

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Vailhauquès

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

Décembre 2016	Révision du POS et transformation en PLU Volet A : Le diagnostic communal p 3
13 Avril 2017	Approbation du PLU Volet B : Le PLU – Additif au rapport de présentation p 118
19 Février 2020	Modification du PLU n°1 Rapport de présentation additif p 234

décembre 2016

révision du POS et transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)
commune de **Vailhauquès**



II. volet A

rapport de présentation le diagnostic communal



mairie de Vailhauquès
Place de la Mairie
34 570 Vailhauquès
tél : 04 67 84 40 70
fax : 04 67 84 45 88
mairie.vailhauques@wanadoo.fr



agence Krépis
13, rue Terral
34 000 Montpellier
tel : 04 99 06 01 59
krepis@wanadoo.fr
www.krepis.fr

Liste des cartes

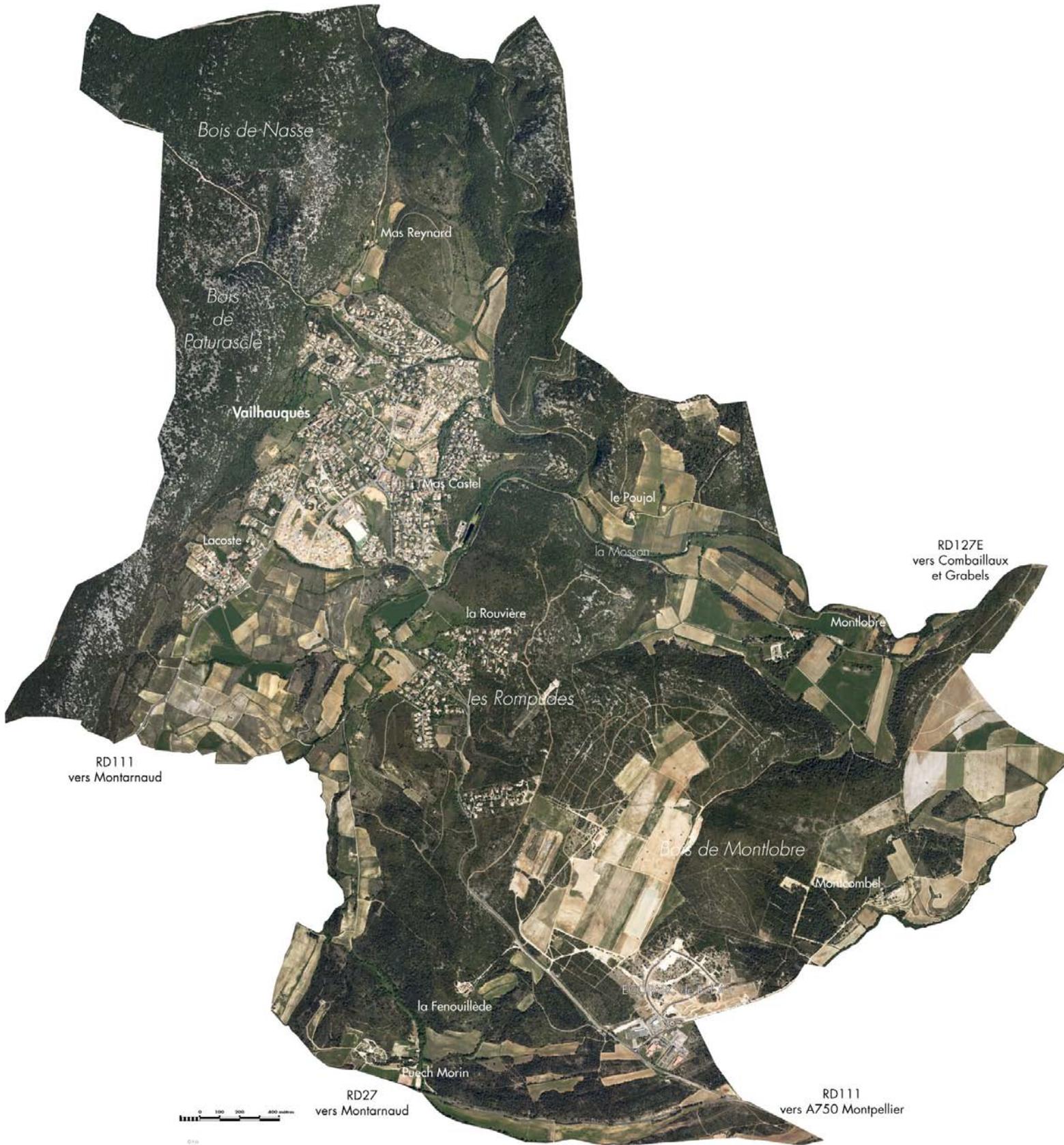
1. Présentation du territoire communal (sur fond IGN SCAN 25)
2. Situation géographique
3. Vailhauquès au sein du territoire du SCOT "Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l’Hérault"
4. Présentation du territoire communal (sur fond IGN ORTHOPHOTO 2009)
5. Relief et hydrologie
6. Périmètre du SAGE "Lez Mosson Étangs Palavasiens"
7. Occupations du sol
8. ZNIEFF des Garrigues boisées du Nord-Ouest du Montpelliérais
9. Nature des sols
10. Potentialités des sols
11. Vignoble et AOC sur Vailhauquès
12. Les composantes du grand paysage
13. Analyse critique du paysage
14. Sites archéologiques
15. Tissu urbain
16. Dynamique urbaine : contraintes, limites et tendances d'évolution
17. Polarités, centralités et espaces publics
18. Servitudes d'utilité publique (hors PM1) et contraintes
19. Risques naturels majeurs
20. Le périmètre du Grand Pic Saint-Loup
21. Intercommunalités du périmètre du SCOT
22. Communes limitrophes de Vailhauquès
23. Localisation de la ZAE de Bel-Air dans le territoire du SCOT
24. Schéma d'organisation de la ZAE de Bel-Air
25. Localisation du LIEN section RD619/RD986
26. Répartition des poids de population sur le territoire du SCOT
27. Répartition des entreprises sur le territoire du SCOT
28. Localisation des équipements urbains

Sommaire

Introduction	5	2. Enjeux soulevés dans le cadre du projet de SCOT	66
A. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL	7	3. Le développement économique intercommunal	69
1. Cadre géographique	9	4. Les équipements intercommunaux	71
1.1. Présentation et localisation	9	5. Le LIEN	73
1.2. Composantes physiques du territoire	11	C. DYNAMIQUE COMMUNALE	75
2. Environnement naturel	17	1. Contexte socio-démographique	77
2.1. Composantes naturelles	17	2. Activités économiques et dynamique locale	83
2.2. Milieux naturels protégés	19	3. Perspectives d'évolution	89
3. Espaces agricoles	23	D. SYNTHÈSE DES ENJEUX	91
3.1. Potentiel agronomique des sols	23		
3.2. Espaces et productions agricoles	25		
4. Paysage et patrimoine	29		
4.1. Le grand paysage	29		
4.2. Les unités et structures du paysage	31		
4.3. Le patrimoine bâti et archéologique	37		
5. Le territoire habité	41		
Historique de Vailhauquès			
5.1. Un développement urbain multipolaire	41		
5.2. Caractéristiques du tissu urbain	43		
5.3. Fonctionnement urbain et déplacements	47		
5.4. Les constructions en milieu agricole et naturel	51		
6. Contraintes et servitudes	55		
6.1. Servitudes d'utilité publiques	55		
6.2. Risques majeurs	57		
6.3. Autres contraintes et nuisances	61		
B. VAILHAUQUÈS DANS LE TERRITOIRE DU GRAND PIC SAINT-LOUP	63		
1. Positionnement de la commune dans le territoire du Grand Pic Saint-Loup	65		

1. Présentation du territoire communal
(© IGN 2009)

RD127E
vers Viols-le-Fort



Introduction

Par délibération du conseil municipal en date du **06 avril 2010**, la commune de Vailhauquès a décidé de prescrire la révision de son POS (Plan d'Occupation des Sols) et sa transformation en **Plan Local d'Urbanisme**.

Le présent document présente les éléments du diagnostic communal (volet A du rapport de présentation); il répond aux prescriptions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme relatif au rapport de présentation du PLU qui doit comporter :

- un **diagnostic communal** établi au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- une **analyse de l'état initial de l'environnement** communal.

Ce diagnostic a été réalisé en amont de la procédure de révision du PLU ; il a permis d'alimenter la réflexion des élus dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Différents dossiers et études récentes ont été exploités pour la réalisation de ce diagnostic :

- Rapport de présentation du POS approuvé - commune de Vailhauquès / agence Krépis
- Rapport de présentation du SCOT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault (livres 1 & 2) - février 2011
- Agenda 21 - commune de Vailhauquès
- Étude hydraulique - commune de Vailhauquès / GINGER Environnement - septembre 2006

- Étude hydraulique RD111 quartier de la Rouvière - commune de Vailhauquès / MEDIAE - novembre 2006
- Schéma Directeur d'Assainissement - commune de Vailhauquès / BCEOM - octobre 2006 (rectificatif en février 2007)
- Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) - commune de Vailhauquès / SERI - août 2010
- Atlas des paysages - DREAL Languedoc-Roussillon
- RD111 Traversée de Vailhauquès - Diagnostic paysager et orientations de projet / CG34 / MEDIAE - Atelier de paysage Claude Chazelle

Le présent diagnostic s'appuie également sur les éléments du "**Porter à Connaissance de l'État**" communiqué à la commune le 06 juillet 2011.

Enfin, la base de données cartographiques utilisée est issue des sources suivantes :

- DGI 2011 pour le cadastre numérique
- IGN Orthophoto 2001 et 2009 pour les photographies aériennes verticales
- SIG de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup pour les données "occupation du sol", "MNT", "POS" et "réseaux"

Cette étude a été réalisée au sein de l'**agence Krépis** basée à Montpellier.

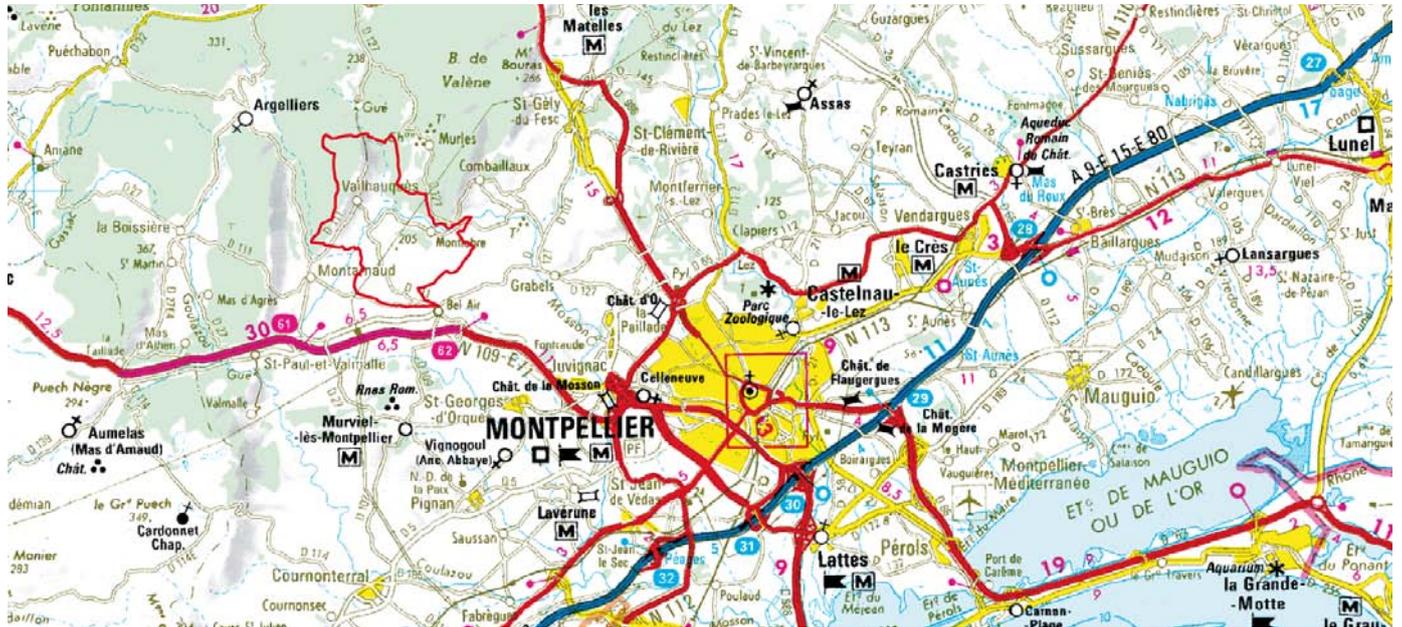


Vailhauquès depuis la route de Montarnaud

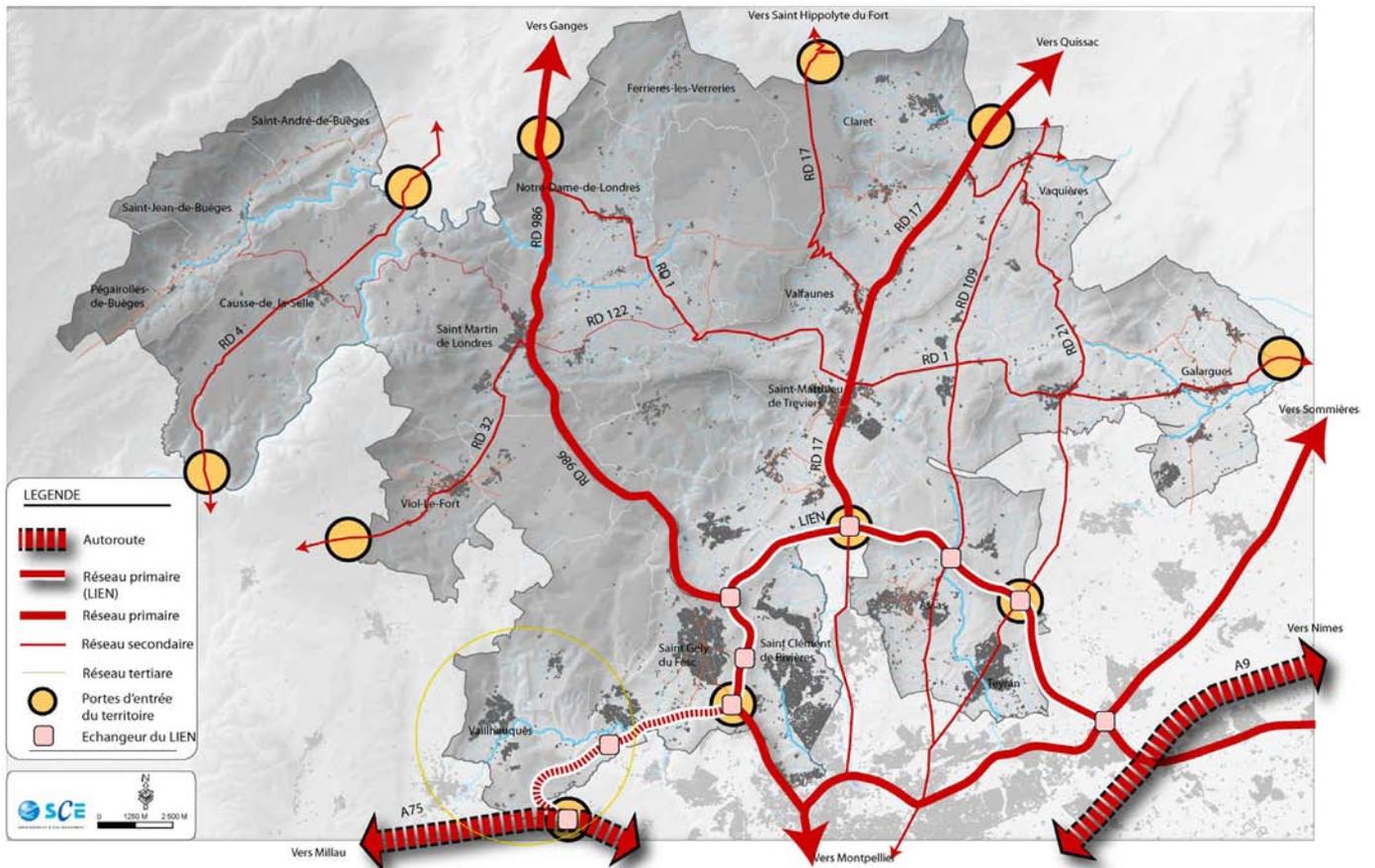


A. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

2. Situation géographique (© IGN) - échelle : 1/250 000



3. Vailhauquès au sein du territoire du SCOT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault (© SM SCOT / SCE)



1. Cadre géographique

1.1. Présentation et localisation

La commune de Vailhauquès s'étend sur une superficie de **1 613 hectares**. Il s'agit d'une commune encore très marquée par les espaces naturels et agricoles comme en témoignent les chiffres suivants* :

- densité de population : 157 habitants/km²
- **espaces artificialisés : 211 hectares**
- **espaces agricoles : 365 hectares** dont 131 hectares sont viticoles
- **espaces naturels boisés : 621 hectares** dont 116 hectares de forêt bénéficiant du régime forestier (Bois d'Asse et Bois de Paturasclé).

"Ce territoire (le territoire vailhauquois) présente surtout des intérêts écologiques, patrimoniaux et paysagers. En effet, les nombreuses petites vallées du territoire ont conservé leurs caractéristiques naturelles et présentent peu de traces d'artificialisation. Les ravins étroits forment une succession de petits canyons particulièrement esthétiques. C'est un paysage peu représenté dans le proche garrigue montpelliéraine." (source : Agenda 21)

Vailhauquès connaît depuis le début des années 70 une très forte poussée de l'urbanisation due essentiellement à la proximité de Montpellier et à l'attractivité du foncier. Ces dernières années, la pression urbaine s'est encore accrue avec l'ouverture de l'A750 et la réalisation du LIEN (Liaison Intercommunale d'Évitement Nord) dont la mise en service intégrale est prévue pour 2015.

La situation géographique de Vailhauquès est donc privilégiée au regard des voies de communication existantes à proximité du territoire communal.

Pour Vailhauquès, le développement urbain

* d'après les données de l'occupation du sol de 2009 (SIG CCGPSL)

très rapide s'est exprimé sous la forme d'une **profonde mutation**. Aujourd'hui et malgré son statut de commune "urbaine" (au sens de l'INSEE), Vailhauquès a conservé la trame d'une commune rurale marquée par une urbanisation lâche et peu structurée autour des cinq hameaux anciens du "village", de Lacoste, de la Rouvière, du Mas Castel et de la Mathe.

Vailhauquès est située dans le département de l'Hérault, à une vingtaine de kilomètres au Nord-Ouest de l'agglomération montpelliéraine, légèrement à l'écart de l'A750. Elle appartient à la **deuxième couronne de l'agglomération montpelliéraine**.

Le territoire communal est traversé par un important cours d'eau, **la Mosson**.

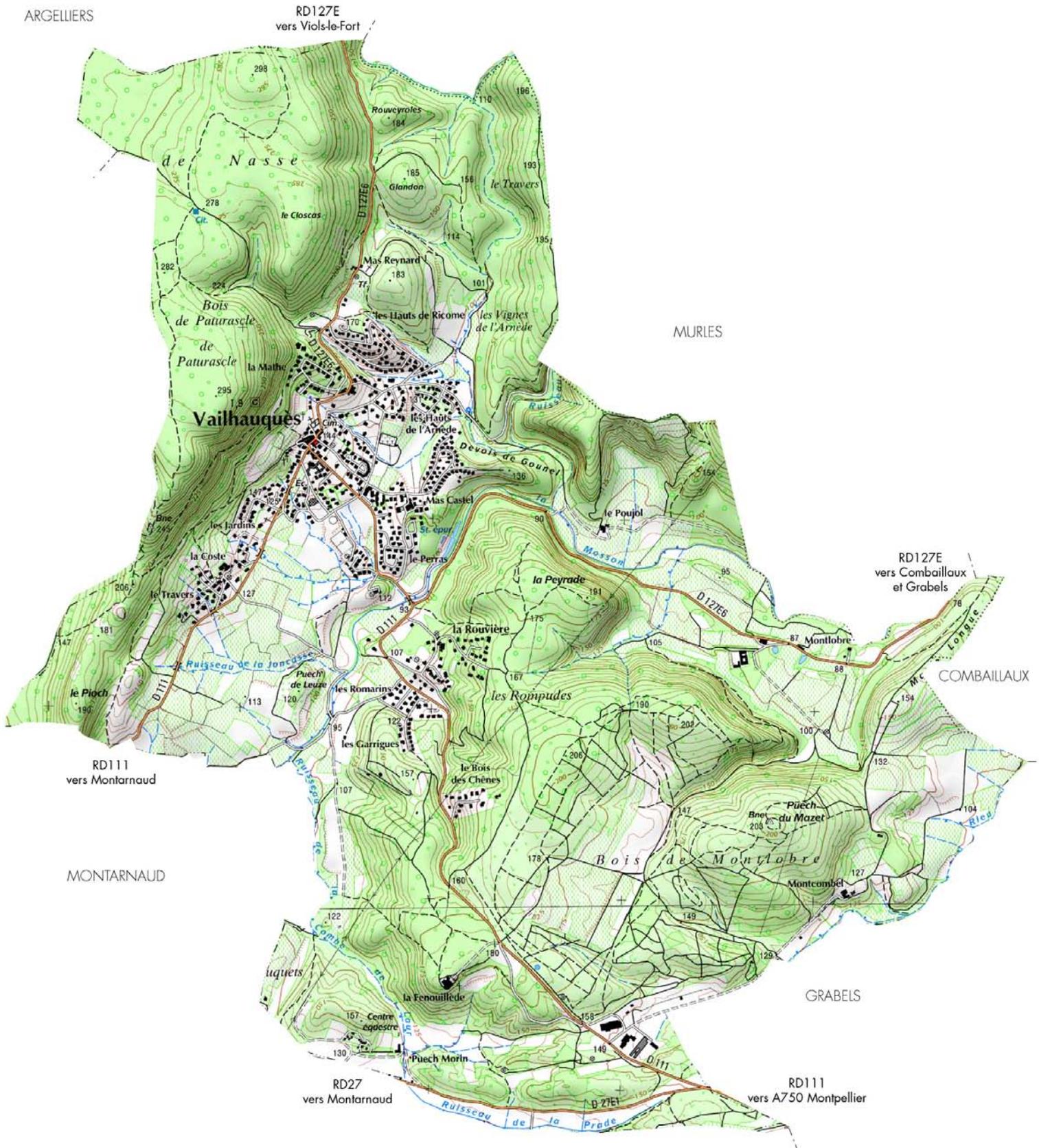
Vailhauquès est limitrophe des communes de :

- Montarnaud au Sud-Ouest,
- Grabels à l'Est,
- Combaillaux et Murles au Nord-Est,
- Argelliers au Nord-Ouest.

Vailhauquès appartient à la **communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup** créée par arrêté préfectoral en date du 07 novembre 2002 ; depuis la fusion avec deux autres communautés de communes (le 1^{er} janvier 2010), elle regroupe **36 communes**.

Vailhauquès appartient également au territoire du **SCOT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault** qui associe deux communautés de communes (Ceps et Sylves et Grand Pic Saint-Loup) pour un total de 39 communes.

4. Présentation du territoire communal
(© IGN SCAN 25)



1.2. Composantes physiques du territoire

La topographie

La commune de Vailhauquès présente une topographie très marquée où alternent causses, garrigues et vallées encaissées. Les versants des pentes sont souvent très abrupts.

Les points hauts (297 mètres NGF maximum sur les reliefs d'Asse) se situent au Nord-Ouest du territoire communal. Un ensemble collinaire d'altitude voisine de 180 mètres NGF se développe également sur une grande partie Sud du territoire communal (massif de Montlobre). Ces deux ensembles sont séparés par la vallée de la Mosson. Les altitudes les plus basses (87 mètres minimum vers le mas de Montlobre) se situent à l'extrémité Est de la commune.

La géologie

Trois types de terrains caractérisent la géologie communale :

- les **massifs calcaires** perméables et souvent karstifiés, présents sur toutes les collines et les plateaux (l'Arnède, les collines d'Asse et du Paturascle, le bois de Montlobre, la Fenouillède),
- les **terrains marneux** peu perméables situés dans les plaines viticoles (plaine du Poujol et de Montlobre, plaine des Fraysses et de Montcombel),
- les **alluvions quaternaires** argilo-sableuses en bordure des principaux cours d'eau (Mosson, ruisseau de la Prade).

Les pentes des collines d'Asse et de la Rouvière sont concernées par un risque de mouvements de terrains. Un **Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain** a été approuvé le 09 mars

2001 (cf. chapitre A.6.2).

L'hydrologie

La commune est traversée d'Ouest en Est sur environ 6,5 kilomètres par l'important cours d'eau de **la Mosson**. La Mosson prend sa source sur la commune voisine de Montarnaud au lieu-dit "Fontmosson" (à 140 mètres d'altitude) puis traverse des terrains imperméables de la plaine viticole sur les communes de Vailhauquès et de Combaillaux. Au passage des sols calcaires et karstifiés de l'éocène, sur les communes de Vailhauquès, Combaillaux, Grabels et Juvignac (Devois de Gounel, Matte Longue, Font Caude), la Mosson est très encaissée.

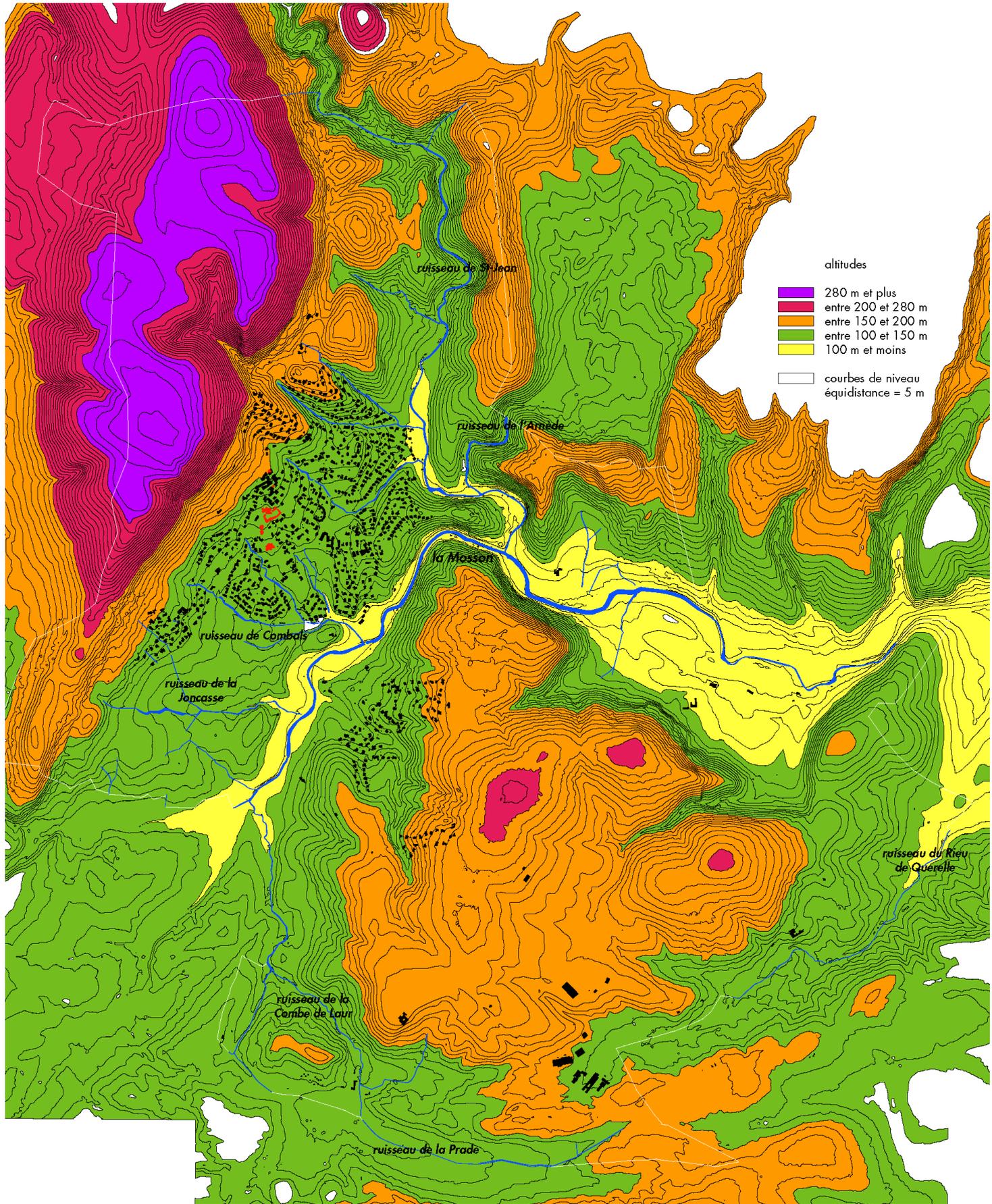
Les principaux affluents de la Mosson sont :

- en rive gauche, les ruisseaux de **la Garonne**, de la Joncasse, des Combals et de **l'Arnède** (soit un bassin versant de 74 km²),
- en rive droite, les ruisseaux des **Mages** et de **la Combe de Laur**.

La Mosson présente, entre sa source et son exutoire dans le Lez, une quarantaine de kilomètres plus bas, un bassin versant de 340 à 390 km². La Mosson présente un débit centennal de 525 m³/s ; elle a subi une crue historique les 26 et 27 septembre 1933 qui a causé de nombreux dégâts.

La superficie du bassin versant de la Mosson (en amont du pont de Montlobre) est de 91 km² ; il comprend une forte proportion (71 %) de terrains calcaires perméables qui limitent le débit des ruissellements superficiels. Une grande partie des eaux de pluie est évacuée par des écoulements souterrains à l'extérieur du bassin versant, vers des

5. Relief et hydrologie (d'après le MNT)



sources voisines du Lez et du Lirou.

Le régime hydrologique de la Mosson est typiquement méditerranéen avec des crues brusques et violentes en automne et un assèchement estival. Le débit annuel moyen à la hauteur de la Jasse (sur la commune de Combaillaux) est d'environ 0,3 m³/s (deux fois plus faible qu'à Grabels). Compte-tenu des contraintes hydrologiques et géologiques, les potentialités de création de retenues collinaires sur la Mosson sont très limitées.

À Montarnaud, le bureau d'études SIEE a calculé en 1991 un débit centennal de 300 m³/s. En 1999, le débit de l'Arnède a été estimé à 170 m³/s.

La Mosson dans sa partie amont fait l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI "Haute Vallée de la Mosson") approuvé le 09 mars 2001 (cf. chapitre A.6.2).

L'hydrogéologie

Sur la commune de Vailhauquès, la nature des sols favorise les circulations d'eau souterraines. Toutefois, les sources sont peu nombreuses et toutes temporaires (source du hameau de Lacoste jadis exploitée pour l'eau potable, sources de Montlobre).

Les aquifères karstiques affleurent largement sur les trois-quarts du territoire communal :

- en bordure Sud-Est du causse de Viols le Fort (nappe libre qui alimente les sources de Montlobre et du Lirou),
- sur le synclinal de Saint-Gély (aquifère drainé par la Mosson).

Souvent bien fissurées et karstifiées, ces

aquifères renferment les ressources en eaux les plus importantes. Les circulations d'eau souterraines sont souvent difficiles à mettre en évidence ; de plus, l'eau de surface s'infiltrerait directement ce qui permet aux pollutions superficielles d'atteindre la nappe. **Étant donné la vulnérabilité des aquifères, il convient d'être particulièrement vigilant sur les conditions d'occupation et d'utilisation du sol en terrains calcaires** (interdiction des activités polluantes, des nouveaux forages ou des dispositifs d'assainissement individuel).

La commune de Vailhauquès est incluse dans le périmètre du **SAGE "Lez Mosson Étangs palavasiens"** approuvé le 15 janvier 2015. D'après le diagnostic du SAGE, Vailhauquès se situe dans la zone A "Haut Bassin et Gardiole". Cette zone à faible densité de population concentre d'importants atouts liés :

- à la présence de vallons secs intéressants du point de vue écologique,
- à la protection "naturelle" du bassin contre l'érosion des sols et le ruissellement superficiel,
- aux importants réserves en eau du bassin (karst).

Les formations karstiques sont marquées par une **grande vulnérabilité des eaux souterraines**, principales sources d'alimentation des eaux de surface.

Concernant la qualité des eaux superficielles, les cours d'eau présents sur la commune (la Mosson, la Garonne et l'Arnède) sont classés en **niveau 1A** "Bonne qualité - absence de pollution significative" (cf. annexes).

Périmètre du SAGE Lez Mosson Etangs Palavasiens



Le climat

La commune de Vailhauquès est soumise à un **climat de type méditerranéen atténué**. L'humidité est sensiblement plus forte que dans la plaine littorale et les températures minimales moyennes sont plus froides.

Les principales données climatiques sont les suivantes :

- hauteur totale moyenne des précipitations : 1191,2 mm
- hauteur totale maximale des précipitations : 1360,7 mm
- nbre de jours de précipitations > 1 mm : 77
- nbre de jours de précipitations > 50 mm : 3
- température moyenne annuelle : 13,6°
- température maximale moyenne : 28,5°
- température minimale moyenne : 0,0°
- nbre de jours de gelées : 63
- nbre de jours de canicule : 3
- nbre d'heures d'ensoleillement par an : environ 2 500

Le mistral, vent souvent violent soufflant du Nord/Nord-Est, touche assez fréquemment la commune. Ce vent est sec et froid l'hiver.

La tramontane qui souffle du Nord-Ouest est également fréquente. Ce vent est plus doux et plus humide que le mistral.

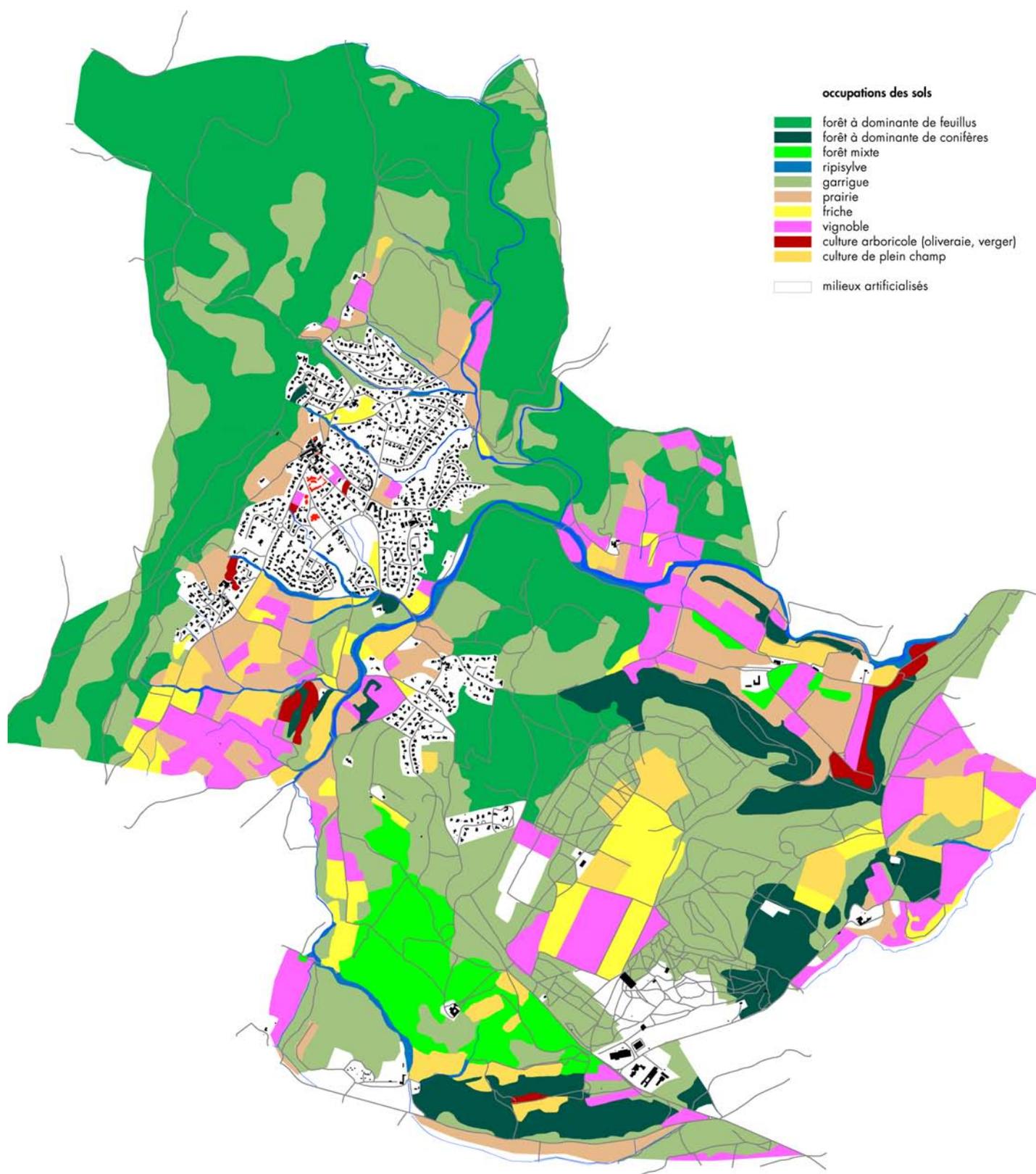
Le vent marin qui souffle du Sud-Est et le grec de l'Est sont des vents plus rares, parfois violents, associés à des passages perturbés en Méditerranée. Ils sont accompagnés d'un temps couverts et de pluies généralement importantes, parfois à l'origine d'épisodes "cévenols".

La qualité de l'air

La situation de la commune de Vailhauquès à distance des industries et activités polluantes de l'agglomération montpelliéraine et suffisamment éloignée des grandes infrastructures (A750) permet aux habitants de disposer d'un air de bonne qualité.

L'organisme agréé AIR L.R. a été créé pour la concertation, la surveillance et l'information sur la qualité de l'air en Languedoc-Roussillon. La commune de Saint-Gély-du-Fesc accueille une station de mesure dite "MONTPELLIER PÉRIURBAINE NORD" qui mesure les polluants "Ozone" et "Particules PM10" en temps réel pour l'espace péri-urbain au Nord de Montpellier.

7. Occupation des sols (d'après la BD TOPO IGN 2009)



2. Environnement naturel

2.1. Composantes naturelles

L'occupation des sols de la commune de Vailhauquès est très largement dominée par les milieux naturels de garrigues et de forêts qui représentent un peu plus de **1 000 hectares soit 64 % du territoire communal**. La grande diversité des milieux et des écosystèmes s'explique par la topographie très accidentée, la variété des sols et l'exposition des terrains.

"De plus, les relatives difficultés d'accès et l'isolement de certains sites en font des zones potentiellement intéressantes pour la faune et la flore locales qui y trouvent des conditions d'accueil et de refuge nécessaires à leur développement." (source : Agenda 21)

Avec la déprise agricole, un grand nombre de vignes ont été arrachées et se sont transformées en friches favorisant ainsi le développement d'espèces liées à ces nouveaux milieux. **Ainsi, la biodiversité, notamment en insectes et en oiseaux, s'est accrue sur la commune**. Désormais, l'enjeu est de maintenir ces milieux ouverts et d'éviter leur colonisation par des espèces envahissantes (pins, etc). Sur la commune, les friches (principalement d'anciennes vignes arrachées) représentaient 56 hectares en 2009, à comparer aux 131 hectares de vignes.

La commune appartient à la région écologique dite des "**Garrigues du montpelliérais**", un ensemble de 170 000 hectares composé d'une mosaïque de vignes, de bois de chênes et pins d'Alep et de garrigues basses (milieu que l'on retrouve en proportion équivalente sur la commune).

Vailhauquès regroupe plusieurs ensembles naturels bien différenciés :

- une ceinture boisée au Nord et au Nord-Ouest (**bois de Nasse, bois de Paturasclé, bois du Poujol**, bois des **collines de l'Arnède**) avec une végétation composée

de taillis et de garrigues arbustives à chênes verts ; **cet ensemble est remarquable car très peu artificialisé**.

- une zone centrale traversée par la Mosson avec une végétation associée de type **ripisylve**.

- un massif plus important au Sud et au Sud-Est de la commune (**bois de Montlobre, bois des Chênes, les Rompudes**) composé d'une mosaïque de **garrigues basses à chênes verts et chênes kermes** où les traces des activités humaines anciennes (élevage, agriculture) sont encore visibles. Dans les parties marneuses ou argilo-marneuses, on trouve des formations à **pins d'Alep** (bois de Montlobre, bois de la Fenouillède).

L'analyse de la structure de la végétation fait apparaître plusieurs formations distinctes caractérisées par le type de végétaux (ligneux hauts ou bas, herbacées), les espèces dominantes, le degré d'artificialisation.

- **les taillis de chênes verts** situés principalement au Nord et au Nord-Ouest de la commune et sur les versants de la colline de Laveyrade. La densité de ces taillis dépend de la nature du substrat et de la pente : taillis clair sur les pentes fortes à éboulis calcaires, taillis dense sur les pentes plus douces aux sols peu lessivés.

- **les futaies de pins d'Alep** dans le Sud et le Sud-Est de la commune. Elles sont particulièrement denses sur les versants Nord et Nord-Ouest du bois de Montlobre ; ailleurs, elles sont souvent mélangées au taillis de chênes verts.

- **les garrigues arbustives**, très répandues sur la commune, composées de formations herbacées et de ligneux bas et hauts. Le recouvrement des arbres est inférieur à 50 %. L'espèce dominante est le chêne vert, parfois remplacé par le pin d'Alep. Ces milieux sont souvent dégradés, peu entretenus et utilisés de façon

8. ZNIEFF des Garrigues boisées du Nord-Ouest du Montpelliérais



2.2. Milieux protégés

ponctuelle (chasse) ; ils sont fréquemment brûlés.

- **les garrigues basses** correspondant à des espaces anciennement cultivés ou pâturés qui ont été peu à peu colonisés par la garrigue. L'espèce dominante est le chêne kermes.

- **les ripisylves** correspondant à des formations arbustives ou arborescentes spécifiques des berges des cours d'eau (peupliers, saules, frênes, etc). Elles s'étalent en linéaire le long des principaux cours d'eau (Mosson, ruisseau de l'Arnède).

Même si, à l'échelle régionale, le patrimoine naturel de Vailhauquès ne présente pas un caractère exceptionnel, **certains éléments les plus remarquables méritent d'être préservés :**

- les bois de Nasse et du Paturascle,
- les collines de l'Arnède,
- le bois à chênes blancs au dessus du village,
- le bois à chênes blancs et verts du mas Castel,
- la ripisylve de la Mosson,
- la plaine des Fraysses,
- les bosquets de pins du domaine de la Fenouillède,
- les boisements à pins d'Alep de Montlobre.



aigle de Bonelli

Il n'y a pas sur la commune de Vailhauquès de site NATURA 2000.

Un **espace naturel sensible** existe sur la commune voisine de Combaillaux, **site du Saut de Cambon**, au Nord de Montlobre.

La DREAL L.R. identifie sur la commune plusieurs **zones humides** correspondant à des petites mares, à proximité de Montlobre, au Sud du Mas Castel et dans le vallon du Tombare.

Une forêt bénéficiant du régime forestier (gérée par l'ONF) existe sur la commune (**Bois de Nasse**) ; elle est située au Nord-Ouest du village.

Enfin, d'après les données environnementales de la DREAL L.R., le territoire communal est concerné par des **enjeux de biodiversité** liés :

- au **domaine vital de l'Aigle de Bonelli** (sur l'ensemble du territoire communal),
- au **Plan National d'Action (PNA) "Pie grièche à tête rousse"**,
- à la **présence d'espèces floristiques patrimoniales**.

La commune se trouve également dans un rayon inférieur à 1 kilomètre du **PNA "chauve souris"** ; des enregistrements sonores ont révélé la présence sur la commune de la **pipistrelle pygmée**.

Les ZNIEFF*

La commune de Vailhauquès est concernée par la **ZNIEFF de type II n° 3426-0000 des "Garrigues boisées du Nord-Ouest du Montpelliérais"**. Cette ZNIEFF concerne 13 communes ; elle représente une surface de 501 hectares sur Vailhauquès, soit 31 % du territoire communal.

* Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Les limites de la ZNIEFF bordent le village et ses extensions urbaines en franges Ouest et Nord : collines boisées du Bois de Paturascle, le Pioch, le Bois de Nasse, les collines de l'Arnède, le Bois de Poujol.

La ZNIEFF constitue une véritable "ceinture verte" au contact de l'urbanisation de Vailhauquès.

D'après la fiche de l'inventaire DREAL (cf. annexes), la ZNIEFF "Garrigues boisées du Nord-Ouest du Montpelliérais" est constituée d'une végétation arbustive en mutation (à 32 %), de forêts de feuillus (à 20 %), de forêts de conifères (à 20 %), de maquis et de garrigues (à 12 %).

La ZNIEFF est constituée d'espèces végétales déterminantes et remarquables, parmi lesquelles peuvent être citées :

- le Centranthe de Lecoq (*Centranthus lecoqii* Jord.),
- l'Epipactis de Tremols (*Epipactis tremolsii* Pau),
- le Gaillet oblique (*Galium obliquum* Vill.),
- le Gaillet de Timéroty (*Galium timeroiy* Jord.),
- le Millpertuis tomenteux (*Hypericum tomentosum* L.),
- le Jonc strié (*Juncus striatus* Schousb. ex E. Mey),
- la Marguerite à feuilles de graminée (*Leucanthemum graminifolium* (L.) Lam),
- le Lotier de Delort (*Lotus delortii* Timb. Lagr. ex F.W. Schultz),
- le Tabouret occitan (*Noccaea caerulescens* (J. Presi & C. Presi) F.K. Mey. subsp. *occitanica* (Jord.) Kerguelen),
- l'Odontite visqueux (*Odontites viscosus* (L.) Clairv.),
- le Tym d'Emberger (*Thymus embergeri* Roussine).

La ZNIEFF est également constituée d'espèces animales déterminantes et remarquables, parmi lesquelles :

- le Triton marbré (*Triturus marmoratus*),
- le Coléoptère (Coléoptère Tenebrionidae - *Mycetochara quadrimaculata*),
- le Crustacé (Crustacé Branchiopodes - *Branchipus schaefferi*),
- le Crustacé (Crustacé Branchiopode - *Chirocephalus diaphanus*),
- la Pipit rousseline (*Anthus campestris*),
- la couleuvre d'Esculape (*Elaphe longissima*),
- la Psammodrome algire (*Psammodromus algirus*).

À noter également la présence d'autres espèces d'oiseaux déterminantes dans la préservation de la biodiversité de ce vaste ensemble naturel : le Grand-duc d'Europe (*Bubo bubo*), le Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*), l'Aigle de Bonelli (*Hieraetus fasciatus*), etc.

"D'après un ornithologue résidant à Vailhauquès, 160 espèces d'oiseaux ont été recensées sur le territoire de la commune (en 19 ans) dont 60 sont nicheuses. Les récents arrachages de vignes ont favorisé l'installation de certaines espèces insectivores qui apprécient les milieux ouverts, comme le Tarier pâtre ou le Bruant proyer. Une étude réalisée dans la région de Montpellier (2006/2007) a montré que les oiseaux sont en moyenne 3 fois plus nombreux dans les prairies et les forêts que dans les vignes et les champs de blé." (source : Agenda 21)



colline du Bois de Nasse / Paturascle



la Mosson



les Rompudes



Bois de Nasse

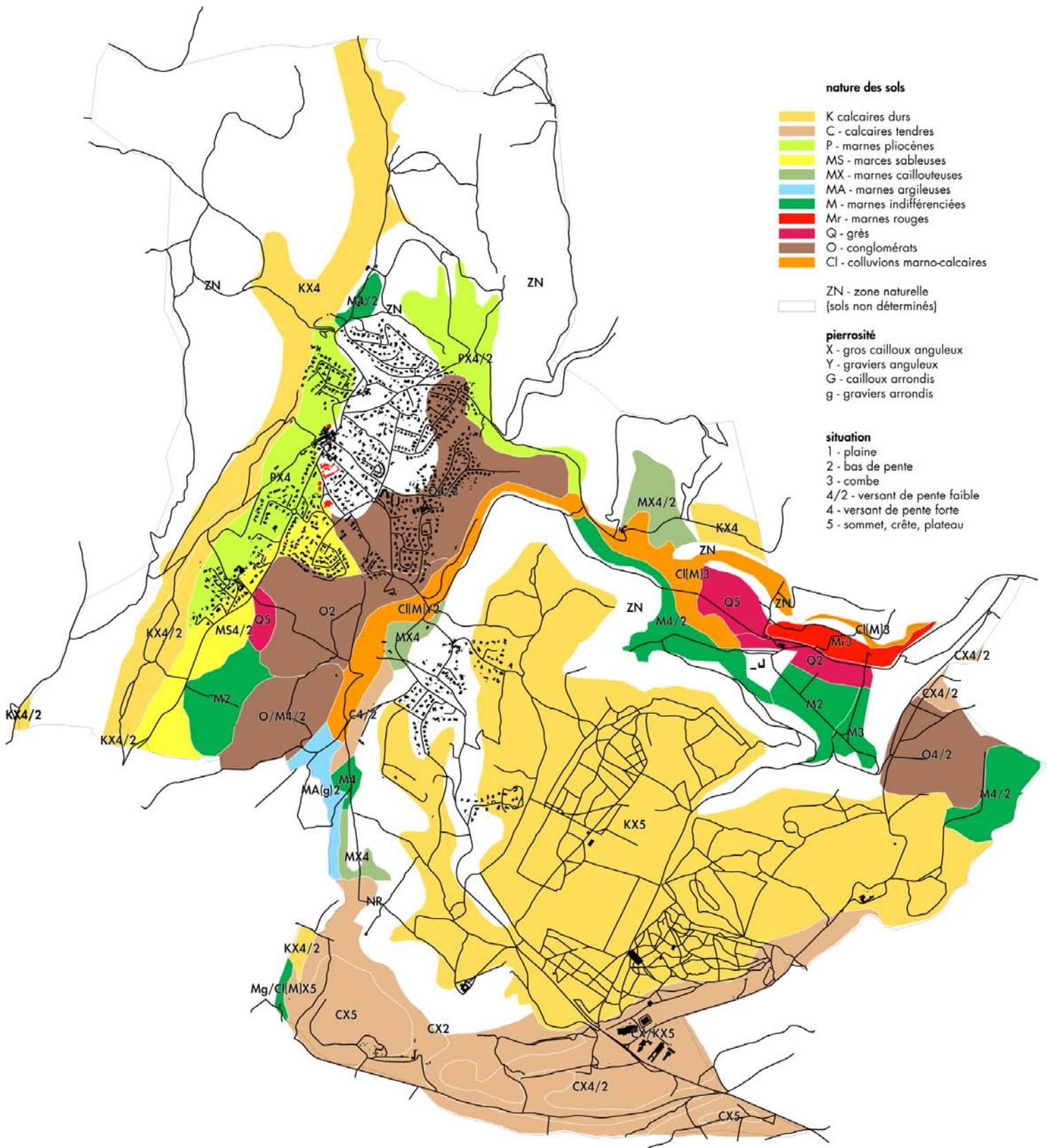


boisements de Montlobre



colline de l'Arrede

9. Nature des sols
(d'après les données de la BDSOL de l'ACH 34)



3. Espaces agricoles

3.1. Potentiel agronomique des sols

D'après les données de l'Association Climatique Héraultaise croisées avec celles du diagnostic du SCOT, le territoire communal dispose globalement de sols à **valeur agronomique moyenne à faible** (d'après les critères retenus suivants : la texture, la réserve utile, la pierrosité et la pente).

Les sols rencontrés sur la commune sont variés :

- sols calcaires durs et peu profonds sur les pentes à l'Ouest du village et au centre du territoire communal (les Rompudes, Bois de Montlobre),
- sols calcaires caillouteux à l'extrémité Sud du territoire communal (les Truquets, Bel-Air),
- sols de conglomérats au Sud du village (en partie urbanisés),
- sols marneux (marnes pliocènes caillouteuses) sur les pentes des reliefs à l'Ouest et au Nord du village (en partie urbanisés),
- colluvions marno-calcaires et marnes dans la vallée de la Mosson.

D'après la cartographie des potentialités des sols à la grande culture (cf. page suivante), on observe que les sols les plus favorables pour l'agriculture se situent au Nord et au Nord-Est du village (Arnède) et au niveau de la Plaine de Montlobre et de Montarnaud. Dans ces secteurs, les sols présentent une bonne réserve utile en eau et seulement peu de contraintes (battance, hydromorphie, pierrosité et ph).

Une grande partie centrale et Sud du territoire communal (les Rompudes, Bois de Montlobre, Montcombel) présente peu de potentialités du fait des faibles réserves utiles en eau.

Notons que la réserve utile du sol est le principal critère de hiérarchisation retenu par la DDTM pour sa cartographie. D'autre part, le potentiel agronomique ne concerne pas la culture de la vigne, culture qui n'a pas les mêmes exigences agronomiques. Ainsi, sur la

commune, la vigne a pu se développer sur les secteurs 1-3 et 3-1.

Ainsi, les meilleures terres agricoles (sols disposant d'une réserve en eau assez importante et d'une pierrosité assez faible) se situent essentiellement dans la vallée de la Mosson et dans la partie Est du territoire communal (plaine de Montlobre et du Pujol).

"Il ne faut pas négliger le potentiel économique de certains sols au potentiel agronomique faible ou moyen (comme les terroirs viticoles par exemple)." (source : Diagnostic du SCOT - livre 2).

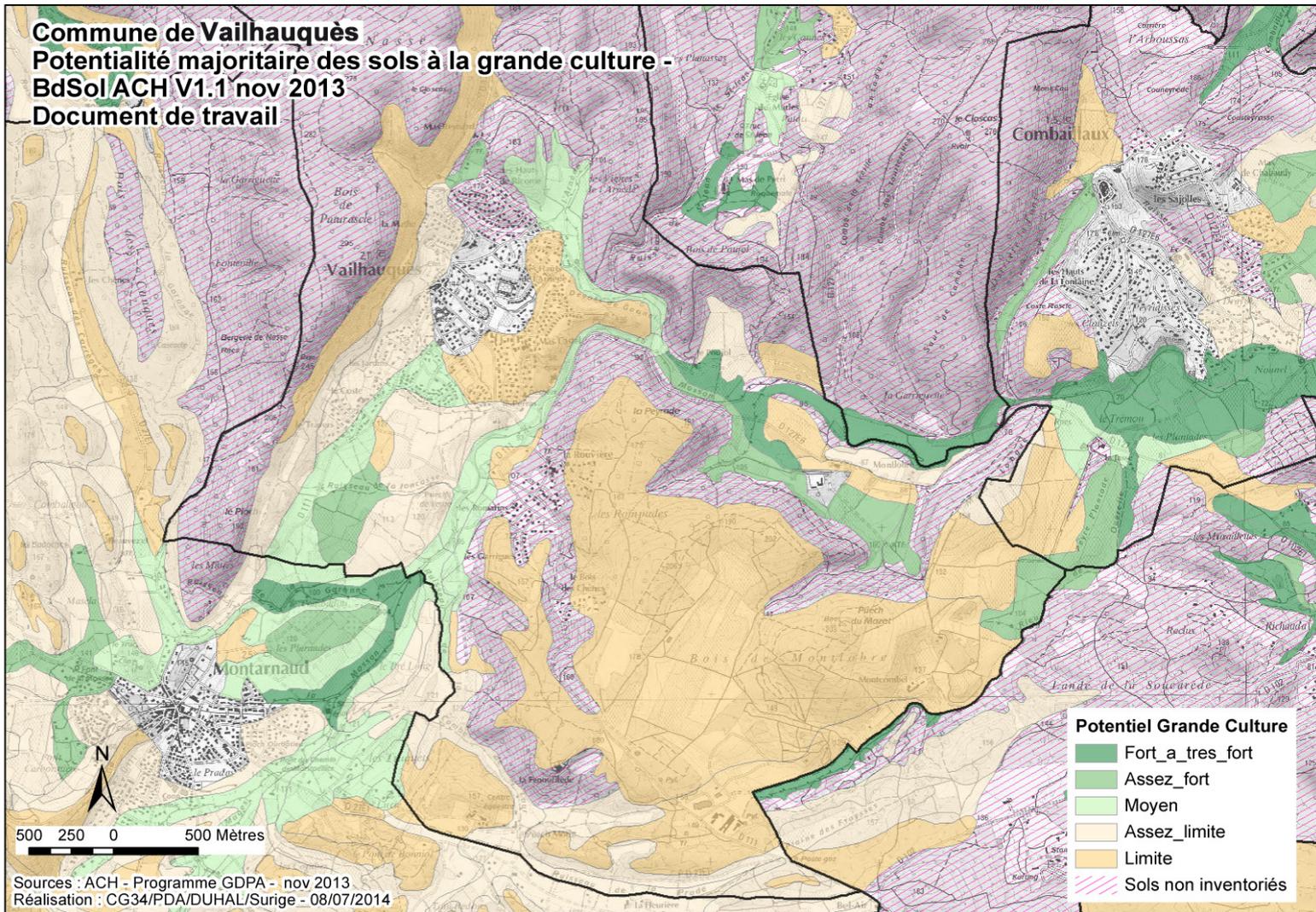
Les équipements liés à l'agriculture

Les possibilités d'irrigation représentent un enjeu important dans le cadre de la diversification des cultures et de la résistance des productions agricoles aux changements climatiques, avec en particulier l'augmentation attendue des périodes de canicule et de sécheresse.

La commune de Vailhauquès ne bénéficie pas d'un réseau d'irrigation. Toutefois, elle est concernée par le **projet AQUA DOMITIA** porté par le Département de l'Hérault et par la Région Languedoc-Roussillon ; ce projet doit permettre l'amenée d'eau brute depuis le Rhône. Les secteurs agricoles situés au Sud (Bois des Chênes), à l'Est (Montlobre) et au centre-Ouest du territoire communal seraient irrigués par ce réseau.

Les domaines de Pujol et de Montlobre bénéficient de forages d'irrigation.

Commune de Vailhauquès
Potentialité majoritaire des sols à la grande culture -
BdSol ACH V1.1 nov 2013
Document de travail



plaine de Montlobre



plaine des Fraysses en bordure de la RD27

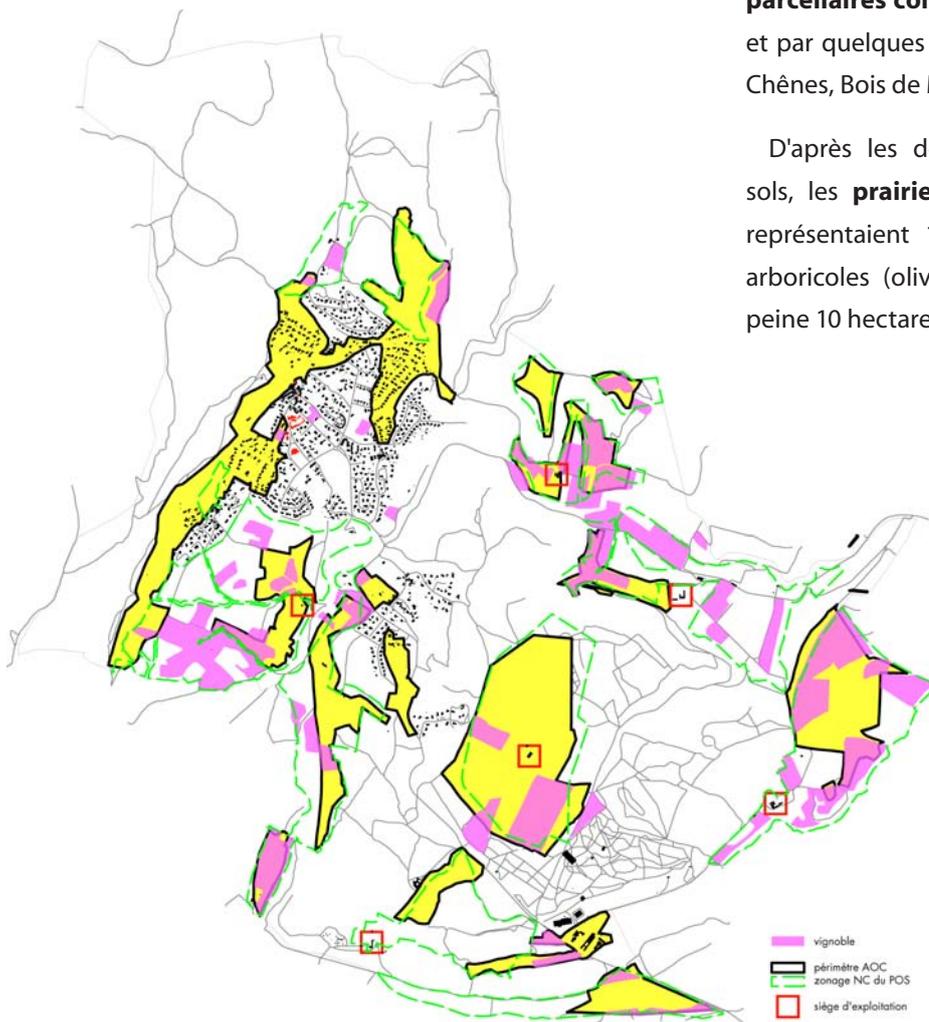
3.2. Espaces et productions agricoles

Sur Vailhauquès, les espaces agricoles sont assez bien regroupés et forment quatre principaux ensembles qui sont (par ordre d'importance) :

- à l'Est, le Poujol, Montlobre et Peyre Plantade ;
- à l'Ouest, le Tombare, Puech de l'Euze et les Combals (vaste secteur agricole qui se prolonge sur la commune de Montarnaud) ;
- au Sud, Bois de Montlobre et Bois des Chênes ;
- au Nord, l'Arnède.

Entre ces grands ensembles agricoles qui soulignent une certaine organisation spatiale, les espaces naturels boisés dominant.

11. Vignoble et AOC sur Vailhauquès



L'agriculture communale est encore majoritairement représentée par la **viticulture qui est l'OTEX** (orientation technico-économique) **dominante en 2010**. D'après les données relatives à l'occupation des sols, **le vignoble couvrait 131 hectares en 2009**. Les principaux terroirs viticoles se situent dans les zones basses de plaine, sur les sols marneux ou argilo-calcaires (plaine du Poujol et de Montlobre), sur les premiers reliefs collinaires (Puech de l'Euze, Combals) et sur les versants caillouteux les mieux exposés, en périmètre AOC (secteur du Bois de Montlobre).

On note également la présence de secteurs agricoles dominés par des **systèmes polycultureux et parcellaires complexes** (la Rouvière, Mas de Bastian) et par quelques terres arables non irriguées (Bois des Chênes, Bois de Montlobre).

D'après les données relatives à l'occupation des sols, les **prairies et les cultures de plein champ** représentaient 168 hectares en 2009. Les cultures arboricoles (oliveraies notamment) représentaient à peine 10 hectares.



vignoble de Montcobel



parcelle en SAU après défrichement (Bois de Montcobel)



Montcobel



le Pujol



vignoble de Montcobel



cultures annuelles

Les résultats du recensement général agricole de 2010 confirment le déclin de l'activité agricole sur la commune.

En 2010, Vailhauquès comptait 13 exploitations agricoles ; elles étaient 24 en 2000.

La Surface Agricole Utile est de 149 hectares, en diminution de près de 50 % depuis 2000 ! D'après le recensement général agricole, en 10 ans, la commune de Vailhauquès a perdu 141 hectares de SAU, soit une moyenne de 14 hectares chaque année !

Le poids économique et social de l'agriculture est de plus en plus marginal (cf. chapitre C.2).

Les terres labourables (51 hectares en 2010) représentent 34 % de la SAU (part en nette augmentation depuis 2000).

Les cultures permanentes (90 hectares en 2010) représentent 60 % de la SAU.

Le morcellement du vignoble et la multiplication des friches est notable sur la commune, en particulier dans les espaces proches des zones urbanisées. Le vignoble des principaux domaines



oliveraie sur Montlobre

(Poujol, Montlobre, Bois des Chênes, Montcombel) se développe en profitant d'une bonne notoriété.

Vailhauquès fait partie du périmètre du **Contrat Territorial d'Exploitation du Pic Saint-Loup**.

La commune est également concernée par deux appellations d'origine protégée : l'AOP viticole "**Coteaux du Languedoc**" et l'AOP fromagère "**Pélardon**".

Pour ce qui est de l'AOP viticole des Coteaux du Languedoc, elle ne représente pas un critère important dans la dynamique d'exploitation du vignoble ; en effet, une faible partie de la production est faite suivant les critères de cette appellation. Les vins sont commercialisés en "vins de pays d'Oc". Ce constat n'est d'ailleurs pas spécifique à Vailhauquès et concerne toutes les communes situées en dehors des appellations "Pic Saint-Loup", "Grés de Montpellier" et "Terrasses du Larzac".

Il n'y a pas de cave coopérative sur la commune.

Les principales exploitations agricoles existantes sur la commune sont les suivantes :

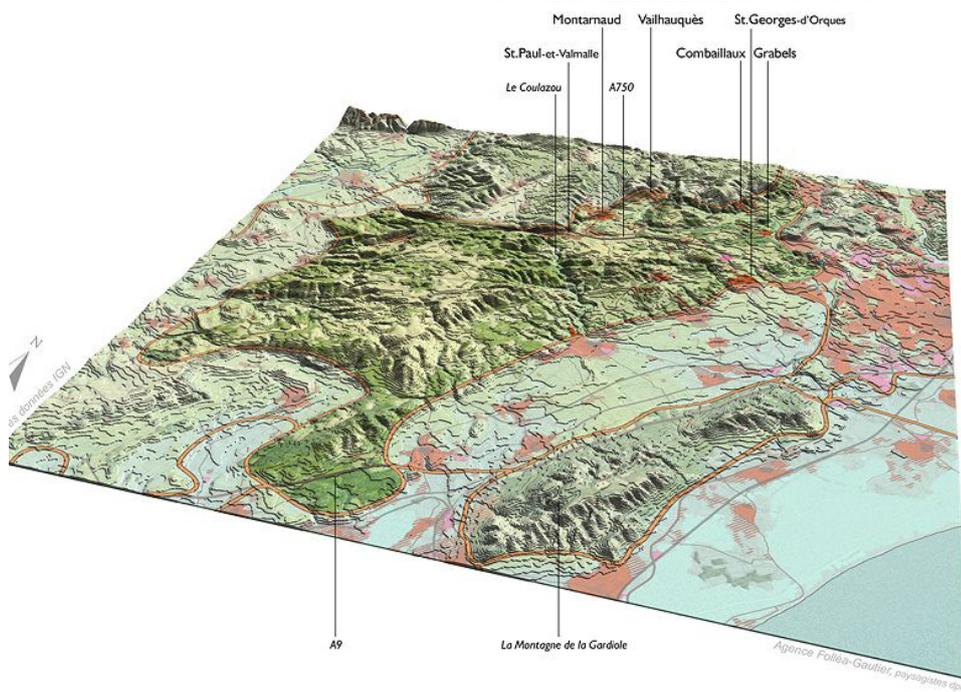
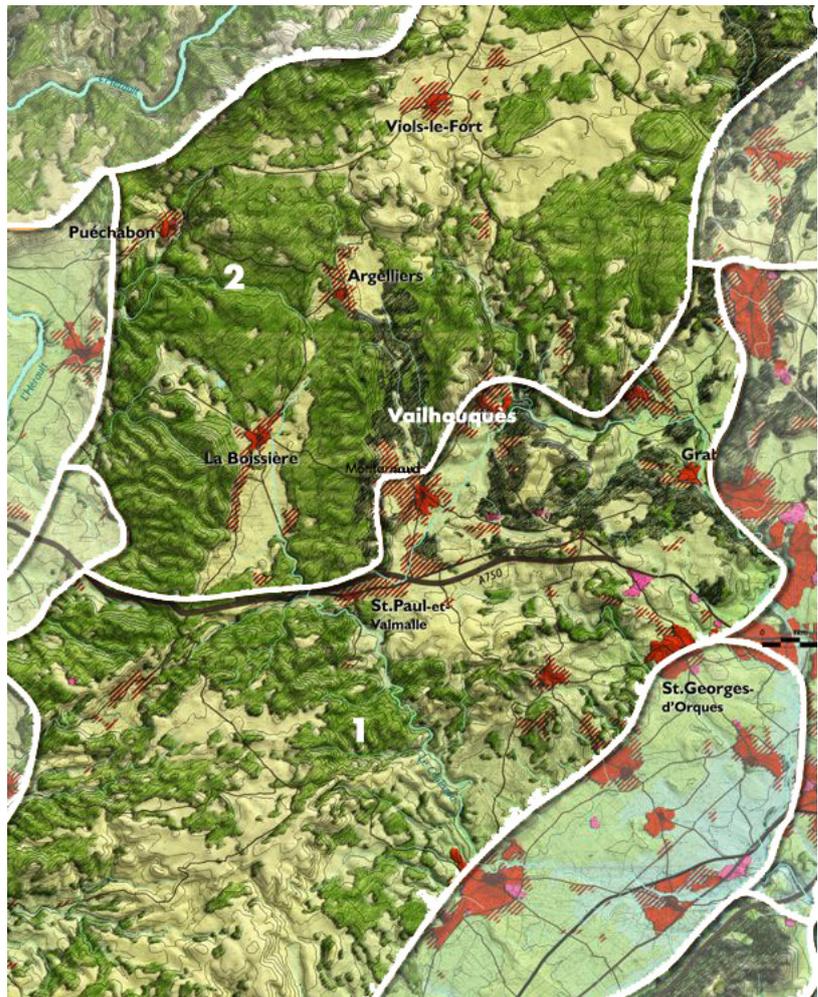
- Domaine de Poujol (viticulture),
- Domaine de Montlobre (viticulture),
- Domaine des Bois de Montlobre (viticulture),
- Domaine de Montcombel (viticulture),
- Domaine de Puech Morin (viticulture),
- ÉCO DOMAINE de Vailhauquès (polyculture).

12. Les composantes du grand paysage

1 : unité paysagère des garrigues d'Aumelas

2 : unité paysagère des bois et garrigues au Sud du Pic St-Loup

© Atlas des paysages DREAL Languedoc-Roussillon



Une montagne aplanie en causse et couverte de garrigues

Des sites de grande qualité sur les marges, où se concentrent les rares cultures en vignes

Seulement cinq villages, concentrés au Nord-Est

Une pression lisible de l'urbanisation autour de l'A750 et dans les villages

4. Paysage et patrimoine

4.1. Le grand paysage

Le contexte paysager

D'après l'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon (DREAL), Vailhauquès évolue dans un **paysage de transition**, entre, au Sud l'**unité paysagère des garrigues d'Aumelas et de la montagne de la Moure** et au Nord l'**unité paysagère des bois et garrigues au Sud du Pic Saint-Loup**.

Vailhauquès partage donc plusieurs "grands" paysages identifiés dans le SCOT :

- au Sud, **les garrigues et vignobles du Montpelliérais**; un espace fortement anthropisé où s'imbriquent tout à la fois parcellaire viticole, villes et villages et collines boisées ;
- au Nord, **les plissements boisés** offrant un paysage rude et peu peuplé ; c'est le domaine de prédilection de la garrigue et de la forêt.

Les deux-tiers environ du territoire communal s'inscrivent dans l'unité paysagère des garrigues d'Aumelas. Cette unité paysagère correspond le plus au "paysage vécu" par les habitants de la commune puisqu'elle concentre les principaux lieux de vie et les principales voies de communication. "Entre la plaine de Fabrègues à l'Est et celle de l'Hérault à l'Ouest, la garrigue d'Aumelas, prolongée par la montagne de la Moure et le Pioch de Madame vers le Sud, constitue l'avancée occidentale des garrigues languedociennes. Elle s'allonge ainsi sur 20 à 25 kilomètres en Nord/Sud, pour une douzaine de kilomètres de largeur au maximum. Elle atteint 349 mètres d'altitude au Grand Puech. De larges vues s'ouvrent vers les quatre points cardinaux, qui situent clairement ce massif de garrigue entre les hautes collines désertes et boisées que domine l'émergence nette du Pic Saint-Loup (au Nord) et la plaine viticole qui descend doucement vers le bassin de Thau et la mer (au Sud).

Les perceptions du paysage communal

"Le territoire de Vailhauquès est cadré à l'Ouest par un relief imposant et allongé et à l'Est par plusieurs reliefs de moindre ampleur enchaînés et séparés par les cours d'eau encaissés. Ces deux structures majeures du paysage de Vailhauquès forment un défilé au Nord qui s'élargit progressivement vers le Sud. L'espace généré par cet évasement est occupé par un relief de collines de piémont qui constitue le socle du village et de ses hameaux." (diagnostic paysager étude RD111 "village")

Le paysage communal est marqué par une succession de collines et de vallons. **Ses caractéristiques rurales tendent à disparaître au profit d'un étirement de la zone urbanisée**. Il se caractérise par :

- les collines qui sectionnent le territoire,
- les plaines qui sont des couloirs longs et étroits,
- un réseau viaire principal qui souligne les caractéristiques géographiques du site, en épousant les courbes de niveaux ou les talwegs,
- la zone urbanisée dispersée entre collines et plaine.

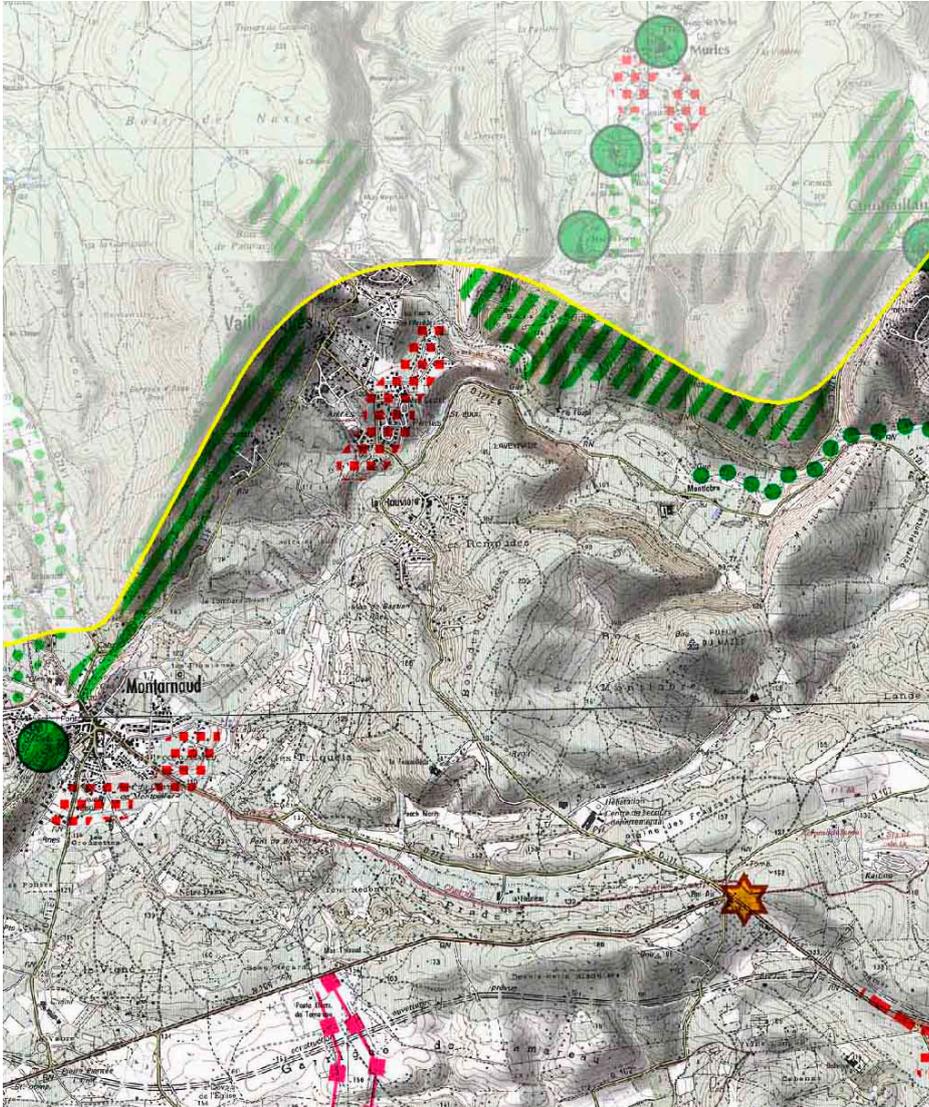
Dans cet ensemble, plusieurs niveaux d'appréhension du paysage coexistent :

- au premier plan, la vigne et les surfaces bâties ;
- au second plan, les collines de la commune qui ferment les perspectives ;
- en arrière-plan, des collines lointaines qui barrent l'horizon. Au Nord, le Pic Saint-Loup est un repère.

De certains endroits (Les Hauts de Ricome, Paturascle), le regard peut s'étendre plus loin jusqu'à la mer. Les tours du quartier de la Paillade à Montpellier sont également visibles. Enfin, le site de Bel-Air, à l'extrémité Sud-Est de la commune, embrasse un paysage lointain ; ce site est traversé par un sentier de Grande Randonnée (GR 653 dit "Chemin d'Arles").

13. Analyse critique du paysage

© DREAL Languedoc-Roussillon

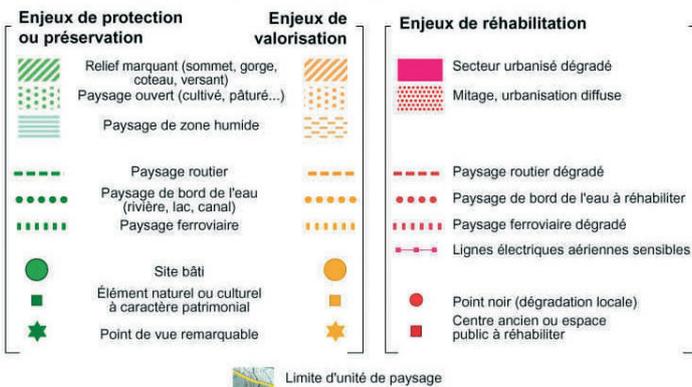


Les enjeux de protection ou de valorisation :

- les collines et pentes boisées à l'Ouest et au Nord du village (relief marquant)
- les reliefs du Bois du Poujol et de la Garriguette qui encadrent la vallée de la Mosson
- la vallée de la Mosson à l'aval de Montlobre (paysage de bord d'eau)
- les abords de la RD127 (route de Murles) sur la commune de Murles
- le site de Bel-Air (point de vue remarquable)

Les enjeux de réhabilitation :

- l'urbanisation diffuse au Sud-Est du village (Mas Castel)
- les lignes électriques aériennes de Tamareau



4.2. les unités et structures du paysage

Les entités paysagères hors du village : perception et dynamique d'évolution

La plaine : ce paysage de vigne globalement ouvert possède des éléments qui intériorisent le paysage : un terrain légèrement ondulé, un lacs de ruisseaux, affluents de la rivière Mosson. Les haies de cannes soulignent les cours d'eau et dessinent des lignes dans le paysage. Le premier plan des vignes est rythmé par des chênes isolés qui créent une ponctuation inattendue dans le paysage viticole. À l'arrière-plan, les versants boisés épaulent la plaine.

Le secteur de la plaine du bassin Vailhauquès / Montarnaud est fortement marqué par la présence humaine. L'activité agricole, ancienne et en cours d'évolution, coexiste avec l'urbanisation composée de lotissements et de maisons isolées qui se sont étendues à partir du village ancien et des hameaux. Dans la plaine agricole, la culture de la vigne domine encore. Toutefois, des friches sont apparues aux abords de la zone urbaine. En effet, dans ce secteur, le vignoble n'est pas classé en appellation d'origine contrôlée. Les cultures de vignes, moins rentables que celles de la plaine de la Mosson (Poujol, Montlobre), sont concurrencées par la pression de l'urbanisation.

C'est un espace agricole en devenir, dans lequel il importe de maîtriser la pression foncière liée à l'urbanisation.

Les collines couvertes par la garrigue : ce paysage, formé d'une série de collines, domine la plaine d'où il est très visible. La garrigue qui couvre les collines de sa végétation persistante dessine un paysage qui ne varie guère. Globalement, la perception des versants Est, Nord et Ouest de la plaine de Vailhauquès / Montarnaud est celle d'un secteur marqué par l'urbanisation. Elles constituent des trouées dans les boisements sans transitions et sans limites.

Les versants boisés, à proximité des secteurs urbanisés, sont soumis à une forte pression foncière. Ce sont des espaces naturels qu'il importe de protéger.

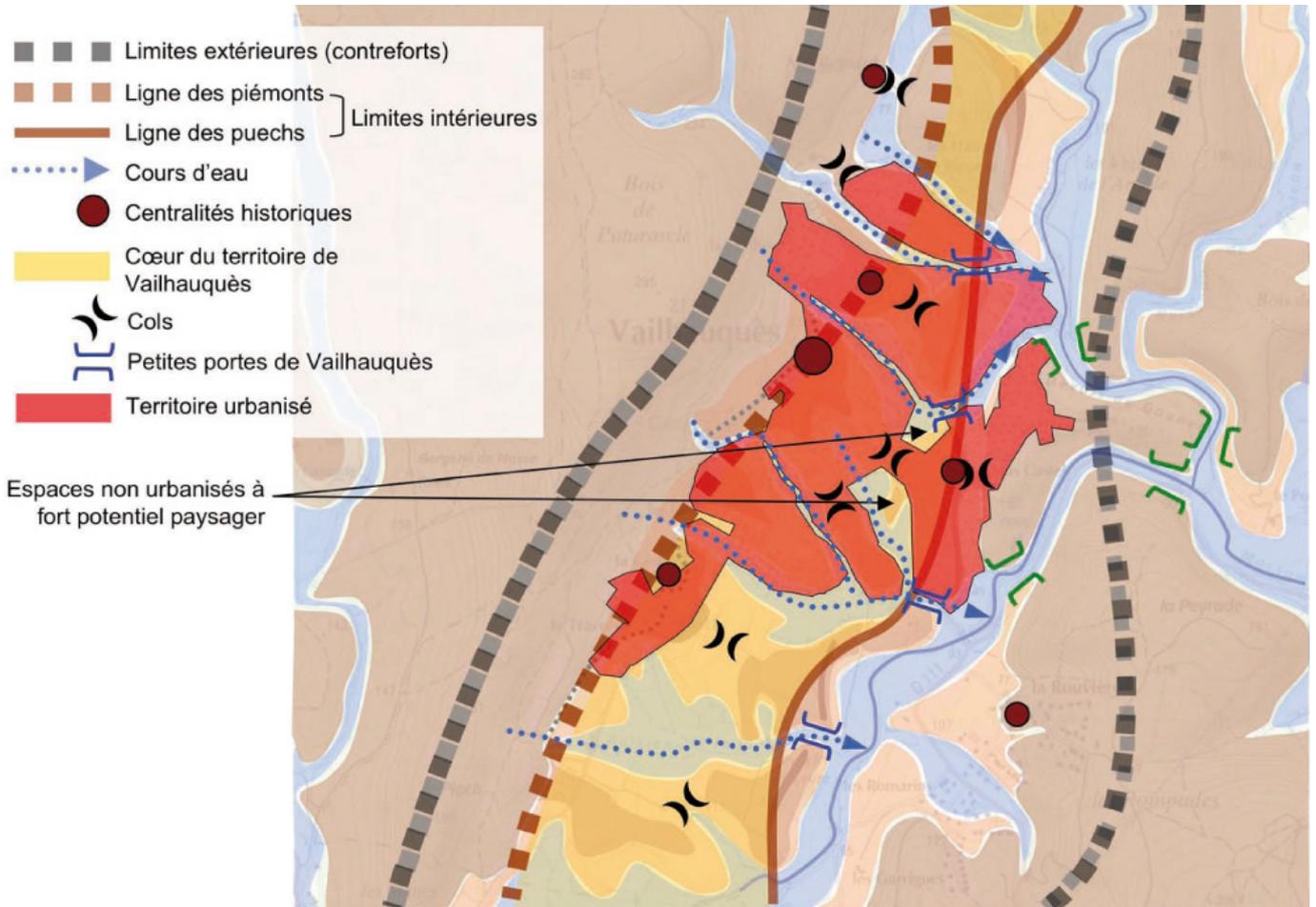
Les sites de Vailhauquès

L'identification des sites de Vailhauquès permet de distinguer deux grandes gammes de paysage, celle des paysages de l'eau et celle des paysages des puechs et des piémonts.

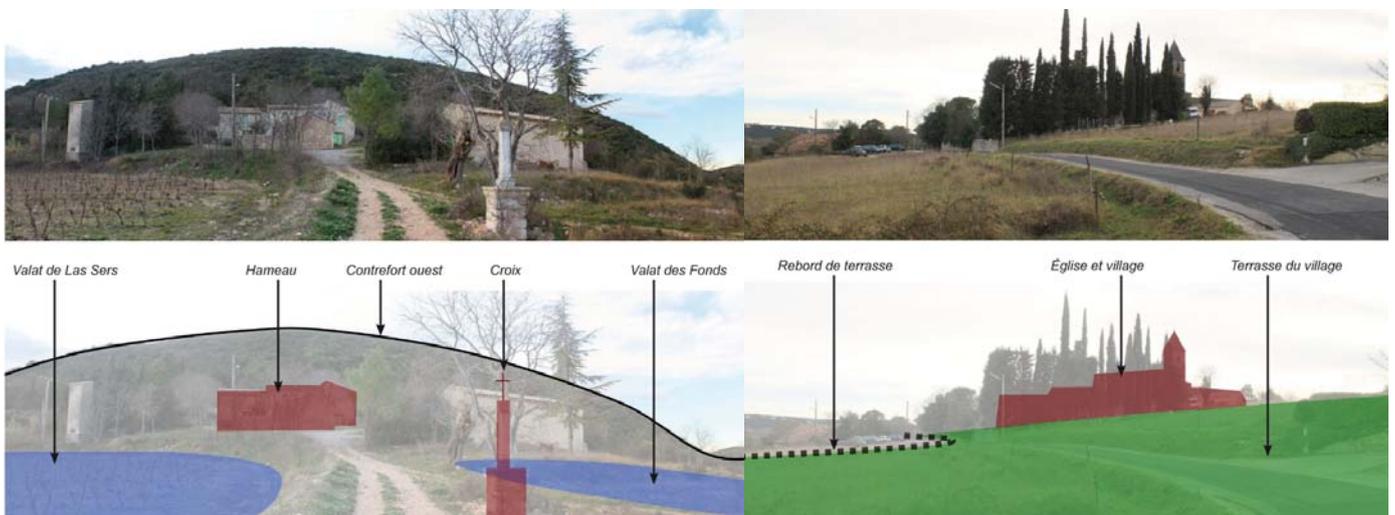
Les **sites de la gamme des paysages de l'eau** regroupent les fonds et rebords de vallons orientés NO / SE perpendiculairement à l'axe des contreforts : combe de Ricome, combe du Valadas, ruisseau de la Croix, ruisseau des Planes, ruisseau des Combals, ruisseau de la Joncasse. "Le ruisseau de la Croix (au centre du territoire urbanisé) est le seul à bénéficier d'un espace de faire-valoir généreux. Le dégagement du vallon génère un panorama remarquable sur le territoire de Vailhauquès." (diagnostic paysager étude RD111 "village") Globalement, **ces sites sont peu valorisés.**

Les **sites de la gamme des paysages des puechs et des piémonts** sont représentés par le puech du Mas Reynard, le Truc de Ricome, le piémont de la Mathe associé au puech des Plans, le piémont du village associé au puech du Perras et au puech du Mas Castel, le piémont des Jardins, le piémont de la Coste associé au puech des Combals, le piémont de la Vabre associé au puech de Leuze et le piémont de la Rouvière. Certains piémonts (les plus hauts) sont facilement identifiables (piémont de la Mathe, Truc de Ricome, puech du Mas Reynard) ; du Nord au Sud, la hauteur des piémonts s'abaisse progressivement. L'urbanisation qui les recouvre les rend d'autant moins identifiables (piémont du village, piémont des Jardins).

Extraits de l'étude paysagère RD111 - Traversée de Vailhauquès



Carte des relations entre l'urbanisation et les structures paysagères du territoire de Vailhauquès



Entre ces sites, peuvent être identifiés des **structures d'articulation signifiantes** : les rebords de terrasses, les cols (parfois indiqués par la présence d'une croix), les arêtes rocheuses orientées Nord / Sud, les "grandes portes" qui correspondent à de longues entailles creusées par les principaux cours d'eau (l'Arnède et la Mosson), les "petites portes" qui permettent de franchir l'arête rocheuse en quatre points et d'entrer au cœur du territoire urbanisé de Vailhauquès.

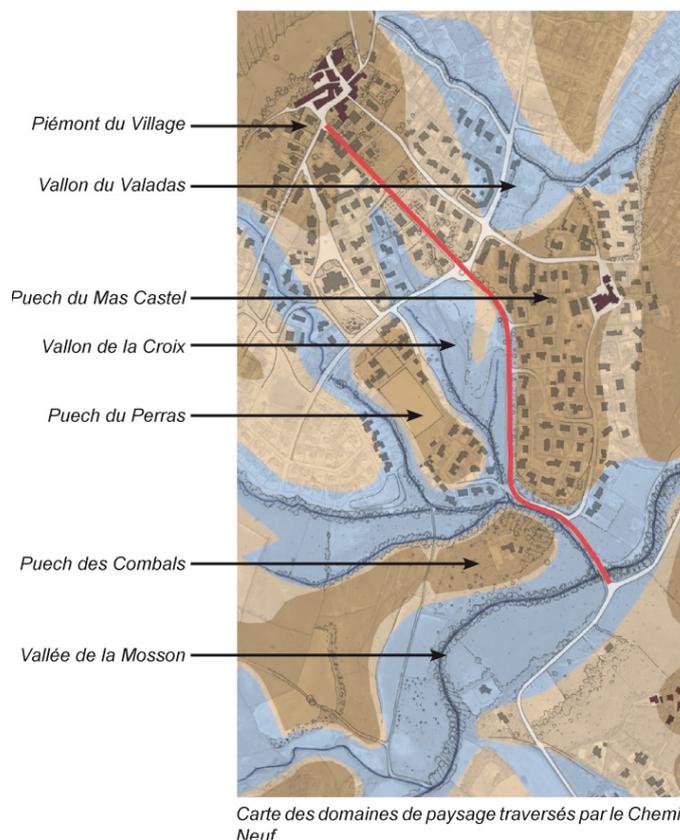
"Le col du Mas Reynard est l'un des rares cols du territoire de Vailhauquès qui ait gardé son intégrité. L'implantation du hameau, en léger surplomb par rapport au col et au pied du contrefort Ouest, est remarquable. La croix marque le col et souligne son caractère symbolique."

"Le village est implanté sur un rebord de terrasse aujourd'hui difficilement lisible. L'espace non urbanisé qui entoure l'église et le cimetière permet de le visualiser." (diagnostic paysager étude RD111 "village")

Les entrées de village

"Le Chemin Neuf (RD111 depuis Montpellier) constitue un axe particulièrement intéressant pour l'identité et le paysage futur de Vailhauquès.

Il longe ou traverse un panel des domaines et des structures d'articulation du paysage de Vailhauquès : une porte, un vallon, un col, un piémont, une entité urbaine ancienne. Il offre un dégagement sur un des deux rares espaces non urbanisés : le vallon de la Croix. **Le Chemin Neuf est donc porteur d'enjeux paysagers majeurs pour la commune qui méritent d'être pris en compte dans les projets futurs.**" (diagnostic paysager étude RD111 "village")



Sur la principale route d'accès au village (RD111 depuis Montpellier), l'entrée dans le village se fait en plusieurs temps :

- vue sur le lotissement du Bois des Chênes,
- puis sur le hameau de la Rouvière,
- et enfin sur le hameau du Mas Castel qui est aujourd'hui complètement intégré au village.

La ripisylve de la Mosson agit comme une "**coupure verte**" entre les ensembles bâtis de la Rouvière et le village. Des terres cultivées qui subsistent autour de la Rouvière renforçant encore la séparation entre les deux espaces urbains.

Depuis la RD111, les vues sont successivement ouvertes sur la plaine et fermées.

Dans la traversée des collines, la RD111 suit le talweg. Les vues sont courtes et les découvertes du lotissement



entrée du village depuis la RD111 (chemin Neuf)



entrée du village depuis la RD111 (le Péras)



entrée du village depuis la RD111 (la Rouvière)

du Bois des Chênes et des lotissements qui se sont étendus autour du hameau de La Rouvière sont subites. Après le hameau de la Rouvière, la vue s'ouvre sur la plaine agricole et le village. L'ensemble bâti qui occupe le bas de la colline le long de la route de Montarnaud, constitué par le hameau de Lacoste et l'éirement du village ancien est alors visible. Un espace vert et une vaste friche bordent la route face aux lotissements du Mas Castel et au centre commercial. Pour l'instant, la véritable entrée dans le village se situe au niveau du carrefour giratoire.

En venant de Montarnaud, la RD111 est bordée à l'Ouest par les collines boisées. Vers l'Est, le champ de vision s'ouvre sur la plaine agricole. À partir du Hameau de Lacoste, implanté en bas de la colline, l'urbanisation est continue jusqu'au centre du village. De l'autre côté de la plaine, les maisons du hameau de la Rouvière sont visibles. Les maisons et les équipements implantés dans la plaine relient les hameaux, donnant l'impression d'un ensemble bâti continu.

L'accès au village depuis Murles est peu fréquenté. Le Mas Reynard est isolé avant le secteur urbain. À proximité, deux maisons sont implantées sur une micro-plaine située dans le vallon, mais elles sont éloignées du Mas qui reste un repère remarquable. La route qui passe entre les collines ne permet pas la perception de l'ensemble du village. Les maisons des lotissements des Hauts de Ricome et du hameau de la Mathe apparaissent au détour des virages.

Synthèse des enjeux paysagers (d'après l'Atlas des paysages de la DREAL)

Enjeux de protection et de valorisation :

- pour les sites bâtis du village et des hameaux face à l'urbanisation : protection des plaines, confortement des centralités, lutte contre le

- mitage, densification des opérations, maîtrise paysagère, architecturale et urbaine des extensions en prise avec les centralités ;
- pour les marges agri-viticoles des massifs boisés : gestion, maîtrise de l'urbanisation, soutien à l'agriculture de conquête (vignes, oliviers, etc), mise en valeur du patrimoine ;
- pour les paysages des massifs boisés : préservation et mise en valeur spécifiques.

Enjeux de valorisation / création :

- pour les couvertures végétales : gestion,

diversification, enrichissement (pâturage, replantation, lutte contre le feu, etc) ;

- pour les points de vue liés aux routes (Bel-Air) : création.

Enjeux de réhabilitation / requalification :

- pour les extensions d'urbanisation du village et des hameaux : requalifications d'entrées, d'espaces publics, de limites urbanisation / espaces de nature, etc.



entrée du village depuis la RD111 (route de Montarnaud)



entrée du village depuis la RD111



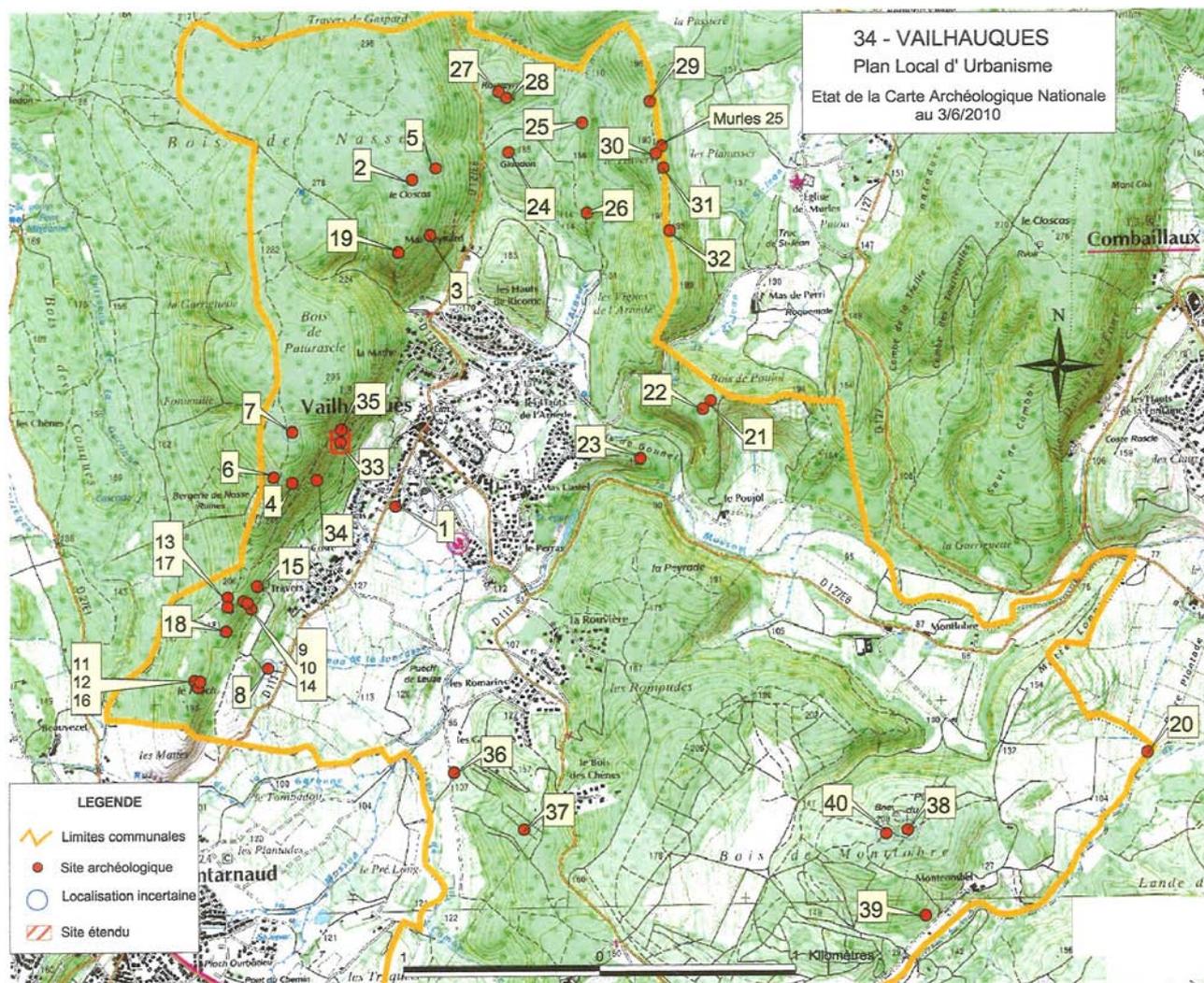
entrée du village depuis la RD111 (Le Travers)



premier aperçu du village depuis la RD111 venant de Bel-Air

14. Sites archéologiques

© SRA / DRAC Languedoc-Roussillon



4.3. Le patrimoine bâti et archéologique

Patrimoine bâti

Il n'y a pas sur la commune de Vailhauquès de monuments historiques inscrits ou classés. Le patrimoine bâti ancien est très peu représenté ; en effet, la particularité de la commune est l'absence de centralité(s) historiques(s) fortes(s).

La patrimoine bâti communal est essentiellement rural (anciens hameaux, mas).

Patrimoine archéologique

La commune de Vailhauquès présente un patrimoine archéologique important inventorié par la DRAC L.R.. La quarantaine de sites recensés sur la commune datent de différentes époques :

- époque moderne (ferme du Mas Bastian),
- Haut-empire (exploitation agricole de Montcombél, Glandon),
- moyen-âge (bergerie du Travers, site de Lacoste),
- gallo-romain (Croix de Lacoste, site de Montcombél, Glandon),
- néolithique récent / chalcolithique (dolmen du Mas Reinhard, dolmen de Lacoste, grotte du Pioch, tumulus du bois de Poujol, le Devois de Gounel, Rouveyroles, site du Travers),
- néolithique / protohistoire (enceinte du Closcas),
- préhistoire (atelier de taille de la source de la Joncasse).

Certains de ces sites sont à l'intérieur ou proches des secteurs urbanisés : la Croix de Lacoste, habitat de Lacoste.

Le **dolmen de Lauze Couverte** est un des plus beaux dolmens du département de l'Hérault. Il a été édifié sur une pente calcaire au dessus de Lacoste.

Le PLU doit prendre en compte ces vestiges et assurer leur protection.

Aperçu historique de Vailhauquès

DATE	EVÉNEMENTS	POPULATION	OCCUPATION HUMAINE ET ACTIVITÉS URBANISME
- 4 000 av. JC	Implantation humaine très ancienne ; le site de Vailhauquès a attiré l'installation d'une population nomade ou sédentaire comme en témoigne la station des Tourelles (Chalcolithique) située sur les reliefs du Pioch au dessus du hameau de Lacoste	?	Occupations pastorales Vie en communauté au sein d'un "village"
Début XVI ^{ème}	La paroisse St-Saturnin de Vailhauquès est citée		
Fin XVI ^{ème}	Dénomination actuelle du lieu		
1705	Le registre paroissial donne une population de 22 "feux"	120	Habitat rural dans la vallée Occupations agricoles
	A partir du début du XIX ^{ème} siècle, la population augmente sensiblement grâce à l'essor de l'agriculture		Mas et hameaux actuels (la Rouvière, la Mathe, la Coste, Mas de Reynard, Mas Castel, Mas de Bastian ainsi que deux grandes métairies, la Fenouillède et Puechaubel) en plus de l'ensemble formant le village Viticulture
1850	Installation d'un établissement pénitentiaire pour enfants (colonie agricole de Montlobre)	250	
Début XX ^{ème}	Inventaires des églises Début de la crise viticole		Début de l'exode rural
1914-1918	La commune paie un lourd tribut à la première guerre mondiale : 12 tués pour une population de 200 habitants	230	
Jusqu'au début des années 60	La population diminue légèrement. L'économie agricole n'est plus aussi porteuse et l'exode vers Montpellier fait diminuer la population à moins de 130 habitants		Abandon des campagnes les plus isolées (Mas de Bastian, bergerie d'Asse). L'occupation humaine se centralise autour du village et des principaux hameaux (Mas Castel, la Rouvière).
1968	Début de l'essor démographique. La commune commence à sentir les effets de la poussée de l'urbanisation de Montpellier	235	Extension urbaine autour du village (le long de la R.D. 111) et du Mas Castel
1971	Prescription du Plan d'Occupation des Sols	250	
1975	Onde de choc de Montpellier due à l'essor de la construction individuelle et à l'intérêt de nombreux citadins pour l'accession à la propriété	315	L'urbanisation de la commune s'éparpille et le territoire se métamorphose avec l'aménagement de lotissements (le Mas Castel)
1978	Approbation du POS ; le document opposable prévoit 548 ha de zones d'urbanisation future pour une population de 10 000 personnes à terme	500	L'extension urbaine se poursuit (la Rouvière, Bois des Chênes) sous la forme d'un "doublon" à l'écart du village de l'autre côté de la Mosson
1980		684	Accélération du développement urbain résidentiel autour du village Création des lotissements "les hauts de Ricome" et "la Colline" Aménagement du Salet (centre commercial)
1982		771	Création d'équipements : écoles, terrains de sport et salle poly.
1984	Approbation de la première révision du POS : réduction des zones NA et augmentation des zones ND et NC	900	
1989	Création de la zone d'activité de Bel Air		
1990	Approbation de la révision partielle sur Bel-Air : traduction des objectifs de développement des activités économiques pour rompre avec la monofonctionnalité résidentielle de la commune	1 318	Installation de la société POLYTECH et du SDIS sur le site de la zone d'activité de Bel Air

1992	Approbation de la deuxième révision du POS ; les objectifs de croissance démographique sont ramenés à 4 000 habitants	1 400	
1994	Création de la ZAC de Bel-Air sur 65 ha aménagés au Sud du territoire communal (Maître d'ouvrage : SIADE)		
1995			Aménagement d'un ensemble de logements sociaux par l'OPDHLM (19)
1996-1997		1 651	Création des lotissements "le Ravel" et "l'Opaline I & II"
1998			Aménagement d'un second ensemble de logements sociaux par l'OPDHLM (16 lots) Projet de nouveaux lotissements ("l'Opaline IV", etc)
1999		1 899	
2002	Approbation de la troisième révision du POS ; les objectifs de croissance démographique sont ramenés à 3 500 habitants à l'horizon 2010		
2004	Création de la ZAC dite "des Planes et du Péras" (150 logements prévus au total) Projet de nouvelle mairie		Accélération du développement urbain au Sud du village Création du lotissement "les Plans" (50 lots)
2005			Création du lotissement "les Micocouliers" (100 lots)
2008		2153	
2010	Création de la Communauté de Communes du Grand Pic St-Loup		
2011	Lancement du projet "Nouveau Centre" (secteur Z1 de la ZAC des Planes)		



Extrait de la carte de Cassini (1756-1789)

15. Tissu urbain

*Bois
de
Paturascle*

le Bellevue

les Hauts de
Ricome

les Opalines

la Mathe

centre-village

les Plans

le Mas Castel

le Ravel

Mas Castel

Lacoste

le Sénégra

les Micocouliers

le Perras

la Rouvière

les Chênes Verts

les Rompudes

la Garrigue

le Bois des
Chênes



5. Le territoire habité

5.1. Un développement urbain multipolaire

Le développement urbain de Vailhauquès s'est opéré autour de **plusieurs polarités rurales anciennes, le village** (qui n'était qu'un gros hameau au début du XIX^{ème} siècle) et quatre hameaux ruraux éloignés les uns des autres (**Lacoste** au Sud-Ouest, **la Rouvière** au Sud coté rive droite de la Mosson, le **Mas Castel** au Sud-Est coté rive gauche et **la Mathe** au Nord).

Historiquement, le village de Vailhauquès s'est implanté au croisement de deux routes départementales :

- la RD111 qui rejoint Montarnaud vers le Sud-Ouest et Montpellier (via la RN109/A750) vers le Sud-Est,
- la RD127 qui rejoint Combaillaux au Nord-Est et Murles au Nord-Ouest.

Les quatre hameaux de Lacoste, la Rouvière, Mas Castel et la Mathe se sont développés le long de ces voies principales. Le village ancien et les hameaux occupaient initialement les premiers contreforts des collines ; ils dominaient la vallée. Cette implantation répondait à une logique liée à l'activité agricole.

À partir de ces noyaux durs, le tissu urbain s'est étalé sous une forme généralement peu dense, par la juxtaposition de plusieurs lotissements. Les premières extensions urbaines, à la fin des années 60 et au début des années 70, se sont développées autour du village et du Mas Castel. Ensuite, elles ont suivi la logique initiale en s'implantant sur les versants des collines et à l'écart du village (la Rouvière). L'urbanisation récente, depuis une quinzaine d'années, a gagné la plaine.

À la base, les extensions urbaines se sont donc rattachées aux hameaux, mais elles se sont réalisées :

- **sans continuité physique** : les lotissements qui ont été réalisés ne jouxtent pas toujours le hameau auquel ils se rattachent ;
- **sans respect du relief** : certains lotissements

se sont implantés sur de très fortes pentes (les Hauts de Ricome) ;

- **sans rapport avec le tissu initial** ; les formes urbaines pavillonnaires peu denses ont favorisé l'étalement urbain.

Un constat s'impose : même si elle reste limitée en surface par rapport à l'ensemble de la commune, **l'urbanisation de Vailhauquès offre un aspect très épars et son impact sur l'environnement est très sensible.**

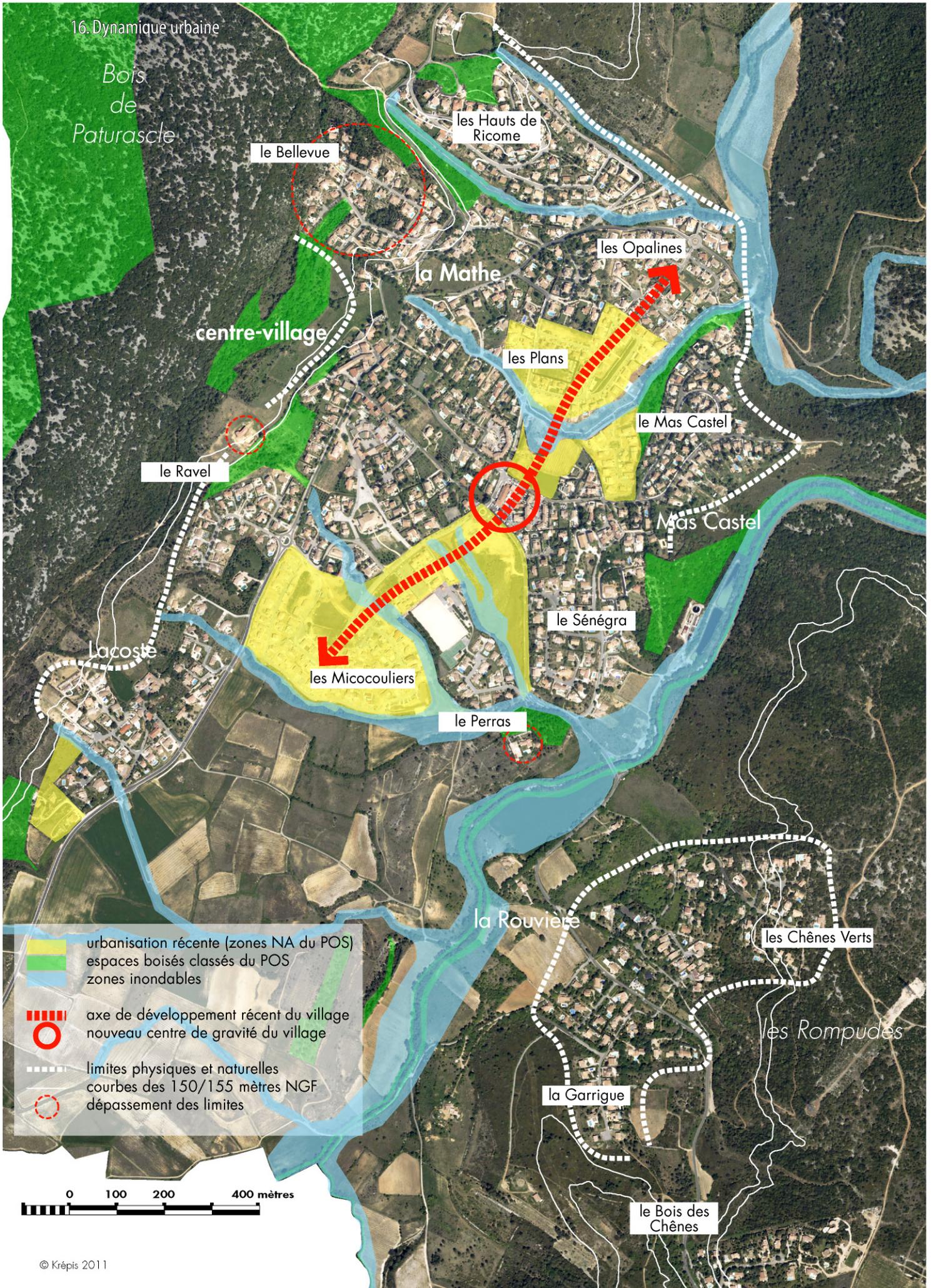
Certes, depuis l'approbation du POS en 2002, **l'étalement urbain a été contenu.** L'urbanisation récente a épargné les versants des collines ; **l'altitude de 150 mètres NGF semble constituer une limite maximale.** De plus, l'urbanisation récente s'est faite dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC des Planes et du Péras) et suivant des formes urbaines plus denses (maisons mitoyennes, petit parcellaire).

On constate toutefois que certaines opérations récentes (lotissement "le Bellevue", constructions situées au dessus du lotissement "le Ravel", le Perras) ont dépassé les limites physiques et naturelles du territoire (cf. carte page suivante).

Des limites claires au développement urbain apparaissent néanmoins :

- les ruisseaux de l'Arnède et de Saint-Jean et la colline boisée de l'Arnède au Nord-Est,
- le versant boisé et pentu de la colline du bois de Paturasclé à l'Ouest et au Nord-Ouest,
- la ripisylve de la Mosson au Sud qui marque naturellement la limite Sud du village et qui matérialise une coupure d'urbanisation entre les quartiers de la Rouvière et du Mas Castel.

16. Dynamique urbaine



5.2. Caractéristiques du tissu urbain

Plusieurs types d'organisation spatiale se juxtaposent :

- le bâti ancien où les constructions accolées forment un front bâti qui structure l'espace public et où le tissu est dense ; on trouve ces formes urbaines dans le centre-village et dans les anciens hameaux du Mas Castel, de la Rouvière, de la Mathe et de Lacoste ;
- les premières extensions urbaines peu denses (densité de 5 à 10 logts/ha) où les maisons sont le plus souvent implantées au centre de la parcelle selon une trame très uniforme ; ce tissu urbain pavillonnaire peu dense se trouve dans la plupart des lotissements réalisés entre le début des années 70 (les Ferrages, les Castors, les Chênes Verts, le Mas Castel) et la fin des années 90 (le Bellevue, l'Opaline) ;
- les dernières extensions urbaines (les Plans, le Domaine des Micocouliers, etc) qui intègrent des formes urbaines plus denses (villas jumelées) sur un parcellaire plus adapté aux demandes actuelles.

Dans le tissu urbain, quelques "vides" perdurent encore entre les pôles anciens et les extensions récentes : "Champ de Roger", "Sous Mathe". **Ces "dents creuses" représentent environ 2,5 hectares.**

La particularité de Vailhauquès est de posséder **deux ensembles urbains distincts, séparés par la Mosson** : au Nord, l'ensemble principal "village / Lacoste / Mas Castel / la Mathe" et au Sud un ensemble secondaire qui s'est constitué à partir du hameau de la Rouvière.

Éloigné du village, sur la RD111 en direction de Montpellier, **la Rouvière** représente le seul élément vraiment séparé des autres ensembles urbains. C'est la Mosson et sa coulée verte qui permet cette séparation.

Plus loin encore, sur la RD111, un lotissement s'est implanté au milieu des chênes (le Bois des Chênes). Isolé, détaché du reste, son existence caractérise bien l'urbanisation d'une époque qui s'est faite sans logique d'implantation et en rupture totale avec les éléments naturels du site.

Les extensions urbaines qui se sont développées la fois en plaine et sur les collines, rendent peu lisible la structure urbaine de Vailhauquès.

La dynamique urbaine récente est marquée par plusieurs éléments majeurs :

- le comblement des "dents creuses" du village et l'extension structurante vers la plaine, au Sud du village ;
- le nouvel axe de développement urbain orienté NE/SO qui déplace le centre de gravité du village au niveau du centre commercial ;
- le franchissement de certaines limites ;
- l'impact des zones inondables et des espaces boisés classés du POS ;
- l'isolement de plus en plus marqué des quartiers de la Rouvière / Bois des Chênes.

On peut également souligner que le parcellaire des zones urbaines de Vailhauquès est assez **peu propice au morcellement**, alors même que la densité bâtie est globalement faible (de 6 à 10 logts/ha). Cette situation s'explique par le fait que l'urbanisation s'est faite sous la forme de lotissements, que les constructions sont le plus souvent implantées au milieu des parcelles et que les règles du POS (surfaces minimales, COS) limitent fortement les possibilités de nouveaux découpages fonciers. Le tissu urbain qui présente les plus grandes possibilités de morcellement / densification concerne les secteurs proches du centre-village (L'Enclos, l'Hermas).

Les "centres" anciens



- une position remarquable (adossé au relief)
- un bâti groupé implanté à l'alignement des voies
- des espaces publics de voirie peu valorisés (trop "routiers")



- un petit hameau adossé au relief
- un bâti groupé
- un espace public central
- un hameau enclavé

Les extensions urbaines des années 70/80



- lotissement de 42 lots réalisé en 1975
- parcelles de 1 600 à 800 m²
- maisons pavillonnaires "4 faces" en retrait de la voirie (5 m)
- fonctionnement en impasse
- aucun espace public



- lotissement de 16 lots réalisé en 1977
- parcelles de 800 à 1 000 m²
- maisons pavillonnaires "4 faces" en retrait de la voirie
- fonctionnement en impasse
- aucun espace public

Les extensions urbaines des années 90 / 2000



l'Opaline

- lotissement de 44 lots réalisé entre 1997 et 1999 en 3 tranches
- parcelles de 1 200 m²
- maisons pavillonnaires "4 faces" implantées au milieu de la parcelle
- voie interne structurante
- pas d'espace public



le Bellevue

- lotissement de 34 lots réalisé entre 1997 et 1998 en 2 tranches
- parcelles de 1 000 m²
- maisons pavillonnaires "4 faces"
- fonctionnement en impasse
- un espace boisé préservé
- situation de frange urbaine au contact d'espaces boisés

Les extensions urbaines récentes



le Domaine des Micocouliers

- lotissement réalisé à partir de 2005 dans le cadre d'une ZAC (115 lots au total)
- parcelles de 300 à 800 m²
- maisons pavillonnaires et maisons groupées
- implantation en retrait minimum des voies structurantes
- implantation en mitoyenneté partielle
- axe interne structurant avec stationnements et support pour les déplacements "doux"
- espaces publics



les Plans

- lotissement de 50 lots réalisé en 2004
- parcelles de 250 à 500 m²
- maisons pavillonnaires et maisons groupées
- implantation en retrait minimum des voies
- implantation en mitoyenneté
- voie interne structurante
- espaces publics



giratoire d'entrée du village sur la RD111 face au centre commercial



chemin des Rossignols



RD111 face au centre commercial



rue de l'Espandidou



chemin Vieux



route de Montarnaud depuis le centre-village

5.3. Fonctionnement urbain et déplacements

Le fonctionnement urbain de Vailhauquès s'appuie sur un réseau secondaire de voies départementales assurant, à la base, des liaisons intercommunales (RD111 et RD127). Ces voies routières épousent les courbes de niveau (RD111 vers Montarnaud et RD127 vers Murles) ou suivent les talwegs (RD111 vers Bel-Air). La RD111 vers Montarnaud occupe le piémont de la colline. Elle marque la limite entre colline et plaine.

La RD111

La RD111 représente un axe majeur dans le fonctionnement communal. Elle assure une **double fonction de transit** (déplacements domicile / travail vers Montpellier et Montarnaud) **et de desserte urbaine.**

La RD111 dessert le quartier de la Rouvière et traverse le village. À noter que cette route départementale, malgré son importance dans le fonctionnement communal, n'est pas aménagée pour supporter des déplacements "doux".

Pour la RD111, les comptages du trafic routier (CG34 - 2009) donnent les résultats suivants :

- **2 776 véhicules** en Trafic Moyen Journalier Annuel entre Vailhauquès et Bel-Air,
- **992 véhicules** en TMJA entre Vailhauquès et Montarnaud.

Pour les poids-lourds, les niveaux de trafic sont de :

- **204 véhicules** en TMJA entre Vailhauquès et Bel-Air,
- **60 véhicules** en TMJA entre Vailhauquès et Montarnaud.

Ces niveaux de trafic assez importants, en particulier sur la section comprise entre le village et Bel-Air, influent sur les conditions de circulation et sur la sécurité des usagers (piétons, vélos) dans les traversées

urbaines notamment. En l'état, la RD111 n'est pas apte à supporter un trafic beaucoup plus important (chaussée étroite, marquage insuffisants, virages dangereux).

Depuis 2007, la RD111 a connu quatre accidents ayant occasionnés des blessés uniquement.

Fonctionnement urbain à l'échelle du village

L'implantation des lotissements sur les pentes, quelques fois très importantes, situées de part et d'autre de la plaine, a rendu difficile les liaisons interquartiers. Le tracé des voies de desserte de ces lotissements est éloigné de toute logique urbaine.

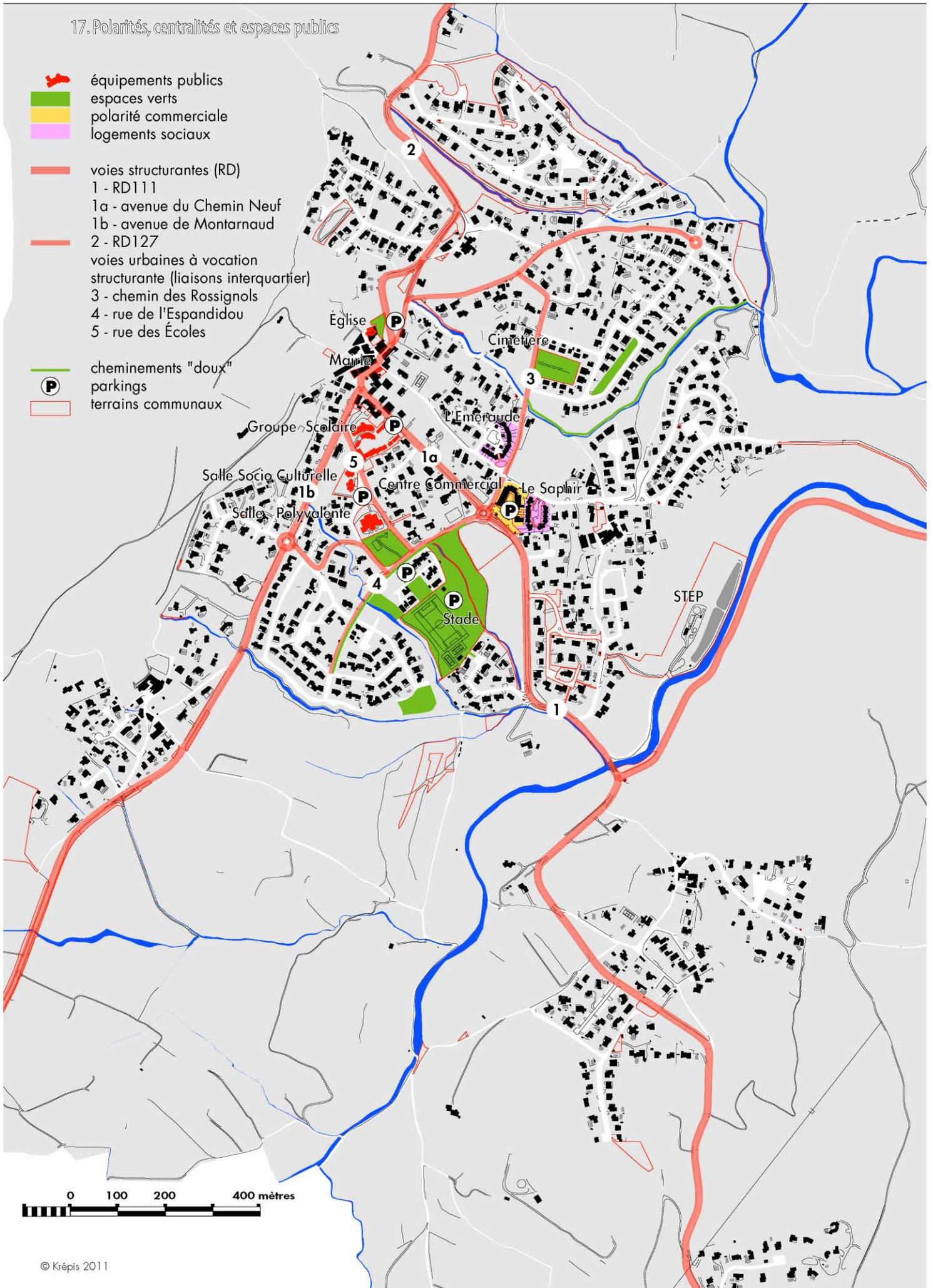
Les lotissements récents réalisés en plaine (l'Opaline, les Plans, le Domaine des Micocouliers) ont plus facilement permis d'assurer les continuités urbaines à partir des voies existantes (chemin des Rossignols, rue de l'Espandidou).

Outre la RD111 (avec le Chemin Neuf et la route de Montarnaud), **les seules voies communales structurantes à l'échelle du village sont : le chemin de Murles, le chemin des Rossignols et la rue de l'Espandidou** qui relie les quartiers Nord et Sud du village. La rue de l'Espandidou a été aménagée comme telle (trottoirs, piste cyclable, plantations d'alignement). Par contre, le traitement des autres voies urbaines ne permet pas d'affirmer leur rôle dans le maillage des rues du village (manque de hiérarchisation). Elles ne sont pas plantées et ne présentent pas de trottoir sur toute la longueur.

Pour Vailhauquès, cette situation "en cul de sac" a pour conséquence de créer des problèmes d'engorgement :

- au giratoire aménagé en face du centre commercial qui est un véritable nœud de circulation, point de passage quasi obligé pour

17. Polarités, centralités et espaces publics



- les déplacements dans le village ;
- sur la RD111 et la RD127 dans la traversée du village ; ces voies étroites supportent un trafic automobile important. Un goulet d'étranglement entre la place de la mairie et la route de Murles (route de la Mathe) génère notamment une forte insécurité et des difficultés pour la circulation des bus et des poids-lourds.

Enfin, il faut également souligner qu'un **seul pont franchit la Mosson** ; à terme, le développement urbain sera fortement contraint par cet enclavement du village et par l'insuffisance des liaisons vers le Sud du territoire communal (liaisons vers l'A750 et le LIEN).

Polarités, centralités et espaces publics

Les commerces ont disparu du village initial et des hameaux. La mairie et l'église sont les seuls éléments de centralité qui subsistent au cœur du vieux Vailhauquès. Les quartiers pavillonnaires n'ont qu'une fonction résidentielle.

La nécessité de retrouver un pôle attractif à l'échelle du village actuel s'est concrétisée par la création d'un ensemble de commerces de proximité ("le Salet"). Situé en bordure de la RD111, le pôle de commerces se trouve à peu près en position centrale par rapport au village actuel. Situé à 400 mètres de la mairie, il y est directement relié par la rue du Chemin-Neuf.

La localisation des équipements communaux (école, salle polyvalente, salle socio-culturelle) a créé une nouvelle centralité au Sud du village, entre les rues du Chemin-Neuf, de l'Espandidou et la route de Montarnaud. Les espaces publics qui y sont liés ont été récemment aménagés pour créer une véritable urbanité (Place de la Liberté, espace public de la salle polyvalente). Toutefois, peu de trottoirs et aucune

piste cyclable (sauf celle de la rue de l'Espandidou) ne permettent de relier agréablement les quartiers d'habitation aux équipements. La place de la Liberté et l'espace public du centre commercial sont affectés au stationnement des véhicules alors qu'ils sont les principaux espaces d'urbanité du village.

Aujourd'hui, la commune travaille en partenariat avec Hérault Aménagement sur la réalisation d'un **projet urbain dans le secteur Z1 de la ZAC des Planes et du Péras**. Ce projet associe un programme de logements individuels denses avec la réalisation d'équipements publics dont la **nouvelle mairie**. Il s'agit là d'un projet d'envergure concrétisant la volonté de créer une nouvelle centralité attractive et moderne à l'échelle du village.

Le stationnement

Le village dispose d'aires de stationnement aménagées en lien avec les équipements (salles socio-culturelle et salle polyvalente, écoles, centre commercial). Il existe quelques zones de stationnement libres mais en nombre insuffisant. Un stationnement "sauvage" se fait en bordure de la route de Murles ; il répond aux besoins des équipements du centre-village (mairie, CCAS, église).

On constate un envahissement de la voiture dans les zones urbaines lié à une utilisation excessive de ce mode de transport pour les petits trajets ; cette pratique s'explique par :

- l'absence de transport public,
- l'insuffisance des aménagements favorisant les déplacements "doux" (pistes cyclables, cheminements piétonniers),
- l'étalement urbain (éloignement entre les différents quartiers).

Dans le cadre des derniers lotissements, des stationnements longitudinaux (en bordure des voies publiques) ont été réalisés. Ces stationnements collectifs restent toutefois insuffisants même à l'échelle des quartiers (voir le stationnement "sauvage" observé sur les trottoirs).

Les déplacements "doux"

La commune de Vailhauquès n'est équipée que d'**une seule piste cyclable**, aménagée et sécurisée, qui permet de relier le centre commercial depuis les nouveaux quartiers récemment réalisés (Domaine des Micocouliers).

Vailhauquès est exclue du réseau des pistes cyclables du Conseil Général de l'Hérault (schéma départemental cyclable 2013-2018 approuvé par l'assemblée départementale le 16 décembre 2013).

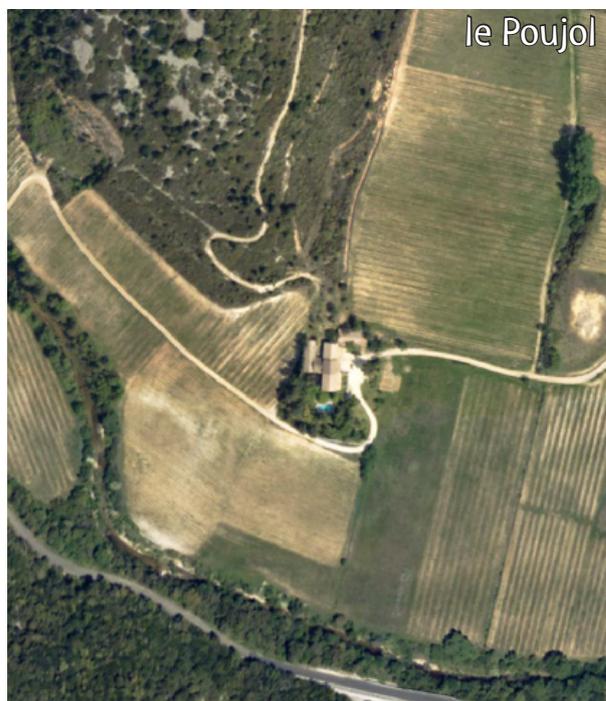
La commune n'est pas desservie par le réseau vert du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée du Conseil Général de l'Hérault.

Le transport collectif

Vailhauquès est desservie par la **ligne bus n° 117** du réseau Hérault Transport. Cette ligne dessert les communes de Vailhauquès et de Montarnaud au départ de Montpellier (gare routière, lycées, station ligne 1 du tramway Mosson).

Sur la commune, les arrêts bus desservent les quartiers suivants : le Bois de Chênes, la Rouvière, le centre commercial, le Ravel, les Écoles.

La commune est bien située par rapport à la desserte en transport collectif. Notons que le tramway du réseau de transport de l'agglomération de Montpellier est très utilisé par les vailhauquois qui laissent leur voiture



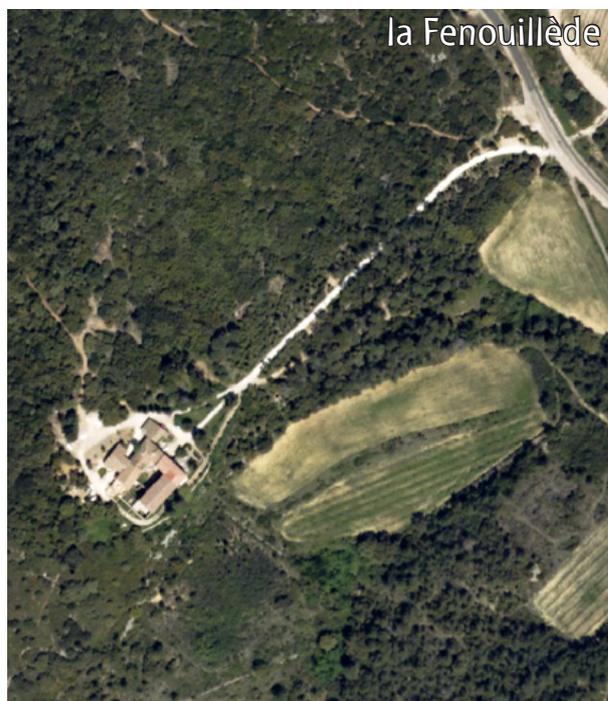
- situé au centre Nord de la commune
- plaine agricole de la Mosson
- accessible depuis la RD127
- exploitation agricole avec cave particulière
- 1 logement

au parking relais Mosson. La ligne 3 dont le terminus est à Juvignac est très bénéfique pour les habitants (Juvignac est à moins de 10 mn de Vailhauquès) ; il est prévu à terme un prolongement de la ligne 3 vers le secteur de Naussargues / Bel-Air, ce qui rendra cette ligne encore plus attractive pour les habitants de Vailhauquès.

5.4. Les constructions en milieu agricole et naturel



- situé au centre Est de la commune
- plaine agricole de la Mosson
- accessible depuis la RD127
- domaine viticole avec caveau
- 5/6 logements + 2 logements dans une ancienne remisé agricole rénovée



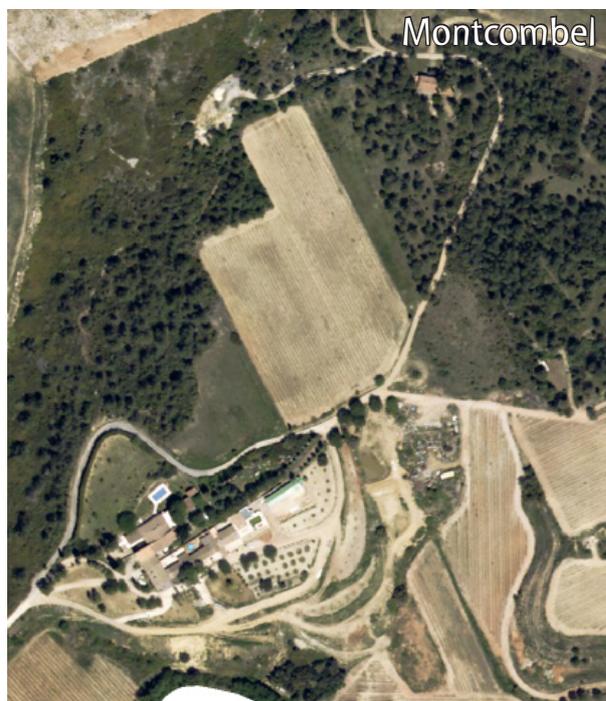
- situé au Sud de la commune
- ancienne métairie
- accessible depuis la RD111
- 3 logements
- constructions non agricoles

On trouve de nombreuses constructions isolées dans les espaces naturels et agricoles de la commune. Parmi ces constructions, certaines sont anciennes et accueillent des sièges d'exploitation agricole en activité (Montlobre, le Poujol). D'autres mas ou domaines anciens ont partiellement ou totalement perdu leur vocation agricole (Montcombel, Puech Morin, Mas Reynard, la Fenouillède). Le changement de destination de ces mas et domaines s'est accompagné de la réalisation de nouvelles constructions, proches ou éloignées du bâti ancien (Montcombel, Mas Reynard, Puech Morin).

Un domaine agricole plus récent existe également au centre de la commune, accessible depuis la RD111 (Domaine des Bois de Montlobre). Ce domaine viticole accueille un siège d'exploitation avec son logement.

Un mitage des espaces agricoles et naturels par les constructions doit donc être souligné ; il témoigne de la pression foncière (proximité de Montpellier) et d'une réglementation trop souple des zones NC du POS.

On dénombre environ 40 logements situés dans les zones agricoles et naturelles de la commune ; moins de 10 sont liés à une exploitation agricole en activité.



- situé à l'Est de la commune
- mas très isolé (accès via la ZAE de Bel-Air)
- exploitation agricole avec 1 logement
- 3 logements non agricoles en plus

- 1 maison d'habitation isolée (plus au Nord en suivant le chemin de Montcombel)

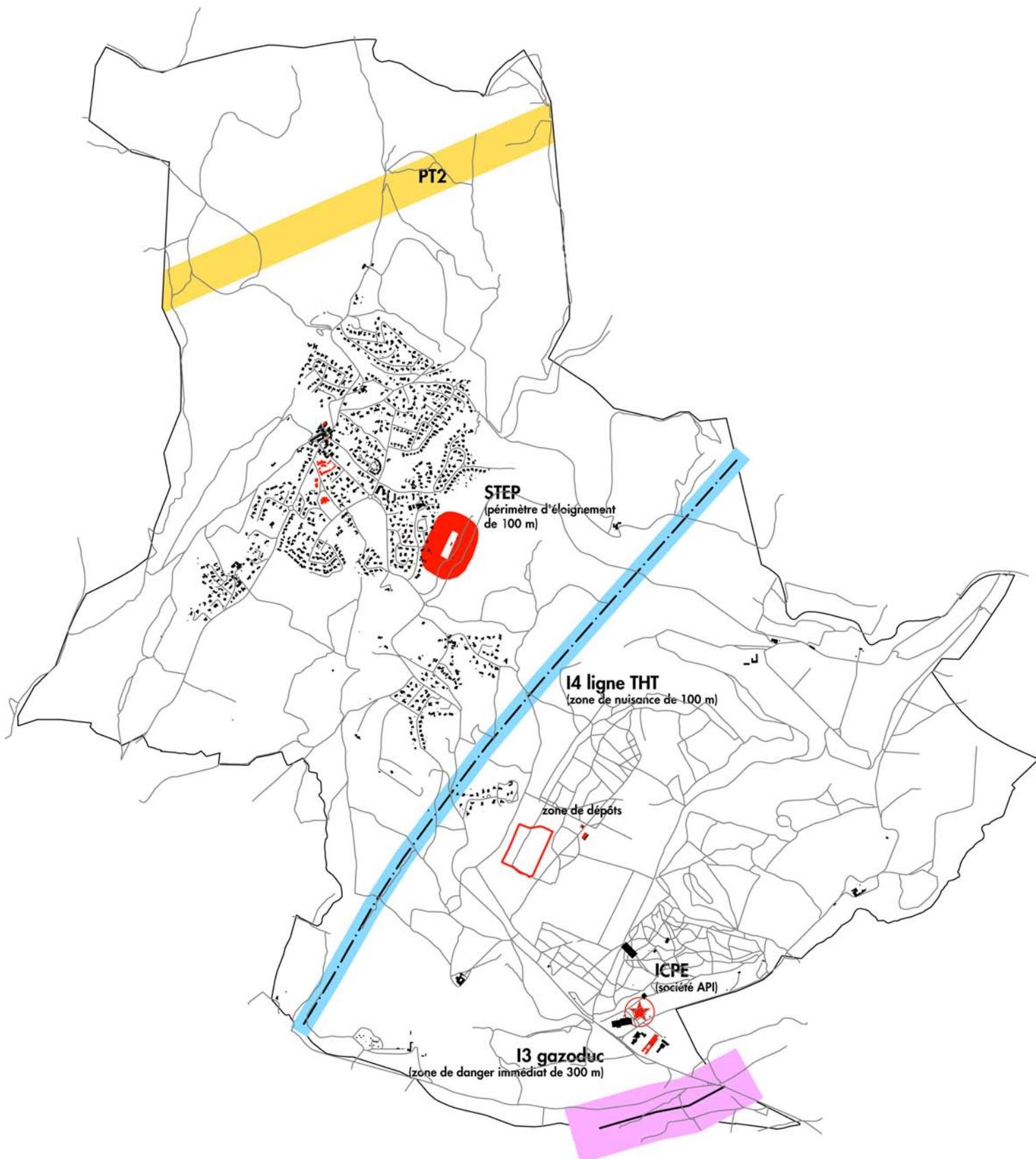


- situé à l'extrémité Sud de la commune
- accessible depuis la RD27
- 9 logements (anciens gîtes transformés en logements)
- centre équestre à proximité avec 1 logement



- situé au Nord de la commune
- accessible depuis la RD127
- 3 logements en tout (non agricoles)

18. Servitudes d'utilité publique (hors PM1) et contraintes



6. Contraintes et servitudes

6.1. Servitudes d'utilité publique

La commune de Vailhauquès est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **servitude AS1** de protection de la source du Lez implantée sur la commune des Matelles (périmètre de protection éloignée) ; cette servitude concerne la totalité du territoire communal ;

- **servitude I3** liée au passage du gazoduc "DN800 Artère du Midi" ; cette servitude concerne directement une bande de 10 mètres le long de la canalisation localisée à l'extrémité Sud du territoire communal (secteur de Bel-Air) ;

Des mesures spécifiques de maîtrise des risques ont été définies par un arrêté et une circulaire du 04 août 2006, en particulier la maîtrise de l'urbanisation à proximité des gazoducs suivant la zone des dangers (485 mètres, 395 mètres ou 300 mètres de part et d'autre des installations - cf. dossier des Annexes).

- **servitude I4** liée à la ligne électrique THT 400 kV "Tamareau - Tavel" ; cette servitude concerne directement une bande de 80 mètres le long de la canalisation ;

La ligne électrique traverse le territoire communal suivant un axe Sud-Ouest / Nord-Est ; elle surplombe l'angle Nord-Ouest du lotissement du Bois des Chênes.

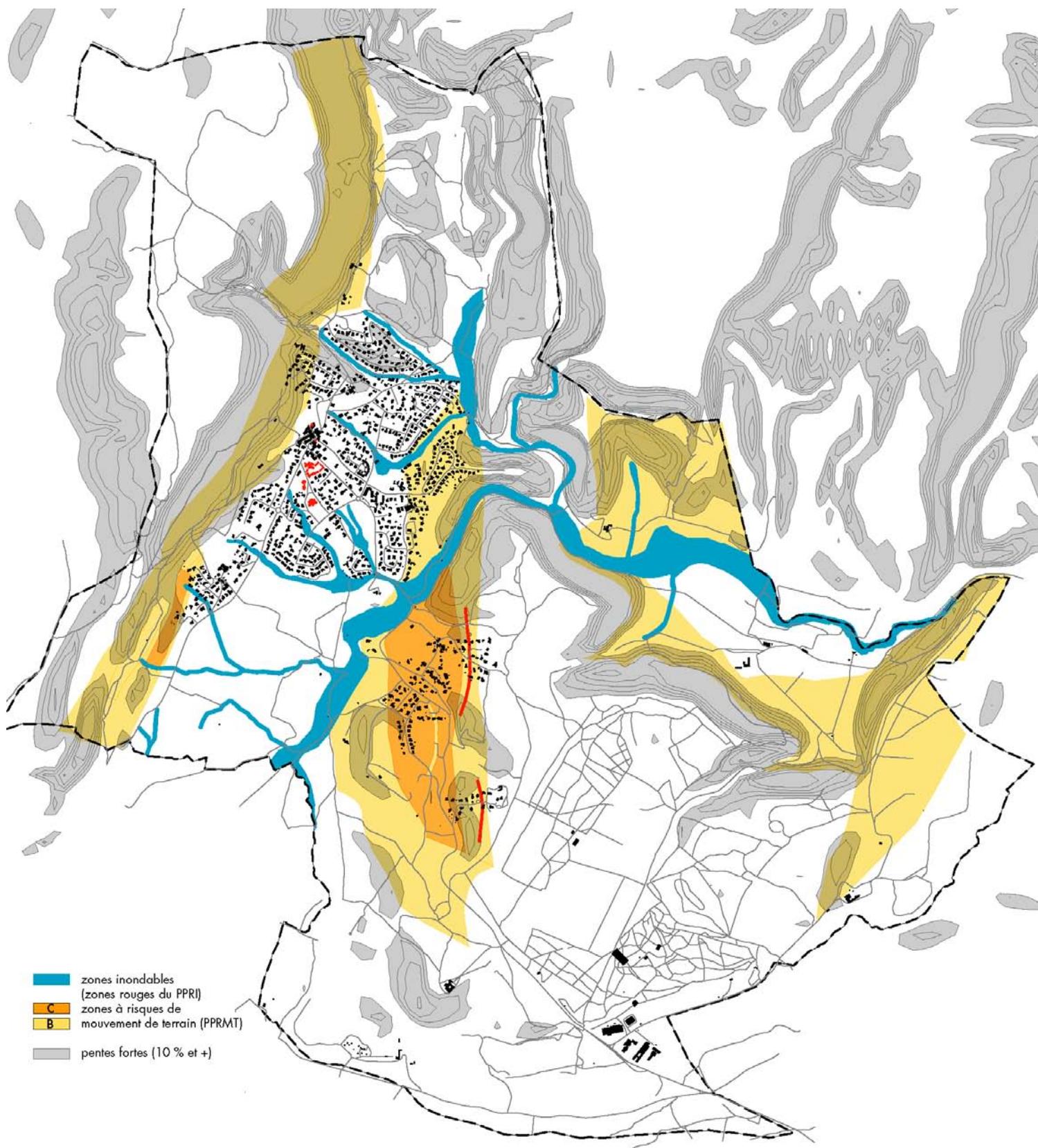
- **servitude PM1** résultant du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** "Haute Vallée de la Mosson" approuvé le 09 mars 2001 (cf. chapitre A.6.2) ;

- **servitude PM1** résultant du **Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain** approuvé le 09 mars 2001 (cf. chapitre A.6.2) ;

- **servitude PT2** liée au faisceau hertzien

entre Nîmes - Camp des Garrigues et la Boissière ; cette servitude impose une zone de dégagement de 200 mètres le long du faisceau.

19. Risques naturels majeurs et contraintes topographiques



6.2. Risques majeurs

Au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 11 février 2005 par le Préfet de l'Hérault, la commune de Vailhauquès est soumise aux risques naturels majeurs suivants :

- inondation,
- incendie et feux de forêt,
- retrait-gonflement des argiles.

Risque inondation

Vailhauquès a déjà fait l'objet de 5 arrêtés de catastrophes naturelles liés à des inondations et coulées de boues (dont 4 entre 2002 et 2005).

La recrudescence d'événements pluviaux observés ces dernières années sur le midi méditerranéen et leur meilleure connaissance montrent qu'il s'agit en réalité de phénomènes relativement fréquents qui sont insuffisamment pris en compte dans la gestion des aménagements hydrauliques. De plus, ces phénomènes extrêmes (épisodes cévennols) risquent à l'avenir d'être de plus en plus fréquents du fait du changement climatique observé à grande échelle.

Le PPRI concerne la Mosson et ses principaux affluents. L'analyse du risque inondation sur la commune de Vailhauquès est le suivant :

- **pour l'Arnède** : une bande de 80 à 100 mètres de large est concernée ; une station de relevage se situe dans la zone inondable ;
- **pour le Combals**, ruisseau connu pour la rapidité et la violence de ses crues : une zone inondable existe à la confluence entre ce ruisseau et celui de la Plaine, 100 mètres en amont du pont ; au niveau de ce pont, la section de passage est insuffisante pour un débit centennal et des débordements sur la route ont été observés ;
- **pour la Mosson** : les inondations touchent principalement différents gués et terres

agricoles ; en rive gauche (en aval du pont sur la RD111), se trouvent en zone inondable une station de relevage d'eaux usées, la station d'épuration et ses bassins de traitement tertiaire ainsi que la déchetterie.

L'intégration du PPRI dans la dernière révision du POS approuvée en 2002 a permis de préserver de l'urbanisation les zones d'aléas les plus forts (zones rouges).

La commune de Vailhauquès est également concernée par un **risque d'inondation par ruissellement**. Lors des épisodes pluvieux exceptionnels, l'imperméabilisation des sols entraîne une forte augmentation des débits des eaux pluviales avec des risques de débordements lorsque les exutoires naturels ou aménagés sont insuffisants ou en mauvais état de fonctionnement.

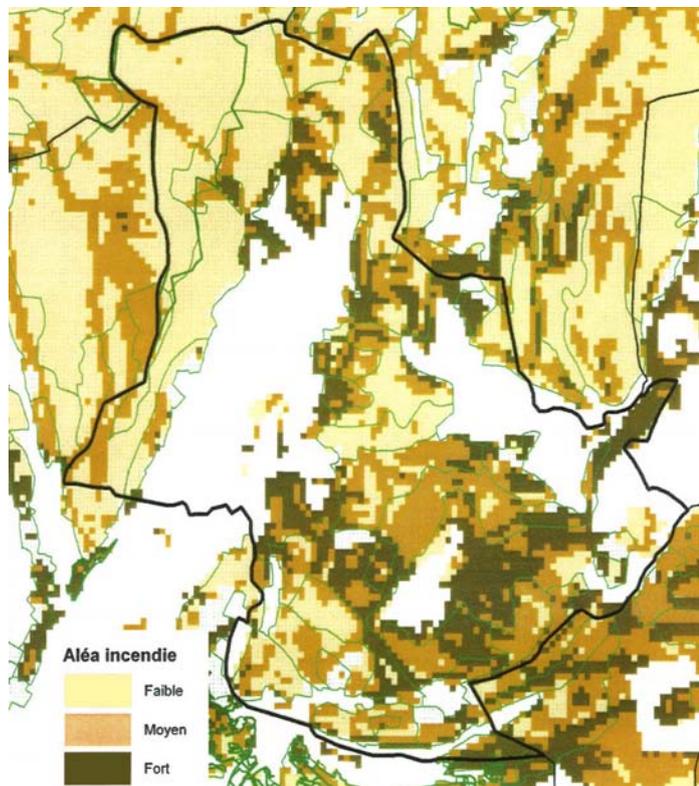
On distingue cinq collecteurs pluviaux principaux, du Sud vers le Nord :

- **la Joncasse** qui draine un bassin versant essentiellement rural de 60 hectares,
- **le Combals** qui draine un bassin versant de 100 hectares dont le centre-village par l'intermédiaire de son affluent, le ruisseau de la Croix,
- **le Valada** qui draine un bassin versant de 50 hectares à forte concentration d'habitat résidentiel.

Les ruisseaux du Combals et du Valada connaissent de sérieux dysfonctionnements hydrauliques liés notamment au sous dimensionnement des ouvrages de franchissement (cf. dossier des Annexes).

Risque incendie de forêt

© DDTM 34



Risque incendie et feux de forêt

La commune de Vailhauquès est située dans le **massif forestier "Pinèdes et Garrigues du Nord-Montpellier", massif classé à "risque majeur fort"**.

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt sur la commune de Vailhauquès. Toutefois, la DDTM a porté à la connaissance de la commune une cartographie synthétique du risque "incendie de forêt" présentant des zones d'aléa faible, moyen et fort.

Les zones d'aléa fort dans lesquelles les constructions nouvelles sont interdites concernent les secteurs boisés de la communes dont certains sont situés au contact de l'urbanisation existante du village. Certaines zones habitées (Bois des Chênes, la Rouvière, Puech Morin) sont concernées par un aléa moyen à fort.

Risque mouvement de terrain (retrait/gonflement des argiles)

Vailhauquès a déjà fait l'objet de 5 arrêtés de catastrophes naturelles liés à des mouvements de terrain (affaissements de terrain, mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Certains secteurs de la commune sont fortement exposés au risque de retrait/gonflement des argiles (les Rompudes). Ces mouvements de terrain ont entraîné en surface l'apparition d'une faille discontinue sur un linéaire d'environ 400 mètres. Une vingtaine d'habitations ont subi des dégâts plus ou moins importants.

Des études géologiques ont été réalisées par le BRGM permettant d'appréhender au mieux les risques résiduels existants sur l'ensemble de la commune. Il

ressort de ces études que les mouvements de terrains susceptibles de se reproduire seraient de même amplitude que ceux déjà survenus en 1985.

Un périmètre de risques a été approuvé par un arrêté préfectoral en date du 10 mai 1995 ; il concerne les pentes des collines d'Asse et de la Rouvière, de part et d'autre des lignes de faille. Trois niveaux de risques sont identifiés : faible (zone A), moyen (B) ou fort (C). Les études géologiques ont ensuite été complétées dans le cadre de l'élaboration du PPRMT.

Dans la zone C de la Rouvière, l'ensemble de la zone est exposée au risque, sans que puisse être assuré que seul le secteur déjà affecté rejouera.

Dans la zone C du hameau de Lacoste, seules les constructions situées sur la faille existante pourraient être concernées en cas de reprise des mouvements.

Autres risques

Vis à vis du **risque sismique**, Vailhauquès est en zone de sismicité 2.

Par la présence du gazoduc "DN800 Artère du Midi" sur son territoire, Vailhauquès est concernée par le **risque lié au transport de matières dangereuses**.

Enfin, l'arrêté du 27 mai 2002 applicable depuis le 1^{er} septembre 2002 classe le département de l'Hérault en zone à **risque d'exposition au plomb**.



lit mineur de la Mosson



zone à risque de mouvement de terrain (le Travers)



ligne THT



station d'épuration de Vailhauquès (lagunage)



défrichements, terrassements et dépôts sur le Bois de Montlobre



zone à risque de mouvement de terrain (la Rouvière)

6.3. Autres contraintes et nuisances

Vailhauquès accueille une **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement** (ICPE), la **société API** installée sur l'ÉCOPARC de Bel-Air. Cette entreprise réalise des produits à base d'éthanol pour les domaines pharmaceutique, cosmétique et agro-alimentaire.

Vis à vis du risque de pollution, il faut noter que la commune de Vailhauquès appartient pour l'essentiel au **sous bassin versant "CO 17 09 Lez Mosson Étangs Palavasiens"** identifié par le SDAGE comme bassin versant prioritaire pour les thématiques suivantes :

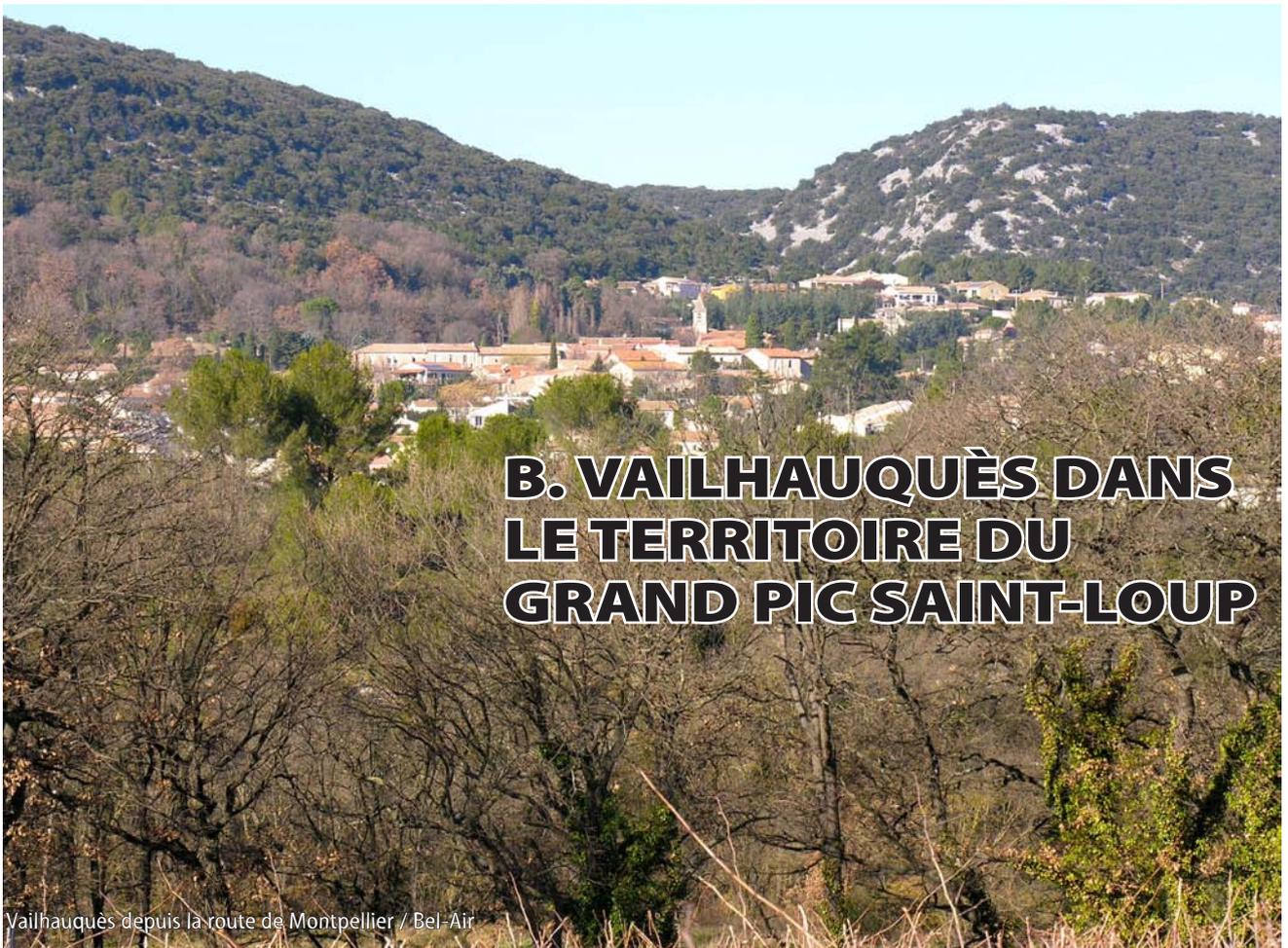
- pollutions aux substances dangereuses,
- pollutions diffuses.

Sur la commune, les principales sources de nuisances sont :

- la **station d'épuration** située au Sud-Est du village ; elle est à l'origine d'un périmètre d'éloignement de 100 mètres qui impacte plusieurs constructions d'un lotissement proche du Mas Castel ;
- les **activités agricoles** ; elles peuvent provoquer des nuisances liées au trafic des engins d'exploitation et à l'utilisation de pesticides pour le traitement des cultures principalement) ; certains quartiers du village (l'Arnède,) sont au contact de vignes exploitées qui peuvent être source de nuisances et de pollution pour les riverains ;
- la **ligne électrique THT** ; elle impacte fortement le paysage et est à l'origine d'une **pollution liée au champ électromagnétique** qui concerne les habitations proches (le Bois des Chênes). À proximité immédiate d'une ligne à très haute tension, le champ électrique peut atteindre 10 kV/m et le champ magnétique

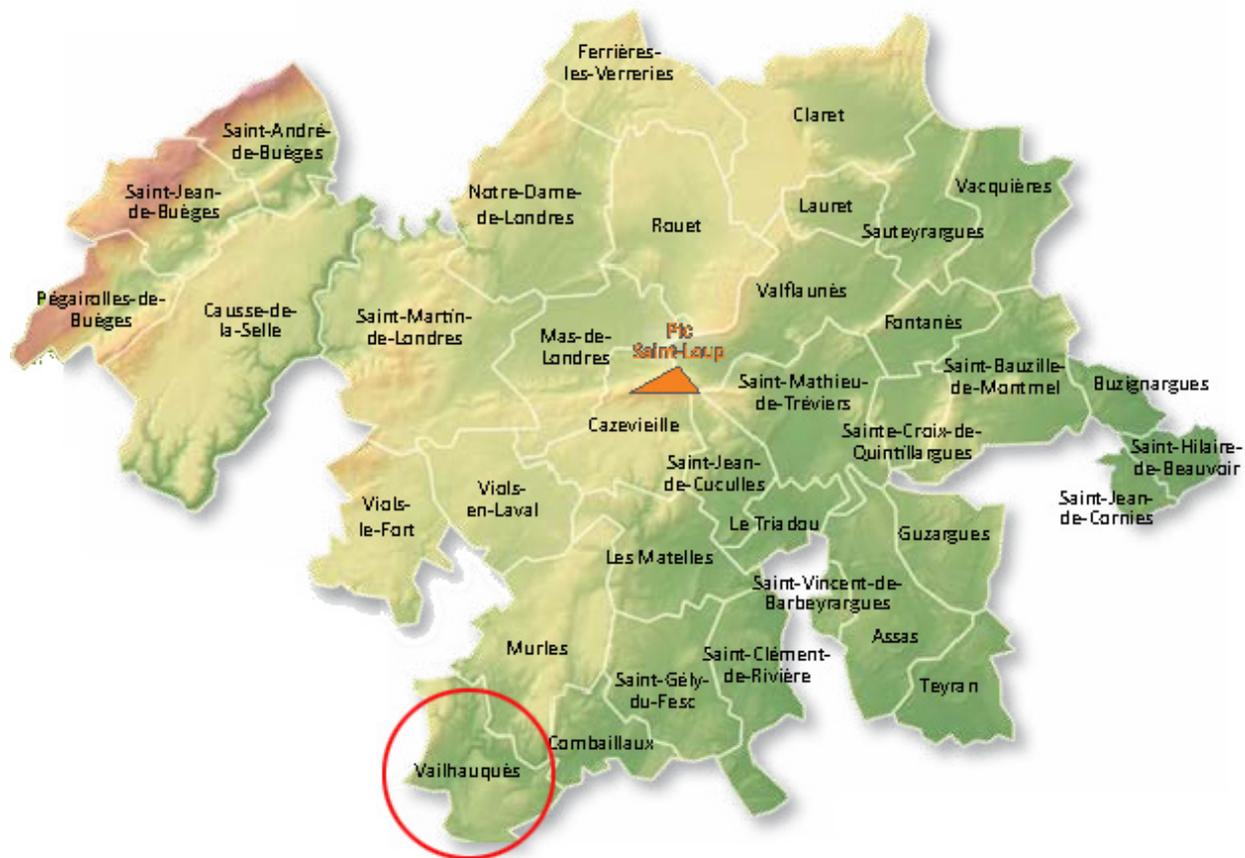
plusieurs microteslas. Cette intensité se réduit au fur et à mesure de l'éloignement, à partir de 100 mètres le champ magnétique créé par les lignes est de l'ordre du niveau moyen dans les domiciles. En effet, les champs électromagnétiques à très basse fréquence sont aussi émis par les appareils électriques et les fils électriques dans les habitations.

Contrairement aux entreprises de la ZAE de Bel-Air, l'**usine PASTOR** se trouve en plein cœur du village. Cet établissement a dû se mettre aux normes afin de diminuer les émissions de particules grasses et faire un prétraitement de ses eaux usées.

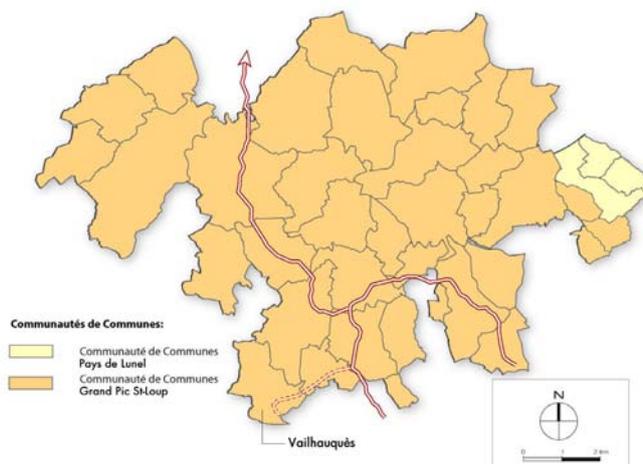


B. VAILHAUQUÈS DANS LE TERRITOIRE DU GRAND PIC SAINT-LOUP

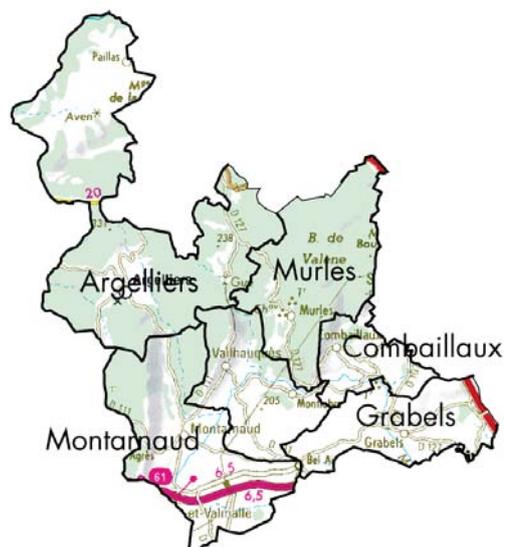
Vailhauquès depuis la route de Montpellier / Bel-Air



21. Intercommunalités du périmètre du SCOT



22. communes limitrophes de Vailhauquès



1. Positionnement de la commune dans le territoire du Grand Pic Saint-Loup

Vailhauquès, commune de la deuxième couronne périurbaine de Montpellier

Environ **20 kilomètres séparent Vailhauquès de Montpellier**, pôle urbain d'importance. En distance ou en temps, la proximité est indéniable, surtout depuis l'entrée en service de l'**A750**. Située au sein de la deuxième couronne périurbaine de Montpellier, **Vailhauquès fait également partie de l'aire urbaine de la capitale régionale** et s'inscrit sous l'influence de ce pôle urbain. Plus de 50 % des actifs communaux se déplacent quotidiennement vers Montpellier pour aller y travailler. **Pour Vailhauquès, périurbanisation rime donc avec dépendance.**

Une commune tournée vers l'agglomération montpelliéraine et vers le territoire du Pic Saint-Loup

Au sein du territoire du Grand Pic Saint-Loup, la commune de Vailhauquès se situe à l'extrémité Sud-Ouest, voisine des communes de Murles et de Combaillaux.

Vailhauquès représente 4,8 % du poids démographique du territoire du SCOT et 2,9 % de sa superficie.

À proximité de Vailhauquès, les polarités urbaines se situent toutes en dehors du périmètre de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup. En plus de Montpellier, Vailhauquès s'appuie sur les polarités voisines de :

- **Montarnaud** (pour le collège),
- **Juignac** (pour le centre commercial et pour certains équipements),
- **Saint-Gély / Saint-Clément** (pour le pôle commercial).

Les plus forts bassins démographiques du territoire du SCOT se situent principalement sur les communes limitrophes de la Communauté d'Agglomération de

Montpellier qui forment les première et deuxième couronnes de périurbanisation (Vailhauquès, Combaillaux, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Clément-de-Rivière, Teyran et Assas). Ces communes sont soumises à la pression démographique de Montpellier et représentent presque 55 % de la population totale du territoire du SCOT.

Vailhauquès présente donc une situation ambiguë, rattachée communautairement au territoire du Pic Saint-Loup avec lequel elle partage des enjeux paysagers et environnementaux mais totalement imbriquée dans la dynamique de l'agglomération montpelliéraine avec laquelle elle entretient une forte dépendance. Toutefois, son (r)attachement à la ville-centre de Montpellier est amené à diminuer avec l'achèvement du LIEN qui lui permettra d'être plus facilement accessible depuis les communes du Nord et de l'Ouest de l'agglomération (Saint-Gély, Saint-Clément-de-Rivière, le Triadou, Assas, Teyran).

2. Enjeux soulevés dans le cadre du projet de SCOT

Ce chapitre a été réalisé d'après la synthèse du diagnostic et la mise en perspectives des enjeux du projet de SCOT en cours d'élaboration par la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.

Les enjeux démographiques

L'adaptation de la croissance démographique aux capacités d'accueil du territoire constitue un véritable enjeu à l'échelle du SCOT. Cette capacité d'accueil doit prendre en compte les qualités agri-environnementales du territoire, l'exposition aux risques naturels, les qualités patrimoniales des villages et les capacités en matière d'assainissement et d'eau potable.

La répartition de la population future à l'échelle du territoire du SCOT devra tenir compte d'une volonté globale de réduction des déplacements et d'un développement durable du territoire.

La production de logements doit être diversifiée afin de répondre au mieux aux besoins de la population : logements aux tailles et aux typologies variées, offre en logements sociaux, formes urbaines diversifiées.

La répartition de cette production de logements devra être couplée avec la répartition des fonctions urbaines sur le territoire de manière à rapprocher les bassins démographiques des bassins d'emplois, d'équipements, de commerces et de services sur le territoire (en cohérence avec les intercommunalités voisines).

Les enjeux économiques

Le renforcement des polarités économiques du territoire constitue un enjeu à l'échelle du SCOT.

Le territoire du Grand Pic Saint-Loup doit

structurer son développement économique en complémentarité de l'offre des pôles extérieurs, notamment ceux de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

L'offre commerciale devra être confortée notamment en matière de commerces de proximité afin de participer au cadre de vie du territoire.

Le tourisme constitue un potentiel économique majeur du territoire.

La valorisation de la viticulture au delà des aspects de production (paysager, social, territorial) est à favoriser. Il faut également accompagner les projets complémentaires au sein des exploitations (agro tourisme) et développer les liens entre producteurs et consommateurs.

L'offre du territoire en matière de zones d'activités économiques devra également être attractive et correspondre aux valeurs paysagères et environnementales offertes par les autres composantes du territoire. Les espaces économiques du territoire devront donc proposer un aménagement cohérent avec les sites au sein desquels ils se développent et offrir des espaces de qualité.

Les enjeux en matière d'équipements et de services

La mutualisation de certains équipements constitue un enjeu pour le territoire. Malgré la concurrence des territoires voisins, le territoire du SCOT doit s'équiper d'équipements structurants complémentaires non existants sur le territoire pour maintenir les populations résidentes et leur proposer un cadre de vie suffisant et éviter leur

départ vers des territoires mieux équipés.

Les enjeux liés aux mobilités et aux déplacements

La mise en cohérence du développement urbain avec le développement des réseaux de transport et notamment des transports en commun est nécessaire.

Il faut renforcer les infrastructures supports de déplacements doux dans une logique de report modal.

La finalisation du LIEN devra être intégrée à la réflexion globale sur les déplacements en anticipant les impacts de cette infrastructure sur la mobilité mais également sur le développement urbain qui sera réalisé à proximité.

Les enjeux urbains

Le développement urbain du territoire devra être adapté aux sensibilités environnementales du territoire ainsi qu'au respect des atouts agricoles et paysagers du territoire. Il s'agit d'organiser le développement urbain en cohérence avec la structure fonctionnelle du territoire et éviter un "éparpillement" du développement urbain.

Le développement urbain devra faire l'objet d'une réflexion de manière à proposer des extensions urbaines durables, offrant une mixité de formes urbaines et de typologies de logements, offrant des espaces publics de qualité supports de déplacements "doux".

Les extensions urbaines devront être adaptées aux morphologies villageoises et conçues comme de véritables "greffes urbaines".

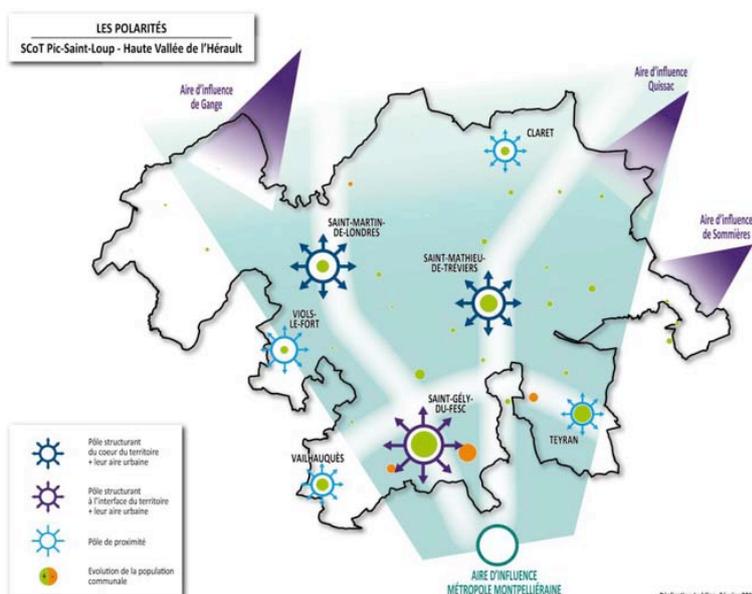
Les enjeux liés à l'organisation spatiale des fonctions socio-économiques du territoire

Le territoire communautaire s'organise autour de trois axes de croissance urbaine :

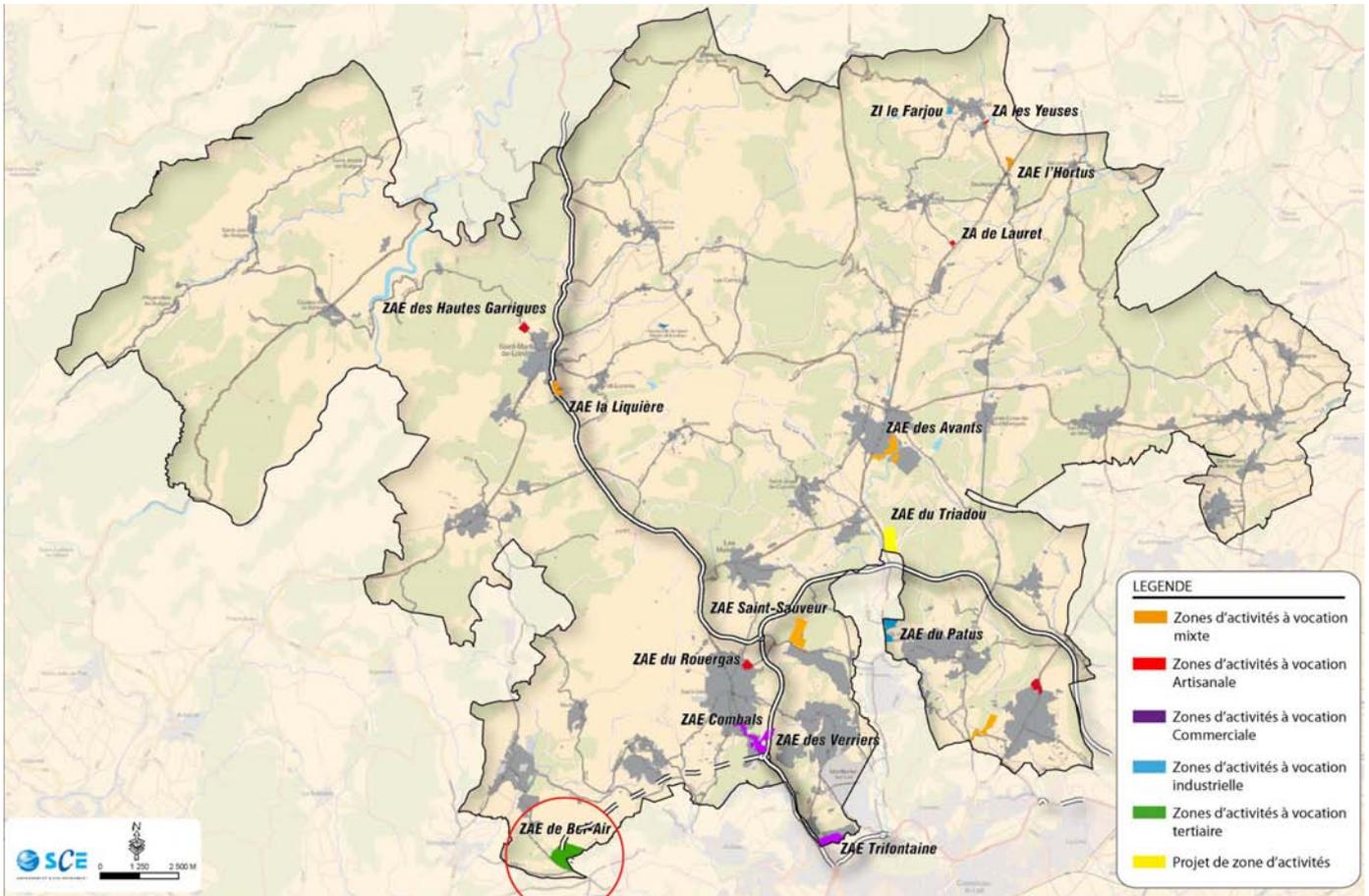
- l'axe historique qui s'inscrit le long de la route de Ganges (RD986),
- la RD17 qui constitue un axe émergent plus récent fortement marqué par la dynamique de Saint-Mathieu-de-Tréviérs,
- l'axe autour du LIEN encore en développement.

Le SCOT en cours d'élaboration identifie des polarités majeures dont Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Mathieu-de-Tréviérs et Saint-Martin-de-Londres.

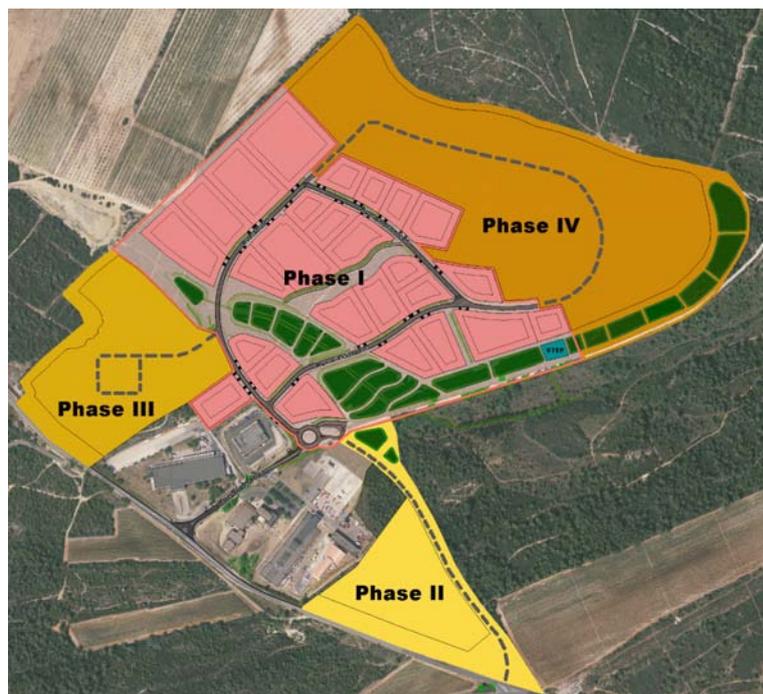
Vailhauquès est identifiée dans le SCOT comme "**pôle de proximité**".



23. Localisation de la ZAE de Bel-Air dans le territoire du SCOT



24. Schéma d'organisation et de phasage de la ZAE de Bel-Air



3. Le développement économique intercommunal

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup exerce de plein droit, en lieu et place des communes qui la composent, la compétence "Développement économique" et "Aménagement de l'espace".

Le territoire communautaire accueille 16 Zones d'Activités Économiques dont 7 sont de compétence communautaire à savoir : la ZAE "les Avants" (Saint-Marthieu-de-Trévières), la ZAE "St-Sauveur" (Saint-Clément-de-Rivière), la ZAE "le Patus" (Saint-Vincent-de-Barbeyrargues), la ZAE "Bel-Air" (Vailhauquès), la ZAE "la Liquière" (Saint-Martin-de-Londres), la ZAE "des Hautes Garrigues" (Saint-Martin-de-Londres) et la ZAE "Lancan" à Sauteyrargues.

La **ZAE "Bel-Air"** (dit "ÉCOPARC" de Bel-Air) représente la ZAE communautaire la plus importante avec une surface de 50,1 hectares. Prochainement située au carrefour entre le LIEN et l'A750, **cet espace économique offre d'importantes potentialités.** L'orientation de ce parc d'activités devrait tendre en priorité vers une valorisation des filières "énergies renouvelables", "éco-construction" et "agroalimentaire". À terme, **elle devrait permettre la création de 1 000 emplois.** Ce parc s'inscrit dans une démarche de développement durable, notamment au vu de sa situation géographique et topographique. La prise en compte des paysages et de l'environnement est au cœur du projet. Bel-Air pourra impacter le territoire du SCOT du Pic Saint-Loup en terme d'habitat, avec une nouvelle vague de population, et de déplacements.

Les travaux d'aménagement de l'extension de la ZAE de Bel-Air viennent de débuter et s'achèveront sur les bases d'une réalisation en 4 tranches. La livraison de la première tranche de 20 hectares dont 11 hectares cessibles a été réalisée en 2009.

Au total, 64 parcelles sont disponibles sur cette zone

dont 26 parcelles de 2 200 à 10 800 m² sur la première tranche. Bel-Air abrite déjà le SDIS ainsi que plusieurs entreprises représentant près de 300 emplois au total (cf. chapitre C.2.).

Le projet comprend la réalisation d'une station d'épuration autonome.

La présence de cette nouvelle ZAE de Bel-Air à l'entrée du territoire communal marque une volonté claire de la municipalité de développer et de maintenir une activité économique sur le territoire communal. "Le développement et l'aménagement de cette zone sont d'autant plus nécessaires que l'activité agricole connaît aujourd'hui un déclin sans précédent." (source : Agenda 21)



ÉCOPARC de Bel-Air



entreprise de l'ÉCOPARC de Bel-Air



entrée de l'ÉCOPARC Bel-Air depuis la RD111



déchetterie intercommunale

4. Les équipements intercommunaux

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup s'est également dotée de compétences optionnelles telles que :

- l'**assainissement non collectif** avec la mise en place d'un service de contrôle (SPANC) ; au 1er janvier 2011, la commune de Vailhauquès comptait 76 installations en ANC ;
- la **collecte et la valorisation des déchets**,
- la **production et la distribution d'eau potable et d'eau brute**,
- la **construction, l'entretien et la gestion des équipements d'intérêt communautaire dans les domaines du sport, des loisirs, de la culture et du tourisme**.

Eau et assainissement

Le **Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement du Pic Saint-Loup** intervient pour l'assainissement non collectif et pour l'eau potable et l'eau brute.

Déchets

Le traitement des ordures ménagères a été délégué au **Syndicat Mixte "Entre Pic et Étangs"** ; ainsi, les ordures ménagères sont acheminées sur le site d'**OCREAL** situé à Lunel-Viel pour y être incinérées. Cette installation constitue une unité de valorisation énergétique qui produit 62,6 MWh par an, soit l'équivalent de la consommation de 34 000 foyers.

La collecte sélective des déchets recyclables s'effectue en **Points d'Apports Volontaires** répartis sur l'ensemble du territoire communautaire. La communauté de communes exploite plusieurs **déchetteries** dont une est localisée sur la commune de Vailhauquès.

Équipements communautaires

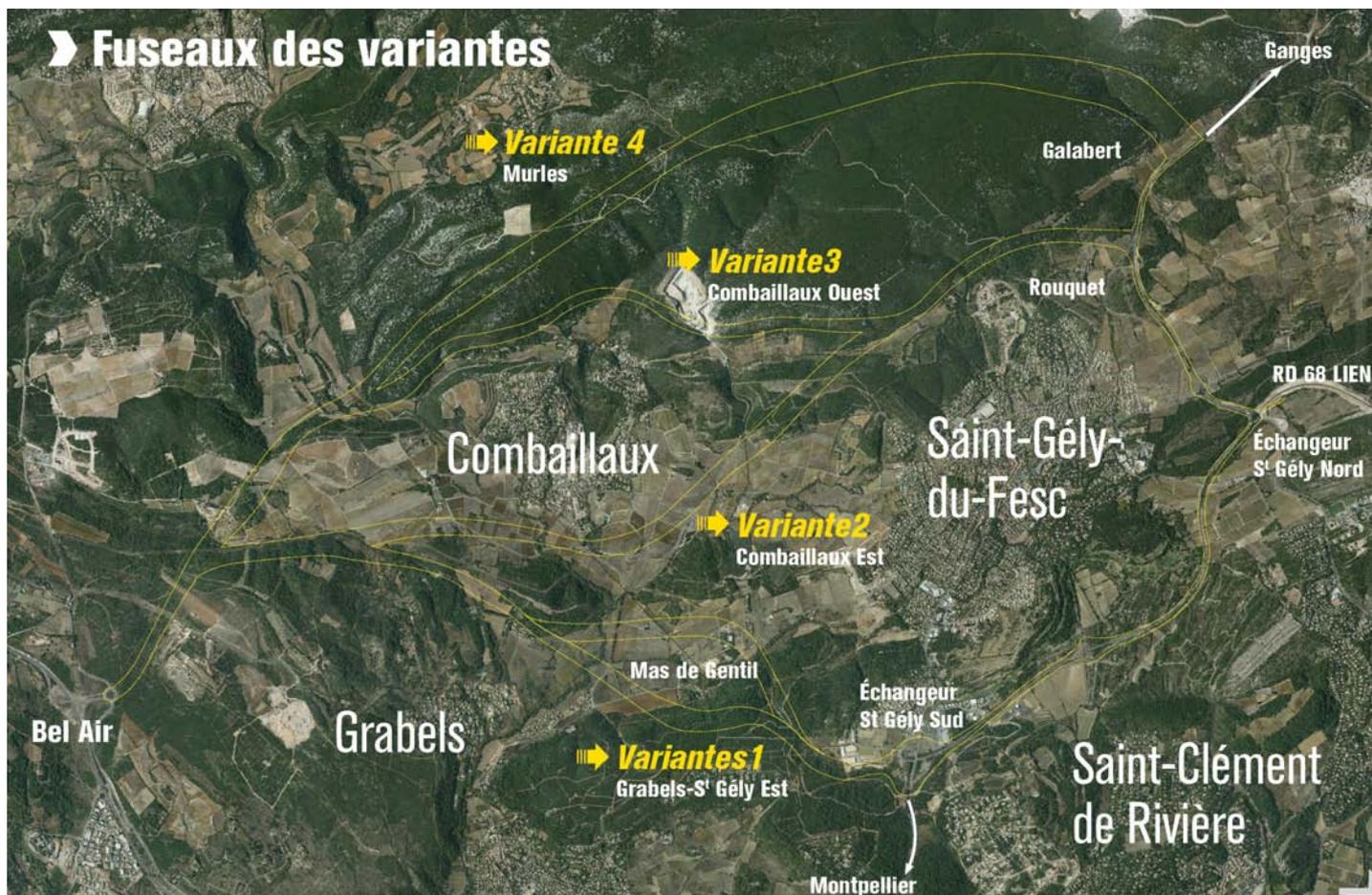
En matière d'équipements sportifs structurants à l'échelle du territoire communautaire, il faut noter le projet de **piscine intercommunale** à Saint-Mathieu-de-Trévières.

Dans le domaine culturel, un projet d'équipement structurant (**cinéma multiplexe**) est en cours sur la commune de Saint-Gély-de-Fesc.

Dans les domaines du social, du scolaire (primaire) et de la petite enfance, Vailhauquès ne profite d'aucun équipement de coopération intercommunale.

Les équipements scolaires du secondaire sont concentrés sur les trois communes les plus peuplées du territoire, à savoir Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc et Saint-Mathieu-de-Trévières. Pour Vailhauquès, le collège de rattachement est situé sur la commune voisine de Montarnaud.

25. Fuseaux des variantes du LIEN section RD619 - RD986 (source : CG 34 - concertation 2013)



5. Le LIEN

Le LIEN, Liaison Intercantonale d'Évitement Nord, est une nouvelle route départementale (RD68) qui doit permettre le contournement Nord de Montpellier et la desserte des communes des cantons Nord de l'agglomération.

Cette nouvelle liaison s'articule entre la nouvelle A750 (vers Millau et le Massif Central) et l'actuelle A9 qui fait l'objet d'un projet de mise à niveau (A700), entre Baillargues et Saint-Jean de Védas. Le LIEN se greffe sur les principales radiales du réseau de voies départementales et nationales convergeant vers Montpellier (RD986, RD17, RD26, RD21 et RD610).

L'achèvement du LIEN (avec la réalisation du dernier tronçon entre la RD619 et la RD986) doit répondre simultanément à trois objectifs essentiels :

- résoudre les problèmes de saturation de la voirie périurbaine de Montpellier ;
- désenclaver et structurer l'aménagement des communes situées en périphérie de l'agglomération de Montpellier ;
- constituer à terme une liaison efficace au niveau régional, autour d'une métropole en pleine croissance.

Le LIEN permettra à terme de rejoindre la LICOM (Liaison Intercommunale à l'Ouest de Montpellier), route à 2 voies longue de 7 kilomètres, qui reliera Saint-Georges-d'Orques à Fabrègues.

L'achèvement du LIEN aura un impact important en terme d'accessibilité, en particulier pour les communes les plus directement concernées. Pour ces communes (cf. carte ci-contre), **le LIEN sera un facteur supplémentaire de dynamisme démographique.**

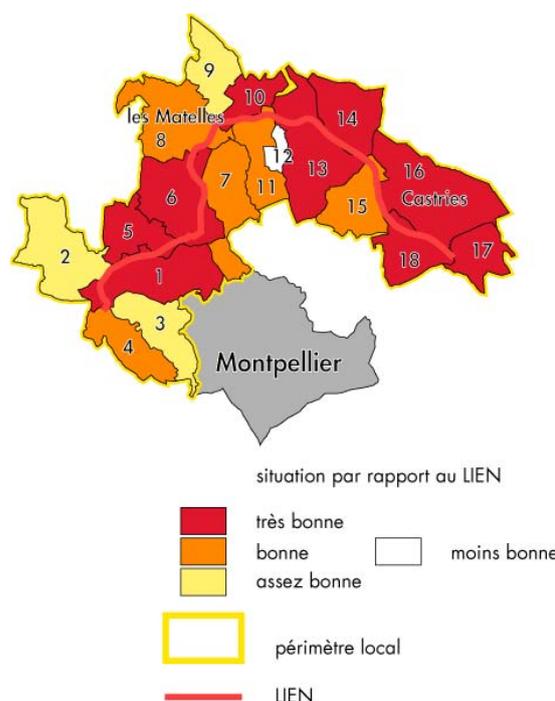
Précisons que le tracé du LIEN ne concerne pas directement le territoire communal qu'il tangente à l'extrémité Sud-Est (commune de Grabels).

Suite à l'annulation par le Tribunal Administratif de Montpellier de la Déclaration d'Utilité Publique du projet arrêté en 2010, un nouveau projet a été mis à l'étude et à la concertation, sur la base de 4 variantes de tracés.

D'après le Conseil Général de l'Hérault, au regard du bilan de la concertation et en cohérence avec l'expression majoritaire du public, la **variante 1A "St-Gély – Grabels Est"** offre indéniablement le meilleur compromis en matière :

- d'efficacité routière pour contribuer à la meilleure dynamique du territoire,
- de consommation des espaces agricoles et naturels ;
- d'agrégation des éléments relatifs aux impacts sur l'environnement, dans toutes ses dimensions (cadre de vie, biodiversité, eaux, paysages, etc) ;
- de complexité technique de réalisation et coût associé.

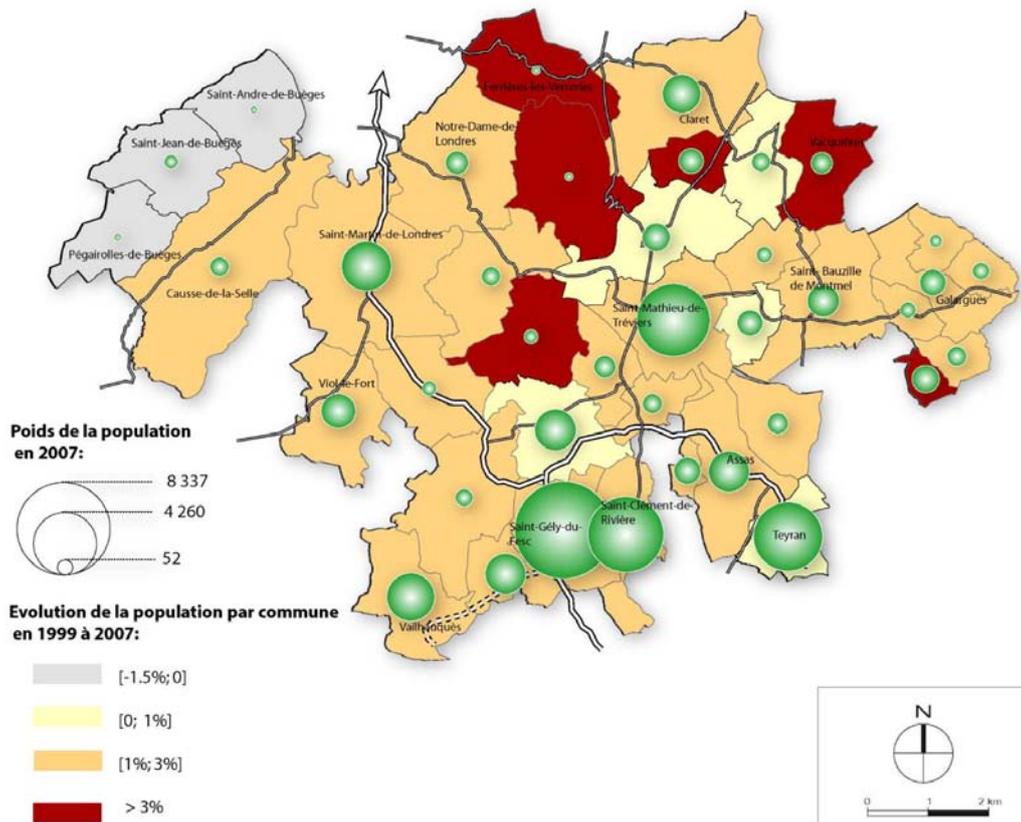
C'est donc cette variante 1A qui a été retenue.





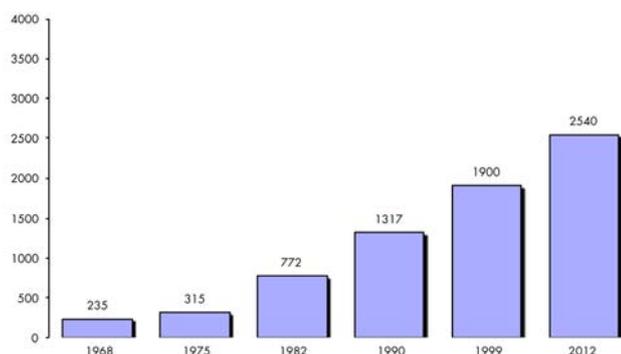
Centre commercial "le Salet"

Répartition des Poids de population sur le territoire du SCoT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault

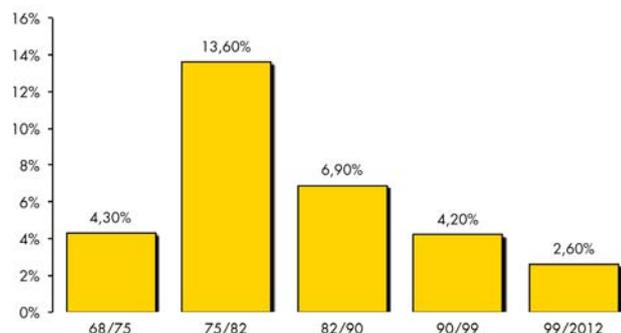


1. Contexte socio-démographique

Évolution de la population communale depuis 1968



Indicateurs démographiques (variation annuelle de la population)



Évolution et structure de la population

Vailhauquès comptait une population d'environ **2 600 habitants en 2013**, soit une densité moyenne de 160 habitants au km².

La population a augmenté de 2,6 % chaque année en moyenne entre 1999 et 2012, ce qui représente une cinquantaine de nouveaux habitants par an. À noter que l'évolution démographique communale actuelle est supérieure à celle que connaît le territoire du SCOT du Pic Saint-Loup (1,6 % de croissance annuelle entre 1999 et 2007). Par rapport à ses communes voisines, Vailhauquès est dans une dynamique démographique plus marquée :

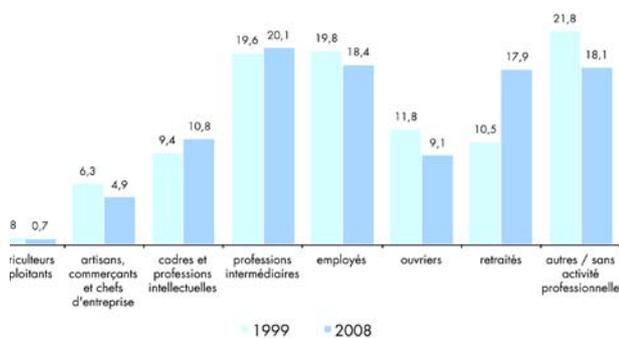
- + 2,1 % par an pour Murles (282 habitants),
- + 2,0 % par an pour Argelliers (878 habitants),
- + 1,2 % par an pour Combaillaux (1 441 habitants),
- + 0,7 % par an pour Montarnaud (2 509 habitants),
- + 1,5 % par an pour Grabels (6 244 habitants).

Vailhauquès a connu une véritable explosion démographique entre le début des années 60 et la fin des années 90. La population est passée de 235 à 1 900 habitants. Depuis une dizaine d'années, la croissance démographique ralentit sensiblement.

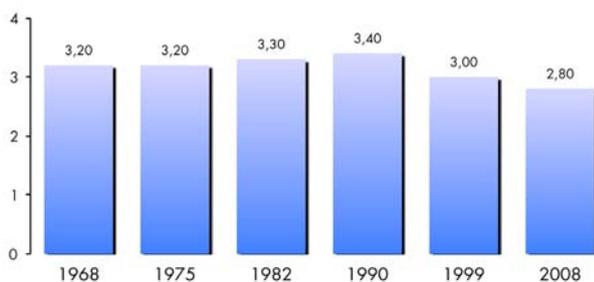
La croissance actuelle (2008 / 2013) est en bonne partie due au solde naturel (+1,1 %) ; le solde migratoire joue aussi dans la croissance de la population (+2,5 %). Sur ce point, il y a une évolution depuis le début des années 2000 ; pendant longtemps en effet, c'est exclusivement le solde migratoire qui a soutenu la croissance démographique communale.

L'évolution de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2013 montre une grande stabilité des moins de 14 ans (24 % de la population). Les 30-44 ans et les 45-59 ans évoluent peu et représentent

Évolution des catégories socio-professionnelles entre 1999 et 2008



Évolution de la taille des ménages depuis 1968



respectivement 23,4 % et 22,5 % de la population. L'évolution la plus significative concerne les 15-29 ans qui sont en forte baisse (20 % de la population en 1999 contre 14 % aujourd'hui) et les 60-74 qui sont en très nette hausse (6 % de la population en 1999 contre 14 % aujourd'hui). **La population de Vailhauquès est donc une population vieillissante** ; la commune attire une population de retraités et des ménages actifs "murs" de l'agglomération montpelliéraine.

Sur Vailhauquès, la taille des ménages est élevée, soit **2,7 personnes par ménage**, ce qui est très nettement supérieur aux moyennes départementales, régionales et nationales. Ce chiffre est également supérieur à la taille moyenne des ménages sur le territoire du SCOT du Pic Saint-Loup (2,6) ; il s'explique par le nombre important de ménages avec enfants qui s'installent sur la commune, attirés par le cadre de vie et par le type de logements proposés (pavillons avec jardin).

L'analyse du **lieu de résidence 5 ans auparavant** permet de dégager les tendances suivantes :

- peu de personnes ayant changé de logement habitaient déjà sur la commune ; seulement 5,6 % des personnes habitaient un autre logement de la commune ;
- 71,1 % des personnes habitaient le même logement (cette sédentarisation des ménages est plus marquée sur Vailhauquès que dans les autres communes de la CCGPSL) ;
- 7 % des personnes proviennent d'une autre région.

En ce qui concerne les **catégories socioprofessionnelles**, la population de Vailhauquès a également évolué sur certains points :

- une forte augmentation des retraités qui passent de 10,5 à 17,9 % de la population des 15 ans et plus ;

- une baisse de la part des artisans, commerçants, chefs d'entreprise et des ouvriers et des employés ;
- une augmentation des cadres et des professions intermédiaires.

La structure socio-professionnelle des habitants de Vailhauquès évolue avec une population qui travaille de plus en plus dans le tertiaire. La proportion des cadres est sensiblement plus forte sur la commune que sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes (14,5 % contre 10,8 %). Notons également que les retraités sont moins représentés sur Vailhauquès que sur l'ensemble du territoire communautaire (17,9 % contre 24,5 %).

Logement et construction neuve

L'augmentation constante des ménages depuis la fin des années 60 a entraîné un développement important du parc logements.

En 2013, Vailhauquès comptait **995 logements** en augmentation de 48 % depuis 1999 (alors que la population n'a augmenté que de 36 % pendant la même période). L'augmentation du parc logements s'explique par le **phénomène de décohabitation des ménages** ; même si la taille moyenne des ménages est encore élevée, elle a sensiblement diminué depuis 1990 : 3,4 personnes par résidence principale en 1990, 3 en 1999 et **2,7 en 2013**.

La proximité de Montpellier a favorisé le développement d'un **habitat permanent de type résidentiel**. Le parc logements est ainsi composé à 92 % de résidences principales ; les résidences secondaires sont très peu nombreuses (3 % du parc) et la part des logements vacants est assez faible (5 % du parc mais en augmentation depuis 1999). Le total des

logements vacants était de 42 en 2013.

Le parc logements de Vailhauquès est très peu diversifié, composé à 93 % de maisons individuelles et à 85 % de logements avec 4 pièces et plus. Les logements en collectif représentaient à peine 7 % du parc logements en 2013, soit 68 logements.

Le parc logements de Vailhauquès est très jeune : 42 % des résidences principales ont moins de 20 ans (construites après 1990), 43 % ont été construites entre 1975 et 1989. Le parc logements ancien (avant 1949) ne représente que 10 % du total des logements.

L'analyse du nombre de permis de construire autorisés ces 10 dernières années montre que la dynamique de la construction neuve sur la commune est assez soutenue même si elle est inconstante (on note de grandes variations d'une année sur l'autre). En moyenne, entre 2000 et 2010, 22 permis de construire ont été autorisés chaque année ; lors de la précédente décennie, cette moyenne était de 25.

Les maximum enregistrés entre 2005 et 2008 correspondent à la commercialisation des lotissements "les PLans" (50 lots), "les Micocouliers" (100 lots), "Val Fleuri" (16 lots) et "Chant Rossignols" (8 lots).

Le parc de logements sociaux

Au 31/03/2014, le parc locatif social de la commune était de 33 logements + 14 en cours de réalisation, soit environ **4 % du parc actuel des résidences principales**. Ce taux est insuffisant et ne permet pas de répondre aux besoins actuels. Seulement 22 % des demandeurs de LLS ayant fait une demande en 2008 dans une commune du territoire du SCOT ont eu leur demande satisfaite. **"Un des enjeux du futur SCOT "(...) et donc du PLU (...)" réside ainsi dans la programmation stratégique d'un parc**

social répondant aux attentes d'une population aujourd'hui exclue d'un territoire "trop cher", afin de répondre et d'anticiper une demande qui risque de s'accroître dans les années à venir. (source : diagnostic socio-économique du projet de SCOT - Février 2011)

Sur Vailhauquès, le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux en 2008 était de 19 (habitant déjà la commune) plus 17 (habitant une autre commune et souhaitant s'installer sur la commune).

Le parc social est organisé en deux opérations réalisées en 1995 et gérées par l'OPHLM de l'Hérault :

- résidence "le Saphir" (16 logements),
- résidence "l'Émeraude" (19 logements).

À noter que seulement 10 communes du territoire du SCOT du Pic Saint-Loup disposent de logements sociaux.

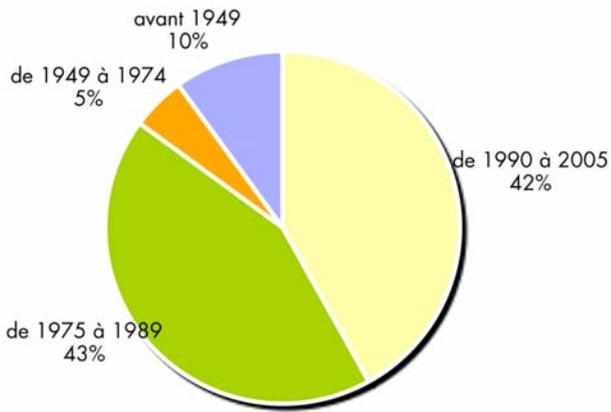
Le parc locatif (soit 16,6 % des résidences principales) est très majoritairement privé.

En 2015, le nombre de logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI) était de 21, soit 3,2 % du parc des résidences principales (un taux inférieur à la moyenne des communes du territoire du SCOT). Cette donnée est à mettre en parallèle avec le fait que le parc logements de la commune est assez jeune.

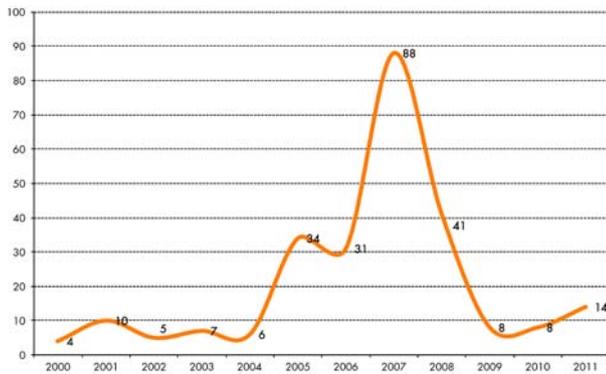
Sur la commune, le nombre de logements en accession aidée (PTZ, PLAI) n'a pas encore été recensé.



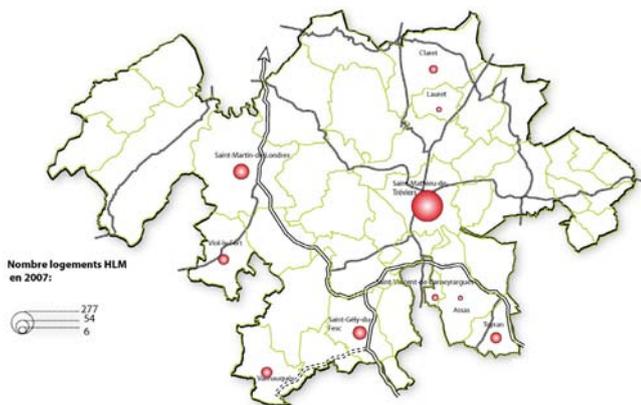
Résidences principales en 2008 selon l'époque d'achèvement



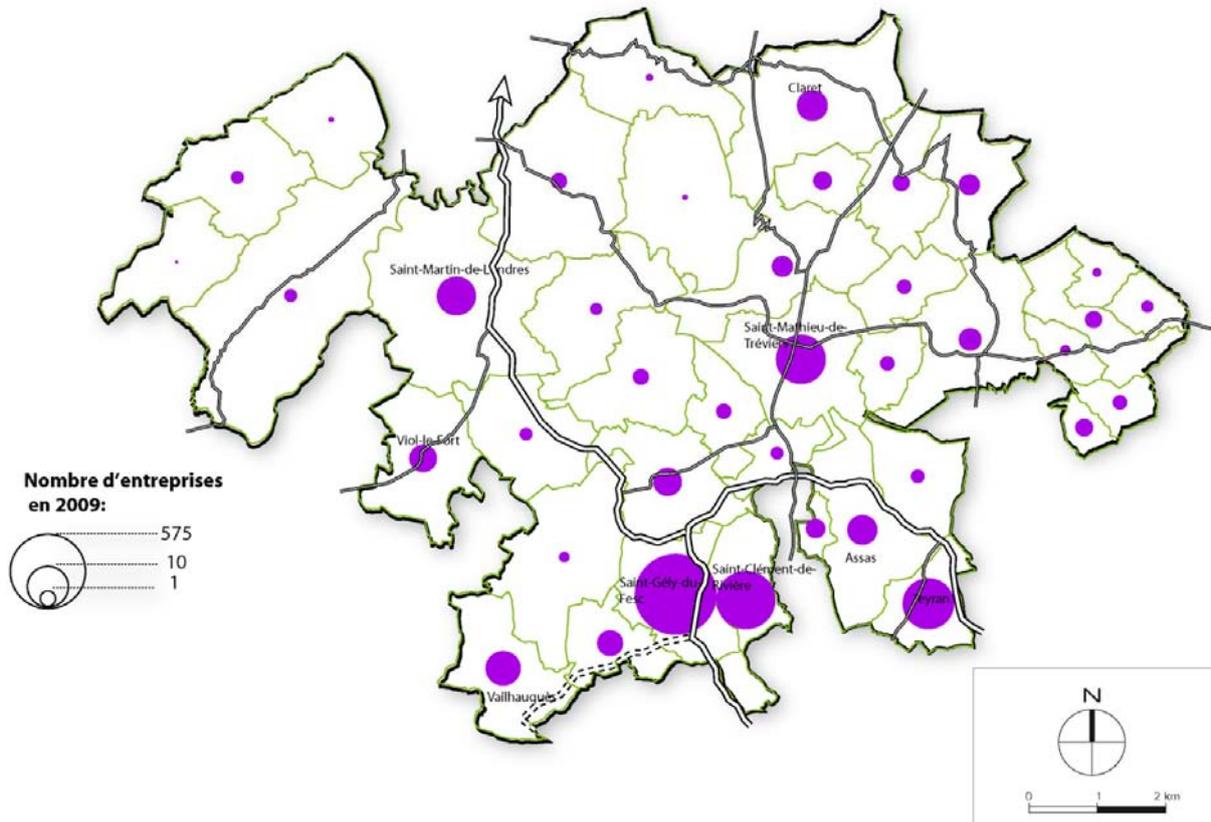
Évolution du nombre de permis de construire accordés entre 2000 et 2010



Répartition des logements HLM sur le territoire



Répartition des entreprises sur le territoire du SCoT



2. Activités économiques et dynamique locale

Emplois et population active

En 2008, Vailhauquès totalisait **459 emplois**, en progression de 20,4 % depuis 1999. L'indicateur de concentration d'emploi* était de 44,8 en 2008, en légère progression depuis 1999. Toutefois, cette concentration d'emploi est plus faible que pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes (44,8 contre 55,3), ce qui signifie que Vailhauquès reste une commune encore très dépendante des pôles d'emplois extérieurs.

Les emplois communaux sont essentiellement des emplois tertiaires (administration / fonction publique et commerce / transport / services divers), soit 77 % du total des emplois dont 59,8 % pour la fonction publique.

Les emplois agricoles ne représentent plus que 1,7 % du total des emplois (3,7 % en 1999).

Les actifs communaux ayant un emploi représentent 68,1 % de la population active totale (63,5 % en 1999). La part des retraités dans la population active a fortement augmenté, passant de 5,7 % en 1999 à 9,4 % en 2008.

Enfin, les chômeurs ont nettement diminué ; ils étaient 105 en 2008. Le taux de chômage est passé de 12,4 à 9,3 % entre 1999 et 2008. Toutefois, ce taux de chômage est sur Vailhauquès, supérieur à celui du territoire du SCOT du Pic Saint-Loup (6,2 %).

Vailhauquès est marquée par une fuite de ses actifs ayant un emploi. Seulement 15,5 % des actifs résidant ayant un emploi travaillent sur la commune.

Sur les 84,5 % des actifs "sortant", 80,8 % travaillent dans l'Hérault, la grande majorité sur Montpellier et sur les autres communes de l'agglomération. Ainsi, chaque jour, les migrations pendulaires domicile / travail

concernent un total de 867 personnes (en 2008).

Activités économiques

Vailhauquès a profité de sa situation limitrophe de l'agglomération de Montpellier pour développer son tissu économique. "Les communes de Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-de-Fesc, Vailhauquès et Teyran s'affirment, à l'échelle du territoire du SCOT du Pic Saint-Loup, comme des **pôles d'attractivité** pour les actifs non résidents du territoire." (source : Diagnostic du SCOT) Dans cette dynamique économique, l'ÉCOPARC de Bel-Air joue un rôle majeur en permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

Globalement, le contexte économique de la commune est marqué par les tendances suivantes :

- une marginalisation de plus en plus forte du secteur agricole (en nombre d'emplois et en nombre d'établissements),
- une industrie et un secteur du BTP relativement bien représentés,
- une part prépondérante du tertiaire et notamment des services (services aux entreprises, services de santé, commerce et administration publique).

Au 31/10/2011, Vailhauquès comptait un total de **104 entreprises** (d'après le listing de la taxe professionnelle), réparties de la manière suivante :

- 27 entreprises de services collectifs, sociaux et personnels,
- 20 entreprises de construction et de BTP,
- 16 entreprises de commerce, de réparation automobile et d'articles domestiques,
- 14 entreprises de santé et d'action sociale,
- 13 entreprises industrielles et manufacturières,

* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune.

- 9 entreprises dans l'immobilier, les locations et les services aux entreprises,
- 2 entreprises dans l'éducation,
- 2 entreprises dans l'hôtellerie et la restauration,
- 1 entreprise dans les transports et la communication.

Le tissu économique communal est marqué par la présence des entreprises installées au sein de **l'ÉCOPARC de Bel-Air** :

- SDIS, Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault (238 emplois),
- EOLANE, fabricant de cartes électroniques assemblées pour l'industrie ferroviaire, automobile et de télécommunication (40 emplois),
- API, fabricant de produits à base d'éthanol pour les domaines pharmaceutiques, cosmétiques et l'agroalimentaire (7 emplois),
- LES TERRASSES DE BEL-AIR, hôtel-restaurant (3 emplois),
- MICROTECHNIC, fabricant de produits électroniques d'automatisme industriel (4 emplois),
- FERNANDEZ FERMETURES, fabricant et installateur de stores, fenêtres et volets motorisés (5 emplois),
- HANG ONE IMMOBILIER, loueur de locaux d'activités.

Ces entreprises totalisent environ **300 emplois**.

Une dizaine d'entreprises commerciales et de services sont regroupées au sein du **centre commercial** situé à l'entrée du village de Vailhauquès. De nombreux professionnels de la santé se sont installés à Vailhauquès dont un pharmacien, deux médecins et plusieurs spécialistes.

Bien que de plus en plus marginale, l'**activité agricole** est toujours présente sur la commune. Au recensement agricole de 2010, Vailhauquès comptait **9 UTA** (unités de travail annuel) **pour 13 exploitations**, contre 19 UTA en 2000 pour 24 exploitations. Le poids économique de cette activité est donc en net déclin.

En 2010, les exploitations agricoles de la commune n'avaient aucun salarié permanent hors famille (ils étaient 5 en 2000).

En 2010, seulement 3 des 13 chefs d'exploitation avaient entre 40 et 50 ans et 7 avaient 60 ans et plus. À noter que les exploitants de plus de 60 ans exploitent près de 50 % de la SAU.

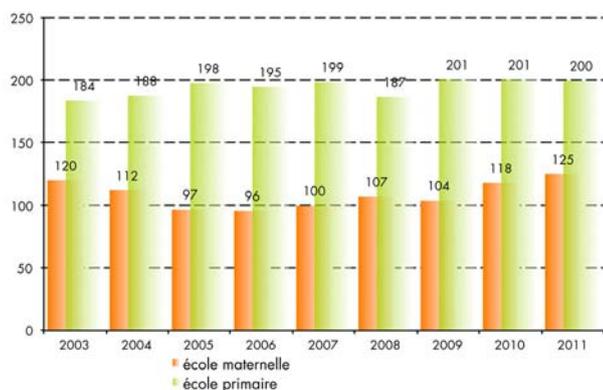
Le tourisme est très peu développé sur Vailhauquès ; un seul hôtel restaurant est présent sur la commune (ÉCOPARC) malgré la proximité des flux touristiques (A750) et de Montpellier.

La commune a vu son niveau d'équipements et de services croître parallèlement à l'augmentation de la population ; d'une commune rurale, Vailhauquès à récemment évolué en commune urbaine (au sens de l'INSEE) avec des conséquences importantes en terme d'équipements. Avec près de 2 200 habitants, le niveau d'équipement doit être amélioré et adapté aux besoins actuels et futurs.

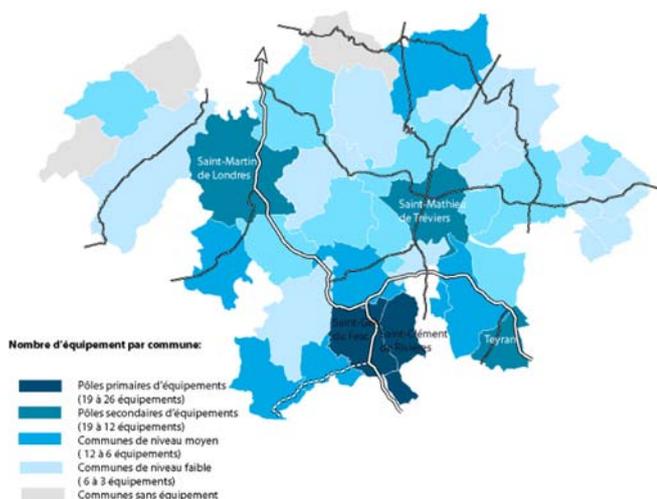
Équipements urbains

Au sein du territoire du SCOT du Pic Saint-Loup, Vailhauquès est considérée comme une "**commune de niveau moyen**" comptant entre 6 et 12 équipements parmi les équipements de base. Il faut toutefois noter que le niveau d'équipements s'est nettement amélioré ces dix dernières années sur la commune.

Évolution des effectifs scolaires entre 2003 et 2011



Synthèse des équipements du territoire du SCoT Grand Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault



- Équipements scolaires

Deux écoles sont présentes sur la commune : une **école maternelle** et une **école primaire**. À la rentrée scolaire 2011/2012, les effectifs étaient de 125 élèves pour la maternelle et de 200 élèves pour l'école primaire.

Depuis 4 ans, les effectifs de l'école maternelle ont progressé, passant de 96 à 125 enfants. Toutefois, sur une plus longue période, ces effectifs sont relativement stables (120 enfants scolarisés en maternelle à la rentrée 2003/2004).

Pour l'école primaire, les effectifs connaissent une progression légère mais constante (+ 9 % depuis la rentrée 2003/2004).

Les équipements scolaires ont été récemment adaptés à l'évolution récente des effectifs (extension). En capacité, ces équipements sont justes suffisants pour répondre à une augmentation limitée de la population. À noter qu'il est prévu la création d'une **nouvelle cantine scolaire**.

Pour ce qui concerne les élèves du second degré premier cycle, ils sont scolarisés au **collège de Montarnaud**. Les élèves du second cycle, sont scolarisés dans les **lycées de Montpellier**.

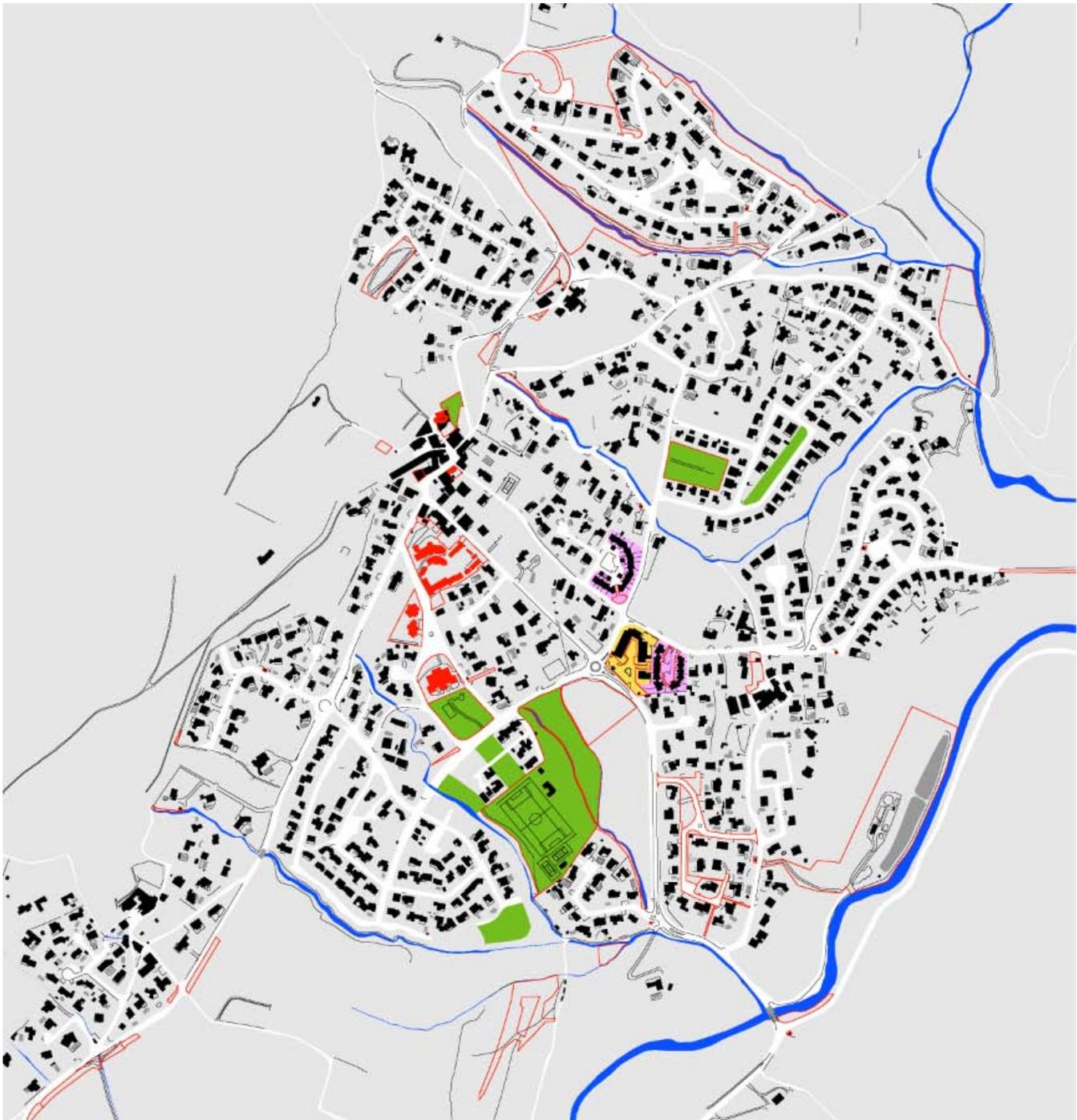
La commune possède également une **structure d'accueil pour la petite enfance**.

- Équipements sportifs

Vailhauquès possède plusieurs équipements sportifs localisés dans le village (terrain de football, terrains de tennis, terrain de pétanque et deux salles couvertes) ainsi qu'un centre équestre.

La commune étudie la possibilité d'un **déplacement**

28. Localisation des équipements urbains



-  bâtiments publics et propriétés communales
-  espaces verts / équipements sportifs / parcs / cimetière
-  centre commercial du Salet
-  résidences locatives sociales



groupe scolaire



salle Lo Fogal



espace public de la salle Paul Bernard

des équipements sportifs actuels avec la création de nouvelles installations en dehors du village.

- *Équipements sociaux et culturels*

La commune bénéficie des équipements suivants :

- une école de musique,
- une bibliothèque mobile,
- un centre socio-culturel,
- une salle polyvalente.

"Vailhauquès possède un certain nombre de salles pour accueillir les associations ou pour mener des réunions. Cependant, elles ne sont pas suffisantes et certaines ne sont plus adaptées aux besoins des habitants et de ceux qui les fréquentent" (source : Agenda 21).

La commune étudie la possibilité de réaliser une nouvelle **salle de spectacle / salle culturelle**.

- *Autres équipements urbains*

Située au centre-village, dans un vieux bâtiment, la mairie souffre d'une accessibilité difficile (en particulier pour les personnes à mobilité réduite) et de l'étroitesse de ses locaux. La création d'une **nouvelle mairie ou l'extension sur place sont donc étudiées**. Un projet de nouvelle mairie a été intégré à la réflexion du projet urbain du "Nouveau Centre" dans la ZAC des Planes et du Péras (étude en cours en partenariat avec Hérault Aménagement).

La création de **locaux techniques municipaux** est également prévue.

Équipements d'assainissement

La commune dispose d'une **station d'épuration**

d'une capacité nominale de 4 000 EQH. Dans le cadre de l'auto-surveillance pour les années 2010 et 2011, **le système d'assainissement a été déclaré conforme.**

Les résultats de 2010 font apparaître un pic de charge entrant maximal de 5 600 EQH (supérieur à la capacité nominale des ouvrages), vraisemblablement lié à une surverse accidentelle dans le réseau communal des cuves de stockage des huiles de friture des Établissements PASTOR. Sur l'année 2011, toutes les mesures indiquent un taux de charge inférieur à 4 000 EQH avec cependant un maximum enregistré en septembre à 3 990 EQH. **Le taux moyen s'établit à environ 2 400 EQH.**

Les charges actuelles reçues sur la station d'épuration permettent d'envisager un développement urbain à court et moyen termes ; il faudra toutefois rester vigilant sur les impacts industriels potentiels.

Il faut également noter qu'une partie des ouvrages d'assainissement sont situés en zone inondable (zone rouge du PPRI).

Équipements numériques

La zone d'activités de Bel-Air est raccordée au réseau fibre optique.

Vailhauquès bénéficie d'un routeur NRA permettant l'accès à l'ADSL.



mairie



foyer



espace de jeux

3. Perspectives d'évolution

L'état actuel des services et équipements liés à l'assainissement (eaux usées et eau potable), à l'alimentation en eau potable et aux déchets (collecte, traitement et valorisation) est présentée en détail dans le dossier Annexes (pièce IV. du PLU).

Les scénarios d'évolution démographique

Dans le cadre du diagnostic du PLU, les évolutions tendanciennes démographiques doivent être analysées afin de fournir matière au projet de territoire et de quantifier les besoins de la commune, variables selon les hypothèses. Plusieurs scénarios contrastés ont donc été projetés à partir de l'évolution des taux de variation annuels observés :

- **un scénario de limitation de la croissance démographique** correspondant aux tendances observées entre 1999 et 2008, soit **un taux de variation annuel de 1 % (S1)** ;
- **un scénario de renforcement de la croissance démographique** correspondant à **un taux de variation annuel de 3 % déjà observé dans les années 1990 et plus récemment entre 2008 et 2013 (S3)** ;
- **un scénario médian** basé sur une croissance démographique modérée avec **un taux de variation annuel de 1,8 % (S2)**.

Les projections se basent sur **la population communale actuelle qui est d'environ 2 600 habitants**.

En 2030 (à l'horizon du PLU) et au regard des différents scénarios étudiés, Vailhauquès pourrait atteindre **entre 3 000 (S1) et 4 200 habitants (S3)**.

L'évolution démographique future sera dépendante de plusieurs facteurs :

- la politique intercommunale qui sera mise en œuvre dans le cadre du futur SCOT,
- les dynamiques locales (impact du LIEN, impact de la ZAE de Bel-Air, impact du projet de Naussargues / Bel-Air mis en œuvre par la communauté d'agglomération de Montpellier),

- la conjoncture régionale et nationale (flux migratoires, développement économique, etc).

Besoins futurs en logements

La base de calcul des besoins futurs en logements doit tenir compte du phénomène de desserrement des ménages. Ainsi, il est prévu une diminution de la taille moyenne des ménages de 2,6 personnes par ménage à 2,3 à l'horizon 2030.

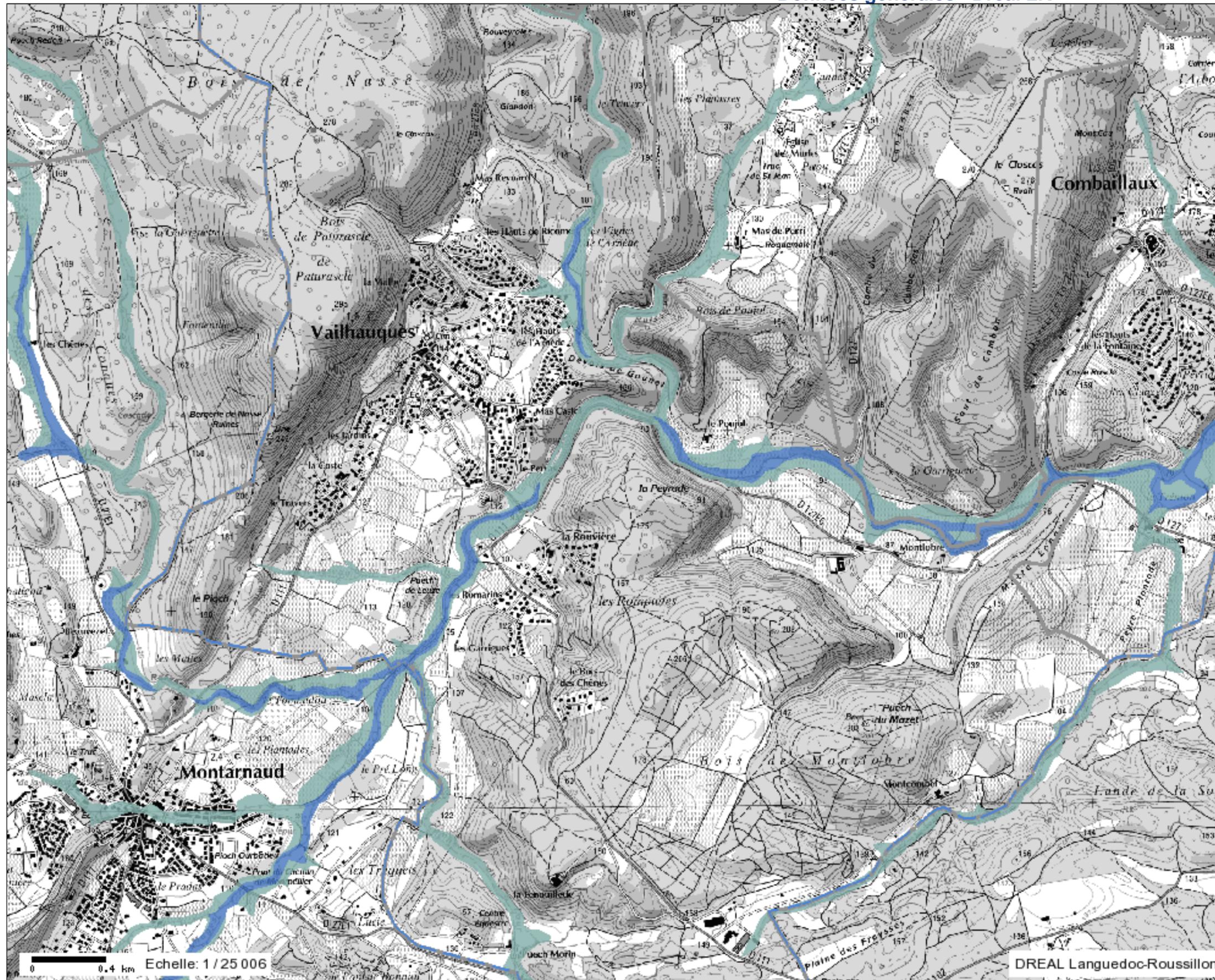


	Ce qu'il faut retenir du diagnostic	Ce qui est en jeu dans le PLU
UNE GÉOGRAPHIE COMMUNALE TRÈS CONTRAIGNANTE	<p>La topographie très marquée ; elle bonifie le paysage mais elle "souligne" une urbanisation impactante et souvent mal intégrée. Elle impose des limites fortes au développement urbain.</p> <p>L'importance des risques naturels majeurs (inondation, mouvement de terrain, feu de forêt) ; ils ont un gros impact sur le développement urbain.</p>	<p>L'adaptation du développement urbain face à ces limites fortes (elles ont été "dépassées" en certains endroits).</p> <p>L'utilisation des éléments du paysage pour valoriser l'image communale.</p>
UN PATRIMOINE NATUREL RICHE ET DIVERSIFIÉ	<p>Les composantes naturelles sont multiples (du "matorral" à la forêt) ; Vailhauquès offre une grande biodiversité.</p> <p>Quelques éléments remarquables à protéger et à valoriser (bois, bosquets, ripisylves).</p> <p>Une ZNIEFF au contact du village.</p>	<p>La prise en compte de la biodiversité dans la délimitation des zones naturelles et des espaces boisés classés.</p> <p>Une évaluation stricte des incidences de l'urbanisation et des activités humaines sur l'environnement.</p> <p>L'intégration des objectifs du Grenelle 2 dans le PLU.</p>
UNE AGRICULTURE EN MUTATION ET FRAGILISÉE	<p>Une viticulture encore présente sur le territoire communal mais dans une position de plus en plus marginale malgré la présence d'une AOP.</p> <p>La valeur agronomique des sols, moyenne.</p> <p>Un potentiel pour le développement d'une agriculture péri-urbaine (diversification des cultures, valorisation des terres par l'irrigation, organisation de circuits courts de commercialisation).</p>	<p>La prise en compte des potentialités des sols dans la délimitation des zones agricoles.</p> <p>Un règlement des zones A qui favorise une nouvelle dynamique agricole en permettant une diversification des activités (accueil touristique et commercial, services, restauration, etc).</p>
UNE URBANISATION RÉCENTE, TRÈS ÉTALÉE ET SANS VÉRITABLE CENTRALITÉ	<p>Une urbanisation "multi-polaire" qui offre un aspect très éparpillé avec un impact important sur l'environnement, sur le fonctionnement urbain et les déplacements.</p> <p>La dynamique urbaine récente marquée par un certain resserrement et recentrage... mais toujours pas de véritable centralité.</p>	<p>La densification et la structuration du tissu urbain existant (utiliser et optimiser les dents creuses existantes afin de limiter les nouvelles extensions urbaines).</p> <p>La valorisation des espaces publics et des centralités.</p> <p>La mise en œuvre du projet urbain du "Nouveau Centre" (achèvement de la ZAC des Planes).</p>
UNE TENDANCE À LA DISPERSION DU BÂTI	<p>De nombreuses constructions isolées dans les espaces naturels et agricoles.</p> <p>Un mitage et une artificialisation de plus en plus marquée des espaces agricoles et naturels.</p>	<p>Une évaluation stricte de la consommation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Un règlement strict des zones A et N qui stoppe cette tendance à la dispersion du bâti.</p>
UN FONCTIONNEMENT URBAIN PROBLÉMATIQUE	<p>Une situation en "cul de sac" du village avec plusieurs points de passage "obligés" (le franchissement de la Mosson, le giratoire du centre commercial) qui contraignent les déplacements.</p> <p>Le manque de hiérarchisation des voies (sauf dans les dernières opérations) et l'insuffisance des aménagements pour les déplacements "doux".</p>	<p>L'adaptation du développement urbain en fonction des équipements d'infrastructure à réaliser.</p> <p>La mise en œuvre d'un plan de circulation intégrant le développement des déplacements doux, le stationnement, la desserte en transport collectif.</p>
UN POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉ	<p>Une situation privilégiée par rapport à l'agglomération de Montpellier (proximité vis à vis de la future ligne 3 de tramway qui desservira le secteur de Naussargues / Bel-Air) et par rapport au LIEN.</p>	<p>Une nécessaire maîtrise de la pression urbaine qui sera de plus en plus forte.</p> <p>Proposer une réponse adaptée par rapport aux besoins en logements et aux besoins de développement économique (ZAC de Bel-Air).</p>
UNE DYNAMIQUE SOCIO-ÉCONOMIQUE PORTEUSE	<p>Une croissance démographique soutenue (2,6 % par an) avec un solde naturel de plus en plus porteur.</p> <p>Une population encore vieillissante (une tendance qui devrait s'inverser avec l'arrivée récente d'une population jeune dans les nouveaux quartiers).</p> <p>Un déficit de logements sociaux.</p> <p>Un tissu économique important lié notamment à la ZAE de Bel-Air (300 emplois).</p>	<p>Une nécessité : anticiper les effets de cette croissance démographique, adapter l'offre en logements et en équipements en fonction de l'évolution de la population (évolution quantitative et structurelle).</p> <p>Une obligation : imposer la réalisation de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations.</p> <p>L'achèvement de la ZAE de Bel-Air et la prise en compte de l'arrivée du LIEN pour le développement de cet espace économique stratégique.</p>

ANNEXES

- Données cartographiques générales DREAL LR
- ZNIEFF II n° 3426-0000 "Garrigues boisées du NO du Montpelliérais"
- SAGE "Lez - Mosson - Étangs palavasiens"
- carte des potentialités agricoles des sols (ACH 34)

Données générales - Dreal LR

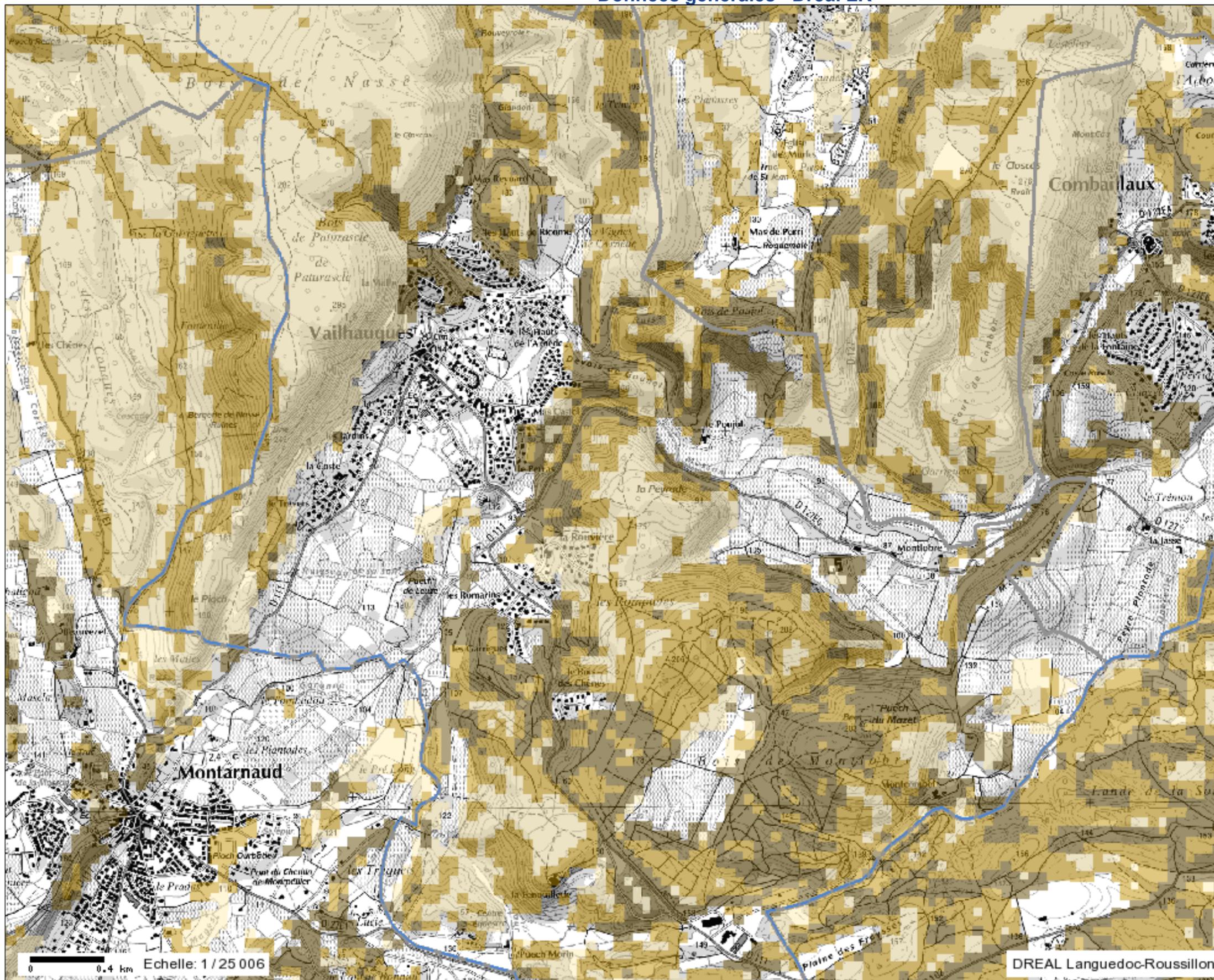


- Administratif**
- Masque région LR
 - Région Languedoc-Roussillon
 - Départements
 - Cantons
 - Communes
 - Villes principales
- Risques**
- Inondation**
- Hydrogéomorphologie**
- Atlas de zone inondable (incomplet)
- Lit majeur
 - Lit majeur exceptionnel
 - Lit mineur
 - Lit moyen
 - Plan d'eau naturel
 - Plan d'eau artificiel
 - Etangs littoraux
 - Dépression pluviale
- Zone d'inondation potentielle**
- Zone de débordement sur encaissant
 - Zone de débordement sur encaissant
 - Zone de ruissellement pluvial agricole
 - Zones d'incertitude
 - Zones de débordement sur cône
 - Zones de versant inondable par surcc
 - Zone de débordement sur terrasse ou
 - Zones de débordement sur versant
- Fond de plan**
- Scan 25 IGN Noir et Blanc

Tous droits réservés.

Document imprimé le 2 Mai 2011, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: Service Languedoc- Roussillon.

Données générales - Dreal LR

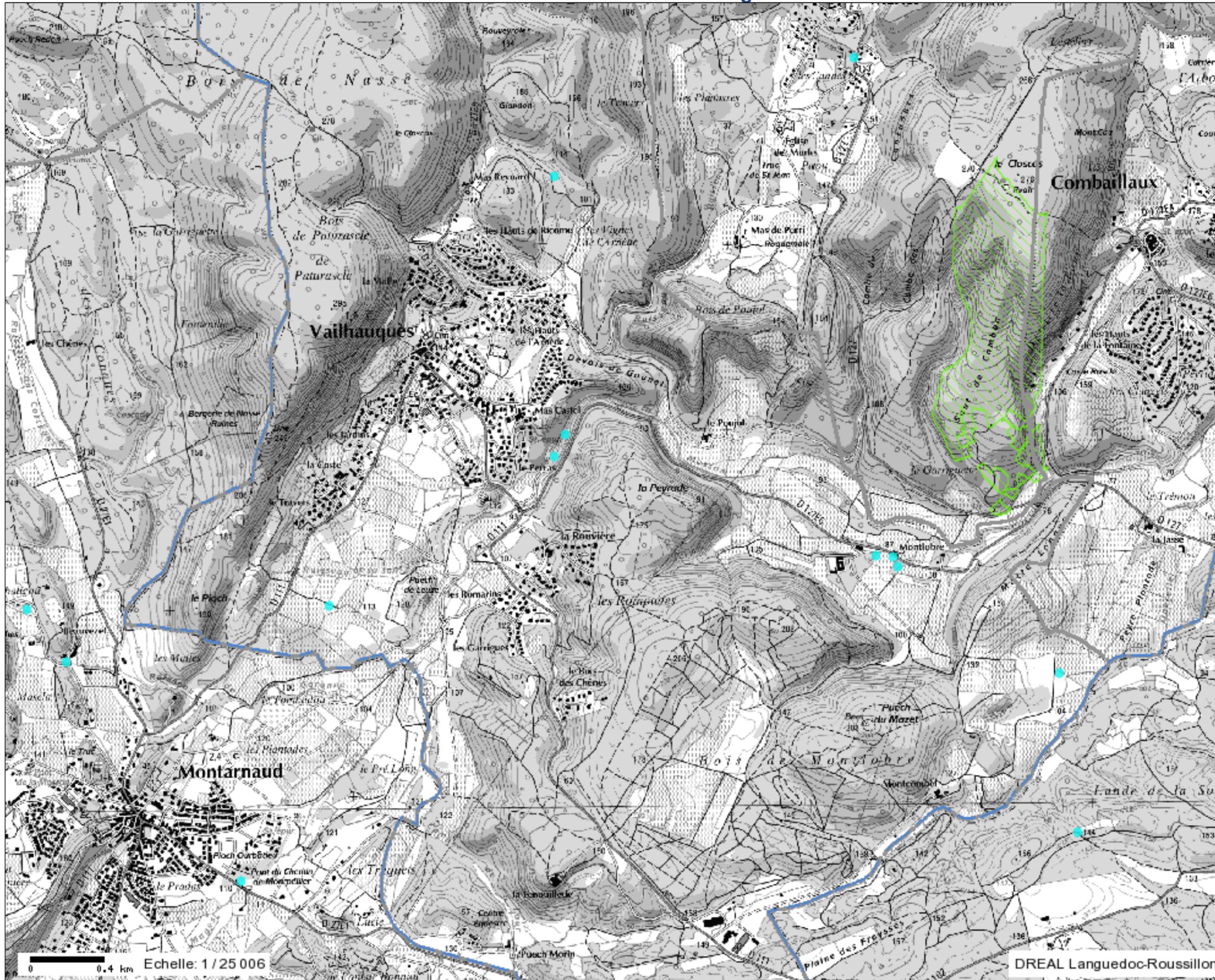


- Administratif**
- Masque région LR
 - Région Languedoc-Roussillon
 - Départements
 - Cantons
 - Communes
 - Villes principales
- Risques**
- Feu forêt**
- Aléa feu forêt Gard
 - Aléa faible
 - Aléa modéré
 - Aléa élevé
 - Aléa très élevé
 - Aléa nul
 - Aléa feu forêt Hérault
 - Faible
 - Moyen
 - Fort
- Fond de plan**
- Scan 25 IGN Noir et Blanc

Tous droits réservés.

Document imprimé le 2 Mai 2011, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: Service Languedoc- Roussillon.

Données générales - Dreal LR

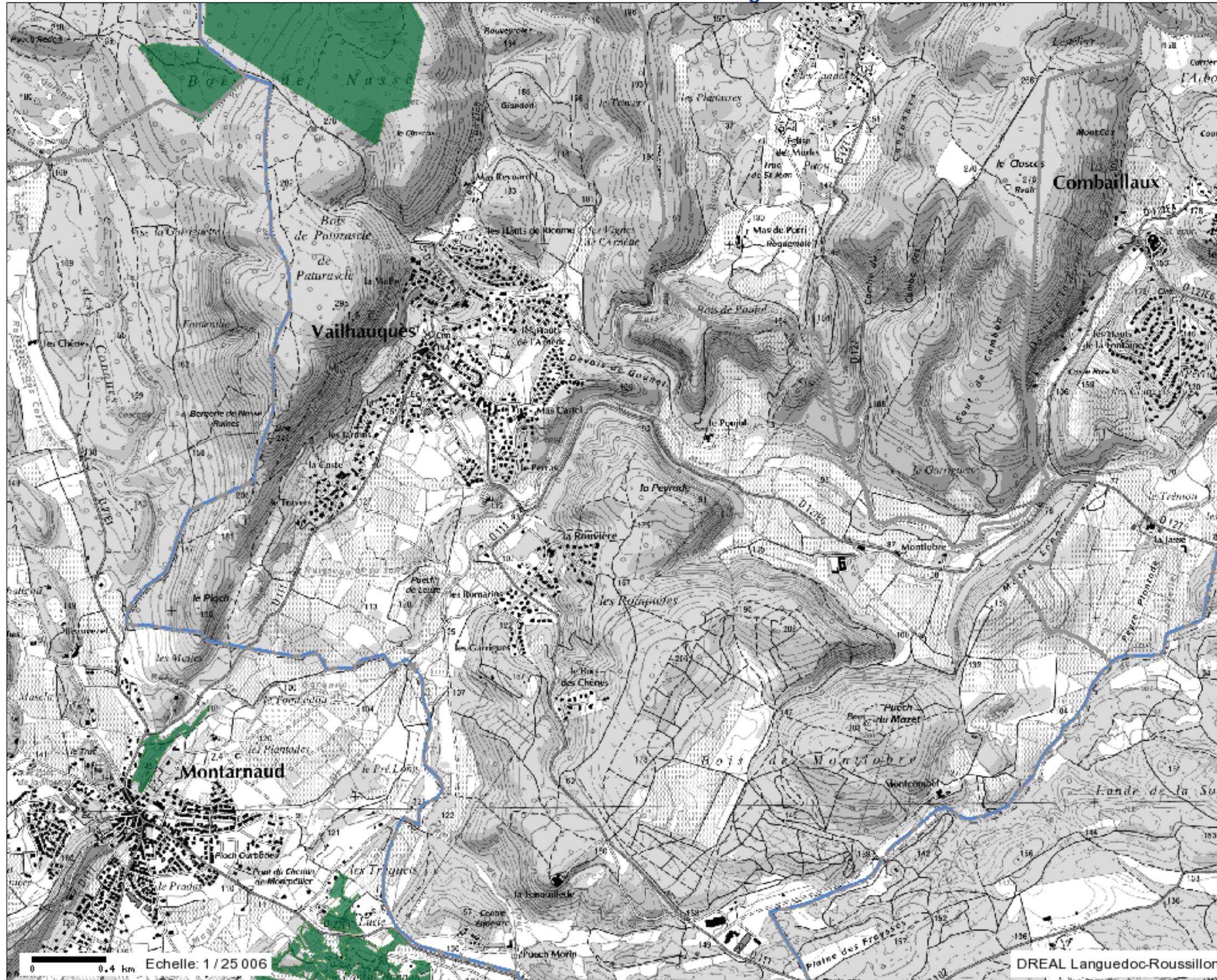


- Administratif
 - Masque région LR
 - Région Languedoc-Roussillon
 - Départements
 - Cantons
 - Communes
 - Villes principales
- Biodiversité
 - Gestion action
 - Natura 2000
 - Directive habitat ZSC
 - Directive habitat SIC
 - Directive habitat PSIC
 - Directive oiseaux ZPS
 - Directive oiseau ZPS en mer
 - Parc naturel régional
 - Espaces naturels sensibles
 - Engagement international
 - RAMSAR
 - Patrimoine mondial Unesco
 - Projet Unesco Causses-Cévennes ZCentral
 - Projet Unesco Causses-Cévennes ZTempor
 - Réserve de biosphère
 - Aire de coopération
 - Zone centrale
 - Zone tampon
 - Zones humides
 - Mares LR
 - Zones humides (11)
 - Espaces fonctionnels (ZH11)
 - ZH Haute vallée de l'Aude
 - Espaces Fonctionnels (ZH30)
 - Grands ensembles (ZH30)
 - Zones humides élémentaires (30)
 - ZH 34 (Habitats naturels SIEL)
 - Zones humides (34)
 - Espaces fonctionnels (ZH34)
 - Zones humides (48)
 - Tourbières (ZH66)
- Fond de plan
 - Scan 25 IGN Noir et Blanc

Tous droits réservés.

Document imprimé le 2 Mai 2011, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: Service Languedoc- Roussillon.

Données générales - Dreal LR

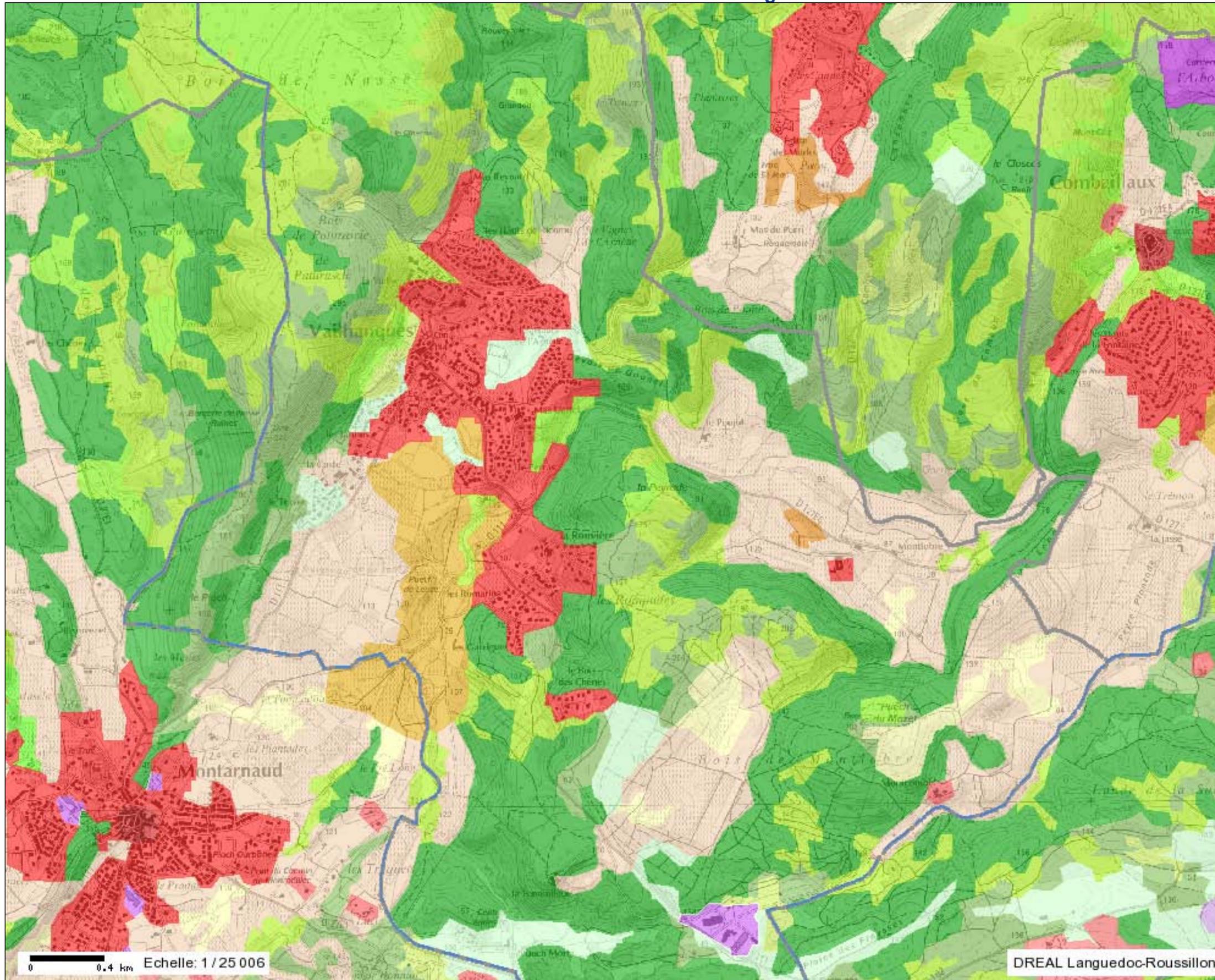


- Administratif
 - Masque région LR
 - Région Languedoc-Roussillon
 - Départements
 - Cantons
 - Communes
 - Villes principales
- Biodiversité
 - Protection
 - Arrêté de protection de biotope
 - Parc National
 - Coeur de parc
 - Aire optimale d'adhésion
 - Réserve nationale de chasse et faune sauvage
 - Réserve biogénétique du conseil de l'Europe
 - Forêts (gérées par ONF)
- Fond de plan
 - Scan 25 IGN Noir et Blanc

Tous droits réservés.

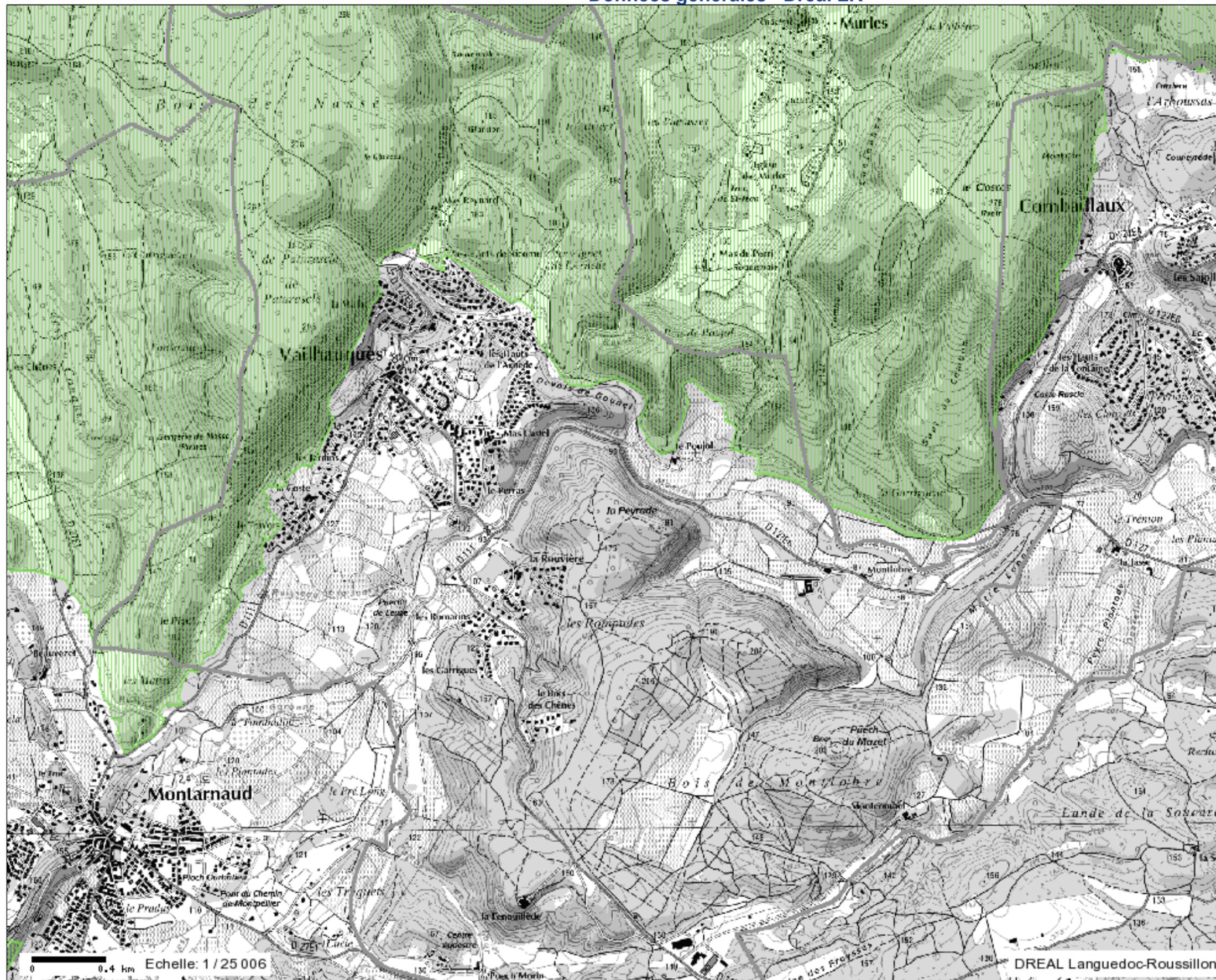
Document imprimé le 2 Mai 2011, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: Service Languedoc- Roussillon.

Données générales - Dreal LR



- Administratif
 - Masque région LR
 - Région Languedoc-Roussillon
 - Départements
 - Cantons
 - Communes
 - Villes principales
- Occupation du sol
 - Ocsol SIG LR 2006
 - Zones urbanisées
 - Bâti diffus
 - Tissu urbain continu
 - Tissu urbain discontinu
 - Transports industries commerces
 - Aéroports
 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces
 - Zones industrielles ou commerciales
 - Zones portuaires
 - Chantiers et extraction
 - Chantiers
 - Extraction de matériaux
 - Equipements sport loisirs
 - Equipements sportifs et de loisirs
 - Espaces verts urbains
 - Cultures
 - Cultures annuelles et cultures permanent
 - Cultures et parcelaires complexes
 - Territoires agroforestiers
 - Agriculture avec végétation naturelle
 - Cultures permanentes
 - Oliveraies
 - Vergers et petits fruits
 - Vignobles
 - Cultures irriguées
 - Rizières
 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
 - Zones à forte densité de serres
 - Prairies
 - Espaces boisés
 - Forêts de conifères
 - Forêts de feuillus
 - Forêts mélangées
 - Landes garrigues paturages
 - Forêt et végétation arbustive en mutation
 - Landes
 - Landes subalpines
 - Maquis et garrigues
 - Pelouses et pâturages naturels

Données générales - Dreal LR

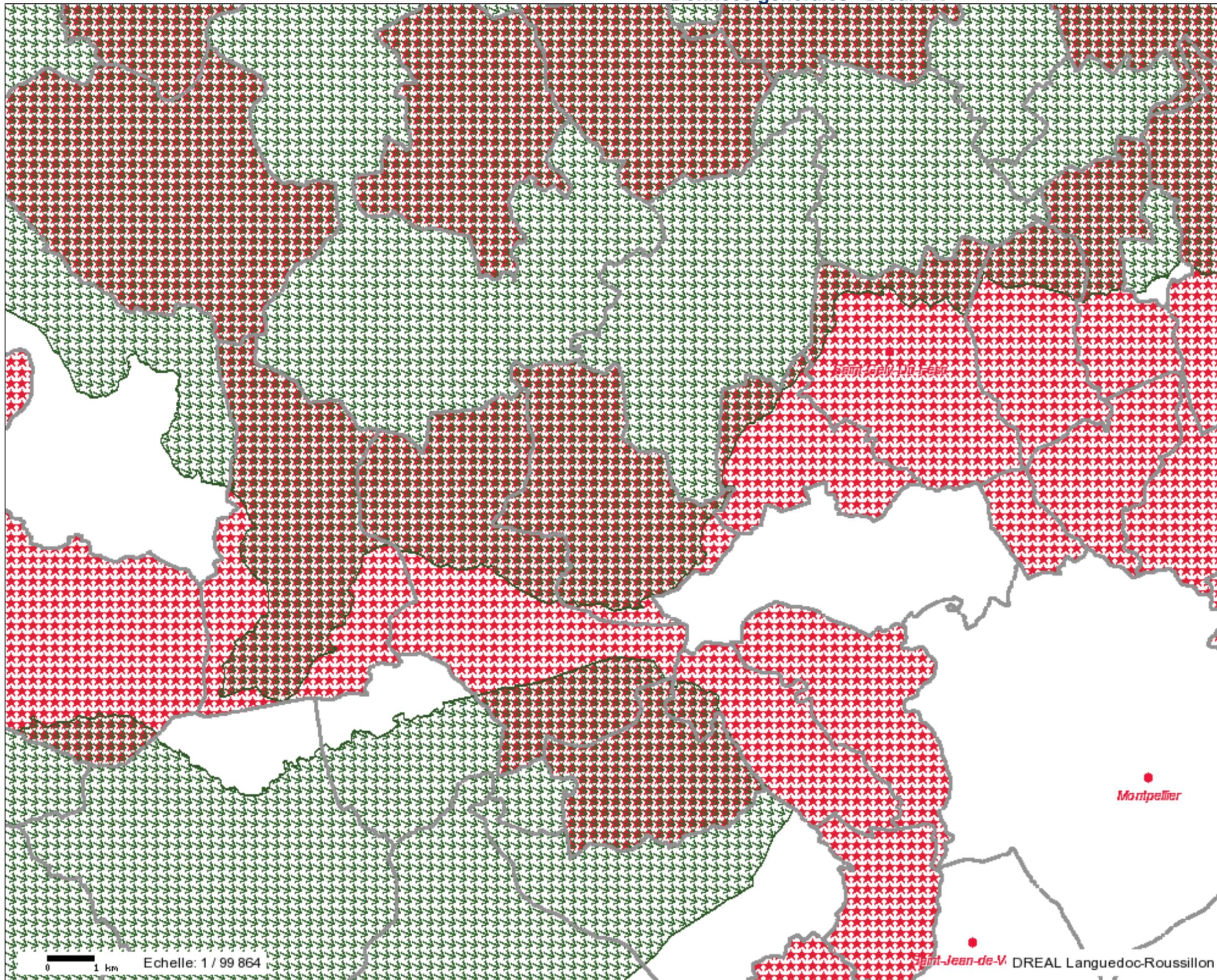


- Administratif
 - Départements
 - Communes
- Biodiversité
 - Inventaire
 - ZNIEFF type 1
 - ZNIEFF type 2
 - ZNIEFF marines
 - ZICO
- Fond de plan
 - Scan 25 IGN Noir et Blanc
 - Référentiels IGN

Tous droits réservés.

Document imprimé le 2 Mai 2011, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: Service Languedoc- Roussillon.

Données générales - Dreal LR

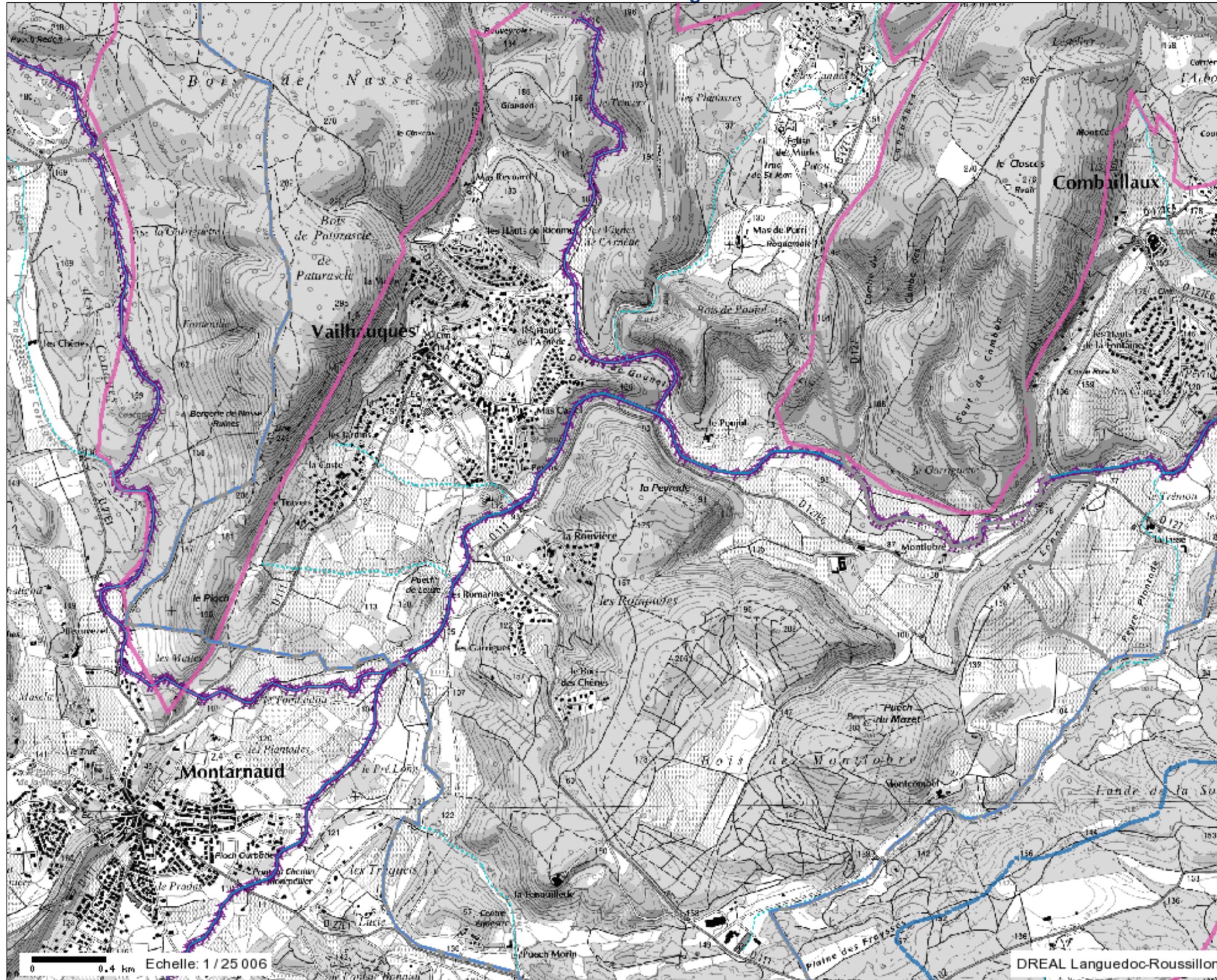


- Administratif
 - Masque région LR
 - Région Languedoc-Roussillon
 - Départements
 - Communes
 - Villes principales
- Biodiversité
 - Espèces
 - Domaine vitaux Aigle Bonelli
 - Communes avec espèces floristiques patrim

Tous droits réservés.

Document imprimé le 2 Mai 2011, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: Service Languedoc- Roussillon.

Données générales - Dreal LR

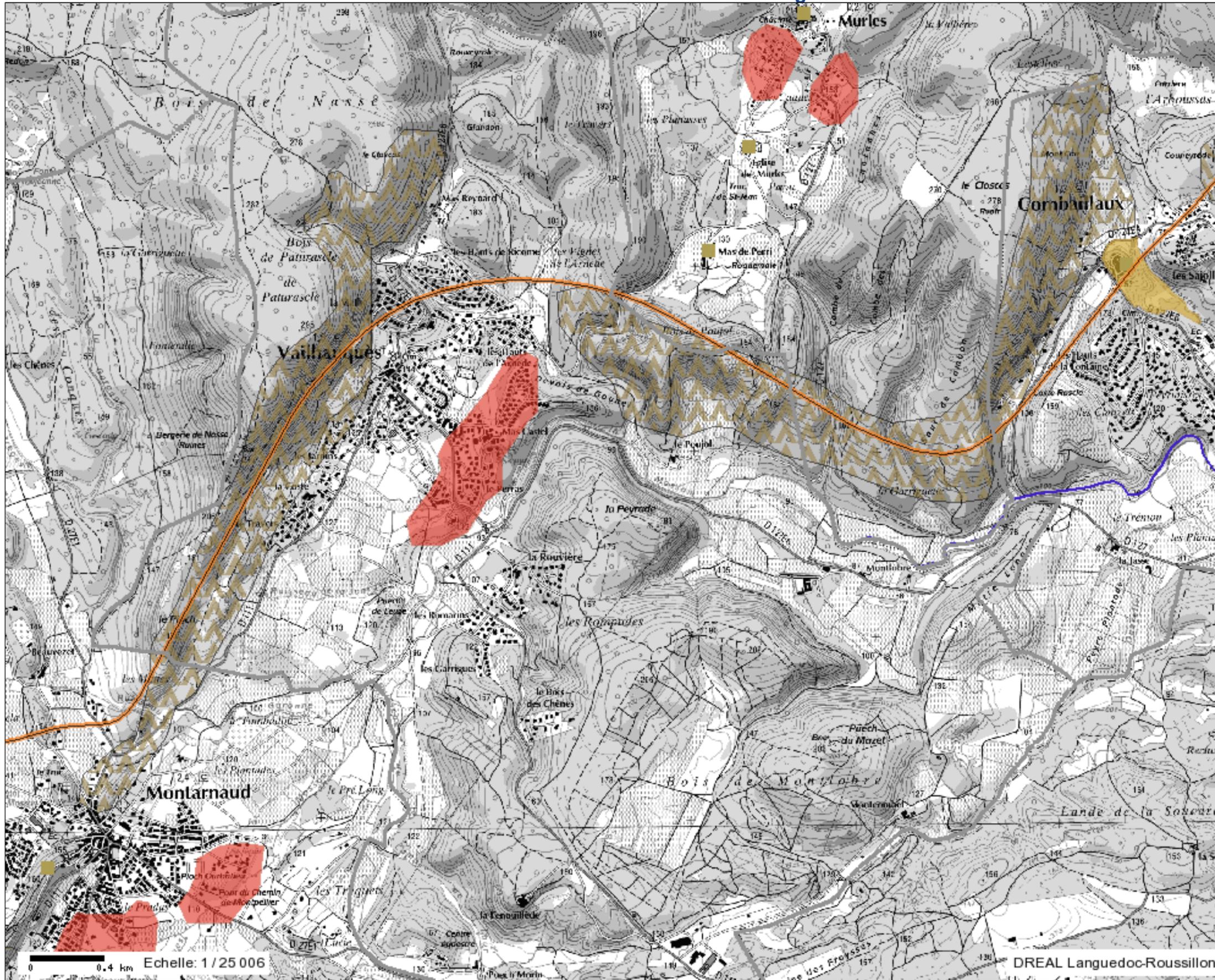


- Administratif
 - Masque région LR
 - Région Languedoc-Roussillon
 - Départements
 - Cantons
 - Communes
 - Villes principales
- Eau - Milieu aquatique
 - Référentiels
 - Grands bassins hydro
 - Zone hydrographique
 - Plan d'eau
 - Cours d'eau par niveau
 - 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
- Directive Cadre Eau
 - Masse d'eau de transition
 - Masse d'eau souterraine
 - Masse d'eau rivière
 - Masse d'eau plan d'eau
 - Masse d'eau côtière
 - Objectif qualité cours d'eau
- Fond de plan
 - Scan 25 IGN Noir et Blanc

Tous droits réservés.

Document imprimé le 2 Mai 2011, serveur Carmen v1.6, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: Service Languedoc- Roussillon.

Données générales - Dreal LR



- Administratif
 - ☐ Départements
 - ☐ Communes
- Paysage
- Inventaire
 - ☐ Territoires environnementaux
 - ☐ Unité paysagère
- Enjeu paysager ponctuel
 - ☐ Enjeux paysager ponctuel
 - ☐ Centre ancien ou espace public à réhabiliter
 - ☐ Élément naturel ou culturel à caractériser
 - ☐ Élément à caractère patrimonial à protéger
 - ☐ Élément à caractère patrimonial à valoriser
 - ☐ Point de vue remarquable
 - ☐ Point de vue remarquable à protéger
 - ☐ Point de vue remarquable à valoriser
 - ☐ Point noir (dégradation locale)
 - ☐ Site Bâti
 - ☐ Site bâti à protéger
 - ☐ Site bâti à préserver
 - ☐ Site bâti à valoriser
- Enjeu paysager linéaire
 - ☐ Enjeux paysager linéaire
 - ☐ Ligne électrique aérienne sensible
 - ☐ Lignes électriques aériennes sensible
 - ☐ Paysage de bord de l'eau (rivière, lac, étang) à préserver
 - ☐ Paysage de bord de l'eau (rivière, lac, étang) à valoriser
 - ☐ Paysage de bord de l'eau dégradé
 - ☐ Paysage de bord de l'eau dégradé à préserver
 - ☐ Paysage de bord de l'eau dégradé à valoriser
 - ☐ Paysage ferroviaire
 - ☐ Paysage ferroviaire dégradé
 - ☐ Paysage ferroviaire à préserver
 - ☐ Paysage ferroviaire à valoriser
 - ☐ Paysage routier
 - ☐ Paysage routier dégradé
 - ☐ Paysage routier à préserver
 - ☐ Paysage routier à valoriser
 - ☐ Voie TGV - tracé ajouté
- Enjeu paysager surfacique
 - ☐ Enjeux paysager surfacique
 - ☐ Mitage, urbanisation diffuse
 - ☐ Mitage, urbanisation diffuse
 - ☐ Paysage de relief marquant à préserver
 - ☐ Paysage de relief marquant à valoriser
 - ☐ Paysage de zone humide
 - ☐ Paysage de zone humide à préserver
 - ☐ Paysage de zone humide à valoriser

ZNIEFF de type II n° 3426-0000

Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais

Modernisation de l'inventaire ZNIEFF

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Région Languedoc-Roussillon

Edition 2008 - 2010



Département(s) :
Hérault

Maîtrise d'ouvrage

Secrétariat Scientifique et
Technique et Coordination
des données "Faune"



Conservatoire des Espaces Naturels
du Languedoc - Roussillon



Coordination des données
"Flore et Habitats Naturels"



avec le soutien financier de :



et la collaboration des porteurs de données et du CSRPN



Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais

1. Localisation et description générale

- Communes concernées par la ZNIEFF

Département de l'Hérault

Code INSEE	Nom de la commune	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
34012	ARGELLIERS	3019.0 ha	19.0 %
34035	LA BOISSIERE	2438.0 ha	15.0 %
34177	MURLES	2388.0 ha	15.0 %
34010	ANIANE	1298.0 ha	8.0 %
34163	MONTARNAUD	1162.0 ha	7.0 %
34342	VIOLS-EN-LAVAL	1091.0 ha	7.0 %
34066	CAZEVIEILLE	1029.0 ha	6.0 %
34343	VIOLS-LE-FORT	836.0 ha	5.0 %
34221	PUECHABON	781.0 ha	5.0 %
34153	LES MATELLES	708.0 ha	4.0 %
34320	VAILHAUQUES	501.0 ha	3.0 %
34114	GIGNAC	566.0 ha	3.0 %
34255	SAINT-JEAN-DE-CUCULLES	211.0 ha	1.0 %

texte à venir

- Description du Paysage (Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon)

Les collines du Biterrois et de l'Hérault

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>Le piémont des garrigues d'Aumelas et de la Moure</i>	21.0 ha	0 %

Les garrigues

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>Les bois et garrigues au sud du Pic Saint-Loup</i>	15394.0 ha	95 %
<i>Les garrigues d'Aumelas et la montagne de la Moure</i>	422.0 ha	3 %
<i>Les plaines et les garrigues autour de Saint-Mathieu-de-Trévières</i>	415.0 ha	3 %

Les plaines

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>La plaine viticole de l'Hérault autour de Gignac</i>	3.0 ha	0 %

- Occupation du sol (ocsol L-R)



Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais

Territoires artificialisés

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
111	Tissu urbain continu	6.0 ha	0 %
112	Tissu urbain discontinu	282.0 ha	2 %
113	Bâti diffus	12.0 ha	0 %
131	Extraction de matériaux	50.0 ha	0 %
142	Equipements sportifs et de loisirs	29.0 ha	0 %

Territoires agricoles

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
212	Terres arables autres que serres, rizières et zones à forte densité de serres	293.0 ha	2 %
221	Vignobles	580.0 ha	4 %
223	Oliveraies	75.0 ha	0 %
242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	154.0 ha	1 %
243	Territoires principalement occupés par l'agriculture, avec	24.0 ha	0 %

Forêts et milieux semi-naturels

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
311	Forêts de feuillus	3206.0 ha	20 %
312	Forêts de conifères	3233.0 ha	20 %
321	Pelouses et pâturages naturels	719.0 ha	4 %
323	Maquis et garrigues	1979.0 ha	12 %
324	Forêt et végétation arbustive en mutation	5255.0 ha	32 %
333	Végétation clairsemée	357.0 ha	2 %

2. Délimitation du périmètre

- Périmètres d'inventaire et périmètres réglementaires présents sur la ZNIEFF

Intersections avec des périmètres d'inventaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
ZNIEFF de type I	Combe de la Clepasse	3426-3155	75 ha	0 %
ZNIEFF de type I	Garrigues du Puech Estrous	3426-3174	231 ha	1 %

Intersections avec des périmètres réglementaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
SIC	PIC SAINT-LOUP	FR9101389	623 ha	4 %
ZPS	Hautes garrigues du montpelliérais	FR9112004	1656 ha	10 %



- Périmètres d'inventaire et périmètres réglementaires présents sur la ZNIEFF

Intersections avec des périmètres d'inventaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
ZICO	Hautes garrigues du montpelliérais	LR14	4543 ha	28 %

Intersections avec des périmètres réglementaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
SAGE	SAGE Hérault	sage_10	9154 ha	56 %
SAGE	SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens	sage_16	13586 ha	84 %
SCOT	Pic St Loup Ht vallée de l'Hérault	scot_16	6992 ha	43 %
SCOT	Vallée de l'Hérault	scot_20	9262 ha	57 %

texte à venir

3. Description du fonctionnement écologique

- Etage de végétation : non mentionné

- Espèces végétales déterminantes et remarquables

Végétaux vasculaires

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Aegilops biuncialis</i> Vis.	Eglope à grosses arrêtes	à critères
<i>Aristolochia paucinervis</i> Pomel	Aristolochie à nervures peu nombreuses	stricte
<i>Blackstonia imperfoliata</i> (L.f.) Samp.	Chlore imperfoliée	stricte
<i>Bufonia paniculata</i> Dubois ex Delarbre	Bufonie paniculée	stricte
<i>Carex depauperata</i> Curtis ex With.	Laïche appauvrie	stricte
<i>Carex olbiensis</i> Jord.	Laïche d'Hyères	stricte
<i>Centranthus lecoqii</i> Jord.	Centranthe de Lecoq	remarquable
<i>Dictamnus albus</i> L.	Fraxinelle blanche	stricte
<i>Epipactis tremolsii</i> Pau	Epipactis de Tremols	remarquable
<i>Gagea pratensis</i> (Pers.) Dumort.	Gagée des prés	stricte
<i>Galium obliquum</i> Vill.	Gaillet oblique	remarquable
<i>Galium pusillum</i> L.	Gaillet à l'aspect de mousse	stricte
<i>Galium timeroyi</i> Jord.	Gaillet de Timéroy	remarquable
<i>Genista pulchella</i> Vis.	Genêt élégant	stricte



Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérais

- Espèces végétales déterminantes et remarquables

Végétaux vasculaires

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Gratiola officinalis</i> L.	Gratiolle officinale	stricte
<i>Helianthemum ledifolium</i> (L.) Mill.	Hélianthème à feuilles de léduum	stricte
<i>Hypericum tomentosum</i> L.	Millepertuis tomenteux	remarquable
<i>Juncus striatus</i> Schousb. ex E. Mey.	Jonc strié	remarquable
<i>Leucanthemum graminifolium</i> (L.) Lam.	Marguerite à feuilles de graminée	remarquable
<i>Lotus delortii</i> Timb.-Lagr. ex F.W.Schultz	Lotier de Delort	remarquable
<i>Medicago doliata</i> Carmign.	Luzerne à fruits épineux	à critères
<i>Mentha cervina</i> L.	Menthe des cerfs	stricte
<i>Noccaea caerulea</i> (J.Presl & C.Presl) F.K.Mey. subsp. <i>occitanica</i> (Jord.) Kerguelen	Tabouret occitan	remarquable
<i>Odontites viscosus</i> (L.) Clairv.	Odontite visqueux	remarquable
<i>Ophrys catalaunica</i> O.Danesch & E.Danesch	Ophrys de Catalogne	stricte
<i>Polygala exilis</i> DC.	Polygale grêle	stricte
<i>Taraxacum palustre</i> (Lyons) Symons	Pissenlit des marais	stricte
<i>Thymus embergeri</i> Roussine.	Thym d'Emberger	remarquable

- Espèces animales déterminantes et remarquables

Amphibiens

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Pelobates cultripes</i>	Pélobate cultripède	stricte
<i>Rana perezii</i> / <i>kl grafi</i>	Grenouille de Perez ou de Graf	stricte
<i>Triturus marmoratus</i>	Triton marbré	remarquable

Araignées

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Lycosa narbonensis</i>	-	stricte

Coléoptères Scarabaeoidea Laparosticti

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Scarabaeus laticollis</i>	-	stricte

Coleoptères Tenebrionidae

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Mycetochara quadrimaculata</i>	-	remarquable



Garrigues boisées du nord-ouest du Montpellierais

- Espèces animales déterminantes et remarquables

Crustacés Branchiopodes

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Branchipus schaefferi</i>	-	remarquable
<i>Chirocephalus diaphanus</i>	-	remarquable

Lépidoptères

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Chazara briseis</i>	Hermite	stricte
<i>Euphydryas aurinia</i>	Damier de la Succise	stricte
<i>Zerynthia polyxena</i>	Diane	stricte
<i>Zerynthia rumina</i>	Proserpine	stricte

Odonates

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Oxygastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin	stricte

Oiseaux

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	remarquable
<i>Bubo bubo</i>	Grand-duc d'Europe	à critères
<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	à critères
<i>Hieraaetus fasciatus</i>	Aigle de Bonelli	stricte
<i>Hirundo daurica</i>	Hirondelle rousseline	stricte
<i>Lanius senator</i>	Pie-grièche à tête rousse	à critères

Orthoptères (craquelins et sauterelles)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Oedipoda charpentieri</i>	Oedipode occitan	stricte
<i>Saga pedo</i>	Magicienne dentelée	stricte

Reptiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Elaphe longissima</i>	Couleuvre d'Esculape	remarquable
<i>Psammmodromus algirus</i>	Psammodrome algire	remarquable
<i>Psammmodromus hispanicus</i>	Psammodrome d'Edwards	stricte
<i>Timon lepidus</i>	Lézard ocellé	stricte

texte à venir



4. Facteurs influençant l'évolution de la ZNIEFF

texte à venir

5. Sources documentaires et bibliographie

texte à venir

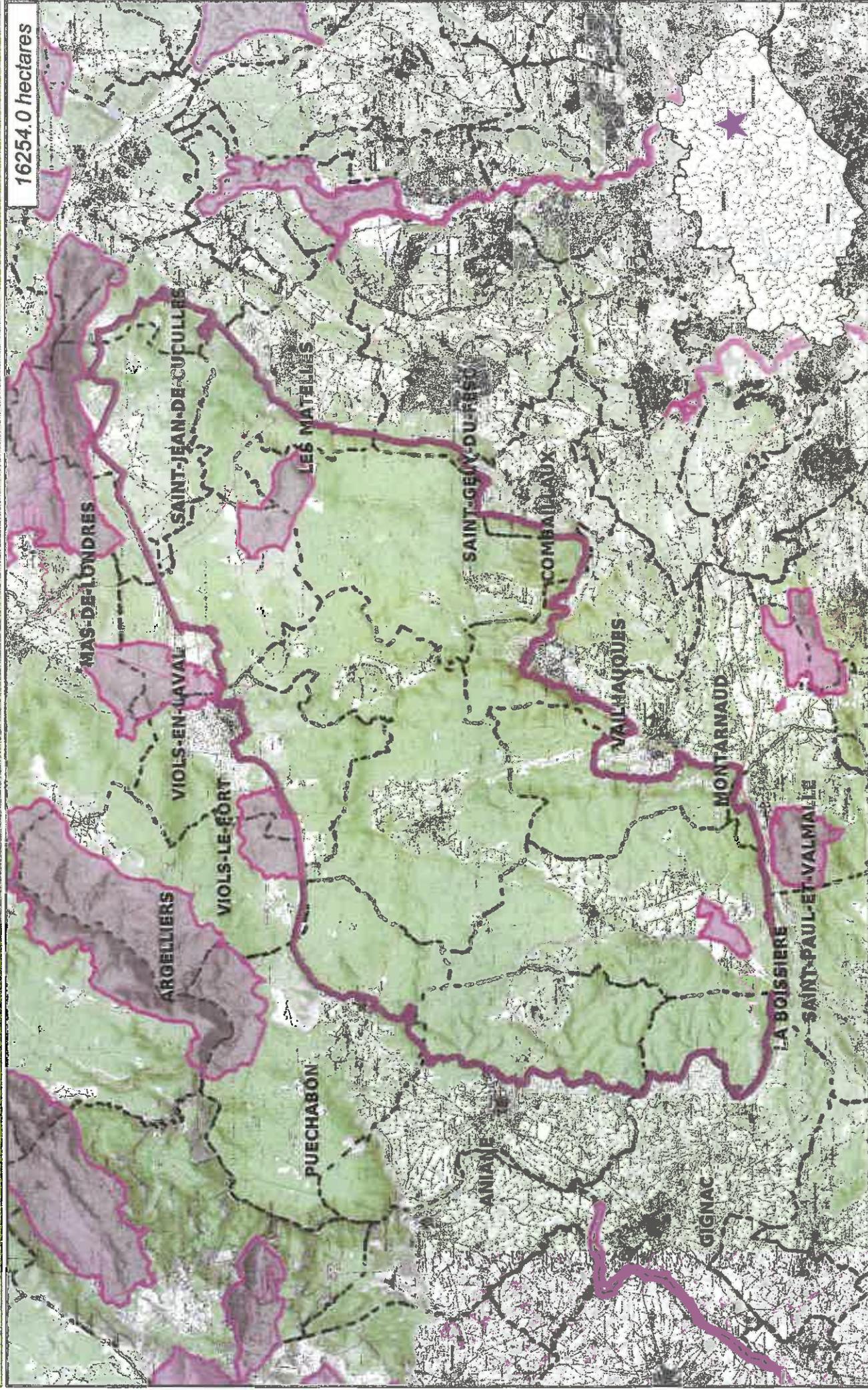
Département(s) :
Hérault

16254.0 hectares

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Garrigues boisées du nord-ouest du Montpelliérans

ZNIEFF de type II
n° 3426-0000

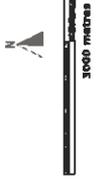


Cet inventaire constitue un outil d'aide et ne peut être interprété à une échelle plus fine sans investigation complémentaire. Le périmètre des ZNIEFF, représenté ici sur Scan25 (IGN), a été tracé à partir d'orthophotographies au 1:5000.

- Légende
- ZNIEFF type II
 - Limites communales
 - ZNIEFF type I
 - Réseau hydrographique principal

n° de carte(s) IGN :
2742ET, 2643E, 2642ET,
2743ET
Fond : IGN SCAN25

Inventaire ZNIEFF
Deuxième Génération
Année d'édition 2010





6. Sources des données naturalistes : liste des porteurs de

données

ABELA Aude

Association Caracole

Association Charles Flahaut

Association Communale de Chasse Agréée de Mantet

Association Communale de Chasse Agréée de Py

Association de Pêche et de Protection des Milieux Aquatiques "La Gauloise"

Association des Naturalistes d'Ariège

Association Gestionnaire de la réserve naturelle de la vallée d'Eyne

Association Gestionnaire de la Réserve Naturelle de Nohèdes (AGRNN)

Association gestionnaire de la Réserve Naturelle de Py

Association les Amis de la Massane, gestionnaire de la Réserve de Forêt de la Massane

Association les taïchous

Association Lozérienne d'Etude et de Protection de l'Environnement

Association pour la Caractérisation et l'Etude des Entomocénoses

Association pour la Connaissance et la Conservation des Milieux Naturels

Association Roussillonnaise d'Entomologie

Association Saint-Gely Nature

Association Tarnaise d'Etudes Karstiques

Aude Nature

Biotope

Cabinet Barbanson Environnement

Centre de Biologie et de Gestion des Populations

Centre d'Ecologie Fonctionnelle et Evolutive - Laboratoire de Zoogéographie

Centre de coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement

Centre de Découverte du Scamandre

Centre d'Initiation à l'Ecologie Montagnarde "Les Isards"

Centre National pour la Recherche Scientifique

Centre Ornithologique du Gard

Centre Ornithologique Rhône-Alpes Ardèche

Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement du Pays Narbonnais

Collectif d'Associations pour la Défense du Bois des Lens

Commune d'Argeles-sur-Mer, gestionnaire de la Réserve Naturelle du Mas-Larrieu

Commune de Mantet, gestionnaire de la Réserve Naturelle de Mantet

Commune de Prats de Mollo la Preste, gestionnaire de la Réserve Naturelle de Prats

Confédération des Réserves Naturelles Catalanes

Conservatoire Botanique National Méditerranéen de Porquerolles

Conservatoire des Espaces Naturels du Languedoc-Roussillon

Conservatoire des Sites Lozériens

Echos Nature

Ecole Pratique des Hautes Etudes

Ecole supérieure d'Agriculture de Purpan

Ecologistes de l'Euzière

Entente Interdépartementale pour la Démoustication

Espace Nature Environnement

Etudes naturalistes

Fédération Aude Claire

Fédérations Départementales des Associations Agréées de Pêche et de Protection des Milieux Aquatiques

Gard Nature

Goupil Connexion

Groupe Chiroptères de Midi Pyrénées

Groupe Chiroptères de Provence

Groupe Chiroptères du Languedoc - Roussillon

Groupe de Recherche et de Protection des Libellules " Sympetrum "

Groupe de Recherche et d'Information sur les Vertébrés et leur Environnement

Groupe Ornithologique du Roussillon

Institut Méditerranéen d'Ecologie et de Paléocécologie

Institut National de Recherche Agronomique

Inventaire des Coléoptères des Alpes-de-Haute-Provence

La belle Verte

La Cistude

La Découverte

La Fario

Ligue pour la Protection des Oiseaux de l'Aude

Ligue pour la Protection des Oiseaux de l'Hérault

Ligue pour la Protection des Oiseaux "Grands Causses"

Méandre

Muséum d'Histoire Naturelle de Nantes

Muséum National d'Histoire Naturelle - Département Systématique et Evolution - Entomologie

Myotis

Naturellement votre

Observatoire des Galliformes de Montagne

Observatoire d'Océanographie Biologique de Banyuls-sur-Mer - Laboratoire Arago (CNRS)

Observatoire Naturaliste des Écosystèmes Méditerranéens

Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage - Délégation du Languedoc-Roussillon

Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS), gestionnaire de la Réserve Naturelle de Jujols

Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques de la Lozère

Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques de l'Aude

Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques de l'Hérault

Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques des Pyrénées Orientales

Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques du Gard

Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques du Languedoc-Roussillon

Office National des Forêts - Cellule d'Etudes Entomologiques

Office National des Forêts - Délégation Territoriale Méditerranée

Office Pour les Insectes et leur Environnement

Office Pour les Insectes et leur Environnement du Languedoc-Roussillon

Parc National des Cévennes

PNR du Haut Languedoc

Réserve Naturelle de Nyer

Réserve Naturelle de Roquehaute

Rutilans

Salsepareille

Société Civile Forestière (SCF) "Ecoreuil de Py et de Rotja"

Société d'Etude des Sciences Naturelles de Nîmes et du Gard

Société Entomologique de France

Société Entomologique du Languedoc

Société Entomologique du Nord de la France

Société Française d'Orchidophilie

Société Française d'Orchidophilie du Languedoc

Société Française pour l'Etude et la Protection des Mammifères

Spéléologues Anonymes

Station Biologique de la Tour du Valat

Syndicat Mixte pour la Protection et la Gestion de la Camargue Gardoise

Zerynthia

A

ZONE A : HAUT BASSIN ET GARDIOLE

Description sommaire:

Zone de collines, forêt, garrigue - Faible densité de population.

Atouts :

Vallons secs intéressants du point de vue écologique. Atout du BV contre l'érosion des sols et le ruissellement superficiel. Réserve en eau du bassin (karst).

Contraintes :

Début d'urbanisation (lotissements) autour des villages anciens - Passage d'infrastructures (LIEN, gazoduc).

B

ZONE B : PLAINE AGRICOLE (URBANISEE OU EN VOIE D'URBANISATION)

Description sommaire:

Zone de plaine et de vallées - Densité de population très importante - Entre deux agglomérations, la culture dominante est la vigne.

Atouts :

Présence de milieux aquatiques remarquables ayant conservé une forte valeur écologique, piscicole et/ou paysagère. Potentialité de développement des activités sportives et de loisir autour de ces milieux.

Contraintes :

Pression démographique très importante.

Pression en matière d'infrastructures économiques (zones d'activités...).

Pression en matière d'infrastructures de transport (TGV, A9, LIEN, routes et carrefours urbains et périurbains...).

Dégradations ponctuelles de l'état des cours d'eau à la traversée et à l'aval de petites agglomérations.

Dégradation importante de l'état des cours d'eau à la traversée de l'agglomération montpelliéraine

(baisse de qualité, milieux artificialisés ou en cours d'artificialisation).

Inondations : par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement urbain.

C

ZONE C : LITTORAL

ZONE C1 : Zone des étangs

Description sommaire :

Zone principalement occupée par des zones humides - Etangs et marais dominants, vigne, maraîchage - Densité de population très importante en saison.

Atouts :

Zones humides à très haute valeur paysagère et écologique.

Fonction de stockage de crues.

Présence d'activités économiques liées aux zones humides : pêche traditionnelle, pisciculture, conchyliculture.

Fort potentiel de développement des activités sportives et de loisirs liées aux zones humides.

Contraintes :

Pression démographique très importante. - Pression en matière d'infrastructures touristiques. - Pression en matière d'infrastructures routières.

Zones humides dégradées, notamment dans la partie est :

- problèmes qualitatifs (eutrophisation, malaigues...).

- tendance au comblement, d'origine naturelle et d'origine anthropique.

- gestion des sédiments (Canal du Rhône-à-Sète, ports, graus, passes, etc...).

Inondations : par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement urbain et/ou tempêtes maritimes.

C1

ZONE C2 : Cordon littoral

Description sommaire :

Cordon dunaire sableux. - Partie ouest : zone naturelle. - Partie est : urbanisée.

Atouts :

Valeur paysagère et écologique (surtout partie ouest).

Contraintes :

Fort pression touristique : logements, infrastructures d'accueil, infrastructures de transport (routes, parkings...), activités (baignade, plaisance, activités nautiques...).

Problèmes chroniques de qualité de l'eau de mer (bactériologie, hydrocarbures) dans la partie est (embouchure du Lez, port de Palavas). Milieu physique en perpétuel mouvement :

- influence de la sédimentologie : tendance à la diminution des plages ;

- influence du vent : déplacements dunaires ;

- influence des tempêtes : ouvertures temporaires de graus ;

... ou figé par sous l'action humaine :

- lido artificialisé dans sa partie est (route, urbanisation, épis...).

Inondations liées aux tempêtes.

C2

ZONE C3: Mer

Description sommaire :

Golfe du Lion : baie plate, sableuse, peu profonde.

Atouts :

Haute valeur écologique (herbiers de posidonies...).

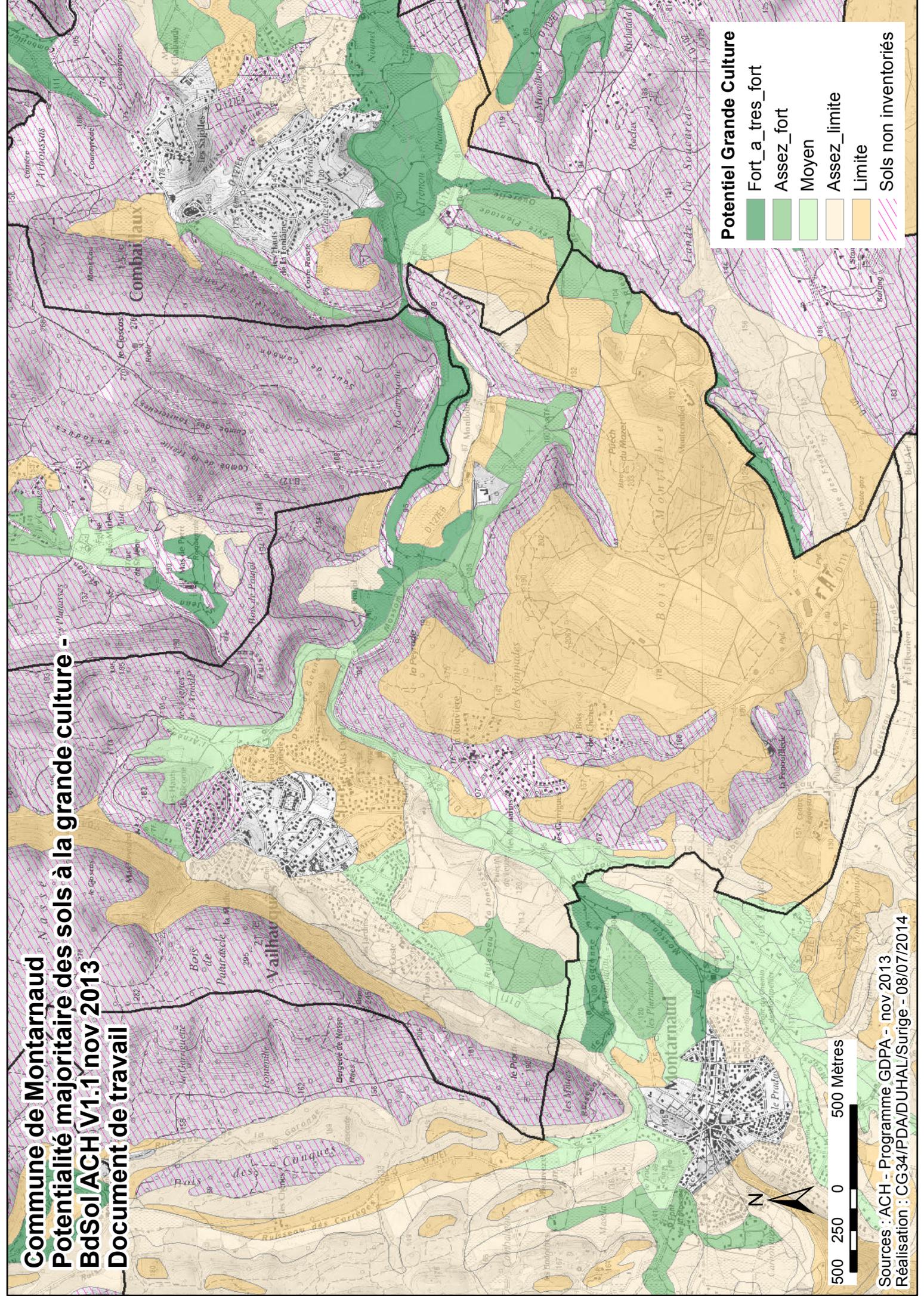
Haute valeur économique : pêche, conchyliculture, plaisance, activités nautiques.

Contraintes :

Projet de rejet des eaux usées traitées de l'agglomération montpelliéraine.

C3

Commune de Montarnaud
Potentialité majoritaire des sols à la grande culture -
BdSol/ACH V1.1 nov 2013
Document de travail



Potentiel Grande Culture

- Fort_a tres_fort
- Assez_fort
- Moyen
- Assez_limite
- Limite
- Sols non inventoriés

Sources : ACH - Programme GDPA - nov 2013
Réalisation : CG34/PDA/DUHAL/Surige - 08/07/2014

avril 2017

révision du POS et transformation en Plan Local d'Urbanisme (**PLU**)
commune de **Vailhauquès**



II. volet B

rapport de présentation

le PLU



mairie de Vailhauquès
Place de la Mairie
34 570 Vailhauquès
tél : 04 67 84 40 70
fax : 04 67 84 45 88
mairie.vailhauques@wanadoo.fr



agence Krépis
13, rue Terral
34 000 Montpellier
tel : 04 99 06 01 59
krepis@wanadoo.fr
www.krepis.fr

Révision du POS et élaboration du PLU – commune de Vailhauquès

Additif au rapport de présentation – volet B

Par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2016, la commune a approuvé la révision de son POS et sa transformation en PLU, plan local d'urbanisme. Au titre du contrôle de légalité et par courrier en date du 28 février 2017 (cf. pièce jointe), les services de l'État ont demandé à la commune de prendre en compte certaines observations et de modifier le dossier de PLU en vue d'une nouvelle approbation.

La présente note présente les compléments et les modifications apportés au dossier de PLU par la commune, en réponse au recours gracieux.

1/ précisions apportées aux surfaces prises en compte dans le calcul des capacités résiduelles des zones urbaines ("dents creuses" et terrains de sports)

Dans le rapport de présentation – volet B, le tableau ainsi que la carte du chapitre B.1.2. sont complétés.

2/ suppression de la zone N3 "Champ de la Font" (avec intégration des terrains concernés en zone A3) et création d'un emplacement réservé n° R1 en vue de l'aménagement d'une "Plaine de Sports" sur une emprise de 30 000 m² (parcelles n° AN63 et AN68)

Le rapport de présentation – volet B ainsi que le règlement et les plans de zonage sont modifiés en conséquence.

3/ intégration d'un nombre minimum de logements à réaliser dans le respect de l'objectif défini au PADD (soit 20 logements à l'hectare) pour les zones 1AU1 "Le Salet / Nouveau Centre" et 1AU2 "Le Claux / Sous-Mathe"

Le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation est complété en conséquence.

4/ adaptation du dimensionnement des zones à urbaniser en cohérence avec les objectifs de densité par la réduction du périmètre de la zone 2AU "Les Combals" (suppression de la partie Est correspondant aux parcelles n° AH24, AM20, AM24, AM25, AM26 et intégration en zone A3)

Le rapport de présentation – volet B ainsi que les plans de zonage sont modifiés en conséquence.

5/ déclassement de la zone 1AUI "Domaine de Montlobre" en zone A4 et sous la forme d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée – art. L.151-13 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation – volet B ainsi que le règlement, le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les plans de zonage sont modifiés en conséquence. La zone N4 rattachée au Domaine de Montlobre est maintenue.

Révision du POS et élaboration du PLU – commune de Vailhauquès Additif au rapport de présentation – volet B

6/ intégration d'éléments de justification du projet de développement œnotouristique du Domaine de Montlobre à une échelle supra-communale

Dans le rapport de présentation – volet B, le chapitre A.3.3. est complété pour la nouvelle zone A4.

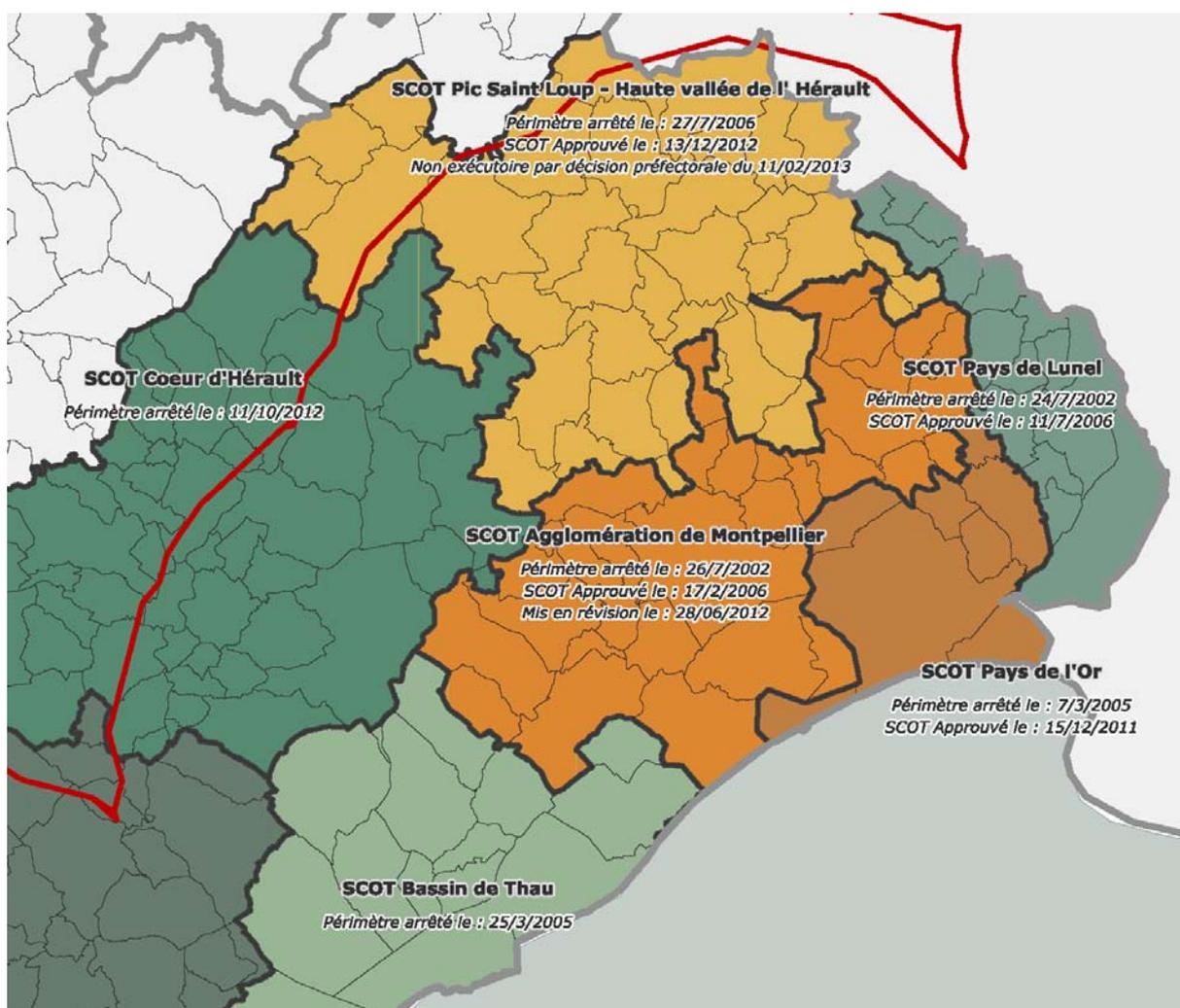
SOMMAIRE

A. EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU	12
1. <i>Justification des orientations du PADD</i>	13
1. Justification des orientations du PADD au regard du principe d'équilibre (développement urbain maîtrisé, utilisation économe des espaces naturels et agricoles, protection des sites et des paysages, qualité des entrées de ville)	15
2. Justification des orientations du PADD au regard du principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat (réponse adaptée et sans discrimination aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, répartition équilibrée entre l'emploi, l'habitat, le commerce et les services)	19
3. Justification des orientations du PADD au regard du principe de protection (maîtrise des déplacements automobiles, développement des sources d'énergies renouvelables, préservation des ressources et de la biodiversité, prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques)	20
2. <i>Justification des choix retenus dans le PLU au regard des documents et législations qui lui sont opposables</i>	25
1. Le Plan de Gestion des Risques Inondations	25
2. Le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation	25
3. Le Plan de Prévention contre les Risques Mouvement de Terrain	26
4. Le Schéma de COhérence Territoriale du Grand Pic Saint-Loup	27
5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux "Lez Mosson Étangs palavasiens"	28
6. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie	29
7. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique	31
3. <i>Exposé des motifs de la délimitation des zones du PLU et des règles qui leur sont associées</i>	33
1. Les zones urbaines – zones UA, UD & UE	36
2. Les zones à urbaniser – zones AU	40
3. Les zones agricoles	44
4. Les zones naturelles protégées	51
4. <i>Exposé des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU</i>	55
1. OAP pour la zone 1AU1	55
2. OAP pour la zone 1AU2	57
3. OAP pour les zones 1AUE/A2/N1	60
4. OAP pour les secteurs A4/N4	60
5. <i>Justification des mesures de protection et de maîtrise foncière</i>	63
1. Les espaces boisés classés	63
2. Les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue	64
3. Les emplacements réservés	66
4. Les servitudes de mixité sociale	67
5. Les ZAC	68
6. Les ZAD	68
7. Le Droit de Prémption Urbain	68
B. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR	70
1. <i>Capacités d'accueil du nouveau PLU et impacts sur la dynamique communale et sur les équipements</i>	71
1. Capacités d'accueil des zones à urbaniser	71
2. Capacités d'accueil des zones urbaines	71
3. Capacités d'accueil dédiées au développement économique	73
4. Incidences de ces capacités d'accueil sur les équipements urbains et les services communaux	74
5. Incidences sur les équipements d'assainissement	75
6. Incidences sur les équipements d'alimentation en eau potable	76
2. <i>Incidences des nouvelles règles sur le tissu urbain existant</i>	79
3. <i>Incidences des zones à urbaniser</i>	83
1. Zone 1AU1 ("Nouveau Centre")	83
2. Zone 1AU2 ("Le Claux" et "Sous-Mathe")	84

II. rapport de présentation – volet B

3. Zone 1AUE "ÉCOPARC Bel-Air"	91
4. Incidences du projet œnotouristique du Domaine de Montlobre	93
1. Incidences du projet sur les éléments patrimoniaux du site	93
2. Incidences du projet sur les espaces agricoles et naturels	96
3. Incidences du projet au regard des risques et des nuisances	96
4. Mesures environnementales intégrées au projet	97
5. Incidences des dispositions du PLU sur les espaces naturels et agricoles	99
1. Incidences du PLU sur les espaces agricoles	99
2. Incidences du PLU sur les espaces naturels	100
6. Incidences des dispositions du PLU sur les risques liés aux inondations et au ruissellement pluvial	101
1. Sur le risque "inondation"	101
2. Sur le risque "ruissellement pluvial"	101
7. Incidences des dispositions du PLU sur la ressource en eau	103
1. LES DIFFÉRENTS TYPES DE POLLUTION	103
2. LES MOYENS DE TRAITEMENT	105
3. SYNTHÈSE	106
C. ÉVOLUTION DES SURFACES	108

Les périmètres de SCOT de l'Est Hérault source DDTM34 – mars 2014



Par délibération du conseil municipal en date du 06 avril 2010, la commune de Vailhauquès a décidé de prescrire la révision de son POS dénommé PLU, **Plan Local d'Urbanisme**. Une délibération complémentaire intégrant les objectifs du Grenelle 2 a été prise en date du 19 mars 2012.

La révision du PLU de Vailhauquès s'est inscrite dans le cadre du projet de **schéma de cohérence territoriale** qui couvre 39 communes dont les 36 communes de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup (cf. carte ci-contre). Le SCOT a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 13 décembre 2012 ; toutefois, son caractère exécutoire a été suspendu par décision préfectorale du 11 février 2013.

Le PLU de Vailhauquès intègre les nouvelles dispositions législatives issues des récentes lois "Grenelle I" du 03 août 2009 et "Grenelle II" du 12 juillet 2010 et de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi "ALUR") du 24 mars 2014.

En référence aux prescriptions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte :

volet A

- un diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2¹ ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement communal ;

volet B

- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au §1 de l'article L.123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité du PLU dans les cas prévus aux articles R.123-23-1, R.123-23-2, R.123-23-3 et R.123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le présent document constitue le volet B du rapport de présentation.

¹ L'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement au 24 mars 2014 (date de publication de la loi "ALUR"), demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLU, EXPRESSION DU PROJET URBAIN DE LA COMMUNE

Depuis la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" du 30 décembre 2001, les anciens POS ont été remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme. Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais l'objet du plan local d'urbanisme est également d'exprimer le **projet d'aménagement et de développement durable de la commune**. Ce projet doit définir les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver l'environnement, le paysage et les espaces agricoles.

Le PLU intègre désormais l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune : les ZAC (zones d'aménagement concerté), les lotissements, les projets concernant le traitement des espaces publics, les actions et opérations relatives au renouvellement urbain et à l'amélioration de l'habitat, les actions et opérations d'urbanisme commercial, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages, de l'environnement, etc.

Le PLU est un document global et prospectif accessible à tous les citoyens. Il est un puissant outil de planification et de réglementation pour l'aménagement du territoire communal. Il permet notamment :

- d'envisager les futurs équipements publics,
- de prévoir les voies de transport et de circulation,
- de prévoir la construction de logements et le développement des activités économiques,
- de protéger l'environnement, le cadre de vie, le paysage construit ou naturel.

QUE CONTIENT LE PLU ?

Le PLU est constitué :

- d'un **rapport de présentation**,
- d'un **projet d'aménagement et de développement durable**,
- d'un **règlement** comprenant un document écrit, des **documents graphiques**² et des **orientations d'aménagement et de programmation** (pour certaines zones ou secteurs à enjeux),
- de **listes** présentant les réservations et les servitudes d'utilité publique,
- d'**annexes** (annexes techniques contenant l'ensemble des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets).

² Le règlement détermine les règles applicables pour chaque zone, de par sa nature, ses conditions et ses possibilités d'occupation des sols ; on distingue les **zones urbaines équipées (U)**, les **zones d'extension de l'urbanisation (AU)** et les **zones naturelles protégées** pour l'agriculture (A) ou pour ses sites particuliers (N).

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

POS	1978 (APPROBATION)
1 ^{ère} RÉVISION	PRESCRITE EN 1982 APPROUVÉE PAR DCM du 06/08/1984
RÉVISION PARTIELLE	APPROUVÉE PAR DCM du 09/08/1990
2 ^{ème} RÉVISION	PRESCRITE PAR DCM du 02/05/1989 APPROUVÉE PAR DCM du 06/01/1992
3 ^{ème} RÉVISION	PRESCRITE PAR DCM du 12/01/1998 APPROUVÉE PAR DCM du 28/03/2002
RÉVISION SIMPLIFIÉE	PRESCRITE PAR DCM du 10/03/2005 APPROUVÉE PAR DCM du 20/12/2005
1 ^{ÈRE} MODIFICATION	APPROUVÉE PAR DCM du 15/02/2007
2 ^{ÈME} MODIFICATION	APPROUVÉE PAR DCM du 16/09/2010
RÉVISION AVEC TRANSFORMATION EN PLU	PRESCRITE PAR DCM du 06/04/2010

• 1971 ... 1984 un POS pour 10 000 habitants

La commune de Vailhauquès s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols très tôt ; elle a prescrit l'élaboration de son premier POS en 1971 alors qu'elle comptait à peine 250 habitants. L'élaboration du document d'urbanisme et son approbation en 1978 a donné les bases réglementaires du développement urbain de Vailhauquès. Le POS, révisé en 1984, prévoyait d'importantes surfaces constructibles pour une population de 10 000 habitants à l'horizon 2000 !

• 1989 ... 1998 un nouveau POS

En 1990, un dossier de POS partiel sur le secteur de Bel-Air est constitué. Cette procédure a permis l'implantation rapide d'une entreprise sur le site de la ZAE.

L'équipe municipale issue des élections de mars 1989, faisant le constat de la très forte évolution démographique (1 300 habitants en 1990), a souhaité rompre avec les dispositions du premier POS. Les objectifs de la 2^{ème} révision du POS étaient les suivants :

- donner une identité, une personnalité au village,
- fixer des perspectives d'urbanisation correspondant à un maximum de 4 000 habitants,
- préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement,
- prévoir et localiser les équipements et les services publics et privés,
- organiser le village et notamment son centre en fonction des perspectives de développement et des besoins futurs,
- maintenir une activité agricole vivante,
- prendre en compte les résultats des études réalisées sur le risque "mouvement de terrain",
- créer des ressources financières nouvelles pour la commune par l'aménagement d'une zone d'activités sur Bel-Air,

II. rapport de présentation – volet B

- planifier le rythme de l'urbanisation en fonction des contraintes budgétaires.

- **1998 ... 2002 une 3^{ème} révision**

Une 3^{ème} révision du POS a donc été prescrite en 1998 ; **le projet urbain traduit dans ce nouveau POS exprime une orientation politique claire tout en s'inscrivant dans une certaine continuité par rapport au POS précédent.**

La révision approuvée en 2002 répondait à la nécessité, pour la commune, de se doter d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux du territoire et aux perspectives d'évolution du village :

- la maîtrise de l'extension urbaine face à la pression démographique et urbaine de l'agglomération,
- la prise en compte des risques naturels,
- la protection du patrimoine naturel et du paysage.

Le POS approuvé de 2002 prévoit une population maximum de 3 500 habitants à l'horizon 2010.

Le **parti d'aménagement** traduit les principaux enjeux du développement de la commune ; il résulte de l'analyse spatiale, urbaine et paysagère du territoire :

■ **Le développement urbain est contenu dans des limites physiques et naturelles claires :**

- au Nord, le ruisseau de l'Arnède (suppression des zones INAc des Vignes de l'Arnède et IINAA du Mas Reynard),
- au Sud, le ruisseau des Combals,
- à l'Ouest, les versants boisés de la colline d'Asse,
- à l'Est, la Mosson.

L'urbanisation du secteur de la Rouvière est réduite afin de préserver la coupure verte de la Mosson.

Le développement urbain prévu sur le versant de la colline d'Asse à l'Ouest du village (le Claux, Champs des Hors, le Devois, Champ de Lacoste) est stoppé. L'opportunité d'une urbanisation dans ce secteur, telle qu'elle était prévue au POS approuvé de 1992, a été remise en cause dans le POS révisé approuvé en 2002. En effet, ces terrains sont situés en contrebas de pentes boisées visuellement très perçues et sont difficilement accessibles (situés en bout d'urbanisation) ; ils sont de plus inclus en périmètre AOC et sont concernés par le périmètre de risques de mouvements de terrain (aléa moyen).

■ **L'extension urbaine à court terme (IINA) est prévue préférentiellement dans les quartiers Sud et Est du village :** au Sud, dans le secteur des Planes et à l'Est, dans le secteur des Plans et du Champ de Roger.

Ces quartiers constituent des espaces libres insérés au cœur de zones urbanisées. L'urbanisation de ces secteurs est prévue dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type PAE ou ZAC. **Les zones IINA permettront par leur aménagement de structurer l'ensemble de l'agglomération de Vailhauquès** (notamment par la réalisation de voirie pour les liaisons inter-quartiers).

■ **L'extension urbaine à moyen terme (zone INAA) est prévue au Nord-Ouest du vieux village, lieu-dit "Le Claux" ;** ce secteur bénéficie de la proximité du centre-village et des équipements existants. Considérant la sensibilité paysagère du site (sur un cône de vue remarquable mettant en scène le vieux-village dans son cadre naturel), l'urbanisation de cette zone devra être justifiée et motivée au regard de l'intégration paysagère et architecturale du bâti, au contact du vieux-village. **Cette zone INAA est inconstructible ;**

elle pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du POS ou dans le cadre d'une ZAC.

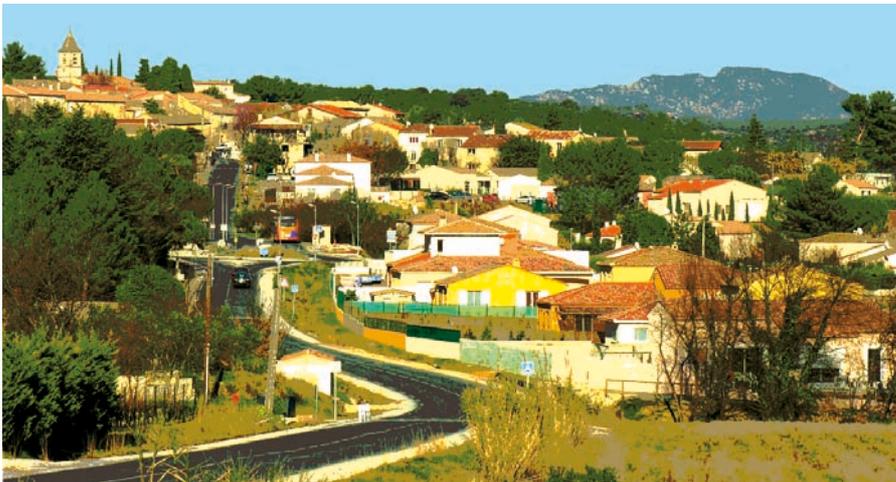
■ **Le tissu urbain est structuré autour d'équipements et d'espaces publics centraux** (emplacements réservés autour de la rue de l'Espandidou) **et de liaisons nouvelles entre les quartiers** (liaison nouvelle entre la route de Murles et le chemin des Rossignols, prolongement de la rue du Valat vers le chemin du Mas Castel).

■ **La zone d'activités de Bel-Air est bien desservie par la R.D. 111** ; l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle tranche de la zone d'activités doit se faire dans les conditions figurant dans l'étude paysagère réalisée par O. KAUFFMANN.

■ **Les zones à risques d'inondations et de mouvements de terrains font l'objet de protections particulières.** Les zones inondables sont inconstructibles (ND). Les zones de mouvements de terrains font l'objet d'indications particulières suivant si l'aléa est fort, moyen ou faible.

Identifiés dans le diagnostic, les enjeux en matière d'environnement naturel et de paysage dessinent les objectifs du **volet paysager du POS** :

- **protéger les éléments caractéristiques et remarquables du patrimoine naturel** (chênaie, ripisylve de la Mosson et du ruisseau de la Prade, garrigues des collines de l'Arnède, garrigues basses de Laveyrade et des Rompudes, boisements de pins de Montlobre et de la Fenouillède, bois de chênes blancs ou mixtes du mas Castel et du village, plaine des Fraysses) ;
- **renforcer la lisibilité du territoire et de ses composantes remarquables** en protégeant les cônes de vue remarquables (le Devois, Sous Mathe, le Salet), en évitant le mitage des zones agricoles et en **préservant la lisière du versant Ouest boisé** (suppression des zones IINA situées à l'Ouest du village).



le village de Vailhauquès depuis la route de Montarnaud ; en arrière-plan, le Pic Saint-Loup.

• 2005 une révision simplifiée

En juin 2004, la **ZAC dite "des Planes et du Péras"** est créée. La réalisation de cette opération importante pour la commune (150 logements prévus au total) a nécessité, préalablement à l'approbation du dossier de réalisation, la mise en œuvre d'une procédure de révision simplifiée du POS.

La ZAC des Planes concernait les **zones UDb, IINA et ND du POS approuvé**, sur une surface de 15 hectares environ. Le périmètre de ZAC englobait également **trois emplacements réservés n° C3, C24 & C25**, ainsi qu'un **espace boisé classé**.

Une nouvelle **zone INAZ** correspondant au périmètre de la ZAC a été créée.

La révision simplifiée a eu donc pour objet de permettre la réalisation, sous la forme d'une ZAC conventionnée³, d'une opération présentant un intérêt général pour la commune. Il s'agissait de permettre la réalisation d'une **opération globale et structurante** répondant aux enjeux du développement urbain futur de Vailhauquès. Le programme de construction répondait aux objectifs de la commune :

- l'affirmation d'une **nouvelle centralité** autour d'équipements structurants (nouvelle mairie), de commerces et services de proximité et du réaménagement de l'entrée du village depuis la route de Montpellier (nouvelle place aménagée face au centre commercial),
- la volonté de **structurer le tissu urbain du village** autour de nouvelles voies et espaces publics (rue de l'Espandidou prolongée et aménagée) tout en préservant les qualités paysagère du site et son environnement (trame verte, percées visuelles, etc),
- la création d'un nouveau quartier d'habitat offrant une **grande mixité de logements** (logements pavillonnaires, maisons de ville, petits collectifs).

• **2007** **une 1^{ère} modification**

Un autre projet de ZAC important pour la commune, la **ZAC de Bel-Air** à vocation économique et portée par la communauté de communes, a nécessité une modification du POS. L'objet principal de cette 1^{ère} modification du POS était donc d'intégrer la ZAC de Bel-Air ; des corrections mineures ont également été apportées au règlement de la zone INAZ correspondant à la ZAC des Planes et du Péras (modification des règles d'implantation des constructions en secteur Z4 et modification des constructions autorisées en secteur Z3).

La modification, pour le secteur de Bel-Air, a principalement permis :

- d'**ouvrir à l'urbanisation** la partie de zone INAZ concernée par le projet de ZAC pour être en cohérence avec le projet de développement urbain de la zone d'activités de Bel Air ;
- de **prendre en compte l'article L.123-3 du code de l'urbanisme** ; il s'agissait notamment :
 - . d'**inscrire** les espaces publics structurants,
 - . de **définir** les espaces minimums à préserver de l'urbanisation et à réserver à l'accueil des ouvrages de régulation des eaux pluviales ;
- de **préciser les règles de constructibilité** (hauteurs maximum, marges de recul ou lignes d'implantations des constructions imposées, traitement des constructions et des clôtures, etc) et les règles d'organisation des espaces extérieurs sur les parcelles privées sur la zone INAZ concernée par le projet,
- d'**adapter le règlement et le périmètre de la zone UE** pour une homogénéité et une cohérence des règles à l'intérieur du périmètre de ZAC.

• **2010** **une 2^{ème} modification**

Cette 2^{ème} modification a eu pour objet de procéder à une adaptation mineure du règlement de la zone INAZ correspondant à la ZAC dite "des Planes et du Péras". Cette adaptation mineure était rendue nécessaire par le changement apporté au programme de construction de la ZAC (suppression du secteur Z3 destiné à accueillir une structure d'accueil de type EPAD ou maison de retraite).

³ ZAC conventionnée avec un aménageur privé désigné par la commune

A. EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PLU

1. Justification des orientations du PADD

Le PADD a été débattu en conseil municipal en date du 29 novembre 2012. Il a fait l'objet d'une présentation à la population lors d'une information publique qui s'est tenue sur une demi-journée (un samedi matin), le 08 décembre 2012.

Le PADD a également fait l'objet d'une concertation et d'une association des personnes publiques :

- dans le cadre des commissions thématiques "espaces agricoles", "pratiques urbaines" et "développement économique",
- lors des réunions de travail avec les PPA⁴.

Vailhauquès a connu une profonde mutation ces trente dernières années ; les hameaux ruraux d'origine (Lacoste, la Rouvière, Mas Castel, la Mathe) se sont agglomérés pour se transformer en village. Le village a progressivement effacé sa ruralité mais cette évolution ne s'est pas faite sans incidences : un étalement urbain considérable, une perte d'identité, l'absence de centralité et d'importants dysfonctionnements sur le plan des infrastructures.

- **Rappel des grands principes de développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme**

Le nouveau PLU doit donc apporter des réponses concrètes aux enjeux du développement durable dans le respect des grands principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

- **L'article L.110** (principes de base) stipule :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

- **L'article L.121-1** précise les trois grands principes de base auxquels doivent se référer les documents d'urbanisme :

"1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

⁴ personnes publiques associées

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

Les orientations du PADD de Vailhauquès respectent les grands principes de base énoncés ci-dessus.

Les trois grandes orientations du PADD débattu en conseil municipal sont les suivantes :

1/ préserver durablement les richesses écologiques et paysagères du territoire avec :

- l'identification du socle naturel du territoire : la trame verte et bleue,
- l'adaptation du développement urbain aux composantes géographiques et paysagères du territoire,
- la préservation des ressources (sols, eau, air, etc) ;

2/ valoriser les potentialités économiques du territoire avec :

- le renforcement de la polarité économique de Bel-Air,
- le développement d'une nouvelle économie agricole diversifiée et attractive,
- le développement de l'offre d'hébergement et d'équipements touristiques associés à la valorisation du territoire ;

3/ affirmer l'urbanité vailhauquoise avec :

- la requalification des espaces urbains et l'affirmation du "nouveau centre",
- une organisation des déplacements favorisant un "art de vivre" de proximité,
- le développement d'une offre diversifiée en logements et en équipements, services et commerces de proximité.

1. Justification des orientations du PADD au regard du principe d'équilibre (développement urbain maîtrisé, utilisation économe des espaces naturels et agricoles, protection des sites et des paysages, qualité des entrées de ville)

Pour Vailhauquès, la géographie a imposé le choix d'un développement maîtrisé. Les élus se sont appuyés sur les facteurs limitants du territoire (relief, risques naturels, capacité des infrastructures⁵) dans le choix d'un scénario de développement limité (**environ 3 500 habitants à l'horizon 2030, soit une croissance moyenne annuelle de 1,8 %**).

Ce scénario du "compromis" permet à la fois de répondre aux besoins futurs en logements (la commune de Vailhauquès étant soumise à une forte pression urbaine du fait de la proximité de la métropole montpelliéraine) et de répondre aux objectifs de l'Agenda 21 et du Grenelle 2, à savoir la préservation du paysage et la protection des espaces naturels et agricoles.

La croissance démographique envisagée dans le PADD est cohérente avec la dynamique communale actuelle (+ 2,6 % entre 1999 et 2013) et avec celle constatée à l'échelle de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup (46 312 habitants recensés en 2014, soit une augmentation annuelle de 1,8 % depuis 1999). **Le taux de croissance démographique retenu pour le PLU de Vailhauquès est également compatible avec celui retenu, par la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup, dans le cadre de l'élaboration du SCoT⁶.**

Parmi les scénarii étudiés, le scénario du "repli" (+ 1 % de croissance annuelle) a été écarté ; en effet, il correspond à un choix volontariste de réduction de la croissance démographique trop "détaché" du contexte local (proximité de l'agglomération montpelliéraine, attractivité de la commune avec la proximité de l'A750 et du LIEN).

Le scénario du "renouveau" (+ 3 % de croissance annuelle) a également été écarté. D'une part, ce scénario ne correspond pas aux attentes des habitants. D'autre part, il est basé sur la nécessité d'un changement d'échelle pour s'affranchir des contraintes (fonctionnelles notamment) ; ce scénario nécessitait de prévoir de lourds investissements (extension de la STEP, nouveaux équipements et infrastructures routières) incompatibles avec les finances communales actuelles.

- **Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels depuis 10 ans** (cf. article L.123-1-2 du code de l'urbanisme)

Depuis une dizaine d'année, la commune de Vailhauquès a connu une importante consommation foncière ; toutefois, cette consommation d'espace reste très faible si on la compare à celle constatée sur les communes de Saint-Gély-du-Fesc, les Matelles et Assas.

Au total, entre 2001 et 2012, la consommation foncière sur Vailhauquès a été de 23,3 hectares dont :

- 20,0 hectares pour l'habitat,
- 2,7 hectares pour les activités,
- 0,6 hectare pour les équipements.

Cette consommation foncière s'est principalement faite sur des terres agricoles (ou sur d'anciennes parcelles agricoles), à la fois dans les importantes "dents creuses" du village et en extension (ZAC des Planes et du Péras). On note également une importante consommation foncière en situation isolée correspondant à la ZAC de Bel-Air.

- **Justification des besoins en logements à l'horizon 2030**

Les besoins en logements ont été calculés à partir du taux de croissance démographique retenu (+ 1,8 %/an soit 3 500 habitants à l'horizon 2030) et en tenant compte de l'évolution prévue des ménages (diminution de la taille des ménages de 2,6 à 2,3

⁵ voir la situation singulière "en cul de sac" du village et l'unique franchissement de la Mosson voir également la capacité de la station d'épuration dimensionnée pour 4000 équivalent-habitants

⁶ +1,5 %

II. rapport de présentation – volet B

personnes) ; le mode de calcul retenu est celui utilisé par la CCGPSL dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

calcul des besoins en logements

pop. de référence = 2600 hab. (base 2014)
pop./ménage = 2,6 en 2014 (2,3 en 2030)
scénario retenu = +1,8 % par an soit 3500 hab. en 2030 (+900 hab.)

besoins en logements = $[(900/2,6)+(900/2,3)/2]+[(2600/2,3)-(2600/2,6)] = \underline{\underline{500 \text{ logts}}}$

À noter que les logements vacants qui représentent moins de 5 % du parc logements ne sont pas pris en compte dans le calcul des besoins en logements.

• **Justification des besoins en terme de consommation d'espaces naturels et agricoles**

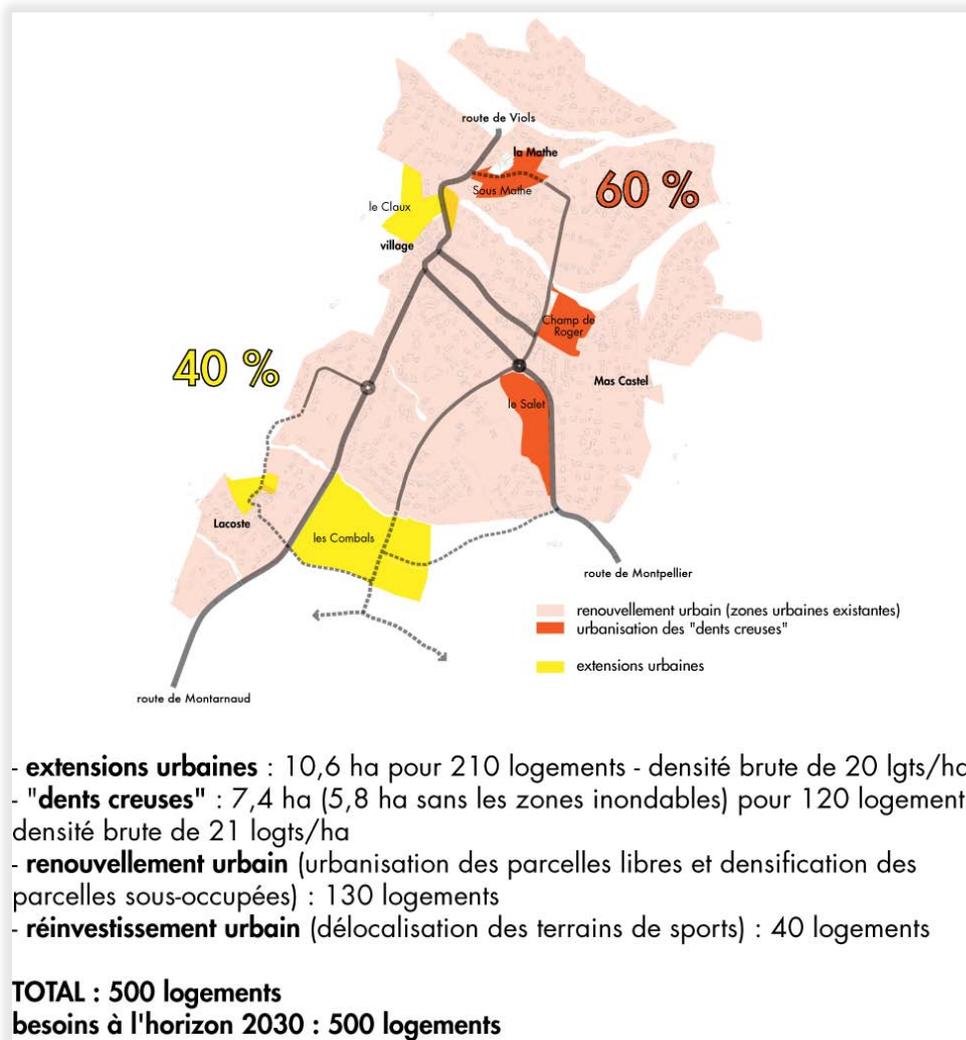
Le PADD affiche un objectif majeur qui est celui du renouvellement urbain. Une part importante des nouveaux logements (60 %) sera ainsi réalisée dans l'enveloppe urbaine existante, **ce qui permet de limiter les nouvelles extensions urbaines à environ 11 hectares**⁷. Ces nouvelles extensions urbaines sont prévues :

- au Sud du village (plaine des Combals),
- en frange Ouest et Nord-Ouest du centre-village (le Claux) et du hameau de Lacoste.

Les capacités d'accueil en renouvellement urbain ont été estimées à environ 290 logements non compris la mobilisation des logements vacants⁸.

⁷ pour une densité brute moyenne de 20 logements à l'hectare

⁸ 42 logements vacants recensés en 2013



En ce qui concerne la consommation d'espace prévue pour le développement économique, elle est exclusivement liée au renforcement de la polarité économique de Bel-Air, au Sud du territoire communal. L'extension de cette ZAE (zone 1AUE) représente environ 17 hectares qui s'ajoutent aux 27 hectares déjà aménagés et équipés (zone UE). **Par rapport au POS approuvé de 2002, l'extension prévue de la ZAE a été réduite de 19 hectares** avec notamment la suppression de la frange Nord-Ouest classée en zone INAe.

À noter que l'extension de la ZAE de Bel-Air impactera des espaces naturels sans enjeux écologiques majeurs et qui ne font pas partie de la trame verte du territoire identifiée au PADD.

Le PADD prévoit un développement touristique et de loisirs qui induira une petite consommation d'espaces naturels et agricoles ; il s'agit du développement prévu autour du domaine viticole de Montlobre (zone A4), sur **2,5 hectares**, qui impactera des terres agricoles⁹.

• Justification du parti d'aménagement retenu pour le village au regard des objectifs du développement durable

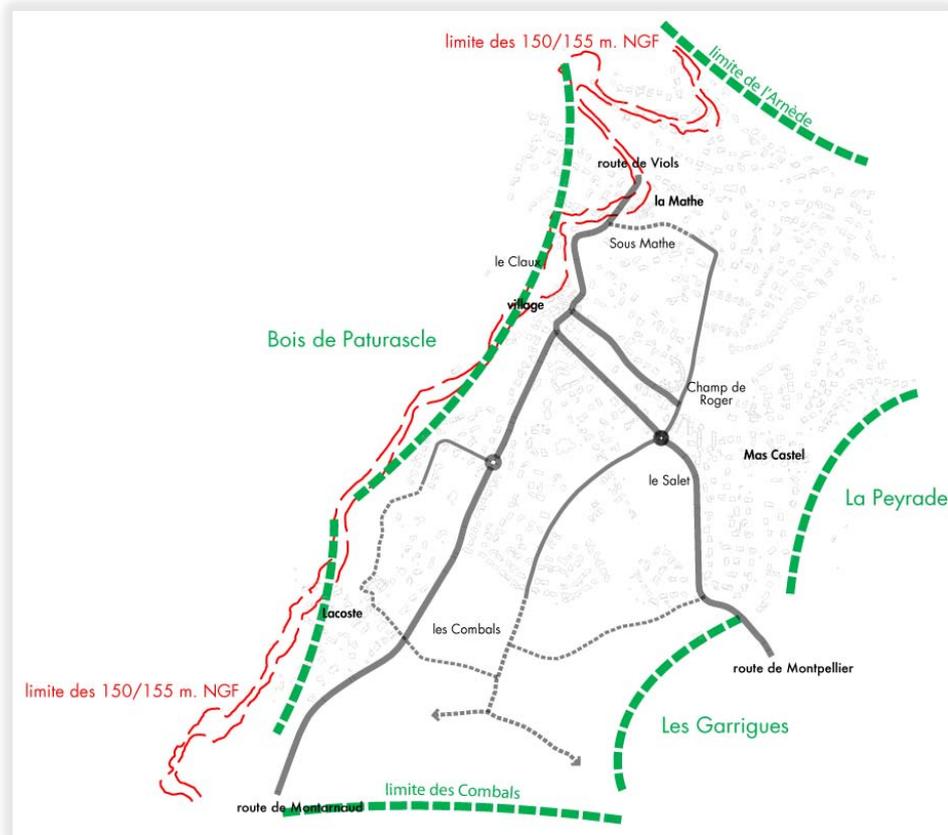
Le développement urbain est prévu en cohérence avec le socle naturel du territoire ; il s'inscrit à l'intérieur de limites géographiques et naturelles, sans les franchir. Ces limites "durables" sont les suivantes :

- à l'Ouest et au Nord-Ouest, les collines et pentes boisées de Paturasclé (en respectant la cote altimétrique de 150/155 mètres NGF) ;

⁹ cf. chapitre B.4

II. rapport de présentation – volet B

- à l'Est, les collines boisées de l'Arnède et de la Peyrade (sans extension prévue de l'urbanisation existante de la Rouvière et du Bois des Chênes) ;
- au Nord, le ruisseau de l'Arnède ;
- au Sud, le ruisseau de la Joncasse qui est identifié comme une limite maximale de l'urbanisation à long terme du village de Vailhauquès, vers la plaine de Montarnaud¹⁰.



Le parti d'aménagement du village intègre également les éléments issus de la trame verte et bleue :

- maintien et restauration des principaux corridors écologiques traversant les zones urbaines (Combe de Ricome, ruisseau du Valada, ruisseau des Combals) ; ces corridors permettent le déplacement de la faune et de la flore entre les grands espaces naturels situés autour du village ;
- préservation des zones inondables de la Mosson et de ses principaux affluents (avec le maintien du bon fonctionnement hydraulique et la préservation des milieux humides associés à ces zones) ;
- valorisation paysagère des vallons (aménagement de coulées vertes, de parcs et d'espaces de loisirs et de détente¹¹).

• Prise en compte de la qualité des entrées de ville

Cet objectif est traduit dans le PADD à travers le projet de "Nouveau Centre" (zone 1AU1) situé entre la coulée verte du ruisseau de la Croix et la RD111 qui représente la principale entrée du village de Vailhauquès. Actuellement, cette entrée de village est peu qualitative. Le projet prévoit une requalification de la RD111 (route de Montpellier) et du giratoire du Salet. À terme, la requalification de l'entrée de village sera prolongée vers le Chemin Neuf, les écoles et le centre-village.

¹⁰ Une limite maximale qui devra être prise en compte dans les prochaines révisions du PLU.

¹¹ cf. vallon de la Croix en zone 1AU1

2. Justification des orientations du PADD au regard du principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat (réponse adaptée et sans discrimination aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, répartition équilibrée entre l'emploi, l'habitat, le commerce et les services)

Le PADD prévoit d'inscrire Vailhauquès dans la dimension d'un village-bourg d'environ 3 500 habitants. Ce développement n'occasionnera pas de transformation radicale du territoire (comme par le passé) mais se fera dans le cadre d'une évolution qualitative du cadre de vie. Il s'agit de passer du "village rural" au "village urbain" en affirmant l'urbanité vailhauquoise.

Le PADD affiche donc un objectif de production d'environ **500 logements** à l'horizon du PLU (2030), soit une moyenne d'une trentaine de logements chaque année. Cette production de logements sera encadrée afin de répondre aux besoins les plus larges ; il s'agit notamment de permettre une diversification du parc logements aujourd'hui principalement dominé par la maison pavillonnaire "4 faces". D'autres types de logements seront produits (logements collectifs et/ou intermédiaires, logements individuels denses de type "maison de village"¹²) ainsi que des petits logements (studios, T1 et T2) afin de répondre à la diversité des ménages, aux parcours résidentiels actuels et au fait que les familles seront de plus en plus décomposées (lié au desserrement des ménages).

Les objectifs de densités minimales¹³ à atteindre dans les zones à urbaniser sont les suivants :

- plus de 20 logements à l'hectare pour l'opération réalisée dans la "dent creuse" du Salet, face au centre commercial ;
- 20 logements à l'hectare pour les opérations réalisées dans les autres "dents creuses" du village (Sous-Mathe, Champ de Roger) et pour la zone du Claux située derrière l'église ;
- 20 logements à l'hectare pour l'extension urbaine de la plaine des Combals et de Lacoste.

Le PADD prévoit le développement du parc locatif social. Un minimum de logements locatifs sociaux devront être intégrés dans le cadre des opérations d'ensemble réalisées dans les zones AU ; les objectifs sont quantifiés et programmés par zone¹⁴.

Ainsi, le PLU prévoit la création d'environ 60 logements locatifs sociaux (soit 12 % des futurs logements) répartis comme suit :

- **22 au minimum réalisés dans le cadre de l'urbanisation des zones 1AU1 et 1AU2,**
- **6 réalisés en zone UD2 (Lacoste),**
- **environ 30 réalisés dans le cadre de l'urbanisation des zones 2AU.**

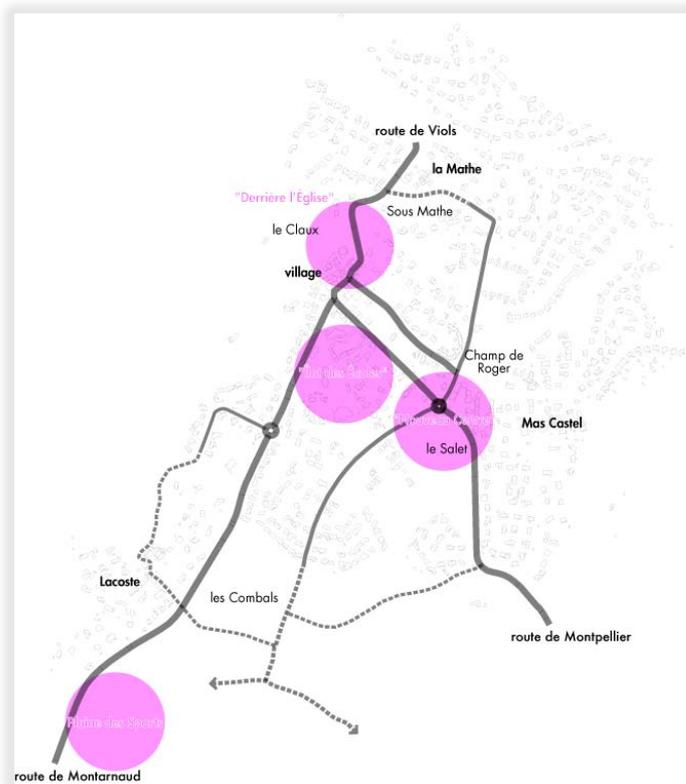
L'objectif du PADD s'est appuyé sur le projet de SCOT du Grand Pic Saint-Loup qui identifie Vailhauquès comme "**pôle de proximité**" ; il s'agit donc de proposer un ensemble de services et d'équipements adaptés à cette fonction. Pour cela, les polarités urbaines existantes (le Salet ou "Nouveau Centre", l'"Îlot des Écoles") seront renforcées et de nouvelles polarités seront créées ("Derrière l'Église", "Plaine des Sports"). Ces polarités seront créées autour d'espaces publics favorisant le lien social et autour d'équipements et de services de proximité.

Les quatre polarités sont complémentaires et sont équilibrées par rapport au développement urbain futur.

¹² maison accolée sur rue avec un jardinet à l'arrière

¹³ densité brute calculée sur la base de la surface totale de la zone déduite des surfaces inconstructibles classées en zones inondables rouges ; c'est le cas pour les zones 1AU1 "le Salet" et 2AU "Champ de Roger".

¹⁴ cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Le PADD a également pour objectif de sortir Vailhauquès d'une situation de trop forte dépendance, en terme d'emplois, vis à vis de l'agglomération montpelliéraine (cité dortoir). L'objectif est donc de profiter du potentiel existant en terme de développement économique, avec notamment le renforcement de l'ÉCOPARC de Bel-Air (1 200 à 1 500 emplois prévus à terme). À l'horizon du PLU, Vailhauquès pourra ainsi offrir **1 emploi pour 1 actif résidant** (1 emploi pour 0,5 actif résidant aujourd'hui).

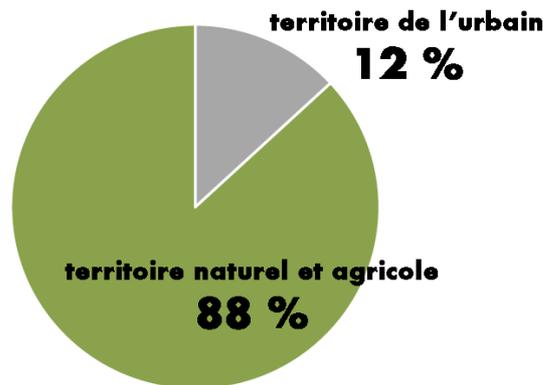
À noter que l'augmentation des emplois de proximité sera également liée :

- au développement de l'économie agricole (grâce à la diversification des cultures en réponse aux besoins d'un important marché local péri-urbain et à la demande touristique),
- au développement des structures d'hébergement et d'équipements touristiques (Domaine de Montlobre).

3. Justification des orientations du PADD au regard du principe de protection (maîtrise des déplacements automobiles, développement des sources d'énergies renouvelables, préservation des ressources et de la biodiversité, prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques)

Le PADD de Vailhauquès s'inscrit dans la continuité des objectifs de l'Agenda 21 complétés par les obligations actuelles liées aux lois "Grenelle". La reconnaissance du territoire et de ses richesses (écologiques et paysagères), la volonté de préserver le cadre de vie des habitants et de composer avec les contraintes physiques et naturelles sont au cœur du projet communal.

Ainsi, le PADD accorde une part mesurée au territoire de l'urbain (197 hectares) et préserve les espaces naturels¹⁵ et agricoles (1 420 hectares).



- **Justification du parti d'aménagement retenu pour le village au regard des objectifs de maîtrise des déplacements automobiles**

Le PADD met l'accent sur une mode de développement urbain moins consommateur d'espace et donc moins "générateur" de déplacements automobiles. Cet objectif va dans le sens d'une limitation de la consommation d'énergie fossile et donc de réduction de l'émission de gaz à effet de serre.

Pour atteindre cet objectif, la priorité aux déplacements doux est soutenue dans le PADD à travers les orientations suivantes :

- le développement d'un réseau d'infrastructures piétonnes et cyclables confortables et sécurisées pour les trajets de courte distance (liaisons domicile / équipements publics, domicile / commerces de proximité) ;
- la requalification des espaces publics de voirie afin de les rendre plus attractifs pour les déplacements "doux" ; est prévu l'aménagement de **zones de rencontres** sur les axes suivants : route de Montarnaud (entre la rue de l'Espandidou et le centre-village), route de Montpellier (entre la rue de la Colline et le Salet), Chemin Neuf et Chemin Vieux, Chemin du Mas Castel au droit du Salet ;
- l'incitation à l'utilisation des transports collectifs grâce notamment à un redéploiement des itinéraires de bus et à l'aménagement d'"espaces de rencontres intermodaux".

- **Prise en compte des objectifs de développement des sources d'énergies renouvelables et de maîtrise de l'énergie**

Ces objectifs s'inscrivent dans la continuité du plan d'actions élaboré dans le cadre de l'Agenda 21. Ainsi, le PADD met l'accent sur la nécessité, dans le cadre des futurs projets de construction, d'une utilisation rationnelle et durable des matériaux, de l'énergie et de l'eau.

Concernant la maîtrise de l'énergie, il s'agit de favoriser le développement des projets s'inscrivant dans une **démarche d'éco-quartiers** répondant aux objectifs suivants :

- une orientation bio-climatique des habitations,
- l'intégration d'espaces naturels permettant de réguler les températures estivales,
- l'intégration dans les bâtiments de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, géothermie, etc).

- **Justification du parti d'aménagement communal au regard des objectifs de préservation des ressources du sol et du sous-sol**

Ces objectifs sont directement exprimés dans le PADD (cf. orientation n° 1.3). Il s'agit principalement de favoriser l'économie des ressources naturelles et de rechercher des sources alternatives pour un développement durable du territoire.

¹⁵ hors zones A4 et N2 d'urbanisation limitée

Le PADD de Vailhauquès met particulièrement l'accent sur :

- l'utilisation de l'eau brute plutôt que l'eau potable pour les usages agricoles et domestiques,
- la préservation stricte des ressources agricoles du territoire (secteurs de la Plaine de Montlobre / le Poujol et de Montcombel, secteurs du Mas Reynard et des Garrigues de Montlobre),
- la protection des ressources naturelles en particulier les grands boisements existants et les ripisylves qui représentent de véritables "poumons verts" participant aux équilibres biologiques du territoire (cf. chapitre suivant).

- **Justification du parti d'aménagement communal au regard des objectifs de préservation de la biodiversité et de remise en état des continuités écologiques**

Le parti d'aménagement communal s'appuie sur la trame verte et bleue du territoire ; cet élément constitue le fondement du PADD alors même que la commune n'est directement concernée par aucun périmètre de protection légale (sites NATURA 2000 ou autres).

Le schéma ci-après illustre la prise en compte de la trame verte et bleue à l'échelle du village de Vailhauquès.



Les grands espaces naturels à enjeux écologiques forts sont préservés. Ces espaces s'inscrivent au sein de grands ensembles naturels reconnus à l'échelle régionale (ZNIEFF). L'urbanisation du village qui borde ces espaces naturels à l'Ouest est donc strictement limitée.

Les autres espaces naturels à enjeux situés en partie Sud du territoire communal sont également protégés de toute urbanisation. En particulier, les ensembles urbanisés de la Rouvière et du Bois des Chênes sont strictement contenus dans leur enveloppe actuelle, sans aucune extension prévue.

Les espaces naturels humides à enjeux écologiques forts, en particulier les bordures des principaux cours d'eau et leur champ d'inondation, sont également strictement préservés. Ces espaces correspondent pour la plupart à des **corridors écologiques** pour lesquels le

PADD prévoit le maintien et la restauration (quand les corridors sont coupés) ; il s'agit notamment de la Combe de Ricome, du Valada, des Combals, etc. En milieu urbain, ces corridors feront l'objet d'un traitement spécifique visant à préserver et à renforcer les continuités écologiques.

D'autres corridors écologiques sont identifiés dans le PADD à l'échelle du territoire communal :

- sur la plaine de la Joncasse, entre le Puech de Leuze et le Pioch ;
- associé au ruisseau de la Combe de Laur ;
- entre le boisement des Rompudes et la Combe de Laur ;
- entre le massif boisé de Rouveyroles et la Mosson ;
- entre le massif boisé de l'Arnède et le massif boisé de la Peyrade ;
- entre le bois du Saut de Cambon (espace naturel sensible situé sur la commune de Combaillaux) et le massif boisé de Montlobre.

• Justification du parti d'aménagement communal au regard des objectifs de prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques, des pollutions et des nuisances

Les deux risques naturels majeurs présents sur la commune de Vailhauquès sont l'inondation et le mouvement de terrain. Ces deux risques sont directement pris en compte dans le parti d'aménagement, s'agissant d'une obligation légale au titre du PPRI¹⁶ et du PPRMT¹⁷ approuvés. La prise en compte de ces risques naturels justifie le blocage de l'urbanisation du village à l'Ouest (jusqu'aux limites de la zone B du PPRMT) et des quartiers de la Rouvière et du Bois des Chênes (quartiers déjà impactés par l'aléa "mouvement de terrain") au Sud de la Mosson.

Le PADD prend également en compte les risques et les nuisances liés à la ligne électrique très haute tension traversant le territoire communal. Cette ligne surplombe une partie du lotissement du Bois des Chênes dont l'extension n'est pas prévue.

¹⁶ Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation approuvé par A.P. en date du 09 mars 2001

¹⁷ Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain approuvé par A.P. en date du 9 mars 2001

2. Justification des choix retenus dans le PLU au regard des documents et législations qui lui sont opposables

1. Le Plan de Gestion des Risques Inondations

Le Préfet coordonnateur du Bassin Rhône-Méditerranée a approuvé par arrêté en date du 07 décembre 2015 le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) élaboré à l'échelle du bassin. Le PGRI définit les objectifs suivants :

- mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation,
- augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques,
- améliorer la résilience des territoires exposés,
- organiser les acteurs et les compétences,
- développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le PLU de Vailhauquès est compatible avec les objectifs du PGRI approuvé notamment en matière de réduction de la vulnérabilité. En effet, il intègre les dispositions du PPRI (cf. chapitre A.2.2. suivant) en préservant les zones inondables et en planifiant un développement urbain sur des espaces non exposés.

Pour les zones à urbaniser "non bloquées", le risque inondation est intégré aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le maintien du fonctionnement naturel des milieux aquatiques est pris en compte à travers la définition des secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf. chapitre A.5.2.).

2. Le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation

Sur la commune de Vailhauquès, un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 9 mars 2001. Le PPRI détermine deux types de zones :

- les **zones de risque grave** (zones R) strictement inconstructibles,
- les **zones de risque important** (zones B) où l'urbanisation est admise sous conditions dans les zones déjà fortement urbanisées et est interdite dans les zones naturelles.

Le nouveau PLU prend en compte les dispositions du PPRI :

- **inconstructibilité des terrains situés en zone inondable rouge** : la préservation du caractère naturel des lits majeurs des cours d'eau permet de bénéficier de leur capacité de stockage et d'écroulement ; elle vise aussi à ne pas aggraver la vulnérabilité à l'intérieur de ces zones, facteur majeur d'aggravation des risques en région méditerranéenne.

À l'intérieur du périmètre urbanisé du village, les zones inondables rouges n'ont pas été classées en zones N mais en zone U ou AU ; l'inconstructibilité est alors assurée par le règlement du PPRI s'appliquant sur ces zones. **Dans les zones à urbaniser, le risque inondation est intégré aux orientations d'aménagement et de programmation.**

- préservation des principaux cours d'eau de la commune (bande inconstructible minimale de 20 mètres¹⁸) ; cette "bande d'alerte" se cumulant avec les règles propres au PPRI ;
- préservation des autres cours d'eau permanents ou temporaires (bande inconstructible minimale de 10 mètres¹⁹).

¹⁸ article 7 – Zones inondables (dispositions générales et rappels réglementaires)

¹⁹ article 7 – Zones inondables (dispositions générales et rappels réglementaires)

3. Le Plan de Prévention contre les Risques Mouvement de Terrain

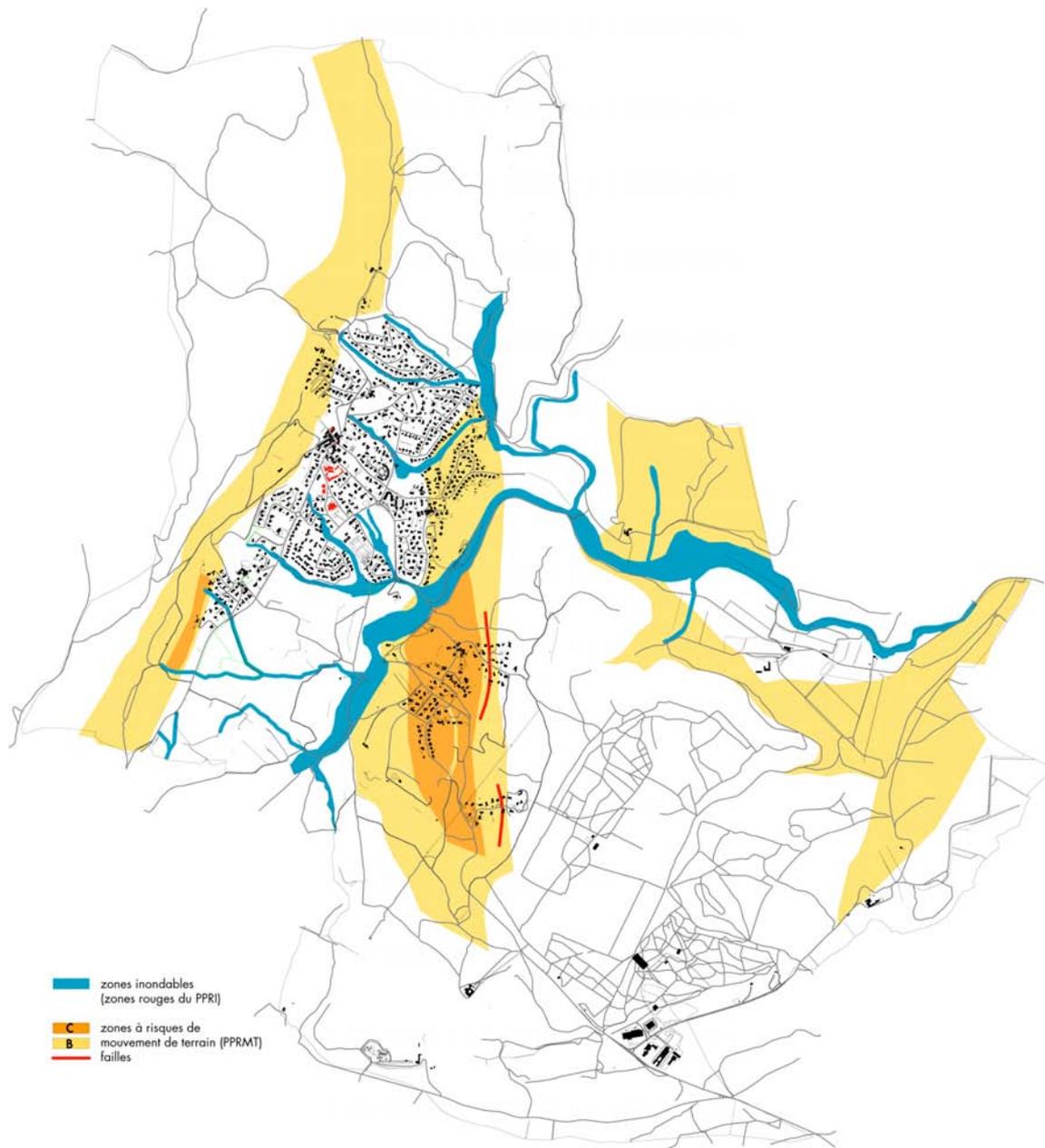
Sur la commune de Vailhauquès, un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain a été approuvé le 9 mars 2001. Le PPRMT détermine trois types de zones :

- les **zones d'aléa fort** (zones C et C1) inconstructibles,
- les **zones d'aléa moyen** (zones B, B1 et B2) dans lesquelles des prescriptions constructives sont prévues,
- les **zones d'aléa faible ou nul** (zones A).

Le nouveau PLU prend en compte les dispositions du PPRMT :

- **inconstructibilité des terrains non actuellement urbanisés et situés dans les périmètres d'aléa fort (zones C et C1) ;**
- dans les zones déjà urbanisées, l'inconstructibilité des terrains concernés par un aléa fort (zones C et C1) est assurée par le règlement du PPRMT s'appliquant sur ces zones ;
- dans les zones déjà urbanisées et à urbaniser, la constructibilité des terrains au regard de l'aléa moyen (zones B, B1 et B2) est définie dans le règlement du PPRMT s'appliquant sur ces zones.

Zonage PPRI et PPRMT sur la commune de Vailhauquès



4. Le Schéma de COhérence Territoriale du Grand Pic Saint-Loup

Après 6 ans d'élaboration, un premier projet de SCoT a été approuvé en Comité Syndical en date du 13 décembre 2012. **Mais suite à plusieurs procédures de recours contentieux, le Tribunal Administratif de Montpellier a prononcé l'annulation du SCoT en date du 15 mai 2014.** Les élus du territoire de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup ont pris acte de la décision du Tribunal Administratif et ont ainsi décidé de relancer le SCoT afin de doter au plus tôt le territoire du Grand Pic Saint-Loup d'un document de planification intercommunal opposable qui assurera à la fois sa préservation, sa cohérence et la gestion indépendante de son territoire pour les 20 prochaines années.

5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux "Lez Mosson Étangs palavasiens"

Le SAGE "Lez Mosson Étangs palavasiens" date de 2003. Une révision a été lancée en septembre 2009. Le projet de SAGE a été validé par la CLE²⁰ le 09 janvier 2014. De février à juin 2014, le projet de SAGE a été soumis à la consultation des assemblées. Lors de la séance de la CLE en date du 02 décembre 2014, le projet de SAGE révisé a été adopté. L'arrêté d'approbation a été signé par le préfet de l'Hérault le 15 janvier 2015.

Le périmètre du SAGE²¹ s'étend du Pic Saint-Loup à la mer. Il a une superficie de 746 km² (12 % de la superficie de l'Hérault) qui correspond au bassin versant superficiel des Étangs Palavasiens. Il est constitué de 43 communes pour une population de 420 000 habitants.

- **Motivation de la démarche et des objectifs poursuivis²²**

Le SAGE de 2003 présente un bilan positif et a permis un développement important des connaissances sur le bassin versant et voit la mise en place de réseaux de suivis liés aux objectifs de bon état des masses d'eau. Il a également permis une amélioration sensible de la qualité des eaux sur les milieux aquatiques, cours d'eau, étangs et littoral par une mobilisation des maîtres d'ouvrage sur l'assainissement et sur une politique intégrée de réduction des risques d'inondation.

Le SAGE révisé intervient sur un territoire dont l'évolution a connu une poussée démographique sans précédent dans les deux dernières décennies et a conduit la Région Languedoc Roussillon à porter un projet de sécurisation de la ressource par des apports supplémentaires d'eau brute du Rhône (Aqua Domitia). L'alimentation en eau potable de l'agglomération de Montpellier dépend cependant essentiellement de la source du Lez, qui a fait l'objet d'une étude sur le fonctionnement du karst afin de suivre l'évolution quantitative de l'aquifère et les potentialités d'exploitation.

Si un soulagement des prélèvements sur la ressource patrimoniale pour l'eau potable est envisagé avec le projet AQUA DOMITIA en réduisant la consommation de cette dernière pour les usages externes (arrosage, piscine, espaces verts, etc), un développement de la consommation n'est pas à exclure par l'offre faite à l'agriculture et la possibilité de potabiliser l'eau sur certains secteurs.

La montée démographique doit se poursuivre dans les années à venir avec une population d'environ 500 000 habitants à l'horizon 2020, soit 80 000 personnes de plus qu'en 2011. Cette montée démographique se réalise par ailleurs dans un contexte de risques d'inondation majeure, notamment par submersion marine et sur un territoire dont l'économie touristique introduit des variations importantes de population.

Elle s'est accompagnée jusqu'ici d'une artificialisation rapide des espaces naturels qui s'est infléchi dans les dernières années en raison des orientations du SCOT de Montpellier vers une densification de l'espace. La consommation d'espaces naturels devrait donc ralentir encore mais reste un enjeu majeur pour le SAGE sur un territoire où l'activité agricole est un facteur d'équilibre important menacé par l'évolution des types de cultures.

L'importance stratégique des étangs palavasiens a permis la mise en place de fortes démarches de préservation des espaces remarquables (NATURA 2000) sur lequel le SAGE peut aujourd'hui s'appuyer pour accompagner la régulation des usages polluants.

Les principales conséquences attendues de l'évolution tendancielle du territoire pour l'eau sont donc une atteinte physique des milieux aquatiques par une consommation continue des espaces fonctionnels pour l'eau, une augmentation des besoins en eau menaçant les équilibres quantitatifs de la ressource et l'augmentation des flux de pollutions, en particulier diffuses, dans les milieux aquatiques déjà soumis à l'eutrophisation en dépassant les capacités naturelles d'épuration de ces milieux.

²⁰ Commission Locale de l'Eau

²¹ cf. carte n° 1 du SYBLE

²² source : <http://www.gesteau.eaufrance.fr/sage/lez-mosson-etangs-palavasiens>

Présentation du périmètre du SAGE



CARTE N°2

IDENTIFICATION DES OBJECTIFS DE BON ÉTAT DES MASSES D'EAU SUPERFICIELLE ET DE TRANSITION DU BASSIN VERSANT



Enfin, une nouvelle menace est récemment apparue sur le territoire avec l'autorisation de travaux de recherche sur l'exploitation des gaz de schiste pour laquelle la CLE s'est prononcée fermement contre.

- **Les enjeux du SAGE**

Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- restauration et préservation des milieux aquatiques, des zones humides et de leurs écosystèmes ;
- gestion des risques d'inondation dans le respect des milieux aquatiques et humides ;
- préservation de la ressource naturelle et son partage entre les usages ;
- restauration et maintien de la qualité des eaux ;
- pérennité de la gouvernance partagée entre les maîtres d'ouvrage du SAGE.

- **Les orientations fondamentales du SAGE et leur prise en compte dans le PLU**

La stratégie du SAGE est déclinée autour de 4 grandes orientations fondamentales :

- **1/ préserver ou améliorer les ressources en eau** : le SAGE décline la politique à mettre en œuvre pour cette orientation. Il prévoit notamment le remplacement de certains types de prélèvement d'eau par des ressources de substitution ;
- **2/ réduire le risque inondation** : le SAGE axe essentiellement son action par la préservation et la reconquête des champs d'expansion de crue qui correspondent au lit majeur des cours d'eau ;
- **3/ préserver ou restaurer les milieux aquatiques, les zones humides et leurs écosystèmes** : le SAGE limite par exemple la possibilité de recourir à des aménagements lourds ;
- **4/ améliorer l'information et la formation, développer l'action concertée** : la sensibilisation des élus, du grand public aux problématiques de l'eau est une des mesures clés du SAGE pour une gestion durable des ressources.

La mise en œuvre de ces actions stratégiques est assurée par le SYBLE, Syndicat du Bassin du Lez.

Le PLU de Vailhauquès respecte les grandes orientations fondamentales du SAGE à travers les dispositions règlementaires suivantes :

- limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux de ruissellement liées à l'urbanisation nouvelle,
- protection des ripisylves (en particulier la ripisylve de la Mosson) et des zones humides inventoriées (prairies humides et mares) avec leur espace de fonctionnalité²³,
- protection des zones inondables (cf. chapitre A.2.2. / PPRI),
- intégration des préconisations issues du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Le PADD intègre également un objectif de préservation des ressources en eau ; il prévoit notamment le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau brute et l'utilisation de l'eau pluviale pour les besoins agricoles ou domestiques (arrosage). Cet objectif pourra être mis en œuvre avec la réalisation du projet AQUA DOMITIA.

6. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

Le SRCAE Languedoc-Roussillon a été approuvé par la Région et par l'État respectivement en session plénière du Conseil Régional en date du 19 avril 2013 et par arrêté préfectoral en date du 24 avril 2013.

²³ cf. carte n° 6 du SYBLE

Prévu par la loi Grenelle 2, le SRCAE a pour objet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande d'énergie, de développement des énergies renouvelables, de qualité de l'air et d'adaptation aux changements climatiques. Il intègre un Schéma Régional Éolien qui identifie les enjeux à prendre en compte pour le développement de projets éoliens terrestres et fixe des recommandations et objectifs qualitatifs à atteindre.

Sur la base de l'état des lieux et des scénarii présentés dans le rapport du SRCAE et du Plan Climat de la Région, le SRCAE définit 12 orientations issues de la concertation régionale :

- 1) préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique,
- 2) promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air,
- 3) renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes,
- 4) favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises,
- 5) adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain
- 6) développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires,
- 7) la transition climatique et énergétique : une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires,
- 8) préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique,
- 9) favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air,
- 10) vers une exemplarité de l'État et des collectivités territoriales,
- 11) développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie,
- 12) animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée.

Ces orientations doivent permettre d'atteindre les objectifs retenus dans le SRCAE, à savoir :

- réduire les consommations d'énergie de 9 % par rapport au scénario tendanciel à l'horizon 2020 (ce qui correspond à un retour au niveau de consommations de 2005) et de 44 % à l'horizon 2050 ;
- assurer une production d'énergies renouvelables représentant 29 % de la consommation énergétique finale à l'horizon 2020 et 71 % à l'horizon 2050 ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 d'environ 34 % en 2020 et 64 % en 2050 ;
- réduire les émissions de polluants atmosphériques entre 2007 et 2020 de 44 % pour les oxydes d'azote, de 24 % pour les particules, de 75 % pour le benzène, de 31 % pour les composés organiques volatils ;
- définir une stratégie d'adaptation aux effets attendus du changement climatique.

Le PLU de Vailhauquès, à travers notamment les orientations du PADD, prend en compte certaines des orientations générales du SRCAE approuvé (cf. tableau ci-après). La prise en compte du SRCAE se situe à différents niveaux (règlement et/ou intentions).

Orientations du SRCAE	Orientations du PADD		
	Orientation n° 1 : préservé durablement les richesses écologiques et paysagères du territoire	Orientation n° 2 : valoriser les potentialités économiques du territoire	Orientation n° 3 : affirmer l'urbanité vailhauquoise
1) préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique	○ ■		
2) promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air	○	○	○
3) renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes	○		○
5) adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain	■		
6) développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires		○	
9) favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air	cf. concertation population PLU		
10) vers une exemplarité de l'État et des collectivités territoriales	cf. démarches Agenda 21 / PLU		
12) animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée	cf. concertation population PLU		

Niveaux de prise en compte		Degrés de prise en compte
dans les intentions	○	Fort
dans le règlement	■	Moyen
		Faible
		Nul

7. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

L'État et le conseil régional du Languedoc-Roussillon ont engagé l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en septembre 2012 par un premier Comité Régional "Trame Verte et Bleue" (CRTVB).

Suite à deux phases de concertation, le CRTVB du 7 octobre 2014 a donné un avis très favorable à la troisième version du SRCE. Le SRCE définitif a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du Préfet de Région.

II. rapport de présentation

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue l'outil régional de la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue. Il comportera une cartographie au 1/100 000^{ème} des continuités écologiques à enjeu régional, opposable aux documents d'urbanisme et un plan d'actions. L'élaboration du SRCE est co-pilotée par le préfet de région et le président du conseil régional.

L'article L.371-3 du code de l'environnement indique que le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, **dans un rapport de prise en compte.**

Cette notion de "prise en compte" implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon de Conseil d'État, la prise en compte impose de "ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [du projet] et dans la mesure où cet intérêt le justifie" (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010).

Concrètement, s'agissant des projets, la prise en compte du SRCE va constituer un élément de connaissance supplémentaire mais l'enjeu de la Trame Verte et Bleue s'inscrit plus globalement dans la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux.

Le PLU de Vilhauquès prend en compte les dispositions du SRCE, dans la préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Extrait du SRCE approuvé (planche 15 – TVB)

SRCE L-R : Trame verte et bleue

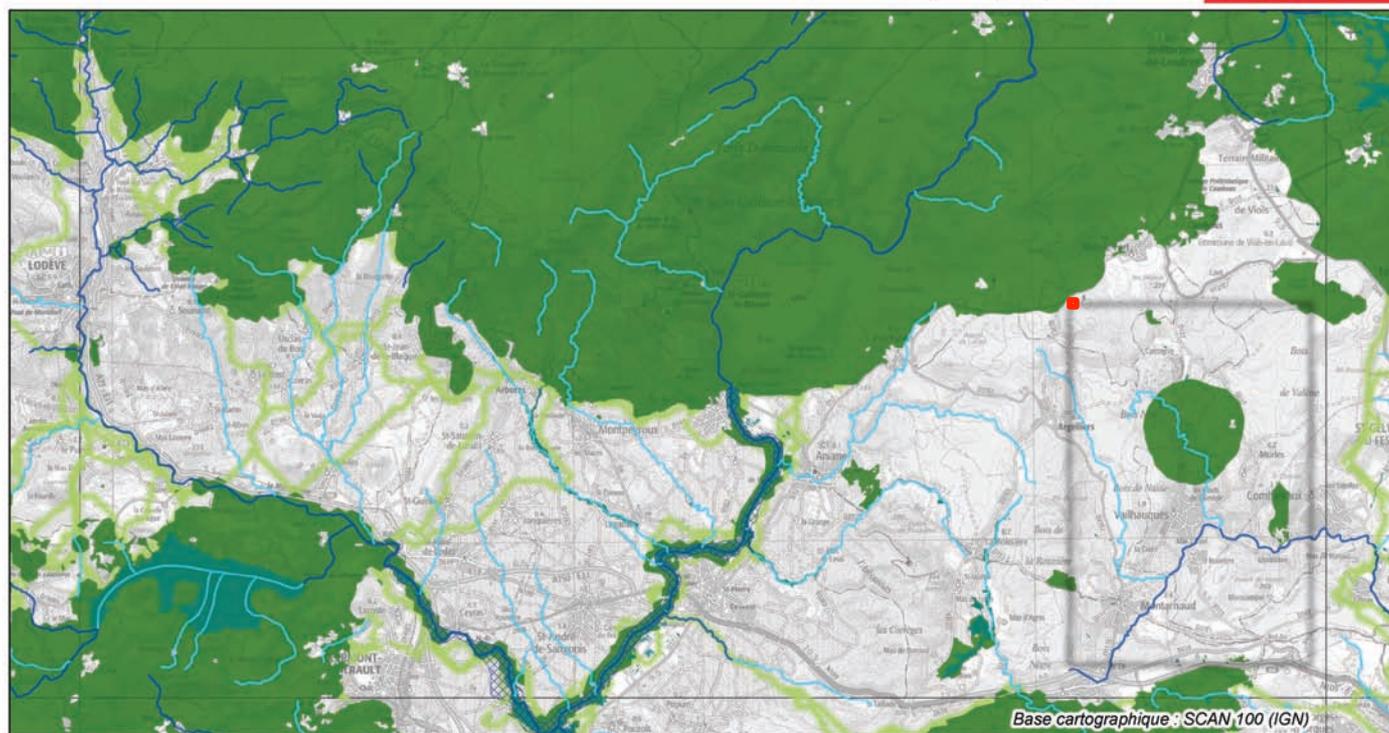
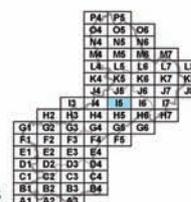
Trame verte

-  Réservoirs de biodiversité
-  Corridors écologiques

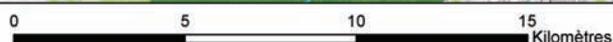
NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.

Trame bleue

-  Graus
-  Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
-  Cours d'eau : Corridors écologiques
-  Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes
-  Espaces de mobilité



L'échelle de prise en compte du SRCE est le 1:100 000e (format d'impression : A3)



3. Exposé des motifs de la délimitation des zones du PLU et des règles qui leur sont associées

Le PLU de Vailhauquès comporte quatre grands types de zones²⁴ :

- les **zones urbaines équipées**, dites "**zones U**", dans lesquelles les équipements publics notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation (y compris les ZAC qui sont achevées ou en cours d'achèvement) ;
- les **zones à urbaniser**, dites "**zones AU**", zones à caractère naturel pour lesquelles l'urbanisation future est prévue à plus ou moins long terme²⁵ à la suite de la réalisation des aménagements et des équipements nécessaires et programmés par la commune ;
- les **zones agricoles à protéger**, dites "**zones A**", secteurs de la commune équipés ou non faisant l'objet d'une protection en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager des terres et des sites ;
- les **zones naturelles et boisées**, dites "**zones N**", secteurs naturels de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis à un risque fort d'inondation.

Le zonage du nouveau PLU s'inspire des changements issus de la loi SRU, notamment l'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui fait du principe de mixité et de diversité urbaines une règle générale. Ainsi, la définition des zones (et des secteurs) n'est plus seulement fondée sur des critères fonctionnels (zones d'habitat, zone d'activités, zone de loisirs, etc) mais aussi et surtout sur des critères qualitatifs ou morphologiques (caractère architectural et urbain).

De même, en réponse au principe de mixité fonctionnelle et urbaine, l'intégration des activités économiques et des équipements dans les zones urbaines générales est recherchée.

Pour ce qui concerne les zones à urbaniser (zones AU), leur dénomination se réfère à une logique opérationnelle et de phasage. Dans ces zones, les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble disposant des équipements nécessaires.

Le règlement du PLU définit un ensemble de **règles générales applicables à l'ensemble des zones** (chapitre "Dispositions générales : règles applicables à l'ensemble des zones"). Ces règles générales complètent les dispositions particulières applicables à chaque zone et donnent des définitions ou des précisions sur l'application des différentes règles (emprise au sol, hauteur des constructions, espaces libres, etc).

- **Règles générales concernant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 & 2)**

Pour l'application des articles 1 & 2 du règlement, il est fait référence à **neuf destinations de constructions**²⁶. Cette mesure permet de réglementer l'affectation dominante des sols par zone, en réponse à des motifs d'urbanisme et de mixité urbaine. La notion de destination de construction permet en effet :

²⁴ en référence à l'article R.123-5 à 8 du code de l'urbanisme

²⁵ Les zones 1AU sont d'urbanisation prioritaire. La zone 2AU est inconstructible dans l'immédiat ; son urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU.

²⁶ en référence à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme

1- habitation 2- hébergement hôtelier ou para-hôtelier 3- équipements collectifs 4- bureaux et services 5- commerce 6- artisanat 7- industrie 8- entrepôts 9- exploitations agricoles ou forestières

II. rapport de présentation

- de réglementer seulement l'occupation et l'utilisation des sols et non l'usage des constructions elles-mêmes,
- de garantir une plus grande diversité (dans les zones urbaines et à urbaniser notamment) en prenant en compte l'ensemble des besoins des populations actuelles et futures (habitat, emploi, services, etc),
- de faciliter l'application du règlement au stade de l'instruction des permis de construire (les neuf destinations de constructions figurant dans les formulaires de demandes de permis de construire).

Les articles 1 & 2 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones visent également à préserver le territoire communal d'occupations nuisantes ou dégradantes pour l'environnement et le paysage. En toutes zones du PLU, sont ainsi interdits ou soumis à des autorisations particulières :

- les installations de casse automobile,
- les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition et de déchets (sauf si ces dépôts sont justifiés par les besoins d'une activité existante),
- les antennes érigées sur mats (sauf si ces antennes sont directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer),
- les campings et les aires de stationnement de caravanes.

En dehors des zones urbaines, le PLU interdit la construction d'abris de jardin et de constructions légères isolées et non liées à des habitations existantes.

Un régime spécial est accordé aux ouvrages et installations d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations dans l'application des différentes règles d'urbanisme (implantation, hauteur, densité, etc). Ces dérogations doivent toutefois être justifiées dans le cadre d'un projet architectural.

• Règles générales concernant les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)

Le PLU fixe une largeur minimale des voiries à 4 mètres d'emprise et impose, pour les voies nouvelles, la réalisation d'au minimum 1 trottoir.

Le PLU limite également la réalisation de voies nouvelles en impasse (article 3 – accès et voirie). Cette règle concernant les impasses répond à des motifs d'urbanisme en obligeant les aménageurs à mieux prendre en compte la voirie dans la composition des projets.

Concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales (article 4 – desserte par les réseaux), le règlement renvoie aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et à son zonage réglementaire. Il impose donc une **compensation de l'imperméabilisation des sols pour les projets de construction réalisés sur une assiette foncière supérieure à 1 000 m²** (même pour les projets qui ne sont pas soumis aux dispositions de la loi sur l'eau). Le règlement préconise également, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une récupération des eaux pluviales à la parcelle, soit en toiture, soit au sol. Cette mesure vise à maîtriser les volumes de ruissellement et à permettre l'utilisation des eaux pluviales pour les besoins non domestiques (arrosage, entretien, etc).

Le règlement va donc au delà des obligations issues de la loi sur l'eau ; il a notamment pour objectif de limiter les incidences hydrauliques des projets de construction réalisés dans les zones urbaines existantes (petites "dents creuses").

Afin de répondre aux objectifs de qualité des projets urbains et de mixité sociale, le règlement apporte, pour les lotissements d'habitat, une obligation de justifier le découpage des lots par rapport à des motifs d'urbanisme et de diversité des types de logements (article 5 – caractéristiques des terrains). Cette disposition permet de mieux encadrer le processus de division parcellaire et d'éviter la surconsommation foncière, la multiplication des accès individuels et au final, la réalisation de quartiers sans qualité urbaine.



extrait de la revue Urbanisme n° 46 "Questionner l'étalement urbain" – maquettes réalisées par le CAUE 27

La maquette au centre montre une division parcellaire qui ne pourrait pas être autorisée ; en effet, les parcelles créées n'ont pas des formes simples et leur découpage n'est justifié par aucun motif d'urbanisme.

De même, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis. Dans les opérations d'ensemble, les retraits fixes par rapport à l'alignement doivent être privilégiés (article 6 – implantation des constructions).

Le règlement apporte une grande souplesse dans l'application de l'article 11 des différentes zones relatif à l'aspect extérieur des constructions. En effet, les règles qui y sont définies peuvent faire l'objet d'une dérogation dès lors que l'opération s'inscrit dans le cadre d'un projet architectural justifiant de caractéristiques particulières. Cette disposition générale du règlement permet d'éviter de trop "standardiser" le paysage urbain par la définition de règles strictes sur les formes, les couleurs ou les matériaux utilisés (article 11 – aspect extérieur).

Des principes simples sont également définis pour les clôtures qui sont des éléments essentiels (et souvent délaissés) dans le paysage urbain.

Des règles générales sont également précisées pour le stationnement ; elles visent principalement à limiter le stationnement privé sur le domaine public et à imposer un minimum de places de stationnement en fonction de la destination des constructions (article 12 – stationnement).

Le PLU impose la réalisation de parkings collectifs pour les opérations d'ensemble ou les lotissements prévoyant une surface de plancher supérieure à 1 000 m².

De places de stationnement sont également imposées pour les vélos dans les opérations de logement collectif (0,50 m² pour 40 m² de surface de plancher).

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le PLU impose de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés ; cette mesure permet de sauvegarder la qualité du paysage urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols, principale cause de l'aggravation des phénomènes de ruissellement urbain (article 13 – espaces libres et plantations).

Un aménagement paysager des bandes de retrait par rapport aux emprises publiques est également préconisé, en lien avec un traitement qualitatif des clôtures.

Enfin et conformément aux nouvelles dispositions issues du Grenelle 2, le PLU intègre des préconisations générales visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des constructions (article 15) et à favoriser le développement des infrastructures et des réseaux de communication électroniques (article 16).

1. Les zones urbaines – zones UA, UD & UE

Le PLU de Vailhauquès distingue trois types de zones U en fonction des caractéristiques du tissu urbain :

- les zones **UA** correspondant aux zones urbaines anciennes et denses,
- les zones **UD** correspondant aux extensions urbaines récentes et aux lotissements,
- la zone **UE** correspondant à l'ÉCOPARC de Bel-Air (dans sa partie déjà aménagée et équipée).

• Justification de la délimitation des zones urbaines

ZONE UA : zone urbaine mixte à caractère dense

La zone UA correspond aux zones urbaines délimitant le noyau ancien autour du village et des hameaux (Lacoste, la Mathe, le Mas Castel et la Rouvière). Elle est caractérisée par un tissu urbain dense (bâti en ordre continu sur des petites parcelles).

Cette zone qui englobe les centralités historiques de Vailhauquès est à même de proposer des fonctions urbaines mixtes : habitat, activités diverses et équipements.

ZONE UD : zone urbaine à dominante d'habitat individuel

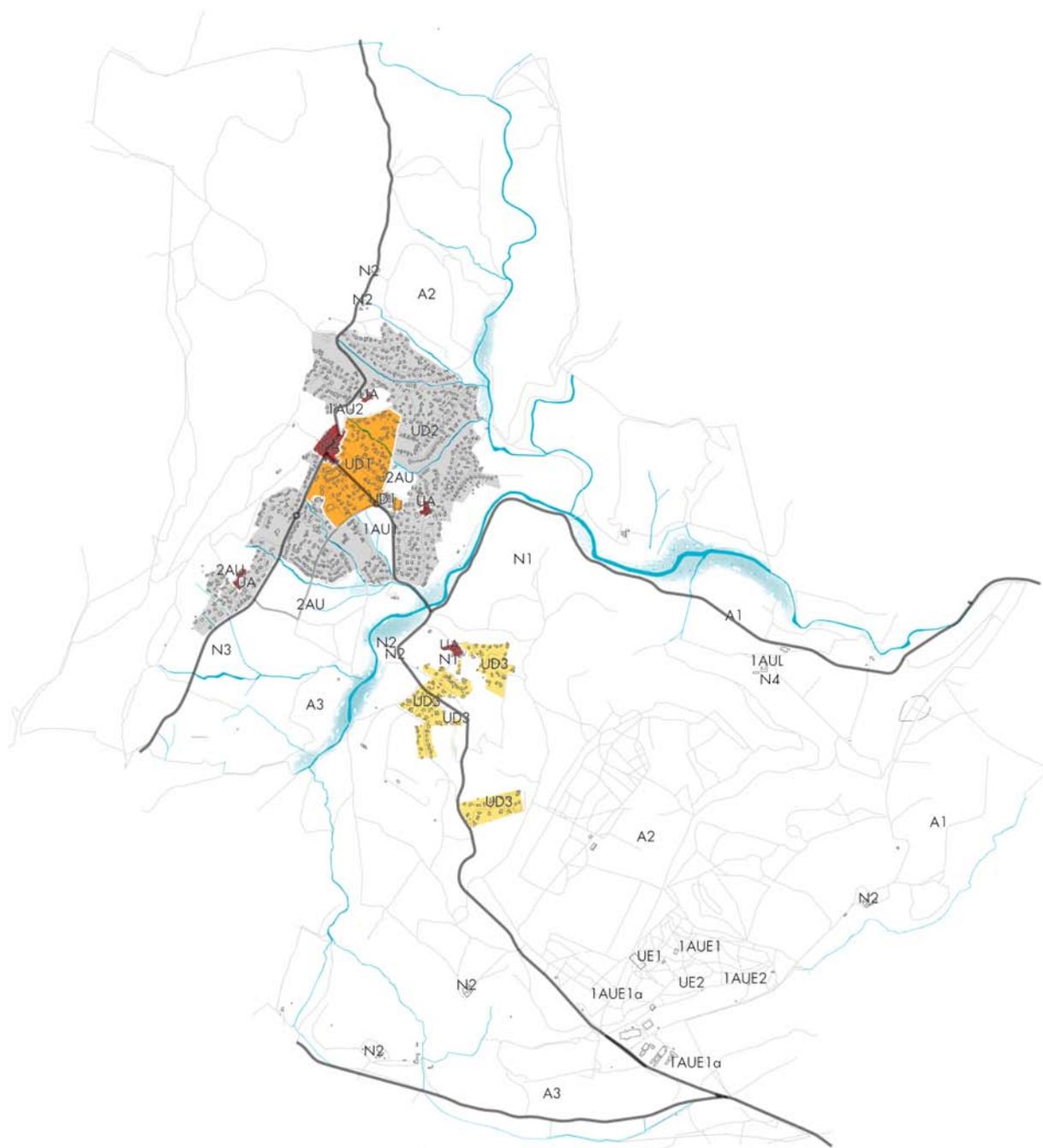
Cette zone est constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel organisé le plus souvent sous la forme de lotissements plus ou moins denses.

La zone UD est à vocation principale d'habitat ; quelques activités et services de proximité ainsi que des équipements publics sont toutefois présents dans cette zone.

SECTEURS :

- **UD1** : quartiers péricentraux situés à l'Est et au Sud du village (Champ de la Mathe, l'Enclos, le Salet, l'Hermas) ; ces quartiers relativement "anciens" (1970 à 1990) et de densité moyenne se caractérisent par un tissu urbain plus ou moins évolutif ; le secteur UD1 comprend un sous-secteur UD1a correspondant au centre commercial "Le Salet"
- **UD2** : quartiers périphériques (Devois de Bourrier, Ricome, les Plans, Devois de Gounel, le Péras, les Planes, les Jardins, Lacoste) constitués de lotissements peu denses à moyennement denses ; ces quartiers sont récents et potentiellement peu évolutifs
- **UD3** : quartiers excentrés (la Rouvière, le Bois des Chênes) constitués d'un habitat individuel pavillonnaire peu dense ; ces quartiers sont situés dans un environnement sensible et sont soumis à des risques majeurs (mouvements de terrains et incendie de forêt)

Zonage PLU : les zones UA, UD1, UD2 et UD3



ZONE UE : zone urbaine à vocation économique

La zone UE correspond à l'ÉCOPARC de Bel-Air (dans sa partie déjà aménagée et équipée).

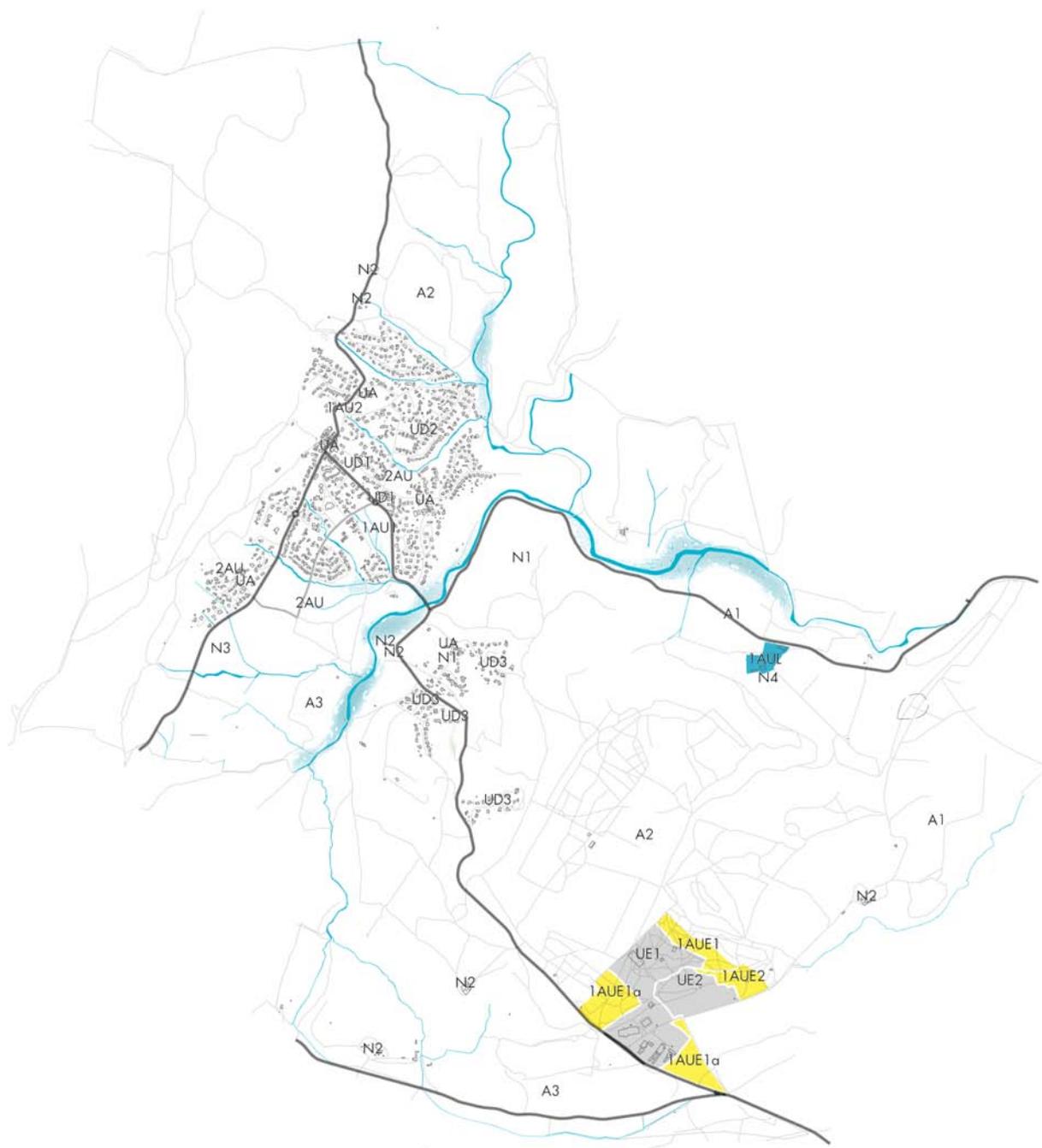
Il s'agit d'une zone de développement économique à vocation industrielle (prioritairement dans les filières "énergies renouvelables", "matériel d'éco-construction" et "agro-alimentaire" / "agro-biotechnologie"), artisanale et tertiaire.

SECTEURS :

- UE1 : partie haute de l'ÉCOPARC marquée par une forte sensibilité paysagère
- UE2 : partie basse de l'ÉCOPARC

II. rapport de présentation

Zonage PLU : les zones UE et 1AUE



- Présentation des règles d'urbanisme en fonction des objectifs poursuivis

Zones UA - Objectifs poursuivis	Règles	
	Traduction réglementaire	Articles concernés
Consolidation des centralités	Constructibilité optimisée (implantation à l'alignement et en ordre continu, emprise au sol non réglementée, hauteur maximale à 12 m)	UA6, UA7, UA9, UA10
Valorisation du cadre bâti autour des espaces publics	Maintien des formes bâties existantes (implantation à l'alignement et en ordre continu) et règles architecturales adaptées pour les toitures, les façades et les clôtures	UA6, UA7, UA11

Maintien et développement d'activités et de services de proximité	Autorisation des commerces et des activités artisanales Autorisation des entrepôts commerciaux ou artisanaux (sous conditions)	UA1, UA2
---	---	----------

Zones UD - Objectifs poursuivis	Règles	
	Traduction réglementaire	Articles concernés
Achèvement et structuration/renouvellement des quartiers (secteur UD1)	Implantation des constructions en bordure de rue privilégiée (rapprochement du bâti vers la rue avec un retrait maximum imposé) Bande de constructibilité principale (20 m à partir de l'alignement des voies) dans laquelle les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative Emprise au sol jusqu'à 60 % dans la bande de constructibilité principale (quand la construction est implantée sur une limite séparative) Hauteur maximale jusqu'à 11 m	UD6, UD7, UD9, UD10
Requalification des quartiers "anciens" avec préservation du caractère résidentiel et maîtrise de la densification (secteur UD2)	Retrait minimum à 5 m des voies Implantation en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives (les constructions pouvant être implantées en limite séparative sont limitées à 4 m de hauteur et 10 m de longueur mitoyenne maximale) CES maximum de 40 % Hauteur limitée à 8,50 m 50 % minimum des espaces libres doivent être plantés	UD6, UD7, UD9, UD10, UD13
Limitation de la constructibilité par rapport aux risques majeurs, à la topographie, au paysage et à l'environnement (secteur UD3)	CES maximum de 20 %	UD9

Zones UE - Objectifs poursuivis	Règles	
	Traduction réglementaire	Articles concernés
Maintien et développement des activités existantes	Autorisation des constructions à destinations d'activités industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôts Autorisation des commerces d'une surface de vente < 300 m ²	UE1, UE2
Respect des orientations urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC	Emprise au sol limitée à 50 % pour les terrains > 4 000 m ² Obligation de respecter le cahier des prescriptions techniques et architecturales de la ZAC Règles spécifiques pour les clôtures, pour le traitement paysager des talus Règles spécifiques pour le traitement des façades des bâtiments (couleurs et matériaux)	UE9, UE11

II. rapport de présentation

Certaines règles issues de la ZAC qui avaient été intégrées au POS en 2007 changent pour le nouveau PLU :

- le retrait minimum des constructions par rapport à la RD111 est diminué de 45 à 30 mètres ;
- le retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives est maintenu à 10 mètres ; toutefois, le PLU permet une implantation à 5 mètres minimum pour certains projets si cette implantation est justifiée au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou par les contraintes techniques et architecturales du projet ;
- un recul minimum de 20 mètres est imposé pour les limites séparatives extérieures (en bordure Nord-Ouest de la zone).

Globalement, ces changements se justifient par la volonté de faciliter l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone tout en maintenant les grands principes de la ZAC au regard des enjeux paysagers et environnementaux notamment. Les règles limitant la constructibilité ont donc été assouplies afin d'accélérer la commercialisation des lots viabilisés de la première tranche de réalisation de la ZAC ; cette évolution répond à un enjeu communautaire.

2. Les zones à urbaniser – zones AU

Le PLU de Vailhauquès comprend deux grands types de zones AU :

- les **zones 1AU et 1AUE d'urbanisation à court ou moyen terme** (dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et suivant la réalisation des équipements nécessaires),
- les **zones 2AU d'urbanisation à moyen et long termes.**

Zonage PLU : les zones 1AU et 2AU



- **Justification de la délimitation des zones à urbaniser**

ZONE 1AU : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels non équipés ou insuffisamment équipés situés en position de "dents creuses" ou de franges d'urbanisation. Il s'agit d'une zone principalement destinée à des programmes d'habitat et d'équipements publics.

SECTEURS :

- 1AU1 : "le Salet" ; ce secteur correspondant au projet de "Nouveau Centre" est situé en face du centre commercial du Salet ; sa délimitation correspond à l'ancien secteur Z1 de la ZAC des Planes et du Péras²⁷ ;

²⁷ ZAC des Planes et du Péras abrogée par DCM en date du

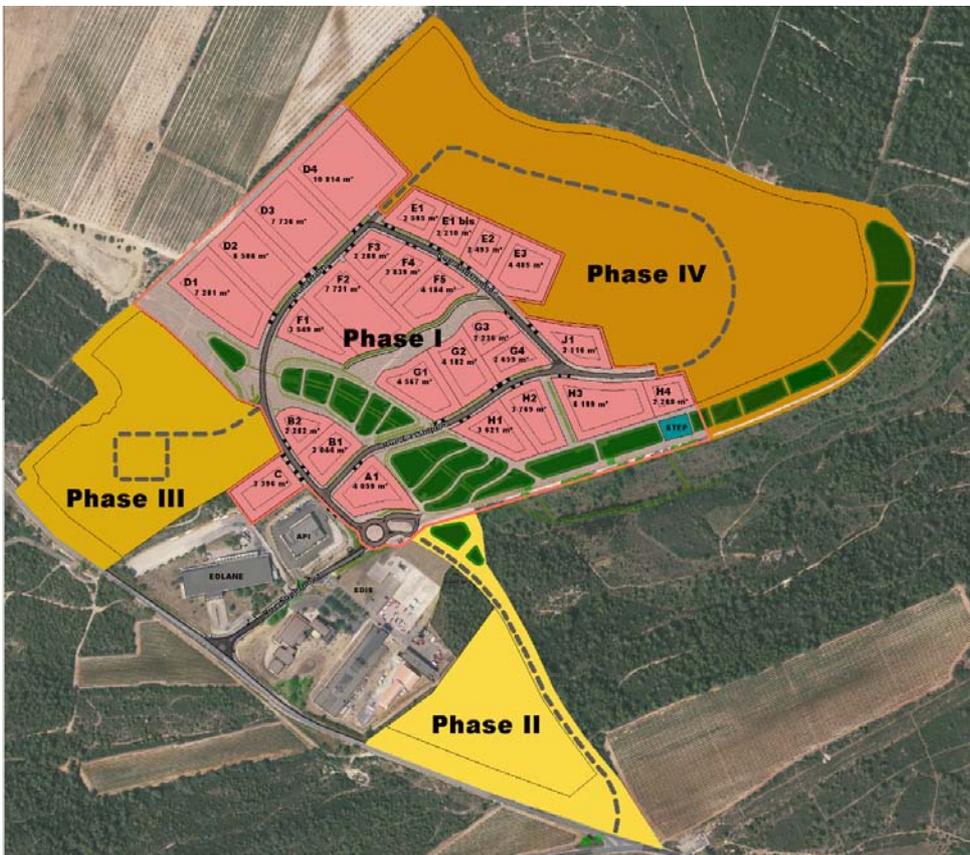
II. rapport de présentation

- **1AU2** : "Sous Mathe / Le Claux" ; ce secteur relie le centre-village et l'ancien hameau de la Mathe ; sa délimitation se justifie au regard :
 - de son caractère non urbanisé ("dent creuse" pour la partie "Sous Mathe" et frange naturelle au contact du village pour la partie "le Claux") et peu équipé (réseaux existants en périphérie seulement) ;
 - de la volonté de la commune de maîtriser l'urbanisation de ce secteur en imposant la réalisation d'opérations d'ensemble ;
 - de la nécessité de répondre aux enjeux et aux problématiques notamment paysagères, fonctionnelles et hydrauliques²⁸.

ZONE 1AUE : zone d'urbanisation future à court ou moyen terme

La zone 1AUE correspond à l'extension de l'ÉCOPARC de Bel-Air (partie actuellement non équipée des phases II, III et IV de la ZAC). Par rapport au périmètre de la ZAC, les franges Nord de la phase IV ont été supprimées de la partie constructible ; en effet, ces franges sont soumises à de fortes contraintes topographiques et environnementales.

Phasage de réalisation de la ZAC de Bel-Air



La zone 1AUE est une zone de développement économique futur à vocation industrielle (prioritairement dans les filières "énergies renouvelables", "matériel d'éco-construction" et "agro-alimentaire" / "agro-biotechnologie"), artisanale et tertiaire.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC.

²⁸ cf. chapitre B.3.2.

SECTEURS :

- 1AUE1 : partie haute de l'ÉCOPARC marquée par une forte sensibilité paysagère ; on distingue un sous-secteur 1AUE1a situé au contact de la RD111
- 1AUE2 : partie basse de l'ÉCOPARC

ZONE 2AU : zone d'urbanisation future à moyen et long termes

La zone 2AU est une réserve foncière inconstructible destinée à accueillir des programmes d'habitat et d'équipements notamment ; elle correspond à des secteurs à caractère naturel pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants ou à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

Une zone 2AU peut être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU et sous réserve d'orientations d'aménagement et de programmation validées.

SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT URBAINS FUTURS DU VILLAGE :

- Champ de Roger
- Champs de Lacoste
- les Combals

- **Justification des règles d'urbanisme en fonction des objectifs poursuivis**

ZONE 1AU

Pour cette zone, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- la prise en compte des besoins en logements à court et moyen termes,
- l'achèvement et la structuration du développement urbain récent,
- l'obligation de réaliser des opérations d'ensemble,
- la requalification des espaces urbains et l'affirmation de la centralité villageoise.

L'urbanisation des zones 1AU1 "le Salet / Nouveau Centre" et 1AU2 "le Claux / Sous-Mathe" permettra de répondre aux besoins immédiats en logements (horizon 2020/2025). Environ 110 logements sont prévus sur ces deux zones soit 22 % des besoins futurs. Ces zones sont destinées à contribuer à la diversité de l'offre en logements, en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de permettre que se développe dans ces zones un habitat individuel de type pavillonnaire associé à un habitat individuel dense et habitat collectif²⁹.

Les zones 1AU1 et 1AU2 ont également pour objectif de finaliser l'urbanisation existante ; les "dents creuses" sont construites en priorité avec le souci d'optimiser le foncier disponible et de proposer des opérations d'ensemble qui puissent participer à la requalification urbaine du village grâce à l'amélioration des équipements, à la création d'espaces publics et à la valorisation du paysage.

Dans ces zones, les opérations d'ensemble sont imposées afin de permettre la mise en œuvre de projets urbains de qualité tenant compte des contraintes techniques (obligations de prévoir une rétention des eaux pluviales, de créer des places de stationnement collectif, d'aménager des espaces verts, etc) et programmatiques (obligation de réaliser un minimum de logements et de proposer un habitat diversifié, etc).

Les projets urbains qui seront réalisés dans les zones 1AU1 et 1AU2, en particulier les projets "Nouveau Centre" et "le Claux", permettront d'affirmer l'urbanité vailhauquoise à

²⁹ cf. chapitre A.4.1. et A.4.2.

travers notamment la réalisation d'espaces publics associés à des programmes bâtis structurants (habitat individuel groupé et habitat collectif)³⁰.

Pour les articles 2, 6, 7 et 10, le règlement renvoie aux dispositions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur concerné. Ainsi, les règles "de base" définies pour cette zone sont simplifiées :

- emprise au sol des constructions limitée 80 % du terrain d'assiette de chaque projet de construction (en secteur 1AU1) et à 20 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble (en secteur 1AU2) ;
- hauteurs limitées à 13 mètres et 3 niveaux habitables (en secteur 1AU1), à 11 mètres et 3 niveaux habitables (en secteur 1AU2 "Le Claux") et à 8 mètres pour 2 niveaux habitables (en secteur 1AU2 "Sous-Mathe") ;
- obligation des couvertures en tuile pour les toitures en pente (toitures terrasses autorisées) ;
- clôtures édifiées au droit des emprises publiques limitées à 0,80 mètre de mur bahut ;
- obligation de prévoir au moins 2 places de stationnement hors garage pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m² ;
- obligation de prévoir au minimum 20 % de la surface totale de chaque opération d'ensemble en espaces libres communs dont 40 % doivent être végétalisés ;
- obligation de réserver au minimum 20 % de chaque parcelle privative en espaces libres plantés.

Ces règles "de base" déterminent le niveau de constructibilité (en fonction des emprises au sol et des volumes maximum autorisés) ainsi que les contraintes de stationnement et de traitement des espaces libres.

ZONE 1AUE

Pour cette zone, l'objectif poursuivi est le suivant :

- le développement de la polarité économique de Bel-Air (dans le respect des filières économiques préconisées dans le cadre du projet et en privilégiant l'intégration environnementale et paysagère des constructions).

Les règles de la zone 1AUE sont quasi identiques à celles de la zone UE ; la justification des règles est donc la même que pour la zone UE.

Les différences réglementaires avec la zone UE concernent :

- l'autorisation des constructions à usage de commerce qui ne s'applique qu'au secteur 1AUE1a situé au contact de la RD111 ; cette mesure se justifie par la volonté de profiter de l'effet de vitrine pour le développement de petites enseignes commerciales (surface de vente inférieure à 300 m²) ;
- l'obligation de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation³¹.

3. Les zones agricoles

• Justification de la délimitation des zones agricoles

ZONE A : elle correspond aux espaces agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Elle comprend les surfaces agricoles utiles de la commune ainsi que les terroirs viticoles classés en AOP "Languedoc" (Montlobre, Montcombel, etc).

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

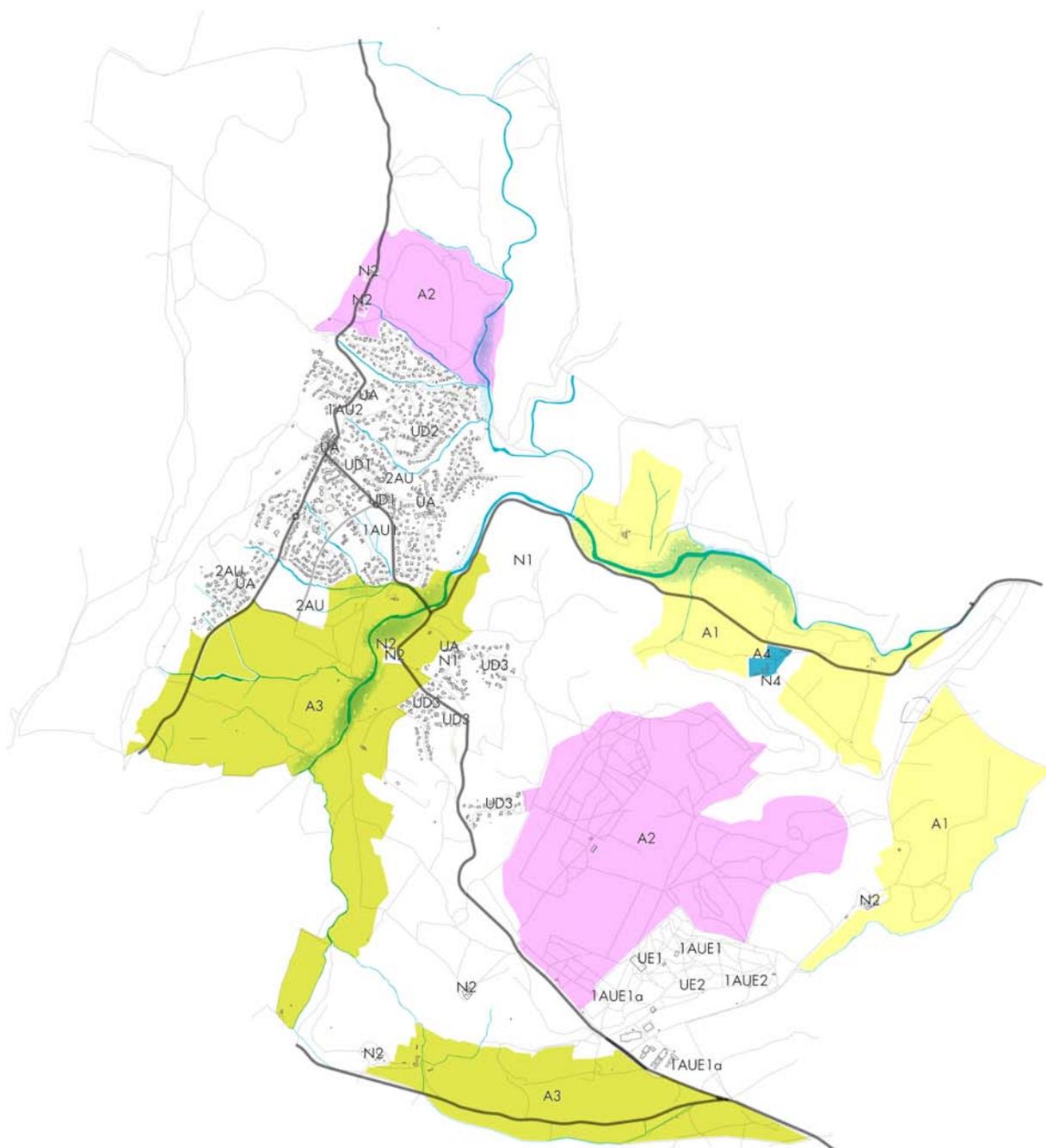
³⁰ cf. chapitre A.4.1. et A.4.2.

³¹ cf. chapitre A.4.3.

SECTEURS :

- **A1** : espaces agricoles strictement protégés (plaine de Montlobre / le Poujol, Montcombel)
- **A2** : espaces de reconquête viticole (Mas Reynard, Garrigues de Montlobre)
- **A3** : espaces de développement agricole (plaine de Montarnaud, plaine de la Prade)
- **A4** : Domaine de Montlobre

Zonage PLU : les secteurs A1, A2, A3 et A4 de la zone A



II. rapport de présentation

Présentation et justification du secteur A4 correspondant au projet de développement œnotouristique du Domaine de Montlobre

Le secteur A4 correspond à une zone de développement futur à vocation agro-touristique autour du Domaine viticole de Montlobre ; il représente une superficie de **2,5 hectares** correspondant à l'enceinte du domaine de Montlobre qui englobe :

- un bâti principal en forme de U,
- une cave viticole en bordure de la RD127.

Délimitation du secteur A4 du Domaine de Montlobre



Le secteur A4 doit permettre la réalisation d'un projet de développement touristique et hôtelier tourné vers l'œnotourisme, la restauration et la vente de produits agricoles locaux.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 43 unités d'hébergement sous la forme d'un hôtel avec 14 suites (A sur le plan ci-après), de 5 appartements (B) et de 24 maisons individuelles (C1 à C5). La partie hôtel et les appartements sont réalisés à partir des surfaces existantes. Les maisons individuelles (de 104 à 175 m² de surface de plancher) correspondent à de nouveaux bâtiments.

L'ancienne chapelle (D) est réhabilitée en salle d'accueil pour séminaires, réceptions et mariages.

Le bâtiment de la cave (F) situé en bordure de la route départementale est aménagé en restaurant et en chai de dégustation / point de vente de produits agricoles locaux.

Les espaces extérieurs sont aménagés : agora avec jardin à la Française, piscine collective avec pool house, tennis, parc, sentiers aménagés, etc.

Plan masse du projet de valorisation du Domaine de Montlobre (source : SCI "Garriguette" / architecte François THOULOZE)



Le projet est porté par une société viticole (M. Hans Walraven – Domaine de Montlobre). Il s'appuie sur un vaste domaine viticole de 260 hectares partagé entre le Domaine de Montlobre et le Domaine de la Jasse. Situé aux portes de Montpellier, ce domaine offre un potentiel exceptionnel pour le développement de l'œnotourisme en Languedoc.

En plus de l'activité hôtelière et de restauration, les activités proposées par le Domaine de Montlobre seront également le liant entre le tourisme durable et la population locale. Des rencontres interculturelles autour du vin ou de l'huile d'olives permettront aux différentes populations d'apprendre à se connaître, de tisser des liens ; elles seront le vecteur d'une interaction culturelle profitable aux locaux, aux visiteurs mais également aux 30 000 clients particuliers actifs des clubs de vins gérés par le propriétaire des lieux.

Le projet prévoit un partenariat avec les commerçants et avec les agriculteurs et viticulteurs locaux. L'équipement réalisé permettra la création d'emplois directs (43 emplois permanents prévus + 20 emplois saisonniers) ; il aura donc des incidences très significatives sur l'économie locale (nouvelles taxes locales et nouveaux emplois directs et indirects).

L'opération sera financée en partie par la vente des logements à des particuliers.

Les acheteurs signent en même temps l'achat et un bail commercial à la société d'exploitation. Les propriétaires sont entièrement libres d'utiliser leur bien à leur guise (en moyenne 25 jours par an) ; quand les propriétaires sont absents, la société d'exploitation loue leur bien à la nuitée ou à la semaine.

Le modèle économique proposé pour le projet réduit largement les risques financiers du promoteur constructeur et de la société d'exploitation. En effet :

- la construction est financée par les ventes en état futur d'achèvement,
- les frais d'entretien sont entièrement assumés par les propriétaires,

II. rapport de présentation

- les recettes de l'hébergement sont partagées entre le propriétaire et le gestionnaire sans aucune garantie locative.

De plus, le modèle économique permet des emplois de qualité ; en effet :

- l'équipement est ouvert toute l'année et il crée des emplois à temps plein,
- des saisonniers sont employés durant l'été,
- la formation locale peut être assurée pour avoir des emplois durables et des employés bi ou trilingues,
- la convivialité est assurée par la récurrence des visiteurs et des employés stables et originaires de Vailhauquès ou des communes limitrophes.

La principale justification du projet tient à la volonté du propriétaire du Domaine de Montlobre de valoriser un patrimoine culturel et historique ; il s'agit de conserver un lieu de mémoire (ancienne colonie agricole pénitencière entre 1856 et 1884). À ce titre, des mesures de confortement et de conservation du bâti ont déjà été prises ; la charpente et les couvertures sont récentes ainsi que les façades enduites à la chaux.

Une seconde justification tient à l'absence d'équipements similaires à proximité de Montpellier et à l'échelle de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup. Le Domaine Montlobre se positionne sur un pôle d'œnotourisme de prestige, innovant, attractif et différencié de l'offre touristique du littoral du Languedoc.

Le projet intègre les enjeux environnementaux et minimise les incidences sur les espaces naturels et agricoles, sur le paysage et sur la ressource en eau³².

Enfin, le secteur A4 est desservi par une voie publique (RD127) ainsi que par les principaux réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité ; ces équipements seront toutefois renforcés dans le cadre de la réalisation du projet. Un raccordement ultérieur au réseau d'eau brute est également envisagé.

Au regard de l'intérêt général pour la commune de Vailhauquès comme pour l'intercommunalité du Grand Pic Saint-Loup, les justifications du projet de développement du Domaine de Montlobre sont les suivantes :

- la transformation et la rénovation d'un domaine viticole phare,
- la mise en valeur du patrimoine,
- la protection pérenne des terres agricoles,
- le développement des commerces locaux,
- la création d'un lieu de séminaires et d'animations de proximité,
- une communication porteuse sur Vailhauquès et une visibilité mondiale de la viticulture du Grand Pic Saint-Loup,
- un lieu d'apprentissage,
- un investissement privé important pour la commune,
- des contributions sociales et fiscales,
- une importante création d'emplois.

• Le projet œnotouristique du Domaine de Montlobre : une réponse à la pénurie de chambres hôtelières

Sur le périmètre de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup et sur un territoire éloigné (Cévennes Gangeoises et Haute Vallée de l'Hérault), il est constaté une importante pénurie de chambres hôtelières et plus généralement un manque de structures d'hébergement offrant un minimum de capacité pour l'accueil de touristes en groupe notamment.

Ainsi :

³² cf. chapitre B.3.4.

- sur le territoire du Grand Pic Saint-Loup, on compte 5 établissements hôteliers pour 51 chambres (une centaine de lits),
- sur le territoire des Cévennes Gangeoises, on compte 3 établissements hôteliers pour 55 chambres (une centaine de lits),
- sur le territoire de la Haute Vallée de l'Hérault, on compte 3 établissements hôteliers pour 52 chambres (une centaine de lits).

Au total, sur ces trois territoires, on compte près de 160 chambres, soit environ 300 lits (seulement). Une grande majorité des hôtels sont des petits hôtels ou de taille moyenne (12,5 chambres) avec l'impossibilité d'accueillir des groupes et tour-opérateurs.

• *Le projet œnotouristique du Domaine de Montlobre : une réponse à une demande d'hébergement en forte hausse*

Actuellement, il est noté une nette augmentation du nombre de séjours courts sur l'ensemble des territoires concernés ; cette augmentation est liée à l'attractivité accrue du tourisme vert (tourisme "nature" et tourisme de "plein-air"), du tourisme culturel et gastronomique.

Ainsi, sur le territoire du Grand Pic Saint-Loup :

- le total des nuitées en hôtellerie était en hausse de 25 % entre 2009 et 2012,
- la moyenne des séjours en 2012 était de 1,7 jour avec un taux d'occupation des hôtels de 57 % sur l'année,
- 50 % des nuitées hôtelières sont liées au tourisme d'affaire (une part en forte hausse entre 2010 et 2012).

On note également une nette augmentation du nombre de visiteurs sur les grands sites touristiques :

- Cévennes / Pic Saint-Loup : 110 774 visiteurs de sites enregistrés en 2012,
- Grand Site de Saint-Guilhem-le-Désert et des Gorges de l'Hérault : 655 000 visiteurs en 2012,
- Grand Site de Navacelles : 250 000 visiteurs par an en moyenne.

Dans ce contexte, de nouveaux marchés semblent accessibles et très porteurs pour le Domaine de Montlobre avec notamment un positionnement "haut de gamme" sur le marché des séjours gastronomiques (autour du vin notamment) et du séminaire d'entreprise (avec la proximité de la métropole montpelliéraine).

• **Justification des règles en fonction des objectifs poursuivis**

Pour les zones agricoles du PLU, les objectifs découlant du PADD sont les suivants :

- pour les secteurs A1 : préservation stricte du potentiel agricole ;
- pour les secteurs A2 : valorisation du potentiel agronomique et reconquête viticole des terres en AOP ;
- pour les secteurs A3 : développement agricole (sous-conditions de validité des projets agricoles et d'intégration environnementale et paysagère des constructions).

Les espaces agricoles situés dans les secteurs A1 sont strictement protégés ; y sont notamment interdites les nouvelles habitations de même que toutes les constructions isolées (même agricoles). Les bâtiments agricoles ne sont autorisés qu'à proximité de bâtiments existants. Ces règles visent à préserver les terres agricoles en évitant le mitage ; elles se justifient par les caractéristiques des espaces agricoles concernés :

- présence de grands terroirs à forte dynamique viticole (plaine de Montlobre / le Pujol, plaine de Montcombel),

II. rapport de présentation

- importance des périmètres AOP,
- fortes potentialités agronomiques,
- qualité paysagère des espaces.

Dans les secteurs A2, le règlement permet la construction de bâtiments agricoles. **Toutefois, les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées.** En effet, ces secteurs sont destinés prioritairement à de l'exploitation viticole du fait de leurs caractéristiques agro-pédologiques et de leur classement en AOP. Or, pour ce type d'exploitation, la présence de l'habitation sur les sites de production n'est pas strictement nécessaire. L'objectif du PLU est de protéger ces espaces de "reconquête viticole" (Garrigues de Montlobre, Mas Reynard).

Dans les secteurs A3, toutes les constructions utiles et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ; l'objectif du PLU est d'y permettre un développement et une diversification des activités agricoles. Les caractéristiques agro-pédologiques des secteurs A3 (Plaine de la Prade, Plaine de Montarnaud) sont notamment propices au développement d'une agriculture périurbaine (cultures de plein champ, cultures maraîchères et arboricoles).

Dans ces secteurs A3, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous conditions strictes et pour des surfaces limitées (250 m² de surface de planche par exploitation).

De même, les changements de destination de bâtiments existants et les constructions nouvelles à destination de bureaux, de commerces ou de services sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au développement des exploitations agricoles. Ainsi, les activités autorisées doivent être en lien avec l'activité agricole principale ; on peut citer pour exemples :

- la construction de points de vente directe de produits agricoles,
- l'aménagement de salles d'accueil pour le public (pour l'organisation de formations ou de séminaires, de dégustations, etc),
- la construction de bureaux pour le fonctionnement des établissements autorisés.

Ces constructions sont autorisées sous conditions strictes (elles ne peuvent être éloignées des bâtiments de l'exploitation) et pour des surfaces limitées (150 m² de surface de plancher totale).

Pour les secteurs A3, la cadre réglementaire a été défini en s'appuyant sur le projet d'ÉCO-DOMAINE de Vailhauquès, projet jugé "pilote" par les élus dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Pour l'ensemble de la zone agricole, le PLU autorise l'aménagement d'aires de camping à la ferme (dans la limite de 6 emplacements) ainsi que les gîtes ruraux (dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale) aménagés en extension ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.

Cette mesure vise à permettre une diversification et une valorisation des activités agricoles à travers le développement du "tourisme à la ferme" ou du "tourisme de dégustation". Les possibilités sont toutefois volontairement limitées pour les motifs suivants :

- maintien du caractère agricole des espaces,
- prise en compte des risques importants de "dérives"³³ compte tenu de la pression urbaine existante sur la commune.

Enfin, le PLU met en œuvre l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme pour les bâtiments existants du Domaine de Pujol. Il s'agit d'autoriser les possibilités de changements de destination pour ces bâtiments vers des activités d'hébergement hôtelier, de bureaux, de

³³ voir les risques liés à la transformation des gîtes de location saisonnière en habitations louées à l'année

commerce et/ou d'artisanat à condition que ces changements de destination soient limités et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Justification des règles définies pour le secteur A4 du Domaine de Montlobre

Dans le secteur A4, les constructions sont autorisées sous conditions et suivant la réalisation des équipements nécessaires.

Pour les articles 6, 7, 9 et 13, le règlement applicable au secteur A4 renvoie aux dispositions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation³⁴. Les règles "de base" définies pour cette zone concernent :

- la hauteur maximale qui est limitée à la hauteur des bâtiments existants du domaine (pour les travaux de réhabilitation) ou à 9 mètres (pour les autres constructions nouvelles) ;
- l'aspect extérieur des constructions qui doivent notamment respecter la volumétrie et les caractéristiques architecturales des bâtiments existants du domaine ;
- le traitement spécifique des clôtures.

Ces règles "de base" permettent de garantir la qualité du projet, son caractère intime et respectueux du domaine existant et de son site. Elles déterminent également la surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du projet (7 500 m²).

L'article 2 du règlement applicable au secteur A4 encadre bien les possibilités de construction afin d'éviter la réalisation d'un projet qui ne répondrait pas à l'objectif poursuivi :

- constructions nouvelles à usage d'habitation admises à condition qu'elles soient liées à la vocation touristique et hôtelière de la zone ou qu'elles soient destinées au logement des dirigeants ou du personnel des établissements prévus dans la zone ;
- constructions nouvelles à usage de bureaux, de services et de commerces autorisées à condition qu'elles soient liées à la vocation des équipements prévus dans la zone (œnotourisme, restauration et vente de produits agricoles locaux) ;
- réhabilitation et extension des bâtiments existants (avec possibilité de changement de destination) à condition que les travaux respectent bien les caractéristiques architecturales et l'intérêt patrimonial du domaine et qu'ils soient liés à la vocation touristique et hôtelière de la zone.

4. Les zones naturelles protégées

• Justification de la délimitation des zones naturelles

ZONE N : elle correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N comprend les espaces naturels sensibles de la commune, les zones boisées et les milieux humides et coupures d'urbanisation.

La zone N est protégée. Seules peuvent y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement. Pour les secteurs faiblement urbanisés et les constructions isolées existantes, une constructibilité limitée est autorisée.

SECTEURS :

- **N1** : grands espaces naturels boisés de la commune strictement protégés (le Pioch, Bois de Paturascle, Bois de Nasse, l'Arnède, la Peyrade, les Rompudes, la Fenouillède, ripisylve de la Mosson)
- **N2** : secteurs naturels faiblement urbanisés (Montcombel, la Fenouillède, Puech Morin, Mas Reynard)

³⁴ cf. chapitre A.4.4.

II. rapport de présentation

- **N4** : partie boisée de la zone à vocation agro-touristique située autour du Domaine viticole de Montlobre

Zonage PLU : les secteurs N1, N2 et N4 de la zone N



• Justification des règles en fonction des objectifs poursuivis

Pour les zones naturelles du PLU, les objectifs découlant du PADD sont les suivants :

- préservation stricte des espaces naturels à enjeux écologiques et/ou paysagers ;
- limitation de l'urbanisation existante (stopper le mitage).

Pour les secteurs N1, les règles définies dans le PLU interdisent toute construction ; ces secteurs sont strictement protégés du fait de leur caractère d'espaces naturels sensibles.

Pour les secteurs N2 faiblement urbanisés, le PLU autorise des possibilités d'extensions limitées des habitations existantes (jusqu'à 40 m² de surface de plancher au maximum). Toutefois, ces extensions ne peuvent créer de logements supplémentaires et doivent être réalisées en respectant le caractère et les proportions architecturales du bâti existant. Des règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur s'appliquent aux extensions autorisées.

Pour le secteur N4, les règles n'autorisent qu'une constructibilité limitée à la réalisation d'équipements et/ou d'installations légères. Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, seules y sont admises les installations et les constructions légères relatives à l'entretien du parc, à l'accueil et à la détente des usagers du Domaine de Montlobre.

4. Exposé des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports." (article L.123-1-4 du code de l'urbanisme)

1. OAP pour la zone 1AU1

Le projet de "Nouveau Centre" a été initié par la commune dès 2004 avec la création de la ZAC des Planes et du Péras ; dans le cadre de cette ZAC, au sein du secteur Z1, était prévue la réalisation de logements collectifs, de bureaux, de commerces et d'équipements publics. À cette date, les projets d'une nouvelle mairie et d'une salle socio-culturelle étaient envisagés sur ce secteur.

En raison de nombreuses contraintes de faisabilité, l'aménagement du secteur Z1 tel qu'il avait été prévu dans le cadre de la ZAC n'a pas été réalisé. La commune de Vailhauquès a donc relancé le projet en partenariat avec HÉRAULT-AMÉNAGEMENT en 2011 et en 2014 avec le CAUE de l'Hérault.

Les orientations d'aménagement et de programmation proposées pour la zone 1AU1 ont été établies sur la base de l'étude de faisabilité urbaine réalisée par l'agence BOSC ARCHITECTES, avec le partenariat du CAUE.

L'OAP de la zone 1AU1 "Le Salet / Nouveau Centre" prend la forme de **trois schémas d'intentions** définissant les grands principes du projet :

- en terme de composition urbaine,

II. rapport de présentation

- en terme de typologies bâties et d'occupations,
- en terme de déplacements "doux" et de trame verte.

Les schémas sont volontairement simplifiés dans leur forme et dans leur contenu pour que les différents éléments du projet puissent être adaptés en phase opérationnelle.

La composition urbaine du projet s'appuie sur des **espaces publics structurants** autour desquels se greffent plusieurs ensembles bâtis.

L'espace public majeur est représenté par la **Place du Marché** (située face au centre commercial du Salet) ; cet espace public structurant est un élément de la nouvelle centralité vailhauquoise. Afin de libérer la Place du Marché de la présence des automobiles, un parking collectif est prévu plus au Sud, directement accessible depuis la route de Montpellier.

L'accès principal s'organise à partir d'une voie en impasse débouchant sur le Place du Marché ; elle dessert les ensembles bâtis depuis la route de Montpellier.

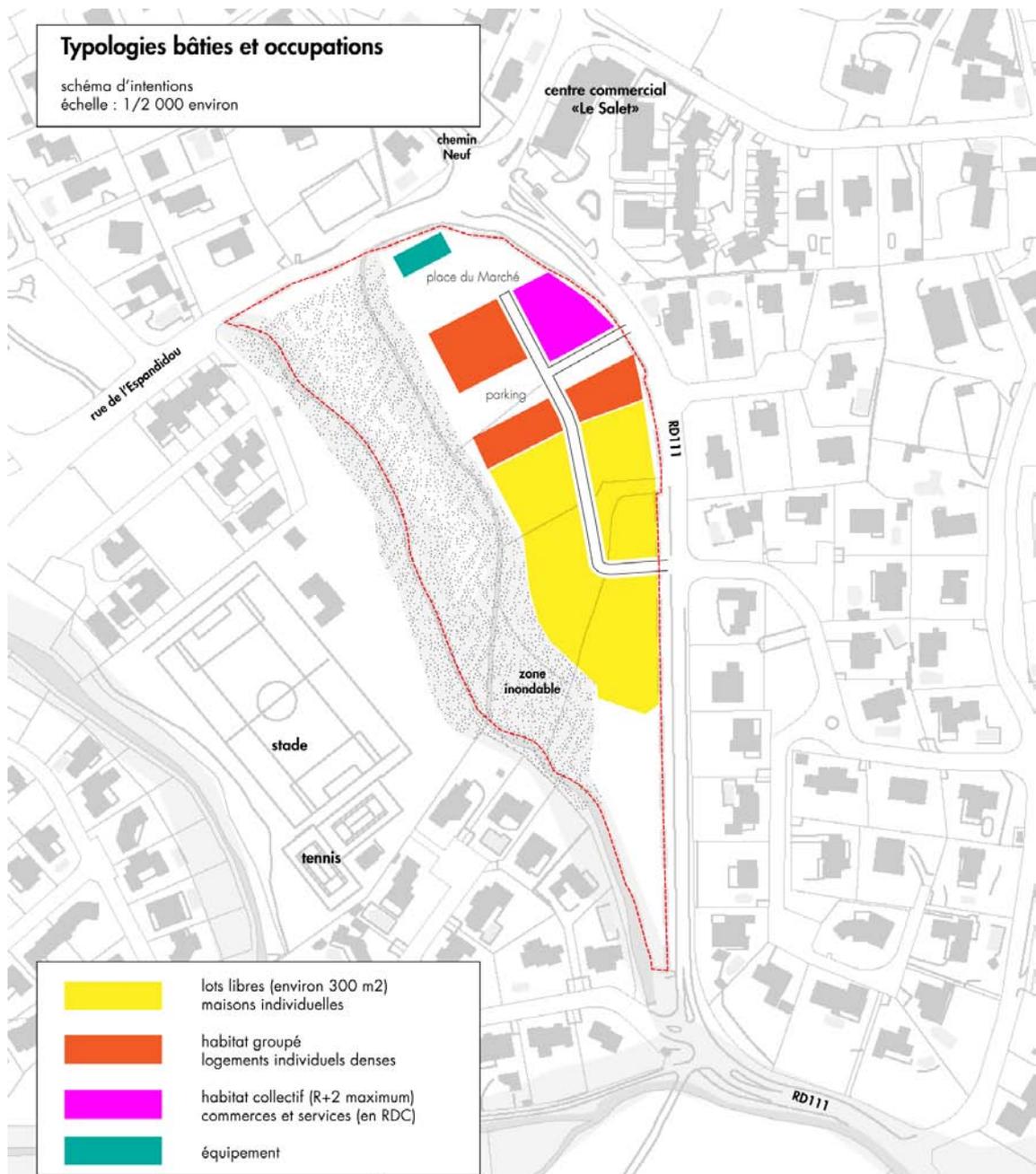
Un autre espace public majeur est représenté par le **vallon de la Croix** aménagé en parc et agrémenté de cheminements piétonniers. Ce parc englobe les terrains situés en zone inondable.

L'OAP détermine les différentes typologies bâties et leur répartition dans la zone :

- en partie Sud, un ensemble de maisons individuelles sur des terrains d'environ 300 m²,
- en partie centrale, plusieurs ensembles d'habitat groupé réalisés sous la forme de maisons individuelles accolées,
- en partie centrale et en bordure de la route de Montpellier, un ensemble d'habitat collectif à R+2 maximum,
- en partie Nord et en bordure de la rue de l'Espandidou (donnant sur la Place du Marché), un bâti destiné à accueillir un équipement public.

Les typologies d'habitat sont donc diversifiées ; en rez-de-chaussée du ou des bâtiments collectifs, sont prévus des locaux commerciaux et/ou de services.

L'OAP de la zone 1AU1 "Le Salet / Nouveau Centre" impose également la réalisation d'une part minimale de logements de type studios, T1 ou T2. Cette disposition se justifie au regard des besoins futurs liés au desserrement des ménages et à une demande plus forte pour des petits logements.



Le projet prévu dans la zone 1AU1 répond directement à l'orientation n°3 du PADD "affirmer l'urbanité vailhauquoise". Il s'agit notamment de développer une offre diversifiée en logements et en équipements, services et commerces de proximité. L'OAP fixe un objectif de réalisation d'au moins 40 logements dans la zone ; les logements réalisés dans la zone 1AU1 comprendront au minimum 12 logements locatifs sociaux.

2. OAP pour la zone 1AU2

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone 1AU2 "Le Claux / Sous-Mathe" s'appuient sur les enjeux identifiés à l'échelle du site et de son environnement proche. La prise en compte de ces enjeux permet de minimiser les incidences de l'urbanisation projetée.

Les enjeux identifiés sont les suivants :

- la protection des éléments forts du paysage avec deux cônes de vue à préserver depuis la route de Viols-le-Fort (vue sur l'église et sur le cimetière) et depuis le chemin

II. rapport de présentation

- des Rossignols (vue sur le hameau de la Mathe et sur les éléments boisés situés en contrebas) ;
- la préservation de la trame verte du site (boisement en frange Ouest et ripisylve du ruisseau du Valada) et des éléments végétaux structurants (végétation du talus bordant le chemin de Murles, arbres et arbustes situés en contrebas du hameau de la Mathe, bosquets et arbres isolés en frange Ouest) ;
- la prise en compte de la topographie du site (orientation et intensité des pentes).

Synthèse des enjeux du site



L'OAP de la zone 1AU2 "Le Claux / Sous-Mathe" prend la forme de **deux schémas de composition** définissant les grands principes du projet :

- en terme de paysage (cônes de vue à préserver, orientation des lots libres à respecter en fonction des pentes, éléments végétaux à conserver),
- en terme d'accès et de desserte interne (circulation automobile et accès aux lots, cheminements "doux"),
- en terme de gestion hydraulique (emprises prévues pour les bassins de rétention).

Une implantation indicative du bâti est donnée.

Les principes d'aménagement pour la zone 1AU2



Les emprises constructibles sont ainsi délimitées en fonction des enjeux paysagers et environnementaux.

L'OAP intègre les contraintes hydrauliques et prévoit la localisation des bassins de rétention³⁵ ; ces derniers sont des éléments importants du projet et devront donc être conçus de manière à valoriser le paysage et à protéger les cônes de vue.

En complément des schémas, l'OAP édicte des prescriptions visant à garantir la qualité urbaine des projets dans le respect des contraintes environnementales et paysagères du site :

- prescriptions pour les implantations, les volumes et les typologies bâties (déterminées par secteurs et par types d'habitat³⁶),
- prescriptions architecturales garantissant une bonne adaptation des constructions à la pente,³⁷
- prescriptions pour les aménagements paysagers et l'environnement,
- prescriptions relatives aux espaces publics à réaliser.

Les éléments de programmation sont également précisés dans l'OAP. La zone 1AU2 est destinée à contribuer à la diversité de l'offre en logements ; ainsi, sur l'ensemble de la zone, les logements devront être réalisés suivant la proportion suivante :

- 50 % (au maximum) de logements individuels sur lots "libres",
- 50 % (au minimum) de logements individuels (en accession abordable et/ou en location) et/ou de logements collectifs.

³⁵ en référence à une étude hydraulique réalisée par le BET MEDIAE

³⁶ pour les lots libres : secteur A ("Le Claux") et secteur B ("Sous-Mathe")
pour les macro-lots : secteur C ("Le Claux")

³⁷ Ces prescriptions sont définies en fonction des trois intensités de pente présentes sur le site (pente faible, pente moyenne et pente forte).

L'OAP fixe un objectif de réalisation d'au moins 80 logements dans la zone ; les logements réalisés dans la zone 1AU2 comprendront au minimum 10 logements locatifs sociaux.

L'OAP de la zone 1AU2 "Le Claux / Sous-Mathe" impose également la réalisation d'une part minimale de logements de type studios, T1 ou T2. Cette disposition se justifie au regard des besoins futurs liés au desserrement des ménages et à une demande plus forte pour des petits logements.

3. OAP pour les zones 1AUE/A2/N1

Le PLU de Vailhauquès reprend, en les adaptant, les éléments du projet de ZAC de Bel-Air qui avaient déjà été intégrés au POS en 2007.

Le programme de construction de la ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé le 21 mars 2007 prévoit l'aménagement de surfaces cessibles dédiées à l'accueil d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale et à caractère prioritairement écologiques. Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux du site, la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup s'est engagée dans une démarche qualitative d'aménagement de la zone d'activités (labélisée "écoparc") en élaborant un cahier des charges de prescriptions techniques et architecturales qui s'applique aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains.

Dans ce contexte déjà très réglementé (ZAC + cahier des charges de cession de terrain + cahier de prescriptions), la commune a souhaité des OAP "simplifiées" pour la zone 1AUE reprenant les grands principes d'aménagement de la ZAC.

L'OAP de la zone 1AUE/A2/N1 "Écoparc Bel-Air" prend la forme d'un schéma dans lequel sont précisés les grands principes du projet d'extension de la ZAE :

- en terme de déplacements et d'organisation des voiries,
- en terme de protection et de valorisation paysagère.

L'extension de la ZAE s'appuie sur la voirie de desserte primaire déjà réalisée en phase I du projet de ZAC ; elle prévoit notamment la réalisation d'une voie structurante depuis le nouveau giratoire d'entrée Sud (entrée principale dans la zone à terme).

Les grands principes de protection et de valorisation paysagère sont traduits par :

- la coulée verte centrale intégrant les espaces de rétention ;
- la frange végétale de 20 mètres de largeur en limites Nord de la zone ;
- la frange paysagère en bordure de la RD111 qui permettra de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments (avec un retrait imposé de 30 mètres minimum) ; les principes d'aménagement paysagers le long de la RD111 sont illustrés dans l'OAP par une perspective ;
- les hauteurs différenciées pour les futurs bâtiments entre le fond du talweg et les terrains situés en hauteur.

L'OAP de la zone 1AUE/A2/N1 précise également les principes à respecter au niveau du stationnement, de la gestion des eaux pluviales, de la préservation des espaces naturels existants, de la composition des bâtis (volumes, couleurs des matériaux utilisés, hauteurs) et des découpages des lots.

4. OAP pour les secteurs A4/N4

Le secteur A4 est prévu pour la réalisation d'un projet de développement agro-touristique s'appuyant sur un domaine viticole existant (le Domaine de Montlobre). Le projet prévoit la réalisation d'environ 43 unités d'hébergement sous la forme d'un hôtel avec suites, d'appartements et de maisons individuelles.

L'OAP des secteurs A4/N4 "Montlobre" est illustrée par un schéma définissant les grands principes de composition et d'organisation du projet :

- les dessertes internes,
- les implantations et les alignements des nouveaux bâtis,
- l'identification du bâti existant à réhabiliter,
- la localisation et la vocation des différents espaces communs (jardins d'agrément, potager paysager, parc, espace de loisirs),
- la localisation des équipements à réaliser (station d'épuration, bassin de rétention, réseaux).

Le schéma est volontairement simplifié dans sa forme et dans son contenu pour que les différents éléments du projet puissent être adaptés en phase opérationnelle.

L'OAP des secteurs A4/N4 "Montlobre" complète le règlement en précisant les grands principes du projet qui devront être respectés :

- les principes architecturaux : l'architecture du domaine devra être respectée et les différentes interventions (réhabilitation et constructions nouvelles) seront les plus discrètes possibles (reconstruction à l'identique) ;
- les principes paysagers et environnementaux : le projet devra préserver les boisements existants à l'Est et au Sud du domaine et l'espace prévu pour le stationnement en bordure de la RD127 sera paysagé ;
- les éléments de programmation : la surface de plancher est limitée à 7 500 m² y compris les surfaces existantes réhabilitées.

5. Justification des mesures de protection et de maîtrise foncière

1. Les espaces boisés classés

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le PLU identifie des **espaces boisés classés** (EBC) qui permettent de protéger de l'urbanisation les boisements et espaces naturels de la commune les plus intéressants, du point de vue écologique et paysager, en plus de leur éventuel classement en zone N ou A au PLU.

Le classement en EBC n'interdit nullement la gestion de ces espaces (coupes de bois par exemple³⁸).

Sur la commune, les EBC qui existaient déjà dans le POS approuvé de 2002 et qui ont été repris dans le nouveau PLU concernent :

- les collines boisées situées au Nord du territoire communal et classées en ZNIEFF³⁹ (Bois de Nasse, Rouveyroles, le Travers, Bois de Paturascle),
- le boisement situé au dessus du centre-ancien du village (le Travers),
- le boisement situé au dessus du lotissement "Le Ravel" (le Devois),
- le boisement situé au Sud-Ouest du hameau de Lacoste (le Travers),
- le bosquet du Puech de l'Euze,
- le boisement situé au dessus du Perras,
- le boisement situé au Sud-Est du Mas Castel (Sénégra),
- le boisement du vallon du Valada,
- le sommet du Truc de Ricome,
- la ripisylve de la Mosson (également classée en ZNIEFF),
- le boisement de la Fenouillède,
- les garrigues du Bois de Montlobre (en bordure de la RD111 et de la ZAE de Bel-Air).

Les changements apportés aux EBC entre le POS et le PLU sont mineurs.

Le PLU créé quelques nouveaux espaces boisés classés en extension de ceux existants dans le POS :

- les collines du Travers (extension de l'EBC vers le Valat des Fonts),
- les garrigues du Bois de Montlobre (extension de l'EBC vers l'Est).

Le PLU réduit également certains espaces boisés classés du POS :

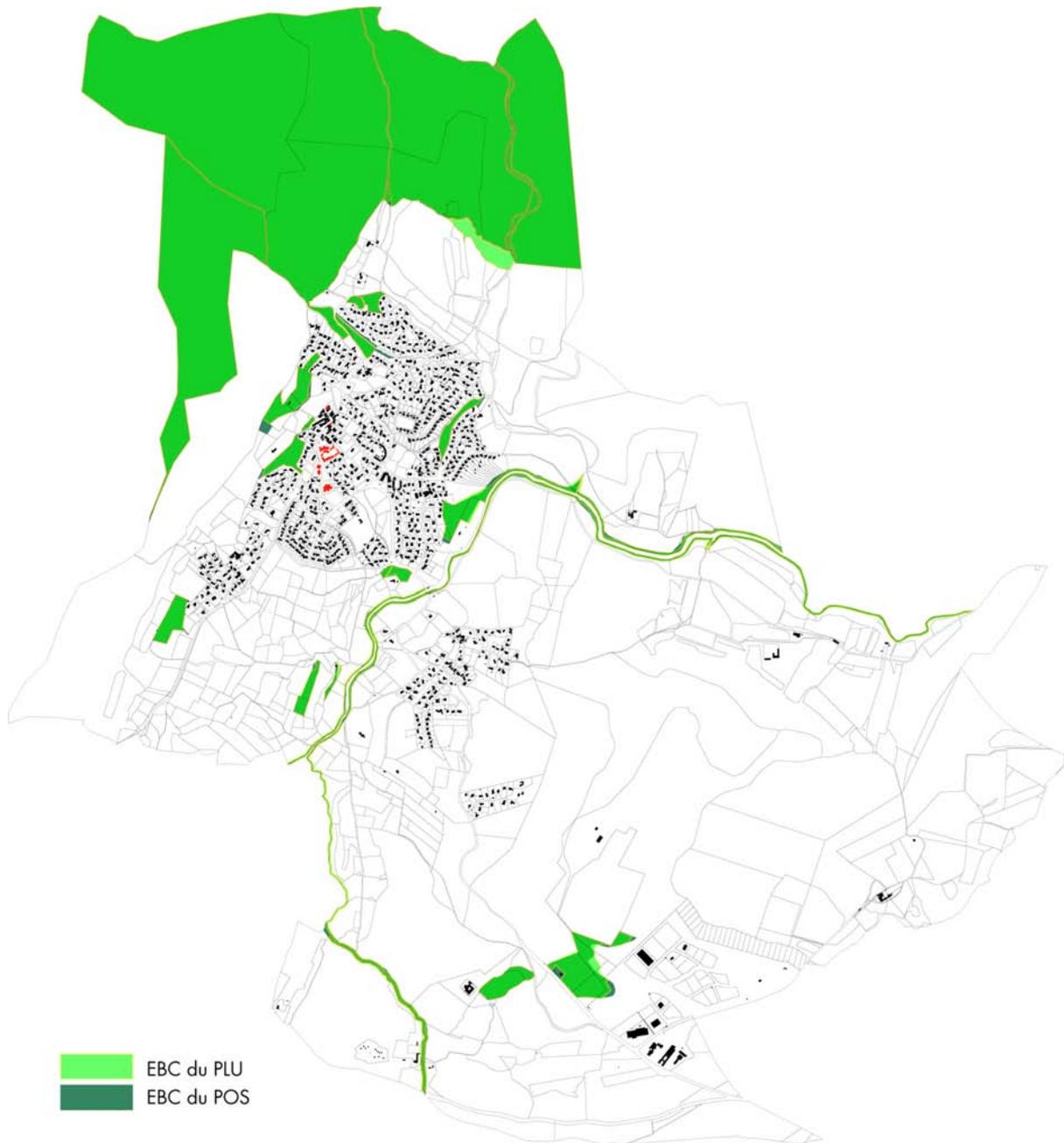
- les garrigues du Bois de Montlobre (réduction de l'EBC en zone 1AUE),
- le boisement situé au dessus du centre-ancien du village (réduction de l'EBC au droit de la zone 1AU2 afin de faciliter les obligations de débroussaillage).

Les espaces boisés classés (EBC) du PLU représentent une surface totale de 303 hectares, soit 18,7 % du territoire communal.

³⁸ Elles nécessitent une autorisation délivrée par le Maire.

³⁹ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

Localisation des espaces boisés classés



2. Les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

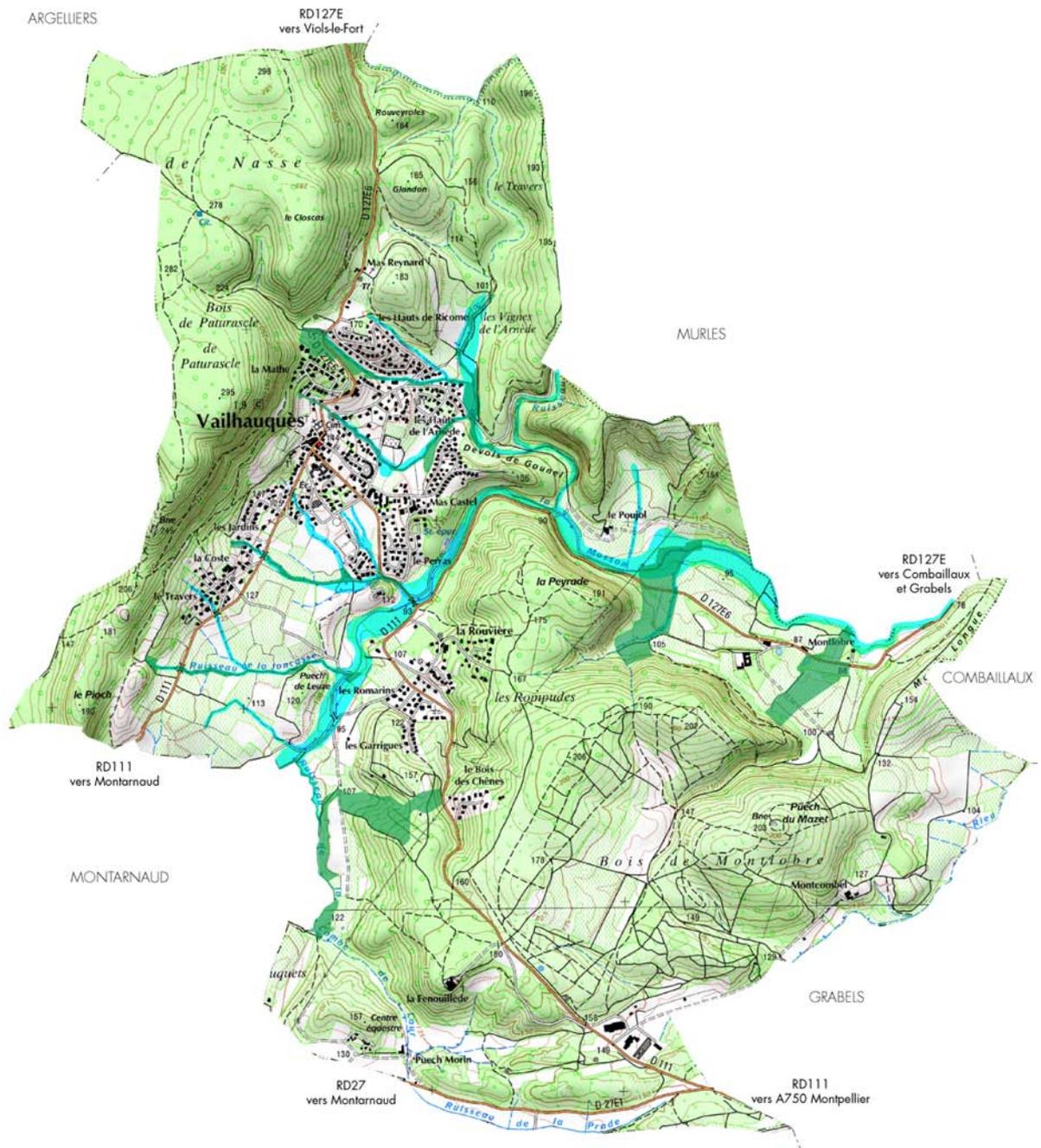
En application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut

- identifier et délimiter les sites et les secteurs à protéger notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ; lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1 ;
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le PLU de Vailhauquès délimite les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue suivants :

- en zone urbaine : la Combe de Ricome, le ruisseau du Valada et le ruisseau des Combals ;
- en zones naturelle et agricole : le ruisseau de la Joncasse (entre le Puech de Leuze et le Pioch), le ruisseau de la Combe de Laur, entre les boisements des Rompudes et le ruisseau de la Combe de Laur, entre le massif boisé de Rouveyroles et la Mosson, entre le massif boisé de l'Arnède et le massif boisé de la Peyrade, entre le bois du Saut de Cambon (espace naturel sensible situé sur la commune de Combaillaux) et le massif boisé de Montlobre.

Localisation des secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

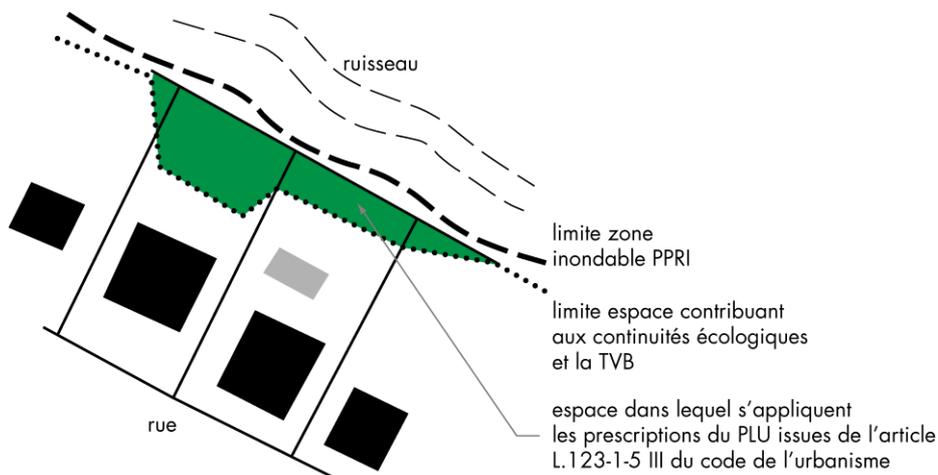


Ces secteurs à protéger ont été identifiés dans le PADD ; ils correspondent à des corridors naturels (existants ou à conforter) mettant en relation plusieurs espaces écologiquement fonctionnels.

La trame bleue correspond aux zones inondables du PPRI.

La constructibilité de ces secteurs est limitée et doit être appréciée au regard des objectifs suivants :

- transparence écologique des ouvrages existants et à réaliser (ouvrages hydrauliques, voirie, etc),
- limitation stricte de l'imperméabilisation des surfaces et maintien de bandes enherbées ou arborées le long des cours d'eau,
- traitement des berges et reconstitution des ripisylves,
- conservation des espaces libres agricoles et naturels,
- interdiction des murs de clôtures,
- maintien du bon fonctionnement hydrologique des zones humides et des cours d'eau.



3. Les emplacements réservés

Les plans de zonage du PLU font apparaître les emplacements réservés :

- aux ouvrages publics d'infrastructures (voirie routière et parkings),
- aux espaces publics (espaces verts, parcs et jardins, cheminements piétons et pistes cyclables, places, etc) ainsi qu'aux aménagements paysagers et aux équipements sportifs,
- aux équipements de superstructure et aux autres équipements et ouvrages publics.

Les emplacements réservés ont été définis en fonction des besoins d'équipements de la commune au regard des prévisions de croissance démographique et des nécessités liées au développement urbain. Ils concernent également certains projets relatifs à l'aménagement du territoire de la compétence du Département (Conseil Général de l'Hérault).

Les principaux projets d'équipements faisant l'objet d'une réservation dans le PLU sont les suivants :

- n° D1 et D3 (11 202 et 17 532 m²) pour l'élargissement à 15 mètres d'emprise moyenne et l'aménagement de la RD111 (route de Montarnaud et route de Montpellier) ; ces opérations sont de la compétence du Conseil Général et concernent le domaine routier situé hors agglomération ;

- n° D6 (10 056 m²) pour l'élargissement à 12 mètres d'emprise moyenne de la RD127E6 (route de Murles) ; cette opération est de la compétence du Conseil Général et concerne le domaine routier situé hors agglomération ;
- n° C11 et L2 (1 527 m²) pour l'aménagement d'une aire de stationnement à proximité du hameau de Lacoste ; cet aménagement sera associé à la réalisation d'un petit programme de logements locatifs sociaux ;
- n° R1 (30 000 m²) pour l'aménagement de la "Plaine des Sports" prévu dans le cadre de l'extension urbaine de Vailhauquès vers le plaine des Combals ; sont ainsi prévus des équipements publics à vocation sportive (avec la délocalisation des terrains de jeux actuels), de loisirs (parcours de santé, skate-park) et techniques (locaux techniques municipaux) ;
- n° R2 et L1 (4 111 m²) pour l'aménagement d'espaces publics (aire de stationnement et jardin public) ; cet aménagement sera associé à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux ;
- n° E2 (1 304 m²) pour l'extension des locaux de la mairie et l'aménagement d'un parking ;
- n° R4 pour l'aménagement d'un espace public paysager d'entrée de village (Chemin Neuf) avec stationnement ;
- n° E3 pour l'aménagement d'une déchetterie ; cette dernière est prévue en bordure de la RD111, lieu-dit "La Fenouillède".

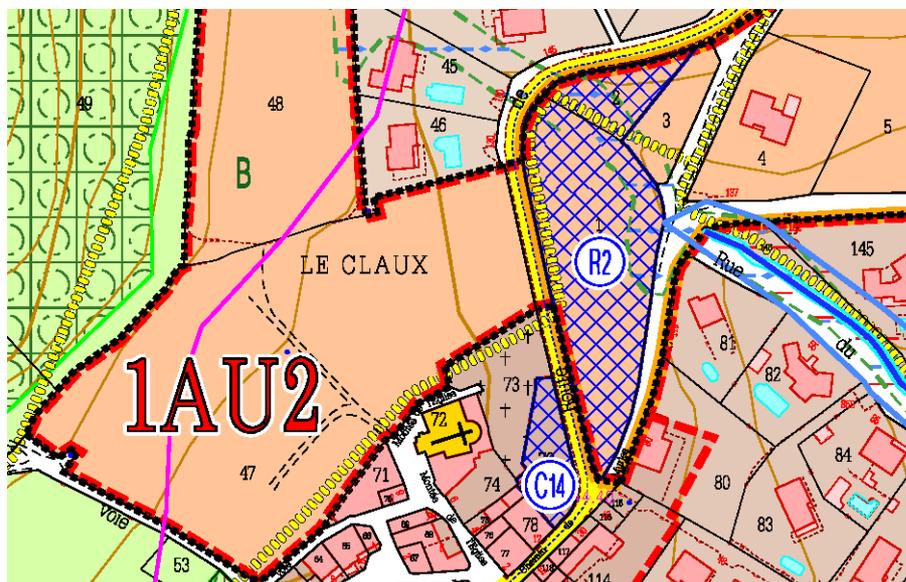
Un périmètre d'étude est créé pour la RD111 route de Montpellier / Chemin Neuf sur une largeur moyenne de 30 mètres. Ce périmètre d'étude est prévu pour permettre l'aménagement et la requalification de l'entrée de village intégrés dans le projet de "Nouveau Centre", en zone 1AU1. Dans ce périmètre d'étude, les demandes d'autorisation de construire ou d'aménager devront faire l'objet d'une instruction spécifique avec avis du gestionnaire de la voirie départementale.

La liste des emplacements réservés figure dans le dossier de PLU.

4. Les servitudes de mixité sociale

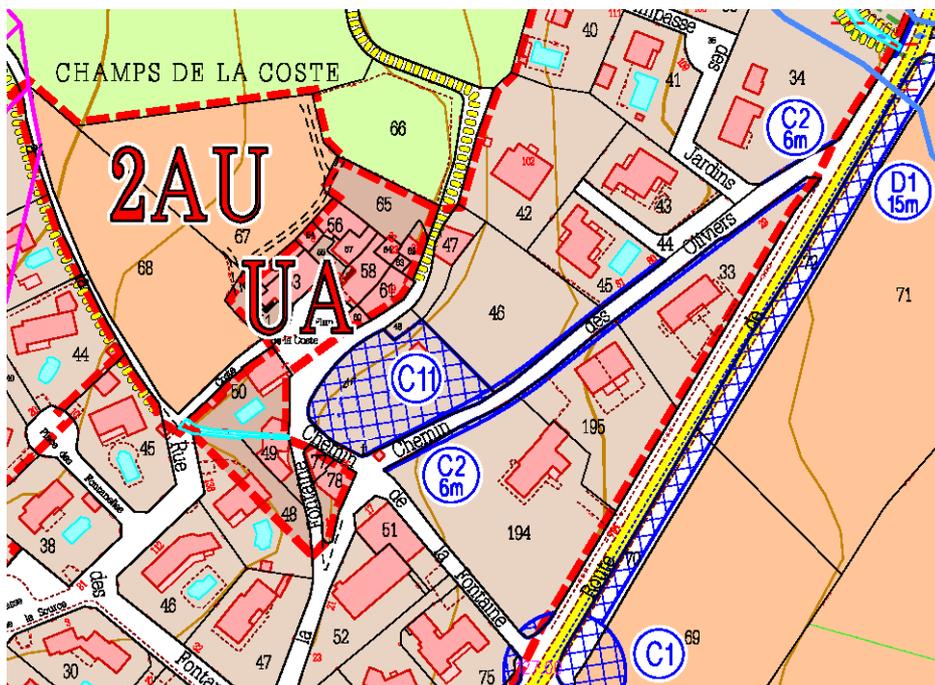
En application de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme, le PLU identifie des secteurs en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sociaux ; ces secteurs sont les suivants :

- "Le Claux" qui permettra la réalisation d'environ 10 logements locatifs sociaux ; ce programme s'accompagnera de l'aménagement d'espaces publics (jardin, parking) dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone 1AU2 ;



II. rapport de présentation

- "Lacoste" qui permettra la réalisation d'environ 6 logements locatifs sociaux ; ce programme s'accompagnera également de l'aménagement d'espaces publics (parking).



5. Les ZAC

Le règlement de la ZAC de Bel Air (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2007) renvoie aux dispositions des zones du PLU applicables sur son périmètre.

6. Les ZAD

sans objet

7. Le Droit de Préemption Urbain

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, la commune de Vailhauquès bénéficie d'un droit de préemption urbain sur les zones urbaines dites "zones U" et à urbaniser dites "zones AU" délimitées dans le PLU.

Un DPU "renforcé" a également été instauré pour le centre commercial du Salet (périmètre de sauvegarde du commerce de proximité) par délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 2013.

B. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. Capacités d'accueil du nouveau PLU et impacts sur la dynamique communale et sur les équipements

1. Capacités d'accueil des zones à urbaniser

Conformément au PADD, les zones à urbaniser du PLU de Vailhauquès ont été définies en cohérence avec les besoins futurs en logements (pour une population d'environ 3 500 habitants à l'horizon 2030) et en développement économique.

La totalité des zones à urbaniser du PLU représentent 35,4 hectares, soit 2 % du territoire communal. Ces surfaces se partagent comme suit :

- 49 % pour le développement économique et touristique (zone 1AUE),
- 51 % pour le développement de l'habitat (zones 1AU et 2AU).

Les zones 1AU et 1AUE offrent des capacités d'accueil mobilisables à court et moyen termes suivant la programmation et la réalisation des équipements nécessaires.

Les zones 2AU constituent des réserves foncières mobilisables à moyen et long termes ; elles sont destinées à de futurs programmes d'habitat.

Capacité d'accueil des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat COURT et MOYEN TERMES				
Zones	Localisation	surface (ha)	nombre de logements	population nouvelle ⁴⁰
1AU	Le Salet Le Claux / Sous-Mathe	7,4 ⁴¹	120 minimum	
TOTAL		7,4	120 minimum	+/- 280 habitants

Capacité d'accueil des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat MOYEN et LONG TERMES				
Zones	Localisation	surface (ha)	nombre de logements	population nouvelle ⁴²
2AU	Champ de Roger Lacoste	2,6 ⁴³	+/- 40	
2AU	Les Combals	8,3	+/- 170	
TOTAL		10,9	+/- 210 logements	+/- 480 habitants

L'estimation des capacités d'accueil est basée sur des densités brutes de 20 logements à l'hectare.

2. Capacités d'accueil des zones urbaines

Les zones urbaines du PLU ont été délimitées en fonction de l'urbanisation existante et des réseaux publics. Dans les zones UD qui couvrent des secteurs d'urbanisation récente et de faible à moyenne densité, subsistent encore quelques terrains non bâtis ainsi que de grands terrains déjà bâtis mais qui pourront être "facilement" divisés.

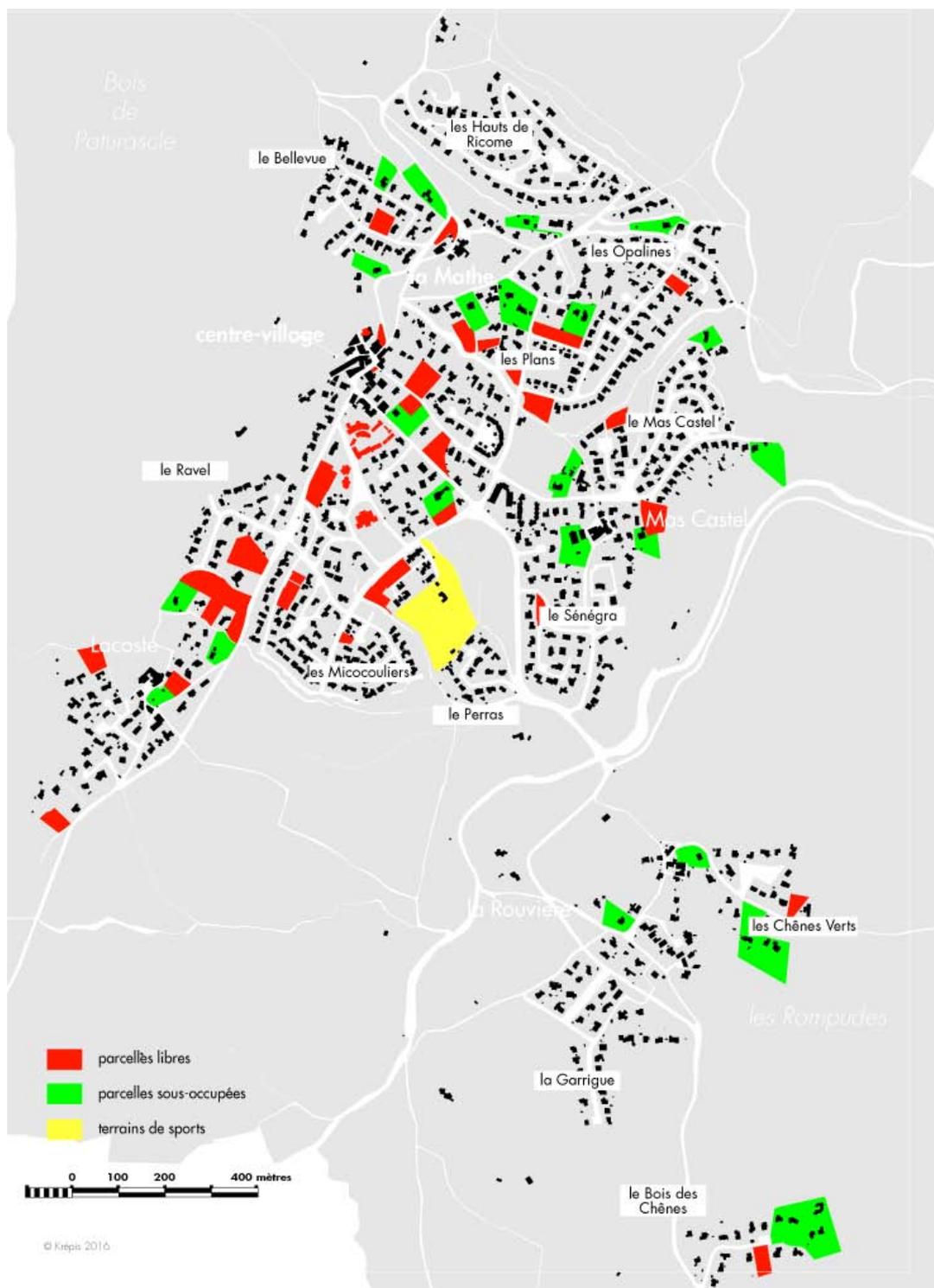
⁴⁰ avec une moyenne de 2,3 personnes par logement

⁴¹ dont une partie en zone inondable (Champ de Roger)

⁴² avec une moyenne de 2,3 personnes par logement

⁴³ dont une partie en zone inondable (Champ de Roger)

Localisation des capacités résiduelles dans les zones urbaines du village



Dans les zones UD, les capacités d'accueil résiduelles sont donc réelles, notamment dans le secteur UD1 dont le règlement permet une certaine densification (cf. CES⁴⁴ de 40 à 60 %). Ces capacités d'accueil pourront être mobilisées à court, moyen et long termes, suivant l'évolution du foncier.

Le secteur UD2 est moins propice à une densification ; toutefois, le morcellement foncier sera théoriquement possible pour les plus grandes parcelles (1 000 m² et plus). De plus,

⁴⁴ CES = coefficient d'emprise au sol

ce secteur intègre les équipements sportifs qui devraient, à terme, être délocalisés ce qui permettra la réalisation d'un programme de logements.

En secteur UD3, la densification sera plus limitée (cf. CES fixé à 20 %).

Capacités résiduelles des zones urbaines à vocation principale d'habitat COURT, MOYEN et LONG TERMES				
Zones	localisation	surface totale parcelles libres (ha)⁴⁵	surface totale parcelles sous-occupées (ha)⁴⁶	nombre de logements en +
UD1	L'Hermas L'Enclos Champ de la Mathe	4,3	4,9	110
UD2	Ricome Devois de Bourrier Les Plans Sénégra Le Péras Lacoste Les Jardins			
	Terrains de sports	2,2		40
UD3	La Rouvière Le Bois des Chênes	0,3	1,9	20
TOTAL		13,6		170 logements

Les capacités résiduelles des zones urbaines permettront d'absorber une grande partie des besoins en logements à court et moyens termes, en attendant le déblocage progressif des zones à urbaniser. **Ces capacités résiduelles évaluées à 170 logements correspondent à une population nouvelle d'environ 390 habitants⁴⁷.**

Dans les zones UA, les capacités d'accueil résiduelles n'ont pas été prises en compte.

Bilan des capacités d'accueil par rapport aux besoins futurs

Zones 1AU 120 logements
Zones 2AU 210 logements
Zones UD 170 logements

TOTAL 500 logements + logements vacants (soit 42 au recensement INSEE 2013)
besoins futurs 500 logements

3. Capacités d'accueil dédiées au développement économique

• ÉCOPARC de Bel-Air

La surface de plancher globale prévue dans le cadre de la ZAC de l'ÉCOPARC de Bel-Air est d'environ 145 000 m² dont 85 000 m² mobilisables à court terme (zone UE) et 60 000 m² mobilisables à moyen terme (zone 1AUE). Environ 14 000 m² de surfaces de plancher sont déjà construites en zone UE (établissements SDIS, EOLANE et API).

Pour cette zone d'activités, le ratio est d'environ 25 emplois par hectare cessible. À terme, l'ÉCOPARC de Bel-Air doit accueillir environ 1 000 emplois.

⁴⁵ Les parcelles libres comptabilisées (cf. carte) correspondent aux parcelles non bâties de plus de 500 m².

⁴⁶ Les parcelles sous occupées comptabilisées (cf. carte) correspondent aux parcelles déjà bâties avec possibilité de division et de détachement d'un ou de plusieurs lots à bâtir de plus de 800 m².

⁴⁷ avec une moyenne de 2,3 personnes par logement

- **Domaine de Montlobre**

La surface de plancher globale prévue dans le cadre du projet de développement du **Domaine de Montlobre** (zone 1AUL) est d'environ 7 000 m² pour 43 unités d'hébergement.

4. Incidences de ces capacités d'accueil sur les équipements urbains et les services communaux

La population nouvelle va générer des besoins supplémentaires en équipements et en services communaux. Le niveau d'équipement actuel devra être complété en offrant des structures plus adaptées aux besoins futurs des habitants de la commune.

Pour les équipements scolaires, les besoins peuvent être évalués au regard de la population nouvelle accueillie et de la part d'enfants en âge d'être scolarisés sur la commune.

RAPPEL : en 2012, la commune scolarisait 325 enfants en école maternelle et en école primaire.

Au RGP INSEE de 2012, la population des moins de 14 ans représentait 23,6 % de la population répartie comme suit :

- moins de 5 ans : 207 enfants,
- de 5 à 9 ans : 194 enfants,
- de 10 à 14 ans : 205 enfants.

Les estimations pour 2030 donnent les résultats suivants (en considérant une proportion croissante⁴⁸ de la part des moins de 14 ans liée à l'arrivée d'une population jeune) :

- moins de 5 ans : + 85 enfants sur une période de 15 ans soit environ 6 nouveaux enfants chaque année,
- de 5 à 9 ans : + 80 enfants sur une période de 15 ans soit environ 5 nouveaux enfants chaque année,
- de 10 à 14 ans : + 85 enfants sur une période de 15 ans soit environ 6 nouveaux enfants chaque année.

Pour les besoins en équipements scolaires, doivent être pris en compte le phénomène de glissement des générations et le fait qu'une partie des enfants de moins de 5 ans ne sont pas scolarisés.

Les équipements scolaires actuels sont justes suffisants pour répondre à une augmentation limitée de la population. Il est donc prévu de répondre aux besoins de la population en fonction de l'évolution démographique avec une adaptation des équipements existants (extension et réaménagement des équipements existants).

Pour les équipements de petite enfance, l'équipement actuel est déjà suffisant pour la population actuelle. Il est donc rien prévu à court terme pour ces équipements ; à noter que la commune a orienté ses efforts vers la formation et le nombre d'assistantes maternelles (12 actuellement).

Pour les équipements sportifs et de loisirs, les projets envisagés sont les suivants :

- à court et moyen termes, l'aménagement du parc du Vallon de la Croix (zone 1AU1) et éventuellement la création d'un nouveau terrain de tennis ;
- à moyen et long termes, la délocalisation des équipements sportifs actuels au Sud de l'agglomération (nouvelle "Plaine des Sports" lieu-dit "Champ de la Font").

⁴⁸ soit 25 %

Pour les équipements sociaux culturels, les équipements actuels sont insuffisants. Il est donc prévu :

- la création ou l'aménagement de nouveaux locaux pour les activités associatives ; ces nouveaux locaux seront réalisés dans le cadre des futures opérations d'ensemble ;
- la création de nouveaux locaux communaux dans le cadre du projet de "Nouveau Centre" (zone 1AU1).

Pour les équipements administratifs, la mairie actuelle est beaucoup trop exigüe pour répondre aux besoins futurs ; il est donc envisagé de l'agrandir sur place.

Il est également prévu la création de nouveaux locaux techniques municipaux et d'une nouvelle déchetterie.

5. Incidences sur les équipements d'assainissement

La commune de Vailhauquès dispose de deux stations d'épuration des eaux usées :

- la station d'épuration du village : mise en œuvre en 1995, elle est de type "traitement biologique par boues activées" pour une capacité nominale de 4 000 Équivalent Habitant ; le milieu récepteur de rejet est la Mosson ;
- la station d'épuration de la ZAE Bel-Air : mise en service depuis fin 2012, elle est de type "traitement biologique par boues activées" pour une capacité nominale de 500 Équivalent Habitant extensible à 1 500 EH ; le milieu récepteur de rejet est la Mosson.

• Incidences au regard du développement prévu de l'urbanisation (village)

L'analyse des données d'auto-surveillance de janvier 2012 à décembre 2014 avant traitement tertiaire permet de faire les constats suivants :

- la capacité des ouvrages est dépassée hydrauliquement 16 jours par an lors de fortes pluies mais aucunes surverses dans le milieu récepteur n'a été relevée ;
- sur la moyenne, le taux de remplissage hydraulique est d'environ 47 %;
- la station reçoit en moyenne 2 300 EH sur la base d'un ratio de 60 g de DBO₅/hab/j;
- en moyenne, la capacité organique nominale de la station n'est pas dépassée sur tous les paramètres (58 %) mais néanmoins, sur les charges maximales admises, on observe des dépassements importants de l'ordre de 5 080 EH (en charge DBO₅) ;
- la qualité des rejets est conforme.

En ce qui concerne la capacité résiduelle de la station (en charge hydraulique), en dehors des événements pluvieux importants, elle est évaluée à 2 600 EH (~400 m³/j).

Sur la base de la charge organique moyenne, la station d'épuration dispose d'une capacité résiduelle de 1 700 EH. Toutefois, pour utiliser cette capacité résiduelle sans accroître le risque de surverse prématurée d'effluents bruts par temps de pluie notamment, deux actions doivent être menées à très court terme (2016) :

- réduction des apports d'eaux parasites permanentes et météoriques,
- **mise à jour de la convention de rejet signée avec l'établissement PASTOR** ; la nouvelle convention⁴⁹ prévoit une obligation de traitement de dépollution des eaux usées avant leur rejet dans le réseau public, le respect de valeurs limites de rejets en polluants (12 kg/j en DBO₅) et en volume (15 m³/j en débit moyen journalier).

La population totale estimée à l'horizon 2 030 est de l'ordre de 3 500 habitants. Tous les projets d'urbanisation future, dans les zones AU, seront accompagnés d'une extension de réseau.

La capacité résiduelle de 1 700 EH permettra de répondre aux charges supplémentaires liées à l'augmentation prévue de la population à moyen et long termes. La commune devra envisager une extension de la station d'épuration quand sa population approchera les

⁴⁹ cf. Notices techniques pièce IV. du PLU

3 500 habitants, même si la totalité des zones AU n'aura pas été urbanisée ; il faut en effet prendre en compte la population nouvelle liée aux logements qui seront réalisés à l'intérieur des zones urbaines existantes.

- **Incidences au regard du projet d'ÉCOPARC de Bel-Air**

Pour un volume moyen journalier de 21 m³/j, la population totale raccordée peut être estimée pour un ratio de 150l/EH/j à 140 EH, ce qui est faible compte tenu de la capacité nominale de la station.

Le dimensionnement de la station d'épuration de la ZAE de Bel-Air prend en compte les prévisions d'extension de la zone. La station d'épuration a été dimensionnée dans le cadre du projet de ZAC. Son dimensionnement actuel (à 500 EH) permet de répondre aux charges induites par les nouvelles entreprises qui s'installeront en zone UE et sur une bonne partie de la zone 1AUE.

Une extension de la station d'épuration (jusqu'à 1 500 EH) est prévue avec l'extension de l'ÉCOPARC prévue en zone 1AUE.

- **Incidences au regard du projet de développement du Domaine de Montlobre**

Sur la base d'une capacité d'accueil d'environ 100 lits, le projet va générer des charges en eaux usées à traiter d'environ 130 m³ (150 l/hab/j). Les eaux usées seront traitées sur site. La filière retenue est de type lits plantés de roseaux.

La gestion du système d'assainissement (réseau et lagunage) sera assurée par l'exploitant du Domaine.

6. Incidences sur les équipements d'alimentation en eau potable

La commune de Vailhauquès est alimentée en eau potable à partir du prélèvement sur le captage du Boulidou situé sur la commune des Matelles. Ce captage alimente également les communes de Cazevieille, Rouet, Mas-de-Londres, Montarnaud, Notre-Dame-de-Londres, Ferrières-les-Verreries, Saint-Paul et Valmalle, Viols-en-Laval et Viols-le-Fort.

Le secteur de Bel-Air est alimenté par la source du Lez.

La consommation moyenne est de 0,15 m³/j/habitant. La consommation en jour de pointe est de 0,40 m³/j/habitant.

À l'horizon 2030, les besoins liés à l'augmentation de la population sont donc évalués à 150 m³ en consommation journalière moyenne et à 400 m³ en consommation journalière de pointe. **En tenant compte d'une population de 3 500 habitants, les besoins annuels en 2030 seraient d'environ 200 000 m³.**

(1) Capacités de stockage

La commune dispose de l'autonomie que peut assurer le réservoir de Sauzet, d'une capacité de 2 500 m³. En situation de crise, elle peut également être desservie à partir de la production de la source du Lez et bénéficier du stockage du réservoir du Closcais situé sur la commune de Combaillaux (1 000 m³) ou de celui de Laval situé sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc (1 000 m³).

(2) Impact sur la ressource en eau

La mise en œuvre de compléments de ressources est programmée à l'échelle du SMEA pour satisfaire aux besoins futurs des communes adhérentes.

Sur le site du Boulidou qui alimente la commune de Vailhauquès, il existe une possibilité d'augmentation de l'autorisation de captage à 200 m³/h, soit une augmentation de la production comprise entre 4 000 et 4 800 m³/j.

Pour le captage du Redonel situé sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc, une demande de DUP est en cours pour une nouvelle autorisation de captage à hauteur de 4 000 m³/j qui permettra d'alimenter les communes de Combaillaux, Murles et Vailhauquès ainsi que la ZAC de Bel-Air. Environ 8 500 habitants pourront être desservis par cette nouvelle ressource en période de pointe.

En conclusion, les projets d'urbanisation de la commune de Vailhauquès s'inscrivent dans les hypothèses d'évolution des besoins sur l'ensemble du SMEA et pris en compte dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP). La mise en œuvre de ressources complémentaires permettra de répondre à l'accroissement des besoins sur l'ensemble du territoire syndical et de ceux de la commune de Vailhauquès.

Le développement futur de l'urbanisation et notamment le "déblocage" des zones 2AU sera conditionné à l'avancée des travaux (liés notamment à de nouveaux prélèvements de ressources connues) et aux possibilités effectives d'alimentation en eau par le SMEA.

2. Incidences des nouvelles règles sur le tissu urbain existant

Les incidences du nouveau PLU sur les espaces urbains existants sont à distinguer selon les zones et les secteurs :

- pour les centres anciens du village et des hameaux (zone UA), le caractère architectural et urbain sera préservé ; les projets d'amélioration de l'habitat seront favorisés. Ces zones urbaines centrales vont donc évoluer qualitativement, sans densification.
- pour les quartiers "anciens" péricentraux (zone UD1), ils sont amenés à se densifier et à se structurer ; l'évolution urbaine sera importante : urbanisation des petites "dents creuses", morcellement foncier, apparition d'un habitat groupé et d'éventuels petits collectifs à R+2.
- pour les quartiers des lotissements récents (zone UD2), ils vont connaître une évolution plus mesurée selon la configuration des terrains, les accès et le positionnement du bâti existant. Certains quartiers très récents (les Micocouliers, les Plans, etc) sont assez figés et évolueront très peu (densification par extension du bâti) ; d'autres plus anciens (L'Opaline, le Mas Castel, etc) évolueront un peu plus du fait de certaines possibilités de redécoupage foncier.
- pour les quartiers excentrés (zone UD3) et compte-tenu des règles d'urbanisme prévues, ils devraient peu évoluer. Ces quartiers (les Rompudes, le Bois des Chênes) sont amenés à se renouveler sans densification.

Les tableaux suivants montrent les incidences du PLU sur le potentiel constructible des zones UD (incidences simulées par rapport aux possibilités offertes par l'ancien POS).

Zone UD3 – parcelle de 1500 m ²					
ancien POS			nouveau PLU		
COS de 0,15	surface de plancher maximale = 225 m ²	R+1	CES de 20 %	surface de plancher maximale théorique = 290 m ²	R+1

Zone UD2 – parcelle de 1000 m ²					
ancien POS			nouveau PLU		
COS de 0,20	surface de plancher maximale = 200 m ²	R+1	CES de 40 %	surface de plancher maximale théorique = 380 m ²	R+1

Zone UD2 – parcelle de 500 m ²					
ancien POS			nouveau PLU		
COS de 0,20	surface de plancher maximale = 100 m ²	R+1	CES de 40 %	surface de plancher maximale théorique = 220 m ²	R+1

II. rapport de présentation

<i>Zone UD1 – parcelle de 400 m2 dans la bande de constructibilité principale avec implantation sur une limite séparative</i>					
ancien POS			nouveau PLU		
COS de 0,20	surface de plancher maximale = 80 m2	R+1	CES de 60 %	surface de plancher maximale théorique = 250 m2	R+1
<i>Zone UD1 – parcelle de 400 m2 dans la bande de constructibilité principale avec implantation en retrait des limites séparatives</i>					
ancien POS			nouveau PLU		
COS de 0,20	surface de plancher maximale = 80 m2	R+1	CES de 40 %	surface de plancher maximale théorique = 170 m2	R+1
<i>Zone UD1 – parcelle de 2000 m2 dont 800 m2 dans la bande de constructibilité principale avec implantation en retrait des limites séparatives</i>					
ancien POS			nouveau PLU		
COS de 0,20	surface de plancher maximale = 400 m2	R+1	CES de 40 % dans la BDCP et de 20 % dans la BDCS	surface de plancher maximale théorique = 630 m2	R+1

Mode de calcul de la surface de plancher maximale théorique à partir de l'emprise au sol :

- habitat collectif : $ES \times 0,85 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,70 = SPL$
- habitat individuel groupé et/ou intermédiaire : $ES \times 0,75 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,70 = SPL$
- habitat individuel type pavillonnaire moyenne densité ($> 10 < 20$ logts/ha) : $ES \times 0,70 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,80 = SPL$
- habitat individuel type pavillonnaire faible densité (< 10 logts/ha) : $ES \times 0,60 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,80 = SPL$

ES = emprise au sol maxi

n = nbr de niveaux habitables

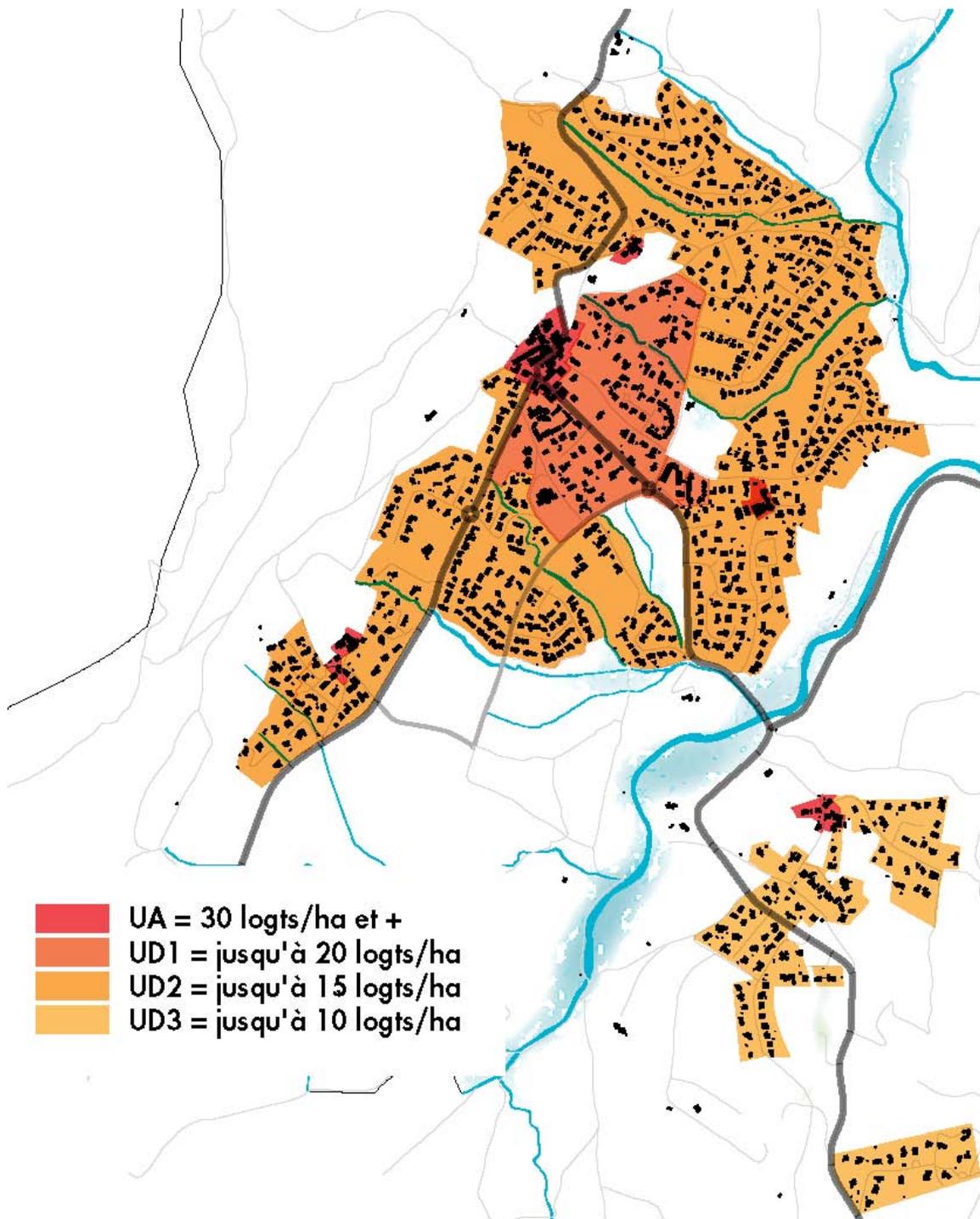
SHBsol = surface habitable brute au sol

SHB = surface habitable brute totale

SPL = surface de plancher

La carte présentée en page suivante montre la répartition des densités maximales dans les zones urbaines existantes de Vailhauquès ; ces densités maximales sont liées aux nouvelles règles du PLU.

Répartition des densités dans les zones urbaines



3. Incidences des zones à urbaniser

1. Zone 1AU1 ("Nouveau Centre")

L'urbanisation de la zone 1AU1 était prévue dans le cadre de la **ZAC des Planes et du Péras** (secteur Z1) qui a fait l'objet d'une étude d'impact en phase création. Les incidences du projet d'urbanisation ont donc été étudiées dans le cadre de la ZAC avec notamment la prise en compte :

- des contraintes hydrauliques liées à un bassin versant de 30 hectares environ,
- des contraintes urbaines liées à la proximité du village et aux enjeux de recomposition et de greffe urbaine,
- des contraintes paysagères liées notamment à la présence d'espaces naturels et bâtis de qualité (collines boisées, vignes, silhouettes du vieux village et du hameau de Lacoste),
- des contraintes fonctionnelles liées à la configuration des accès et à l'enclavement du site.

Sur la base d'une analyse du site et de son environnement, l'étude d'impact du dossier de création approuvé en 2004 a défini des mesures afin de réduire les conséquences du projet sur l'environnement. Elles concernent :

- **le paysage** avec le souci d'intégrer autant que possible le projet à la topographie, de préserver le réseau de cheminements existants, les ripisylves et le seul arbre intéressant sur le site, avec le souci d'intégrer au maximum l'opération dans le milieu naturel, au bénéfice de l'environnement et de la qualité du cadre de vie des futurs habitants ; l'objectif était donc de limiter la dispersion du bâti, de structurer l'espace en préservant des zones vertes et en aménageant des espaces publics ;
- **le ruissellement pluvial** avec la réalisation de deux bassins de rétention (respectivement de 2 400 et 1 000 m³) bien intégrés au site et qui devaient faire l'objet d'un traitement paysager ; **ces bassins de rétention ont été réalisés et sont aujourd'hui fonctionnels** ;
- **le raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable et d'eaux usées.**

La définition du projet de ZAC (en phase réalisation) s'est appuyée sur plusieurs études dont notamment :

- une étude géotechnique réalisée par le cabinet FUGRO GÉOTECHNIQUE en août 2004,
- une étude "loi sur l'eau" (demande d'autorisation) réalisée par le bureau d'étude SIEE en novembre 2004.

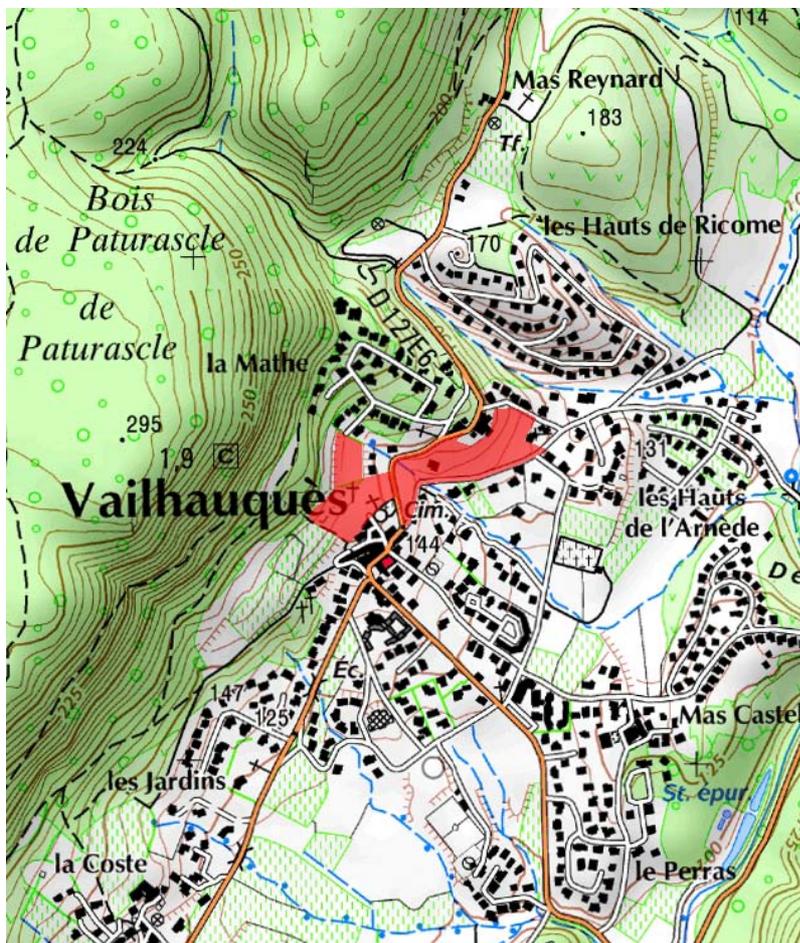
Le nouveau projet mis en œuvre depuis 2011 a également fait l'objet d'études techniques (étude hydraulique, étude de sol, etc), d'une étude paysagère, d'une étude de faisabilité urbaine et d'une étude des déplacements. **Le projet actuel minimise les incidences sur l'environnement** avec notamment :

- la prise en compte de la structure complexe du site (topographie accidentée, nombreux déblais et remblais liés aux travaux de la ZAC),
- le traitement de l'entrée de village depuis la route de Montpellier (RD111) et la valorisation des points de vue et des perspectives (en particulier la vue sur le clocher de l'église et sur le massif boisé en arrière plan du village).

2. Zone 1AU2 ("Le Claux" et "Sous-Mathe")

- Les enjeux du site

La zone 1AU2 se localise au Nord du centre-village de Vailhauquès. Elle représente, dans sa partie Est, une "dent creuse" dans l'urbanisation existante. **Cette zone est stratégique pour le développement urbain futur du village.**



Située au contact du centre-ancien, elle peut permettre d'affirmer la centralité villageoise à travers l'aménagement d'espaces publics et la réalisation de logements diversifiés.

Elle est également desservie par la route de Viols-le-Fort qui est un axe de déplacements important à l'échelle du village.

Ce secteur de Vailhauquès est soumis à de nombreuses contraintes hydrauliques ; l'aménagement de la zone doit également permettre de résoudre les dysfonctionnements existants liés aux importants volumes de ruissellement provenant du bassin versant (ruisseau du Valada et de la Combe de Ricome).

La zone 1AU2 couvre une surface de 4,2 hectares. Elle est composée de deux parties distinctes séparées par le fossé du Valada :

- à l'Est, lieu-dit "Sous-Mathe" (2,5 hectares), formant une vaste "dent creuse" entre le hameau de la Mathe et les quartiers résidentiels récents des Plans ;
- à l'Ouest, lieu-dit "Le Claux" (1,7 hectare), une zone naturelle située en lisière des boisements du Paturascle et au contact du centre-ancien du village et du lotissement "Le Bellevue".

Vue aérienne (source du fond de plan : IGN 2009)



L'environnement urbain présente des caractéristiques très variées, entre :

- les petits noyaux denses du centre-village et du hameau de la Mathe, au Sud-Ouest et au Nord-Est de la zone, avec un bâti resserré et implanté à l'alignement des voies ;
- les quartiers pavillonnaires organisés des lotissements "Le Bellevue" au Nord et "Les Opalines" à l'Est avec des parcelles comprises entre 1 000 et 1 200 m² ;
- au Sud de la zone, entre le chemin de Murles et la rue du Chemin de la Mathe, un ensemble très hétéroclite de maisons pavillonnaires implantées sur des terrains de 600 à 3 000 m².

Le site de la zone 1AU2 ne s'inscrit pas dans un ensemble urbain homogène. À noter que la position du hameau de la Mathe (en hauteur) et son environnement proche (terrains non bâtis, boisements) renforce la singularité du lieu.

La topographie du site est très marquée avec, dans les secteurs situés immédiatement à l'Est du hameau de la Mathe et à l'extrémité Ouest de la zone, des pentes de 10 % et plus. Ailleurs, les pentes sont comprises entre 5 et 10 %.

Topographie et risques naturels



équidistance des courbes de niveau = 5 m.

Pour le secteur "Sous Mathe", le point bas se situe à l'extrémité Sud-Est, en bordure du chemin de Murles (130 mètres NGF). Les points hauts se trouvent au Nord, en bordure de la route de Viols-le-Fort (148 mètres NGF) et du chemin de la Mathe (147 mètres NGF). À noter qu'un talus de 1,20 mètre environ sépare les terrains de la route de Viols-le-Fort. Le talus bordant le site le long du chemin de Murles est plus imposant : 1,50 à 3 mètres.

Pour le secteur "Le Claux", les points bas se situent en bordure du chemin de Murles (143 mètres NGF) et juste au dessus de l'Église (153 mètres NGF). Le point haut se localise en limite Nord-Ouest, à 161 mètres NGF. Un talus d'environ 1 mètre borde la route de Viols-le-Fort coté Ouest.

Une frange Ouest de la zone du Claux est concernée par un aléa moyen "mouvement de terrain" déterminé dans le cadre du PPRMT (zone B). Ce risque est spécifique aux terrains pentus situés au delà de la cote 155 mètres NGF.

Le ruisseau du Valada (affluent du ruisseau de l'Arnède) génère une zone inondable d'environ 30 mètres de large. Cette zone inondable est identifiée en zone d'aléa fort (zone rouge) dans le PPRI. Toutefois, elle n'impacte pas directement les terrains constructibles de la zone 1AU2.

Le site de la zone 1AU2 est aujourd'hui en friche (pour la partie "Sous-Mathe") et en prairie (pour la partie "Le Claux"). Quelques formations végétales sont présentes sur le site : boisements en bordures Sud et Est du hameau de la Mathe, végétation de ripisylve du ruisseau du Valada.

À l'extrémité Ouest, la zone 1AU2 se situe en limite du bois de Paturasclé qui se développe plus haut sur la colline. La lisière de ce bois est protégée au PLU au titre d'un "Espace Boisé Classé".

Les enjeux environnementaux du site sont donc importants, liés :

- à la proximité d'un grand ensemble naturel protégé et inventorié en ZNIEFF,
- à la présence d'un cours d'eau et sa ripisylve identifiés au PADD comme "corridor écologique à maintenir et à restaurer" ; ce corridor écologique fait la liaison entre les massifs boisés protégés à l'Ouest et les espaces naturels du ruisseau de l'Arnède à l'Est.

À noter que ce corridor écologique est interrompu en deux endroits : au passage de la route de Viols-le-Fort et au niveau du chemin de Murles.

Les enjeux paysagers du site sont nombreux et variés.

En premier lieu, le paysage urbain proche est marqué par la présence du hameau de la Mathe (en position singulière du fait de l'absence d'urbanisation autour et de lui et de sa hauteur) et du centre ancien du village. Les rapports visuels entre le site et ces deux éléments sont directs et proches, pour la partie Est avec le hameau de la Mathe et pour la partie Ouest avec le centre-village. Notons toutefois que ces deux éléments bâtis ne font l'objet d'aucune protection particulière. À noter également la proximité de l'Église, du cimetière et d'une allée de cyprès hauts en partie Ouest de la zone ; **ces éléments remarquables valorisent le paysage.**

En second lieu, on note la présence de la route de Viols-le-Fort qui "met en scène" la traversée de Vailhauquès et l'entrée dans le village ancien. La séquence visuelle correspondant à la zone 1AU2 est très intéressante, avec une vue remarquable sur l'Église et le village.

On peut également identifier un cône de vue intéressant sur le hameau de la Mathe depuis le chemin des Rossignols. Le chemin de Murles situé en contrebas du hameau n'offre pas de vues panoramiques sur le hameau car il est bordé d'un haut talus et d'une végétation assez dense.

La partie Ouest de la zone ("le Claux") est d'une grande qualité paysagère. Elle constitue une terrasse naturelle en bordure du village. Les éléments bâtis du village ancien sont en harmonie avec ce site et il n'y a aucune construction qui "dénote" dans ce paysage. Les boisements sur la colline créent un arrière-plan naturel dominant.



Cône de vue depuis la route de Viols-le-Fort (à droite, "Le Claux")

photo Google Street View 2011

II. rapport de présentation



Cône de vue depuis le chemin des Rossignols (les arbres au second plan masquent partiellement les vues sur le hameau de la Mathe)

photo Google Street View 2011

Enjeux liés au paysage



La zone 1AU2 est desservie par plusieurs voies de fonctions et de caractéristiques très différentes (cf. carte ci-après) :

1/ **la route de Viols-le-Fort (RD127E)** ; elle traverse la zone entre le centre-village et le hameau de la Mathe. Cette voie est structurante pour les déplacements dans le village ; elle cumule plusieurs fonctions : transit intercommunal (liaisons entre Montarnaud et Viols-le-Fort), échanges inter-quartiers et dessertes locales et individuelles. La route de Viols-le-Fort n'est pas aménagée pour les déplacements doux ; elle n'a pas les caractéristiques d'une voie urbaine.

2/ **le chemin de Murles** ; il dessert la partie Est de la zone ("Sous-Mathe") par le bas, à partir du chemin des Rossignols (à l'Est) ou de la route de Viols-le-Fort (à l'Ouest). Dans le périmètre de la zone 1AU2, ce chemin de desserte locale est très étroit (4 à 6 mètres de

largeur) et il n'est pas aménagé ; de plus, le carrefour avec la route de Viols est problématique.

3/ **le chemin de la Mathe** ; il dessert la partie Est de la zone ("Sous-Mathe") par le haut, à partir de la route de Viols. Ce chemin de desserte locale est également très étroit (4 mètres de largeur) et à sens unique (descendant).

4/ **la rue Cope Cambes** ; cette rue à forte pente relie le chemin de la Mathe au chemin de Murles. Elle longe l'extrémité Nord-Ouest de la zone. Cette rue qui est très étroite (moins de 4 mètres de largeur par endroit) est à sens unique (montant).

5/ **la Montée de l'Église** ; cette ruelle dessert la partie Ouest de la zone ("Le Claux") à partir de la route de Viols, dans la traversée du centre-ancien. Cette ruelle est très étroite (moins de 3 mètres au plus étroit).

Voirie



L'analyse des dessertes du site montre donc :

- des possibilités de bouclage intéressantes pour la partie Est de la zone ("Sous-Mathe") entre la route de Viols-le-Fort et le chemin des Rossignols ;
- un certain enclavement de la partie Ouest de la zone ("Le Claux") desservie quasi exclusivement par la route de Viols (situation en "cul de sac").

- **Les principes d'aménagements retenus en réponse aux enjeux du site**

Ces principes sont traduits dans les OAP applicables à la zone 1AU2⁵⁰ ; ils permettent de minimiser les incidences du projet d'urbanisation tant sur le plan du paysage que sur celui du fonctionnement urbain et hydraulique.

⁵⁰ cf. chapitre A.4.2.

• Les incidences liées à l'urbanisation de la zone

Les incidences sur l'environnement naturel et sur le paysage seront réduites du fait des mesures intégrées au projet (adaptation à la pente, préservation de la trame verte du site, etc). Les incidences hydrauliques et sur le fonctionnement urbain ont également été prises en compte.

Sur le fonctionnement hydraulique⁵¹, les divers aménagements proposés devront répondre favorablement aux points suivants :

- non aggravation de l'aléa de ruissellement ou de submersion (débit, hauteur d'eau, vitesses, etc) sur les parcelles concernées ainsi que sur celles situées plus en aval ;
- non-augmentation du risque envers les biens et les personnes.

Tout aménagement hydraulique devra être réalisé depuis l'aval en remontant progressivement vers l'amont. Les aménagements hydrauliques concernent :

- **la gestion des eaux extérieures** ; concernant les ouvrages hydrauliques interceptant les eaux au droit de la zone 1AU2 (cf. plan ci-après), le dimensionnement retenu sera centennal afin de rester cohérent avec les prescriptions de la DDTM34 ;
- **la gestion des pluvio-lessivats internes à la zone 1AU2** :
 - **collecteurs** : le réseau pluvial interne se composera de collecteurs de type buses de diamètre 400 à 600 mm ; ces ouvrages recueilleront les eaux pluviales provenant des voiries et des parties loties et les écoulements seront renvoyés vers les bassins de rétention visant à compenser les surfaces imperméabilisées ;
 - **ouvrages de rétention** (cf. plan ci-après) : les volumes estimés sont les suivants⁵² :
 - secteur "Le Claux" : bassin de rétention de 690 m³ + noue de rétention de 260 m³ ;
 - secteur "route de Viols-le-Fort" : bassin de rétention enterré de 250 m³ ;
 - secteur "Sous-Mathe" : bassin de rétention de 900 m³

Sur le fonctionnement urbain et sur les déplacements, les deux parties "Le Claux" et "Sous-Mathe" sont distinctes avec :

- pour la partie "Le Claux", un fonctionnement en boucle depuis la route de Viols-le-Fort avec une nouvelle liaison prévue vers l'impasse des Cèdres bleus et la rue de la Lauze (lotissement "Le Bellevue") ; la rue de la Montée de l'Église restera réservée à un accès "riverains" sans connexion vers le nouveau quartier (sauf liaisons "douces") ;
- pour la partie "Sous-Mathe", un fonctionnement en impasse depuis le chemin des Rossignols ; ce choix est pénalisant en terme de fonctionnement urbain avec une concentration du nouveau trafic sur le chemin des Rossignols et sur le chemin de Murles ; ce dernier restant à vocation de déplacements "doux" et de desserte "riverains", il sera à sens unique. La rue Cope Cambes ne sera pas impactée par le projet.

Afin de réduire les incidences liées aux circulations automobiles, le projet global prévoit la réalisation de stationnements collectifs (à hauteur de 0,5 place par logement), en plus du stationnement privatif. Ce stationnement collectif sera ainsi organisé :

- le long des voies primaires,

⁵¹ d'après l'étude hydraulique du secteur 1AU2 "Sous-Mathe – le Claux" réalisée par le BET MEDIAE

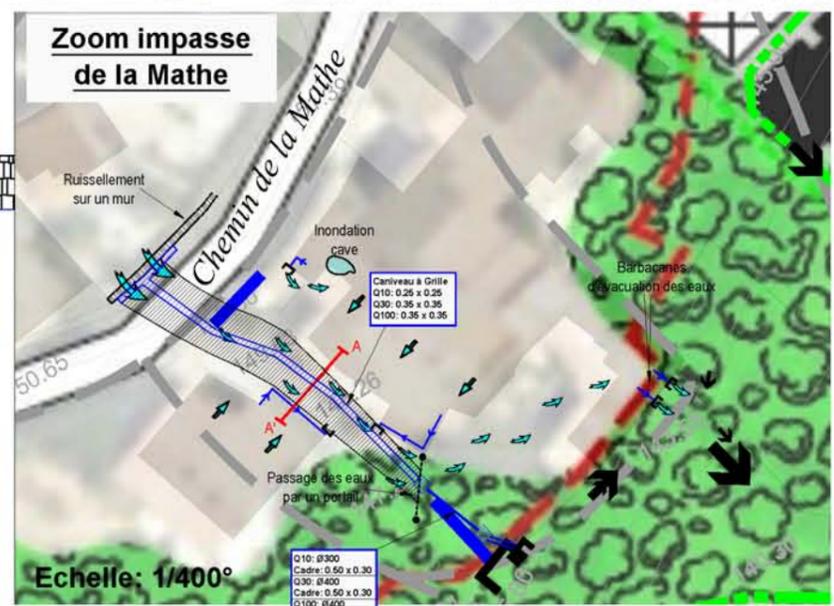
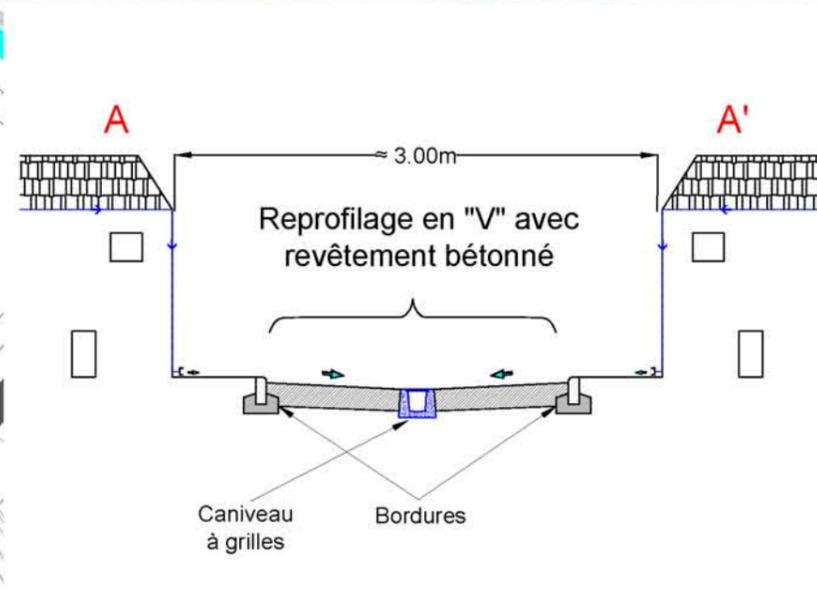
⁵² Le volume des bassins est estimé suivant un ratio de 120 l/m² imperméabilisé. Ce choix est conforme au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune.

Les bassins de rétention du secteur "le Claux" ont été définis suivant des pentes de talus de 2H/1V.

Le bassin du secteur "Sous-Mathe" présente des talus enherbés à 2H/1V et en enrochements (ou gabions) à 1H/1V.

Concernant le bassin de rétention du secteur "route de Viols-le-Fort", du fait de la configuration du site et des emprises disponibles, l'étude hydraulique a retenu l'option d'un bassin enterré inspectable et hydrocurable.

Zone 1AU2 - plan des aménagements hydrauliques projetés (source : MEDIAE)



- en plusieurs ensembles répartis sur les deux parties distinctes du projet "Le Claux" et "Sous-Mathe".

Il est également prévu l'aménagement, au droit du cimetière, d'un parking public d'environ 25 places dédié aux besoins du centre-village.

3. Zone 1AUE "ÉCOPARC Bel-Air"

Le projet "ÉCOPARC Bel-Air" a été lancé dans le cadre d'une ZAC⁵³ approuvée en 2007 ; il a donc fait l'objet d'une **étude d'impact** réalisée en phase création. Ce projet est de plus encadré par des **prescriptions paysagères et environnementales** très strictes. L'impact de ce projet est donc bien maîtrisé avec des mesures compensatoires environnementales qui y ont été intégrées et dont certaines ont déjà été mises en œuvres dans le cadre de la première tranche de réalisation de la ZAC.

Par rapport au règlement initial des zones UE et IINAE du POS (issues du projet de ZAC), le PLU apporte les changements suivants avec donc des incidences nouvelles :

- nouvelles possibilités pour les implantations commerciales,
- réduction du retrait minimum des constructions par rapport à la RD111,
- réduction du retrait minimum des constructions par rapport aux autres voies,
- limitation des emprises au sol,
- augmentation du retrait minimum des constructions par rapport aux limites Nord de la zone,
- dérèglementation du COS.

⁵³ Zone d'Aménagement Concerté

II. rapport de présentation

Principaux changements réglementaires entre le POS et le PLU pour les zones UE et 1AUE de l'ÉCOPARC de Bel-Air

	anciennes règles du POS	nouvelles règles du PLU	incidences positives et négatives
Autorisation des commerces	< 100 m ² de surface de vente	< 300 m ² de surface de vente (sauf en zone 1AUE1a où la surface commerciale n'est pas limitée)	attractivité renforcée du parc d'activités risque de concurrence avec les commerces de proximité des centres urbains perte de la vocation première de l'ÉCOPARC
Retrait minimum des constructions par rapport à la RD111	45 m	30 m	incidences paysagères
Retrait minimum des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques	10 m	jusqu'à 5 m	incidences paysagères
Retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives	10 m	jusqu'à 5 m	incidences paysagères
Retrait minimum des constructions par rapport aux limites Nord de la zone	10 m	20 m	incidences paysagères
Emprise au sol maximale des constructions	non réglementée	70 % (terrains < 4000 m ²) ou 50 % (terrains > 4000 m ²)	maîtrise de l'imperméabilisation des terrains et obligation de conserver un minimum d'espaces libres
COS	0,30 en UE et 140 000 m ² de surface de plancher en IINAE	non réglementé	attractivité renforcée du parc d'activités

À noter que par rapport au périmètre initial de la ZAC, les franges Nord ont été supprimées de la partie constructible et donc classées en zone A2 et N1 ; en effet, ces franges sont soumises à de fortes contraintes topographiques et environnementales. À ce titre, le PLU opère une réduction significative des incidences prévisibles de la ZAC.

4. Incidences du projet œnotouristique du Domaine de Montlobre

Le projet de développement du Domaine de Montlobre prévoit la création d'environ 7 000 m² de surface de plancher dont 2 400 m² sont issus de la réhabilitation de surfaces existantes. La surface de plancher nouvelle représente donc près de 4 600 m² pour un secteur A4 couvrant 2,5 hectares.

Le règlement limite la constructibilité du secteur à 7 500 m², ce qui correspond à un COS de 0,3 environ.

1. Incidences du projet sur les éléments patrimoniaux du site

Le projet a une incidence positive sur les éléments patrimoniaux bâtis existants qui sont préservés et valorisés.

Le bâti existant représente la richesse patrimoniale, architecturale et historique du site. Ce bâti existant est le socle du projet ; ses caractéristiques sont préservées et la mémoire du lieu est conservée.

Le projet privilégie donc le bâtiment dans lequel se trouvait l'ancienne activité pénitencière ainsi que celui situé à l'entrée du site.

Vue actuelle du domaine



La maîtrise de l'échelle du programme architectural est un élément clef du projet ; il s'agit notamment de préserver la cohérence et l'équilibre existants dans la volumétrie et l'emprise des différents éléments, entre la cour centrale et le bâti situé autour notamment.

"Le projet reconstitue une architecture de grandes cours de ferme avec son bâti périphérique. Chaque bâtiment de même modénature que l'existant a sa fonction définie. Le repérage est immédiat. Les alignements sont respectés et l'on trouve différentes séquences privilégiant la convivialité, la rencontre ou la sérénité."

II. rapport de présentation

Perspectives d'ambiance (source : François THOULOZE)



"La délicatesse d'intervention, les matières et les couleurs naturelles (pierre, bois, enduits, badigeons) aux différents tons de terre et de pierre locales offriront une intégration discrète et une pérennité certaine au lieu."

"Les bâtiments neufs respecteront la modénature des bâtiments existants. Les mêmes proportions en hauteur et en largeur.

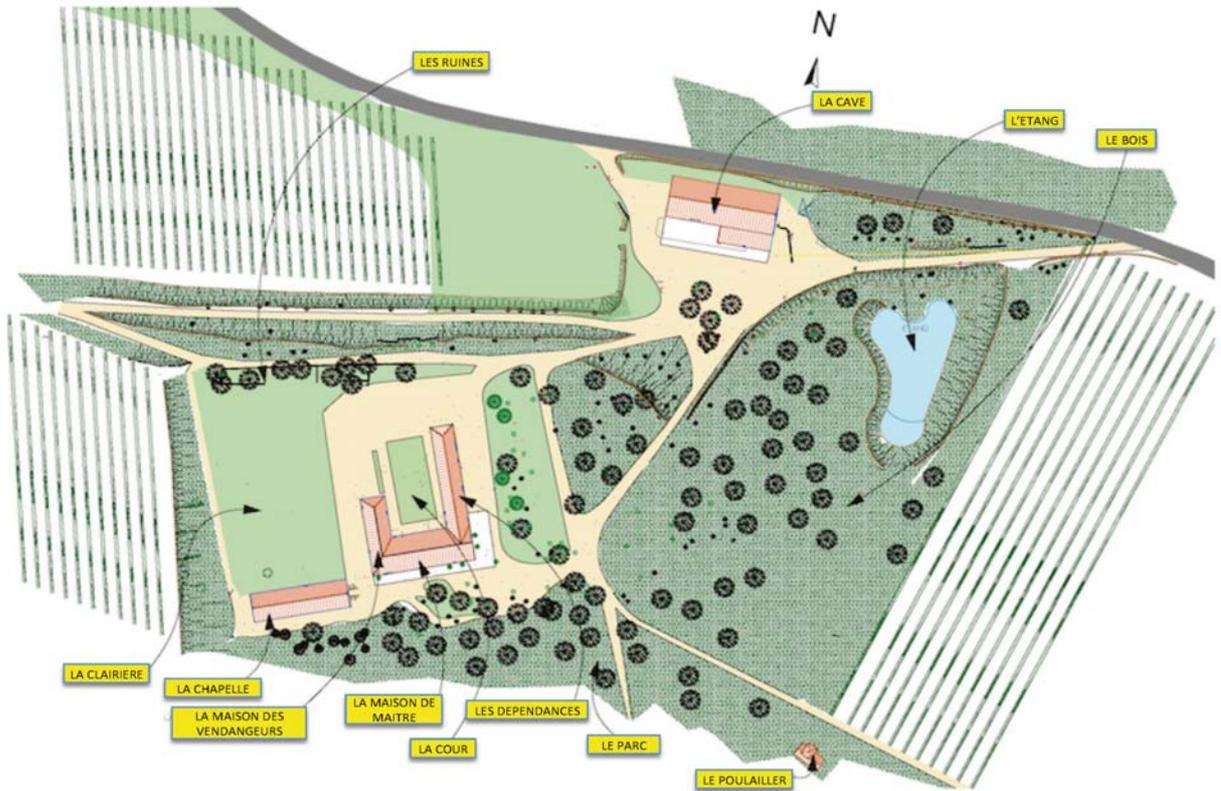
Les mêmes finitions en bois massif délicatement rechapés. Les encadrements des ouvertures et les génoises apparaîtront identiques à celles existantes.

Sans être un plagia, les bâtiments neufs seront exécutés avec des matériaux nobles et authentiques.

L'intervention portera sur une reconstruction à l'identique."⁵⁴

⁵⁴ dossier de présentation du projet de revalorisation du Domaine de Montlobre - M. Hans Walraven, Maître d'Ouvrage, M. Le Breton, Gestionnaire du domaine

État initial sans projet

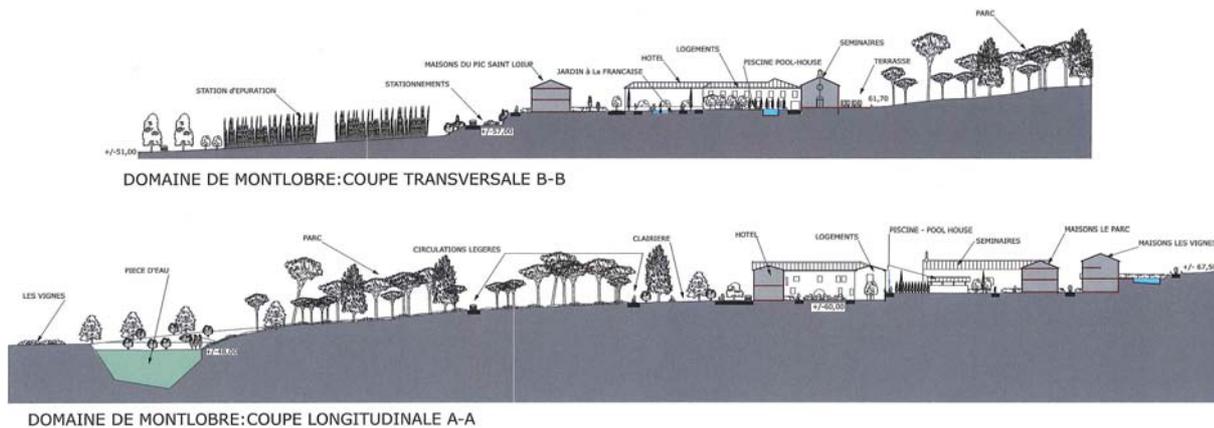


État futur avec projet



II. rapport de présentation

Coupes du projet (source : SCI "Garriguette" / architecte François THOULOZE)



Le projet aura des incidences limitées sur le paysage ; en effet :

- les nouveaux bâtiments sont réalisés en extension des bâtiments existants ou dans un périmètre proche ; il n'y a pas de morcellement du bâti et la composition générale reste simple et compacte ;
- les vues ainsi que les liens entre les différentes typologies d'espaces et de paysages sont préservés ; le projet prend en compte le relief afin de libérer les vues sur le grand paysage (vignoble, reliefs boisés) ;
- le projet respecte la topographie du site en évitant les travaux de déblaiement et/ou de remblaiement ainsi que la création de talus et de soutènements ;
- le projet requalifie et valorise le parc et les pinèdes existants ;
- l'aire de stationnement située en bordure de la RD127 sera généreusement plantée et masquée à la vue ; les parkings sont regroupés et les circulations automobiles sont minimisées.

2. Incidences du projet sur les espaces agricoles et naturels

Le projet entraînera la perte d'environ 1,3 hectare de surface agricole utile ; cet impact concerne les terrains situés au Nord du chemin des Tribes (parcelles n° 37, 38 et 39 en partie). On peut donc considérer que le projet n'entraîne qu'une diminution très mineure du potentiel agricole au regard notamment des surfaces exploitées par les domaines concernés de la Jasse et de Montlobre (260 hectares).

De plus, dans le cadre du projet, les espaces affectés aux activités agricoles sont préservés. **Aucune surface agricole exploitée n'est directement impactée par le projet** et le secteur A4 ne se situe pas en périmètre "AOP".

Le projet va au contraire permettre de dynamiser l'activité agricole des deux domaines en valorisant les productions locales (vins, huile d'olive, etc). De nouvelles plantations de vignes et d'oliviers sont prévues dans le cadre du projet.

Dans le cadre du projet, les bois et garrigues existants seront préservés et valorisés (donc entretenus) avec des sentiers piétonniers et coupe-feu dans le respect du paysage et des milieux naturels. Les incidences du projet sur les milieux naturels sont donc limitées ; la biodiversité du site sera maintenue.

Le projet aura une incidence sur la mare existante sur le site qui sera aménagée en bassin de rétention. Il est toutefois prévu d'y reconstituer une zone humide écologiquement fonctionnelle.

3. Incidences du projet au regard des risques et des nuisances

Le maître d'ouvrage du projet, dans un souci de préservation de l'environnement, a opté pour un assainissement biologique et naturel de type roseaux ou bambous (filtration naturelle sans utilisation de produits chimiques et sans aucune odeur de proximité) ; cette installation sera conforme aux normes réglementaires actuelles.

Le projet sera desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable existant. Les besoins sont estimés à environ 130 m³/j.

Un renforcement de la ligne électrique existante ou la nécessité de créer un poste spécifique seront étudiés.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est prévu la réalisation d'un bassin de rétention au point bas du site, c'est à dire à la place de l'actuel point d'eau naturel (mare). Les volumes de rétention seront faibles car les surfaces imperméabilisées sont minimales par rapport à la superficie totale du projet.

4. Mesures environnementales intégrées au projet

Tous les éléments du bâti existant qui peuvent être sauvegardés seront restaurés à d'autres fins. Les anciens volets, les portes et les ferrures non utilisées seront restaurés et actualisés pour offrir, par exemple, des tables de salle à manger extérieures authentiques (mesure de conservation du patrimoine).

Tous les nouveaux matériaux utilisés à la construction seront choisis de la façon la plus écologique possible : chaux grasse, badigeons, oxydes naturels, terres, bois de récupération ou bois neufs traités avec produits non toxiques, terres cuites, terrazzo à base de chaux et chutes de marbre.

Les nouveaux équipements seront également optimisés écologiquement de même que la gestion des déchets. Les bassins d'épuration et d'infiltration des eaux usées ainsi que le bassin de rétention seront naturellement paysagés. Ils contribueront à la préservation du paysage et au maintien de la biodiversité du site.

Planté de platanes et d'épicéas centenaires, le parc actuel nécessitera une importante réhabilitation. La revalorisation sera patrimoniale et inclura les allées plantées, les parterres, les arbustes en privilégiant les essences méditerranéennes.

Les pinèdes existantes seront également entretenues et valorisées.

5. Incidences des dispositions du PLU sur les espaces naturels et agricoles

Les espaces naturels et agricoles protégés représentent environ **1 420 hectares**⁵⁵, soit 88 % de la surface du territoire communal. Il apparaît donc clairement que le PLU aura pour effet de protéger ces espaces en y limitant ou en y interdisant les possibilités de constructions.

1. Incidences du PLU sur les espaces agricoles

Les espaces agricoles (zones A) sont définis de la manière suivante :

- les vignobles des plaines de Montlobre, du Pujol et de Montcombel classés en secteur A1 dans lequel toute nouvelle construction isolée est interdite ; ce secteur qui représente 166 hectares (soit 28 % de l'ensemble de la zone A) est strictement protégé et permettra de maintenir le potentiel de cultures viticoles en secteur AOC (avec peu d'exploitations concernées) ;
- les secteurs boisés ou cultivés en vignes du Mas Reynard et des Garrigues de Montlobre classés en secteur A2 dans lequel seuls des bâtiments agricoles sont autorisés ; ce secteur qui représente 213 hectares (soit 36 % de l'ensemble de la zone A) va permettre une reconquête viticole pour des terrains qui sont aujourd'hui majoritairement boisés, avec donc une incidence très positive pour les exploitations concernées et la possibilité d'extension des surfaces d'exploitation ;
- les secteurs des plaines de Montarnaud, de la Plaine et de la Prade classés en secteur A3 dans lequel le développement d'exploitations agricoles existantes ou la création de nouvelles exploitations seront possibles ; ce secteur qui représente 216 hectares (soit 36 % de l'ensemble de la zone A) aura une incidence très positive sur la dynamique agricole locale en permettant notamment la diversification des activités (avec de nouvelles possibilités liées au développement d'activités complémentaires⁵⁶) et des productions (maraîchage, polyculture, etc).

Les effets du PLU sur le "blocage" des espaces agricoles sont donc limités ; ils concernent notamment la plaine de la Joncasse (24 hectares) vouée à une extension à long terme de l'urbanisation (classée en secteur A1). Dans ce secteur, les usages agricoles seront maintenus mais sans possibilité d'installation de bâtiments agricoles. Il y est à craindre une multiplication des friches dites spéculatives ; la commune devra donc entamer une réflexion sur ce secteur afin d'y identifier les possibilités de valorisation à court et moyen termes (jardins familiaux, cultures adaptées, etc).

Les incidences du PLU en terme de consommation d'espaces agricoles sont très faibles et concernent :

- le projet de développement du Domaine de Montlobre (secteur A4) qui impactera 1,3 hectare d'espace agricole utile⁵⁷ ;
- l'extension urbaine des Combals (zone 2AU) qui impactera 8,3 hectares d'espace agricole utile ;
- la réservation n° R1 du projet de "Plaine des Sports" qui impactera 3,5 hectares d'espace agricole utile ;
- l'extension urbaine de Lacoste (zone 2AU) qui impactera 0,7 hectare d'espace agricole utile.

⁵⁵ surface déduite des secteurs A4 et N2 faiblement urbanisés

⁵⁶ services, tourisme, commerce

⁵⁷ cf. chapitre B.3.4

La consommation directe d'espaces agricoles induite par le PLU représente donc environ 13 hectares (en ne comptabilisant que ce qui résulte du déclassement d'anciennes zones NC du POS). **Cette incidence est toutefois largement compensée par le fait que globalement, les zones agricoles augmentent de 173 hectares entre le POS et le PLU.**

2. Incidences du PLU sur les espaces naturels

Les espaces naturels sont définis de la manière suivante :

- les grands espaces naturels boisés à enjeux écologiques (Bois de Nasse, Bois de Paturascle, le Pioch, Rouveyroles, l'Arnède, la Peyrade, les Rompudes, la Fenouillède, Puech Morin, la Mosson) classés en secteur N1 ; ce secteur qui représente près de 811 hectares est strictement protégé et donc inconstructible ;
- les espaces naturels faiblement urbanisés (Montcombel, la Fenouillède, Puech Morin, Mas Reynard) classés en secteur N2 ; ce secteur qui représente 3,5 hectares (soit 0,5 % de l'ensemble de la zone N) est soumis au régime de la constructibilité limitée avec des possibilités d'extensions des constructions existantes mais sans changement de destination.

Le PLU aura donc un effet direct et positif sur les espaces naturels grâce à une protection plus stricte que dans l'ancien POS ; **les risques de mitage en particulier seront mieux maîtrisés.**

6. Incidences des dispositions du PLU sur les risques liés aux inondations et au ruissellement pluvial

1. Sur le risque "inondation"

Ce risque majeur est pris en compte dans le PLU à travers notamment l'intégration des dispositions du PPRI applicables sur la commune de Vailhauquès (cf. chapitre A.2.2.)

2. Sur le risque "ruissellement pluvial"

La commune de Vailhauquès se situe sur la partie amont du bassin versant de la Mosson ; elle est soumise à un fort risque de débordements liés au ruissellement pluvial qui peuvent engendrer d'importants dégâts, voire des pertes humaines comme en témoignent les événements dramatiques qui ont eu lieu en 2014 sur le secteur voisin de Grabels / Juvignac. C'est pour cette raison que la commune a engagé l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales (SDEP) dont les préconisations sont reprises dans le PLU.

Le PLU prévoit donc des mesures spécifiques destinées à **limiter l'imperméabilisation des sols et à maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales** :

- obligation de prévoir un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés dans les zones urbaines et à urbaniser,
- obligation de prévoir une rétention commune des eaux pluviales pour les opérations d'ensemble et les projets de construction réalisés sur une assiette foncière supérieure à 4 000 m²,
- préconisation d'une rétention des eaux pluviales à la parcelle soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour toute les constructions nouvelles ;
- emprise au sol des constructions limitée à 40 ou 60 % en zone UD1 (20 % dans la bande de constructibilité secondaire), 40 % en zone UD2 et 20 % en zone UD3.

Dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, le règlement du PLU précise les obligations en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

7. Incidences des dispositions du PLU sur la ressource en eau

Ce chapitre est issu du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial élaboré par la commune de Vailhauquès. Notons que les incidences du PLU sur la ressource en eau sont principalement liées à l'urbanisation existante et future et aux pollutions induites par cette urbanisation. Notons que les risques de pollution concernent notamment :

- les zones urbaines et à urbaniser du village,
- les zones urbaines et à urbaniser de l'ÉCOPARC de Bel-Air,
- la zone à urbaniser du Domaine de Montlobre,
- le secteur A3 de développement agricole,
- le site de la station d'épuration du village (en bordure de la Mosson),
- le site de la future déchetterie (Fenuillède).

La Mosson, exutoire des différents bassins versants de Vailhauquès, représente un milieu récepteur particulièrement sensible à la pollution. On note que la Mosson rejoint indirectement les étangs palavasiens situés à plus d'une dizaine de kilomètres plus en aval. Ce milieu, classé NATURA 2000, se caractérise par un intérêt écologique remarquable.

1. LES DIFFÉRENTS TYPES DE POLLUTION

Nous distinguerons deux types de pollution susceptibles d'être lessivées et entraînées par les eaux pluviales :

- les pollutions accidentelles,
- les pollutions chroniques.

À noter que ce chapitre ne concerne pas les pollutions issues du réseau d'eaux usées qui peuvent rejoindre le réseau pluvial par le biais de déversoirs d'orage ou encore les rejets directs d'eaux usées vers le réseau pluvial.

• POLLUTION ACCIDENTELLE

Ce type de pollution est essentiellement lié aux accidents de poids lourds susceptibles de déverser des produits polluants sur la chaussée et de rejoindre le réseau pluvial.

Sur la commune de Vailhauquès, le transport de matières dangereuses concerne donc essentiellement les routes départementales n° 27E1, 111 et 127E6. La route départementale n° 111 entre Bel-Air et le centre de Vailhauquès représente la voie dont le trafic est le plus conséquent (environ 2 500 à 3 000 véhicules/jour avec un taux de poids-lourds de l'ordre de 3,5 à 4,5 %) et concentre l'essentiel du transport de matières dangereuses et plus globalement du trafic poids-lourds.

Sur Vailhauquès, le Périmètre de Protection Éloignée de la source du Lez s'étend sur toute la moitié Nord de la commune située en rive gauche de la Mosson. Ce secteur présente donc une vulnérabilité forte aux pollutions accidentelles dont le risque, à la vue des caractéristiques géométriques routières et du trafic routier, peut y être considéré comme moyen.

Afin de pallier à un éventuel déversement de matières polluantes sur les sites sensibles, l'aménagement d'espaces de confinement étanches des matières polluantes (volume mort, bief de confinement, etc) sur les principaux exutoires peut y être envisagé.

Cependant, la RD127E6 traversant la moitié Nord de Vailhauquès présente la particularité de n'être longée par un réseau de recueil des pluvio-lessivats que de manière très ponctuelle du fait de la topographie. Ainsi, les eaux se déversent vers les talwegs et les fossés situés en contrebas de la voie.

Nous distinguerons également parmi les sources de pollution accidentelles les activités diverses industrielles et les stations-services. La Ville de Vailhauquès n'est pas concernée par l'activité industrielle et ne dispose d'aucune station service. Ce risque est donc relativement faible.

Concernant l'ÉCOPARC de Bel-Air, si le trafic y est notable avec un important taux de poids-lourds notamment lié au SDIS, les eaux transitent vers des ouvrages de rétention avant leur renvoi vers le ruisseau du Rieu de Querelle. Les pluvio-lessivats font donc l'objet d'un pré-traitement.

• POLLUTION CHRONIQUE

(1) Principales voies de communication

Il s'agit de la pollution diffuse, lessivée par temps de pluie et entraînée par les eaux de ruissellement. On distinguera les particules de l'atmosphère qui sont entraînées par la pluie et la pollution résultant du lessivage des surfaces urbaines (voiries, toiture, cours, espaces verts, etc).

Cette pollution concerne essentiellement :

- les corps flottants,
- les matières oxydables,
- les matières en suspension,
- les métaux lourds,
- les micropolluants organiques (en particulier les hydrocarbures).

Les toitures représentent la surface la plus importante du ruissellement dans les agglomérations urbaines. Cependant les apports de MES et de matières oxydables par les eaux de toitures ne représentent que 10 à 40 % des apports totaux.

La circulation routière est la source principale de pollution liée aux ruissellements urbains. Cette pollution s'accumule au droit des chaussées et des parkings. Elle est liée essentiellement à l'usure des pneumatiques, au dépôts des graisses, hydrocarbures et métaux lourds qui se fixent sur les particules fines lessivées par temps d'orage.

Le guide technique "Pollution d'origine routière – conception des ouvrages de traitement des eaux" publié par le SETRA en août 2007 donne des charges unitaires annuelles de polluants (notamment MES, DCO, Zn, Cu, Cd, HAP et hydrocarbures) en fonction de la surface de chaussée et du trafic routier.

Les principaux axes de circulation qui génèrent les trafics les plus importants sont les principales sources de pollution. Nous recensons :

- la départementale 27E1,
- la départementale 111,
- la départementale 127E6.

Suivant les caractéristiques de ces voies et leur desserte, les trafics mesurés par le Conseil Général de l'Hérault sont les suivants :

- RD111 tronçon Bel-Air / Vailhauquès : environ 2 500 à 3 000 véhicules / jour,
- RD111 tronçon Vailhauquès / Montarnaud : environ 1 500 véhicules / jour.

Concernant les RD127E6 et RD27E1, aucune donnée n'est disponible sur ces axes. S'agissant de voies secondaires, leur trafic a été sécuritairement estimé à 1 500 véhicules / jour.

Concernant les voies secondaires (routes communales), leur trafic est trop faible pour que la pollution chronique soit significative.

Afin de pouvoir estimer les concentrations brutes des différents polluants dans les pluvio-lessivats, un calcul a été établi⁵⁸. Ce calcul a été réalisé, pour la période de pointe, sur la base d'une pluie susceptible de lessiver la chaussée. La pluie retenue correspond à une pluie biennale de 24 heures (soit 55 mm).

On peut ainsi constater par rapport aux classes de qualité indiquées dans le guide technique du SETRA que les pollutions d'origine routière respectent l'atteinte de la

⁵⁸ cf. SDAP

classe 1A sur la quasi-totalité des bassins versants que ce soit sur les concentrations moyennes annuelles où sur un pic pendant la pluie de référence.

Le long des principaux axes, le réseau pluvial devra préférentiellement être aménagé avec des fossés enherbés permettant de ralentir les éventuelles pollutions accidentelles et piéger une partie de la pollution chronique.

(2) Zones urbaines

Les zones urbaines et notamment les espaces publics (parcs, places, parkings, voiries secondaires, etc) sont vecteurs de flux de pollution non négligeable.

Ces polluants sont recueillis et transportés par les eaux de pluie jusqu'aux cours d'eau principaux (Mosson, Arnède, Combals, etc) directement ou indirectement via les réseaux pluviaux bordant les principales voies de communication.

Sur Vailhauquès, les RD111 et RD127E6 et leurs ouvrages hydrauliques maillent le centre urbain et garantissent l'évacuation des matières polluantes vers les cours d'eau précédemment citées.

Sur les secteurs récemment urbanisés, les bassins de rétention visant à compenser l'urbanisation recueillent l'ensemble des pluvio-lessivats de ces lotissements. Ces ouvrages, via un effet de décantation, assurent un prétraitement efficace et non négligeable sur les flux de polluants générés par ces zones urbaines.

2. LES MOYENS DE TRAITEMENT

Les différentes formes de polluants décrits ci-dessous (pollution chronique) se fixent pour la plupart aux particules. Ainsi différentes études ont permis de montrer que :

- la DCO était de l'ordre de 80 à 90 % particulaire,
- les hydrocarbures étaient de l'ordre de 85 à 95 % particulaire,
- les métaux lourds présentaient un pourcentage supérieur à 95 % particulaire.

Ainsi, une partie importante de cette pollution peut être piégée par décantation. L'efficacité de la sédimentation est tributaire de la vitesse d'écoulement. Ainsi, les bassins de décantation qui permettent de réguler les débits avant rejet et qui offrent une surface de décantation importante, sont les plus efficaces en terme de sédimentation.

Ces bassins de décantation peuvent également être aménagés afin de piéger une éventuelle pollution accidentelle dans les zones sensibles.

Les fossés enherbés présentent également un rôle significatif pour le traitement de la pollution chronique. Afin d'éviter les relargages des polluants piégés, en période de forts débits, il faut un linéaire suffisant d'environ 100 mètres de fossé. Plus la pente sera faible, plus le fossé présentera un rôle de décantation.

Par ailleurs, ces fossés enherbés permettent également de ralentir la propagation d'une éventuelle pollution accidentelle et ainsi d'en faciliter la collecte.

Exemple d'aménagements de fossés enherbés en zone urbaine



Ces moyens de traitement permettent de limiter considérablement les risques de pollution chronique et/ou accidentelle ; ils seront mis en œuvre notamment dans le cadre de l'urbanisation des zones 1AU.

3. SYNTHÈSE

La pollution liée aux ruissellements pluviaux générés en milieu urbain ou au droit d'axes de circulation importants est relativement conséquente et ne doit pas être négligée.

Il convient donc de tenir compte de cette pollution dans le cadre des extensions d'urbanisation. Ainsi, les dispositifs pluviaux à mettre en œuvre devront être suffisamment efficaces afin de pouvoir abattre une partie de la pollution générée en cohérence avec les objectifs de qualité fixés par la réglementation en vigueur.

Pour les zones urbanisées sur lesquelles des aménagements seront également prévus, compte tenu des emprises parfois limitées en milieu urbain, il n'est pas toujours envisageable de créer des dispositifs de traitement des pollutions.

Toutefois, dans la mesure du possible, les dispositifs seront conçus de manière à optimiser le traitement de la pollution. Ainsi, lorsque les emprises le permettent, les collecteurs seront systématiquement conçus sous forme de fossés enherbés, largement plus efficaces que les dispositifs revêtus (béton) vis-à-vis de la pollution.

Le long des principaux axes, le réseau pluvial devra préférentiellement être aménagé avec des fossés enherbés permettant de ralentir les éventuelles pollutions accidentelles et piéger une partie de la pollution chronique.

Les voiries principales et secondaires, ainsi que les espaces publics devront faire l'objet d'un entretien régulier afin d'éviter les "relargages massifs" et de fortes concentrations de matières polluantes dès le début d'un épisode pluvieux.

L'éventuelle utilisation de produits d'entretien des espaces verts (parcs, jardins publics, etc) et plus globalement de l'ensemble des zones végétalisées (fossés enherbés, noues, bassins de rétention, etc) devra répondre aux normes françaises et européennes et aux objectifs de qualités et critères d'utilisation énoncés dans toutes les réglementations en vigueur.

C. ÉVOLUTION DES SURFACES

Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	POS approuvé 2002 (y/c M n°2 2010)		nouveau PLU 2017	
	superficie (ha)	% (arrondi)	superficie (ha)	% (arrondi)
UA	3,8		3,8	
UD	101,1		124,6	
UE	7,6		26,6	
total zones U	124,3	7	155,0	10
IINA + INAZ / 1AU	22,6		7,2	
IINAE/1AUE	43,0		17,3	
total zones NA / 1AU "non bloquées"	65,6	4	24,5	2
INA / 2AU	13,3		10,9	
total zones NA / 2AU "bloquées"	13,3	1	10,9	1
total zones NA / AU	78,9	5	35,4	2
NC / A	432,7	27	605,5	37
ND / N	1001,5	61	821,1	51
Espaces boisés classés (EBC)			303,0	
SUPERFICIE COUVERTE	1626,5 (POS) – 1617,0 (PLU)		100 %	

L'évolution des surfaces entre le POS et le PLU appelle les observations suivantes :

■ **Les zones urbaines augmentent de plus de 30 hectares** ce qui s'explique par les évolutions suivantes :

- intégration de la ZAC des Planes et du Péras (zone INAZ) en zone UD ; cette ZAC est aujourd'hui achevée ;
- intégration de la partie aménagée de la ZAC de Bel-Air (zone IINAE) en zone UE ;
- classement en zone UD des quartiers récemment urbanisés (Les Plans, le Mas Castel, Lacoste) et classés au POS en zone IINA ;
- intégration en zone urbaine des "coulées vertes" de la Combe de Ricome et du ruisseau du Valada.

■ **Les zones d'urbanisation future à court et moyen termes diminuent sensiblement** (- 15,4 hectares pour les zones à vocation d'habitat et - 25,7 hectares pour les zones à vocation économique).

Pour les zones à vocation d'habitat, cette évolution s'explique par le déclassement mentionné précédemment et par le fait que la commune souhaite différer l'urbanisation de certaines zones (Champ de Roger, les Combals, Champs de Lacoste) tant que les projets urbains jugés "prioritaires" ("Nouveau Centre", Sous-Mathe) n'auront pas été réalisés.

Les zones à urbaniser "bloquées" voient leur surface légèrement diminuer par rapport à l'ancien POS (- 2,4 hectares).

II. rapport de présentation

Pour les zones à vocation économique, cette évolution s'explique par l'avancement de la réalisation de l'ÉCO-PARC de Bel-Air. La partie aménagée de cette zone d'activités couvre aujourd'hui près de 27 hectares.

■ **Les zones agricoles augmentent de près de 173 hectares.** Il s'agit d'une évolution significative du PLU qui prend mieux en compte le potentiel agricole du territoire. En effet, certains secteurs de garrigues classés en zone ND au POS ont été déclassés en zone A car ils sont situés dans un périmètre de "reconquête viticole" (avec classement en zone AOP). La délimitation des zones agricoles s'est appuyée sur une analyse fine du territoire qui n'avait pas été faite dans le cadre de l'ancien POS.

■ Enfin, les zones naturelles diminuent sensiblement au profit des zones agricoles notamment.

■ En conclusion, l'évolution des surfaces entre le POS et le PLU sont notables mais l'équilibre entre le territoire de l'urbain⁵⁹ et le territoire agricole et naturel⁶⁰ reste bien préservé :

- dans le POS, le territoire de l'urbain représentait 12,5 % contre 87,5 % pour le territoire agricole et naturel ;
- dans le nouveau PLU, le territoire de l'urbain représente 12,2 % contre 87,8 % pour le territoire agricole et naturel.

Le maintien de cet équilibre montre bien que les objectifs du PLU en terme de développement durable ont bien été respectés.

⁵⁹ zones U et NA/AU

Pour le PLU, l'urbanisation isolée des zones N2 ainsi que la zone A4 du Domaine de Montlobre ont été comptabilisées dans le territoire de l'urbain.

⁶⁰ zones NC/A et ND/N

Pour le PLU, l'urbanisation isolée des zones N2 ainsi que la zone A4 du Domaine de Montlobre ont été comptabilisées dans le territoire de l'urbain.

département de l' **Hérault**

communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**

commune de **Vailhauquès**

D

L

> Plan Local d'Urbanisme



II.

Rapport de présentation additif

> PLU

approuvé par DCM du :
13 avril 2017

> 1^{ère} modification

approuvée par DCM du :
19 février 2020

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. Présentation de la modification.....	5
1. Les modifications apportées au règlement écrit applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air »	5
2. Les autres adaptations mineures et corrections apportées au règlement écrit.....	7
3. Les autres adaptations mineures apportées au PLU	9
4. L'intégration de la nouvelle servitude liée aux canalisations de transport de gaz naturel (AP n° DREAL-2018-34-107).....	9
2. Justifications de la modification et ses incidences	11
1. Justification des modifications apportées au règlement applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air »	11
2. Justification des autres adaptations mineures et corrections apportées au règlement écrit	15
3. Justification du projet de modification au regard des orientations du PADD du PLU approuvé	17
4. Incidences des modifications envisagées	18

INTRODUCTION

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme, la commune de VAILHAUQUÈS (département de l'Hérault) a mis en œuvre une procédure de modification (la 1^{ère}) de son PLU, **Plan Local d'Urbanisme** approuvé en date du 14 décembre 2016.

La présente modification a pour objet d'apporter au document d'urbanisme des modifications visant, notamment, à améliorer son application.

Ces modifications concernent le règlement du PLU qui mérite une réécriture sur la ZAE « ÉCOPARC de Bel-Air » (zones UE et 1AUE) et qui doit être adapté, précisé et corrigé de certaines erreurs matérielles qui sont apparues dans le cadre de demandes d'autorisation d'urbanisme récentes.

La présente modification vise également à :

- **supprimer les réservations n° R2a et n° R4,**
- **apporter des adaptations mineures au règlement écrit et à l'OAP de la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe »,**
- **intégrer la nouvelle servitude liée aux canalisations de transport de gaz naturel (AP n° DREAL-2018-34-107).**

Selon le code de l'urbanisme, une procédure de modification soumise à enquête publique (modification dite « de droit commun ») doit être engagée lorsqu'elle a pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

La présente modification qui :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne vise pas à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

doit faire l'objet d'une **enquête publique** avant son approbation par le conseil municipal.

Le projet de modification est notifié, avant l'enquête publique, aux personnes publiques associées ou consultées : préfet, président de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup, président du Conseil Départemental de l'Hérault, président du Conseil Régional Occitanie, président de la chambre de commerce et d'industrie, président de la chambre des métiers, président de la chambre d'agriculture.

II. rapport de présentation additif

Le présent dossier de modification comprend les pièces suivantes :

- le **PADD** du PLU approuvé (pièce I. inchangée) ;
- un **rapport de présentation additif** expliquant les changements prévus, leurs justifications ainsi que leurs incidences (pièce II.) ;
- le **règlement écrit** et les **orientations d'aménagement et de programmation** modifiés (pièces III.) ;
- les **plans de zonage** modifiés (pièces IIIa/b/c.) ;
- la **liste des emplacements réservés** et **des servitudes d'utilité publique** modifiée (pièce IV) ;
- les **plans des servitudes d'utilité publique** modifiés (pièces IVa/b.).

1. Présentation de la modification

1. Les modifications apportées au règlement écrit applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air »

Les modifications concernent les articles 3 (DG), 4 (DG), UE2, UE6, UE7, UE9, UE11, 1AUE2, 1AUE6, 1AUE7, 1AUE9, 1AUE11.

- **Article 3 des dispositions générales, règles applicables à l'ensemble des zones**

- *rédaction avant modification*

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations, justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les lotissements d'activités.

- *rédaction après modification*

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations, justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les zones UE et 1AUE du PLU.

- **Article 4 des dispositions générales, règles applicables à l'ensemble des zones**

- *rédaction avant modification*

Une compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées est obligatoire pour les projets de construction réalisés sur une assiette foncière supérieure à 1 000 m².

- *rédaction après modification*

Une compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées est obligatoire pour les projets de construction réalisés sur une assiette foncière supérieure à 1 000 m². Ces dispositions ne concernent pas les zones UE et 1AUE du PLU.

- **Article UE2**

- *rédaction avant modification*

Les constructions à usage de commerce sont admises sous condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².

- *rédaction après modification*

Les constructions à usage de commerce sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité principale autre que commerciale.

- **Article 1AUE2**

- *rédaction avant modification*

Les constructions à usage de commerce sont admises sous condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m². Cette disposition ne s'applique pas au sous-secteur AUE1a dans lequel les commerces sont autorisés sans condition de surface.

- *rédaction après modification*

Les constructions à usage de commerce sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité principale autre que commerciale.

- **Articles UE6/1AUE6**

- *rédaction avant modification*

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 30 mètres minimum de l'axe de la RD111,

II. rapport de présentation additif

- 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette et justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.
- *rédaction après modification*

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

 - 20 mètres minimum de l'axe de la RD111,
 - 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si ce retrait est justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.
 - **Articles UE7/1AUE7**
- *rédaction avant modification*

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 10 mètres ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette et justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.

Le recul minimal est de 20 mètres pour les limites séparatives situées en bordure Nord de la zone.

Les aires de stockage et de dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur ; cet espace doit être végétalisé et planté d'arbres de haute tige.
- *rédaction après modification*

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 10 mètres ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette et justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.

En bordure Nord de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives extérieures de la zone d'au moins 20 mètres.

Les aires de stockage et de dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur ; les abords de cet espace doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.

 - **Articles UE9/1AUE9**
- *rédaction avant modification*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

 - 70 % de la superficie du terrain d'assiette pour les parcelles d'une surface inférieure à 4 000 m²,
 - 50 % de la superficie du terrain d'assiette pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 4 000 m².
- *rédaction après modification*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette.

 - **Articles UE11/1AUE11**
- *rédaction avant modification*

Talus

Ils doivent être plantés. Les murs de soutènement sont autorisés aux conditions suivantes :

 - utilisation de béton architecturé, de gabions de pierre naturelle, de murets en pierre naturelle ou d'enrochements,

- hauteur limitée à 1,50 mètre.

Toitures

Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

- *rédaction après modification*

Talus

Ils doivent être plantés. Les murs de soutènement sont autorisés aux conditions suivantes :

- utilisation de béton architecturé, de gabions de pierre naturelle, de murets en pierre naturelle ou d'enrochements,
- hauteur limitée à 2,50 mètres ; exceptionnellement, une hauteur supérieure des murs de soutènement pourra être admise au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si cette hauteur est justifiée par les contraintes techniques du projet.

Toitures

Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment, sauf dans le cas d'un projet intégrant une installation photovoltaïque.

- **Articles UE13/1AUE13**

- *rédaction avant modification*

Traitement des talus

Les dénivelés seront traités par des talus plantés d'arbres et d'arbustes. Ils présenteront une pente maximum de 33 % (3/1).

- *rédaction après modification*

Traitement des talus

Les dénivelés liés aux aménagements et aux constructions seront traités par des talus plantés d'arbres et d'arbustes. Ils présenteront une pente maximum de 45 % (1/1).

2. Les autres adaptations mineures et corrections apportées au règlement écrit

- **Les adaptations apportées au règlement écrit et à l'OAP de la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe »**

Ces adaptations sont rendues nécessaires au regard du projet d'aménagement en cours d'élaboration.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe » est modifiée comme suit :

- rectification mineure du tracé de la trame verte en limite Ouest de la zone ;
- réduction de la trame verte située en limite Nord de la zone (remplacée par la prescription « éléments végétaux à conserver »)
- changement du statut donné à l'ancien chemin de Murles ; la circulation sur ce chemin pourra se faire à double sens et non plus seulement à sens unique ;
- suppression du jardin public sur la parcelle AC2 ; cette parcelle pourra donc être construite et intégrée à l'une des opérations d'aménagement d'ensemble prévues dans la zone (modification de l'article 1AU2 en conséquence) ;
- suppression de l'espace vert public et des jardins potagers prévus en limite Ouest de la zone, en bordure du centre-village ; ces espaces sont relocalisés à l'extérieur du périmètre de la zone à urbaniser (en frange Est) ;
- suppression du parking « centre-village » prévu sur la parcelle AC1 ; ce parking est délocalisé au droit de l'église ;
- rectification mineure du tracé des cheminements doux et de l'emprise de l'espace vert prévu en bordure de la route de Viols-le-Fort ; cet espace vert ne fera plus office de

II. rapport de présentation additif

- rétention puisque celle-ci est prévue, en souterrain, sur le macro-lot C des logements collectifs (parcelle AC1) ;
- suppression des macro-lots A et B mentionnés au schéma de composition ; le macro-lot C (parcelle AC1) est conservé pour la réalisation d'un programme de logements collectifs ;
- réduction de 10 à 5 mètres de la marge de retrait imposée en limite Est de la zone (modification de l'article 1AU7 en conséquence) ;
- suppression de l'interdiction des déblais et remblais supérieurs à 0,60 mètre pour les macro-lots prévus en secteur « C » ;
- modification des conditions de mise en œuvre des projets (en cohérence avec le règlement écrit – article 1AU2) ; les opérations d'ensemble ne sont plus limitées à deux au maximum ;
- actualisation du programme de construction indicatif ; l'objectif de densité minimale reste toutefois inchangé (80 logements au minimum) de même que la répartition des logements (50 % de logements individuels / 50 % de logements individuels en accession abordable et/ou de logements collectifs) ;
- modification de la contribution à la diversité de l'offre en logements ; la part minimale de 20 % de petits logements est élargie aux logements comprenant 3 pièces et moins.

Des adaptations du règlement écrit sont également prévues pour la zone 1AU2.

L'article 1AU2 est modifié comme suit :

- *rédaction avant modification*

Dans le secteur 1AU2

Il peut être réalisé une ou deux opérations d'ensemble au maximum respectant les orientations d'aménagement et de programmation.

- *rédaction après modification*

Dans le secteur 1AU2

Il peut être réalisé plusieurs opérations d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation.

L'article 1AU7 est modifié comme suit :

- *rédaction avant modification*

En secteur 1AU2

Le recul minimal est de 10 mètres pour les limites séparatives situées en bordure Est de la zone (en limite avec la zone N – partie "Le Claux").

- *rédaction après modification*

En secteur 1AU2

Le recul minimal est de 5 mètres pour les limites séparatives situées en bordure Est de la zone (en limite avec la zone N – partie "Le Claux").

L'article 1AU9 est modifié comme suit :

- *rédaction avant modification*

En secteur 1AU2

L'emprise au sol des constructions est fixée à 20 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble. Cette emprise au sol maximale peut être globalisée et ventilée par lot ou macro-lot sur l'ensemble du périmètre de chaque opération d'ensemble.

- *rédaction après modification*

En secteur 1AU2

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 40 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble en secteur 1AU2,
- 60 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble en sous-secteur 1AU2a.

Cette emprise au sol maximale peut être globalisée et ventilée par lot ou macro-lot sur l'ensemble du périmètre de chaque opération d'ensemble.

3. Les autres adaptations mineures apportées au PLU

- **La suppression de la réservation n° R4**

L'emplacement réservé n° R4 destiné à la réalisation d'un espace public paysager d'entrée de village avec stationnement est supprimé. Cette réservation se situait en bordure du Chemin Neuf, parcelle n° AE142.

- **La suppression de la réservation n° R2a**

L'emplacement réservé n° R2a destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement est supprimé. Cette réservation se situait en bordure de la route de Viols-le-Fort, parcelle n° AC1 ; conformément aux orientations du PADD, la création de ce parking public est toujours prévue dans le cadre du projet d'aménagement du Claux mais à un autre emplacement, proche de l'église.

- **Le rétablissement de l'ancienne réservation n° C6 du POS (ancien chemin de Murles)**

Il est prévu de rétablir l'ancienne réservation du POS destinée à l'élargissement à 8 mètres de l'ancien chemin de Murles, entre le croisement avec le chemin de la Mathe et le croisement avec le chemin des Rossignols (au droit de la zone 1AU2).

4. L'intégration de la nouvelle servitude liée aux canalisations de transport de gaz naturel (AP n° DREAL-2018-34-107)

Cette nouvelle servitude d'utilité publique « I4 » est intégrée au PLU ; la liste des servitudes d'utilité publique et les plans des servitudes d'utilité publiques sont ainsi actualisés.

2. Justifications de la modification et ses incidences

Les modifications envisagées n'impactent pas les orientations du PADD. De même, elles n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

1. Justification des modifications apportées au règlement applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air »

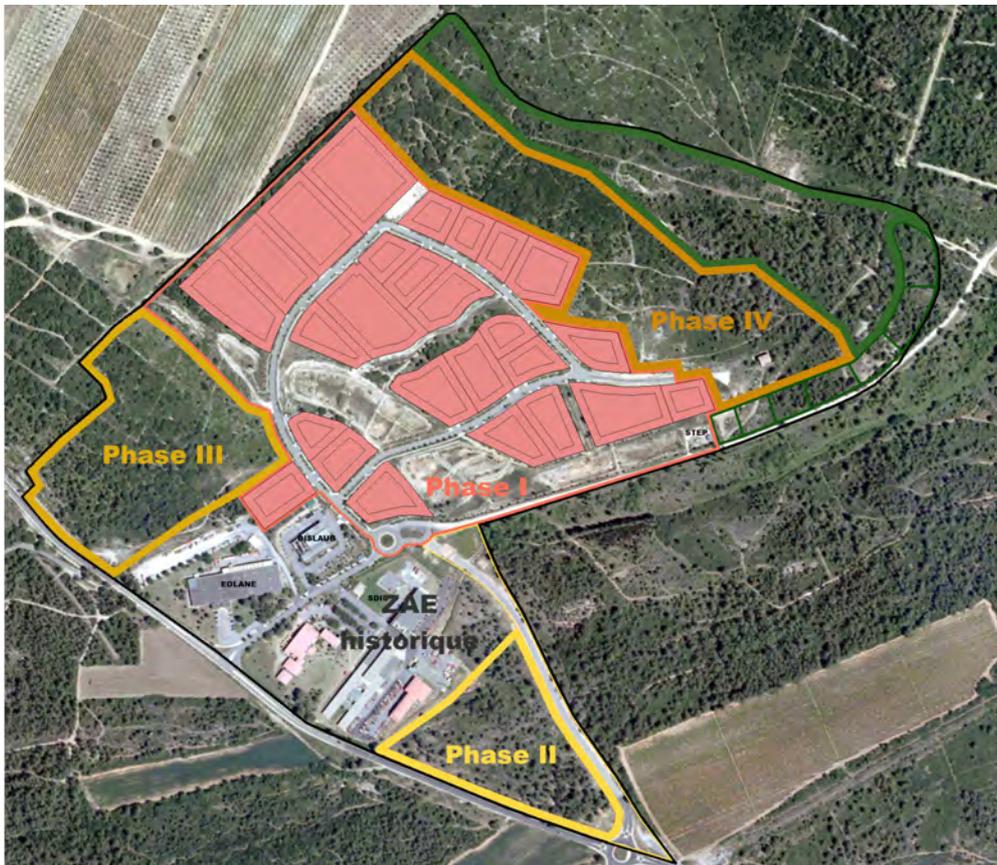
Globalement, les modifications apportées aux zones UE et 1AUE principalement, visent à corriger, préciser et à adapter le règlement du PLU approuvé en 2017 en tenant compte des difficultés qui sont apparues lors de son application, dans le cadre de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme récentes.

Certains projets d'implantation d'entreprises sur l'ÉCOPARC de Bel-Air se sont heurtés aux règles d'urbanisme du PLU jugées trop strictes au regard notamment des contraintes topographiques affectant une grande partie de la zone d'activités. Certains projets économiques ont été abandonnés à cause de problèmes d'implantation de bâtiments et de surcoûts (voir notamment les surcoûts induits par les contraintes des murs de soutènement).

L'ÉCOPARC de Bel-Air est une zone d'activités en plein développement ; **elle représente un espace économique prioritaire à l'échelle du territoire du Grand Pic Saint-Loup.**

À ce jour, l'ÉCOPARC de Bel-Air achève sa première phase d'aménagement ; les phases 2, 3 et 4 restent à réaliser. Les demandes actuelles sont très hétéroclites et portent principalement sur des activités liées à l'artisanat, à la petite industrie et aux activités de services.

Phasage de réalisation de la ZAC de Bel-Air



- **Présentation de l' « ÉCOPARC – Bel-Air » (d'après le diagnostic socio-économique du SCoT du Grand Pic Saint-Loup)**

Le parc d'activités « ÉCOPARC – Bel-Air » à Vailhauquès s'étendra à terme sur une superficie d'environ 50 hectares. Il se trouve à proximité directe de l'A750 et du futur dernier tronçon du LIEN qui reliera l'A750 à l'A9.

Compte tenu de sa localisation en discontinuité de l'urbanisation existante, un soin particulier est porté à l'intégration paysagère de ce parc d'activités dans son environnement. Plus généralement, l'ÉCOPARC de Bel-Air a été conçu comme un espace pour une économie durable, conciliant efficacité économique, bien-être des usagers et qualité environnementale. Sa réalisation a été encadrée afin de minimiser l'impact écologique sur les sols, la végétation et l'écoulement des eaux pluviales, selon des prescriptions environnementales strictes (réutilisation des matériaux extraits, etc). Ainsi, même si cette zone ne se limite pas stricto sensu à des activités éco-responsables, l'accent est cependant mis prioritairement sur les entreprises travaillant dans les domaines des énergies renouvelables, de l'éco-construction et des filières agro-alimentaire et agro-biotechnologique.

Une première phase d'aménagement, correspondant à la mise en vente d'environ 25 parcelles, a été réalisée en 2009 et les premières implantations sont intervenues en 2010. Après un premier décollage de la commercialisation qui s'est malheureusement suivi d'une période plus atone (crise économique, report de la réalisation du dernier tronçon du LIEN), la commercialisation de ce parc d'activités repart depuis quelques mois. Trois phases ultérieures d'aménagement sont envisagées dans le temps au gré de la vitesse de commercialisation de la première tranche.

Les aménagements des phases 2, 3 et 4 étant conditionnées aux demandes des entreprises qui s'exprimeront au moment de leur aménagement, un volume d'environ 50 à 60 parcelles commercialisables est envisagé sur ce site. Sur la première phase aménagée, la taille des parcelles varie de 2 200 à 10 800 m² pour être en capacité de répondre aux différentes typologies de demandes exprimées par les entreprises désireuses de s'implanter.

Il est à noter la présence sur ce site du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault qui rassemble plus de 200 emplois.

Pour accompagner le développement des entreprises sur l'ÉCOPARC de Bel Air, la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup cherche à développer les services aux entreprises. Dans ce cadre, un restaurant-hôtel s'est d'ores et déjà implanté sur la zone et de nouveaux services seront mis en œuvre progressivement en fonction des attentes plus spécifiques des sociétés présentes sur place.

Vue d'ensemble sur l'ÉCOPARC de Bel-Air
(en pointillé rouge, le périmètre indicatif des zones UE/1AUE)



- **Justification des modifications au regard des besoins et des contraintes à prendre en compte pour le développement futur de l' « ÉCOPARC – Bel-Air »**

Outre les précisions et les adaptations règlementaires mineures concernant les articles 3 et 4 des dispositions générales – règles applicables à l'ensemble des zones, les modifications visent à répondre aux besoins suivants :

- **Optimiser l'assiette foncière disponible dans les secteurs 1AUE1a situés en bordure de la RD111 en réduisant le recul minimal de 30 à 20 mètres par rapport à la voirie ;** Initialement fixé à 45 mètres (POS), ce recul avait déjà été réduit à 30 mètres lors de la révision du PLU mais cette distance reste préjudiciable à l'aménagement et à la commercialisation du triangle d'entrée Sud, future « vitrine » de l'ÉCOPARC.

Le recul à 20 mètres se justifie par :

- le fait que les premières constructions édifiées (SDIS) sont à une distance de la voie inférieure à 20 mètres,
- le fait que la problématique de l'intégration paysagère de l'ÉCOPARC est prise en compte par ailleurs (hauteurs et aspects extérieurs des constructions notamment),
- le fait que cette réduction de la distance de retrait des constructions ne remet pas en cause les principes de l'orientation d'aménagement qui prévoit « une frange urbaine à structurer afin de limiter l'impact visuel depuis la RD111 »,
- le fait que les emprises foncières acquises par le Conseil Départemental de l'Hérault le long de la RD111 (15 mètres) garantissent déjà un recul minimum de 15 mètres ;

- **Permettre aux entreprises d'utiliser toute la surface de plancher disponible pour leurs constructions** (surface de plancher fixée à 50 % de la superficie des lots d'après le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC) ;

Le PLU fixait une emprise au sol maximale différenciée selon la taille des parcelles (70 % pour les parcelles inférieures à 4 000 m² et 50 % pour les parcelles supérieures ou égales à 4 000 m²).

Il s'avère que cette emprise au sol maximale notamment pour les grandes parcelles, ne permet pas d'utiliser la surface de plancher disponible ; le CES est d'autant plus limitatif que la parcelle est contrainte par une topographie accidentée nécessitant, par exemple, l'aménagement de rampes d'accès, de stationnements semi-enterrés ou d'installations annexes comptant dans l'emprise au sol.

Une emprise au sol maximale de 70 % permettra de répondre aux besoins futurs en cohérence avec les surfaces de plancher autorisées par la ZAC.

- **Améliorer la faisabilité des projets en réduisant le niveau de contraintes sans remettre en cause les objectifs d'intégration paysagère et de qualité environnementale ;**

Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des espaces libres sont ainsi réécrites afin notamment :

- de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments ; bon nombre d'acquéreurs potentiels envisagent, pour rentabiliser leur projet, de réaliser un bâtiment plus grand que leurs propres besoins (avec une partie en location) et équipé d'une toiture photovoltaïque ;
- de limiter les coûts liés à l'aménagement des terrains à forte pente en permettant la réalisation de murs de soutènement plus hauts (jusqu'à 2,50 mètres au lieu de 1,50 mètre) et de talus plus pentus (jusqu'à 45 % de pente au lieu de 33 %), ce qui permet d'optimiser l'utilisation de la parcelle ;
- de n'imposer la végétalisation des aires de stockage et de dépôts que sur les abords de ces espaces.

- **Justification des modifications au regard de la nécessité de mettre le PLU de Vailhauquès en compatibilité avec le SCoT du Grand Pic Saint-Loup**

Le SCoT du Grand Pic Saint-Loup a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 08 janvier 2019.

Le SCoT intègre en annexe du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui fixe les grands principes d'implantation des activités commerciales sur le territoire du Grand Pic Saint-Loup. Ces grands principes sont :

- de privilégier l'implantation des commerces de moins de 300 m² de surface de vente au sein des centralités urbaines ;
- de développer l'offre commerciale de moyenne surface (entre 300 et 1 500 m² de surface de vente) dans les secteurs d'implantation préférentielle comme l'ÉCOPARC de Bel-Air.

Le règlement du PLU approuvé est modifié pour les zones UE et 1AUE (articles 2) afin :

- de ne pas permettre l'implantation de commerces de proximité sur la zone au détriment d'une localisation préférentielle dans le village ;
- d'imposer que les commerces créés au sein de l'ÉCOPARC soient liés à des activités principales non commerciales afin que puisse se développer une offre commerciale « spécialisée » liée à la vocation du parc.

2. Justification des autres adaptations mineures et corrections apportées au règlement écrit

- Les modifications apportées au règlement et à l'OAP de la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe »

Ces modifications sont rendues nécessaires au regard du projet d'aménagement en cours.

Le projet envisagé prévoit la réalisation d'environ **60 logements**. Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé en décembre 2016, ce projet d'aménagement contribue bien à la diversité de l'offre en logements avec les répartitions suivantes :

- 50 % de logements individuels «libres»,
- 25 % de logements individuels en accession abordable et/ou logements collectifs,
- 25 % de logements locatifs sociaux ; ces logements sociaux sont prévus sur la parcelle AC1 comme prescrit dans l'OAP (macro-lot C de l'OAP).

Le projet envisagé sur la parcelle AC1 (macro-lot C de l'OAP) prend également en compte les objectifs du PLU approuvé avec le programme de construction suivant :

- 25 à 30 logements dont 15 T2 et 15 logements locatifs sociaux,
- 41 places de parking privatives (en sous-sol) et 14 places "visiteurs",
- des logements en collectif à R+1,
- environ 1 000 m² d'espaces verts plantés en bordures Nord et Est de la parcelle.

Plan masse du projet d'aménagement d'ensemble du Claux – source : EX07 architecture



II. rapport de présentation additif

Les modifications envisagées se justifient par la volonté de la commune de permettre la réalisation du programme de construction envisagé et qui respecte bien les objectifs du PADD (densité minimale, diversité des logements créés).

- Le changement du statut donné à l'ancien chemin de Murles (circulation prévue à double sens et non plus seulement à sens unique)

Cela se justifie par le fait que le projet d'aménagement prévu sur la parcelle AC2 va modifier les conditions de circulation avec :

- la déviation de la route départementale de Viols-le-Fort sur le chemin de Murles (au droit du parking projeté),
- l'élargissement du chemin de Murles à 7,50 mètres d'emprise.

Ces aménagements de voirie permettent d'optimiser l'espace prévu pour le stationnement et donnent une séquence plus urbaine à l'entrée de village depuis la route de Viols-le-Fort.

Ces aménagements s'inscrivent également dans le cadre d'une réflexion globale visant à améliorer les conditions de circulation dans le centre-village.

Dans cette nouvelle configuration, il n'était donc pas souhaitable de laisser l'ancien chemin de Murles à sens unique comme cela avait envisagé lors de l'approbation du PLU.

- La suppression du jardin public sur la parcelle AC2

Cette suppression se justifie par le fait qu'il n'y a pas de réelle pertinence à aménager un jardin public à cet endroit étant donné que d'autres espaces verts accessibles sont prévus dans le cadre du projet d'aménagement du Claux.

- La suppression de l'espace vert public et des jardins potagers prévus en limite Ouest de la zone

Ces espaces sont relocalisés à l'extérieur du périmètre de la zone à urbaniser (en frange Est).

- La suppression du parking « centre-village » prévu sur la parcelle AC1

Ce projet de parking est délocalisé au droit de l'église et sera réalisé dans le cadre du projet d'aménagement du Claux.

- La suppression des macro-lots A et B mentionnés au schéma de composition

Seul le macro-lot C (parcelle AC1) est conservé pour la réalisation d'un programme de logements collectifs ; la suppression des macro-lots A et B n'entraîne aucune incidence sur la contribution du projet à la diversité de l'offre en logements (maintien de l'équilibre entre 50 % de logements individuels et 50 % de logements individuels en accession abordable et/ou de logements collectifs).

- La réduction de 10 à 5 mètres de la marge de retrait imposée en limite Est de la zone

Cette réduction de la marge de retrait des constructions se justifie par le fait que l'aménageur du projet a prévu d'acquérir les terrains situés en bordure Est de la zone afin de créer un espace-tampon entre le lotissement et l'espace naturel. Cet espace-tampon est également destiné à protéger les futures constructions vis-à-vis du risque « feu de forêt ».

- La suppression de l'interdiction des déblais et remblais supérieurs à 0,60 mètre pour les macro-lots prévus en secteur « C »

Cette règle n'est pas appropriée dans le cas de la construction d'un bâtiment collectif nécessitant des affouillements ou des exhaussements de terrains.

- L'actualisation du programme de construction indicatif

Il s'agit de prendre en compte le programme de construction envisagé dans le cadre du projet d'aménagement. L'objectif de densité minimale reste inchangé (80 logements au minimum) de même que la répartition des logements (50 % de logements individuels / 50 % de logements individuels en accession abordable et/ou de logements collectifs).

- L'augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions (de 20 à 40 et 60 % pour le nouveau sous-secteur 1AU2a)

Cette modification se justifie par la volonté de la commune de permettre la réalisation du programme de construction envisagé et qui respecte bien les objectifs du PADD. Il s'agit également de prendre en compte les spécificités du programme à savoir :

- en secteur « C » de l'OAP, le fait que les constructions autorisées ne peuvent être qu'en rez-de-chaussée, ce qui augmente l'emprise au sol bâtie ;
- pour les lots individuels, le fait que la superficie des terrains varie de 180 à 500 m² ; pour les plus petits terrains, l'emprise au sol des constructions est nécessairement plus importante ;
- l'obligation d'intégrer les surfaces des piscines, les bassins de rétention ainsi que les rampes d'accès aux garages (pour les terrains à forte pente) dans le calcul de l'emprise au sol.

- La modification de la contribution à la diversité de l'offre en logements

La part minimale de 20 % de petits logements est élargie aux logements comprenant trois pièces et moins ; cette modification vise à adapter le programme de construction aux demandes actuelles caractérisant de la marché de l'immobilier sur les communes des 2^{ème} et 3^{ème} couronne autour de Montpellier.

3. Justification du projet de modification au regard des orientations du PADD du PLU approuvé

• Justifications des modifications apportées au règlement applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air » au regard des orientations du PADD du PLU approuvé

Le projet de modification respecte bien les orientations du PADD dans le sens où il va faciliter l'installation de nouvelles entreprises au sein de l'ÉCOPARC. L'objectif de la commune et de la communauté de communes est d'insuffler une nouvelle dynamique à cet espace économique majeur qui pourra bientôt bénéficier d'une plus grande attractivité avec l'achèvement du LIEN entre Saint-Gély-du-Fesc et Bel-Air.

Les modifications prévues s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD : « *valoriser les potentialités économiques du territoire* » (orientation n° 2) à travers notamment « *le renforcement de la polarité économique de Bel-Air* ».

• Justifications des adaptations apportées au règlement et aux OAP applicables à la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe » au regard des orientations du PADD du PLU approuvé

Le projet envisagé respecte bien les orientations du PADD prévues sur le secteur "Le Claux" ; cela concerne notamment l'orientation n° 3 « *affirmer l'urbanité vailhauquoise* ».

Le PADD affiche l'objectif d'une densification des zones urbaines qui permettra de préserver les espaces naturels et agricoles. Cet objectif nécessite de faire de gros efforts sur les espaces publics, en priorité sur les secteurs proches du centre-ancien comme « le Salet », l'« Îlot des Écoles » et « Derrière l'Église » ; c'est au sein de ce secteur que s'inscrit la zone 1AU2 « Le Claux ».

II. rapport de présentation additif

D'après le PADD, "(...) ce secteur sensible doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble intégrant la réalisation de logements, d'un parc public, d'une aire de stationnement paysagée et d'un équipement (...)".

Le projet d'aménagement répond bien à ces orientations avec :

- la réalisation d'un programme de logements diversifié,
- l'aménagement d'une aire de stationnement.
- la réalisation du parc public au sein du nouveau quartier (dans l'emprise du cône de vue paysager mentionné dans l'OAP).

4. Incidences des modifications envisagées

Les incidences de la modification sont principalement liées aux changements réglementaires apportés aux zones UE et 1AUE de l'« ÉCOPARC – Bel-Air » ainsi qu'à la zone 1AU2 « Le Claux ».

Les autres modifications prévues n'ont pas d'incidences notables.

• Incidences liées aux modifications réglementaires apportées à la zone d'activités « ÉCOPARC – Bel-Air »

Les incidences des modifications seront limitées car les objectifs d'intégration paysagère et de qualité environnementale de la zone « ÉCOPARC – Bel-Air » sont bien maintenus dans le PLU à travers les règles suivantes :

- limitation des hauteurs maximales à 9 mètres pour les bâtiments situés sur les hauteurs et à 12 mètres pour les bâtiments du fond de talweg ;
- préservation d'un espace-tampon en limite Nord de la zone d'activités (cf. règlement écrit et OAP) ;
- composition qualitative du bâti et des aménagements extérieurs ; les projets doivent se référer au cahier des prescriptions techniques et architecturales annexé au cahier des charges de cession de terrain de la ZAC.

De plus, la constructibilité reste inchangée par rapport à ce qui a été fixé, pour chaque lot, dans le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC. L'impact des modifications reste limité du fait que les droits à construire ne sont pas augmentés.

Principaux changements réglementaires entre le PLU approuvé de 2017 et le PLU modifié pour les zones UE et 1AUE de l'ÉCOPARC de Bel-Air

	anciennes règles du POS	règles du PLU approuvé de 2017	règles du PLU modification n°1	incidences positives et négligables de la modification n°1 du PLU
Autorisation des commerces	< 100 m ² de surface de vente	< 300 m ² de surface de vente (sauf en zone 1AUE1a où la surface commerciale n'est pas limitée)	> 300 m ² < 1500 m ² de surface de vente	attractivité renforcée du parc d'activités pas de risque de concurrence avec les commerces de proximité des centres urbains compatibilité avec le SCoT
Retrait minimum des constructions par rapport à la RD111	45 m	30 m	20 m	effet « vitrine » renforcé incidences paysagères depuis la RD111 (rapprochement éventuel du front bâti)

Retrait minimum des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques	10 m	jusqu'à 5 m sous conditions	jusqu'à 5 m sous conditions	<i>pas de changement</i>
Retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives	10 m	jusqu'à 5 m sous conditions	jusqu'à 5 m sous conditions	<i>pas de changement</i>
Retrait minimum des constructions par rapport aux limites Nord de la zone	10 m	20 m	20 m	<i>pas de changement</i>
Emprise au sol maximale des constructions	non réglementée	70 % (terrains < 4000 m ²) ou 50 % (terrains > 4000 m ²)	70 %	optimisation de l'occupation du sol et meilleure adaptation des projets à la topographie
				incidences paysagères liées à la réduction des espaces libres dans les lots
COS	0,30 en UE et 140 000 m ² de surface de plancher en IINAE	non réglementé	non réglementé	<i>pas de changement</i>

• **Incidences liées aux modifications réglementaires apportées à la zone 1AU2 « Le Claux »**

Les incidences sont principalement liées à l'augmentation des emprises au sol maximales qui entraînera une imperméabilisation plus importante des terrains d'assiette des opérations. Toutefois, ces incidences seront limitées du fait que les obligations concernant les espaces libres (article 1AU13) sont maintenues, à savoir :

- espaces libres communs (aires de jeux, places, aires de stationnement, espaces verts, chemins piétonniers, etc) ne pouvant être inférieurs à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble ;
- 40 % de ces espaces libres communs devant être laissés en pleine terre et végétalisés ;
- dans les espaces privés, au moins 20 % des terrains devant être constitués d'espaces libres conservés en pleine terre et végétalisés.

La réduction de 10 à 5 mètres de la marge de retrait imposée en limite Est de la zone sera compensée par la création d'un espace-tampon destiné à traiter qualitativement la frange urbaine du quartier et à protéger les futures constructions vis-à-vis du risque « feu de forêt ».