Plan Local d'Urbanisme

PLU



commune de Vailhauquès

tél : 04 67 84 40 70 - http://www.ville-vailhauques.fr

modification n°3

prescrite par arrêté du :
24 mars 2025

approuvée par DCM du :
13 avril 2026

PLU

approuvé par DCM du :
13 avril 2017

1ère modification
approuvée par DCM du :
19 février 2020

2ème modification
approuvée par DCM du :
09 juillet 2024

1ère révision allégée
approuvée par DCM du :
09 juillet 2024

IIa. Notice de présentation

JÉRÔME BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

EXTERRA

damien parisot
consultant en environnement

Glossaire

DOO : document d'orientation et d'objectifs (SCoT)
EBC : espace boisé classé
LLS : logements locatifs sociaux
PADD : projet d'aménagement et de développement durables
PLH : programme local de l'habitat
PLU : plan local d'urbanisme
PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondation
RdC : rez de chaussée
SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU : surface agricole utile
SdP : surface de plancher
SCoT : schéma de cohérence territoriale
SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCE : schéma régional de cohérence écologique
ZAE : zone d'activités économiques
ZAC : zone d'aménagement concerté
ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Sommaire

1 PLU DE VAILHAUQUES (DATES) 7

2 CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU 7

3 OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU 7

4 ASPECTS LIES A LA PROCEDURE 7

4.1 Les conditions de fond 7

4.2 Les conditions de forme 8

1. DYNAMIQUE COMMUNALE RECENTE 9

1.1. Synthèse des données statistiques 9

1.2. Analyse et perspectives d'évolution 9

1.3. Consommation « ENAF » et trajectoire « ZAN » 10

2. RAPPEL DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS COMMUNAUX 11

Poursuivre les objectifs du PLU de 2017 mais en les adaptant aux enjeux actuels 11

Rompre avec le « tout pavillonnaire » 13

3. RAPPEL DES ENJEUX INTERCOMMUNAUX 14

Les enjeux démographiques 14

Les enjeux économiques 14

Les enjeux en matière d'équipements et de services 15

Les enjeux liés aux mobilités et aux déplacements 15

Les enjeux urbains 15

Les enjeux liés à l'organisation spatiale des fonctions socio-économiques du territoire 15

4. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU APPROUVE EN 2017 16

5. LES ZONES 2AU DU PLU 17

1 PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU 19

1.1 L'ouverture à l'urbanisation (partielle) des zones « Champ de Roger » et « Les Combals » 19

1.2 Le déclassement en zone N1 de la zone 2AU « Lacoste » 23

1.3 La suppression de l'emplacement réservé prévu pour la création de logements sociaux (lieu-dit « L'Enclos ») 23

2 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU 25

2.1 Justification de l'ouverture à l'urbanisation (partielle) des zones 2AU « Champ de Roger » et « Les Combals » 25

2.1.1 Au regard des capacités d'urbanisation dans les zones urbanisées existantes 25

2.1.2 Au regard des objectifs fixés par le PLU 28

2.1.3 Au regard du SCoT en vigueur 29

2.1.4 Au regard de l'évolution de l'urbanisation sur Vailhauquès et des projections de la commune 30

2.1.5 Justification du choix du secteur des Combals pour une urbanisation future au regard des autres possibilités d'extension 32

2.2 Justification du déclassement de la zone 2AU de Lacoste 33

2.2.1 Présentation du site 33

2.2.2 La nécessité de réduire l'enveloppe des extensions urbaines 33

2.3 Justification de la suppression de l'emplacement réservé prévu pour la création de logements sociaux (lieu-dit « L'Enclos ») 34

2.3.1 Analyse de l'offre communale en logements locatifs sociaux et des besoins 34

2.3.2 La programmation de logements locatifs sociaux envisagée dans le cadre des futures opérations 36

3 « CHAMP DE ROGER » : LE PROJET ENVISAGE 37

3.1 État des lieux 37

3.2 Synthèse des enjeux 39

3.3 Intentions programmatiques 40

3.4 Présentation et justification des principes d'aménagement retenus (OAP) 40

4 « LES COMBALS » : LE PROJET ENVISAGE 43

4.1 État des lieux 43

4.2 Synthèse des enjeux 45

4.3 Intentions programmatiques 46

4.4 Présentation et justification des principes d'aménagement retenus (OAP) 46

5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU 49

5.1 Incidences sur l'environnement et la biodiversité 49

5.2 Incidences de l'urbanisation future sur le paysage 49

5.2.1 L'urbanisation de la « dent creuse » de Champ de Roger 49

5.2.2 L'urbanisation des Combals 49

5.3 Incidences de l'urbanisation future sur la circulation et sur les déplacements 50

5.3.1 Sur la circulation automobile 50

5.3.2 Sur les déplacements doux 50

5.4 Incidences de l'urbanisation sur la dynamique communale 51

5.5 Adéquation entre les besoins liés à l'urbanisation future et les capacités en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable 52

5.5.1 Sur les équipements d'assainissement 52

5.5.2 Sur les capacités d'alimentation en eau potable 52

5.5.3 Conclusions : 53

6 TABLEAU DES SURFACES 55

Préambule

1 PLU de Vailhauquès (dates)

- PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril 2017
- 1ère modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020
- 2ème modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2024
- 1ère révision allégée approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2024

2 Contenu du dossier de modification du PLU

Le présent dossier de modification du PLU contient les pièces suivantes (pièce inchangée par rapport au PLU approuvé de 2017, **pièces nouvelles**, **pièces modifiées**) :

- I-PADD
- **II-Notice de présentation (y compris le pré-diagnostic écologique et l'évaluation environnementale)**
- **III1-Règlement écrit et Annexes du règlement**
- **IIIa/b-Documents graphiques du règlement**
- **III2-Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **IV-Listes**
- **V-Pièces administratives**

La modification n°3 du PLU qui vise une ouverture à l'urbanisation de zones 2AU comprend une **évaluation environnementale** (**pièces IIb et IIc**) réalisée conformément aux articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-39 du code de l'urbanisme (cf. **DCM en date du 26 mai 2025**).

3 Objet de la modification n°3 du PLU

La modification n°3 est entreprise en vue de modifier le règlement écrit, le règlement graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur en poursuivant les objectifs suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU « Champ de Roger »,
- l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU « Les Combals ».

Deux autres modifications découlent de ces objectifs centraux :

- le déclassement en zone N1 de la zone 2AU « Lacoste »,
- la suppression de l'emplacement réservé prévu pour la création de logements sociaux (lieu-dit « L'Enclos »,
- la suppression de l'emplacement réservé n° C13.

Cette modification s'inscrit dans le respect des orientations générales du PADD.

4 Aspects liés à la procédure

Au vu des modifications envisagées, la commune engage une procédure de **modification dite « de droit commun »** du PLU. En effet, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU peut être modifié soit dans le cadre d'une procédure dite « de droit commun » (avec enquête publique), soit dans le cadre d'une procédure simplifiée.

4.1 Les conditions de fond

- Article L153-31 du code de l'urbanisme

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 six 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 du code de l'urbanisme

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.

4.2 Les conditions de forme

- Article L153-37 du code de l'urbanisme

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

En vertu de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, la commune de Vailhauquès a pris une délibération pour justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (**DCM en date du 26 mai 2025**).

- Article L153-40 du code de l'urbanisme

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

- Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 du code de l'urbanisme

À 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 du code de l'urbanisme

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

Situation actuelle et synthèse des enjeux

1. DYNAMIQUE COMMUNALE RECENTE

1.1. Synthèse des données statistiques

Au recensement INSEE de 2022, Vailhauquès comptait **2 684 habitants** (population municipale). La population municipale stagne depuis quelques années (2 597 habitants en 2015 soit une croissance annuelle moyenne de + 0,5 % entre 2015 et 2022).

Depuis l'approbation du PLU en 2017, la population a peu augmenté, la dynamique démographique étant très en deçà des projections fixées dans le document d'urbanisme (+1,8 % de croissance annuelle avec une population de 3 500 habitants prévue en 2030). Cette « faiblesse » démographique est liée à un solde migratoire négatif (une population « sortante » supérieure à la population « entrante »).

Les nouveaux logements réalisés depuis 2020 au sein des dernières opérations (Le Salet, Le Claux et Sous-Mathe principalement) auront certainement un effet sur la dynamique démographique à venir.

Concernant la dynamique du logement et d'après l'analyse des autorisations délivrées par la commune, les résultats obtenus entre janvier 2018 et octobre 2025 sont les suivants :

- 2018, 36 logements ;
- 2019, 10 logements ;
- 2020, 14 logements ;
- 2021, 36 logements ;
- 2022, 5 logements ;
- 2023, 16 logements ;
- 2024, 28 logements (dont 15 logements locatifs sociaux) ;
- 2025 (au 9/10/2025), 11 logements

soit un total de **156 nouveaux logements autorisés depuis l'approbation du PLU**.

1.2. Analyse et perspectives d'évolution

Une population communale en évolution mais à un rythme moins soutenu

Lorsque la révision du PLU a été lancée, la commune connaissait un fort taux d'augmentation de sa population avec environ 100 nouvelles personnes par an (+ 4,5 % d'augmentation en moyenne par an). La prévision de 3 500 habitants à l'horizon 2030 était donc tout à fait raisonnable au vu de ces chiffres.

Il s'avère que le recensement effectué en 2017 fait apparaitre un premier décalage puisque la population réellement comptée s'élève à 2 502 habitants, alors que les estimations de l'INSEE évaluaient une population à 2 662 habitants (soit 160 habitants de moins que prévu). Depuis cette date, les estimations INSEE ont été revues à la baisse, d'où l'écart entre la population prévue et la population actuelle.

Un marché du logement en tension

Trois évènements majeurs ont impacté la construction neuve sur Vailhauquès comme ailleurs :

- Une évolution importante des taux d'intérêt depuis 2022 (en moyenne de 2,2 % à 4,2 %). Cette augmentation (qui impacte fortement le budget d'un ménage quand il obtient un prêt) a eu également comme répercussion une augmentation des rejets de dossiers de crédits immobiliers par les banques.
- La crise sanitaire de la COVID a modifié les habitudes de vie et d'achat. Les acheteurs ayant des critères plus exigeants, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté.

- Enfin, la flambée des matières premières a déréglé le marché de la construction. Bon nombre de ménages ont dû renoncer ou différer leurs projets immobiliers, dans l'attente d'une diminution des prix des matériaux.

Perspectives d'évolution de la population

En tenant compte des programmes en cours (cf. chapitre 2.1 suivant), il reste 45 logements à construire, soit une augmentation de population d'environ 100 à 110 habitants d'ici 2 ans. On assiste déjà à une légère reprise de l'activité de vente des terrains des programmes en cours.

D'autre part, selon les prévisions de la CCGPSL qui a la compétence en développement économique et qui gère la ZAE de Bel-Air, le nombre d'emplois projetés à 3 ans au regard des activités des entreprises à venir sur cette zone s'élèverait à **209**.

Cette augmentation des emplois implique nécessairement un besoin de logements, de préférence situés à proximité, soit sur la commune de Vailhauquès afin d'éviter d'accentuer le phénomène de déplacement pendulaire en direction de la métropole montpelliéraine.

Si l'on estime les besoins à 1,3 actif par logement (moyenne nationale) et si l'on projette cette donnée sur Bel-Air à 3 ans, **ces 209 nouveaux emplois pourraient générer un besoin de 160 logements environ**.

Considérant que la part des actifs travaillant hors de la zone d'emploi de résidence est d'environ 13 % à Vailhauques (20 % au niveau national), **on peut ramener la projection en besoin de logements pour les travailleurs de Bel-Air entre 120 à 130 logements d'ici 2027**.

Un autre grand projet va générer d'importants besoins en logement, il s'agit de **Pic Studio** prévu sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc. Ce projet qui se concrétisera dès 2026 prévoit la création progressive de **2 000 emplois**. L'impact de ce projet sur la commune de Vailhauques peut être estimé à environ **40 logements**.

1.3. Consommation « ENAF » et trajectoire « ZAN »

Le code de l'urbanisme (article L.101-2-1 issu de la loi Climat et Résilience) dispose qu' « *au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :*

- *artificialisée, une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites.*
- *non artificialisée, une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.* »

Cette définition est complétée, par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. Ce décret définit, selon les types d'espaces, leur classement en artificialisé ou en non-artificialisé.

Pour la commune de Vailhauquès, les données[1] relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (« ENAF ») entre 2011 et 2021 donnent une **consommation totale de 3,6 hectares** dont 2,3 hectares sont liés au développement résidentiel (habitat).

En 2022 et 2023, la consommation s'est sensiblement accélérée avec la réalisation des dernières opérations de logements (Le Claux, Sous-Mathe, le Salet). Les perspectives de consommation prévues entre 2021 et 2031 peuvent être établies comme suit :

- + 9,4 hectares entre 2022 et 2023 (consommations déjà effectuées !) ;
- + 2,3 hectares environ correspondant aux surfaces réellement consommées jusqu'en 2031 dans les nouvelles zones 1AU3a « Champ de Roger » et 1AU4 « Les Combals », en ne comptabilisant pour

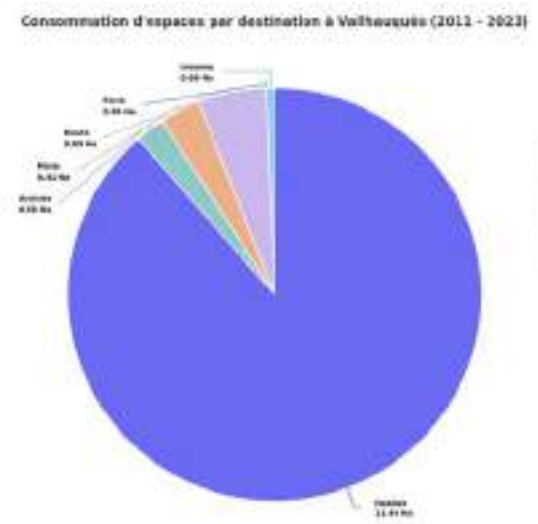
[1] Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/)

cette dernière que 3 années de réalisation sur les 5 prévues dans le phase prévisionnel (consommations liées aux opérations à venir prévues dans le cadre de la modification n°3 du PLU) ;

- + 1 hectare environ jusqu'en 2031 (consommations liées à d'autres opérations déjà engagées et prévues au PLU ainsi qu'aux consommations résiduelles en frange urbaine) ;
  soit un total de 12,7 hectares.

En prenant comme référence la période 2011/2021, la commune n'est pas dans une trajectoire de réduction de la consommation « ENAF » (+250 % de consommation).

En prenant comme référence la période 2011/2023 (plus réaliste), la commune est dans une trajectoire de réduction de la consommation « ENAF » de 71 %.





Au regard des objectifs affichés dans le PLU approuvé de 2017 (10,6 hectares d'extensions programmées pour l'habitat et 17,3 hectares pour les activités économiques[2]) à l'horizon 2030, la consommation réelle d'espace « NAF » semble plutôt mesurée sur la commune.

Les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), soit une réduction de 50 % à horizon 2031 sont bien pris en compte dans cette 3ème modification du PLU. D'ores et déjà, la commune s'inscrit dans une trajectoire « ZAN » à travers la réduction de ses zones d'extension urbaine.

2. RAPPEL DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Poursuivre les objectifs du PLU de 2017 mais en les adaptant aux enjeux actuels

À travers la mise en œuvre de son PLU approuvé en 2017, la commune de Vailhauquès a souhaité limiter sa consommation d'espace agricole et naturel en donnant la priorité au renforcement de son tissu urbain. Elle a notamment engagé l'urbanisation des « dents creuses » du village (Le Salet[3] et Sous-Mathe) aujourd'hui quasi achevée. Cet objectif doit être poursuivi dans le futur avec l'urbanisation de la zone de « Champ de Roger ».

[2] ZAE de Bel-Air

[3] Opération d'aménagement du « nouveau centre » regroupant une quarantaine de logements autour de commerces, d'équipements et d'espaces publics

Régulièrement, la commune a donc ouvert des secteurs à la construction et a ainsi pu répondre aux besoins de la population en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures. Ce développement doit aujourd'hui être poursuivi :

- en cohérence avec la dynamique démographique prévue (objectif de 3 500 habitants) ;
- en cohérence avec le SCoT du Grand Pic Saint-Loup qui fixe, pour chaque commune de la communauté de communes, des surfaces maximales à consommer pour l'habitat entre 2013 et 2030[4] ainsi qu'une densité minimale de logements pour les nouvelles opérations (20 logts/ha).

Avec la réalisation de son **Atlas de la Biodiversité Communale** (ABC) réalisé en mars 2023 et son engagement dans une trajectoire de « zéro artificialisation nette », la commune de Vailhauquès affiche de nouvelles ambitions en termes de développement urbain, de logement et d'habitat. Ces ambitions relèvent de plusieurs objectifs : la diversité sociale, l'accès facilité aux logements, le vivre ensemble (faire projet commun), la mobilité, un impact environnemental amoindri, etc. Vailhauquès s'inscrit dans une démarche d'« habiter autrement » qui permettra à la commune d'adapter son territoire au regard des évolutions nécessaires liées au changement climatique notamment.

Pour les deux secteurs de projets futurs (« Champ de Roger » et « Les Combals »), un équilibre programmatique est à rechercher en prenant en compte la qualité paysagère des sites, la préservation des sols vivants et de la biodiversité, les formes urbaines et les typologies de logements, le maillage viaire et les mobilités actives, la hiérarchie et la qualité des espaces publics.

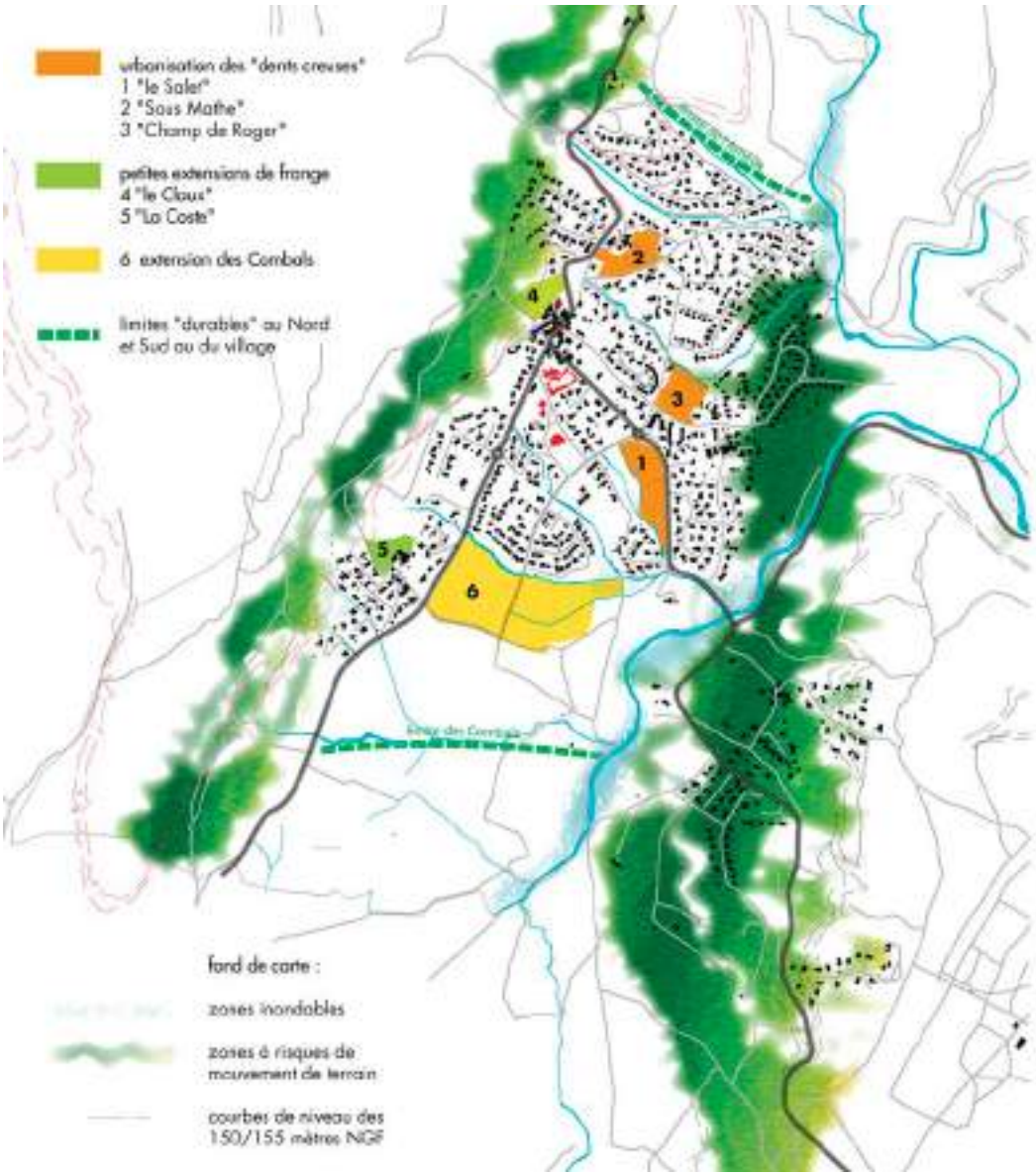
Dans la perspective d'une réduction des consommations d'espaces agricoles et naturels, il est exclu que le développement urbain prévu sur la plaine des Combals puisse se faire sur la totalité des 8,25 hectares initialement envisagés.



Vue sur le bourg de Vailhauquès depuis le secteur des Combals

[4] Pour Vailhauquès, le SCoT fixe 13,3 ha de surface maximale à consommer pour l'habitat entre 2013 et 2030.

1. Synthèse des enjeux liés au développement urbain (extrait du PADD du PLU de 2017)

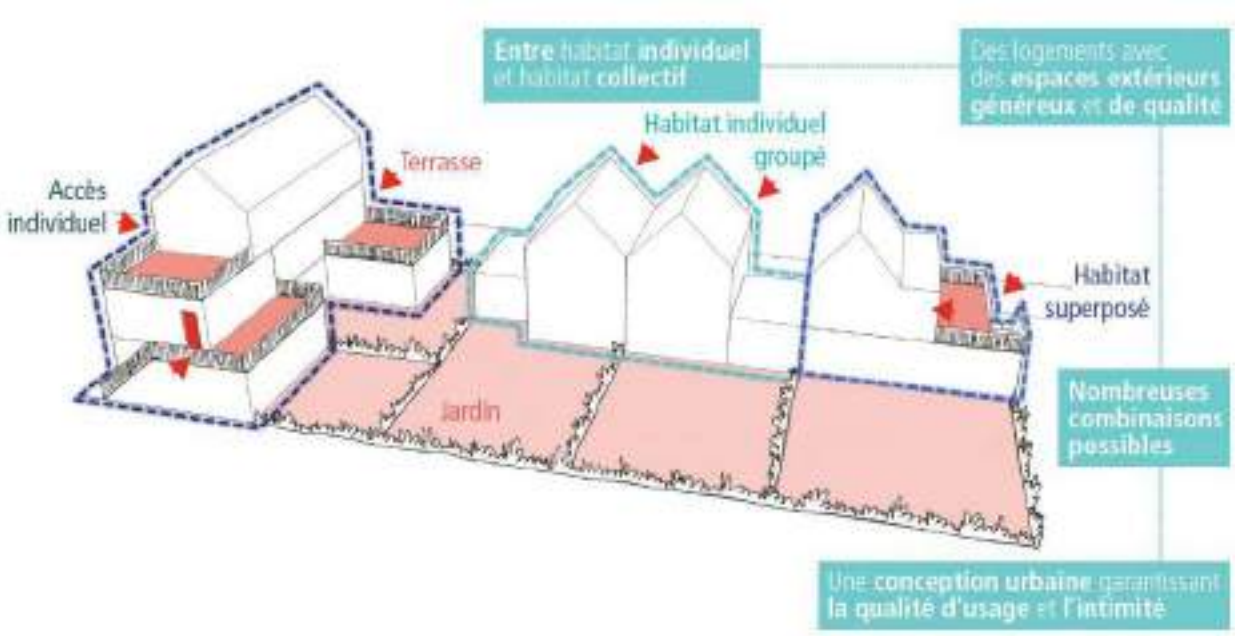


Rompre avec le « tout pavillonnaire »

« Les premières extensions urbaines de Vailhauquès ont été réalisées en continuité des anciens hameaux, sous forme d'habitat diffus ou de lotissements en rupture avec les implantations bâties préexistantes. Les extensions les plus récentes ont comblé les interstices au fil des dernières décennies. Sans approche préalable des caractéristiques paysagères, il en résulte une urbanisation disséminée sur les collines qui se confronte parfois de manière abrupte aux contraintes géographiques, notamment à la topographie accidentée et aux lits des cours d'eaux. Il en résulte un phénomène de « nappe » d'habitat pavillonnaire, composée de maisons individuelles implantées en milieu de grandes parcelles, consommatrices d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La municipalité souhaite depuis une dizaine d'années inverser la tendance et voir émerger des opérations d'aménagement plus denses comme celle du « nouveau centre » réalisée récemment. » (extrait de l'étude de programmation urbaine et paysagère réalisée par le CAUE de l'Hérault)

Les principes d'aménagement et de composition retenus pour les projets urbains futurs (« Champ de Roger » et « Les Combals ») mettent donc l'accent sur la création de formes urbaines plus denses capables à la fois de répondre à des besoins plus larges (logements de plus petite taille et plus accessibles) et de garantir une grande qualité de vie pour les futurs habitants.

La typologie du logement intermédiaire permet de répondre à ces exigences.



3. RAPPEL DES ENJEUX INTERCOMMUNAUX

Ces enjeux sont pris en compte dans le SCoT approuvé du Pic Saint-Loup – Haute Vallée de l'Hérault.

Les enjeux démographiques

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

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

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

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

Les enjeux économiques

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

Le territoire du Grand Pic Saint-Loup doit structurer son développement économique en complémentarité de l'offre des pôles extérieurs, notamment ceux de la Métropole montpelliéraine.

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

Le tourisme constitue un potentiel économique majeur du territoire.

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

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

Les enjeux en matière d'équipements et de services

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

Les enjeux liés aux mobilités et aux déplacements

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

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

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

Les enjeux urbains

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

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

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

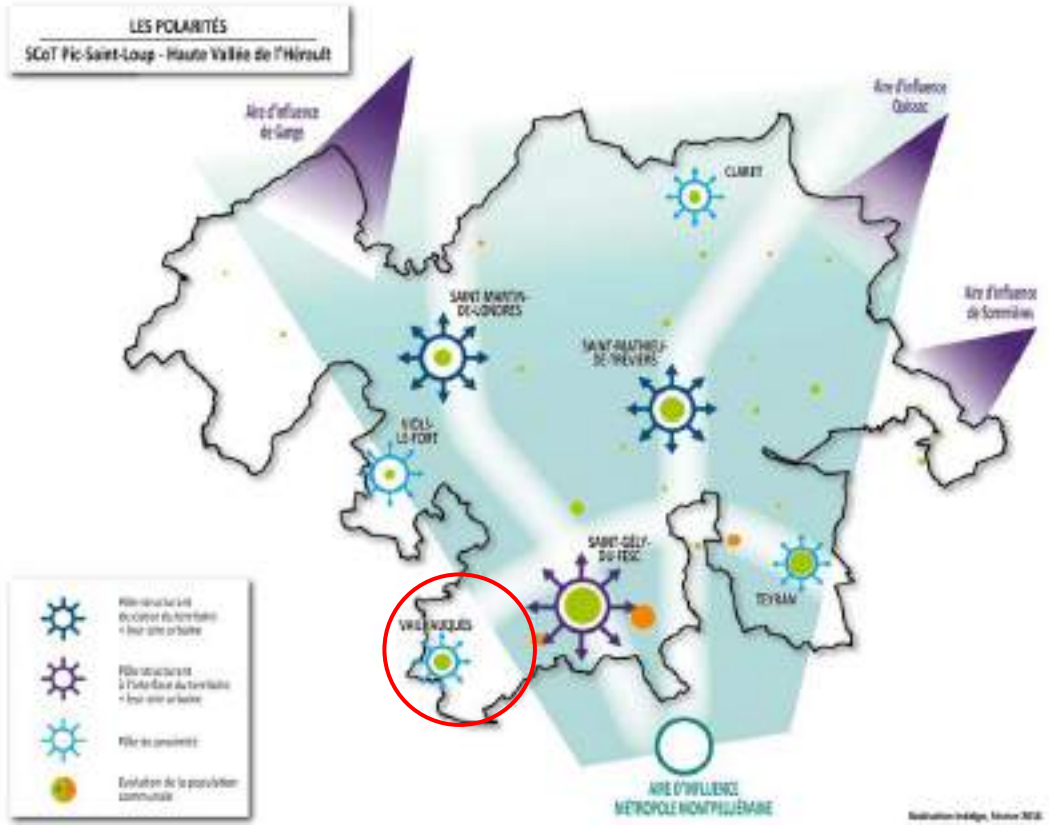
Les enjeux liés à l'organisation spatiale des fonctions socio-économiques du territoire

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

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

Le SCoT en cours d'élaboration identifie des polarités majeures dont Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Mathieu-de-Tréviers et Saint-Martin-de-Londres. Ces polarités sont caractérisées par :

- « (…) des tissus historiques bien constitués sur lesquels sont venus se greffer des fonctions structurantes ;
- une situation géographique propice (combinaison d'un rapport espace / temps à Montpellier) et un positionnement stratégique sur de grandes pénétrantes (RD986, RD17) ;
- des locomotives territoriales dont la structuration doit répondre à l'essentiel des besoins d'équipements et de services de la gamme intermédiaire. »

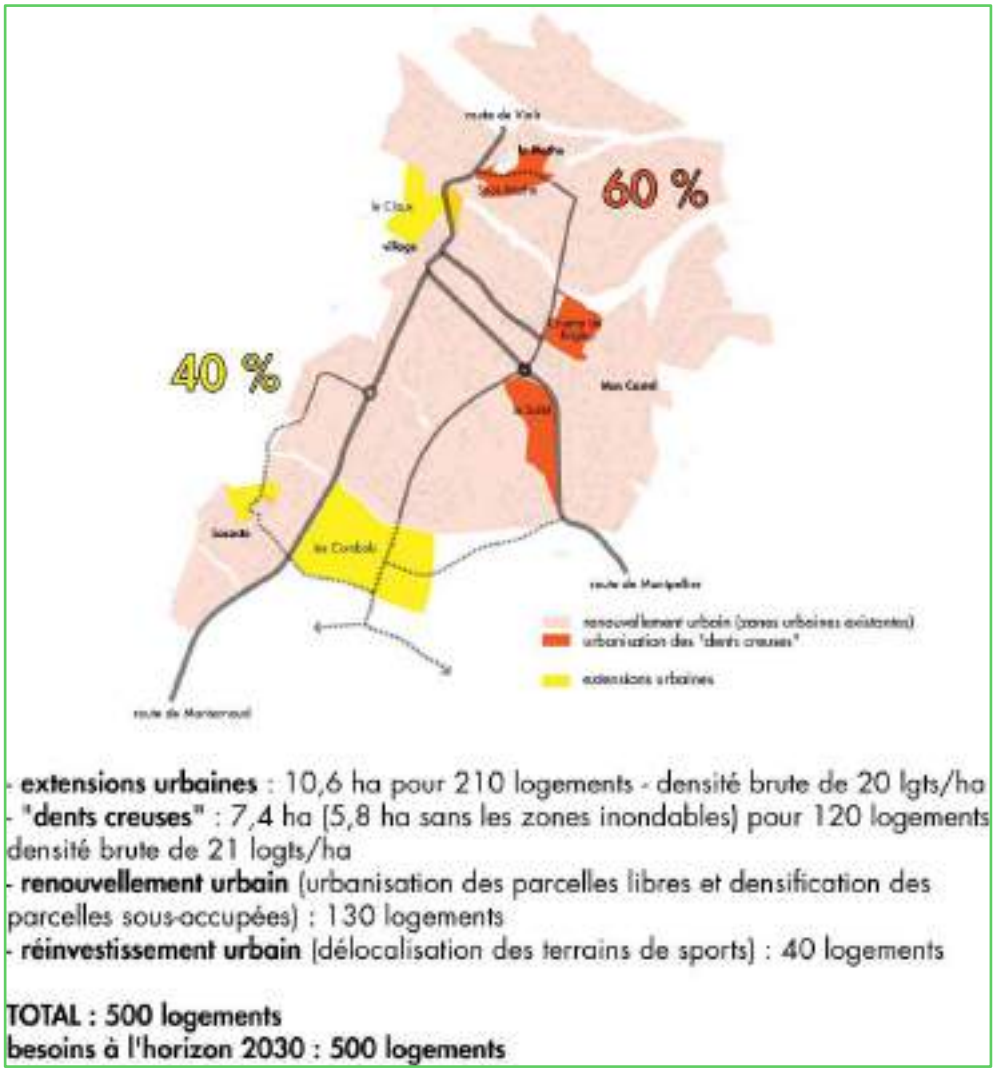


4. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU APPROUVE EN 2017

Le PLU de Vailhauquès a été approuvé par délibération en date du 13 avril 2017.

Le PLU approuvé fixe les objectifs suivants :

- population à l'horizon 2030 = **3 500 habitants**, soit **900 habitants supplémentaires** (sur la base de la population municipale prise en compte à la date du PADD, soit 2 600 habitants)
- logements à réaliser pour répondre aux besoins = **500 dont 15 % de LLS**
- part des logements à réaliser en densification = **60 %**
- surface prévue en extension urbaine = **11 ha** (avec une densité minimale de 20 logts/ha)



- **extensions urbaines** : 10,6 ha pour 210 logements - densité brute de 20 lgts/ha
- **"dents creuses"** : 7,4 ha (5,8 ha sans les zones inondables) pour 120 logements densité brute de 21 logts/ha
- **renouvellement urbain** (urbanisation des parcelles libres et densification des parcelles sous-occupées) : 130 logements
- **réinvestissement urbain** (délocalisation des terrains de sports) : 40 logements

TOTAL : 500 logements
besoins à l'horizon 2030 : 500 logements

Parmi les extensions urbaines prévues au PLU, seule celles du Claux et de la route de Viols situées au Nord du vieux village ont été engagées (zone 1AU2).

À noter que le projet de délocalisation des terrains de sports (pour 40 logements) n'est, à ce jour, plus d'actualité.

Les « dents creuses » du Salet et de Sous Mathe sont urbanisées ou en cours d'urbanisation.

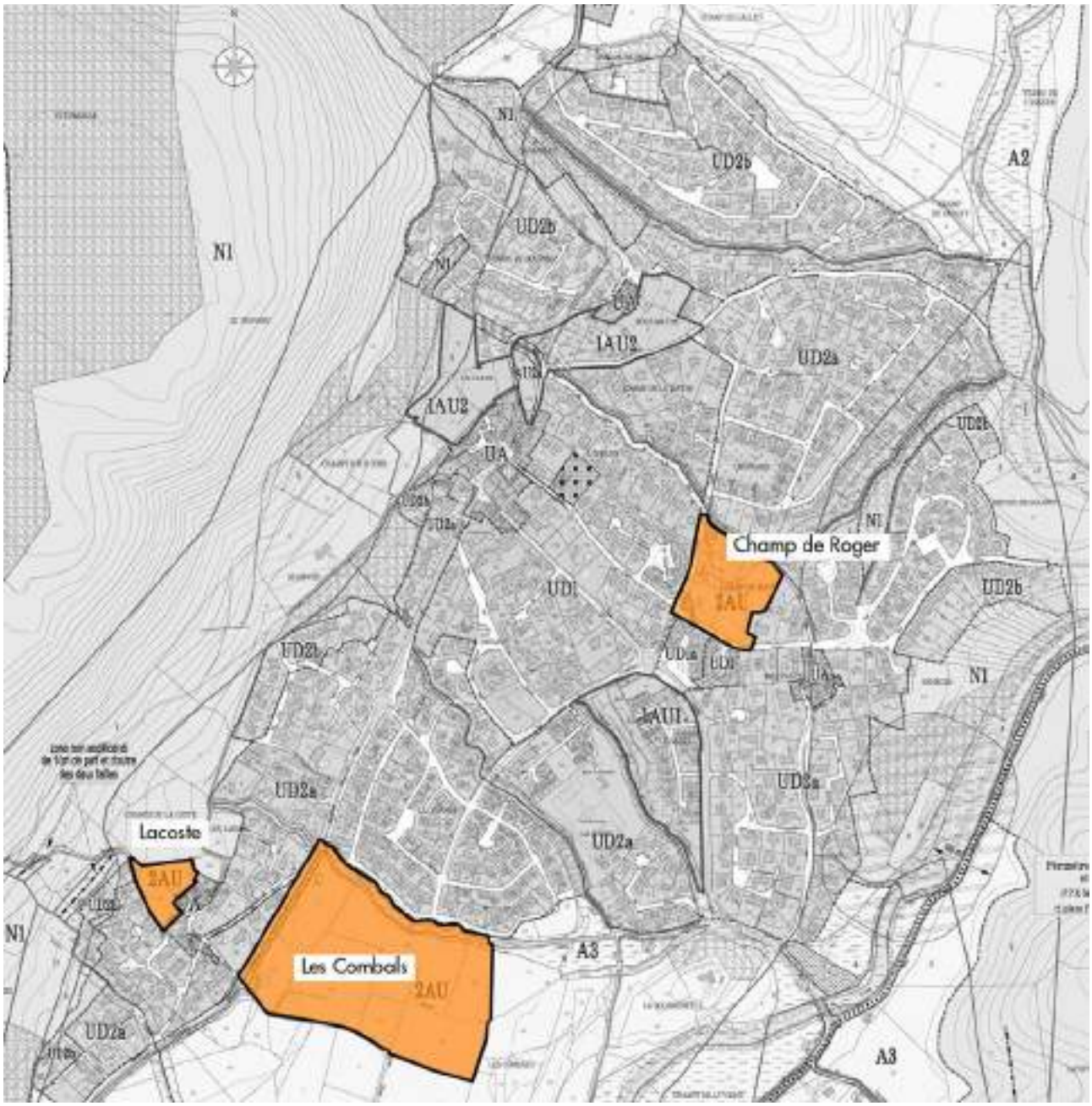
5. LES ZONES 2AU DU PLU

Les zones 2AU du PLU sont des zones dites « fermées ». Elles correspondent aux **secteurs de développement urbain futur du bourg de Vailhauquès**, à savoir :

- Champ de Roger (1,97 ha en densification de l'emprise urbaine[5]),
- Champs de Lacoste (0,65 ha en extension de l'emprise urbaine),
- les Combals (8,25 ha en extension de l'emprise urbaine).

[5] Une partie de la zone 2AU « Champ de Roger » se situe en zone inondable rouge du PPRI.

2. Localisation des zones 2AU du PLU



Ces zones 2AU représentent une superficie totale de **10,9 hectares dont 8,9 hectares en extension**

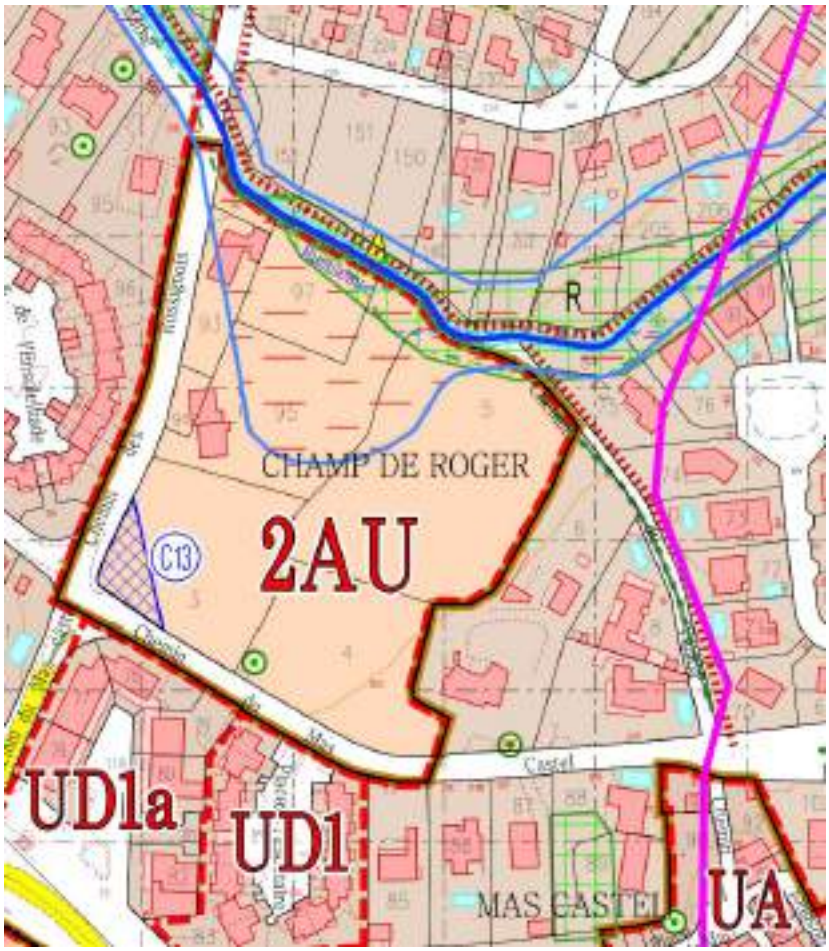
1 PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 L'ouverture à l'urbanisation (partielle) des zones « Champ de Roger » et « Les Combals »

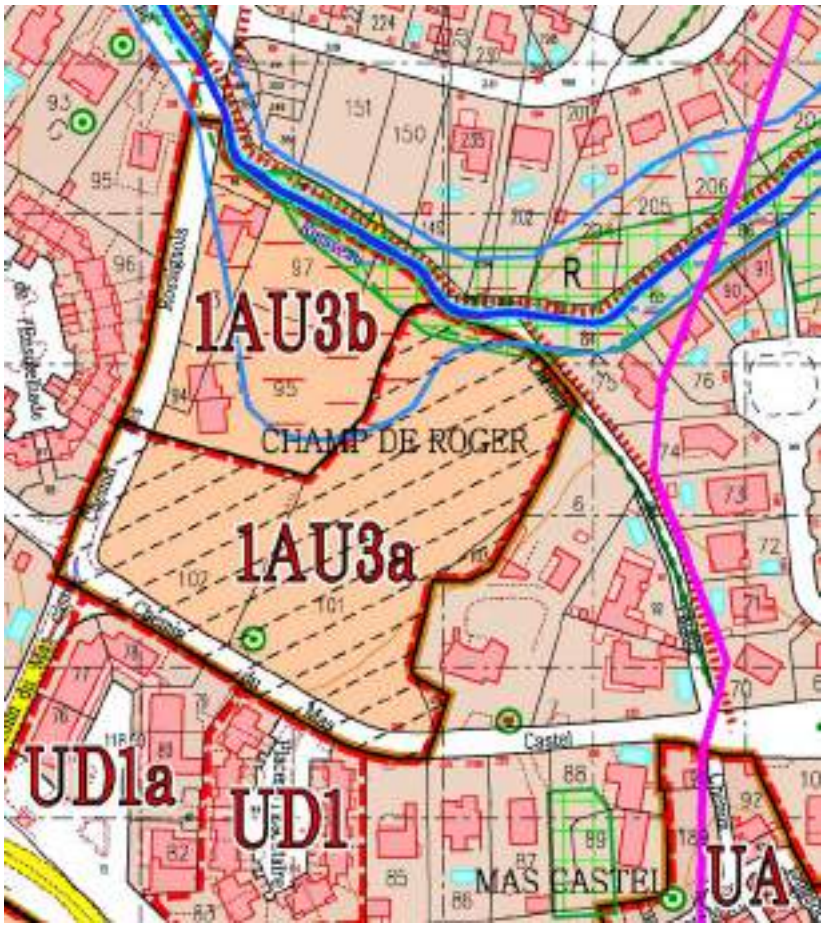
La modification n°3 du PLU vise :

- à classer la zone 2AU « Champ de Roger » en une nouvelle zone 1AU3,
- à supprimer l'emplacement réservé n° C13 (cette suppression découle de l'« ouverture » de la zone 2AU et de la réalisation d'une OAP).

3. Zonage du secteur du Champ de Roger avant modification



4. Zonage du secteur du Champ de Roger après modification



La zone 1AU3 est subdivisée en deux secteurs 1AU3a (secteur de projet) et 1AU3b (secteur correspondant aux parcelles déjà bâties et non concernées par le projet d'ouverture à l'urbanisation).

Le nouveau règlement de la zone 1AU3, secteur 1AU3a, vise à permettre la réalisation du programme de logements tel que prévu dans l'OAP. Les règles suivantes sont définies en complément des orientations d'aménagement :

- **Emprise au sol maximale** fixée à :
  - 40 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble pour le secteur 1AU3a ; cette emprise au sol maximale peut être globalisée et ventilée par lot ou macro-lot sur l'ensemble du périmètre de chaque opération d'ensemble ;
  - 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette pour le sous-secteur 1AU3b ; l'emprise au sol autorisée doit être déduite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- **Hauteur maximale** fixée à :
  - 8 mètres pour 2 niveaux habitables et 5,50 mètres pour 1 niveau habitable en secteur en sous-secteur 1AU3b ;
  - 10 mètres et 2 niveaux habitables en sous-secteur 1AU3a.

Les autres règles s'appuient sur le corps du règlement actuel de la zone 1AU :

- Implantation des constructions en retrait minimal de 3 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Implantation des constructions en retrait minimal de 3 mètres à compter des limites séparatives ; une implantation différente est autorisée, en mitoyenneté notamment et lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs ;

- Obligation pour les constructions de présenter une unité de structure et de composition architecturale ;
- Obligation d'aménager des aires de stationnement collectif en plus du stationnement privatif par logement logements ;
- **Espaces libres** ne pouvant être inférieurs à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble ; au moins 40 % de ces espaces libres communs doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

La modification n°3 du PLU vise également :

- à classer les parcelles AH69, AH71, AH26 (en partie), AH125 (en partie) de la zone 2AU « Les Combals » en une nouvelle zone 1AU4,
- à déclasser les parcelles AH19, AH25, AH27, AH28, AH29, AH26 (en partie) de la zone 2AU « Les Combals » en zone A3.

  Les réservations n° D1 (pour l'élargissement à 15 mètres de la RD111 – au profit du Département) et n° C1 (pour l'aménagement d'un carrefour d'entrée de ville – au profit de la commune) sont maintenues.

5. Zonage du secteur des Combals et de Lacoste avant modification



6. Zonage du secteur des Combals et de Lacoste après modification



Le nouveau règlement de la zone 1AU4 vise à permettre la réalisation du programme de logements tel que prévu dans l'OAP. Les règles suivantes sont définies en complément des orientations d'aménagement :

- **Emprise au sol maximale** fixée à :
  - 40 % maximum du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble ;
- **Hauteur maximale** fixée à :
  - 13 mètres et 3 niveaux ;
- **Implantation des constructions** en retrait d'au minimum 15 mètres à compter des limites Est de la zone (limite séparative avec la zone A3).

Les autres règles s'appuient sur le corps du règlement actuel de la zone 1AU :

- Implantation des constructions en retrait minimal de 3 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Implantation des constructions en retrait minimal de 3 mètres à compter des limites séparatives (sauf cas mentionné ci-avant) ; une implantation différente est autorisée, en mitoyenneté notamment et lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous la forme d'un lotissement, d'un groupe d'habitations ou d'immeubles collectifs ;
- Obligation pour les constructions de présenter une unité de structure et de composition architecturale ;
- Obligation d'aménager des aires de stationnement collectif en plus du stationnement privatif par logement logements ;
- **Espaces libres** ne pouvant être inférieurs à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble ; au moins 40 % de ces espaces libres communs doivent être laissés en pleine terre et végétalisés.

Le règlement pour la zone A3 est inchangé.

1.2 Le déclassement en zone N1 de la zone 2AU « Lacoste »

La modification n°3 du PLU vise :

- à déclasser la zone 2AU « Lacoste » en zone N1 (pour le plan de localisation, voir carte 6. ci-avant).

Les parcelles concernées sont les suivantes :

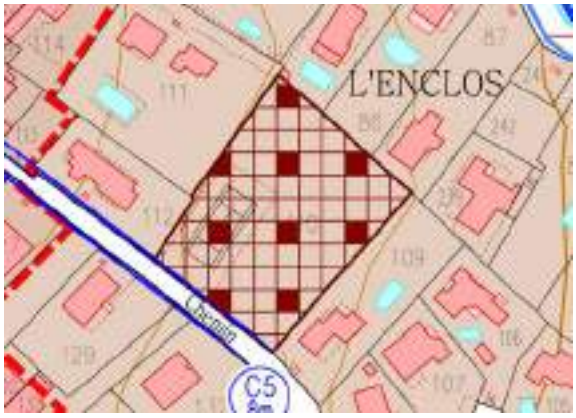
- parcelles AH67, AH68 de la zone 2AU « Lacoste » déclassées en zone N1.

1.3 La suppression de l'emplacement réservé prévu pour la création de logements sociaux (lieu-dit « L'Enclos »)

La modification n°3 du PLU prévoit de supprimer l'emplacement réservé d'une superficie de 3 391 m^2 prévu pour la création de logements sociaux (parcelle n° AE110 lieu-dit « L'Enclos »).

7. Zonage du secteur de l'Enclos avant et après modification

avant modification



après modification



2 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1 Justification de l'ouverture à l'urbanisation (partielle) des zones 2AU « Champ de Roger » et « Les Combals »

2.1.1 Au regard des capacités d'urbanisation dans les zones urbanisées existantes

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées sont issues :

- des gisements fonciers existants dans les zones urbaines (« dents creuses » et grandes parcelles sous-occupées),
- des opérations en cours ou engagées depuis l'approbation du PLU.

/ Capacités en densification actuelles (capacités calculées **avant modification n°3 du PLU**)

Les capacités en densification sont évaluées à environ 60 logements. Ces capacités sont liées à des parcelles constructibles encore libres (26 parcelles concernées x 1 logement = 26 logements) et à des grandes parcelles constructibles sous-occupées (23 parcelles concernées x 1,5 logement = 35 logements).

Ces capacités en densification sont théoriques et doivent être pondérées car une partie d'entre-elles ne seront pas mobilisables à court ou même moyen terme. La pondération suivante peut être retenue en tenant compte de l'évolution moyenne actuelle :

- 20 % des capacités mobilisées à court terme (2024-2026),
- 30 % des capacités mobilisées à moyen terme (2026-2030).

À noter que les capacités actuelles en densification représentent environ 50 % des capacités en densification calculées dans le PLU approuvé (130 logements).

D'après l'étude de densification douce réalisée dans le cadre de la modification n°2 du PLU, entre 2017 et 2022, 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. La dynamique de division n'est donc pas si importante ramenée au potentiel existant dans les zones UD1 et UD2 ; **en 5 ans, seulement 26 % du potentiel calculé dans le PLU aurait été « consommé »**.

À noter également que la grande majorité des divisions parcellaires (70 %) sont des divisions simples ne créant qu'un lot à bâtir, sur des terrains d'une superficie initiale moyenne de 1600 m^2 ; 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 modification n°2 du PLU a créé une réservation pour la réalisation de 6 logements dans le secteur de l'Enclos (zone UD1). Ces logements s'ajoutent au potentiel de densification des zones urbaines existantes.

8. Capacités en densification du tissu urbain



/ Capacités liées aux opérations en cours et engagées

Les capacités existantes liées aux opérations en cours et engagées sont les suivantes :

- **Pour les opérations en cours (autorisées) :**

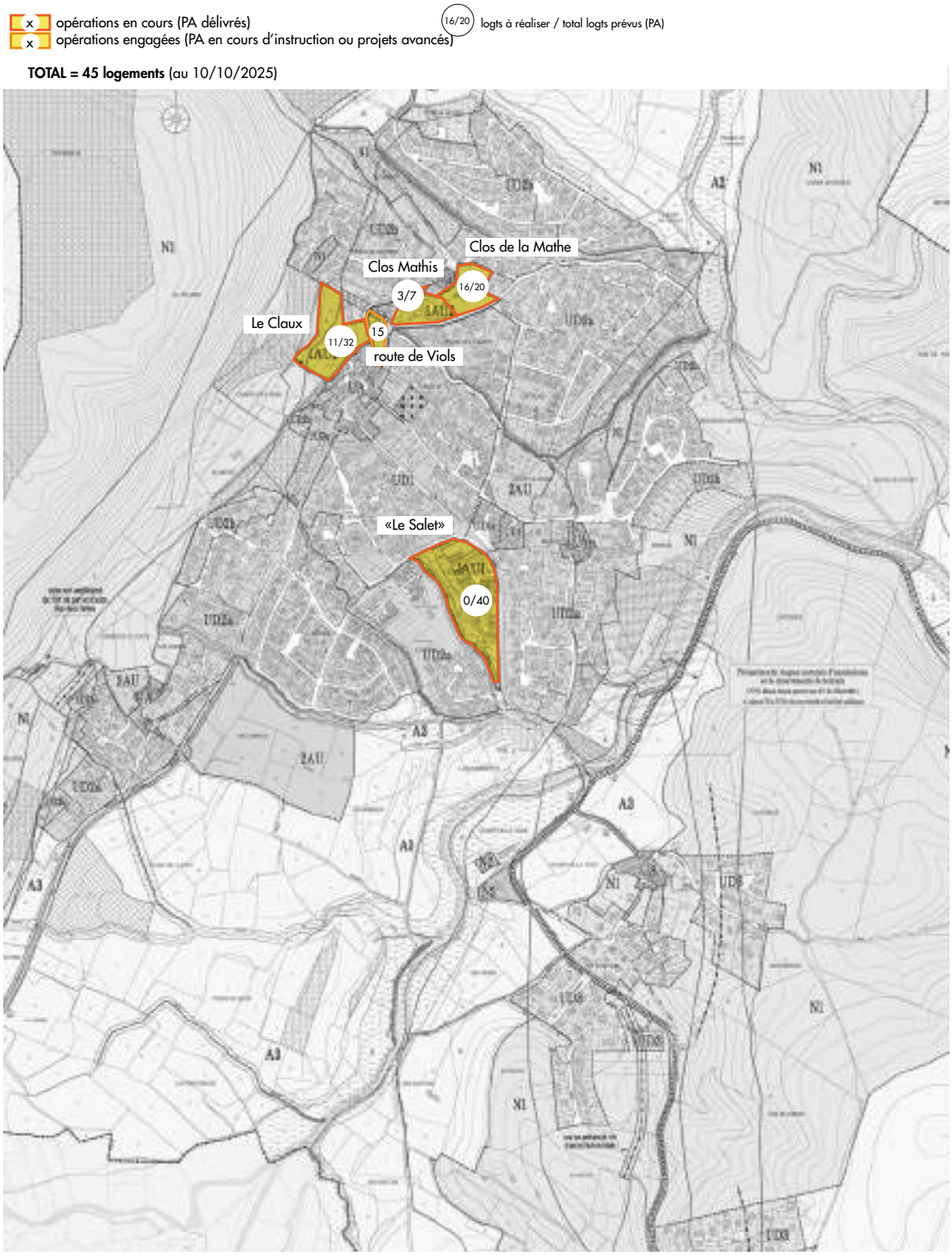
  - **« Cœur de village » (Le Salet) = 0 logement** (sur 40 logements prévus au total),
  - **« Le Claux » = 11 logements** (sur 32 au total),
  - **« Clos Mathis » = 3 logements** (sur 7 au total),

- **« Clos de la Mathe » = 16 logements** (sur 20 au total).

- Pour les opérations engagées :

- **« route de Viols » = 15 logements** (en collectif – programme de logements locatifs sociaux autorisé).

9. Capacités liées aux opérations engagées et en cours



Au total, les capacités liées aux opérations en cours et engagées représentent 45 nouveaux logements.

2.1.2 Au regard des objectifs fixés par le PLU

Le PLU approuvé de 2017 fixe les objectifs suivants :

- **3 500 habitants à l'horizon 2030**

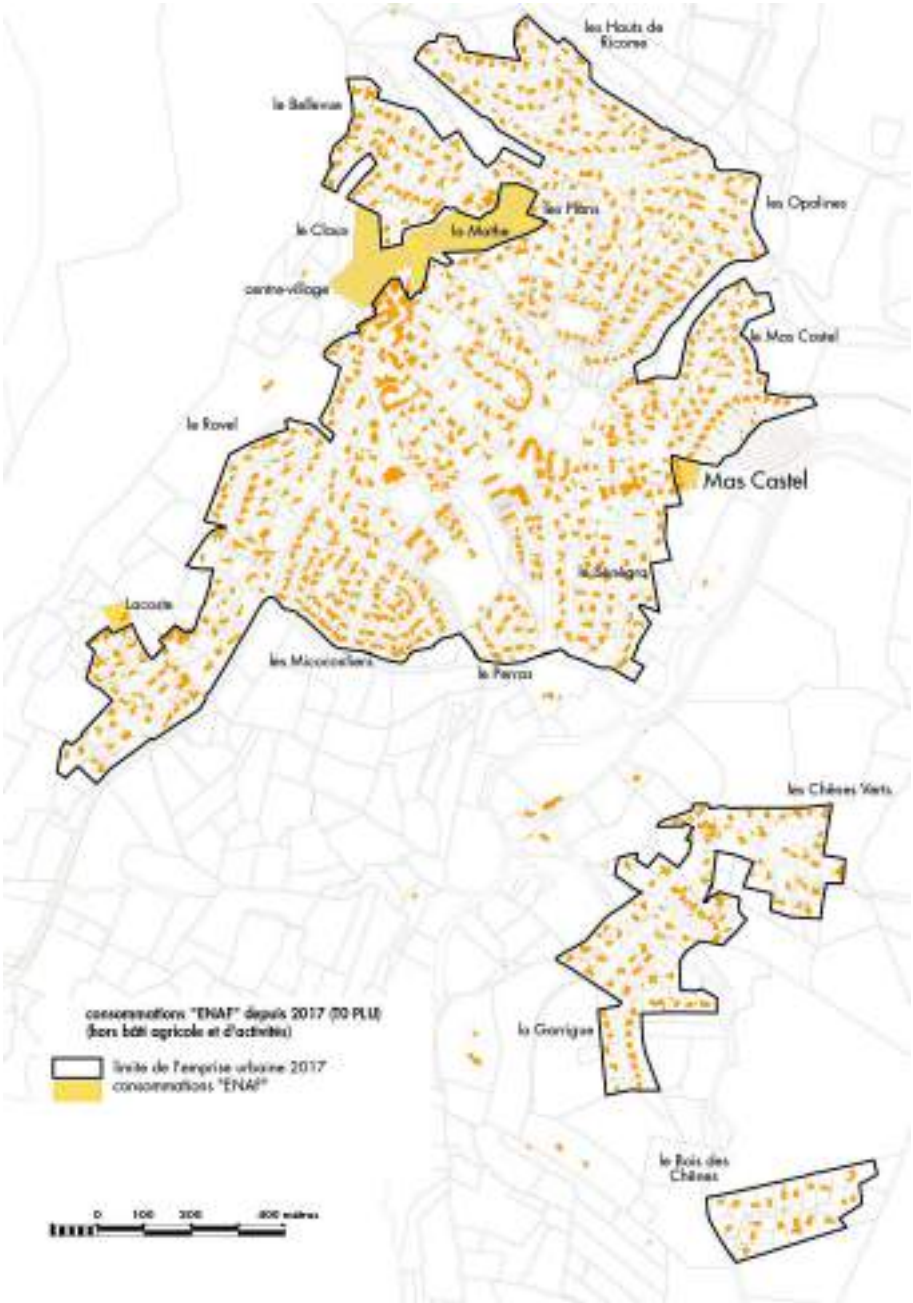
En 2024, la population communale est estimée à **2 690 habitants**, soit une augmentation de la population d'environ 90 habitants depuis 2017. Les objectifs du PLU sont donc loin d'être atteints.

- **500 logements à produire à l'horizon 2030**

Depuis janvier 2018, 156 logements ont été autorisés, soit 31 % des objectifs du PLU. En tenant compte des logements restant à construire dans le cadre des opérations engagées (45), **les objectifs du PLU sont atteints à 40 %**.

Il y a un important décalage entre la très faible augmentation de la population et la production de logements. Cela s'explique par la diminution de la taille des ménages (diminution de la population des résidences principales) et par le fait que l'arrivée d'une population extérieure nouvelle (celle qui soutient la production de logements) compense à peine la baisse de la population résidente « en place ».

10. Consommations d'espaces naturels et agricoles depuis 2017 (T0 du PLU)



En terme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, depuis l'approbation du PLU en 2017 :

- 0,6 ha ont été consommés en zone UD,
- 2,1 ha ont été consommés en zone 1AU2 (Le Claux),
- 2,0 ha ont été consommés en zone 1AU2 (Sous-Mathe),

soit un total de 4,7 ha.

2.1.3 Au regard du SCoT en vigueur

Le SCoT du Grand Pic Saint-Loup approuvé en 2019 fixe, pour la commune de Vailhauquès, les objectifs suivants :

- **887 nouveaux habitants maximum entre 2013 et 2030**

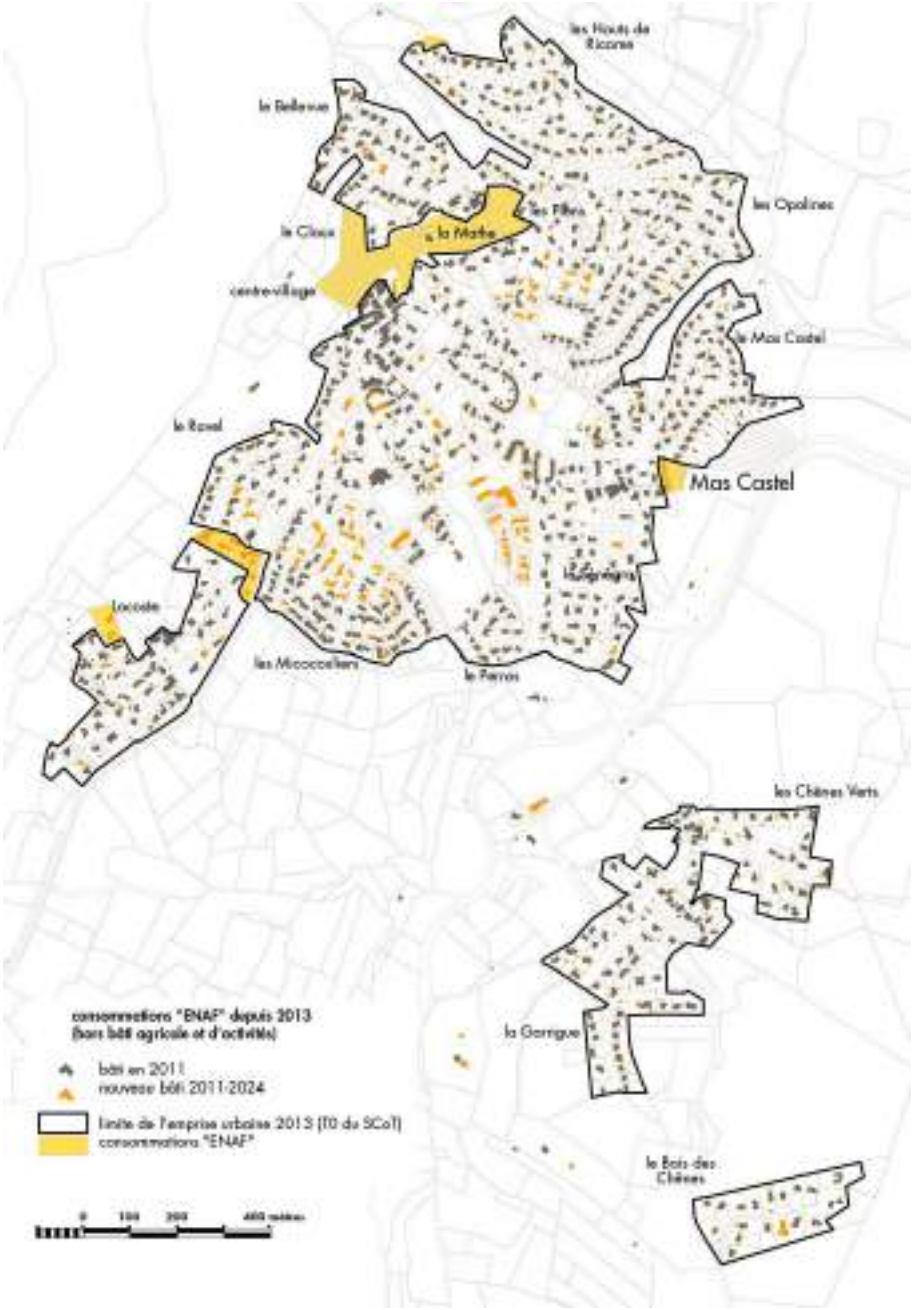
En 2024, la population communale est estimée à **2 690 habitants**, soit une population nouvelle accueillie depuis 2013 d'environ 190 habitants (pour environ 2 500 habitants en 2013). Les objectifs du SCoT sont donc respectés.

- **530 logements attendus entre 2013 et 2030**

Depuis janvier 2014, près de **190 nouveaux logements** ont été autorisés sur la commune, soit 36 % des objectifs du SCoT. **En tenant compte des logements restant à construire dans le cadre des opérations engagées (45), les objectifs du SCoT sont atteints à 44 %**.

- **13,3 ha de surface maximale à consommer pour l'habitat entre 2013 et 2030.**

11. Consommations d'espaces naturels et agricoles depuis 2013 (T0 du SCoT)



En terme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, depuis 2013 (T0 du SCoT) :

- 1,7 ha ont été consommés en zone UD,
- 2,1 ha ont été consommés en zone 1AU2 (Le Claux),
- 2,0 ha ont été consommés en zone 1AU2 (Sous-Mathe),

soit un total de 5,8 ha (soit 44 % des objectifs du SCoT).

2.1.4 Au regard de l'évolution de l'urbanisation sur Vailhauquès et des projections de la commune

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, en particulier celles du Champ de Roger et des Combals, permettra de mieux répondre aux objectifs du PLU en termes de développement démographique et de production de logements. **Cela permettra à la commune de conforter sa position dans l'armature urbaine du territoire du Grand Pic Saint-Loup**.

Les nouveaux logements réalisés sur la commune permettront de répondre aux besoins à l'échelle du bassin de vie. Localement, la commune a de nombreux atouts à valoriser dont la proximité de la ZAE de Bel-Air et du LIEN (Liaison Intercantonale d'Évitement Nord).

Vailhauquès est une commune facilement accessible, située à une quinzaine de kilomètres des portes de Montpellier, desservie par une bretelle d'autoroute en sortie de l'A75 au niveau de Montarnaud.

La commune est également connectée à un réseau de voies secondaires la reliant aux communes mitoyennes comme Viols-le-Fort, Murles, Combaillaux, Saint-Gely-du-Fesc ou Grabels, réseau rendu complexe par la topographie et le franchissement des cours d'eau, notamment de la Mosson. Ce réseau de voie va être complété prochainement par la réalisation du dernier tronçon du LIEN qui va relier l'A9 à l'A75 par une connexion prévue au niveau de Bel-Air.

Les projets à réaliser dans les zones 2AU « Champ de Roger » et « Les Combals » pourront répondre à des besoins en logement se situant au-delà de l'horizon du PLU (2030), dans l'attente d'une prochaine évolution du document d'urbanisme (révision du PLU ou élaboration d'un PLUi à l'échelle communautaire).

Concernant les zones d'extension pour l'habitat et afin de respecter les objectifs du SCoT, elles seront réduites. **La réduction de ces extensions urbaines est également souhaitée afin de faciliter la mise en œuvre par la commune de la trajectoire « zéro artificialisation nette »**. Cet objectif se traduit par :

- la réduction de la zone d'extension des Combals dont le nouveau périmètre devra répondre aux ambitions communales en termes de logement, d'habitat et de transition écologique ;
- la suppression de la zone de Lacoste.

/ Synthèse et hypothèses étudiées

	Objectifs du PLU approuvé en 2017	**Situation en 2024**	**Situation future (horizon 2030)**	**Situation future (horizon +10 ans 2034)**
	croissance annuelle +1,8 %		croissance annuelle +1,5 %	
Population	3500 (H 2030)	2690	2940	3120
Logements en résidence principale	+ 500	+145		**+230**
				Dont prévisions :
				+125 (liés à la ZAE Bel-Air)
				+ 40 (liés à Pic Studio)

Afin de calibrer la réduction de la zone 2AU des Combals au regard des besoins futurs en logements, plusieurs hypothèses ont été étudiées et présentées à la DDTM 34 avant la mise en œuvre de la 3ème modification du PLU.

	Nbr de logements	**Hypothèse 1**	**Hypothèse 2**	**Hypothèse 3**	**Hypothèse retenue**
Capacités en densification	60	60 (soit 100 % des capacités)	48 (soit 80 % des capacités)	30 (soit 50 % des capacités)	40 (soit 70 % des capacités)
Capacités issues des logements vacants	56	45 (soit 80 % des logements vacants)	28 (soit 50 % des logements vacants)	12 (soit 20 % des logements vacants)	45 (soit 80 % des logements vacants)
Capacités liés à l'achèvement des opérations engagées	45	45	45	45	45
Capacités liées à l'urbanisation des zones 2AU					
Champ de Roger	40 dont 15 en résidence séniors	40	40	40	40
Les Combals	165 (20 logts/ha)	150 (pour une zone AU réduite à 7,5 ha)	80 (pour une zone AU réduite à 4 ha)	50 (pour une zone AU réduite à 2,5 ha)	60 (pour une zone AU réduite à 2,8 ha)
Lacoste	13 (20 logts/ha)	0	0	0	0
TOTAL		**340**	**240**	**177**	**230**

Au regard de cette analyse, la commune a donc proposé à la DDTM de prescrire une procédure de 3ème modification du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation les zones suivantes :

- **zone 2AU « Champ de Roger » en totalité** ; pour la partie inondable de la zone, l'OAP fixera les principes d'inconstructibilité, de gestion des risques d'inondation et de préservation de la trame bleue ;
- **zone 2AU « Les Combals » sur 2,8 hectares maximum** ; la délimitation de cette zone à urbaniser ouverte se fera au vu des enjeux et des objectifs en terme de logement, d'habitat, de transition écologique et de paysage notamment.

2.1.5 Justification du choix du secteur des Combals pour une urbanisation future au regard des autres possibilités d'extension

Pour une extension de l'urbanisation, le secteur des Combals a été préféré à celui de Lacoste. En effet, la surface de la zone à urbaniser de Lacoste (0,65 hectare) ne permet pas de répondre aux besoins en logements (cf. tableau ci-dessus), sauf à envisager une opération très dense et le site ne s'y prête pas (cf. chapitre suivant).

Les possibilités d'extension de l'urbanisation sur un autre secteur que celui des Combals (et donc en dehors du périmètre des zones 2AU prévues au PLU de 2017) sont très limitées (en plus d'être non conformes aux orientations du PADD) :

- sur les coteaux boisés en limites Ouest et Nord de l'urbanisation, les contraintes environnementales, topographiques et hydrauliques (ruissellement) sont trop fortes pour envisager une urbanisation nouvelle ;
- sur les franges Nord-Est et Est de Vailhauquès (le Péras, Mas Castel), les contraintes environnementales (corridors écologiques), topographiques et hydrauliques (lit de la Mosson et de l'Arnède en zone rouge du PPRI) sont également trop fortes pour envisager une urbanisation nouvelle.

Le seul secteur de moindres contraintes vis-à-vis d'une urbanisation future à court, moyen et long termes est la plaine en rive droite du ruisseau des Combals.

2.2 Justification du déclassement de la zone 2AU de Lacoste

2.2.1 Présentation du site

La zone 2AU de Lacoste est située au contact du hameau du même nom, au Sud-Ouest de Vailhauquès. Il s'agit d'une zone naturelle située en contrebas des collines boisées délimitant l'Ouest du territoire communal (Bois de Paturascle). Cette zone se caractérise par une grande qualité environnementale et paysagère qui justifie son déclassement en zone N1 :

- alignement d'arbres en limite Ouest,
- arbre isolé remarquable,
- milieu naturel ouvert,
- proximité du hameau ancien.

12. Présentation du site de la zone 2AU de Lacoste



2.2.2 La nécessité de réduire l'enveloppe des extensions urbaines

Le déclassement de la zone 2AU de Lacoste se justifie au regard de la nécessité de réduire l'enveloppe des extensions urbaines, en comptabilité avec les orientations du SCoT (cf. chapitre 2.1.3) et en cohérence avec l'évolution de l'urbanisation sur Vailhauquès et les besoins futurs de la commune en terme de logement (cf. chapitre 2.1.4).

Le choix de déclasser cette zone 2AU plutôt qu'une autre se justifie par :

- le caractère prioritaire de l'urbanisation de la zone 2AU « Champ de Roger » en tant que gisement foncier situé « dent creuse » au sein de l'urbanisation existante ;
- la plus grande aptitude de la zone 2AU « Les Combals », de par sa situation, pour réaliser une opération répondant aux objectifs de la commune (densité et formes urbaines, diversité des logements, accessibilité piétonne, desserte par la RD111, proximité du centre-bourg, etc).

2.3 Justification de la suppression de l'emplacement réservé prévu pour la création de logements sociaux (lieu-dit « L'Enclos »)

2.3.1 Analyse de l'offre communale en logements locatifs sociaux et des besoins

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, etc).

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations de la loi SRU[6], le PADD prévoit le développement du parc de logements locatifs sociaux (LLS). Sur le constat que la commune comptait 47 LLS en 2014 (soit 4 % du parc résidentiel), elle entend développer la mixité sociale de son 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

À 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).

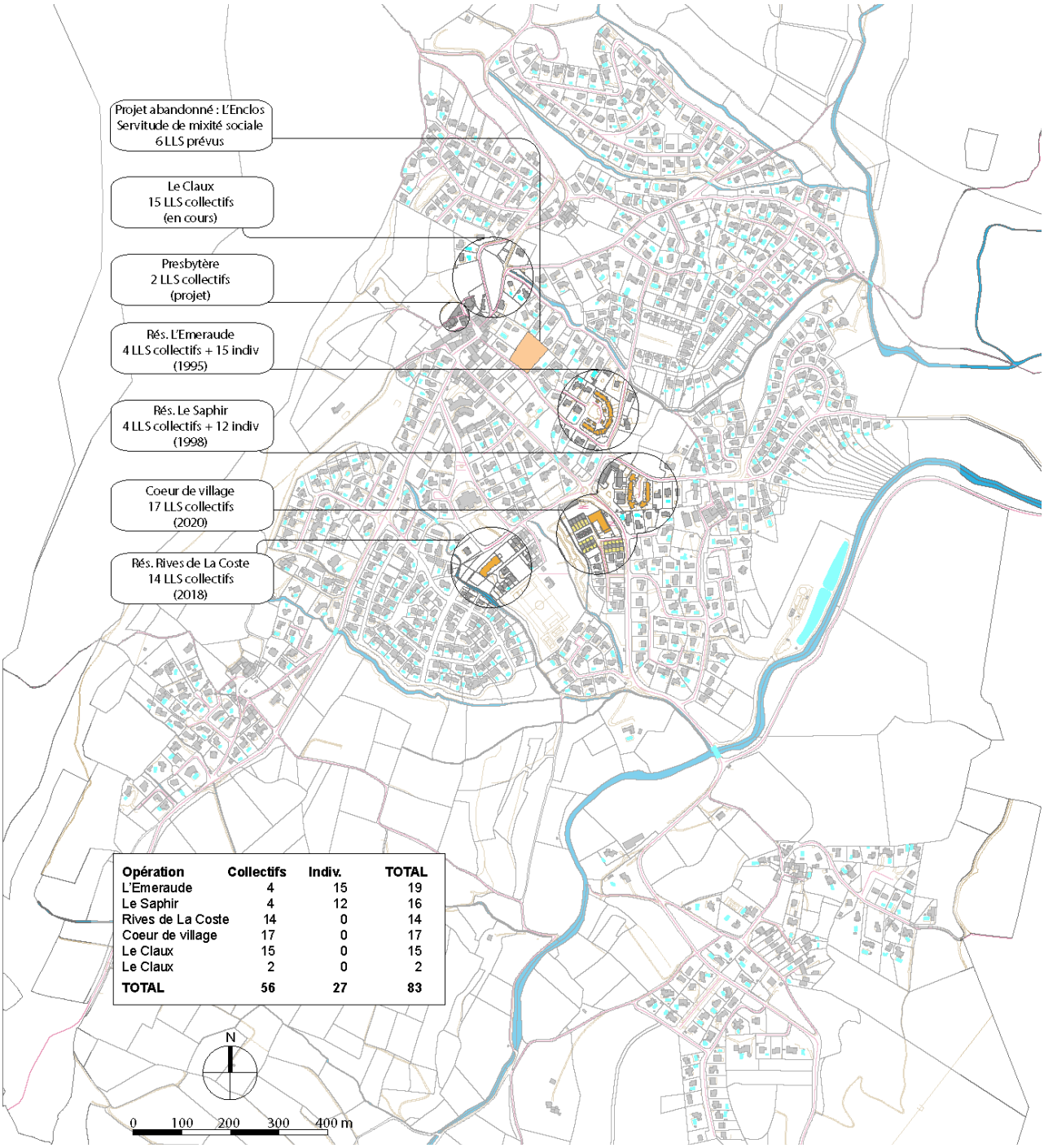
Depuis lors, la mise en œuvre du PLU a permis de produire 17 LLS en immeubles collectifs lors de l'aménagement de l'opération « Nouveau Centre » (soit le double de l'objectif initial), auxquels s'ajoutent 14 logements en primo-accession.

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.

[6] 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.

13. Bilan du parc de logements locatifs sociaux sur la commune de Vailhauquès



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'Emeraude	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**

2.3.2 La programmation de logements locatifs sociaux envisagée dans le cadre des futures opérations

Dans la poursuite de sa politique de mixité sociale de l'habitat, la commune souhaite porter de nouveaux programmes de logements proposant des LLS au sein des nouvelles zones à urbaniser « Champ de Roger » et « Les Combals ».

La commune réoriente ainsi son choix sur des gisements fonciers plus opérationnels et abandonne la réservation dédiée à la réalisation d'un programme de LLS dans le secteur de l'Enclos.

L'objectif de production de LLS découlant de la modification n°3 du PLU compense largement la suppression de la servitude (prévue pour 6 LLS). Cet objectif est traduit dans les nouvelles OAP des zones 1AU3 et 1AU4 du PLU modifié :

- pour la zone 1AU3 « Champ de Roger », 8 LLS prévus ;
- pour la zone 1AU4 « Les Combals », au minimum 20 % de LLS prévu, soit 12 logements.

Au total, la modification n°3 du PLU permettra la réalisation d'au minimum 20 logements locatifs sociaux.

3 « CHAMP DE ROGER » : LE PROJET ENVISAGE

3.1 État des lieux

La zone 2AU « Champ de Roger » (environ 2 hectares dont une partie en zone inondable) constitue une « dent creuse » idéalement située, proche du « nouveau centre » de Vailhauquès et accessible depuis le carrefour d'entrée de ville au droit du centre commercial du Salet. La zone accueille trois habitations récentes bâties sur des parcelles détachées au coup par coup et représentant une surface totale de 5 600 m².

La zone 2AU est limitrophe du chemin des Rossignols (à l'Ouest) et du chemin du Mas Castel (au Sud), voie historique qui relie le hameau du même nom au « vieux centre ».



Le site présente une déclivité d'une dizaine de mètres environ, entre le point haut situé en limite de la parcelle privée du propriétaire et le point bas situé en limite du ruisseau du champ de la Mathe (zone inondable).

Le site est orienté vers l'Ouest et s'ouvre sur le grand paysage, sur les pioches calcaires et le bois de Paturascle avec, en premier-plan, la silhouette urbaine du centre ancien du village, repérable par le clocher de l'église qui domine les constructions.

Les trois grandes parcelles non bâties sont des terrains en friche (anciennes vignes). Le site est dominé côté Est par une grande villa et ceinturé par une clôture. Il a fait l'objet d'une amorce d'aménagement avec un portail d'accès depuis le chemin du Mas Castel axé sur une allée de cyprès.

Les abords de la zone 2AU sont marqués par les éléments suivants :

- le Chemin Vieux qui prolonge le chemin du Mas Castel via le carrefour situé au droit de la résidence « L'Émeraude »,
- la rue des Rossignols,

- la zone commerciale du Salet,
- la résidence « Le Saphir » (logements locatifs sociaux),
- le ruisseau du Champ de la Mathe.

« Les liaisons piétonnes existantes entre le secteur de projet et le Salet sont à mettre en valeur, ainsi que le départ de la promenade vers Murles longeant le ruisseau du Champ de la Mathe qui pourrait être arborée et dont l'aménagement pourrait être complété.

Enfin, la réflexion sur la zone du Champ de Roger pourrait être l'opportunité de proposer la requalification des « arrières » du centre commercial du Salet, espaces aujourd'hui consacrés aux dessertes techniques et au stockage en bordure de la rue des Rossignols. »[7]

14. Site du « Champ de Roger » : état des lieux



[7] d'après l'étude de programmation urbaine et paysagère réalisée par le CAUE de l'Hérault



Vue sur le site du Champ de Roger depuis le chemin du Mas Castel ; une vue lointaine se dégage vers le centre-ancien (le clocher de l'église) et les collines boisées ceinturant le village au Nord et à l'Ouest.

3.2 Synthèse des enjeux

Le site du « Champ de Roger » se situe en plein milieu du village, à proximité directe du centre commercial du Salet ainsi que de la mairie et du « Nouveau Centre », une opération récente regroupant une quarantaine de logements autour de commerces, équipements et espaces publics. Un développement urbain sur ce site stratégique a le potentiel de renforcer la nouvelle polarité créée par le « Nouveau Centre ».

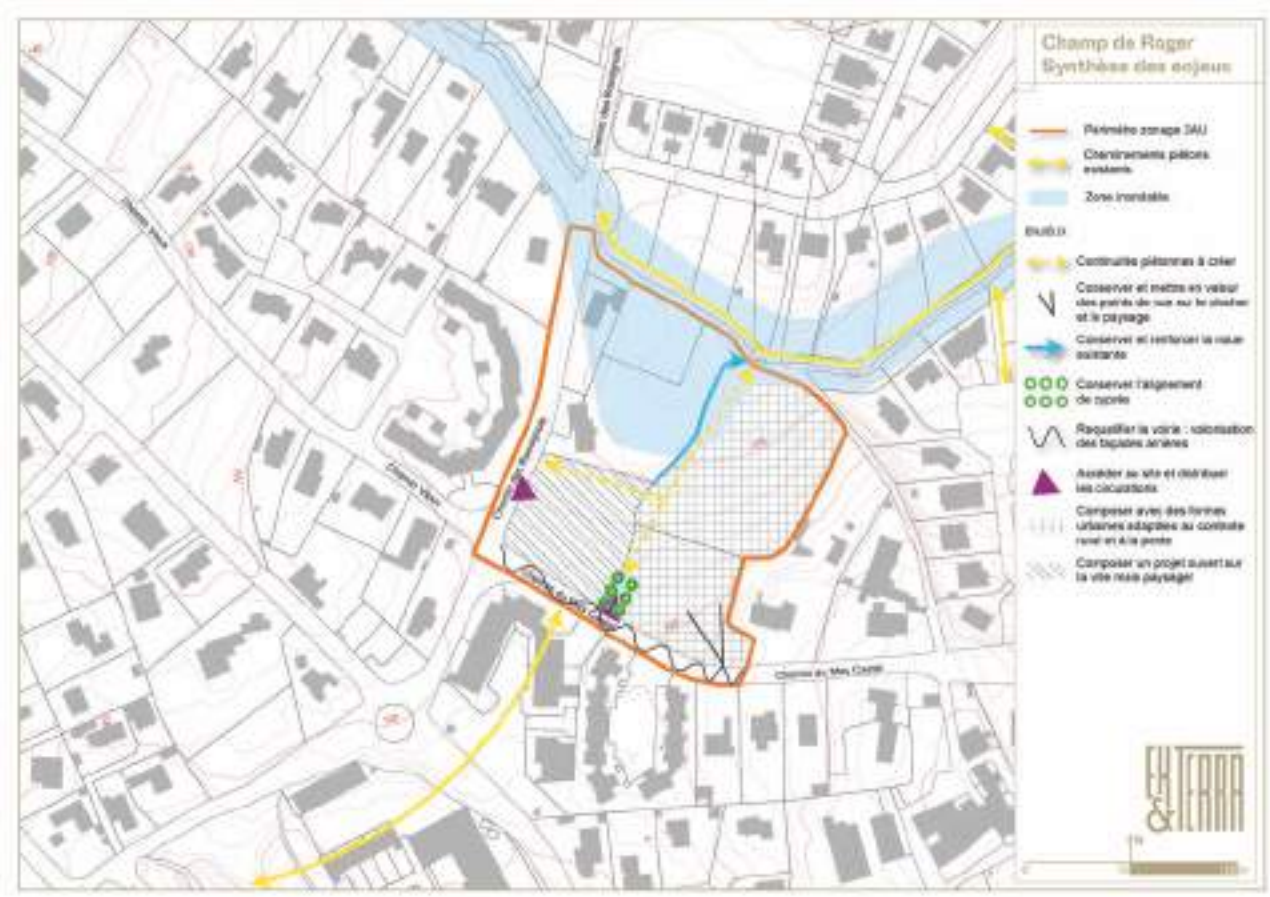
Sur le site, un axe Nord-Sud se dessine depuis les alignements d'arbres au Sud du site et en direction du cheminement situé de l'autre côté du ruisseau du Valada.

La déclivité du site doit être respectée afin d'éviter d'altérer le ruissellement naturel des eaux pluviales.

Une attention particulière doit être apportée aux typologies de logements et aux formes urbaines envisagées, car se situant en plein milieu de zones pavillonnaires, il est peu envisageable de créer des ensembles de logements trop denses qui seraient en rupture avec le contexte environnant du secteur.

Enfin, sa situation au bord du ruisseau du Valada, qui possède un cheminement sur son autre rive, en fait également un site idéal pour créer des continuités piétonnes entre les quartiers Nord-Est de Vailhauquès et le centre-ville.

15. Site du « Champ de Roger » : synthèse des enjeux



3.3 Intentions programmatiques

L'urbanisation de la nouvelle zone 1AU3 « Champ de Roger » doit permettre :

- la réalisation d'environ 15 logements en résidence séniors,
- la réalisation d'un programme de 8 logements locatifs sociaux,
- la réalisation d'un programme d'environ 14 maisons accolées (projet habitat participatif possible),
- la création de 2 lots pour des maisons individuelles.

Au total, 39 logements sont prévus, soit une densité brute de 33 logements par hectare (pour le sous-secteur 1AU3a).

3.4 Présentation et justification des principes d'aménagement retenus (OAP)

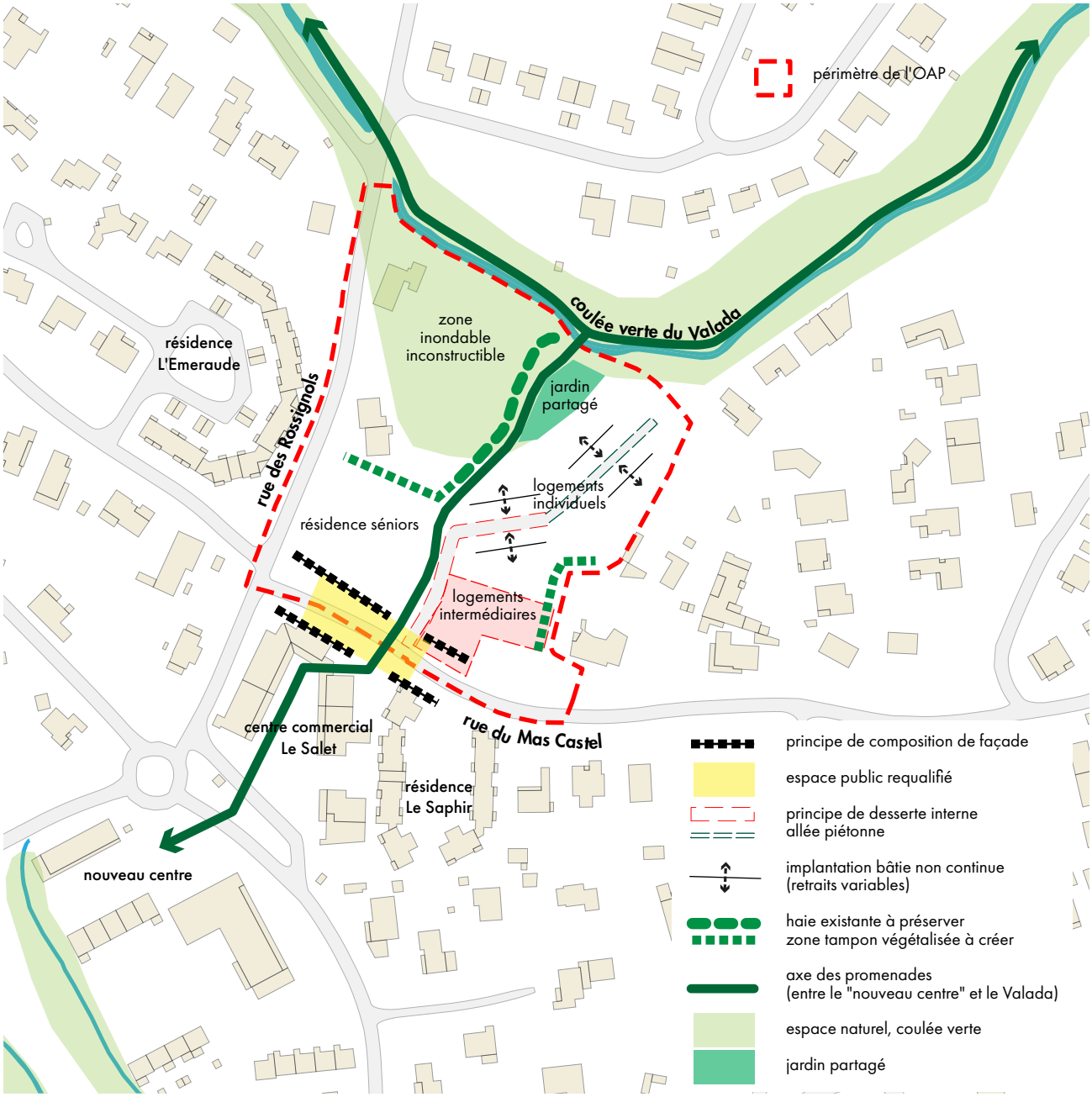
Les principes d'aménagement retenus pour l'urbanisation de la zone « Champ de Roger » répondent à plusieurs objectifs :

- conforter la centralité urbaine de Vailhauquès, dans la continuité du projet du « Nouveau Centre » et en relation avec l'espace de vie du centre commercial « Le Salet » qui mérite une profonde requalification ;
- compléter le maillage de cheminements « doux » entre la rue de l'Espandidou et le Valada ;
- proposer une offre de logements diversifiée s'inscrivant dans l'esprit d'un quartier « intergénérationnel ».

Pour répondre à ces objectifs, l'OAP « Champ de Roger » fixe les principes d'aménagement suivants :

- une composition de façade structurante, urbaine, permettant de requalifier l'espace public au droit du centre commercial (rue du Mas Castel) ;
- une desserte interne limitant les circulations automobiles et favorisant les déplacements à pied ; le quartier est apaisé et générateur de lien social ;
- une forme urbaine préservant les vues sur le grand paysage et créant un paysage urbain aéré et végétal (partie basse « logements individuels ») ;
- la préservation de la haie boisée centrale et la création d'un espace tampon végétalisé séparant le macro-lot de logements intermédiaires des habitations riveraines ;
- la création d'un jardin partagé en bordure Nord du quartier, vers le Valada ;
- la préservation de la zone inondable.

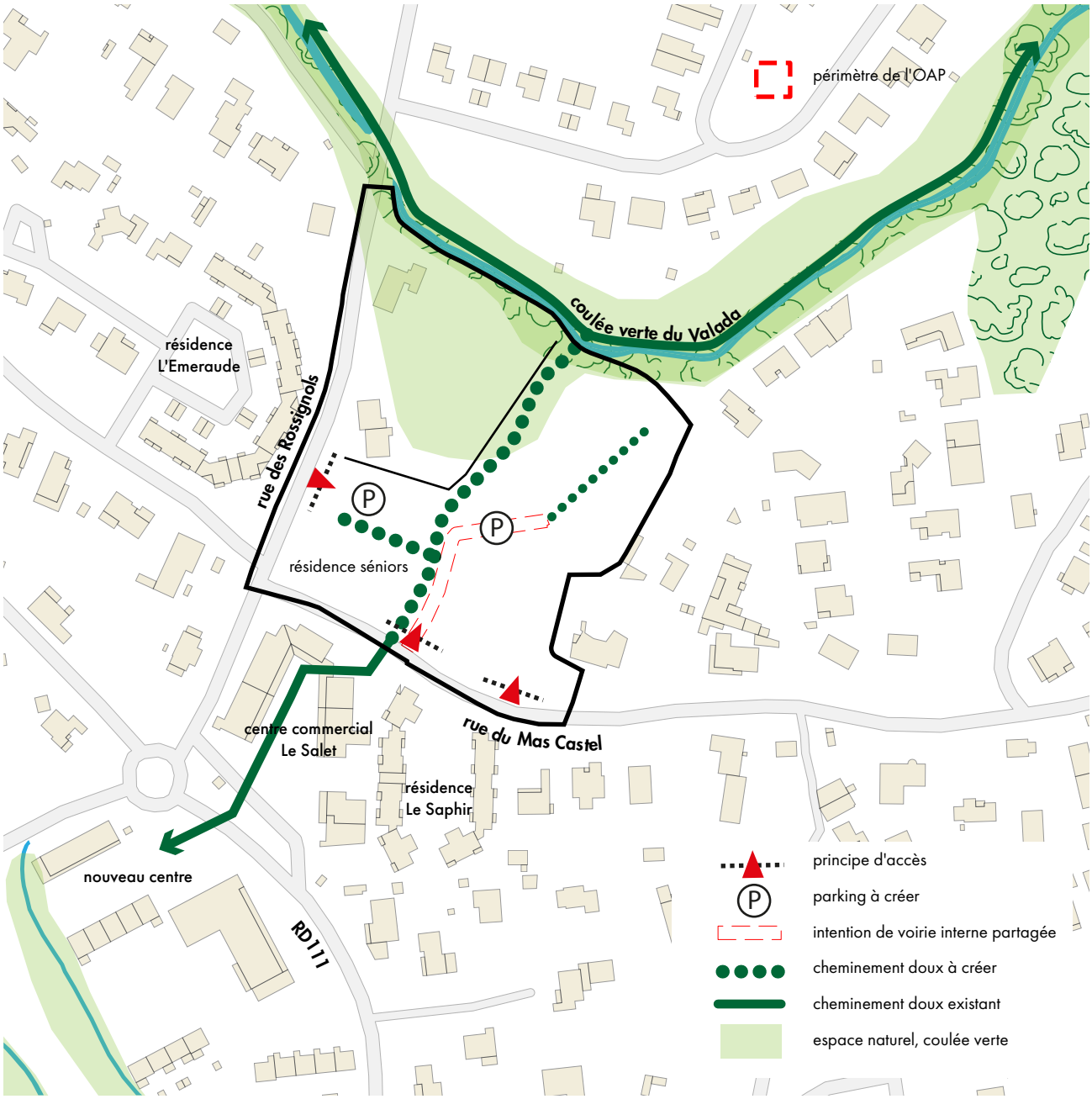
16. Principes d'aménagement



L'OAP fixe également des principes relatifs au fonctionnement urbain et à l'articulation du nouveau quartier avec l'environnement proche :

- un cheminement « doux » permettant de relier l'espace du « Nouveau Centre » à la coupure verte du Valada ; une passerelle est prévue pour rejoindre le sentier existant en rive gauche ;
- un accès à la résidence séniors depuis la rue des Rossignols ;
- un accès commun aux logements intermédiaires et aux maisons individuelles depuis la rue du Mas Castel ;
- un accès mutualisé pour les deux lots individuels bordant la rue du Mas Castel ;
- des poches de stationnement suffisamment dimensionnées (stationnement privatif et stationnement collectif).

17. Principes de fonctionnement



4 « LES COMBALS » : LE PROJET ENVISAGE

4.1 État des lieux

La zone 2AU « Les Combals » (environ 8,3 hectares) représente un vaste espace composé d'une mosaïque de terrains agricoles partiellement en friche. Il comprend sur toute sa bordure Ouest une séquence de route départementale (RD111). Le linéaire boisé du ruisseau des Combals marque profondément la limite Nord du secteur sur une surface d'environ 3 000 m².



Seules deux parcelles de vignes subsistent encore sur ce secteur qui était entièrement cultivé à la fin des années 1980.

Le site des Combals présente une légère déclivité d'une quinzaine de mètres orientée vers l'Est. Le site offre des vues lointaines vers les coteaux boisés de la Peyrade à l'Est et vers le pic Saint-Loup en arrière-plan au Nord.

« La zone est proche du hameau de La Coste à l'Ouest mais éloignée du centre du village. Elle est séparée physiquement et géographiquement des dernières extensions urbaines par le ruisseau des Combals qui prend l'allure d'un ravin assez escarpé par endroits, avec une ripisylve dense et continue. » [8]

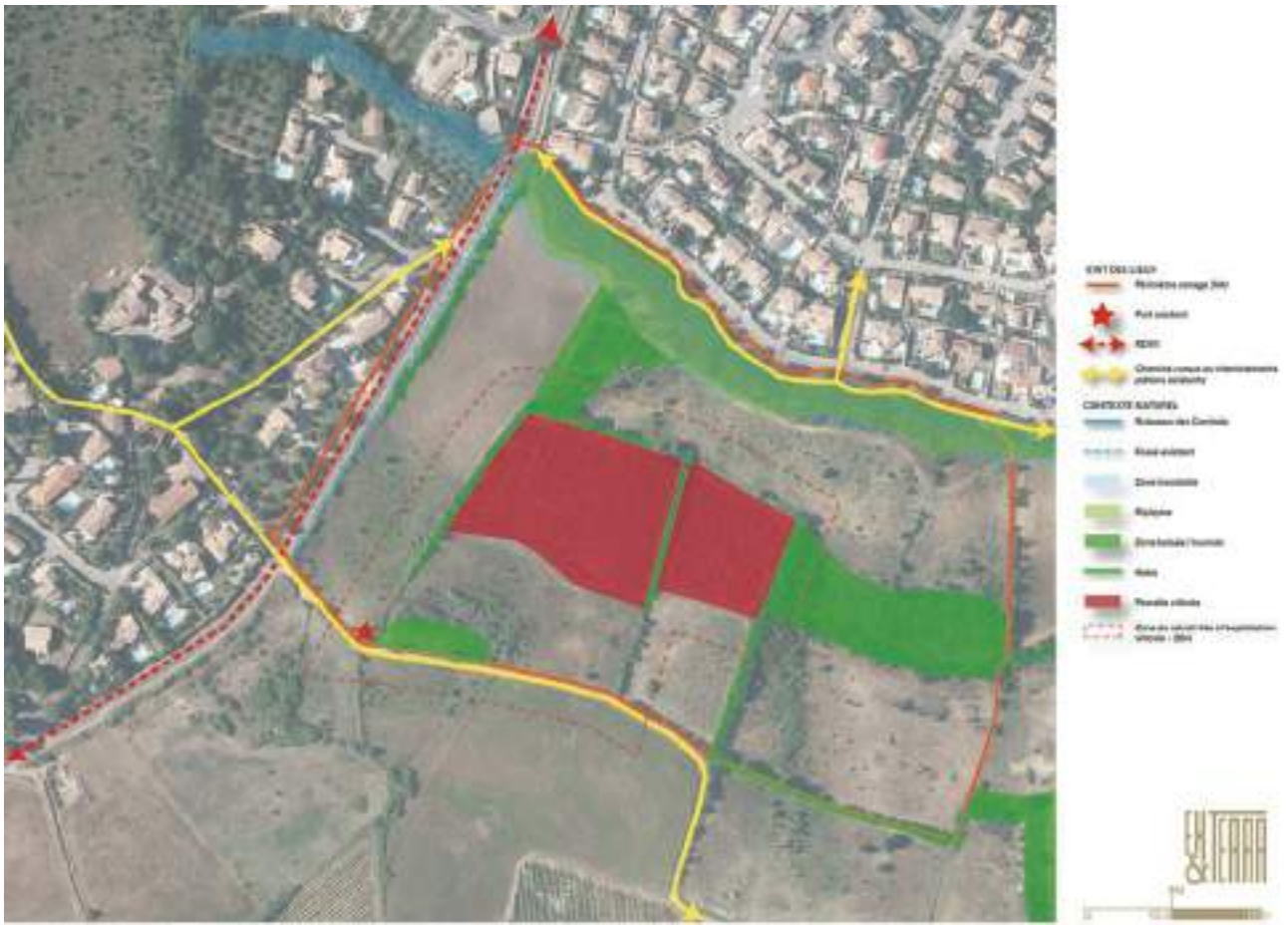
Depuis le pont franchissant le ruisseau des Combals sur la RD111, une perspective laisse entrevoir le clocher du vieux village de Vailhauquès en arrière-plan.

Le site offre une mosaïque de sols riches et précieux en termes d'écologie, de biodiversité, voire d'agriculture péri-urbaine. Le réseau dense de haies, de fossés et de parcelles en friches est à considérer comme le prolongement de la ripisylve du ruisseau des Combals, corridor écologique connecté au bois de Paturascle situé sur les collines à l'Ouest du village.

[8] d'après l'étude de programmation urbaine et paysagère réalisée par le CAUE de l'Hérault

Le site n'est desservi que par la RD111. Par contre, il est bordé de chemins et d'itinéraires de promenade pour les habitants de Vailhauquès (« ronde de Vailhauquès »).

18. Site des Combals : état des lieux





Vue sur le site des Combals

Les abords de la zone 2AU sont marqués par les éléments suivants :

- les berges **du ruisseau des Combals** ; cet espace naturel linéaire est une opportunité pour relier, par des cheminements doux, le secteur de projet au village et de créer des points de connexions avec la trame viaire, plus particulièrement avec le sentier de la « ronde de Vailhauquès » qui longe la rive gauche ;
- l'épaisseur arborée de la **ripisylve du ruisseau des Combals** qui est à préserver et à conforter dans le futur projet paysager ;

- la RD111, **route de Montarnaud** qui dessert, au droit du site, les quartiers situés autour du hameau de Lacoste ; cet axe est actuellement très routier, sans aménagements piétonnier ni cyclable ;
- le **quartier des Micocouliers** au Nord du site ; il est structuré par la **rue de l'Espandidou** qui rejoint le « nouveau centre » et qui se prolonge, vers le ruisseau des Combals, par une liaison piétonne.

4.2 Synthèse des enjeux

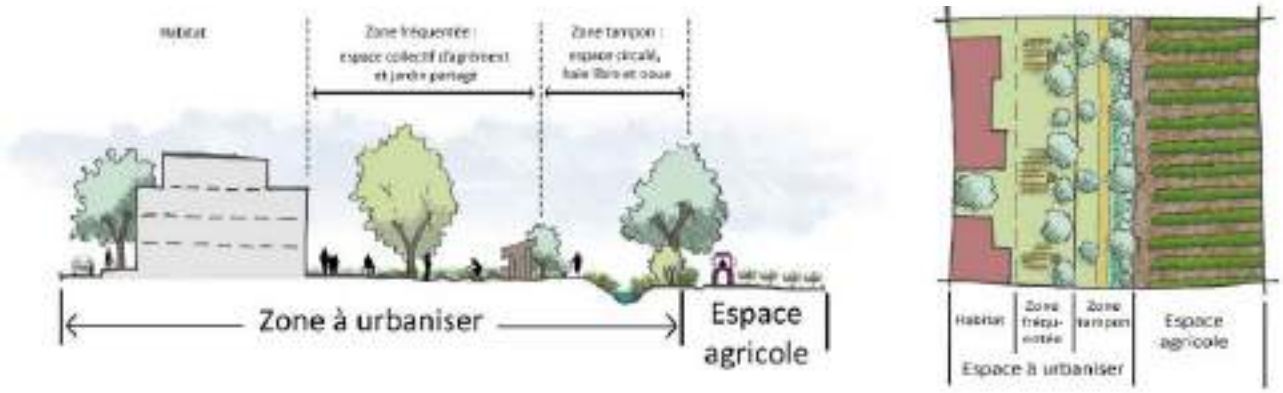
Ce site se situe dans un espace encore non urbanisé, le long de la RD111 et son urbanisation va donc créer une toute nouvelle entrée de ville pour Vailhauquès.

Il est impératif qu'un traitement paysager adapté soit mis en place afin de créer un espace qui ne fasse pas rupture avec les espaces agricoles environnants, de créer une entrée de ville cohérente avec la taille et la morphologie de la commune et qui ne soit pas non plus un obstacle aux points de vue des riverains qui habitent de l'autre côté de la RD111.

Ces enjeux, dus au contexte du terrain, se mêlent avec les enjeux de la réflexion de l'intégration pleine et entière de cette extension à ses alentours.

La problématique d'une « zone tampon » liée aux parcelles viticoles encore exploitées situées au centre du site est aussi à traiter de façon paysagère (par exemple, en l'intégrant au sein d'une zone circulée et aménagée avec une haie anti-dérive assurant une barrière physique entre la zone habitée et l'espace cultivé).

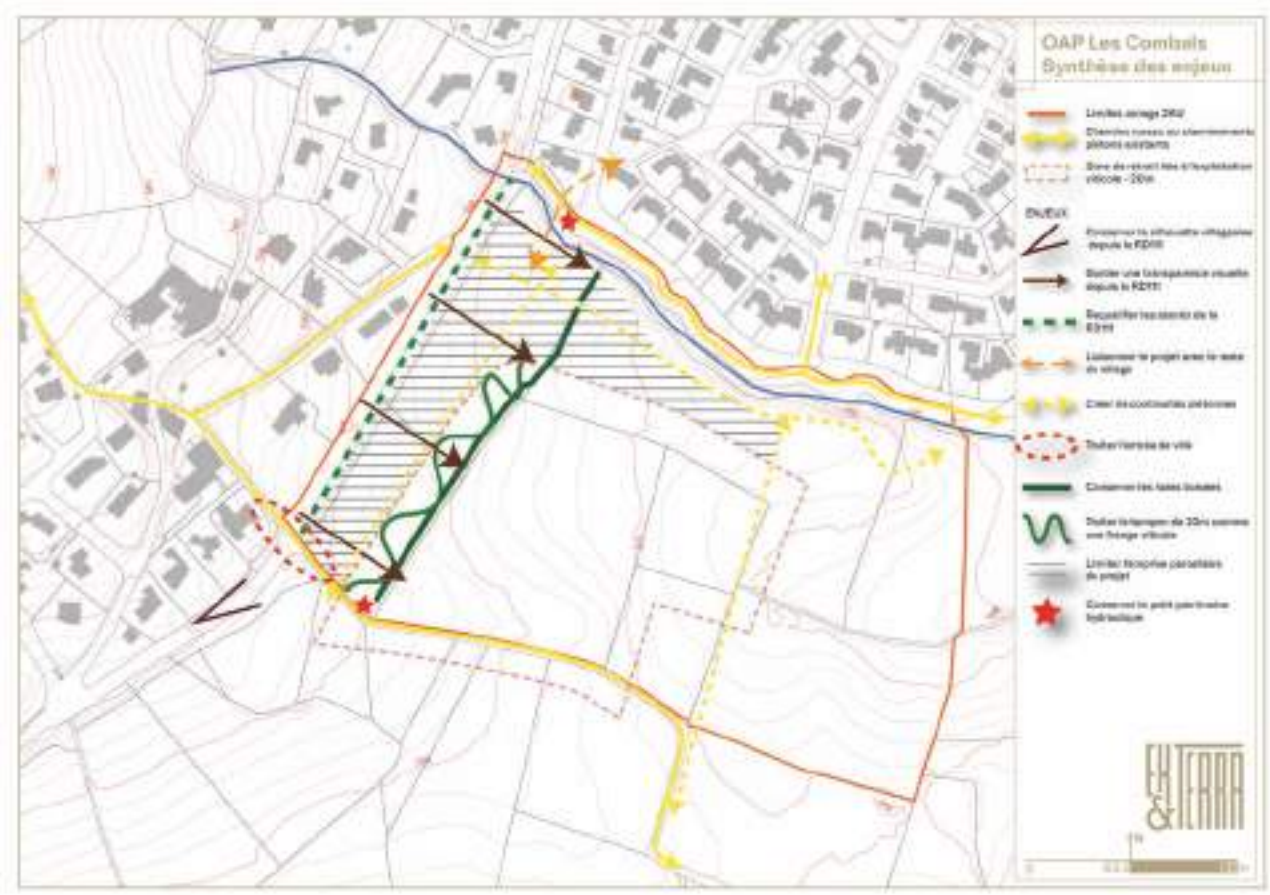
Exemple de traitement de la frange au contact de la zone agricole (coupe de principe)



L'enjeu de créer des jardins partagés est également à prendre en compte dans le cadre du futur projet ; ces espaces d'agriculture urbaine de proximité pouvant être à la fois un élément d'intégration paysagère (traitement des franges urbaines du futur quartier) et de cohésion sociale.

Enfin, ce site représente également l'opportunité de compléter le maillage piétonnier de la commune.

19. Site des Combals : synthèse des enjeux



4.3 Intentions programmatiques

L'urbanisation de la nouvelle zone 1AU4 « Les Combals » doit permettre :

- la réalisation d'environ 32 logements en habitat intermédiaire à R+1,
- la réalisation d'environ 28 logements en petits collectifs à R+2 avec stationnement en RDC.

Au total, 60 logements sont prévus, soit une densité brute de 22 logements par hectare.

4.4 Présentation et justification des principes d'aménagement retenus (OAP)

Les principes d'aménagement retenus dans l'OAP « Les Combals » concernent à la fois la nouvelle zone à urbaniser 1AU4 et la nouvelle zone agricole A3 (classée en zone 2AU dans le PLU de 2017).

Le choix d'une OAP associant un projet urbain et une zone agricole répond aux enjeux soulevés dans le cadre du pré-diagnostic environnemental (cf. pièce IIb.). En effet, la zone agricole des Combals présente une forte sensibilité agro-environnementale avec laquelle le futur projet urbain doit composer. Il est donc proposé la réalisation d'un nouveau quartier qui soit en relation avec sa zone agricole proche et non pas en opposition.

Les principes d'aménagement retenus répondent à plusieurs objectifs :

- assurer une extension harmonieuse de l'urbanisation en faisant en sorte qu'elle s'inscrive à la fois dans une dimension paysagère d'entrée de ville (route de Montarnaud) et dans l'intégration d'une coulée verte (ruisseau des Combals et sa ripisylve) ;

- traiter les franges Est du quartier en relation avec la zone agro-naturelle proche ; cette nouvelle frange urbaine au contact de la plaine agricole s'appuie sur les limites naturelles existantes (préservation des haies, création d'une zone tampon) ;
- créer un maillage de cheminements « doux » entre plaine agricole, nouveau quartier et ville ;
- proposer une nouvelle offre de logements ;
- préserver les espaces naturels sensibles (haies, zone humide, gîtes).

À travers ce projet, la commune de Vailhauquès concrétise la fin du « tout pavillonnaire » et un nouveau mode d'« habiter sans s'étaler ».

Pour répondre à ces objectifs, l'OAP « Les Combals » fixe les principes d'aménagement suivants :

- une compacité des emprises bâties (ce qui sous-entend des formes urbaines mêlant logements intermédiaires et petits collectifs) ; à l'échelle de la zone, le bâti représente à peine 25 % de l'emprise foncière ;
- un retrait important du bâti en façade sur la route de Montarnaud ; il permet d'intégrer une contre-allée, des aires de stationnement et des plantations ; l'implantation « en peigne » des bâtiments permet de ménager des coupures visuelles vers la plaine et le grand paysage depuis la route ;
- un fonctionnement hydraulique tirant profit des pentes et des écoulements naturels existants ; les noues et fossés d'écoulement sont aériens ;
- des poches de stationnement suffisamment dimensionnées (stationnement privatif et stationnement collectif) ;
- un maillage de cheminements « doux », du Sud au Nord entre le chemin de Lacoste et la rue des Amandiers (via une passerelle franchissant le ruisseau des Combals), d'Ouest en Est entre la route de Montarnaud et la plaine des Combals ;
- la création d'un espace public central, au débouché de la passerelle piétonne et à la croisée des chemins ;
- la préservation des arbres existants les plus remarquables et des haies ;
- la création d'un espace tampon végétalisé en limite Est du quartier ; cet espace intègre la voie piétonne, les aménagements hydrauliques et une haie anti-dérive assurant la protection des habitants vis à vis des éventuelles nuisances d'origine agricole ;
- un espace destiné à accueillir des jardins nourriciers, en bordure Nord-Est du quartier rive gauche du ruisseau des Combals ;
- la protection des milieux écologiquement sensibles (zone humide associée au ruisseau de la Plaine, haies, gîtes et refuges à reptiles, tas de pierres, etc).

20. Principes d'aménagement



5 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

Les incidences de la modification du PLU résultent exclusivement des projets d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU « Champ de Roger » et « Les Combals ».

5.1 Incidences sur le fonctionnement hydraulique

Les deux projets envisagés sur les zones « Champ de Roger » et « Les Combals » prévoient des franchissements piétonniers de cours d'eau (ruisseau du Valada pour la zone « Champ de Roger » et ruisseau des Combals pour la zone « Les Combals »). Ces franchissements sont prévus afin d'optimiser le maillage de cheminements douxdans l'enveloppe urbaine et d'inciter les habitants à opter, pour les trajets de courte distance, à des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.

Dans les deux cas, le franchissement des cours d'eau est contraint par la **zone rouge du PPRI** approuvé en mars 2001. Les ouvrages prévus (passerelles piétonnes) devront être étudiés soit en simple passage à gué, soit en tant qu'équipement d'intérêt général et sous réserve que leur implantation hors du champ d'inondation soit techniquement irréalisable.

La réalisation d'une étude hydraulique sera imposée qui devra définir les incidences des ouvrages sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de mises en sécurité de l'équipement d'intérêt général envisagé.

La question de la gestion de l'eau devra être centrale dans la conception du projet prévu en zone 1AU4 (« Les Combals »). Il s'agit de préserver un maximum de sols perméables afin de limiter les volumes de rétention nécessaires. Les ouvrages hydrauliques (noues et bassins paysagers) seront à faibles pentes. La réalisation de bassins de rétention à forte pente et grillagés sera interdite.

5.2 Incidences sur l'environnement et la biodiversité

Ce chapitre renvoie intégralement aux pièces IIb et IIc du dossier.

5.3 Incidences de l'urbanisation future sur le paysage

5.3.1 L'urbanisation de la « dent creuse » de Champ de Roger

En l'état actuel, le site de « Champ de Roger » constitue un vaste espace naturel au milieu de l'urbanisation. Cette « trouée » permet des vues sur le paysage environnant (en particulier sur les collines boisées surplombant le centre ancien de Vailhauquès). L'urbanisation du site aura pour effet de fermer partiellement les vues sur le grand paysage, en particulier depuis la rue du Mas Castel qui sera bordée par la future résidence séniors et par les logements intermédiaires.

5.3.2 L'urbanisation des Combals

Le projet va sensiblement modifier les perceptions visuelles en entrée et sortie de ville depuis la route de Montarnaud (RD111). Toutefois, cette transformation du paysage en entrée de ville sera positive du fait :

- de la composition urbaine et paysagère du projet offrant une image de qualité,
- de la création d'une nouvelle façade urbaine qui sera adoucie par le retrait important des constructions, par le maintien d'une végétation en bordure de la voie et par un épannelage du bâti évitant les grands pans de façades linéaires (implantation des bâtiments en peigne).

Cette transformation qualitative de l'entrée de ville devra s'accompagner d'une requalification de la route départementale en boulevard urbain.

Le parti d'aménagement propose une hauteur maximale à R+2. Cette hauteur est justifiée car elle permet d'intégrer le stationnement dans les volumes bâtis (en RdC). Le projet prévoit de varier le volume des constructions afin d'assurer une intégration paysagère optimale.

Le traitement paysager et environnemental de la zone tampon entre les futurs logements et la zone agricole à l'Est devra être particulièrement soignée. Pour cela, les haies existantes seront préservées. L'espace tampon intègrera les cheminements doux et la gestion du pluvial.

Coupe de principe (limite Ouest RD)



Coupe de principe (limite Est zone A3)



5.4 Incidences de l'urbanisation future sur la circulation et sur les déplacements

5.4.1 Sur la circulation automobile

■ Zone des Combals

Les 60 logements prévus entraîneront une augmentation de la circulation automobile sur l'axe de la RD111 (route de Montarnaud). En entrée/sortie et notamment lors des flux pendulaires, la circulation sur cet axe se reporte principalement sur la rue des Sorbiers, la rue des Micocouliers et la rue de l'Espandidou jusqu'au carrefour du centre commercial sur le chemin Neuf (route de Bel-Air et de Montpellier).

Deux accès principaux sont prévus depuis la RD111 (route de Montarnaud). Ils seront conçus pour accompagner la transformation future de la route en boulevard urbain. **Une étude pour définir le dimensionnement des accès sur la RD111 sera réalisée en phase pré-opérationnelle**.

À l'intérieur du quartier, les circulations automobiles sont concentrées sur la contre-allée aménagée en bordure de la route de Montarnaud.

■ Zone du Champ de Roger

Les logements prévus entraîneront une augmentation de la circulation automobile sur les voies ceinturant la zone : rue du Mas Castel et rue des Rossignols. À partir de ces voies, le trafic se reporte principalement sur carrefour du centre commercial sur le chemin Neuf (route de Bel-Air et de Montpellier).

Les circulations automobiles à l'intérieur du quartier sont réduites au minimum afin de préserver la tranquillité et la sécurité des habitants dans leurs déplacements à pied ou à vélo.

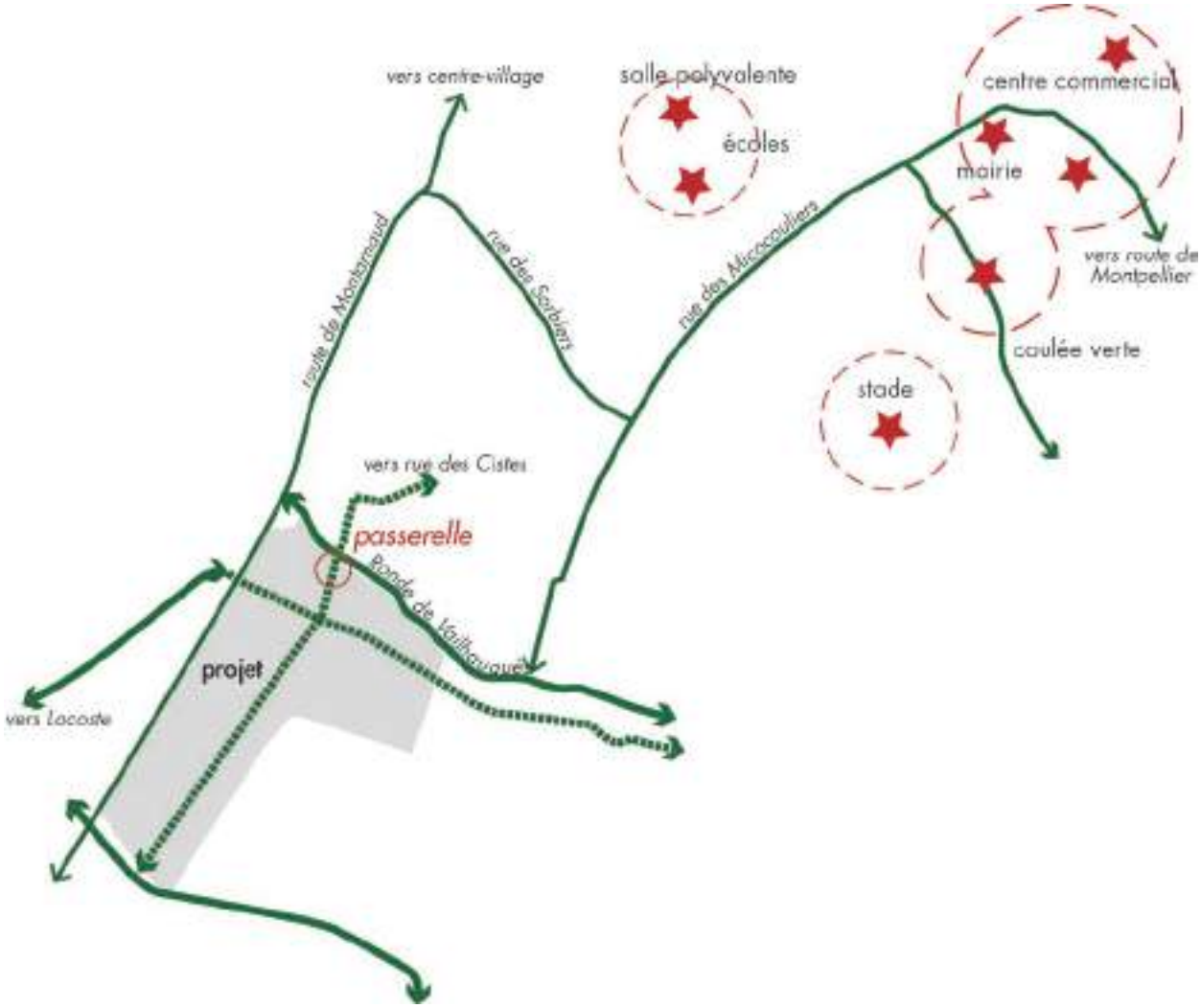
5.4.2 Sur les déplacements doux

■ Zone des Combals

Le projet est connecté via une passerelle au cheminement piétonnier existant en bordure Nord de la zone (« ronde de Vailhauquès » située en rive gauche du ruisseau des Combals). Au-delà, une liaison piétonne existe entre la rue des Amandiers et la rue des Cistes. Elle pourrait se prolonger ensuite via la rue des Sorbiers vers la rue des Micocouliers et la rue de l'Espandidou (équipées d'une voie douce en site propre) jusqu'au Nouveau Centre.

Des liaisons piétonnes et cyclables seront également possibles vers la RD111 qui à terme devrait être requalifiée en boulevard urbain. En l'état actuel, au droit du futur quartier, la route de Montarnaud n'est aménagée qu'avec un trottoir très étroit. La création d'une desserte piétonne en site propre, entre le futur quartier et le centre-ville, semble donc pertinente.

21. Le projet des Combals dans le réseau de liaisons douces



■ Zone du Champ de Roger

Le projet est connecté via une passerelle au cheminement piétonnier existant en rive gauche du ruisseau du Valada. Une connexion piétonne vers le centre commercial est également prévue.

5.5 Incidences de l'urbanisation sur la dynamique communale

La population nouvelle attendue avec l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU « Champ de Roger » et « Les Combals » est d'environ **220 habitants**, soit un accroissement d'environ 8 % de la population communale actuelle.

Afin de maîtriser les effets de cet accroissement de la population sur les équipements urbains, il est prévu que la réalisation des programmes de logements soit phasée comme suit :

- pour la zone 1AU3 « Champ de Roger »
  - o phase 1 résidence séniors à l'horizon 2026
  - o phase 2 après 2028 ;

- pour la zone 1AU4 « Les Combals »
    - 3 phases échelonnées sur 5 ans à partir de 2028.

5.6 Adéquation entre les besoins liés à l'urbanisation future et les capacités en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable

5.6.1 Sur les équipements d'assainissement

- *les réseaux*

Dans l'emprise de la zone 1AU3a « Champ de Roger », une extension de réseaux avec création d'un poste de relevage sera nécessaire pour desservir de la zone.

Les réseaux existants en PVC DN 200 mm le long de la route de Montarnaud, du ruisseau des Combals et de la rue du Mas Castels sont suffisamment dimensionnés pour recevoir les effluents supplémentaires liés à l'urbanisation de la zone 1AU4 « Les Combals ».

- *les besoins induits par les ouvertures à l'urbanisation*

Considérant l'évolution démographique induite par l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, celle-ci représente environ **300 équivalents-habitants (EH)** supplémentaires à traiter au niveau de la station d'épuration. On considère en effet 3 EH/logement supplémentaires répartis sur les deux zones 1AU3 et 1AU4.

En prenant comme hypothèse 300 EH liés aux deux projets d'aménagement, la station d'épuration passera de 68 % à 75 % de sa capacité nominale de traitement.

- *dimensionnement de la STEP*

La station d'épuration de Vailhauquès est exploitée en délégation de service public par la SAUR jusqu'en 2028. Les caractéristiques de la station d'épuration sont les suivantes :

La station d'épuration en service depuis 1995 est une station de type boues activées de 4000 EH.
Les capacités nominales sont :
- Capacité nominale journalière : 4000 EH,
- Capacité de traitement nominale en DBO5 : 240 kg DBO5/j,
- Débit moyen journalier : 640 m3/j,
- Débit de référence : 770 m3/j

La station fonctionne suivant le principe du lagunage tertiaire de désinfection bactériologique (2 lagunes en série couvrant une superficie totale estimée d'environ 4 540 m^2).

- *suivis bactériologiques récents*[9]

Les récents suivis bactériologiques en sortie de lagune montrent un non-respect des prescriptions de l'arrêté de rejet pour les paramètres « Entérocoque » et « E. COLI » (< 10 000 N/100 mL) en 2024 et 2025. Toutefois, le suivi du milieu récepteur montre globalement qu'il n'y a eu pas ou peu d'impacts des rejets non conformes de la lagune sur le milieu récepteur de la Mosson.

En 2022 et 2023, l'ensemble des mesures de rejet ont été conformes. En 2020 et 2021, des dépassements ont également été observés lors d'évènements pluvieux exceptionnels ayant entraînés un by-pass vers la lagune.

Le tableau ci-après montre la **synthèse des résultats bactériologiques sur 5 ans** :

[9] D'après la note de synthèse réalisée par la SAUR en mars 2026

Année	Conformité bactériologique	Pluviométrie associée	Déversement A5 vers lagune	Impact MR la Mosson	Commentaire et explication
2020	NC 05/08/2020 – E.COLI	OUI	NON	Pas d'analyses	-
2020	NC 05/09/2020 Entérocoque et E.COLI	OUI	NON	Pas d'analyses	-
2021	NC 05/09/2021 – E.COLI	Faible	OUI 2 m3	Pas d'analyses	Surverse vers la lagune
2022	OK				CONFORME
2023	OK				CONFORME
2024	NC 05/01/2024 Entérocoque et E.COLI	Faible	NON	NON	-
2024	NC 06/08/2024 – E.COLI	Faible	NON	NON	-
2024	NC 05/09/2024 – E.COLI	OUI	NON	LEGER et seulement pour Entérocoque	-
2024	NC 07/10/2024 – E.COLI	OUI	NON	NON	-
2025	NC 06/08/2025 – E.COLI	Faible	NON	OUI	-
2025	NC 08/09/2025 - E.COLI	Faible	NON	Pas d'analyses	-

Les résultats bactériologiques montrent que les dépassements sont souvent associés à de la pluviométrie, voire à une saisonnalité (mois de janvier et mois d'aout à septembre). Ces dépassements ne sont pas systématiquement consécutifs à un déversement d'eaux usées vers la lagune et il n'y a le plus souvent pas d'éléments d'exploitation pouvant être mis en évidence pour expliquer ces dépassements. Ils peuvent être le témoin d'un départ de boues vers les lagunes (dépassement des capacités hydrauliques de l'installation, impact du fonctionnement dégradé pendant l'année 2025, etc).

Il n'y a pas toujours d'impact résultant sur le milieu naturel de la Mosson et la station est conforme sur les autres paramètres physico-chimiques.

- *évolution de la charge organique*[10]

Capacité Nominale	Organique en kg/jour de DBO5	Hydraulique en m³/jour	Q Pointe en m³/heure	Equivalent habitant
Temps sec	240	640	65	4 000
Temps pluie		770	100	
Débit de référence	770 m³/j			

Charge entrante en DBO5 maximale (année 2020)	145,22 kg/jour	2 420 eq. Hab.
Charge entrante en DBO5 maximale (année 2021)	143,98 kg/jour	2 400 eq. Hab.
Charge entrante en DBO5 maximale (année 2022)	123,2 kg/jour	2 053 eq. Hab.
Charge entrante en DBO5 maximale (année 2023)	176,85 kg/jour	2 948 eq. Hab.
Charge entrante en DBO5 maximale (année 2024)	157,56 kg/jour	2 626 eq. Hab.
Charge entrante en DBO5 maximale (année 2025)	301,84 kg/jour	5 031 eq. Hab.

L'augmentation des charges organiques reçues en entrée d'installation sont en nette augmentation pour l'année 2025 dépassant la capacité de traitement de la station.

Le taux de charge maximum en entrée de la STEP observé sur les résultats des bilans 24h de 2025 interpelle car, à ce stade, aucun évènement connu n'explique ce doublement de la charge entrante maximum par rapport aux 5 années précédentes. En 2025, 3 bilans présentent une forte charge entrante (04/02/25, 16/11/25 et 24/11/25) alors que les 9 autres ont des valeurs cohérentes avec celles des années précédentes.

La moyenne annuelle de la charge annuelle en DBO5 en 2025 (134,2 kg/j) est elle aussi en augmentation par rapport à 2024 (99,4 kg/j) mais dans une proportion moindre (+35%). Cette moyenne est identique à celle de 2024 en retirant les résultats des 3 bilans à forte charge mentionnés ci-dessus.

On peut néanmoins noter que de nombreux bilans 24h programmés en 2025 sur le 2ème semestre (11/13) n'ont pu être effectués en raison de dysfonctionnement sur les préleveurs (fiche de dysfonctionnement transmis à la

[10] D'après la note de synthèse réalisée par la SAUR en mars 2026

DDTM le 28/07/25). Cela a donc pu avoir un impact sur les résultats comparatifs entre 2025 et les années précédentes.

Les 2 premiers bilans 24h de 2026 (06/01/26 et 04/02/26) ont des résultats respectifs de 138 kg/j et 68 kg/j, soit une moyenne de 103 kg/j, proche de la moyenne de 2024.

- *évolution de la charge hydraulique*[11]

Percentile 95 (2022)	673 m^3/j
Percentile 95 (2023)	763 m3/j
Percentile 95 (2024)	825 m^3/j
Percentile 95 (2025)	965 m^3/j

Les charges hydrauliques sont en constante augmentation au fil du temps et dépassent depuis 2024 la capacité de traitement de la station 770 m3/j (jusqu'à 125% de la charge nominale en 2025). Cela s'explique par un réseau d'assainissement non strictement séparatif et fortement impacté par l'apport d'eaux claires parasites.

- *programme d'actions à court terme proposé par la SAUR*[12]

La SAUR propose la mise en œuvre dans un 1er temps d'un plan d'actions à court terme pour améliorer les résultats des analyses bactériologiques dès 2026 et ainsi viser la conformité bactériologique du rejet en sortie de lagunage.

Action	**Objectif**	**Échéance**
Bathymétrie des lagunes	Identifier le taux de charge de chacune des lagunes pour définir les besoins de curage	juin 2026
Suppression des lentilles d'eau qui se développe sur les lagunes	Favoriser l'abattement de la flore bactériologique dans les lagunes en permettant l'action des UV	démarrage au second trimestre 2026
Renforcement du suivi bactériologique en ajoutant des analyses en sortie STEP, avant lagunage	Évaluer l'impact du lagunage sur l'abattement de la flore bactérienne	à partir du bilan 24H d'avril 2024
Évaluation de la pertinence et de la performance du système de désinfection existant avant	Bénéfices / risques (THM) du système de désinfection et analyse des raisons de la mise hors service	juin 2026

- *travaux prévus dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées de la CCGPSL*

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées prévoit à court terme le curage des lagunes de la station d'épuration. À plus long terme (2035), le SDA prévoit la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

5.6.2 Sur les capacités d'alimentation en eau potable

■ Besoins en eau potable

Selon les données issues du SDAEP, la consommation était de 215 096 m3/an en 2022 soit 589 m3/j avec un débit moyen journalier de 993 m3/j la semaine de pointe.

Pour 100 logements supplémentaires attendus, les besoins en eau potable des deux zones d'aménagement représenteront :

- un volume journalier: 48 m3/j (considérant 160 L/j/habitant et 3 habitants/logement),

[11] D'après la note de synthèse réalisée par la SAUR en mars 2026
[12] D'après la note de synthèse réalisée par la SAUR en mars 2026

- un volume journalier moyen la semaine de pointe 81,6 m3/j (Coeff de pointe 1,7 SDAEP),
- un débit de pointe horaire le jour de la semaine de pointe de 6,1 m3/h (Coeff de 1,8 SDAEP).

Les besoins en eau journaliers seront portés à 637 m3/j (589 + 48 m3/j) et à 1074,6 m3/j (993 + 81,6 m3/j) la semaine de pointe.

■ Ressource en eau disponible

La commune de Vailhauquès est alimentée par l'import en eau potable de la source du Lez dont la convention de vente en gros avec la métropole de Montpellier fixe un volume maximal journalier de 12 340 m3/j.

En 2025, le volume maximal d'import d'eau était de 11 174 m3/j avec une moyenne de 8 189 m3/j sur la période estivale.

Considérant l'augmentation du volume journalier engendré par le projet (81,6 m3/j pendant la semaine de pointe), la ressource en eau sollicitée en période estivale restera inférieure au volume maximum autorisé. En complément, la mise en service attendue de la station de pompage et de traitement du « Redonel » à l'horizon 2027 alimentera la commune et garantira les besoins en eau du projet.

■ Capacité des ouvrages d'eau potable existants

La distribution d'eau potable sur la commune est assurée par le réservoir de « Closcas » situé sur la commune de Murles (1 500 m3) et par le réservoir de Vailhauquès {300 m3).

Les deux projets d'aménagement seront alimentés en eau potable par le réservoir de « Closcas » d'une capacité de 1 500 m3. Considérant un volume en eau des besoins futurs de la semaine de pointe de 1 074,6 m3/j, le réservoir aura encore une autonomie suffisante.

Les réseaux de distribution d'eau potable de diamètre 150 mm présents route de Montarnaud (secteur « Les Combals »), chemin des Rossignols et chemin du Mas Castel (secteur « Champ de Roger ») sont suffisamment dimensionnés pour assurer la desserte des deux zones à urbaniser. Ils pourront faire transiter le débit journalier porté à 1 074,6 m3/j (+81,6 m3/j), soit un débit horaire de 76,1 m3/h pendant la semaine de pointe.

5.6.3 Conclusions

Les réseaux de collecte des eaux usées existants en DN200 au droit des deux zones d'aménagement sont suffisamment dimensionnés pour acheminer 300 EH supplémentaires issus des zones à urbaniser des « Combals » et de « Champ de Roger ». Dans le secteur de « Champ de Roger », un poste de relevage devra être crée dans l'emprise du projet pour pouvoir se raccorder au réseau gravitaire existant.

En matière de traitement des eaux usées, les charges polluantes supplémentaires attendues par la création des deux zones d'aménagement feront passer le taux de remplissage de la station d'épuration communale de 68 % à 75 % de sa capacité nominale.

Un plan d'actions à court terme sera mis en œuvre afin de viser la conformité bactériologique du rejet en sortie de lagunage.

Concernant la ressource en eau potable, la capacité de production de l'import du Lez sera encore en mesure de garantir les besoins en eau du projet avec un volume de réservoirs existants suffisant.

En complément, la mise en service attendue de la station de pompage et de traitement du « Redonel » à l'horizon 2027 alimentera la commune et garantira les besoins en eau du projet.

En termes de distribution, les réseaux d'eau potable existants en DN150 sont suffisamment dimensionnés.

Cette note a été établie avec une hypothèse de remplissage de 3 EH/habitation projetée. Il conviendra à la commune et aux aménageurs d'affiner ces données de population afin d'ajuster la présente analyse.

6 TABLEAU DES SURFACES

ZONES	PLU approuvé de 2017 avec modification n°2 et révision allégée n°1		PLU modification n°3	
PLU/POS	superficie (ha)	% (arrondi)	superficie (ha)	% (arrondi)
UA	3,8		3,8	
UD	124,6		124,6	
UE	26,6		26,6	
total zones U	155,0	10	155,0	10
1AU	7,2		11,9	
1AUE	17,3		17,3	
Total 1AU "non bloquées"	24,5	2	29,2	2
2AU	10,9		0	
Total 2AU "bloquées"	10,9	1	0	0
Total zones AU	35,4	2	29,2	2
A	605,5	37	611,0	38
dont A1	182,5		182,5	
dont A2	206,5		206,5	
dont A3	213		218,6	
dont A4	3		3	
N	824,6	51	825,3	51
dont N1	558,5		559,2	
dont N2	260,4		260,4	
dont N3	3		3	
dont N4	2,7		2,7	
Espaces boisés classés (EBC)	303,0		303,0	
SUPERFICIE COUVERTE	1617		100 %	