Présentation
	Sur l'intérêt de présenter dans l'OAP « Les Combals » des coupes de	Une ou plusieurs coupes de principe pourront être intégrées dans la Notice de	

	principes visant à illustrer l'intégration du projet en entrée de ville	Présentation (chapitre 5.2.2 sur l'incidence du projet sur le paysage) ; l'intégration de ces coupes dans l'OAP est en effet jugée trop « risquée » sachant que le projet présenté n'est pas suffisamment précis pour rendre ces coupes « opposables ».	Notice de Présentation
	Sur l'intérêt de préciser dans l'OAP « Les Combals » le traitement des franges (plantations, qualité, etc)	Sans objet ; concernant les espèces végétales à privilégier, le règlement du PLU intègre une annexe « Prescriptions relatives aux essences végétales à utiliser dans les espaces libres (plaquette du CAUE 34) »	
MRAe	Sur la nécessité de préciser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Les consommations « ENAF » entre 2011 et 2021 seront présentées dans la Notice de Présentation, de même que les perspectives de consommation prévue entre 2021 et 2031. La trajectoire prévue dans le SRADDET sera rappelée.	Notice de Présentation
	Sur la demande 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	**Cf. réponse observation DDTM Point 3.1**	OAP Notice de Présentation
	Sur la demande 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 modification	Des éléments plus détaillés relatifs au fonctionnement de la STEP seront ajoutés à la Notice de Présentation (chapitre 5.5.1).	Notice de Présentation
	Sur la recommandation 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	Sur le secteur « Les Combals », la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre du projet a déjà permis d'éviter les secteurs présentant les enjeux naturalistes les plus importants. Les impacts résiduels modérés à forts concernent une superficie de projet réduite, comportant une partie d'espace vert et de zone de rétention pluviale non artificialisée. En l'état des réflexions et des niveaux de définition du projet indiqués dans l'OAP, la portion de secteur en enjeu modéré à très fort n'a pu être complètement évitée. En phase pré-opérationnelle du projet, de nouvelles études plus complètes seront menées afin d'améliorer la prise en compte de l'environnement et limiter les effets du projet : Réexamen des orientations du projet et de la situation précise des emprises	

		constructibles, des espaces publics aménagés et des équipements ; Réalisation d'études techniques et thématiques avancées, notamment écologiques, avec une pression d'inventaires suffisante, l'application de la séquence « ERC » allant, si besoin, jusqu'à la proposition de mesures compensatoires. (Celles-ci seraient examinées en phase projet, notamment lors de la demande des autorisations d'urbanisme et environnementales, plus qu'en phase de planification c'est-à-dire au stade de la présente modification du PLU).	Évaluation environnementale
	Sur la recommandation 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	Il est déjà indiqué que le secteur « Les Combals » comporte une trame verte et bleu qualitative et traversante d'Ouest en Est, au droit du ruisseau des Combals. La fonctionnalité écologique globale de cette « TVB » sera précisée dans le dossier. L'ensemble des corridors verts principaux du secteur sont préservés par évitement du projet. Ils sont matérialisés sur le schéma de l'OAP comme secteurs à préserver. Ces corridors verts locaux sont essentiels dans le déplacement et comme zone refuge des espèces au sein de la plaine agricole et en accompagnement des trames bleues du secteur (fossés, petits cours d'eau).	Évaluation environnementale
DDTM 34	Point 1 : ne pas faire apparaître les modifications liées à la procédure de RA n°2 (Domaine de Montlobre)	**Erreur matérielle** : les documents graphiques seront modifiés en conséquence.	Règlement graphique
	Point 2 : demande de supprimer la référence à la SMS en zone UD1 + l'ancien périmètre de SMS sur Lacoste (parcelle AH49)	**Erreurs matérielles** : le règlement écrit et les documents graphiques seront modifiés en conséquence.	Règlement graphique Règlement écrit
	Point 2 : demande que les objectifs de production de LLS soient mentionnés dans le règlement écrit pour les nouvelles zones 1AU3a et 1AU4	**Le règlement écrit sera complété en fixant pour chaque zone le % imposé de LLS.**	Règlement écrit
	Point 2 : demande d'intégrer au RE des obligations pour le stationnement des vélos	**Le règlement écrit sera complété en conséquence.**	Règlement écrit
	Point 3.1 : observations sur le phasage de réalisation des opérations « Champ de Roger » et « Les Combals »	**Il est proposé le nouveau phasage suivant :** **« Champ de Roger » résidence séniors à l'horizon 2026 (pour le démarrage des travaux)** **« Champ de Roger » programme de logements à l'horizon 2028**	OAP

		- **« Les Combals » à l'horizon 2028 chelonnée sur 5 ans** (il semble inopportun de étailler ce phasage dans l'OAP sachant que le rojet présenté n'est pas suffisamment avancé pour rendre le phasage « opposable ».)	Notice de Présentation
	Point 3.2 : prise en compte du risque inondation dans les projets de franchissements des cours d'eau	Les contraintes mentionnées seront rappelées dans la Notice de Présentation.	Notice de Présentation
	Point 3.3 : sur l'OAP « Champ de Roger » et la cohérence avec le règlement écrit	**Le règlement écrit sera précisé sur les règles d'implantation, de retrait, de hauteur et de traitement des espaces libres en cohérence avec les principes de l'OAP.**	Règlement écrit
	Point 3.4 : sur l'OAP « Les Combals » et la cohérence avec le règlement écrit	**Le principe de mixage des hauteurs des constructions édifiées en bordure de la RD sera précisé dans l'OAP.** **La contradiction concernant les logements individuels et groupés sera corrigée.** **Les précisions concernant le stationnement et le rappel des obligations issues de la loi APER seront apportées.** **Les précisions relatives à l'interface entre zone 1AU4 et zone A seront apportées.** La Notice de Présentation mentionnera les principes de gestion et de traitement de cette interface. **Les précisions concernant la gestion de l'eau seront apportées**.	**OAP** Notice de Présentation
	Point 4 : observations sur la forme	Les corrections seront effectuées en conséquence.	

Les personnes publiques associées suivantes ont donné leur avis avant le début de l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de Vailhauquès :

Les avis reçus sur le projet de modification N°3 du PLU de Vailhauquès sont joints au dossier d'enquête publique.

IV.2. Observation du public

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DE LA MAIRIE	COMMENTAIRES DE LA CE
NOM **TRABELSSI Célia** Renseignements sur les liaisons douces sur la zone des Combals.	Concernant les liaisons douces en particlulier la connexion entre le futur quartier des Combals et le réseau de cheminements piétonniers existants, les enjeux sont détaillés dans la Notice de présentation au chapitre 5.4.2. La volonté de la commune est de renforcer le maillage de cheminements doux dans l'enveloppe urbaine afin d'inciter les habitants à opter, pour les trajets de courte distance notamment, pour des modes de transport alternatifs autre que la voiture individuelle. Celà suppose le déploiement de liaisons piétonnes attractives et sécurisées. Cet objectif va dans le sens d'une préservation de la qualité de vie des habitants (moins de nuisances liées à la voiture) et de la prise en compte des enjeux de réduction des émissions de CO_2 et de lutte contre le réchauffement climatique.	SANS
POUGET H. Je viens à la mairie de Vailhauquès ce matin pour rencontrer les enquêteurs publics concernant la modification du PLU et le projet de construction sur le champ de Roger. Étant voisin direct au 134 chemin des Rossignols à Vailhauquès, nos interrogations sont multiples concernant les nuisances liées à ce projet : circulation, bruit, vis à vis direct, zone inondable... Nous ferons un **courrier** plus détaillé et le déposerons en Mairie afin de faire valoir nos doléances avant le 26 mars.	Les réponses à cette observation renvoient aux chapitres 5.2.1 et 5.3.1 de la Notice de présentation. Le terme de « nuisances » vis-à-vis de l'urbanisation prévue est certes approprié en période de travaux mais semble exagéré en situation future, d'autant que Champ de Roger est une « dent creuse » complètement insérée dans un tissu urbain existant. La zone est par ailleurs partiellement urbanisée (plusieurs habitations existantes dont 2 sont situées en limite de la zone inondable) et le choix d'une urbanisation future découle du PLU approuvé en 2017. Il n'y a aucun impact de l'urbanisation future sur la zone inondable qui est préservée.	La réponse de la Mairie est adaptée

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DE LA MAIRIE	COMMENTAIRES DE LA CE
DU SAUSAY Habitant au mas de Lacoste, je suis directement concerné par le projet de construction de 60 logements qui seront en face de ma maison (et piscine) – Référence COMBAL 1AU4. Je suis opposé à la réalisation de bâtiments en R+2 qui, d'après les plans et malgré la distance prévue de 20 m, seront en vue droite et directe de ma maison.	Sur cette observation, les réponses peuvent renvoyer au chapitre 5.2.2 de la Notice de présentation. L'OAP mentionne « un retrait important du bâti en façade sur la route de Montarnaud (retrait qui permet d'intégrer une contre-allée, des aires de stationnement et des plantations). De plus, « l'implantation « en peigne » des bâtiments permet de ménager des coupures visuelles vers la plaine et le grand paysage depuis la route. » Une coupe de principe visant à illustrer la dimension et le traitement du recul paysager prévu en bordure de la RD est intégrée à la Notide de présentation.	SANS
POUGET MESSIOUX Dépôt d'un courrier avec des questions concernant l'avis d'enquête publique sur la modification du PLU et le projet sur le champ de Roger.	Les projets se conformeront aux dispositions du PLU approuvé pour la gestion et la rétention des eaux pluviales (rétention par opération à prévoir). Concernant la circulation, la réponse renvoie au chapitre 5.4.1 de la NdP. Aucune mesure spécifique n'est prévue sauf pour les obligations en matière de stationnement qui minimiseront les effets du stationnement "sauvage" aux abords de la zone. Concerant les effets liés à l'intégration paysagère, ils seront limités (hauteurs limitées à R+1) et compensés par une composition urbaine et paysagère de qualité.	SANS
CASTEL Pierre Je prends acte du classement en 1AU4 d'une partie des Combals. Je regrette cette diminution de la future zone d'extension du village car elle ne permet plus de faire un projet d'ensemble cohérent réalisé en plusieurs tranches de travaux. Je note que le secteur des Combals se voit grêvé de dispositions relatives aux zones humides qui n'ont pas été appliquées pour le secteur situé de l'autre côté du ruisseau. Quelle en est la justification ? Quel "événement " s 'est -il produit après la construction de toutes ces villas pour que les terrains de part et d'autre du ruisseau deviennent brusquement humides et inconstructibles uniquement sur la berge des Combals ? PS: Le dossier consulté ce jour en mairie ne comprend pas la réponse de la mairie aux observations portées par les PPA.	La réduction de la future zone d'extension du village, sur une partie des Combals, traduit l'adéquation entre les besoins réels communaux en matière de développement d'une offre de logements avec la prise en compte des enjeux environnementaux et spécifiquement de biodiversité, avec l'application de la séquence ERC (consistant à éviter au maximum les enjeux, réduire ensuite et compenser si besoin en dernier lieu). Ainsi, les deux-tiers environ du site en partie Est ont été retirés afin de préserver les habitats naturels à enjeux et permettre néanmoins un programme d'aménagement cohérent. Au regard du plan de zonage, le secteur ne présente pas de zone humide associée au ruisseau, il n'y a pas de dispositions spécifiques sur ce point. Les dispositions graphiques sur et aux abords du ruisseau sont l'espace identifié en trame verte et bleue, la zone inondable autour du cours d'eau et la zone non aedificandi de 10 m sur chaque rive de part et d'autre du ruisseau.Les zones humides identifiées au règlement graphique sont situées au Nord du village.Une zone humide existante a néanmoins été identifiée dans le diagnostic du bureau d'étude naturaliste sur le secteur des Combals, dans le quart Sud-est du site à proximité du ruisseau de la Plaine, en zone A3, sans aménagements prévus (maintien de l'occupation du sol existante et de ses usages).	SANS

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DE LA MAIRIE	COMMENTAIRES DE LA CE
MOUYSSET Gilbert Après consultation du projet , nous souhaiterions savoir comment sera prise en compte la proximité entre les nouveaux Vailhauquois et l'activité agricole (traitements, bruit machines...) La réalisation de bâtiments R+2 nous pose question : Est-ce une nécessité ? Comment vont être organisées les sorties de lotissement sur la RD111 ? Comment vont être aménagées les voies de communication entre Vailhauquès et Montpellier, vu le flot grandissant de véhicules. Qu'est-ce qui est prévu au niveau stationnement?	Les réponses à l'observation relative à l'interface entre zone agricole et futur quartier renvoient aux chapitres 5.3.2 et 4.2 de la Notice de présentation. Le programme de construction prévoit une diversité de logements (logements intermédiaires, logements collectifs à R+2 maximum et logements individuels) suivant des formes compactes permettant de répondre aux objectifs du SCoT (densité minimale de 20 logts/ha) et à la volonté de réduire au maximum la consommation d'espaces agricoles (volonté de s'inscrire dans une trajectoire de réduction de 50% de la consommation d'ENAF). Les réponses à l'observation relative au circulations et aux accès renvoient au chapitre 5.4.1 de la NdP. Le PLU intègre des obligations en matière de statonnement dont le stationnement collectif "visiteurs" localisé sur plusieurs aires dédiées en bordure de la RD (aires de stationnement plantées).	**La proximité d'une zone agricole exploitée engendrera des nuisances sonores relatives qui devront être acceptées par les futurs habitants en sachant qu'elles ne seront que les ponctuelles.**
DELON Jérémy Je viens par la présent texte, m'opposer au projet de "création d'une passerelle" reliant la rue des amandiers au futur lotissement sur la zone du Combals. Elle me semble inutile, inadaptée et coûteuse alors qu'un chemin piéton est déjà existant à quelques mètres pour ce même type d'usage. De plus la rue des amandiers est dépourvue de place de stationnement suffisante. La zone prévue au projet est utilisée de ce fait pour du stationnement régulier et également fait office de zone de retournement quotidien de tout type de véhicule, allant de la voiture au camion. Je précise également que des enfants viennent jouer au niveau du projet, au pied du cours d'eau. Une autre solution est possible, écologique et économique tout en restant dans le sécuritaire, en passant par la sortie prévue du nouveau lotissement donnant directement sur le trottoir existant route de Montarnaud .Il y a que quelques mètres à faire pour arriver au chemin piéton existant du lottissement des miccocouliers. De plus le projet de la passerelle amène une suppression d'une partie du poumon vert existant et une dégradation visuelle.	voir réponse ci-dessus TRABELSSI Célia La réalisation de la passerelle à l'endroit indiqué dans l'OAP répond aux enjeux suivants : - assurer une liaison sécurisée et ludique la plus courte possible entre le nouveau quartier et le "cœur de ville" (équipements, CC); - mettre en connexion les cheminements créés au sein du nouveau quartier avec ceux existants (ronde de Vailhauquès et piétonnier existant entre la rue des Amandiers et la rue des Jujubiers).	SANS
DELOS / ESTEBAN Etant propriétaires d'une parcelle sur le projet 1 AU4, le nombre de logements indiquent qu'il n' aura pas de maisons individuelles même sur peu de surface , nos enfants ne pourront donc pas être propriétaires. Natifs de plusieurs générations, nous trouvons cela dommage. Est-ce vraiment nécessaire autant de logement?	Le programme de construction mentionné dans l'OAP prévoit la possibilité de réaliser quelques logements individuels groupés (parte Est de la zone).la commune n'envisage pas d'individuel diffus sur la zone (sauf si c'est le choix des nouveaux élus). Étant donné les contraintes de place, les logements individuels seraient soit en ordre groupé, soit semi-groupé (maisons accolées par 2)	**La requête de ces habitantes concernent les logements individuels diffus afin de pouvoir loger leurs enfants sur la commune.**

OBSERVATIONS DU PUBLIC	RÉPONSES DE LA MAIRIE	COMMENTAIRES DE LA CE
CIEMNIEWSKI Nicolas KONIG Mélanie Madame, Monsieur, Suite à l'enquête publique relative au projet de construction situé à proximité immédiate de notre propriété, nous souhaitons vous faire part de notre position ainsi que de certaines interrogations. Nous tenons tout d'abord à préciser que nous ne nous opposons pas à ce projet. Néanmoins, compte tenu de sa proximité immédiate avec notre terrain, nous souhaiterions obtenir des éclaircissements sur plusieurs points importants. Concernant la création du chemin piétonnier, nous nous interrogeons sur les mesures qui seront mises en place afin de limiter les nuisances visuelles, sonores ainsi que les atteintes à l'intimité des riverains. Nous souhaiterions notamment savoir quelles solutions sont envisagées pour réduire les problématiques de vis-à-vis direct avec notre habitation. Par ailleurs, nous sommes préoccupés par l'impact potentiel de ce projet sur la valeur de notre bien immobilier. Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous préciser si des dispositifs ou aménagements sont prévus pour limiter cette éventuelle dépréciation. S'agissant de la phase de travaux, nous souhaitons être informés des dispositions qui seront prises afin de limiter les nuisances liées au chantier, notamment en matière de pollution, de bruit, d'horaires d'intervention et de circulation des engins. Nous attirons également votre attention sur le fait que la clôture actuellement en place en fond de notre terrain a été implantée pour des raisons pratiques et ne correspond pas strictement aux limites cadastrales de notre propriété. Nous vous demandons donc de veiller à ce qu'aucun empiètement n'ait lieu sur notre terrain lors des travaux. De même, nous souhaitons que nos arbres présents à proximité soient préservés et ne subissent aucune dégradation. Dans l'attente de vos réponses, nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre demande et restons à votre disposition pour tout échange complémentaire. Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées	Concernant l'observation relative à la préservation de l'intimité des habitations riveraines et des éventuelles "nuisances", le projet "Champ de Roger" prévoit le maintien de la haie d'arbres existante et la création d'un espace tampon paysager. Cette frange paysagère constituera une séparation entre les habitations existantes et le nouveau quartier avec son cheminement piétonnier. À noter que les habitations existantes pourront bénéficier de cette nouvelle liaison piétonne réalisée vers le Valada. Les mesures de réduction des impacts en phase travaux seront définies au stade de la demande d'autorisation qui sera déposée en mairie (permis de construire et permis d'aménager).	SANS
MATDEN Observation sur la modification du PLU soumise à l'enquête publique (mail joint)	voir fichier joint	La démarrage de l'opération Champ de Roger ne devra intervenir qu' au démarrage de la deuxième phase de Champ de Roger soit **après 2028.**

IV.3. Notification du procès-verbal des observations

Procès-verbal transmis par mail le 27/03/2026.

IV.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu à la Commissaire Enquêtrice par voie électronique le 01/04/2026.
Il est joint en **annexe 5**.

IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte les réponses nécessaires aux observations des Personnes Publiques Associées et du public.

Fait à PÉZENAS, le 03 avril 2026

Sophie ARMING



Commissaire Enquêtrice

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La commune de Vailhauquès, située dans le département de l'Hérault, s'inscrit dans un territoire à la fois marqué par une forte identité naturelle et une dynamique de croissance maîtrisée aux portes de Montpellier. Vailhauquès se trouve à environ 15 km au nord-ouest de Montpellier. Elle appartient à la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup et partage ses limites avec les communes de Montarnaud, Argelliers, Murles, Combaillaux et Grabels. La commune s'étend sur 1 613 hectares. Son paysage est varié, alternant entre des plateaux calcaires (causses), des garrigues et des vallées encaissées. Le réseau hydrographique est dominé par la Mosson, qui traverse le territoire d'ouest en est, ainsi que par plusieurs affluents comme l'Arnède ou le ruisseau des Combals. Au dernier recensement de 2022, la commune comptait 2 684 habitants. Bien que la croissance se soit ralentie ces dernières années (+0,5 % par an entre 2015 et 2022), la commune maintient un objectif de 3 500 habitants à l'horizon 2030.

Le secteur du logement connaît une certaine tension immobilière, accentuée par la hausse des taux d'intérêt et l'augmentation du prix des matières premières, ce qui nécessite la programmation de nouveaux logements diversifiés. Les espaces naturels (forêts et garrigues) sont prépondérants et représentent 59 % du territoire. Une grande partie nord-ouest est classée en ZNIEFF de type II (« Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais »), formant une véritable « ceinture verte » autour du village. L'agriculture occupe 28 % des sols. Si la viticulture reste emblématique (notamment les terroirs en AOP comme Montlobre), on observe une diversification vers les productions fruitières et les circuits courts.

L'ÉCOPARC Bel-Air : Situé au sud de la commune, ce parc d'activités de 50 hectares est le moteur économique local. Orienté vers le développement durable (énergies renouvelables, éco-construction), il comptait environ 300 emplois en 2016 et prévoit d'en créer plus de 200 supplémentaires d'ici 2027. La municipalité ambitionne d'atteindre un ratio d'un emploi pour un actif résidant d'ici 2030, afin de limiter les déplacements pendulaires vers Montpellier.

Le PLU : Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé en 2017. La modification n°3 vise à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation (« Champ de Roger » et « Les Combals ») tout en s'inscrivant dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) par la réduction des enveloppes d'extension initialement prévues. La commune cherche à affirmer sa centralité urbaine autour du « Nouveau Centre » (secteur du Salet) tout en préservant son caractère de « village vert ».

L'arrêté du Maire du **05/02/2026** prescrit la modification N°3 du PLU.

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°3 du PLU de Vailhauquès.

La modification du PLU de Vailhauquès, poursuit les objectifs suivants :

Vailhauquès fait partie de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup.
Cette communauté de communes a été créée en 2002 et est constituée de **36 communes**.
Vailhauquès représente la pointe sud du territoire de cette intercommunalité.
La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) du Grand Pic Saint-Loup. Elle doit également respecter les orientations du Programme Local de l'Habitat (**PLH**) et du Plan Climat Air Énergie Territorial (**PCAET**) définis à l'échelle communautaire.

Ses compétences :

En 2022, les compétences de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup sont les suivantes :

- **Compétences obligatoires :**
  - Aménagement de l'espace communautaire
  - Développement économique
  - Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI)
  - Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés
  - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs
  - Assainissement des eaux usées
  - Eau

- **Compétences supplémentaires :**
  - Eau brute
  - Compétences relatives à la thématique EAU (lutte contre la pollution, surveillance de la ressource en eau...)
  - Protection et mise en valeur de l'environnement
  - Politique du logement et du cadre de vie
  - Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
  - Construction, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
  - Animations sportives, culturelles, touristiques et de loisirs
  - Action sociale d'intérêt communautaire
  - Participation à une convention France Services
  - Chambre funéraire intercommunale

Les documents de planification de rang supérieur

Pour ce projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Vailhauquès doit assurer la compatibilité de son document avec plusieurs documents de planification de rang supérieur, allant de l'échelle régionale à l'échelle locale.
Principaux documents qui s'appliquent :

Documents à l'échelle régionale et inter-régionale

Le SRADDET Occitanie (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) : Adopté en 2022, il fixe les priorités régionales en matière d'habitat, de gestion économe de l'espace (trajectoire ZAN) et de biodiversité. Il intègre désormais l'ancien **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Écologique) pour la préservation des continuités écologiques.

Le SDAGE Rhône – Méditerranée (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : Ce document fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et la protection des milieux aquatiques.

2. Documents à l'échelle territoriale (SCoT et Intercommunalité)

Le SCoT du Pic St-Loup Haute Vallée de l'Hérault : Approuvé en 2019, c'est le document pivot. Il impose notamment à Vailhauquès de ne pas consommer plus de **13,3 hectares** pour l'habitat entre 2013 et 2030 et fixe une densité minimale de **20 logements par hectare** pour les nouvelles opérations.

Le PLH du Grand Pic Saint-Loup (Programme Local de l'Habitat) : Approuvé en 2023, il définit les objectifs de production de logements abordables. Pour Vailhauquès, il assigne un objectif de production de **17 logements locatifs sociaux (LLS)** sur la période 2023-2029.

Le PCAET du Grand Pic Saint-Loup (Plan Climat Air Énergie Territorial) : Il définit les orientations stratégiques pour la transition énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de la qualité de l'air.

3. Documents relatifs à la gestion de l'eau et des risques

Le SAGE Lez-Mosson-Étangs Palavasiens : Déclinaison locale du SDAGE, il précise les objectifs de protection des zones humides et des ressources en eau spécifiques au bassin versant.

Le PPRi « Mosson Amont » (Plan de Prévention des Risques Inondation) : Approuvé en 2001, ses zones de danger (notamment les zones rouges inconstructibles) doivent être strictement reportées et respectées dans le PLU et les nouvelles OAP.

La modification n°3 du PLU a été conçue pour maintenir ou renforcer la compatibilité avec l'ensemble de ces orientations de rang supérieur.

Le cadre juridique de l'enquête :

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore

inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.» Article L.153-40-1 du code de l'urbanisme

« A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisés au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151- 4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.».

Article L 153-41 du code de l'Urbanisme :

- « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre ll du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire lorsqu'il a pour effet :
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2º Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3º Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4º Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code ».

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de Vailhauquès. Cette procédure est conforme aux articles **L-123-1** et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la 3ème modification de son document d'urbanisme procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifié par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

M. le Maire a donc, par arrêté du **05/02/2026** prescrit la troisième modification du plan local d'urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, toutes les permanences de la commissaire enquêtrice ont été tenues et aucun incident n'est à signaler.

1) Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la 3ème

modification du PLU de Vailhauquès,

Après avoir rencontré :

Monsieur AL MALLAK Maire de Vailhauquès
Madame CHEYLAN DGS
Monsieur SOLER du BE KREPIS

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie et sur le territoire de la commune conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune,
Après avoir vérifié que toutes les PPA avaient été dûment informées de ce projet de modification N°3,
Après avoir tenu en mairie de Vailhauquès les permanences prévues par l'arrêté municipal **du 05 février 2026,**
Après avoir étudié les réponses et observations des PPA parvenues par courrier,
Après avoir analysé le dossier,
Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA, à mes interrogations, et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes ou remarques formulées,

Je formule les conclusions suivantes :

Concernant cette modification N°3.

Une trajectoire affirmée vers la sobriété foncière (ZAN)
Je constate le passage d'une urbanisation extensive à un modèle de sobriété foncière. Le projet réduit drastiquement l'enveloppe urbaine initialement prévue en 2017 :

Le secteur des Combals est réduit des deux tiers (de 8,25 ha à 2,7 ha).

Le secteur Lacoste est définitivement abandonné au profit d'un classement en zone naturelle (N1).

Globalement, la commune « restitue » plus de 6 hectares aux zones agricoles et naturelles par rapport au plan initial, s'inscrivant ainsi dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Un renforcement concret de la mixité sociale et intergénérationnelle
Le projet marque une rupture avec le modèle du « tout pavillonnaire » pour favoriser un « village urbain » plus dense et inclusif :

Logement social : La modification garantit la réalisation d'au moins 20 logements locatifs sociaux (LLS), ce qui compense largement la suppression de l'ancienne servitude de l'Enclos (qui n'en prévoyait que 6).

Séniors : L'ouverture de Champ de Roger permet la création d'une résidence séniors de 15 logements dès 2028, favorisant le parcours résidentiel au sein du village.

Une haute protection de l'environnement et des ressources
L'analyse environnementale conclut que les impacts sont maîtrisés grâce à des mesures d'évitement strictes intégrées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Préservation de la biodiversité : Les zones les plus sensibles (ripisylves, zones humides, corridors écologiques) sont exclues de toute construction.

Gestion des risques : Le projet intègre rigoureusement le PPRi, rendant inconstructibles les lits majeurs des ruisseaux du Valada et des Combals pour assurer la sécurité des populations.

Ressources : Les capacités en eau potable et le dimensionnement de la station d'épuration sont jugés suffisants pour absorber la croissance démographique prévue.

Une validation par les instances administratives et le public

Le projet bénéficie d'un contexte institutionnel favorable :

Avis des autorités : Le Conseil Départemental de l'Hérault a rendu un avis favorable, saluant un projet intégrant les objectifs de mixité sociale et de sobriété foncière.

Adhésion locale : Le bilan de la concertation préalable est globalement favorable. La réunion publique n'a pas révélé d'opposition majeure, les habitants s'étant principalement interrogés sur des points techniques comme le stationnement ou les liaisons douces.

Enfin, le projet assure la compatibilité du PLU avec les normes supérieures (SCoT, SRADDET, SDAGE) tout en respectant l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.
En résumé, cette modification n°3 permet à Vailhauquès d'évoluer vers un développement maîtrisé, plus économe en espace, plus solidaire socialement et mieux protégé face aux enjeux environnementaux du territoire.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès de moi lors de mes permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, soit par mail à l'adresse suivante :
enquete.pub.vailhauques@gmail.com.

Le Maître d'Ouvrage répond dans son mémoire aux demandes et interrogations formulées par les PPA , le public et la CE.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la modification N°3 de la commune de Vailhauquès**,**

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : Quelques documents d'une autre procédure étaient présents.

Cette enquête publique a été conduite par moi-même, Sophie ARMING, désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier décision **N° E26000007/34 du 27/01/2026**. L'autorité organisatrice est la mairie de Vailhauquès par son maire. C'est par un arrêté en date du **05/02/2026**, que celui-ci a prescrit l'enquête publique. Avant le début de l'enquête, j'ai provoqué un premier échange téléphonique. Cet appel a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par moi-même. S'en est suivie une réunion de présentation du dossier jeudi 19/02/2026 à la mairie de Vailhauquès, en présence de Madame CHEYLAN DGS à la mairie de Vailhauquès et de Monsieur SOLER du Bureau d'Etudes KREPIS.

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de modification **N°3** de la commune de Vailhauquès.
Elle s'est déroulée durant 30 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était domicilié :

Mairie de Vailhauquès
41 Rue de l'Espandidou
34570 VAILHAUQUES

Le PV de clôture d'enquête rédigé par la CE est joint en **annexe 5.**

Conclusion partielle sur l'aspect règlementaire : La procédure d'enquête, au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Monsieur le Maire de Vailhauquès. : **avis favorable.**

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation :

- Publication de l'ouverture de l'enquête publique dans 2 journaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique :

- MIDI LIBRE :
  - 1er avis le 08/02/2026
  - 2ème avis le 02/03/2026

- HERAULT TRIBUNE :
  - Publication internet 1er avis le 09/02/2026
  - Publication internet 2ème avis le 02/03/2026

L'avis d'enquête a également été affiché en mairie de Vailhauquès avec en complément l'avis d'enquête sur le site de la commune.

Un dossier complet et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie de Vailhauquès. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public en mairie.
Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée précisée dans l'arrêté de prescription : enquete.pub.vailhauques@gmail.com.

La participation du public et les observations formulées :
Il y a eu 8 observations du public sur le registre d'enquête, le dépôt d'1 courrier reçu lors des permanences et 2 observations reçues sur l'adresse mail dédiée.

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

Malgré une erreur de taille d'affiche (A3 au lieu de A2), cette maladresse n'a pas nui à la bonne information du public, compte tenu de tous les moyens de communication mis en œuvre : **Avis favorable.**

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents de niveau supérieur :

L'étude du dossier présenté confirme que le projet est compatible avec le SCoT.

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur :

Avis favorable.

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :

Le mémoire en réponse apporte des réponses aux observations du public et de la commissaire enquêtrice : **Avis favorable.**

***Conclusion générale sur le projet* :**

Je considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique ont été respectées. Que le projet de modification N°3 de la commune de Vailhauquès avec pour objectifs de modifier le dossier d'OAP, adapter certaines prescriptions etc.… Cette modification

s'inscrit donc dans le champ d'application énoncé dans l'article L 153-41 du code de l'urbanisme. Elle intègre des ajustements qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document (PLU).

Le projet prend en compte l'ensemble des contraintes réglementaires et environnementales qui s'imposent sur le territoire de la commune. Il n'a pas fait l'objet de contestations majeures du public ; et aux questions posées, le Maître d'Ouvrage a apporté des réponses adaptées.
Le tout justifiant **l'avis favorable ci**-après :

Après avoir rencontré :

Monsieur AL MALLAK Maire de Vailhauquès.
Madame CHEYLAN DGS
Monsieur SOLER du Bureau d'Etudes KREPIS

Après avoir contrôlé que l'information du public avait été réalisée par voie de presse et par affichage en mairie conformément à la réglementation en vigueur ainsi que sur le site internet de la commune,

Après avoir tenu en mairie de Vailhauquès les permanences prévues par l'arrêté du maire de la commune,

Après avoir analysé le dossier, j'ai constaté qu'il y avait plusieurs erreurs dans la programmation des OAP et dans la définition du type de logements, particulièrement sur les Combals.

Extrait des OAP et du rapport de présentation :

Pour la zone 1AU3 « Champ de Roger »
Phase 1 résidence séniors à l'horizon 2028
Phase 2 après 2030 ;
Pour la zone 1AU4 « Les Combals », 3 phases échelonnées sur 5 ans à partir de 2028.

La réponse ci-dessous que j'ai obtenue, n'est pas en adéquation avec les éléments du dossier d'enquête. :

Le calendrier suivant est prévu :
Pour la zone 1AU3 « Champ de Roger », phase 1 « résidence séniors » à l'horizon 2026 et phase 2 après 2028 ;
Pour la zone 1AU4 « Les Combals », 3 phases échelonnées sur 5 ans à partir de 2028.

Après avoir analysé les réponses du Maître d'Ouvrage aux observations écrites du public, je formule les conclusions suivantes :

La modification N°3 n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD et du PLU.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive

voix auprès de la commissaire enquêtrice lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse :

enquete.pub.vailhauques@gmail.com.

Le Maître d'Ouvrage répond dans son mémoire aux demandes et interrogations formulées par le public et moi-même.

Au final, j'émets un avis favorable à cette 3ème modification du PLU de la commune de Vailhauquès.
Avec les réserves suivantes :
- Les OAP des secteurs « Champ de Roger » et « Les Combals » ne pourront démarrer que lorsque la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup aura produit un rapport préconisant les mesures à prendre pour la mise en conformité de la station d'épuration et s'engagera sur un délai de réalisation, afin d'éviter toute pollution du milieu naturel.
- Le démarrage effectif des travaux de l'OAP du secteur « Les Combals » ne devra se réaliser que lorsque la 2ème phase de l'OAP du secteur « Champ de Roger » sera entamée.
- Le franchissement des ruisseaux, concernant les liaisons douces, devra se concrétiser qu'après études hydrauliques afin de maintenir le libre écoulement des eaux et de garantir la sécurité des personnes.

Fait à PEZENAS, le 03 avril 2026

Sophie ARMING



Commissaire Enquêtrice