

# 34

département de l' **Hérault**

communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**

commune de **Vailhauquès**



## > **Plan Local d'Urbanisme**

### > **PLU**

approuvé par DCM du :  
13 avril 2017

### > **1<sup>ère</sup> modification**

approuvée par DCM du :  
17 décembre 2020

### > **2<sup>ème</sup> modification**

prescrite par DCM du :  
19 mai 2022  
approuvée par DCM du :  
09 juillet 2024

## **II.A** Notice de présentation

*Annexe au rapport  
de présentation*

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O. P. Q. U.



**damien parisot**  
consultant en environnement  
06 32 11 48 64 - damienparisot@outlook.fr

**franck soler**  
[urbaniste]



# SOMMAIRE

<b>I- INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
1- Historique de la procédure.....	5
2- Objet de la modification n°2 du PLU .....	5
3- Régime juridique de la modification de droit commun.....	5
<b>II- EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU.....</b>	<b>8</b>
1 - Vers une densification plus qualitative et vertueuse .....	8
2- Suppression, modification et création d’emplacements réservés .....	38
3- Instituer un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux.....	45
4- Renforcer la prise en compte du risque de feu de forêt .....	49
5- Rectifier deux erreurs matérielles sur le règlement graphique .....	52
6- Actualiser l’annexe relative aux servitudes d’utilité publique .....	53
<b>III- TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES .....</b>	<b>54</b>



# I- INTRODUCTION

---

## 1- Historique de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vailhauquès a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 13 avril 2017.

Le PLU a par la suite fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 13 juin 2019
- Modification n°1 approuvée par délibération du 17 décembre 2020.

Par délibération n°2022/05/19/01 du 19 mai 2022, le Conseil Municipal a décidé d'engager une deuxième modification du PLU en vue d'apporter des modifications au règlement écrit et graphique. Cette procédure est menée en parallèle d'une procédure de révision allégée, prescrite par délibération du même jour, qui poursuit l'objectif de réordonner les zones agricoles, naturelles et forestières afin d'assurer une meilleure protection des espaces constitutifs de la trame verte et bleue communale.

## 2- Objet de la modification n°2 du PLU

La modification est entreprise en vue de modifier le règlement et le règlement graphique du PLU vigueur en poursuivant les objectifs suivants :

- Déterminer les conditions d'une densification plus qualitative et vertueuse de la zone UD2, tenant compte des qualités urbaines, environnementales et paysagères
- Supprimer, modifier et création des emplacements réservés
- Instituer un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux
- Renforcer la prise en compte du risque de feu de forêt
- Rectifier une erreur matérielle

Elle s'inscrit de manière générale dans une valorisation du cadre de vie dans son acception la plus large, dans le respect des orientations générales du PADD.

## 3- Régime juridique de la modification de droit commun

*Dans les développements suivants, les articles font référence au Code de l'Urbanisme. En cas contraire, le code de référence est nommé cité.*

### 3-1 Application des dispositions transitoires

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification du PLU est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

*« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...)*

*Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »*

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au régime modernisé tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

### **3-2 Les conditions de fond**

#### **Article L153-31**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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,
- 4° Soit d'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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

#### **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### **3-2 Les conditions de forme**

#### **Article L153-37**

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

#### **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### **Article L153-41**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

**Article L153-43**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

## II- EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

### 1 - Vers une densification plus qualitative et vertueuse

---

#### 1-1 Exposé des motifs

Au vu du PLU en vigueur, le PADD se fixe pour orientation de limiter les développements urbains et mise sur la production de 40 % des besoins en logements évalués en densification des tissus urbanisés, soit environ 200 logements.

Depuis l'approbation du PLU en 2017, les permis de construire délivrés ont permis la production de 86 nouveaux logements, dont la moitié en densification des zones UD1 et UD2. Dans ces zones, qui recouvrent des quartiers résidentiels péricentraux et périphériques, le PLU de 2017 évalue les capacités d'accueil à 110 logements. Elles présentent encore un potentiel d'intensification urbaine par mobilisation des dents creuses et divisions de parcelles bâties.

Si, à ce jour, la pression foncière est restée moins importante qu'envisagée, la Commune souhaite améliorer son Plan Local d'Urbanisme en procédant à une adaptation des règles des zones urbaines et à la mise en œuvre d'outils réglementaires visant à mieux maîtriser, anticiper et corriger les effets contraignants des divisions parcellaires. En effet, la densification du tissu urbain (sous l'effet des divisions parcellaires notamment) pose problème dans la mesure où elle met en tension les réseaux (en particulier la voirie), le paysage (modification des vues) et les rapports de voisinage.

Afin de bien cadrer les possibilités d'adaptation du PLU pour organiser une « densification douce », une étude a été menée sur les zones urbaines UD1 et UD2, avec un zoom particulier sur les quartiers péricentraux (zone UD1). En effet, ces quartiers sont très évolutifs du fait d'un parcellaire ancien, lâche et hétéroclite et de leur position centrale dans le village. Il s'agit de mesurer la dynamique foncière et immobilière récente sur ces quartiers (en prenant comme année de référence la date d'approbation du PLU) et de bien identifier les gisements fonciers devant faire l'objet d'une attention particulière.

L'étude est reproduite dans les développements suivants.

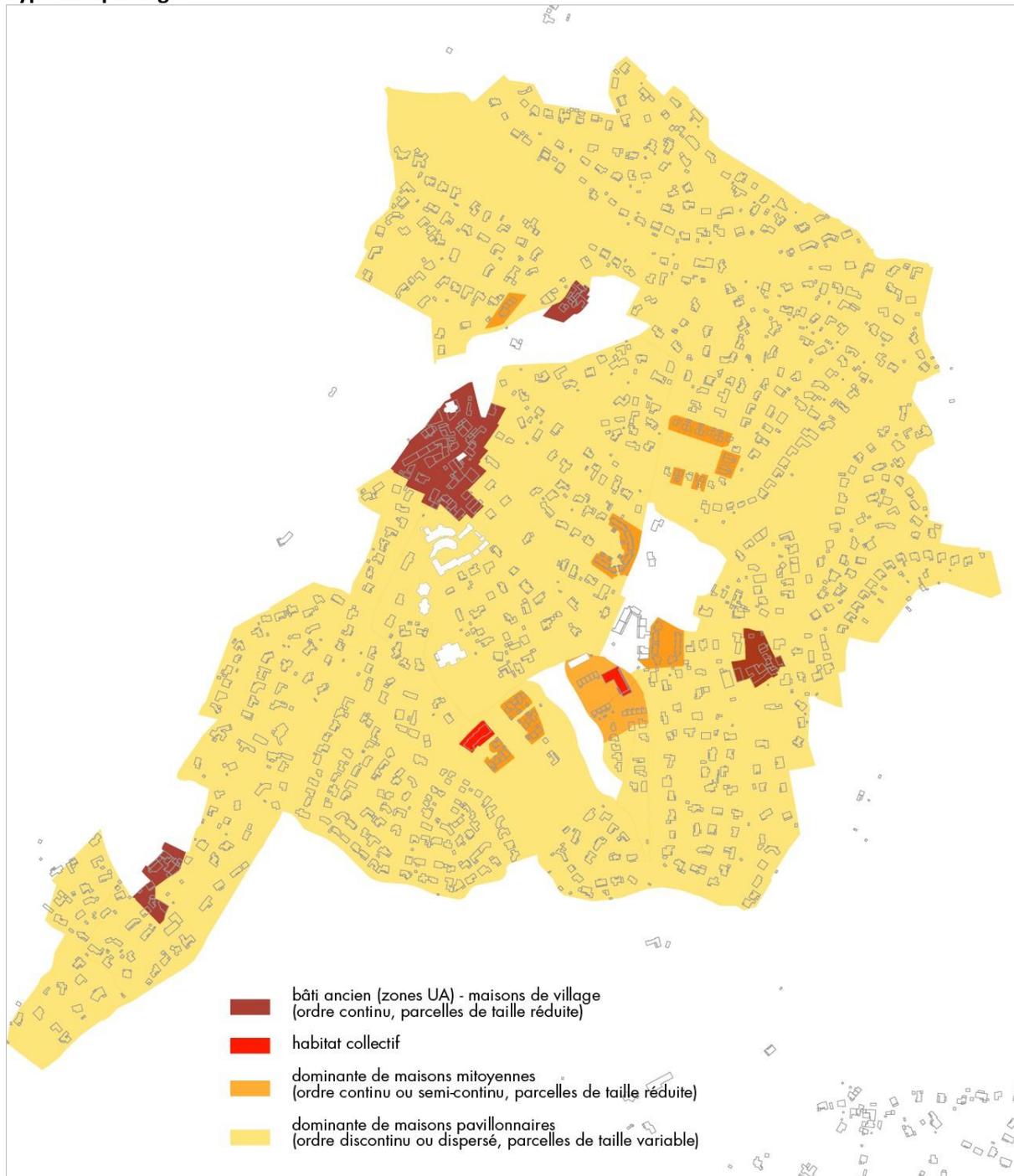
#### 1- ANALYSE DU CONTEXTE ET DES DYNAMIQUES FONCIÈRES RÉCENTES

##### 1-1 Typo-morphologie du tissu urbain

Dans son tissu urbain, Vailhauquès est caractérisée par la nette prédominance de l'urbanisation pavillonnaire, globalement peu dense et plus ou moins organisée selon les modes opérationnels (lotissements ou non). Il n'y a pas ou peu de formes urbaines anciennes à partir desquelles aurait pu se structurer – comme dans la plupart des villages – le développement récent. Le centre-ancien est réduit et trop excentré pour constituer une accroche urbaine efficace. Les autres hameaux anciens (Lacoste, La Mathe, Mas Castel) ont été « noyés » dans l'urbanisation pavillonnaire.

La forme urbaine ultra dominante est donc la maison individuelle « quatre faces » construite à partir des années 70 (lotissement du Mas Castel par exemple) et jusqu'au début des années 2000 (lotissements de L'Opaline et du Bellevue).

## Typo-morphologie



Les extensions urbaines des années 70/80



- lotissement de 42 lots réalisé en 1975
- parcelles de 1 600 à 800 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- maisons pavillonnaires "4 faces" en retrait de la voirie
- fonctionnement en impasse
- aucun espace public

Les extensions urbaines des années 90 / 2000



- lotissement de 44 lots réalisé entre 1997 et 1999 en 3 tranches
- parcelles de 1 200 m<sup>2</sup>
- maisons pavillonnaires "4 faces" implantées au milieu de la parcelle
- voie interne structurante
- pas d'espace public



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

Plus récemment, avec les grandes opérations d'ensemble, sont apparues des formes urbaines plus denses de maisons individuelles jumelées. Le parcellaire de ces opérations est sensiblement plus réduit sous l'effet de l'augmentation du prix du foncier et des contraintes liées au logement (loi SRU).

## Les extensions urbaines récentes



- lotissement réalisé à partir de 2005 dans le cadre d'une ZAC (115 lots au total)
- parcelles de 300 à 800 m<sup>2</sup>
- maisons pavillonnaires et maisons groupées
- implantation en retrait minimum des voies structurantes
- implantation en mitoyenneté partielle
- axé interne structurant avec stationnements et support pour les déplacements "doux"
- espaces publics



- lotissement de 50 lots réalisé en 2004
- parcelles de 250 à 500 m<sup>2</sup>
- maisons pavillonnaires et maisons groupées
- implantation en retrait minimum des voies
- implantation en mitoyenneté
- voie interne structurante
- espaces publics

On peut souligner que le parcellaire des zones urbaines de Vailhauquès a été, jusqu'à l'approbation du PLU en 2017, assez peu propice au morcellement, alors même que la densité bâtie est globalement faible (de 6 à 10 logts/ha). Ce constat s'explique par le fait que les règles du POS (surfaces minimales, COS) limitaient fortement les possibilités de nouvelles divisions notamment dans les quartiers réalisés dans le cadre de lotissements.

Avec l'approbation du PLU, les conditions de l'évolution du tissu urbain ont radicalement changé. La typologie urbaine tend vers des formes plus compactes (maisons mitoyennes, petit habitat collectif) même si la maison pavillonnaire reste encore très dominante malgré la diminution drastique de la taille des parcelles (450 m<sup>2</sup> en moyenne aujourd'hui).

L'opération « Cœur de Village » illustre bien cette nouvelle évolution avec trois typologies bâties représentées : la maison pavillonnaire (sur des lots de 250 à 450 m<sup>2</sup>), les maisons groupées, le petit collectif.

### Quelles dynamiques de densification possibles ?

Une analyse fine du tissu urbain de Vailhauquès – dans sa composante pavillonnaire qui est la plus évolutive – montre des situations très différentes entre :

- les secteurs dits « fermés » correspondants aux lotissements « récents » (Les Plans, Les Micocouliers) dans lesquels la trame parcellaire est organisée et resserrée,
- les secteurs dits « ouverts » correspondants soit à des lotissements anciens (Les Hauts de Ricome), soit aux quartiers péricentraux dans lesquels l'urbanisation s'est développée « au coup par coup », avec une trame parcellaire irrégulière et lâche (L'Enclos, L'Hermas).

Selon les secteurs, la dynamique de densification du tissu urbain sera différente (suivant 4 niveaux d'évolution) :

- pour les secteurs fermés : entre un **niveau 1 de « limitation »** (extension et/ou surélévation de l'habitation sans création de nouveau logement) et un **niveau 2 d'« optimisation »** (extension et/ou surélévation de l'habitation avec création d'un nouveau logement),

- pour les secteurs ouverts : entre un **niveau 1 de « limitation »** (extension et/ou surélévation de l'habitation sans création de nouveau logement), un **niveau 2 d'« optimisation »** (extension de l'habitation avec création d'un ou plusieurs nouveaux logements), un **niveau 3 de « renforcement »** (une ou plusieurs divisions parcellaires réalisées) et un **niveau 4 de « réinvestissement »** (opération d'ensemble après – ou pas – démolition du bâti existant).

Ces différents niveaux d'évolution sont présentés dans les schémas ci-après.



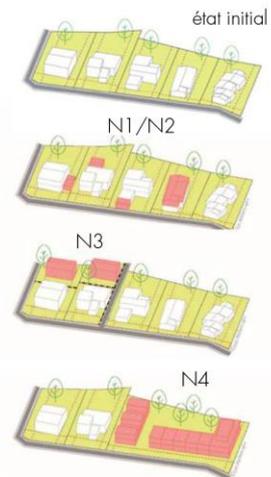
Les Opalines (zone UD2)  
parcelles de 1000 à 1700 m<sup>2</sup>

dynamiques d'évolution prévisibles : N1 et N2



Le Mas Castel (zone UD2)  
parcelles de 500 à 1000 m<sup>2</sup>

dynamiques d'évolution prévisibles : N1, N2 et N3



source schéma : Montpellier Méditerranée Métropo



La Mathe (zone UD2)  
parcelles de 1000 à 3200 m<sup>2</sup>

dynamiques d'évolution prévisibles : N1, N2, N3 et N4



L'Enclos (zone UD1)  
Parcelles de 900 à 2600 m<sup>2</sup>

dynamiques d'évolution prévisibles : N1, N2, N3 et N4

Avec les règles du PLU actuelles, la quasi-totalité de la zone UD1, hors résidences L'Émeraude et Le Saphir, peut évoluer jusqu'aux niveaux 2 ou 3 et localement jusqu'au niveau 4 pour les gisements fonciers les plus importants. **Cette dynamique de densification pourrait conduire à un doublement du nombre de logements sur la zone (soit + 80 logements).**

Pour ce qui concerne la zone UD2, si elle n'est pas exclue du niveau 4 de densification pour les « dents creuses » existantes (voir 1.3), la dynamique d'évolution prévisible se situe entre les niveaux 1, 2 et 3 pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup> (soit près de 90 % des terrains).

Le PLU de 2017 évalue les capacités d'accueil à 110 logements pour les zones UD1 et UD2 ; **cette évaluation semble donc très sous-estimée pour les moyen et long termes.**

## La zone UD1, vers une centralité villageoise élargie ?

La zone UD1 correspond aux quartiers péricentraux situés à l'Est et au Sud du village (Champ de la Mathe, l'Enclos, le Salet, l'Herma). Ces quartiers relativement anciens (1970 à 1990) et de faible densité (hors opérations d'habitat groupé L'Émeraude et Le Saphir) se caractérisent par un tissu urbain déstructuré dans lequel apparaissent de nombreux « vides », en particulier dans la partie centrale (L'Enclos).

Ce secteur accueille l'essentiel des équipements urbains (mairie, écoles, salle polyvalente) et il est traversé par des voies structurantes (Chemin Neuf, rue de l'Espandidou). Son positionnement dans le village est donc stratégique. C'est d'autant plus vrai avec la réalisation récente de l'opération « Coeur de village » qui a repositionné la nouvelle centralité du village autour du giratoire du Salet avec le centre commercial, la nouvelle mairie, la nouvelle place et le grand espace vert en contrebas.

### Zone UD1

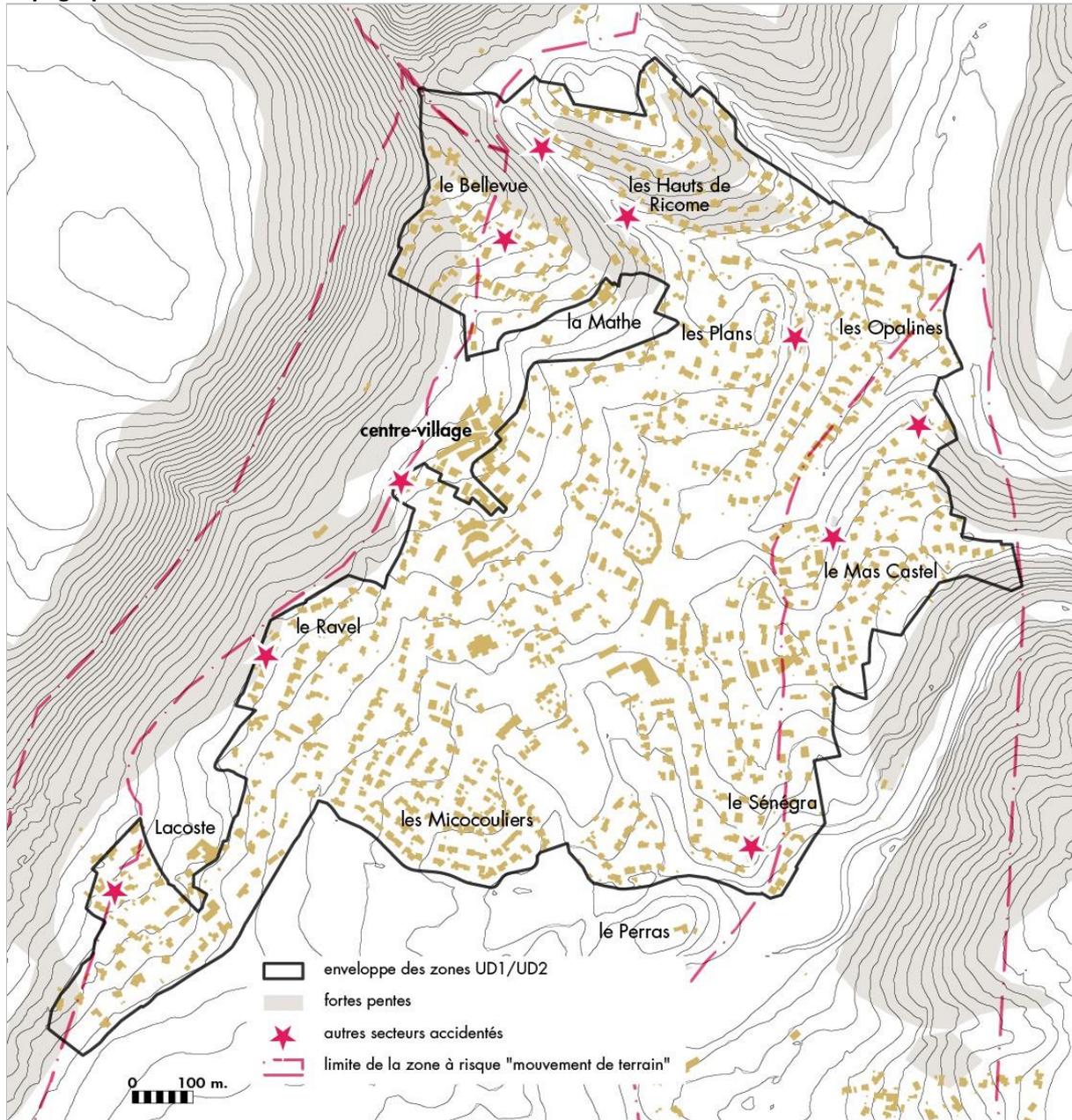


### 1-2 Topographie et trame verte

Sur Vailhauquès, la topographie et la trame verte représentent des freins à la densification du tissu urbain. Le contexte géographique et environnemental particulier de la commune justifie d'adapter la constructibilité des terrains aux enjeux paysagers. Ces enjeux sont étroitement liés :

- **à l'importance des pentes** : les constructions sur les terrains les plus pentus obligent à réaliser des terrassements (déblais/remblais) qui ont un impact considérable sur le paysage (voir les habitations édifiées sur les pentes du lotissement des Hauts de Ricome) ; les zones à fortes pentes sont également celles qui subissent les plus fortes nuisances de ruissellement des eaux pluviales ;
- **à la trame verte** : la végétation dense existante doit être prise en compte car elle facilite l'intégration paysagère des constructions (en plus de préserver la biodiversité dans les quartiers).

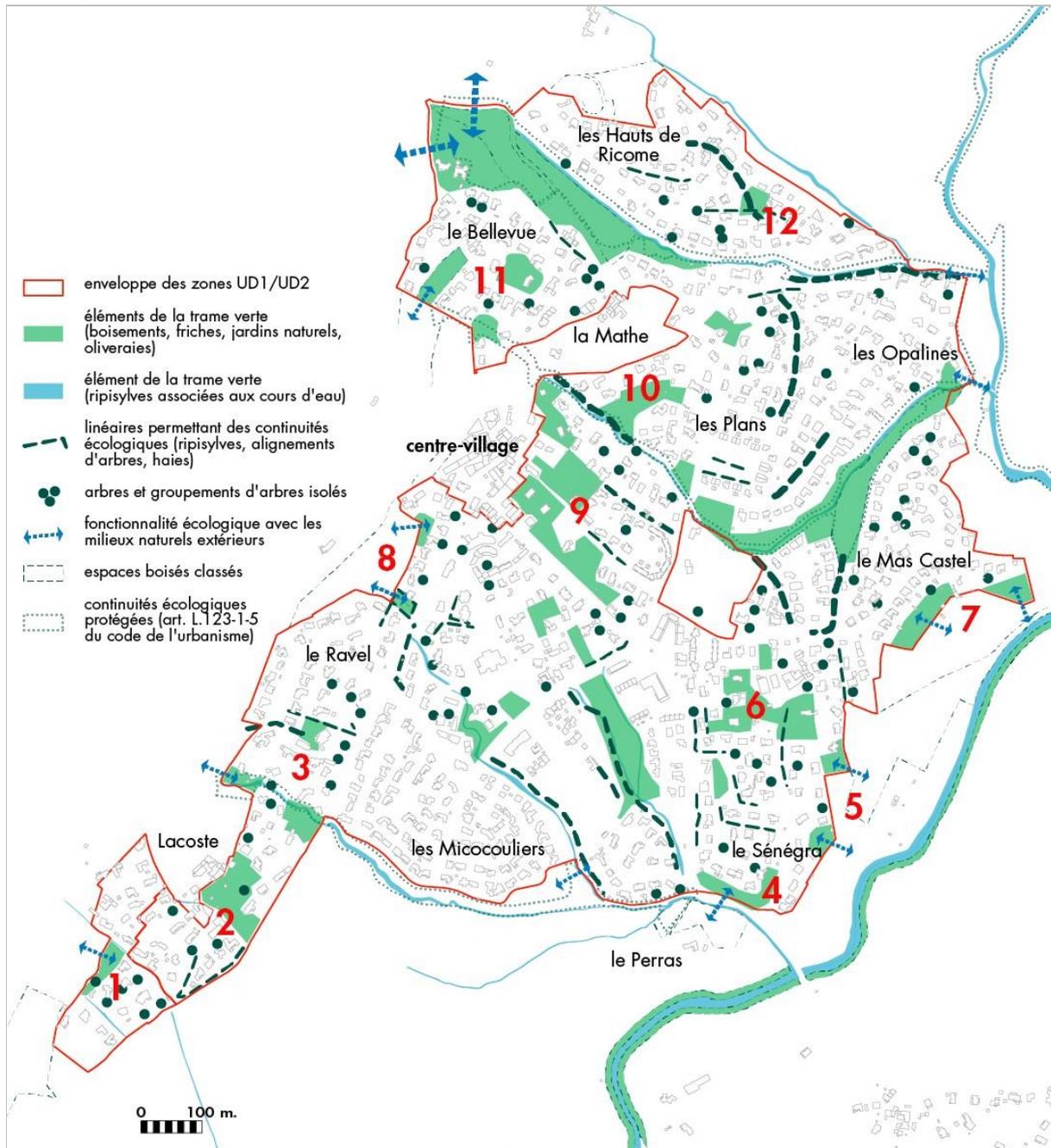
## Topographie



Dans les zones UD1 et UD2, les fortes pentes sont principalement localisées au Nord du village, de part et d'autre de la combe de Ricome. Les lotissements « Le Bellevue » et « Les Hauts de Ricome » sont particulièrement concernés.

Ailleurs, les secteurs pentus sont moins présents même si la topographie peut être ponctuellement marquée comme sur les franges Sud-Ouest du village (Lacoste, lotissement « Le Ravel ») ou sur les bordures du ruisseau du Valada (au Nord du Mas Castel).

## Trame verte et bleue



La trame verte et bleue est très présente sur Vailhauquès. Les principaux éléments constitutifs de cette trame verte et bleue sont déjà protégés dans le PLU :

- **espaces boisés classés** pour les boisements du vallon du Valada (au Nord du Mas Castel), du haut de la combe de Ricome (Cagarolet) et du Devois de Bourrier (lotissement « Le Bellevue »),
- **secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** (en application de l'ancien article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) pour les espaces naturels de la Combe de Ricome, du ruisseau du Valada et du ruisseau des Combals.

Les autres éléments de la trame verte du village qui correspondent à des boisements ponctuels, à des friches, à des jardins naturels, à des parcs ou à des plantations (oliveraies) ne sont pas protégés en tant que tel. Une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme s'avère nécessaire dès lors que ces éléments sont remarquables dans le paysage et/ou qu'ils ont une réelle valeur écologique (en

particulier pour les espaces assurant une fonctionnalité écologique avec les milieux naturels environnants).

Les éléments de la trame verte identifiés sont les suivants (liste indicative) :

- 1) Le Travers (au Sud de Lacoste) : frange naturelle assurant une fonctionnalité écologique avec les milieux extérieurs,
- 2) Champs de Lacoste (Lacoste) : jardins et boisements,
- 3) Les Jardins (au Sud du Ravel) : jardins et boisements,
- 4) Le Sénégra (au Sud du lotissement de l'impasse de la Colline) : frange boisée assurant une fonctionnalité écologique avec les milieux extérieurs,
- 5) Le Sénégra (limite Est de l'urbanisation) : frange boisée assurant une fonctionnalité écologique avec les milieux extérieurs,
- 6) Mas Castel : boisements,
- 7) Le Devois de Gounel (au Nord du Mas Castel) : frange boisée assurant une fonctionnalité écologique avec les milieux extérieurs,
- 8) Rue du Verger (au Sud-Ouest du centre-village) : frange boisée assurant une fonctionnalité écologique avec les milieux extérieurs,
- 9) L'Enclos (Chemin Vieux) : boisements et friches naturelles,
- 10) Champs de la Mathe : jardins et boisements,
- 11) Le Bellevue (lotissement) : boisements,
- 12) Les Hauts de Ricome (lotissement) : boisements.

### 1-3 Accès et dessertes

À Vailhauquès, l'implantation des « anciens » lotissements sur des pentes parfois fortes (Les Hauts de Ricome, Le Bellevue) a rendu difficile la réalisation de liaisons interquartiers. Le tracé des voies de desserte de ces lotissements est souvent très éloigné de toute logique urbaine. Desservis par des voies internes en boucle, ces quartiers sont enclavés par rapport au reste du village.

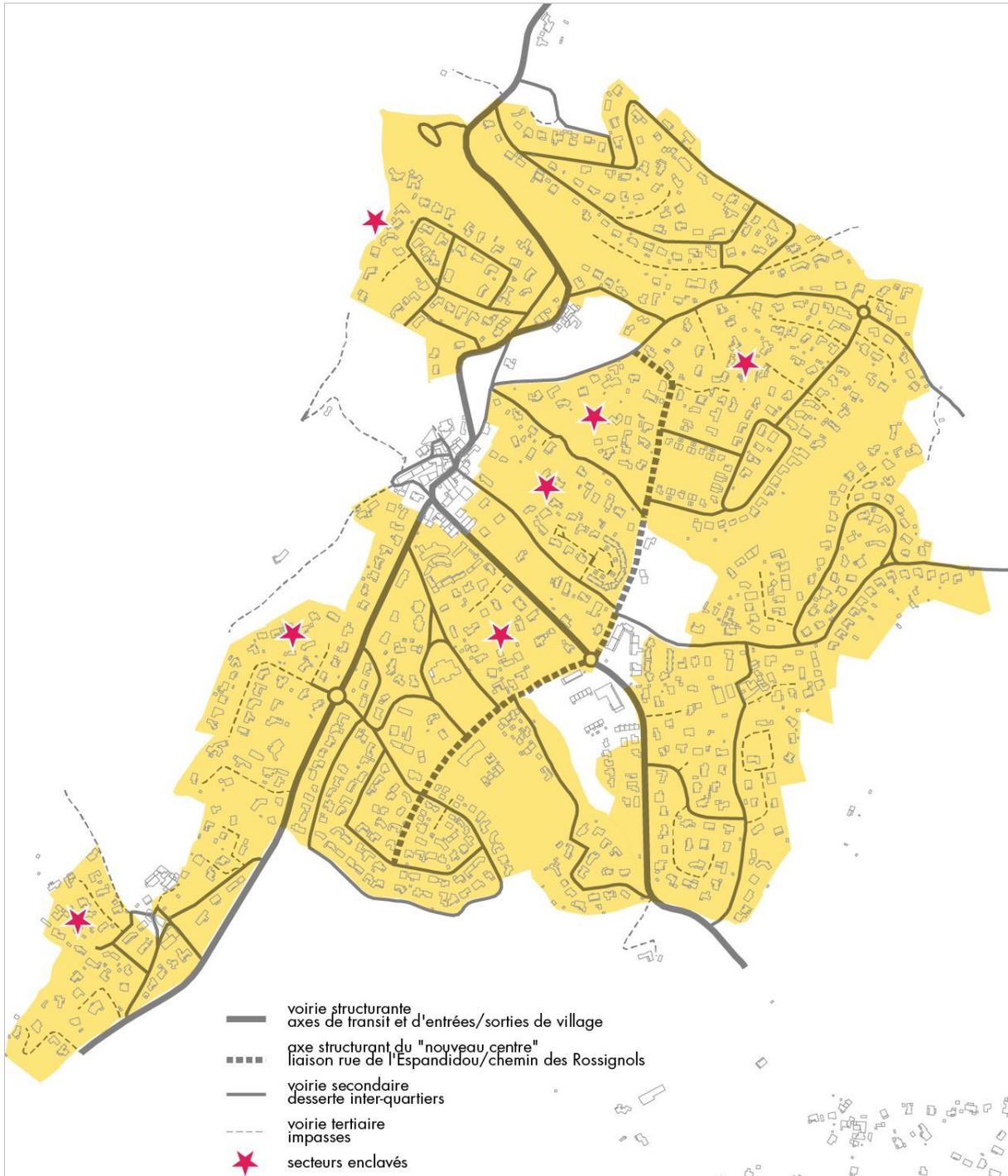
À l'inverse, les lotissements récents réalisés en plaine ont plus facilement permis d'assurer les continuités urbaines à partir des voies existantes (chemin des Rossignols, rue de l'Espandidou).

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 avec des trottoirs, une piste cyclable et des plantations d'alignement.

Vis-à-vis des enjeux de la densification, les conditions d'accès et de dessertes peuvent être résumées comme suit :

- l'insuffisance des voies structurantes (à partir desquelles la densité du bâti pourrait plus facilement s'organiser),
- la prédominance de voies secondaires le plus souvent limitées à une fonction de dessertes interne et inter-quartiers (avec une absence de hiérarchisation de ces voies qui problématise la question des accès directs – privés – et du stationnement),
- la multitude de voies en impasse (un frein à la densification),
- les nombreux secteurs enclavés dont la densification, en l'absence de liaisons nouvelles, pose problème.

## Dessertes viaires

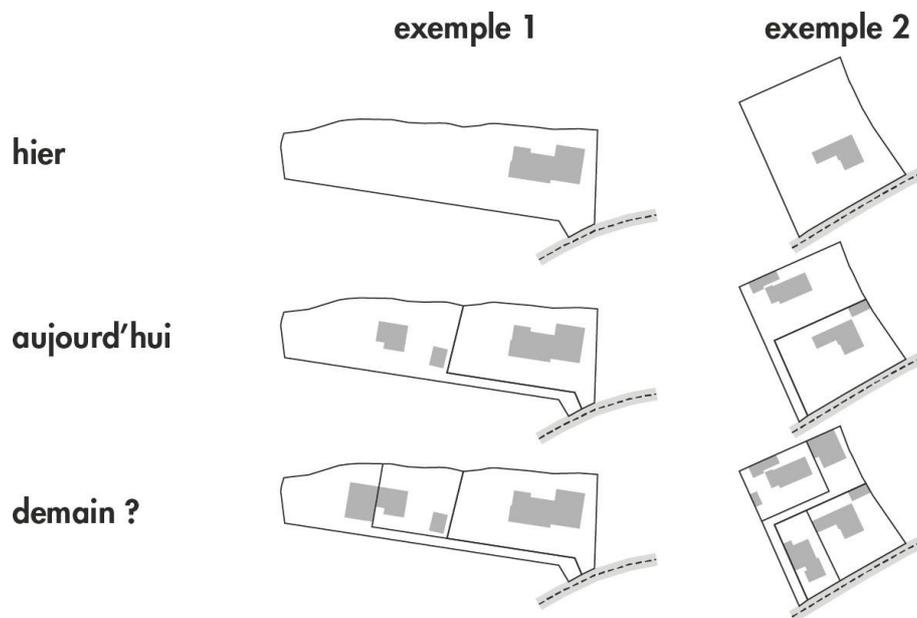


### Caractéristiques des impasses (exemples)

Nom	Nb d'habitations desservies	Longueur	Ratio
Chemin du Valada	14	100 m	7
Impasse du Lèbre	4	30 m	8
Impasse des Genêts	16	210 m	13
Impasse des Arbousiers	7	100 m	14
Impasse de la Colline	9	160 m	18
Impasse des Jardins	6	114 m	19

Cette faiblesse du maillage viaire – spécifique à la morphologie urbaine de Vailhauquès – est une cause des difficultés de la densification (dès lors que cette densification ne s’accompagne pas d’un renforcement du maillage viaire). Or, ces impasses ayant été le plus souvent réalisées dans le cadre de lotissements « fermés », les possibilités de bouclage sur d’autres voies de desserte sont très limitées, voire nulles.

Les exemples suivants illustrent la problématique d’une densification « subie » à cause de la faiblesse du réseau viaire :



#### 1-4 Identification des gisements fonciers

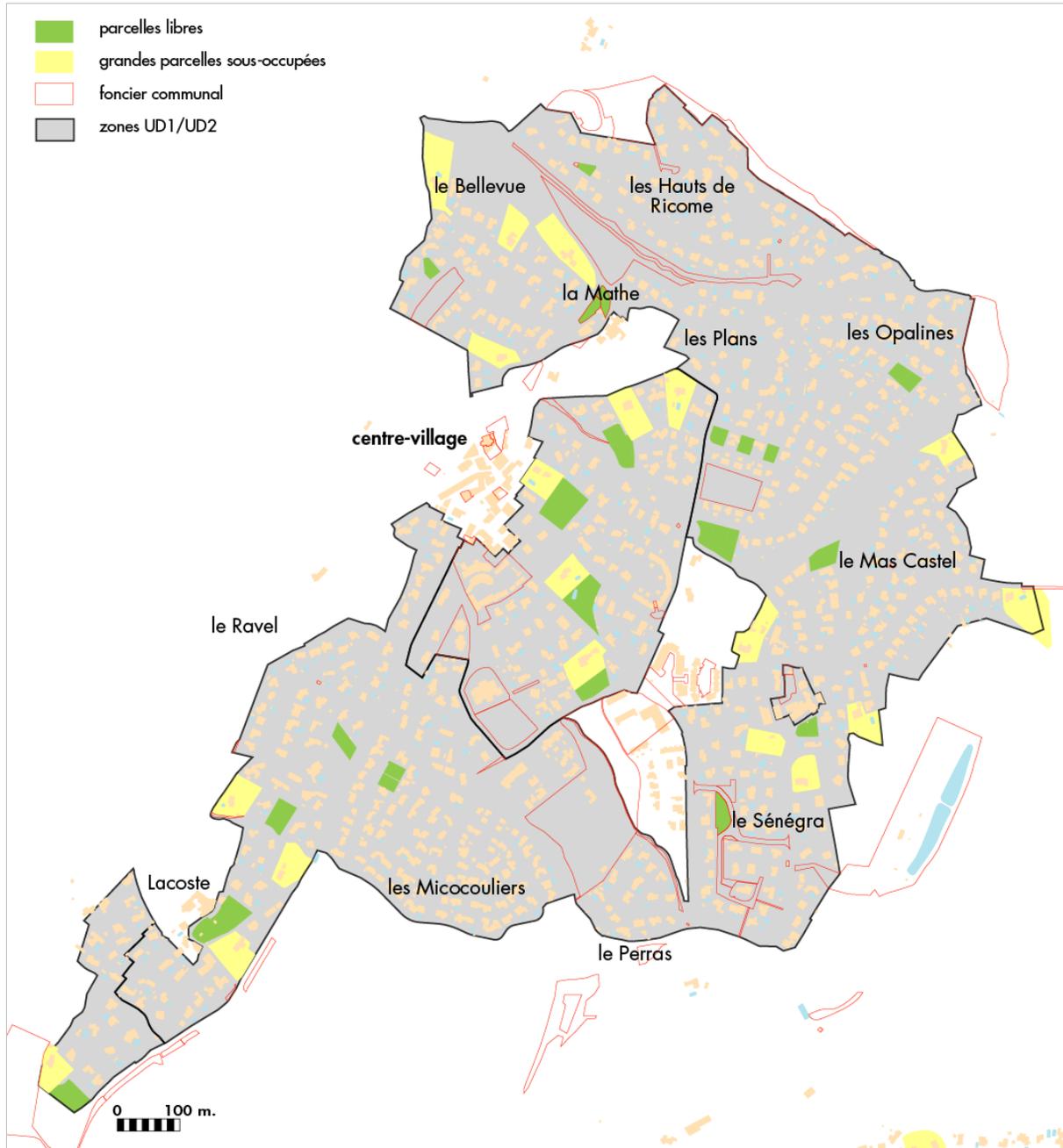
La zone UD1 concentre les plus importants gisements fonciers, soit des grandes parcelles sous-occupées (dont 3 parcelles de 2500, 3300 et 3500 m<sup>2</sup>), soit des parcelles libres (dont 2 parcelles de 2700 et 3400 m<sup>2</sup>). Le potentiel de densification est donc considérable sur un **gisement foncier global évalué à près de 2,5 hectares**.

La zone UD2 est également bien fournie en gisements fonciers, en particulier dans les quartiers suivants :

- Le Bellevue avec notamment 2 parcelles sous-occupées de 2200 et 3200 m<sup>2</sup> et 2 parcelles libres de 1000 m<sup>2</sup> chacune ;
- Le Mas Castel avec notamment 2 parcelles sous-occupées de 3300 et 4800 m<sup>2</sup> ;
- Le Ravel et Lacoste avec notamment 2 parcelles sous-occupées de 2700 et 3000 m<sup>2</sup> et 2 parcelles libres de 1000 m<sup>2</sup> chacune.

Là encore, le potentiel de densification est important sur un **gisement foncier global évalué à près de 6 hectares**.

## Gisements fonciers



### 1-5 Analyse des dynamiques foncières

Depuis l'approbation du PLU (en avril 2017), 21 divisions parcellaires ont été réalisées (dans le cadre de permis d'aménager ou de déclarations préalables), ce qui a généré un total de 29 nouveaux terrains à bâtir. Cela donne une moyenne de 6 nouvelles habitations par an liées à des divisions parcellaires issues du PLU (sachant que les constructions n'ont pas toutes été réalisées à la date du présent rapport).

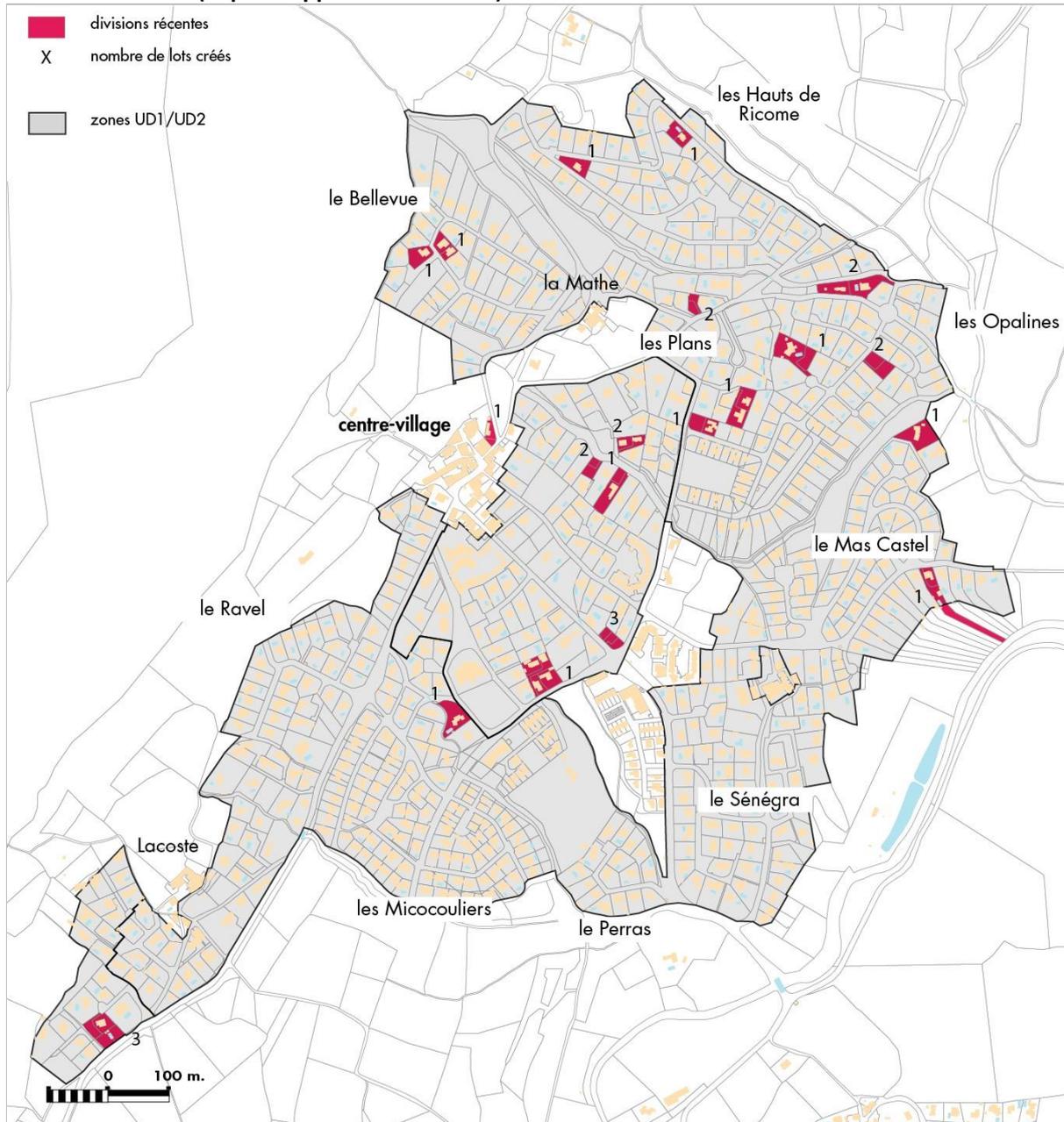
Plusieurs constats s'imposent :

- la dynamique de division n'est pas si importante ramenée au potentiel existant dans les zones UD1 et UD2 ; en 5 ans, seulement 26 % du potentiel (sous-estimé) calculé dans le PLU aurait été « consommé » ;
- la grande majorité des divisions (70 %) sont des divisions simples ne créant qu'un lot à bâtir, sur des terrains d'une superficie initiale moyenne de 1600 m<sup>2</sup> ; là encore, on note un important

décalage entre le potentiel à bâtir et la réalité des divisions réalisées (la majorité des propriétaires semblent soucieux de conserver des grandes parcelles) ;

- la surface moyenne des nouveaux terrains (600 m<sup>2</sup>) est importante (ce qui rendra les « sur-divisions » théoriquement possibles) ; seuls 7 lots créés sont inférieurs ou égal à 400 m<sup>2</sup>.

### Divisions récentes (depuis l'approbation du PLU)



## 2- LES REGLES APPLICABLES ET LEURS EFFETS SUR L'OBJECTIF DE DENSIFICATION DOUCE

Le règlement du PLU approuvé en 2017 est-il inadapté aux objectifs d'une densification douce ?

### Rappel des principales règles impactant la densité et le paysage

#### 2-1 Dispositions générales

Art.	Règle applicable	Observation
Art.3 voirie	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.	(-) Cette règle ne permet pas d'éviter la densification des secteurs enclavés desservis par une seule impasse. Renvoyer aux prescriptions du SDIS ?
Art.5 caractéristiques des terrains	Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.  Dans les lotissements d'habitat, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types de logements.	(-) Cette règle – certes sujette à interprétation – est inappliquée. Renvoyer à une OAP thématique ?

#### 2-2 Zone UD1

Art.	Règle applicable	Observation
Art.6 implantation / emprise publique	Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait fixe de 3 ou 5 mètres par rapport à l'alignement.	(+) Le retrait fixe permet d'imposer une implantation « sur rue » et de préserver les fonds de parcelles qui peuvent rester non bâtis.
Art.7 implantation / limites séparatives	Dans la bande de constructibilité principale (20 m. de profondeur à compter de l'alignement de la voie), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus (possibilité d'une implantation en ordre continu dans le cadre d'une opération d'ensemble).  Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'au minimum 3 mètres.	(+) La différenciation des implantations en fonction de la proximité de la voie publique permet de favoriser la densité sur rue et de préserver les fonds de parcelles.
Art.9 emprise au sol maximale	40 à 60 % (selon l'implantation de la construction) dans la bande de constructibilité principale  20 % dans la bande de constructibilité secondaire	(+) Là encore, l'objectif est de favoriser une implantation « sur rue » afin de préserver les fonds de parcelles.
Art.10 hauteur maximale	La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et 2 niveaux habitables. Dans les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif seulement, un 3ème niveau peut être autorisé sans que la hauteur ne dépasse 11 mètres.	(+) La règle est cohérente avec les objectifs fixés par la PLU dans cette zone (centralité, mixité urbaine).

Art.11 aspect extérieur / clôtures	Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80 mètre. La hauteur des murs bahut est limitée à 0,80 mètre.  Les murs des clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduits toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisés en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être doublés d'une haie vive ou surmontés de lisses bois ou de claires voies.	(-) Cette règle n'impose aucun traitement végétal systématique associé à la clôture qui est édifiée sur la rue.
Art.12 stationnement	2 places de stationnement par logement (hors garage)	(=) Les obligations de stationnement sont suffisamment contraignantes.
Art.13 espaces libres	50 % des espaces libres situés dans la bande de constructibilité secondaire doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.	(-) Les espaces libres situés dans la bande de constructibilité principale mériteraient également d'être végétalisés. Cf. art.11 sur les clôtures

### 2-3 Zone UD2

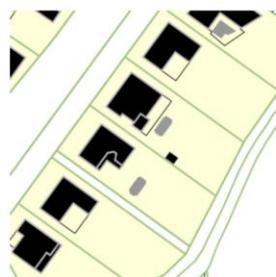
Art.	Règle applicable	Observation
Art.6 implantation / emprise publique	Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.	(=) Le retrait à 5 mètres minimum correspond aux implantations les plus courantes.
Art.7 Implantation / limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'au minimum 3 mètres. Les constructions édifiées sur la limite séparative peuvent être autorisées :  - lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;  - lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble.	(=) Cette règle permet la densification de niveau 2 même sur des petits terrains. L'implantation en limite séparative n'est possible que pour des rez-de-chaussée.
Art.9 emprise au sol maximale	40 %	(-) L'emprise au sol maximale correspond plus ou moins aux emprises existantes dans les quartiers de lotissements récents avec une taille de parcelle inférieure à 600/800 m <sup>2</sup> . Pour les parcelles supérieures à 1000 m <sup>2</sup> , cette emprise au sol permet de quasiment doubler la constructibilité sur la parcelle. <b>Ce CES ne répond pas à l'objectif d'une densification douce.</b>
Art.11 aspect extérieur / clôtures	Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80 mètre. La hauteur des murs bahut est limitée à 0,80 mètre.  Les murs des clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduits toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisés en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être doublés d'une haie vive ou surmontés de lisses bois ou de claires voies.	(-) Cette règle n'impose aucun traitement végétal systématique associé à la clôture qui est édifiée sur la rue.

Art.10 hauteur maximale	La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres et 2 niveaux habitables.	(=) La hauteur maximale fixée est cohérente avec les volumes bâtis existants. Dans certains secteurs comme l'Enclos et afin de préserver les vues, la hauteur maximale pourrait toutefois être réduite.
Art.12 stationnement	2 places de stationnement par logement (hors garage)	(=) Les obligations de stationnement sont suffisamment contraignantes.
Art.13 espaces libres	50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.	(-) En associant cette règle avec celle du CES, on peut en déduire que pour un terrain de 1000 m2, seulement 300 m2 seraient laissés en pleine terre et végétalisés. <b>Là encore, cette règle ne répond pas à l'objectif d'une densification douce qui oblige à conserver les sols le plus possible à l'état naturel.</b>

Les exemples suivants permettent de préciser les conditions de la densification du tissu urbain suivant les typo-morphologies rencontrées.



Les Micocouliers (rue des Amandiers) / zone UD2  
 Lotissement récent  
 Parcelles de 500 à 600 m2 (20 m. de largeur sur la rue)  
 Emprise au sol moyenne = 40 % (CES du PLU souvent dépassé du fait des aménagements extérieurs : piscines, terrasses, etc)  
 Non respect des obligations de pleine terre et de végétalisation des espaces libres



rue de l'Olivette / zone UD2  
 Parcelles de 1100 m2 (18 m. de largeur sur la rue)  
 Emprise au sol moyenne = 30 %  
 Grande profondeur des parcelles et implantation des maisons permettant une division du terrain (fond de parcelle en partie constructible)



rue du Valet / zone UD2  
 Parcelles de 960 à 1000 m2 (20 à 40 m. de largeur sur la rue)  
 Bâti en ordre dispersé  
 Enclavement  
 Emprise au sol moyenne = 25 %  
 Divisions possibles des plus grandes parcelles bénéficiant d'un accès direct sur la voie publique



rue des Arbousiers / zone UD2  
 Parcelles de 1000 m2 (40 m. de largeur sur la rue)  
 Emprise au sol moyenne = 20 %  
 Divisions possibles des parcelles



rue du Champ de la Mathe / zone UD1  
 Parcelles de 360 à 1400 m2 (16 à 18 m. de largeur sur la rue et 80 m. de profondeur)  
 Emprise au sol moyenne = 20 %  
 Divisions (voire sur-divisions) possibles des parcelles  
 Enclavement des fonds de parcelle

## 1-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés

La modification du PLU est entreprise en vue de créer les conditions réglementaires adaptées pour accompagner l'évolution des tissus urbains des zones UD1 et UD2 vers une densification douce et de qualité, adaptées aux caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales des différents tissus urbains.

### **1-2-1 Compléter le dispositif réglementaire de protection et de renforcement de la trame verte urbaine**

→ Protection des éléments constitutifs de la trame verte urbaine

L'étude de densification douce a démontré plus haut la forte présence végétale dans les tissus urbanisés et identifié les éléments de la trame verte urbaine méritant une protection renforcée pour pérenniser leur valeur paysagère et écologique face à la densification urbaine :

- Boisements, friches, jardins naturels et oliveraies

Il s'agit de préserver ces espaces au regard de la fonction écologique et paysagère qu'ils assurent. Leur constructibilité est donc limitée.

- Linéaires boisés : alignements d'arbres, ripisylves et haies

En zone urbaine, les haies, les ripisylves et les alignements arborés sont à protéger car ils présentent un intérêt paysager (espace tampon, espace d'accompagnement de liaisons douces, etc) et un intérêt pour le maintien de la biodiversité. Ce sont des éléments participant activement à l'objectif d'une densification douce des quartiers.

- Arbres isolés et groupements d'arbres isolés

Il s'agit de préserver les arbres notables identifiés qui ont un rôle paysager et patrimonial important.

Ces éléments sont inscrits au PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (Cf. carte page suivante), qui permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, 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.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<b>Dispositions générales - Article 13 - Espaces libres et plantations</b> <b><i>Éléments à protéger ou mettre en valeur</i></b>	
Les éléments écologiques linéaires et surfaciques à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage. Toute coupe ou abattage d'arbre relatif à ces éléments devra faire l'objet d'une déclaration préalable.	Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en zones UD1 et UD2 sont identifiés aux plans de zonage (cf. plan III.d). On distingue : <ul style="list-style-type: none"><li>- les haies et alignements d'arbres,</li><li>- les boisements et autres espaces naturels,</li><li>- les arbres et massifs boisés isolés.</li></ul>

Le régime général prévu par le code de l'urbanisme est rappelé et des prescriptions particulières sont définies en fonction de la typologie des éléments protégés.

## Règlement modifié

### Rappel :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié au titre de l'article L151-23 (Art. R421-17 CU),
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié au titre de l'article L151-23 (Art. R421-23 CU),
- L'édification d'une clôture dans un secteur délimité par le PLU au titre de l'article L151-23. (Art. R421-12 CU).

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

### Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments identifiés

#### - Haies, ripisylves et alignements arborés :

La suppression des haies, ripisylves et alignements d'arbres identifiés au document graphique du PLU est interdite. Seule une suppression partielle peut être autorisée dans les cas suivants :

- à condition d'assurer la replantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé sur la même unité foncière ;
- de manière ponctuelle, pour des ouvertures en vue de créer un accès de desserte et/ou pour créer/maintenir un cône de vue sur le grand paysage depuis l'espace public ;
- dans le cadre de la mise en œuvre de travaux ayant un caractère d'intérêt général.

#### - Boisements et autres espaces naturels :

Les constructions, installations et aménagements sont autorisés dans les espaces à protéger identifiés au règlement graphique sous réserve :

- pour les espaces déjà bâtis (avec emprise au sol ou surface de plancher existante), de ne pas représenter une emprise au sol bâtie cumulée avec celle existante supérieure à 20 % de la surface de l'espace identifié sur la parcelle ;
- pour les espaces non bâtis, de ne pas représenter une emprise au sol supérieure à 10 % de la surface de l'espace identifié sur la parcelle.

Les constructions sont interdites dans les espaces identifiés et représentant moins de 20 % de la superficie d'une parcelle.

#### - Arbres et massifs boisés isolés :

Les coupes et abattages d'arbres sont interdits sauf motif d'intérêt public (tels que travaux d'intérêt public, sécurité publique, risque sanitaire, ...).

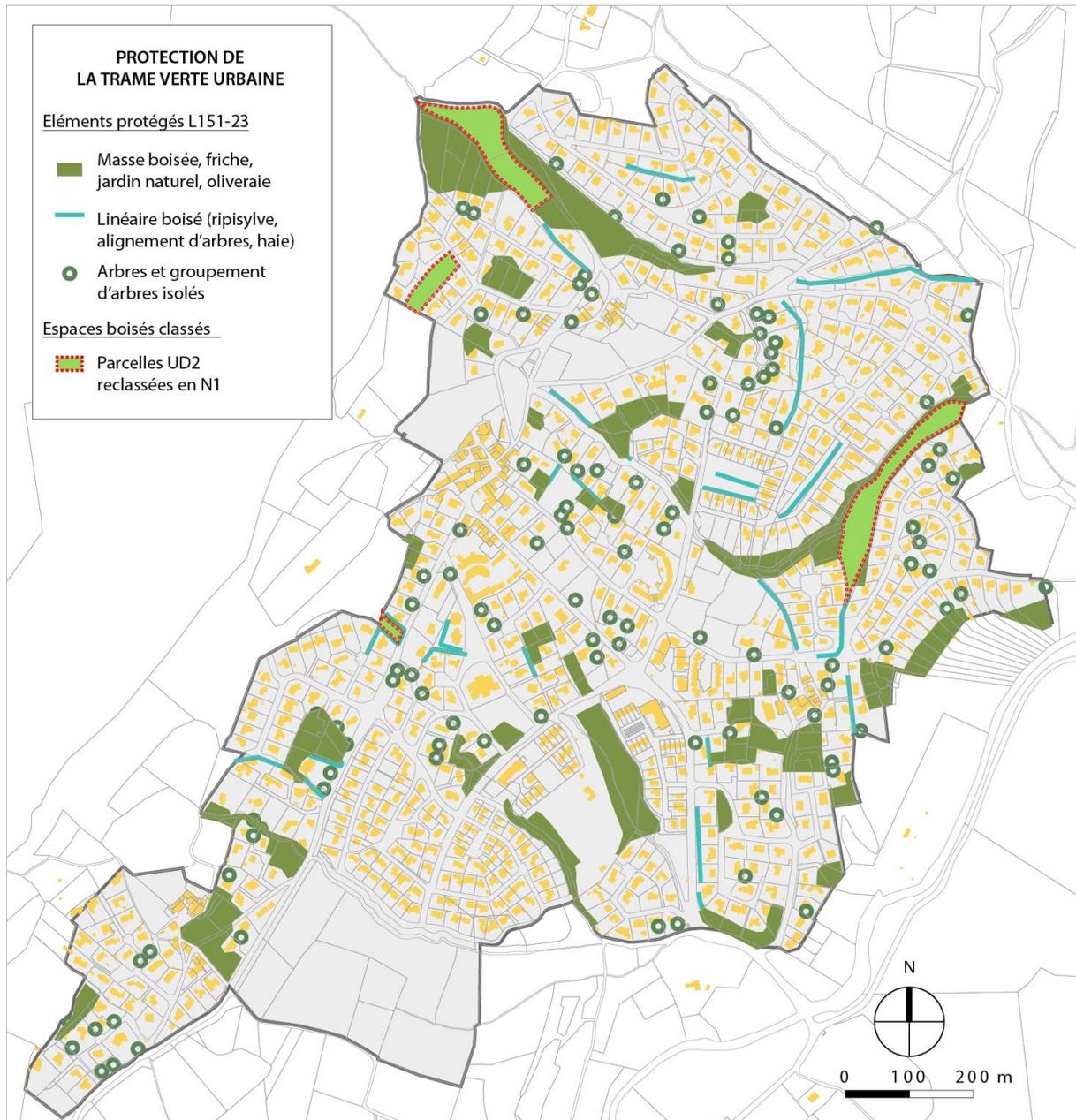
→ [Reclasser en zone N des parcelles constructibles concernées par des EBC](#)

Au vu du PLU en vigueur, le zonage protège plusieurs masses boisées remarquables du village par un classement en espaces boisés classés (EBC). Ainsi plusieurs parcelles de la zone UD2 sont intégralement couvertes par cette protection dans les secteurs de Caragolet, Devos de Bourrier, Le Devois et Devois de Gounet.

Conformément à l'article L113-2 du Code de l'urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit

de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

En conséquence, les parcelles de la zone UD2 concernées par ce classement se trouvent sans possibilité de construire sans procéder à la destruction des arbres. Afin d'offrir plus de cohérence au PLU et d'asseoir la protection des boisements sur ces parcelles, la modification est entreprise afin de les reclasser en zone N1 correspondant aux grands espaces naturels boisés de la commune strictement protégés.



→ Renforcer la végétalisation des clôtures sur rue

Au vu du PLU en vigueur, le règlement de la zone UD n'impose pas de traitement végétal systématique des clôtures sur rue. En effet, l'article UD 11 prévoit seulement que « Les murs bahut peuvent éventuellement être doublés d'une haie vive ».

Le règlement est ainsi modifié pour imposer la végétalisation des clôtures sur rue, quels que soient leur aspect ou les matériaux utilisés, afin de renforcer la trame verte urbaine et la qualité paysagère des espaces publics.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<b>Article UD11 – Aspect extérieur</b>	
<p>Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80 mètre. La hauteur des murs bahut est limitée à 0,80 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- terrain en pente,</li> <li>- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,</li> <li>- murs de soubassement ou de soutènement.</li> </ul> <p>Les murs des clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduits toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisés en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être doublés d'une haie vive ou surmontés de lisses bois ou de claires voies.</p>	<p>Les clôtures édifiées sur le domaine public doivent avoir une hauteur totale maximale de 1,80 mètre <b>et être doublées d'une haie végétale vive</b>. La hauteur des murs bahut est limitée à 0,80 mètre. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- terrain en pente,</li> <li>- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,</li> <li>- murs de soubassement ou de soutènement.</li> </ul> <p>Les murs des clôtures édifiées sur le domaine public doivent être enduits toutes faces, dans les tons pierre ou ocre, ou réalisés en pierres sèches. Les murs bahut peuvent éventuellement être <del>doublés d'une haie vive ou</del> surmontés de lisses bois ou de claires voies.</p>

### 1-2-2 Adapter les règles d'urbanisme à l'objectif de densification douce

L'étude de densification douce a mis en perspective les règles applicables dans les zones UD1 et UD2 et leurs effets sur l'objectif de densification douce. Elle a permis d'identifier certaines inadaptations du règlement en zone UD2 au regard de l'objectif :

- le coefficient d'emprise au sol de 40 % correspond plus ou moins aux emprises existantes dans les quartiers de lotissements récents avec une taille de parcelle inférieure à 600/800 m<sup>2</sup> mais il permet, dans les parcelles supérieures à 1000 m<sup>2</sup>, de doubler la constructibilité sur la parcelle ;
- le coefficient de pleine terre de 50 % des espaces libres est insuffisant pour optimiser le maintien de sols naturels sur les parcelles.

De plus, le contexte géographique et environnemental particulier de la commune justifie d'adapter la constructibilité des terrains aux enjeux paysagers. Les constructions sur les terrains les plus pentus obligent à réaliser des terrassements (déblais/remblais) qui ont un impact considérable sur le paysage.

La modification est donc entreprise afin de modifier les règles d'emprise au sol et de pleine terre dans les secteurs de la zone UD2 présentant le tissu parcellaire le plus lâche.

A cet effet, la zone UD2 est dissociée en deux secteurs :

- le secteur UD2a, correspondant aux tissus pavillonnaires récents et peu évolutifs du fait de la taille du parcellaire (600/800 m<sup>2</sup>), connaissant peu de contraintes topographiques, où les règles restent inchangées,
- le secteur UD2a, correspondant aux tissus pavillonnaires sur un parcellaire plus lâche et distendu, où l'on retrouve de plus grandes parcelles (souvent plus de 1000 m<sup>2</sup>), soumis à de fortes contraintes topographiques et où se concentrent les enjeux de densification douce. C'est

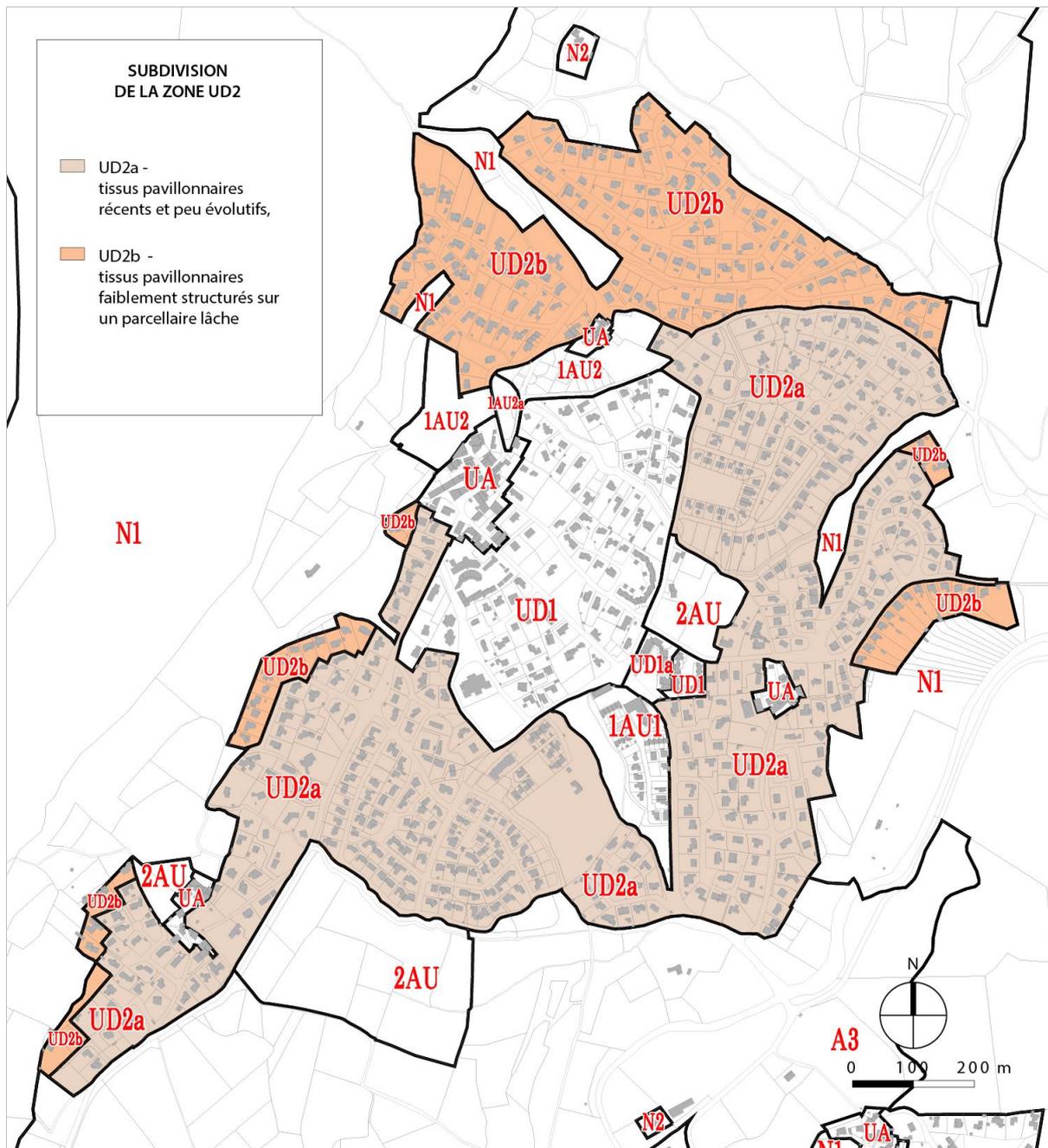
dans ce secteur que les règles d'emprise au sol et le coefficient de pleine terre sont adaptées. La modification a pour objet de minorer l'emprise au sol et de majorer le coefficient de pleine terre.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<b>Caractère de la zone</b>	
Secteurs : - UD2 : quartiers périphériques (Devois de Bourrier, Ricome, les Plans, Devois de Gounel, le Péras, les Planes, les Jardins) constitués de lotissements récents peu denses à moyennement denses ;	Secteurs : - UD2 : quartiers périphériques (Devois de Bourrier, Ricome, les Plans, Devois de Gounel, le Péras, les Planes, les Jardins) constitués de lotissements récents peu denses à moyennement denses ; <b>le secteur UD2 est composé des deux sous-secteurs suivants :</b> - le sous-secteur UD2a correspondant aux tissus pavillonnaires récents et peu évolutifs, connaissant peu de contraintes topographiques, - le sous-secteur UD2b correspondant aux tissus pavillonnaires faiblement structurés sur un parcellaire lâche, soumis à de fortes contraintes topographiques.
<b>Article UD9 – Emprise au sol</b>	
<u>Dans le secteur UD2</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération	<u>Dans le secteur UD2</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : - 40 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération <b>dans le secteur UD2a,</b> - <b>30 % de la superficie totale du terrain d'assiette support de l'opération dans le secteur UD2b.</b>
<b>Article UD13 – Espaces libres et plantations</b>	
<u>Dans le secteur UD3</u> Au minimum 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.	<u>Dans les secteurs UD2a et UD3</u> Au minimum 50 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.  <u>Dans le secteur UD2b</u> <b>Au minimum 60 % des espaces libres doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.</b>

Dans le même temps, la modification a pour objet de répondre à une observation du service ADS de la CCGPSL concernant la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UD1, afin de prendre en compte la situation de constructions existantes ne respectant pas le recul imposé dans la zone. Il s'agit de leur permettre des extensions sans tenir compte du recul imposé (3 ou 5 m).

L'amélioration de cette règle va dans le sens d'une plus grande cohérence de l'évolution du bâti et facilite la densification des parcelles en permettant à toute construction de procéder à une extension, quelle que soit son implantation actuelle.

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<b>Article UD6 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
Sauf indication de marge de recul portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait fixe de 3 ou 5 mètres par rapport à cet alignement. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.	<b>Cette prescription n'est pas applicable en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle d'implantation, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.</b>



### 1-2-3 Création d'une OAP thématique « division parcellaire »

L'OAP « division parcellaire » a vocation à s'appliquer à la zone UD. Elle vise à encadrer les divisions parcellaires au regard des caractéristiques de l'unité foncière concernée et du contexte dans lequel elle s'inscrit (orientation et pente du terrain, trame verte, accès, vues, implantation des constructions voisines, etc).

L'OAP repose sur trois grands principes applicables aux projets de divisions (déclaration préalable et permis d'aménager) en vue de construire, qui se déclinent en plusieurs orientations.

Ces trois principes s'appliquent à cinq composantes des projets (à instruire en phases « division » (DP/PA) et « construction » (PC) : le bâti, les accès, le stationnement, les espaces libres et les interfaces.

Chaque orientation est transcrite par un schéma explicatif pour permettre une meilleure appréhension des orientations littérales.

## Déclinaison des principes et orientations de l'OAP

Principes	Orientations
<b>1. Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols</b>	
Avec la mise en œuvre de la trajectoire ZAN » (zéro artificialisation nette) à l'horizon 2030, il est indispensable d'inscrire chaque projet de division dans une logique d'économie d'espace et de rationalisation des consommations foncières. Qu'il soit privé ou public, le foncier est un bien précieux qui mérite d'être considéré autrement que d'un simple point de vue comptable et de constructibilité. L'optimisation du foncier ne signifie pas forcément densification. La prise en compte de la trame verte constitue un enjeu fondamental dans le cadre de la lutte contre les effets du changement climatique et pour la préservation de la biodiversité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>1-1 Eviter la perte d'espace</li> <li>1-2 Privilégier les divisions latérales</li> <li>1-3 Mutualiser les accès entre voisins</li> <li>1-4 Gérer les transitions entre parcelles bâties et espaces naturels</li> </ul>
<b>2. Préserver les qualités paysagères et urbaines</b>	
Les zones UD concernent des quartiers aux caractéristiques urbaines différentes ; toutefois, tout ce qui constitue l'identité paysagère du village [l'arrière-plan des reliefs boisés environnants, les vues permises par les pentes et l'importance de la trame végétale] doit être préservé et valorisé. Le principe fondateur est que les divisions parcellaires ne conduisent pas à « dénaturer » le cadre paysager et environnemental existant.	<ul style="list-style-type: none"> <li>2-1 Valoriser les espaces dédiés aux accès</li> <li>2-2 Mutualiser le stationnement entre voisins</li> <li>2-3 Eviter la création d'espaces résiduels</li> <li>2-4 Permettre la création d'espaces libres en pleine terre d'un seul tenant</li> <li>2-5 Favoriser l'ensoleillement des jardins</li> <li>2-6 Préserver les cœurs d'îlots végétalisés, les arbres remarquables les continuités écologiques</li> <li>2-7 Préserver les vues sur le grand paysage</li> <li>2-8 Mutualiser les haies et les clôtures mitoyennes</li> <li>2-9 Œuvrer pour une densification douce</li> </ul>
<b>3. Préserver l'intimité entre voisins</b>	
La division/construction implique une certaine densification du bâti et l'arrivée de nouveaux habitants. Il est donc primordial de veiller à ce que les nouvelles habitations s'insèrent en douceur dans les quartiers existants. Pour cela, les divisions doivent préserver l'intimité de chacun en préservant les vues et en ménageant suffisamment d'espaces libres (interfaces et lisières végétales) entre les habitations.	<ul style="list-style-type: none"> <li>3-1 Limiter les vis-à-vis</li> <li>3-2 Préserver l'ensoleillement des parcelles voisines</li> <li>3-3 Mutualiser les haies et les clôtures mitoyennes</li> </ul>

S'appliquant par un rapport de compatibilité, l'OAP thématique « division parcellaire » est conçue et **doit être lue et appliquée comme un guide pratique destiné à interpeller les pétitionnaires et à orienter leurs choix** dans le sens d'une densification réussie sur le plan urbain, fonctionnel, social, paysager et environnemental.

Elle est relayée dans le règlement à travers les adaptations suivantes :

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<b>Dispositions générales - Article 5 – Caractéristiques des terrains</b>	
<u>Dans les zones urbaines et à urbaniser :</u> Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.	<u>Dans les zones urbaines et à urbaniser :</u> Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils sont rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les lotissements d'habitat, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types de logements.	<del>Dans les lotissements d'habitat, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types de logements.</del> <b>En zone UD, les divisions de terrain devront être compatibles avec l'OAP thématique relative aux divisions parcellaires.</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UD – Caractère de la zone</b>	
<u>Objectifs :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- achèvement et structuration/ renouvellement des quartiers, valorisation des espaces publics (UD1)</li> <li>- requalification des quartiers "anciens", préservation du caractère résidentiel, maîtrise de la densification (UD2)</li> <li>- limitation de la constructibilité par rapport aux risques majeurs, à la topographie, au paysage et à l'environnement (UD3)</li> </ul>	<u>Objectifs :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- achèvement et structuration/ renouvellement des quartiers, valorisation des espaces publics (UD1)</li> <li>- requalification des quartiers "anciens", préservation du caractère résidentiel, maîtrise de la densification (UD2)</li> <li>- <b>en zone UD, les divisions de terrain devront être compatibles avec l'OAP thématique relative aux divisions parcellaires</b></li> <li>- limitation de la constructibilité par rapport aux risques majeurs, à la topographie, au paysage et à l'environnement (UD3)</li> </ul>

#### 1-2-4 Déclasser des parcelles constructibles insuffisamment équipées

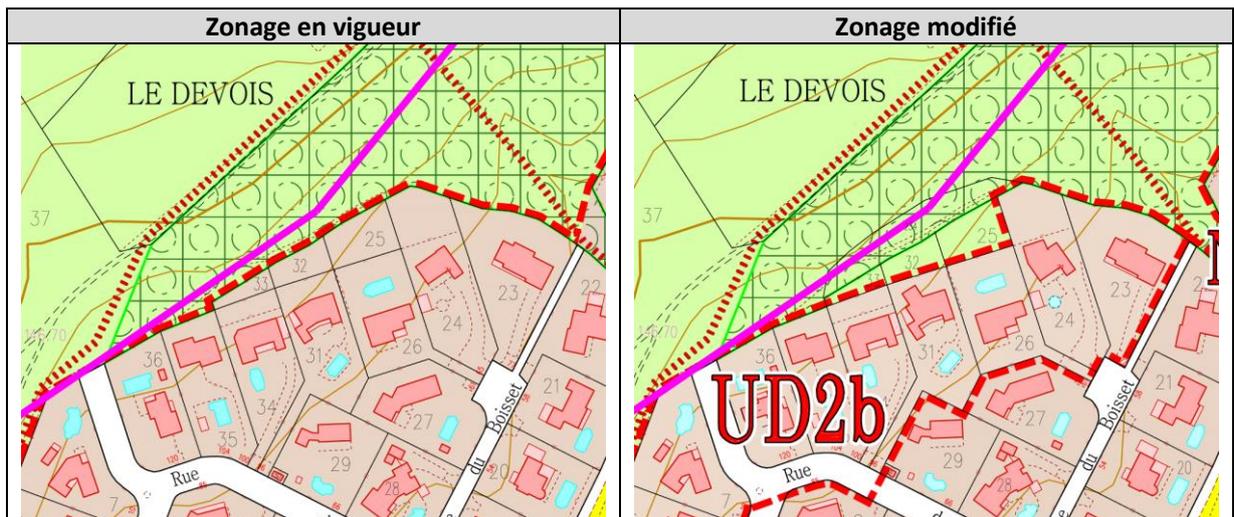
Le PLU en vigueur classe trois parcelles enclavées en zone constructible UD2, situées en franges du village, dans le secteur du Devois. Il s'agit des parcelles AE25, 32 et 33.

Ces parcelles ne sont pas équipées en électricité et ne sont pas desservies par une voirie suffisamment calibrée pour répondre aux exigences de la sécurité civile. Or la commune ne projette pas de renforcement des réseaux dans ce secteur, en l'absence de perspective de développement de l'urbanisation dans le secteur.

En outre, ces parcelles sont concernées par un risque de feu de forêt d'aléa fort comme le confirme l'avis de la DDTM 34 en date du 05 août 2019. Or l'hydrant le plus proche se positionne au-delà de la distance maximale préconisée par le SDIS 34 (150 mètres).

Au regard de ce qui précède, le Tribunal administratif de Montpellier a, par décision n°1905152 du 12 mai 2021, rejeté la demande d'annulation d'un refus de permis sur la parcelle AE25.

En conséquence, le classement de ces parcelles en zone constructible est inadapté. La modification vise à reclasser ces parcelles en zone naturelle N1.



### 1-3 Effets de la modification

#### **1-3-1 Effets sur l'environnement et le paysage**

A travers les différents objets de la modification exposés ci-dessus sur le règlement, le zonage et la création d'une OAP thématique « division parcellaire », la modification a des effets positifs sur l'environnement.

D'une part, elle permet de mieux préserver et de renforcer la trame verte urbaine et ses multiples fonctions environnementales, notamment :

- la valorisation paysagère du cadre de vie,
- l'ombrage et la lutte contre les îlots de chaleur,
- des espaces de respiration dans le tissu urbain,
- des habitats pour une faune anthropophile et des connexions écologiques avec les milieux agro-naturels environnant,
- la contribution à la régulation hydrique, ...

D'autre part, elle restitue près de 2,25 ha à la zone naturelle (hors emprise des voiries incluses dans les zones délimitées par le PLU).

#### **1-3-2 Effets sur le potentiel de densification**

Le PLU approuvé en 2017 précise les capacités d'accueil des zones urbaines et des zones à urbaniser, en cohérence avec les objectifs du PADD, soit une population à l'horizon 2030 de 3.500 habitants correspondant à un besoin d'environ 500 logements.

Les capacités d'accueil sont ainsi calculées :

- 210 logements pour les zones 2AU (Champ de Roger, Lacoste et les Combals) ; la densité envisagée est de 20 logts/hectare et ces zones sont toujours des réserves foncières inoccupées ;
- 120 logements pour les zones 1AU (Le Salet, Le Claux et Sous-Mathe) ; à ce jour, 58 logements restent à réaliser dans les opérations déjà engagées sur un total de 114 (cf. carte ci-après) ;
- 170 logements pour les zones UD majoritairement répartis en zones UD1 et UD2 (110 logements), sur le site du plateau sportif actuel (40 logements) et en zone UD3 (20 logements).

À ce jour, en zones UD1, UD2 et UD3, les capacités résiduelles liées aux parcelles libres encore existantes et aux parcelles sous-occupées sont évaluées à environ **61 logements** (cf. carte ci-après). La capacité d'accueil liée à la mutation du plateau sportif (40 logements) initialement prévue dans le PLU n'est plus d'actualité et les équipements sportifs seront maintenus.

Après 7 ans de mise en application du PLU, la capacité en renforcement du tissu urbain est donc toujours importante. À noter que la modification n°2 du PLU prévoit une réservation pour la réalisation de 6 logements dans le secteur de l'Enclos (zone UD1).

Toutefois, sur cette période, seules 21 divisions parcellaires ont été réalisées<sup>1</sup> (dans le cadre de permis d'aménager ou de déclarations préalables), ce qui a généré un total de 29 nouveaux terrains à bâtir. La dynamique de division n'est donc pas si importante ramenée au potentiel existant dans les zones UD1 et UD2 ; seulement 26 % du potentiel calculé dans le PLU a été mobilisé. En effet, la grande majorité des divisions (70 %) sont des divisions simples ne créant qu'un lot à bâtir, sur des terrains d'une superficie initiale moyenne de 1600 m<sup>2</sup>. On note ainsi un important décalage entre le potentiel à bâtir et la réalité des divisions réalisées (la majorité des propriétaires semblent soucieux de conserver des grandes parcelles).

Concernant la modification n°2, la diminution du CES et l'augmentation des surfaces en pleine terre ne concernent que le nouveau secteur UD2b. Pour les secteurs UD1 et UD2a, les possibilités de densification sont maintenues telles quelles. Pour le secteur UD2b, les capacités de densification restent peu impactées, seules les plus grandes parcelles verront leur constructibilité réduite du fait de la réduction du CES.

---

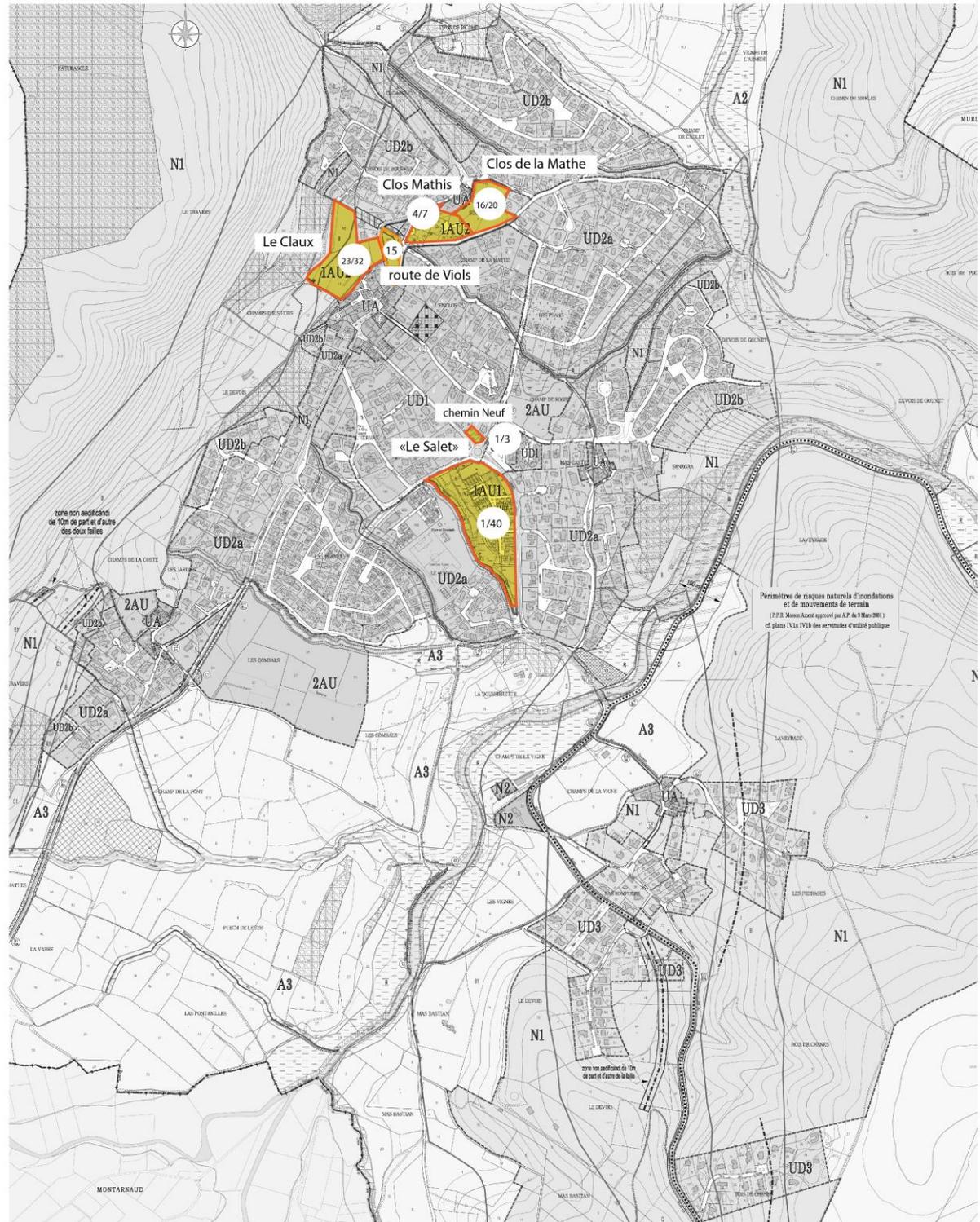
<sup>1</sup> cf. étude de densification douce réalisée sur les zones UD1 et UD2 du PLU ; l'étude porte sur 5 ans, d'avril 2017 à janvier 2023

## Capacités liées aux opérations engagées et en cours

- opérations en cours (PA délivrés)
- opérations engagées (PA en cours d'instruction ou projets avancés)

16/20 logts à réaliser / total logts prévus (PA)

TOTAL = 58 logements (au 31/05/2024)



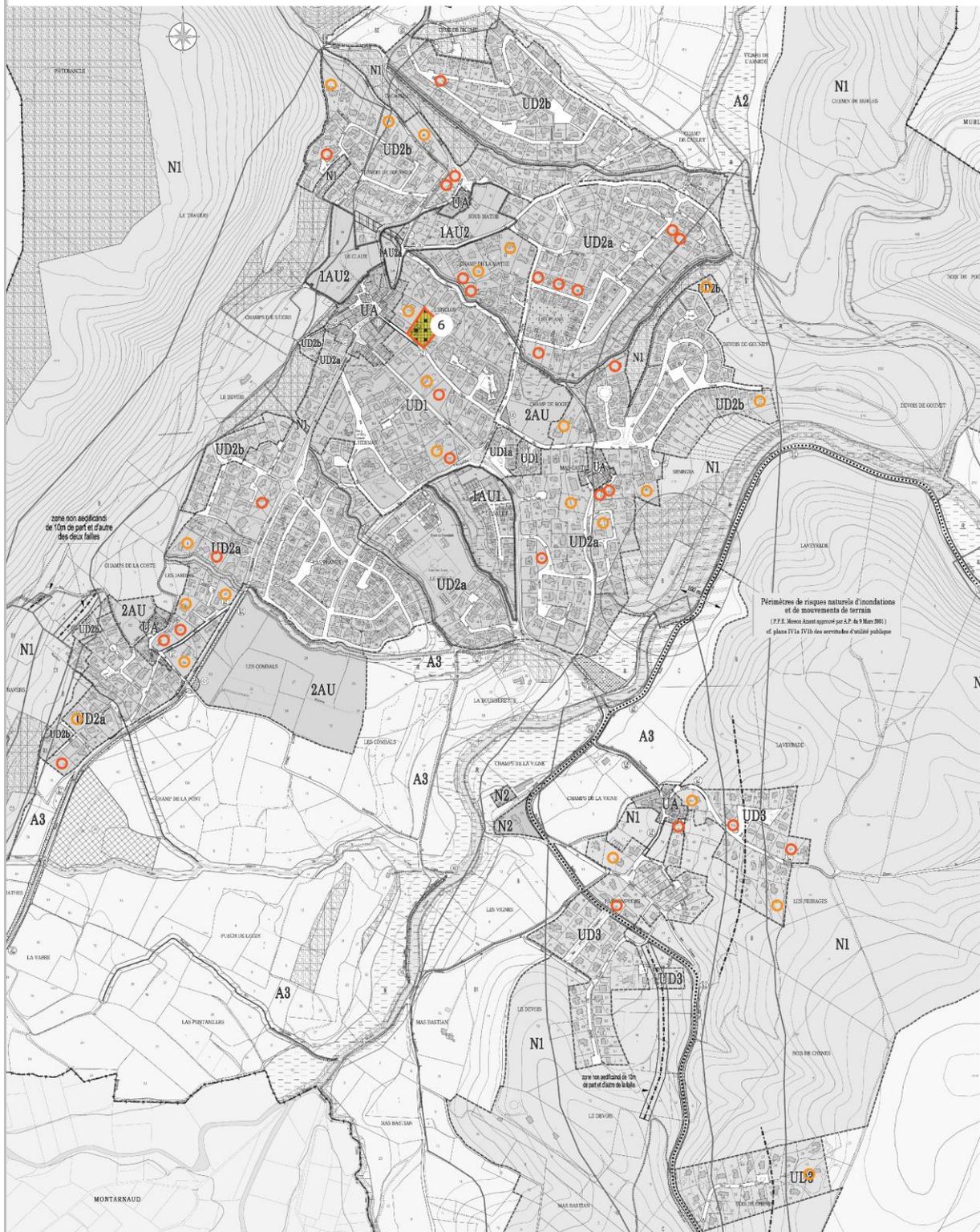
## Capacités en densification du tissu urbain

- parcelles libres = 26 (soit 26 logements possibles)
- parcelles sous-occupées = 23 (soit 35 logements possibles)

■ x ■ opérations d'ensemble futures en réinvestissement urbain

TOTAL = 6 logements

TOTAL = 61 logements (au 21/06/2024)



## Focus sur le secteur UD2b

De nouvelles règles sont mises en œuvre en zone UD2, avec la création d'un nouveau secteur UD2b. Les changements concernent notamment le CES qui est réduit de 40 à 30 %.

Les droits à construire résultent de l'application de trois principales règles :

- les hauteurs maximales,
- l'emprise au sol maximale,
- les espaces en pleine terre et végétalisés.

Les exemples suivants (basés sur différentes configurations de terrain) permettent de mesurer l'impact du nouveau CES sur les droits à construire du secteur UD2b.

### **Exemple 1 :**

#### **Parcelle libre de 530 m<sup>2</sup> - Lotissement « Le Bellevue »**

<b>avant modification</b>	Hauteur maximale (habitation)	8,50 m (2 niveaux possibles)
	Emprise au sol maximale	40 %
	Espaces en pleine terre et végétalisés	50 % des espaces libres
<b>Détermination des droits à construire</b>		
parcelle libre de 530 m <sup>2</sup>		SdP maxi = 270 m <sup>2</sup>
nombre de nouveaux logements possibles (en tenant compte des contraintes : stationnement, accès, végétalisation des espaces libres)		2

<b>après modification</b>	Hauteur maximale (habitation)	8,50 m (2 niveaux possibles)
	Emprise au sol maximale	30 %
	Espaces en pleine terre et végétalisés	60 % des espaces libres
<b>Détermination des droits à construire</b>		
parcelle libre de 530 m <sup>2</sup>		SdP maxi = 203 m <sup>2</sup>
nombre de nouveaux logements possibles (en tenant compte des contraintes : stationnement, accès, végétalisation des espaces libres)		2

### **Exemple 2 :**

#### **Parcelle sous-occupée de 2156 m<sup>2</sup> - Emprise au sol existante de 450 m<sup>2</sup> - Lotissement « Le Bellevue »**

<b>avant modification</b>	Hauteur maximale (habitation)	8,50 m (2 niveaux possibles)
	Emprise au sol maximale	40 %
	Espaces en pleine terre et végétalisés	50 % des espaces libres
<b>Détermination des droits à construire</b>		
parcelle sous-occupée de 2 156 m <sup>2</sup>		SdP maxi après division = 490 m <sup>2</sup>
nombre de nouveaux logements possibles (en tenant compte des contraintes : stationnement, accès, végétalisation des espaces libres)		4
maintien d'une assiette foncière de 40 % de CES pour la maison existante		

<b>après modification</b>	Hauteur maximale (habitation)	8,50 m (2 niveaux possibles)
	Emprise au sol maximale	30 %
	Espaces en pleine terre et végétalisés	60 % des espaces libres
<b>Détermination des droits à construire</b>		
parcelle sous-occupée de 2 156 m <sup>2</sup>		SdP maxi = 250 m <sup>2</sup>
nombre de nouveaux logements possibles (en tenant compte des contraintes : stationnement, accès, végétalisation des espaces libres) maintien d'une assiette foncière de 30 % de CES pour la maison existante		2

**Mode de calcul pour l'évaluation de la surface de plancher maximum théorique à partir de l'emprise au sol**  
(pour de l'habitat individuel de type pavillonnaire) :

$$ES \times 0,80 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,80 = SdP$$

ES = emprise au sol maxi

n = nbr de niveaux habitables

SHBsol = surface habitable brute au sol

SHB = surface habitable brute totale

SdP = surface de plancher

En conclusion, c'est en cas de division d'un grand terrain que l'impact de la réduction du CES est notable. Pour la constructibilité sur des parcelles libres de taille moyenne, l'impact sur la capacité d'accueil en nombre de logements est peu significatif. À noter que les parcelles libres en zone UD2b sont très peu nombreuses. L'effet de la modification sur le potentiel de densification est donc limité.

La modification reste par ailleurs sans effet sur le potentiel de densification « verticale » qui peut s'opérer dans les conditions actuelles du règlement, pour les habitations et les annexes (garages par exemple) existantes édifiées en RdC.

## 2- Suppression, modification et création d'emplacements réservés

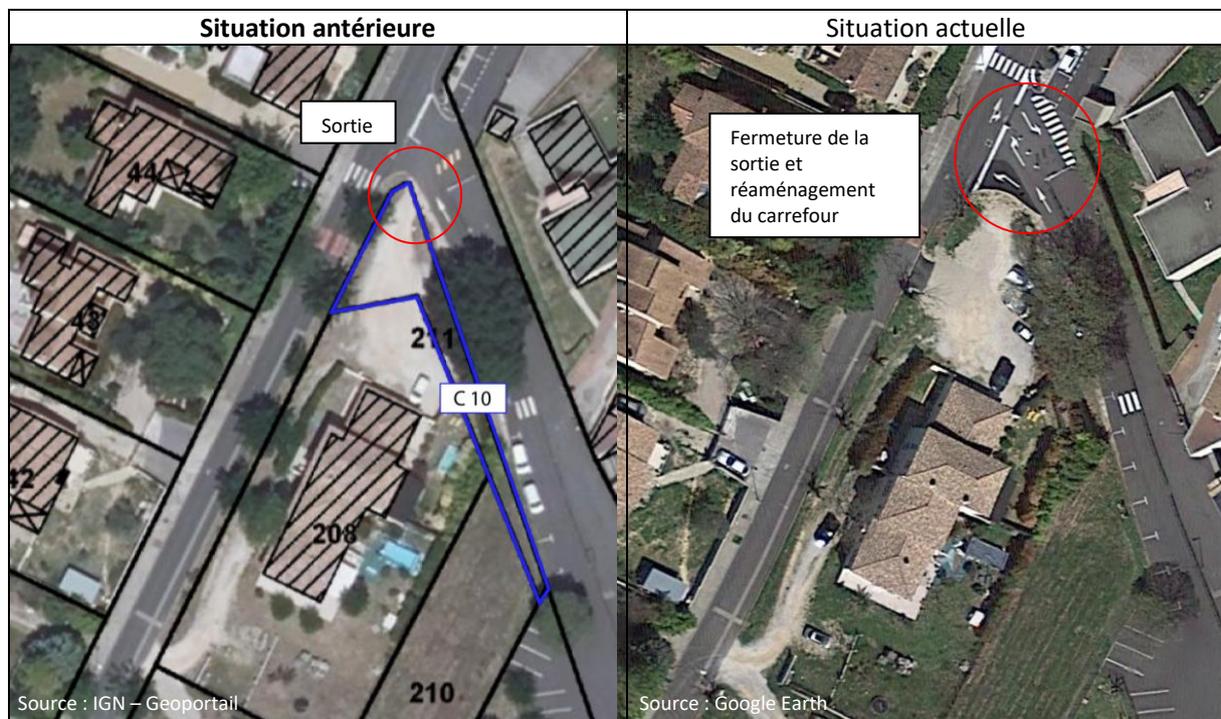
### 2-1 Exposé des motifs

#### → Emplacement réservé n° C10 : suppression

Le PLU institue un emplacement réservé n°C10 à l'angle de la Route de Montarnaud et de la rue des Ecoles. Il est destiné à l'aménagement de la rue des Écoles et du carrefour, à du stationnement et à la sécurisation des circulations piétonnes. D'une superficie de 1304 m<sup>2</sup>, il recouvre la parcelle AE 211.

L'institution de cet ER était motivée par la situation de l'accès à la parcelle AE 208 qui présentait un risque pour la circulation automobile et piétonne, celui-ci étant situé immédiatement au croisement des deux voies.

Depuis, la commune a acquis une partie de l'emplacement réservé pour réaménager et sécuriser le carrefour. La sortie depuis la parcelle AE 208 a été fermée. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire de maintenir l'emplacement réservé.



#### → Emplacement réservé n° C11 : suppression

Le PLU institue un emplacement réservé n°C11 dans le secteur de Lacoste destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement. Cet ER se superpose à la servitude de mixité sociale instituée sur la parcelle AH 49.

Le quartier de Lacoste est un quartier excentré du village de Vailhauquès, constitué de développements à dominante résidentielle (zone UD2) autour du Mas de Lacoste (zone UA), où chaque habitation doit, par effet du règlement, disposer de deux places de stationnement sur la parcelle. Pour la desserte du Mas de Lacoste, des places de stationnement sont aménagées sur l'espace public (Plan de Lacoste).

Cette situation excentrée et sa vocation résidentielle réinterrogent la commune sur l'opportunité d'y aménager une aire publique de stationnement.

### Situation de l'ER C11

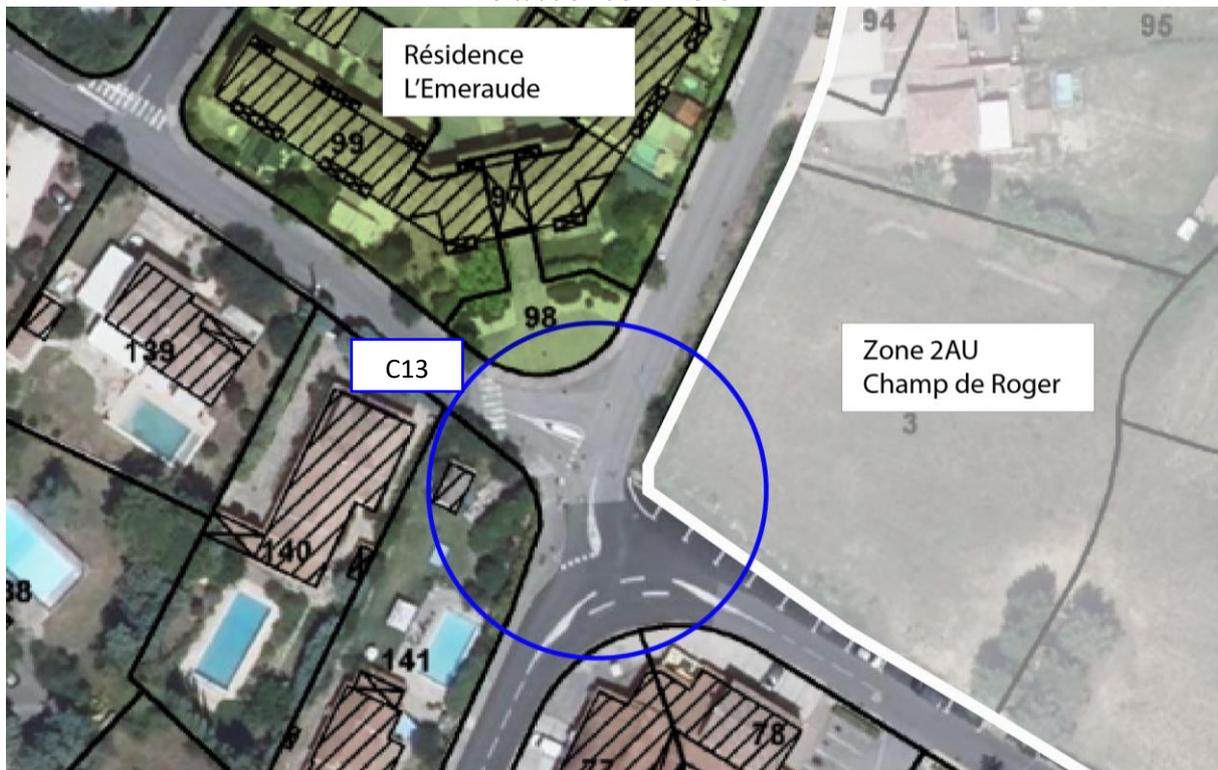


### → Emplacement réservé n° C13 : modification

Le PLU institue un emplacement réservé n°C13 en lien avec l'urbanisation future de la zone 2AU du Champ de Roger. Il est destiné à l'aménagement et à l'élargissement du carrefour entre le Chemin Vieux, le Chemin du Mas Castel et le Chemin des Rossignols.

Toutefois, sa délimitation actuelle nécessite d'être revue compte tenu que la topographie présente un dénivelé de 3 mètres d'orientation Ouest/Est qui rend complexe le réaménagement du carrefour. Par ailleurs, sa délimitation porte sur des parcelles privées, notamment le parvis d'entrée de la résidence L'Emeraude et un jardin privatif, qui complexifie sa faisabilité foncière.

### Situation de l'ER C13



Considérant cela, l'ER est entièrement repositionné sur la zone 2AU du Champ de Roger afin de faciliter la réalisation des aménagements nécessaires à la sécurisation des entrées/sorties de la future opération.

→ **Emplacement réservé n° C14 : création**

Un emplacement réservé est créé sur la parcelle AI 136 en bordure de la Route de Bel-Air (D111), entre le chemin du Mas Castel et l'impasse Pégase. Se positionnant à l'entrée du village, il représente 4000 m<sup>2</sup> destinés à la création d'une aire de stationnement et de co-voiturage et de jardins partagés.

La parcelle se trouve en zone agricole A3 et la proximité de la Mosson la soumet à un risque grave d'inondation (zone Rouge du PPRI). En conséquence, le règlement du PPRI interdit les constructions nouvelles, y compris les constructions agricoles. En considérant que cette parcelle est en friche depuis plus de 20 ans et fortement enclavée par les infrastructures routières et les habitations, l'inconstructibilité rend difficile la revalorisation agricole de la parcelle. Ainsi la commune souhaite lui affecter un nouvel usage intégrant la réflexion de la commune sur les transports et les mobilités.

Ce nouvel usage est compatible avec le règlement du PLU en vigueur<sup>2</sup> qui autorise, **en toutes zones du PLU**, les équipements d'intérêt collectif réalisés par ou pour une personne publique, équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et de superstructures (bâtiments à usage collectif) et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Il est également compatible avec le règlement du PPRI qui autorise « *les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.* »

Au vu du risque d'inondation et du positionnement de la parcelle en entrée de village, une attention particulière sera portée à l'aménagement du site : maintien de surfaces non imperméabilisées et traitement paysager.

La parcelle se trouve par ailleurs en zone d'aléa moyen (zone B) identifiée par le PPRMT. Ce nouvel usage est également compatible avec le règlement du PPRMT qui autorise « *les équipements d'infrastructure ou d'intérêt publique conçus en tenant compte de l'existence du risque.* »

**Conférer un nouvel usage à une friche agricole enclavée**



<sup>2</sup> Cf. Règlement - pages 21 et 22

→ **Emplacement réservé n° E1 : suppression**

Le PLU institue un emplacement réservé n°E1 destiné à l'aménagement d'un équipement public à vocation éducatif, social ou socio-culturel. D'une superficie de 730 m<sup>2</sup>, il concerne la parcelle AE 210. La Mairie renonce au bénéfice de cet emplacement réservé.

**Situation de l'ER E1**



→ **Emplacement réservé n° E2 : réduction**

Le PLU institue un emplacement réservé n°E2 sur le site de l'ancienne mairie destiné à l'extension de la mairie et à l'aménagement d'un parking. Il recouvre les parcelles n°AE123, 124 et 127. Le déplacement de la Mairie dans le « nouveau centre » de Vailhauquès ne justifie plus de maintenir la totalité de la surface réservée. Le périmètre de l'ER est réduit par la suppression de la parcelle AE 127.

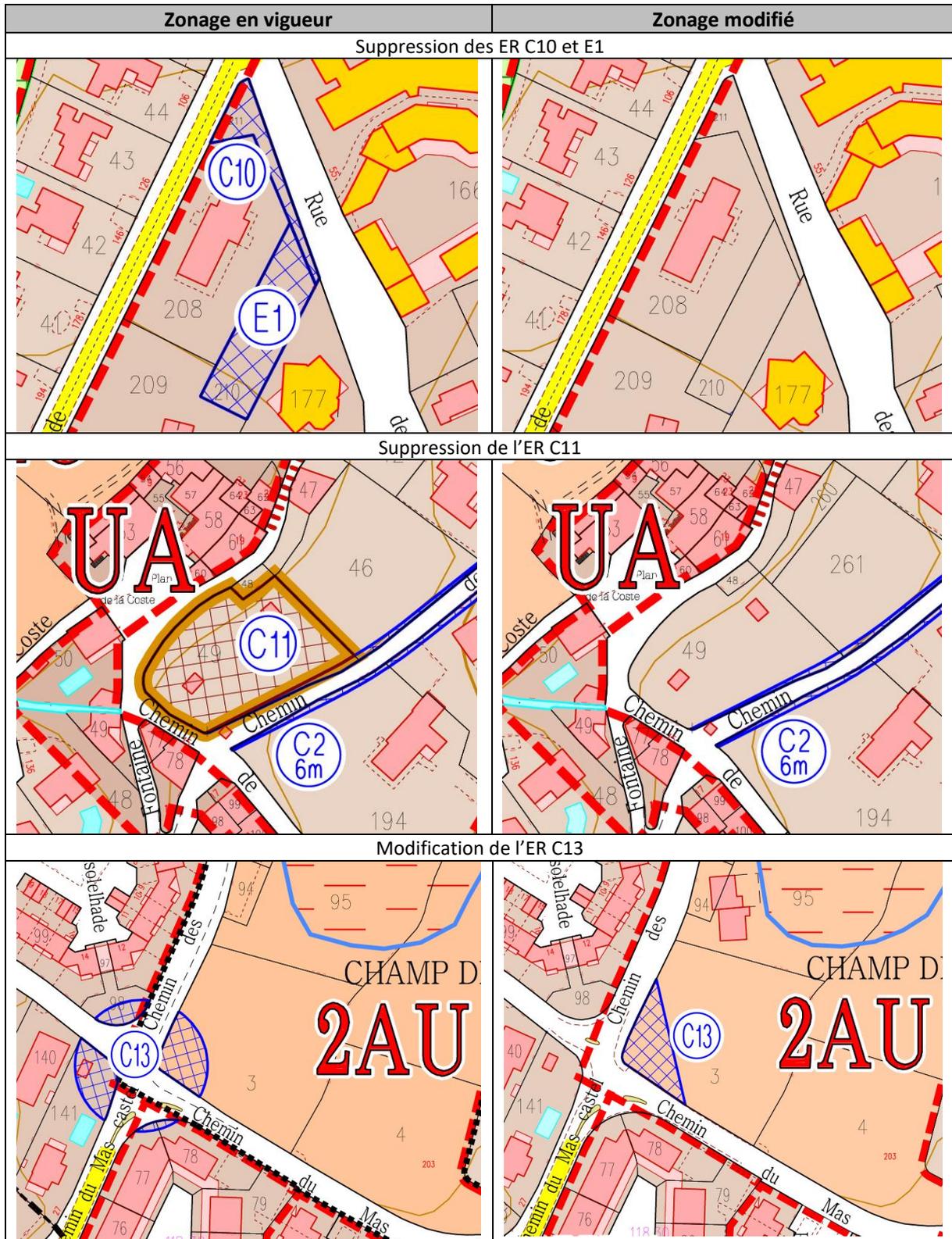
**Situation de l'ER E2**

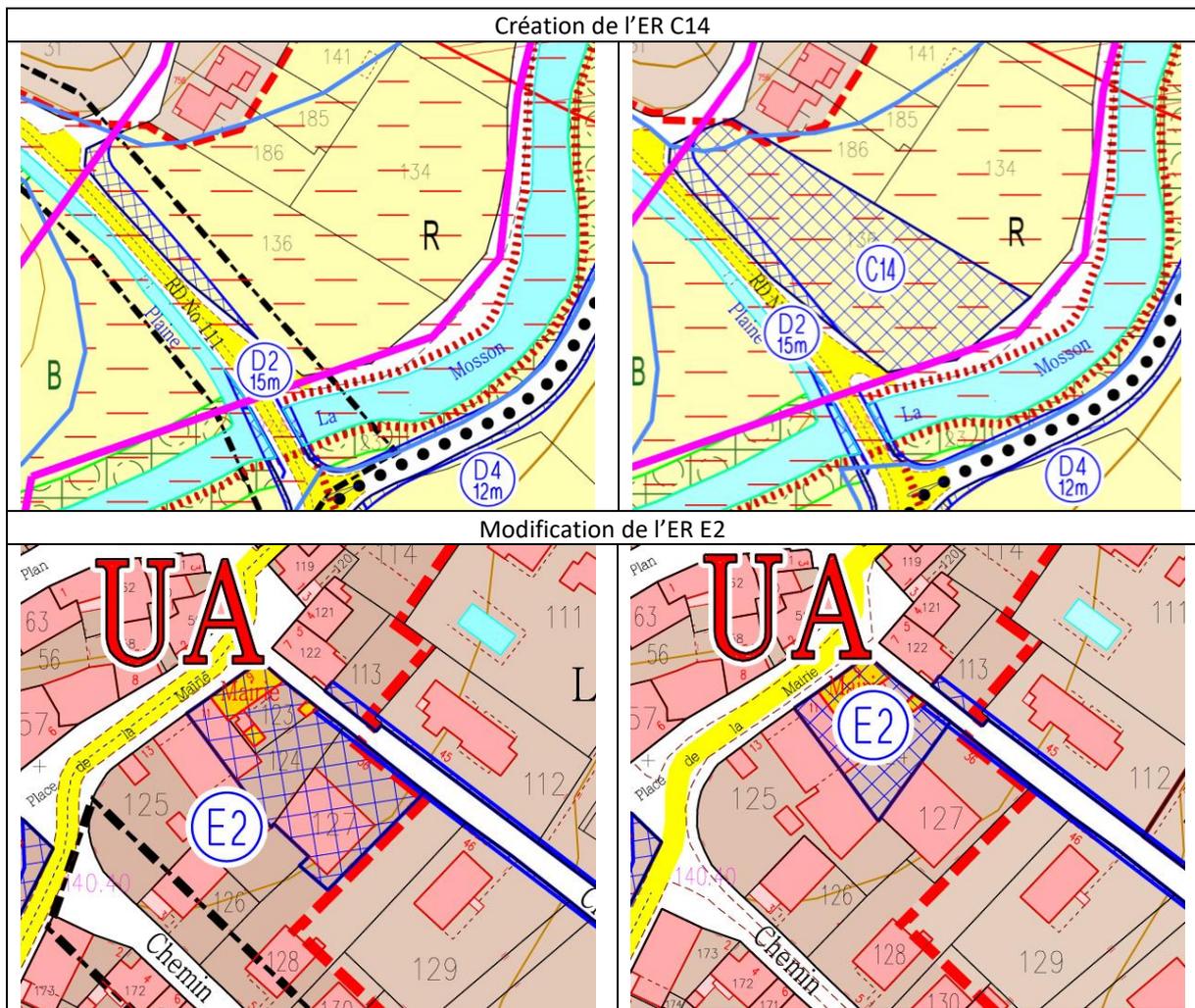


## 2-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification du PLU est entreprise en vue de modifier le règlement graphique et la liste des emplacements réservés pour intégrer les adaptations suivantes.

### 2-2-1 Modifications apportées au règlement graphique





## 2-2-2 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés

Liste ER modifiée			
N°	Nature de l'opération : ouvrages publics d'infrastructures	Surface	Maître d'ouvrage
<b>C10</b>	Route de Montarnaud Aménagement de la rue des Écoles et du carrefour entre la rue des Écoles et la route de Montarnaud Aménagement de la voie, stationnement et sécurisation des circulations piétonnes	281 m <sup>2</sup>	commune
<b>C11</b>	Lacoste Aménagement d'une aire de stationnement Parcelle n° AH49	1 527 m <sup>2</sup>	commune
<b>C13</b>	Carrefour entre le Chemin Vieux, le Chemin du Mas Castel et le Chemin des Rossignols Aménagement et élargissement	686 m <sup>2</sup> 423 m <sup>2</sup>	commune
<b>C14</b>	Aménagement d'une aire de stationnement et de co-voiturage perméable et paysagère et de jardins partagés	4 001 m <sup>2</sup>	commune
N°	Nature de l'opération : autres équipements et ouvrages publics	Surface	Maître d'ouvrage
<b>E1</b>	"Îlot des Écoles" Aménagement d'un équipement public à vocation éducatif, social ou socio-culturel – Parcelle n° AE210	730 m <sup>2</sup>	commune

E2	Vieux village Extension de la mairie et aménagement d'un parking Parcelles n°AE123 et AE124 et AE127	1 304 m <sup>2</sup> 676 m <sup>2</sup>	commune
----	--	--	---------

### 2-3 Effets de la modification

La réduction de l'ER E2, la suppression des ER C10, C11 et E2 et la modification de l'ER C13 sont sans effet sur l'environnement.

L'institution de l'ER C14 a pour effet d'autoriser une consommation d'espace agricole sur une surface de 4000 m<sup>2</sup>. Il est à considérer que la parcelle concernée constitue une friche agricole depuis plus de 20 ans et que sa revalorisation agricole est complexe compte tenu de son enclavement au sein d'infrastructures routières et de sa situation dans des zones de risques naturels (inondation et mouvement de terrain). Cette consommation autorisée d'espace agricole représente 0,7 % de la zone agricole du PLU et n'est pas susceptible de compromettre l'activité agricole sur la commune.

Les aménagements prévus sur le site devront répondre aux mesures de mitigation prévues par les plans de prévention des risques naturels. Il s'agira en particulier de limiter l'imperméabilisation des sols.

De plus, le traitement paysager permettra de valoriser l'entrée du village.

### 3- Instituer un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux

#### 3-1 Exposé des motifs

Au vu du PLU en vigueur, le PADD se fixe pour orientation de développer une offre diversifiée en logements (Orientation 3.3). L'objectif est de proposer un parc résidentiel répondant aux besoins de tous les ménages et à l'évolution de la structure socio-démographique des familles, d'accompagner les parcours résidentiels, en diversifiant les typologies et la taille de logements (individuels, maisons de ville, logements collectifs et/ ou intermédiaires, ...).

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations de la loi SRU<sup>3</sup>, le PADD prévoit le développement du parc de logements locatifs sociaux (LLS). Sur le constat que la commune compte 47 LLS en 2014 (soit 4% du parc résidentiel), la commune entend développer la mixité sociale du parc résidentiel et se fixe pour objectif de produire 60 LLS à horizon 2030 dans le cadre de programmes ciblés :

Objectif total de production de LLS	Opérations ciblées	Objectif par opération
60	Lacoste (UD2)	6
	Nouveau Centre (1AU1)	8
	Le Claux (1AU2a)	16
	Zones 2AU	30
	Total	60

A cet effet, le PLU délimite des servitudes de mixité sociale afin d'inscrire les objectifs de production de LLS dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Depuis lors, la mise en œuvre du PLU a permis de produire 17 LLS en immeubles collectifs lors de l'aménagement de l'opération « Nouveau Centre » (soit le double de l'objectif initial), auxquels s'ajoutent 14 logements en primo-accession.

En 2023, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup a été approuvé avec pour ambition de développer une offre de logements abordables. A cet effet, il fixe des objectifs programmatiques territorialisés à l'échelle de chaque commune. Concernant Vailhauquès, le PLH assigne un objectif de production de 17 LLS sur la période 2023-2029.

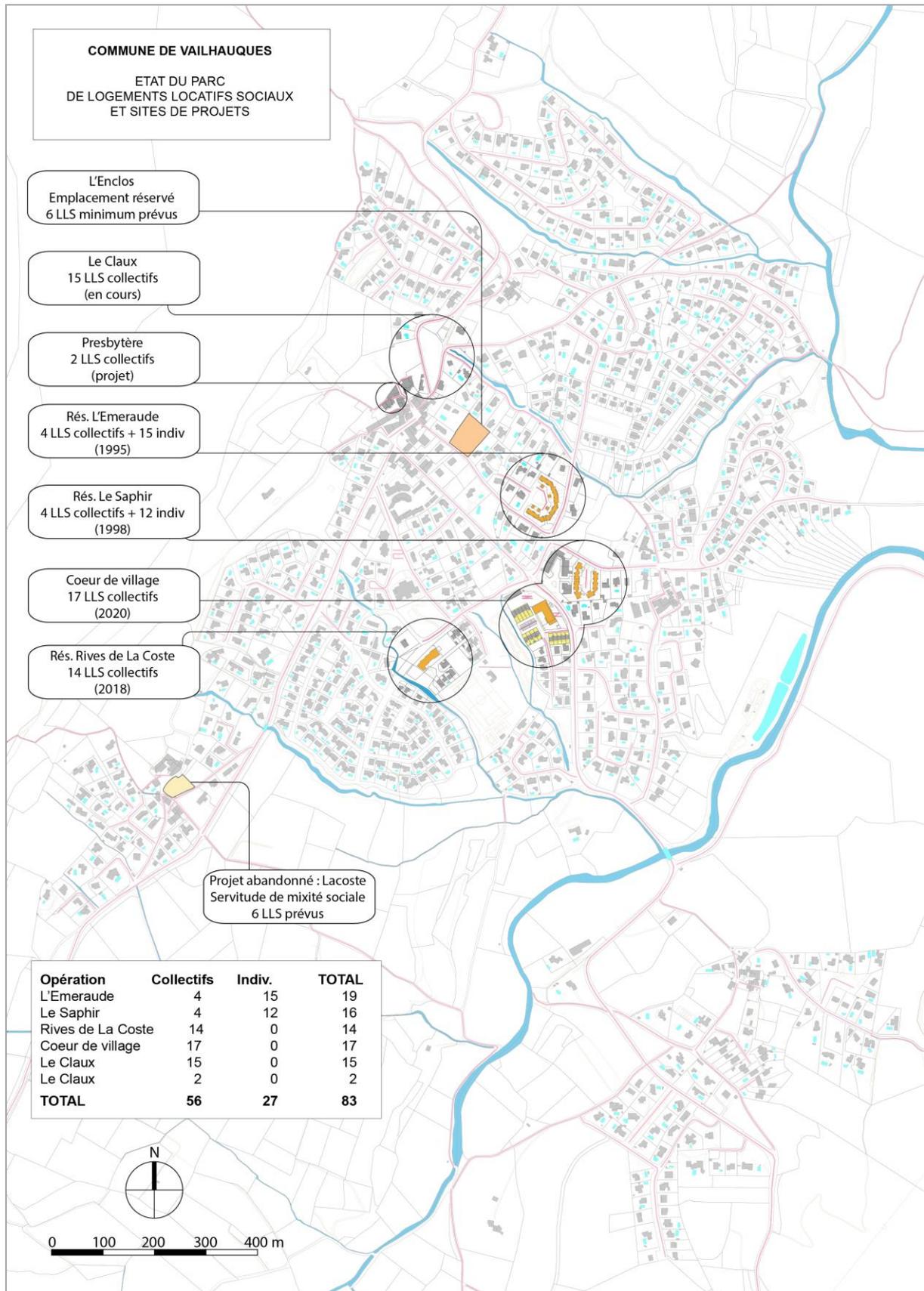
Cet objectif sera rempli par la réalisation, à court terme, d'un programme de logements mixtes comprenant 15 LLS en immeubles collectifs et 5 logements en primo-accession dans le secteur du Claux (permis d'aménager délivré). De plus, la commune porte un projet de réhabilitation du presbytère dans l'optique de proposer 2 logements communaux conventionnés avec un bailleur social.

Aujourd'hui, le parc résidentiel de Vailhauquès compte ainsi 66 LLS existants, auxquels s'ajoute la production de 17 LLS à court terme, soit un total de 83 LLS.

#### Bilan du parc de logements locatifs sociaux

Programme	Livraison	LLS collectifs	LLS individuels	Total
Résidence L'Émeraude	1995	4	15	19
Résidence Le Saphir	1998	4	12	16
Résidence Les Rives de la Coste	2018	14	0	14
Cœur de village	2020	17	0	17
Le Claux	En cours	15	0	15
Presbytère	Projet	2	0	2
Total		56	27	83

<sup>3</sup> L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 pose l'obligation aux communes de plus de 3500 habitants de disposer d'un taux minimum de 25 % de logements sociaux par rapport à l'ensemble du parc de résidences principales.



Dans la poursuite de sa politique de mixité sociale de l'habitat, la commune souhaite porter un nouveau programme de logements proposant des LLS. La servitude de mixité sociale instituée dans le secteur de Lacoste (6 LLS, 1577 m<sup>2</sup> - Cf. carte page précédente) offre peu de faisabilité opérationnelle (rétention foncière). Par ailleurs, son relatif éloignement du centre du village et des polarités d'équipements publics (notamment l'école) interroge l'opportunité de développer un programme dans ce secteur.

La commune réoriente ainsi son choix sur un gisement foncier plus central, dans le secteur de l'Enclos (Cf. carte page précédente), situé à moins de 200 mètres à pied du groupe scolaire, qui présente une meilleure faisabilité foncière et porte sur une emprise plus importante (environ 3400 m<sup>2</sup>). La parcelle considérée est la parcelle AE 110, située aux abords du Chemin Vieux. L'objectif de production de LLS sera *a minima* équivalent à celui de la servitude supprimée (soit 6 LLS minimum).

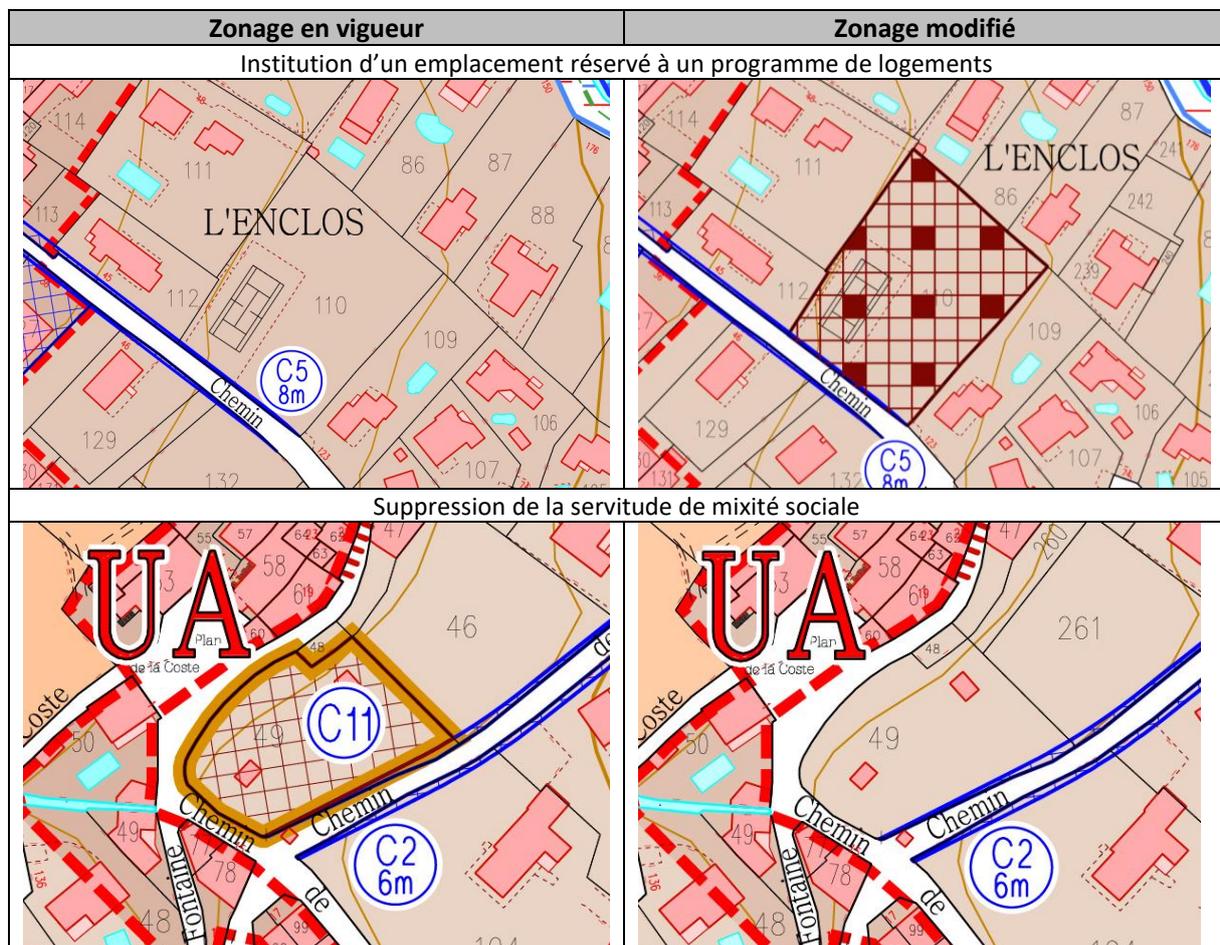
### 3-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification est entreprise en vue d'instituer un emplacement réservé à un programme de logements comprenant une part de logements locatifs sociaux au sens de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, en substitution de la servitude de mixité sociale existante dans le secteur de Lacoste, laquelle est supprimée.

#### 3-2-1 Modifications apportées au règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour :

- Instituer un emplacement réservé à un programme de logements sur la parcelle AE 110,
- Supprimer la servitude de mixité sociale existante sur la parcelle AH 49.



### 3-2-2 Modifications apportées au règlement écrit

La parcelle considérée se trouvant en zone UD1, le règlement de la zone UD est modifié comme suit :

Règlement en vigueur	Règlement modifié
<b>Article UD2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</b>	
<p><u>Dans le secteur UD2</u> - habitation (parcelle n° AH49)</p> <p>La parcelle n° AH49 est concernée par une obligation de diversité de l'offre en logement ; les logements autorisés sur cette parcelle devront comprendre la réalisation d'au minimum 6 logements locatifs sociaux.</p>	<p><u>Dans le secteur UD1</u></p> <p><b>Dans l'emplacement réservé au titre de l'article L151-41 figurant au règlement graphique, le programme de logements devra prévoir comprendre la réalisation d'au minimum 6 logements locatifs sociaux.</b></p> <p><del><u>Dans le secteur UD2</u> - habitation (parcelle n° AH49)</del></p> <p><del>La parcelle n° AH49 est concernée par une obligation de diversité de l'offre en logement ; les logements autorisés sur cette parcelle devront comprendre la réalisation d'au minimum 6 logements locatifs sociaux.</del></p>

### 4-3 Effets de la modification

La modification du PLU est sans incidence sur l'environnement. Elle permet de faciliter la poursuite de la politique volontariste de la commune en matière de mixité sociale de l'habitat et de production de logements locatifs sociaux, en ciblant une parcelle offrant une meilleure faisabilité foncière que le site précédemment identifié et permettant d'envisager une production de LLS au moins équivalente.

## 4- Renforcer la prise en compte du risque de feu de forêt

---

### 4-1 Exposé des motifs

En octobre 2021, les services de l'Etat dans le département de l'Hérault ont actualisé la carte départementale de l'aléa de feu de forêt permettant de disposer d'une connaissance actualisée du risque. Chaque commune du département a été destinataire d'un porteur à connaissance de l'aléa feu de forêt, comprenant une notice définissant les principes de prévention en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Au vu de la nouvelle carte d'aléas, le territoire de Vailhauquès est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel (cf. page suivante). De manière générale, l'intensité du risque est la plus élevée sur les espaces forestiers de la commune mais l'ensemble des franges urbanisées se trouvant à l'interface des zones forestières est concerné par un risque ou par une zone d'effet exposée au rayonnement thermique. Les quartiers de la Rouvière et du Bois des Chênes (zone UD3), positionnés au cœur de massifs boisés, présentent un risque d'aléa faible à moyen avec des interfaces d'aléa exceptionnel.

Au regard de cette nouvelle connaissance du risque, la commune souhaite renforcer la prise en compte du risque de feu de forêt dans son PLU.

### 4-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification est entreprise en vue de compléter le règlement en intégrant la prise en compte du risque de feu de forêt à travers les dispositions suivantes :

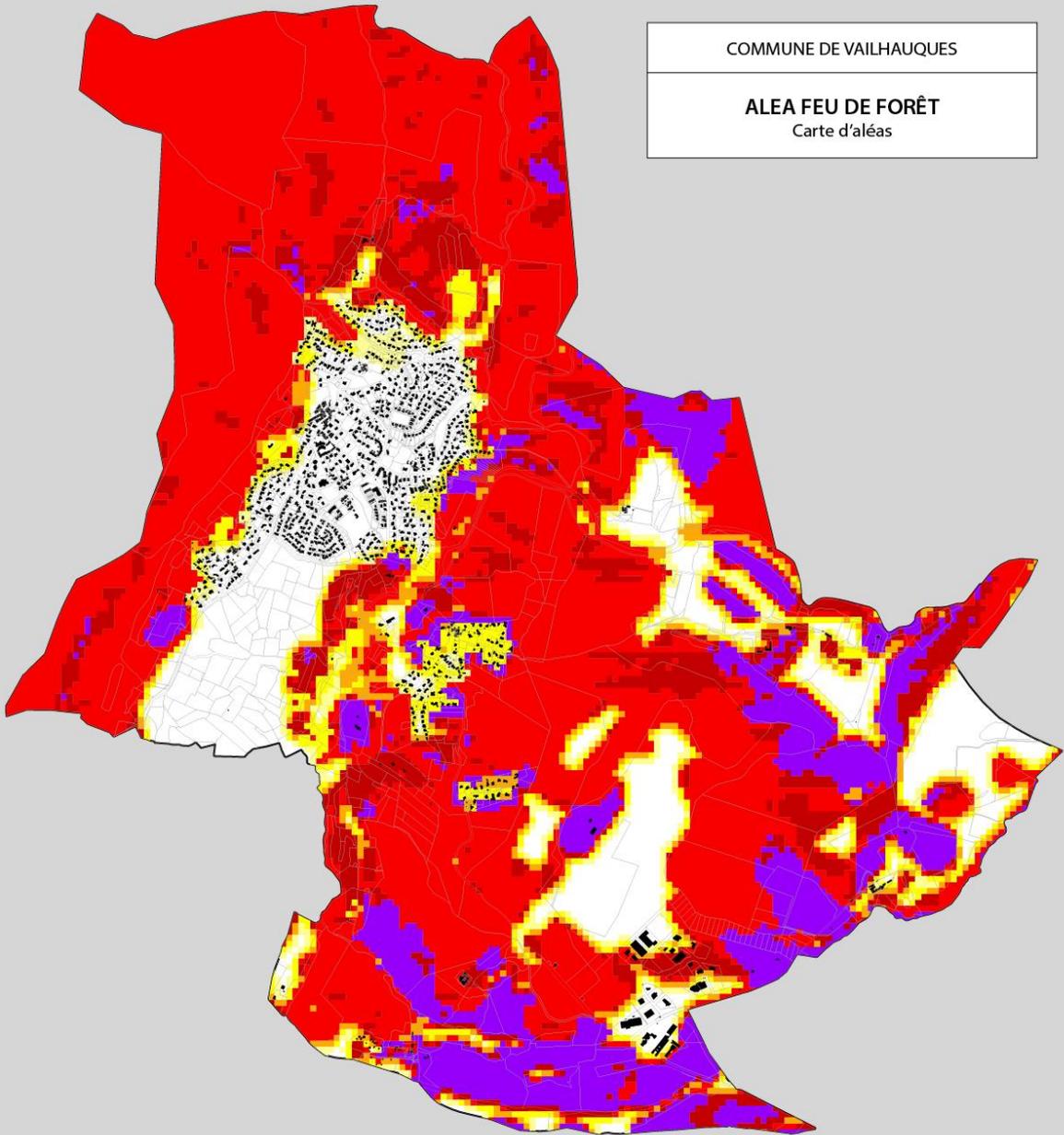
- Compléter le chapitre des dispositions générales dédié au risque d'incendie de forêt en renvoyant à la nouvelle carte d'aléas et à la notice d'urbanisme de la DDTM,
- Annexer la carte d'aléas afin de donner plus de lisibilité à l'exposition au risque ainsi que la notice d'urbanisme déterminant les mesures de prévention,
- Définir les mesures générales de prévention issues de la notice d'urbanisme :
  - Interdire les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) et les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel ;
  - Conditionner les projets de construction à la présence d'équipements de défense active suffisants tels que définis par le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) ainsi qu'à la réalisation des obligations légales de débroussaillage ;
- Annexer le RDDECI en substitution aux prescriptions antérieurement applicables relatives à la lutte contre l'incendie et à la protection civile du Service Départemental d'Incendie et Secours (SDIS).
- Préciser les études complémentaires d'aléas et de risques pouvant être diligentées pour vérifier la faisabilité d'un projet.

*Nota :*

*Dans le cadre de la révision allégée portant sur le réordonnement des zones agricoles, naturelles et forestières, des prescriptions particulières à la prise en compte du risque ont été introduites dans le règlement des zones A et N concernant les projets d'extension de constructions existantes. Elles ne figurent pas dans la présente modification mais intègrent pleinement le nouveau dispositif réglementaire de prise en compte du risque par le PLU.*

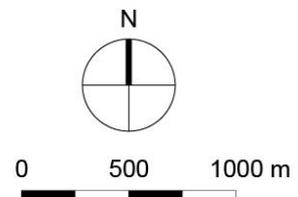
COMMUNE DE VAILHAUQUES

**ALEA FEU DE FORÊT**  
Carte d'aléas



**Intensité Aléas Feux de forêt**

-  Nulle
-  Très faible
-  Faible
-  Moyen
-  Fort
-  Très fort
-  Exceptionnel



Source : Aléa incendie DDTM34 2021 - SIG

## Règlement modifié

### Dispositions générales et rappels réglementaires

#### Article 7 – Risques naturels majeurs

Le territoire est soumis à un risque de feu de forêt d'aléa nul à exceptionnel tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

Dans les zones à risque de feu de forêt, toute occupation et utilisation du sol devra se référer à la Notice d'urbanisme issue du Porter à connaissance de l'Etat tel qu'annexé au présent règlement.

#### Prescriptions générales

Les établissements vulnérables ou à caractère stratégique (tels qu'école, crèche, maison de retraite, hôpital, caserne, mairie, ...) ainsi que les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 sont interdits dans les zones d'aléa moyen à exceptionnel.

Des prescriptions particulières peuvent être définies dans le corps du règlement des zones concernées.

#### Equipements de défense contre l'incendie de forêt

Pour être autorisés, quel que soit l'aléa, les projets sont conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage. Les prescriptions d'équipement de défense extérieure prévues par le Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies de l'Hérault (RDDECI) annexé au présent règlement doivent être proportionnées au risque et peuvent être majorées : quantités d'eau majorées et/ou distances réduites entre le point d'eau et la construction. Pour l'ensemble des projets de construction ou d'aménagement en zone d'aléa, le SDIS est compétent en matière d'équipements de défense active.

#### Etude d'aléas

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permettant pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale, lorsque la parcelle d'assiette du projet est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, il sera fait application de la norme la plus stricte, sauf à préciser l'aléa à l'échelle cadastrale par une étude d'aléa complémentaire. Les études d'aléas complémentaires consisteront le plus souvent à transposer à l'échelle cadastrale la carte d'aléas départementale, sur la base d'une expertise de terrain par un bureau d'études ou un expert compétent. La carte précisée sera ainsi cohérente avec l'aléa départemental, et prendra en compte la réalité de la zone boisée constatée sur le terrain augmentée d'une zone d'effet mise en évidence par la carte départementale (zone d'effet liée au rayonnement thermique).

#### Etude de risques

Une étude de risques est prescrite pour déterminer la faisabilité des projets suivants :

- densifier une zone d'urbanisation diffuse existante exposée à un aléa moyen à exceptionnel ;
- réaliser une nouvelle opération d'ensemble en aléa fort ou très fort.

Si le projet est acceptable (contraintes techniques, économiques, environnementales), l'étude permet alors de définir les aménagements à réaliser pour réduire l'aléa et la vulnérabilité de la zone.

### 4-3 Effets de la modification

La modification a pour effet d'assurer une meilleure prise en compte du risque de feu de forêt, de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens et l'aggravation du risque de départ de feu.

## 5- Rectifier deux erreurs matérielles sur le règlement graphique

### 5-1 Exposé des motifs

#### → Emplacement réservé n° C15

Le plan de zonage à l'échelle communale (Pièce IIIa) fait figurer une pastille pour un emplacement réservé C15. Cet ER n'existe pas et le plan de zonage est entaché d'une erreur matérielle à cet égard.

#### → Périmètre d'étude

Le PLU en vigueur fait figurer, sur le règlement graphique, un périmètre d'étude au sens de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme aux abords du Chemin Neuf (RD111). Ce périmètre d'étude est assimilé à l'emplacement réservé D7. Au vu du rapport de présentation (p. 67), ce périmètre d'étude était prévu pour permettre l'aménagement et la requalification de l'entrée de village intégrés dans le projet de « Nouveau Centre » (zone 1AU1).

En application de l'article R424-24 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'étude est institué par une délibération de prise en compte de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement. Or aucune délibération n'a été prise à cet effet et le périmètre d'étude n'a donc aucun caractère exécutoire. Au demeurant, depuis la mise en application du PLU, aucune demande d'autorisation d'urbanisme ne s'est vu opposer un sursis à statuer sur son fondement.

Par ailleurs, au terme de l'article R151-52 13° du Code de l'urbanisme, le périmètre d'étude constitue une annexe du PLU et non une prescription graphique du règlement.

Son report sur le plan de zonage constitue ainsi une erreur matérielle à double titre.

Enfin, l'opération « Nouveau Centre », incluant la requalification de la voie depuis l'entrée de village, a été réalisée et livrée en 2021, privant d'utilité tout périmètre d'étude.

### 5-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification est entreprise en vue de rectifier l'erreur matérielle affectant le règlement graphique et la liste des emplacements réservés concernant la désignation d'un périmètre d'étude.

#### 5-2-1 Modifications apportées au règlement graphique

- Suppression de la pastille C15,
- Suppression du périmètre d'étude.

#### 5-2-2 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés

Liste ER modifiée		
<del>D7</del>	Entrée de village RD111 /Chemin Neuf Périmètre d'étude	Conseil Général de l'Hérault

*Nota : actualisation du bénéficiaire « Conseil Départemental de l'Hérault » pour tous les ER concernés*

### 5-3 Effets de la modification

Sans objet

## 6- Actualiser l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique

### 6-1 Exposé des motifs

Les annexes du PLU en vigueur (Pièces IV, IV1a et IV1b) font figurer une servitude radioélectrique PT2 300 189 08, instituée au titre du décret du 13 novembre 1992, correspondant à un faisceau hertzien entre Nîmes Camp des Garrigues et La Boissière.

Par arrêté du 04 janvier 2022 de la Ministre des Armées, cette servitude a été abrogée.

### 6-2 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La modification est entreprise en vue de supprimer la servitude PT2 susvisée du plan annexe des servitudes d'utilité publique.

Liste SUP modifiée			
PT2	Établissement d'infrastructure de la Défense BP 6066 34086 MONTPELLIER Cedex 4	Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réceptions exploités par l'État	Faisceau hertzien entre Nîmes/Camp des Garrigues et la Boissière CCT n° 030 08 002 SAGRI, n° 300 189 0141 à la Boissière (34) <del>CCT n° 0354 08 005 SAGRI, n° 340 172 043 D</del> Décret du 13 novembre 1993

### 6-3 Effets de la modification

Sans objet

### III- TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Zone	Surface (en ha) avant modification	Surface (en ha) après modification
UA	3,88	3,88
UD1	17,42	17,42
UD1a	0,67	0,67
UD2a	89,05	59,68
UD2b		25,86
UD3	17,42	17,42
UE1	19,16	19,16
UE2	7,42	7,42
TOTAL U	155,02	151,50
1AU1	2,97	2,97
1AU2	3,82	3,82
1AU2a	0,39	0,39
1AUE1	3,99	3,99
1AUE1a	9,95	9,95
1AUE2	3,33	3,33
2AU	10,87	10,87
Total AU	35,32	35,32
A1	166,44	166,44
A2	213,49	213,49
A3	223,09	223,09
A4	2,52	2,52
Total A	605,53	605,53
N1	814,85	818,37
N2	3,61	3,61
N4	2,66	2,66
Total N	821,12	824,63
TOTAL	1616,99	1616,99