décembre 2016

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



I.

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

mairie de Vailhauquès
Place de la Mairie
34 570 Vailhauquès

tél : 04 67 84 40 70
fax : 04 67 84 45 88
mairie.vailhauques@wanadoo.fr

agence Krépis
13, rue Terral
34 000 Montpellier
tel : 04 99 06 01 59

krepis@wanadoo.fr
www.krepis.fr

Liste des cartes et schémas

1. Présentation du territoire communal (sur fond IGN SCAN 25)
2. La trame verte et bleue du territoire
3. Les limites du développement urbain
4. Le développement économique du territoire
5. Les grandes orientations pour les espaces agricoles
6. Le projet de développement du village
7. Le schéma d'organisation et de hiérarchisation du réseau de voiries (voiries structurantes)
8. Le projet urbain du Nouveau Cœur de Village : esquisse d'aménagement

Sommaire

Ce PADD a été débattu en conseil municipal en date du 29 novembre 2012. Quelques corrections et ajustements mineurs ont été apportées en mai 2014.

Suite à l'enquête publique et afin de prendre en compte les observations des services de l'État et du commissaire-enquêteur, le PADD a été modifié sur les points suivants :

- nouvel objectif de production de logements fixé à 500 (contre 420 logements au PLU arrêté) tenant compte du taux de croissance démographique retenu (+ 1,8 %/an) et des nouveaux besoins liés au desserrement des ménages ;
- part des logements devant être réalisés dans le tissu urbain existant augmentée à 50 % afin de limiter la consommation d'espace ;
- diminution des extensions urbaines du village à 13 hectares (contre 17 hectares prévus au PLU arrêté) ;
- réduction de la zone prévue pour l'extension de l'ÉCOPARC de Bel-Air ;
- suppression du secteur agricole identifié en "préservation pour un développement urbain futur à long terme" dit de "La Joncasse".

En conséquence, les illustrations n°3, 4, 5, 6 et 7 du PADD sont modifiées.

Ces modifications ne remettent pas en cause les grandes orientations du PADD.

introduction 5

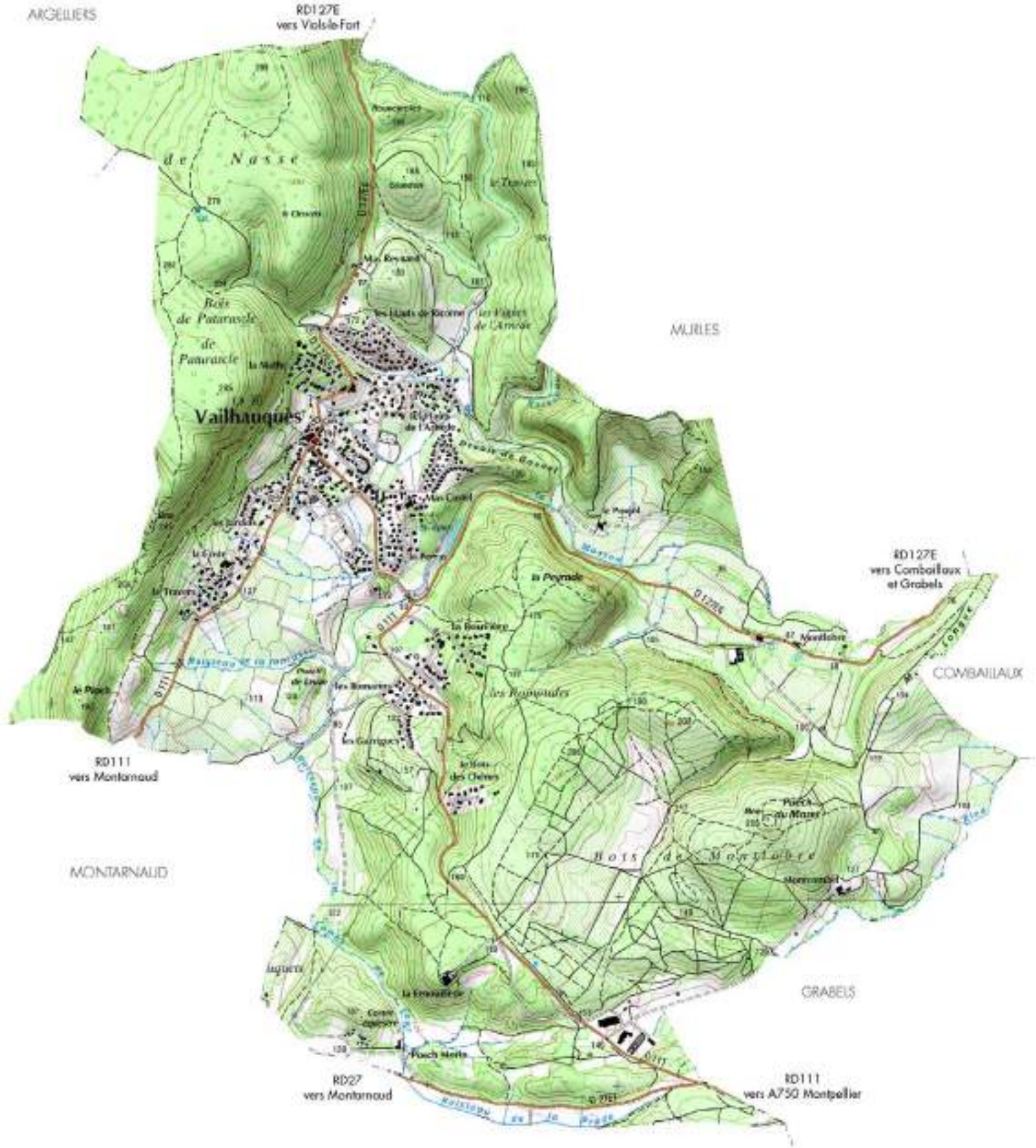
quels enjeux pour quel projet ? 7

Orientation n° 1 11

Orientation n° 2. 19

Orientation n° 3. 25

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



Introduction

En référence aux dispositions de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vailhauquès doit comprendre un **Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD).**

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain." (art. L.123-1-3 du code de l'urbanisme)

Ainsi, le **PADD** exprime **les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune.** C'est un document prospectif et politique. Il définit des grandes orientations qui sont retranscrites dans le règlement du PLU.

Le PADD est la "clef de voûte" du PLU.

Le PADD doit répondre aux **grands objectifs du développement durable**. Il s'agit donc "*(...) de satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)*" (Sommet de la Terre - Rio de Janeiro, 14 juin 1992). Pour cela, le PADD doit s'inscrire dans les trois grands principes de base énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

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

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

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation

de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Lexique des abréviations utilisées

LIEN : liaison intercantonale d'évitement nord de l'agglomération de Montpellier

PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondations

PPRMT : plan de prévention contre les risques de mouvements de terrain

PRL : parc résidentiel de loisirs

SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SCOT : schéma de cohérence territoriale

STEP : station d'épuration

ZAE : zone d'activité économique

ZAC : zone d'aménagement concerté

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

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

Quels enjeux pour quel projet ?

Le diagnostic communal a permis d'identifier les **forces** et les **faiblesses** du territoire communal, ainsi que les différentes **contraintes**, **risques** et **nuisances** qui peuvent influencer la dynamique communale.

Vailhauquès est, à plusieurs titres, une commune atypique. Elle a connu un développement considérable dynamisé à la fois par sa situation à proximité de Montpellier, en troisième couronne d'agglomération, et par les extravagances du premier POS qui prévoyait une population de 10 000 habitants sur près de 550 hectares de zones urbanisables. En 30 ans, Vailhauquès a connu un double processus d'éclatement et d'étalement urbain ; la géographie communale, reliefs abrupts et zones à risques, n'a pas facilité cette profonde mutation : des hameaux d'origine (Lacoste, la Rouvière, Mas Castel, la Mathe) au village et du village au bourg.

Aujourd'hui, Vailhauquès est à la recherche d'une identité ; pour celà, elle se tourne vers son territoire qui présente d'indéniables atoûts écologiques, patrimoniaux et paysagers. Abandonnant progressivement sa ruralité, Vailhauquès a entamé depuis maintenant 10 ans (avec l'approbation du POS en 2002) une phase de densification et de restructuration de son tissu urbain avec la recherche d'un "nouveau centre" autour de l'actuel centre commercial du Salet. Ce processus actuel, encore timide et freiné par les blocages fonciers, est bien sûr reconduit dans le cadre du nouveau PLU.

Le diagnostic a révélé bon nombre d'enjeux contradictoires : une situation géographique qui rend la commune potentiellement très attractive face aux facteurs limitants du territoire. Içi, la géographie impose des choix de développement modestes qui peuvent être en décalage avec certains enjeux intercommunaux.

De même, le constat d'une fragilisation (mitage) des espaces naturels et agricoles et la volonté de protéger ces espaces face à la nécessité de créer une nouvelle dynamique agricole. Içi, le réinvestissement agricole impose des choix de transformation du territoire qui peuvent être contradictoires avec des objectifs de protection.

• *Les attentes et les choix des élus*

Parmi les différentes stratégies de développement étudiées, les élus ont porté leur choix sur un **scénario équilibré** basé sur :

- un compromis entre développement urbain et contraintes du territoire (dans la continuité des objectifs du POS approuvé),
- la prise en compte des facteurs limitants vis à vis de l'acroissement de la population (capacité de la station d'épuration à 4 000 équivalent-habitants, équipements scolaires, etc),
- la poursuite de la dynamique démographique actuelle (+ 1,8 % de croissance annuelle prévue) ce qui amènerait la commune à une population d'environ **3 500 habitants à l'horizon 2030**,
- une réponse adaptée aux besoins en logements (y compris en logements locatifs sociaux qui seront imposés dans le cadre du prochain SCOT à 15 % minimum des futurs logements),
- une réponse aux objectifs du Grenelle 1&2 à

savoir la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

En tenant compte du desserrement des ménages, ce scénario équilibré nécessitera la réalisation d'environ **500 logements** dont 50 % au minimum seront issus des capacités existantes en réinvestissement urbain, avec notamment l'urbanisation des "dents creuses" du village et la mobilisation des logements vacants. **Ainsi, les extensions urbaines prévues au PLU sont limitées à environ 13 hectares**.

Ce scénario prévoit également de conserver l'orientation du POS en terme de développement économique avec le maintien du projet de ZAE de Bel-Air. Cette ZAE est en effet considérée comme un espace à enjeu communautaire.

Enfin, ce scénario prévoit l'adaptation et l'amélioration des équipements existants afin de répondre aux besoins de la population future.

• *Les grandes orientations retenues*

Trois grands orientations (ou objectifs) ont été retenues par les élus pour le PADD :

- préserver durablement les richesses écologiques et paysagères du territoire,
- valoriser les potentialités économiques du territoire,
- affirmer l'urbanité vailhauquoise.

les 3 grandes orientations du PADD

1

PRÉSERVER DURABLEMENT LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

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

2

VALORISER LES POTENTIALITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

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

3

AFFIRMER L'URBANITÉ VAILHAUQUOISE

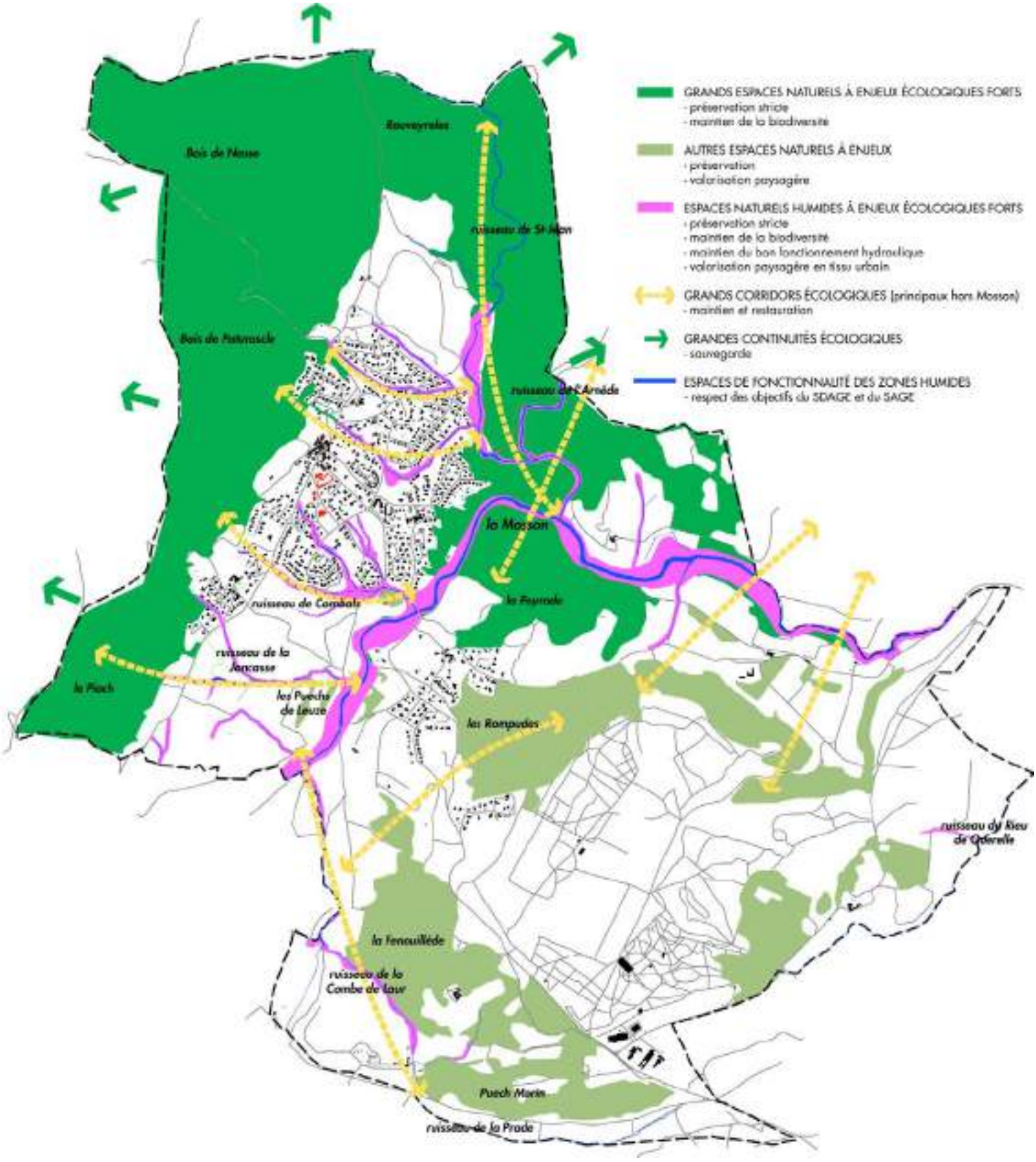
- la requalification des espaces urbains et l'affirmation du "nouveau centre"
- une organisation des déplacements favorisant un "art de vivre" de proximité
- le développement d'une offre diversifiée en logements et en équipements, services et commerces de proximité



orientation n° 1

préserver durablement les richesses écologiques et paysagères du territoire

2. La trame verte et bleue du territoire



1.1. l'identification du socle naturel du territoire : la trame verte et bleue

Cette première orientation constitue le fondement du PADD ; elle découle également des nouvelles dispositions législatives liées aux **lois "Grenelle"** que les élus ont souhaité intégrer au PLU, dans la continuité des objectifs de l'**Agenda 21**. Cette orientation traduit également la volonté des élus d'affirmer une nouvelle identité pour Vailhauquès et de reconnaître le territoire et ses richesses (écologiques et paysagères) comme une valeur-guide fondamentale applicable à l'ensemble des projets.

Les objectifs du PADD s'appuient sur l'**identification de ce qui constitue le socle naturel du territoire : la trame verte et bleue**. La **préservation de la biodiversité** est un objectif majeur du PADD qui s'applique sur la quasi totalité du territoire communal.

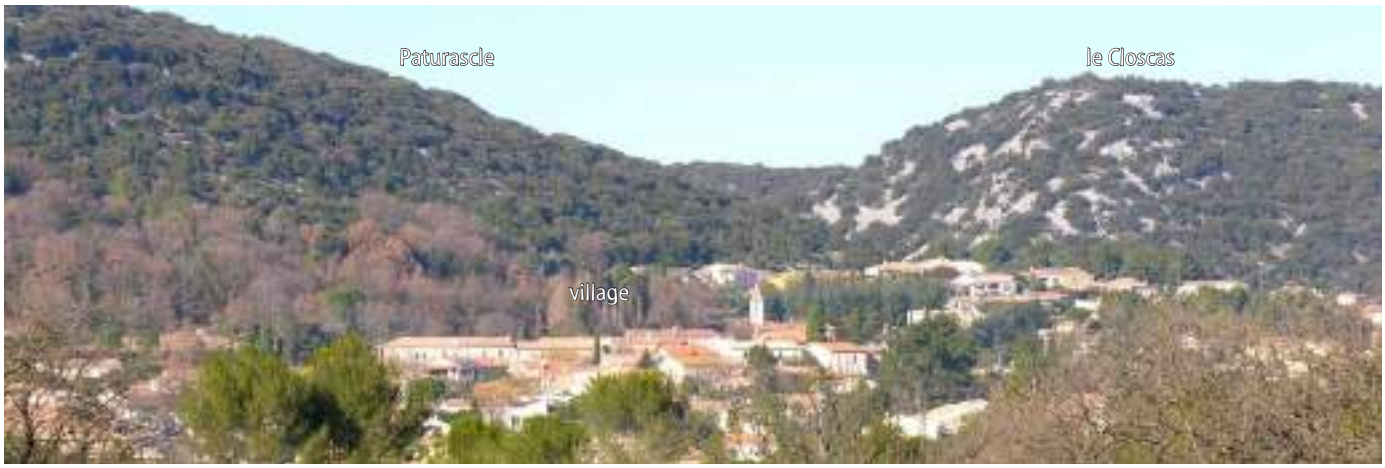
La trame verte et bleue du territoire s'appuie sur :

- les grands espaces naturels à enjeux écologiques forts (Bois de Nasse et de Paturascle, le Pioch, Rouveyroles, l'Arnède, la Peyrade) ; ces espaces qui sont liés ou qui s'inscrivent au sein de grands ensembles naturels reconnus (ZNIEFF) sont à protéger en priorité car ils "concentrent" la biodiversité du territoire ;
- les autres espaces naturels à enjeux (les Rompudes, la Fenouillède, Puech Morin) ; même si ces espaces sont écologiquement moins riches, ils sont à préserver car ils présentent un intérêt paysager de premier plan ;
- les espaces naturels humides à enjeux écologiques forts ; associés aux cours d'eau (la Mosson et ses affluents) et constitués de ripisylves et de prairies, ces espaces sont strictement préservés car ils représentent des corridors écologiques et participent au bon fonctionnement hydraulique du territoire (en référence aux objectifs du SAGE et du SDAGE).

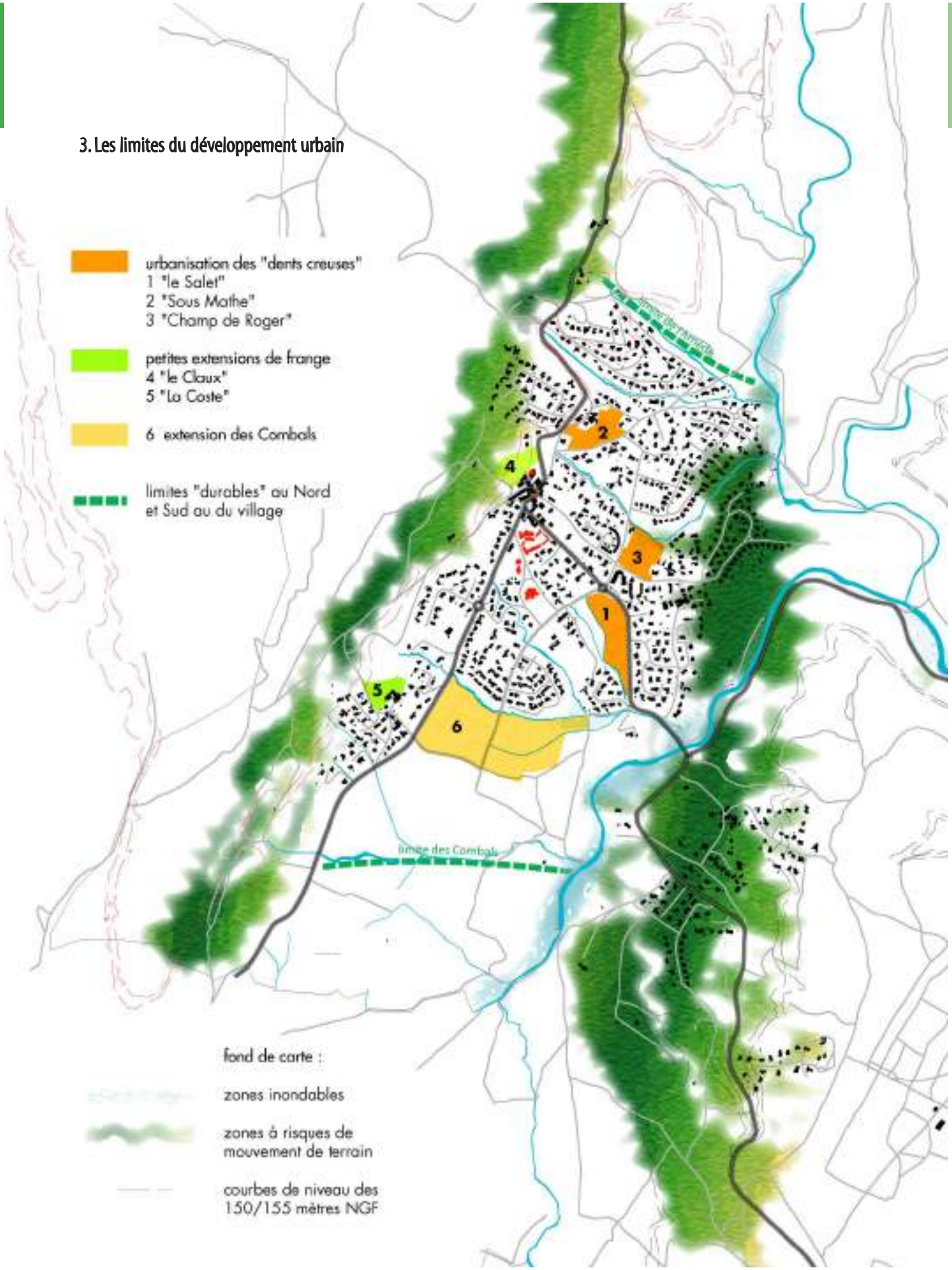
Les **corridors écologiques** identifiés (Combe de Ricome, le Valada, les Combals, etc) seront maintenus en l'état ou restaurés afin d'assurer le déplacement de la faune et de la flore entre les grands espaces naturels. Les **continuités écologiques** de ces grands espaces naturels vers l'Ouest, le Nord et le Nord-Est seront également préservées.

La trame verte et bleue s'appuie également :

- sur les secteurs présentant des risques d'inondations,
- sur les secteurs de valorisation paysagère et de préservation de la nature en milieu urbain (coulées vertes, espaces de loisirs, etc).



3. Les limites du développement urbain



1.2. l'adaptation du développement urbain aux composantes géographiques et paysagères du territoire

Les élus ont fait le choix d'un **développement urbain limité** qui prend en compte les contraintes géographiques et paysagères du territoire (relief, zones inondables, zones à risque de mouvement de terrain). Une part importante des nouveaux logements (40 % au minimum) sera réalisée dans l'enveloppe urbaine existante, ce qui permet de limiter les extensions urbaines.

Par ce choix, le PADD met l'accent sur une **utilisation économe des espaces agricoles**, sur la **préservation des espaces naturels** ainsi que sur la **protection des sites, des milieux et des paysages naturels** (dans le respect des objectifs du développement durable / art. L.212-1 du code de l'urbanisme).

Le développement urbain du village de Vailhauquès s'inscrit à l'intérieur de limites géographiques et naturelles :

- à l'Ouest et au Nord-Ouest, les collines et pentes boisées de Paturascle ; la cote NGF des 150/155 mètres ne sera pas dépassée afin de préserver les vues sur le paysage naturel de Vailhauquès ;
- à l'Est, les collines boisées de l'Arnède et de la Peyrade ; l'urbanisation existante de la Rouvière et du Bois des Chênes sera contenue dans ses limites actuelles (pas d'extension prévue) ;
- au Nord, le ruisseau de l'Arnède qui matérialise la limite de l'urbanisation existante des Hauts de Ricome ;
- au Sud, le ruisseau de la Joncasse ; ce ruisseau matérialise la limite maximale de l'extension possible du village vers la plaine de Montarnaud.

Le PADD identifie trois axes de développement urbain pour le village :

- l'urbanisation des "dents creuses" du Salet, de Sous-Mathe et du Champ de Roger ; chaque "dent creuse" fera l'objet d'une opération d'ensemble ;
- les petites extensions sur les franges du centre-village et du hameau de Lacoste prévues sous la forme d'opérations d'ensemble ; l'extension du Claux intègrera la réalisation d'équipements et d'espaces publics et devra prendre en compte les enjeux paysagers et urbains du site (préservation de la silhouette du vieux-village et de son arrière-plan naturel) ;
- l'extension des Combals ; elle se fera dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

Les espaces compris entre la zone d'extension urbaine des Combals et le ruisseau de la Joncasse resteront agricoles même si à long terme (dans le cadre d'une prochaine révision du PLU), ces espaces pourraient être ouverts à l'urbanisation selon les besoins.

La consommation prévue d'espaces naturels et agricoles représente une surface d'environ 17 hectares correspondant aux zones d'extension (les Combals, la Coste, le Claux). Cette consommation d'espaces est donc mesurée puisqu'elle représente 13 % des zones urbaines existantes du village.

1.3. la préservation des ressources (sols, eau, air, etc)

Cet objectif renvoie à des enjeux territoriaux très élargis, à l'échelle du territoire du SCOT "Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault".

Le PADD de Vailhauquès met l'accent sur l'économie des ressources naturelles et sur la recherche des sources alternatives pour un développement durable du territoire (par exemple l'utilisation de l'eau brute plutôt que l'eau potable pour un usage agricole ou domestique).

Cet objectif est transversal ; il s'inscrit dans le plan d'actions élaboré dans le cadre de l'Agenda 21.

Concrètement, il s'agit de :

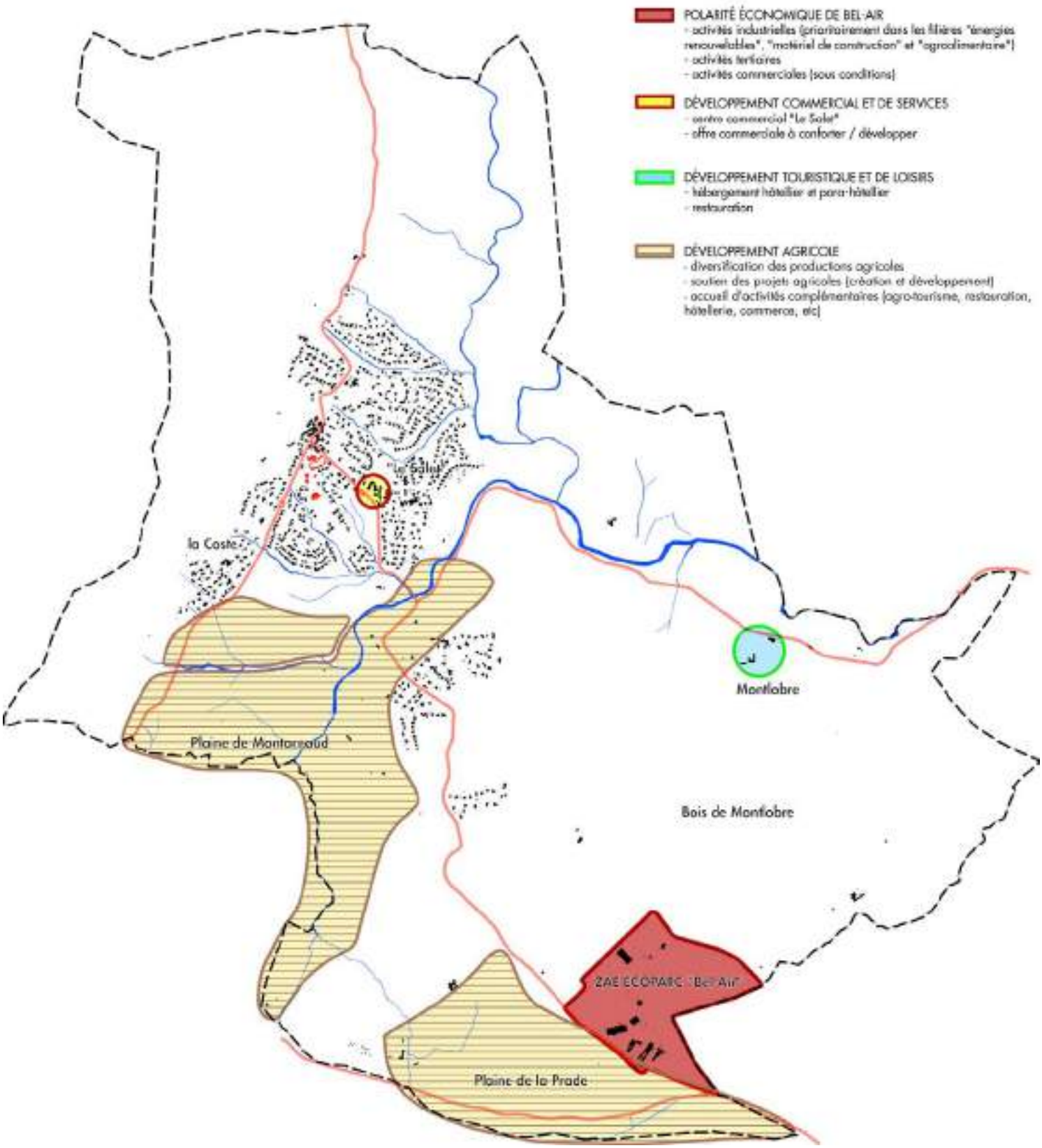
- **proposer un mode de développement urbain moins consommateur d'espace** (cf. chapitre 1.2. précédent) en privilégiant la densification urbaine ; limiter l'étalement urbain permet également de réduire les déplacements automobiles et donc de limiter la consommation d'énergie fossile du territoire ;
- **privilégier les modes de déplacements "doux"** afin de réduire autant que possible l'usage de la voiture (notamment pour les petits trajets) et donc de limiter les émissions de CO2 dans l'atmosphère ;
- **préserver en priorité les espaces agricoles qui offrent un fort potentiel de diversification** (dans la perspective d'une reconversion de l'agriculture communale vers des productions adaptées au marché local / cf. chapitre 2.2. suivant) ;
- favoriser une **utilisation rationnelle et durable des matériaux** (réutilisation des matériaux extraits lors des chantiers de construction), **de l'énergie** (orientation bio-climatique des nouvelles constructions afin d'optimiser leurs performances énergétiques, pénétration des espaces naturels dans les nouveaux quartiers permettant de réguler les températures estivales, etc) et **de l'eau** (raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau brute, utilisation de l'eau pluviale, etc) ;
- **préserver les boisements existants** qui constituent de véritables "poumons verts" et participent aux équilibres écologiques du territoire (cf. chapitre 1.1. précédent).



orientation n° 2

valoriser les potentialités économiques du territoire

4. Le développement économique du territoire



2.1. le renforcement de la polarité économique de Bel-Air

Cette deuxième orientation du PADD répond aux enjeux du territoire communal. Vailhauquès doit profiter de sa situation à proximité de l'A750, du futur LIEN / échangeur de Bel-Air et de la future extension de la ligne 3 du tramway du réseau TAM prévue jusqu'à Naussargues / Bel-Air pour **valoriser un réel potentiel de développement économique**. Les élus sont conscients que la situation géographique de Vailhauquès, aux portes de l'agglomération montpelliéraine, est un atoût pour permettre un développement économique et offrir des emplois aux futurs habitants de la commune. L'objectif est de sortir d'une cette situation de dépendance que connaît la commune actuellement ; **à l'horizon 2030, Vailhauquès pourra offrir 1 emploi pour 1 actif résidant** (1 emploi pour 0,5 actif résidant aujourd'hui).

Cet objectif ambitieux passe par le **renforcement de la polarité économique de Bel-Air**. Toutes les conditions doivent être réunies (maîtrise foncière, accès améliorés à partir de Bel-Air et du futur LIEN, qualité environnementale, services adaptés aux entreprises, etc) pour que cette zone d'activités de 50 hectares environ puisse se développer.

Le projet d'ÉCOPARC de Bel-Air a été lancé dans le cadre d'une ZAC reprise aujourd'hui par la **Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup**. Le projet a été conçu comme un "*espace pour une économie durable, le premier de ce type au sein de l'aire montpelliéraine*" (source : Écoparc Bel-Air, parc d'activités éco-responsable / CCGPSL / juin 2012).

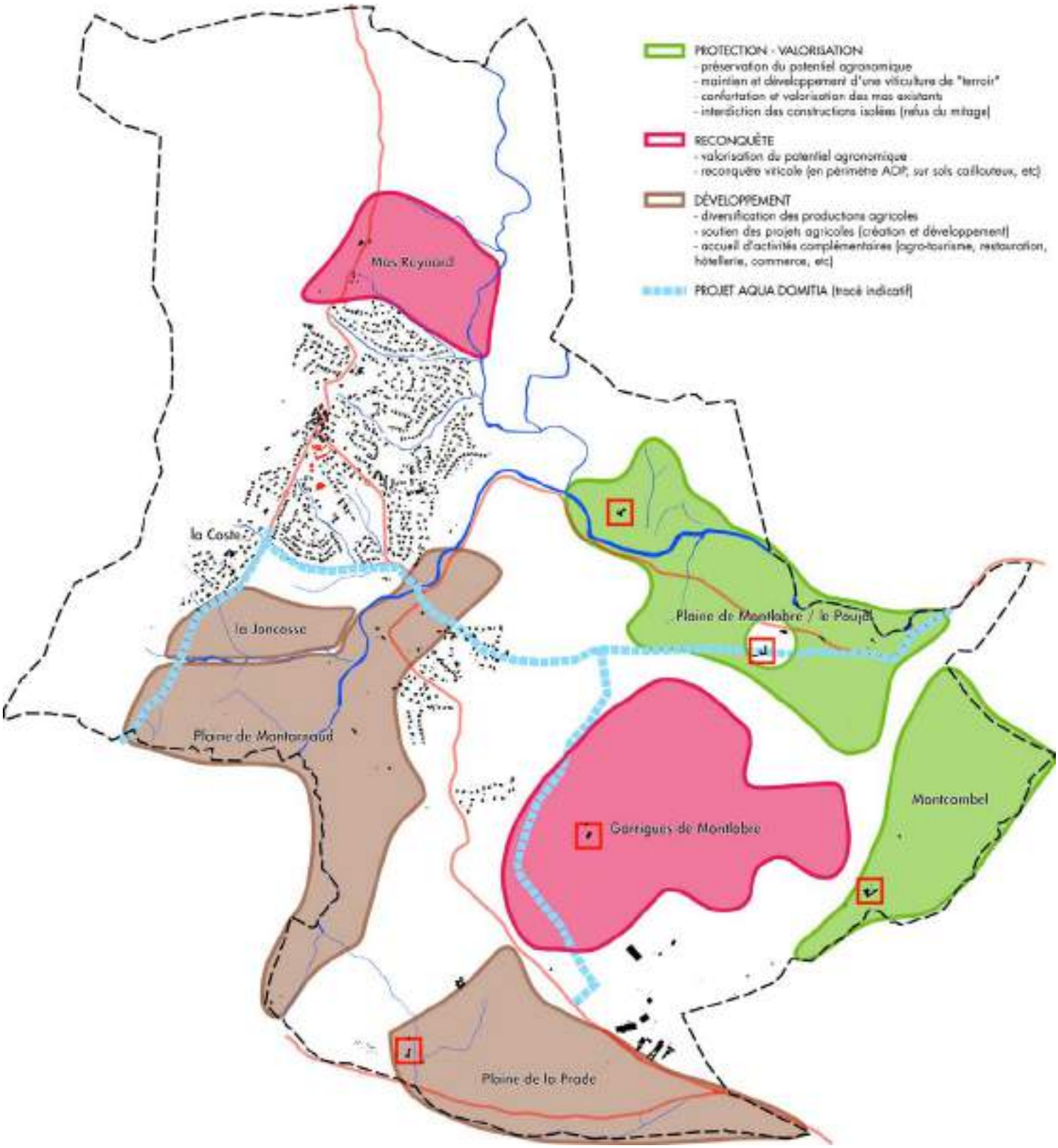
La vocation de l'ÉCOPARC de Bel-Air est tournée vers les activités industrielles et prioritairement dans les filières "énergies renouvelables", "matériel d'éco-construction" et "agro-alimentaire / agro-biotechnologie". Des activités tertiaires (services) et commerciales sont également prévues en complément.

L'ÉCOPARCde Bel-Air offre des équipements et des services adpatés aux besoins des entreprises et des salariés : fibre optique haut débit, réseau électrique permettant l'installation de panneaux photovoltaïques, réseau de gaz, services de restauration et d'hôtellerie, pôle multiservices (crèche, pressing, etc). Ce niveau de services sera maintenu et amélioré.

L'aménagement de l'ÉCOPARC de Bel-Air est structuré autour d'une "coulée verte", véritable poumon de verdure situé au cœur de la zone d'activités. Un réseau de cheminements "doux" (piétons et vélos) permettra de se déplacer à l'intérieur du site.

La réalisation de l'ÉCOPARC sera encadrée afin de minimiser l'impact écologique des projets sur les sols, la végétation et le paysage notamment. Des prescriptions environnementales et paysagères très strictes ont été définies et seront intégrées au PLU.

5. Les grandes orientations pour les espaces agricoles



2.2. le développement d'une nouvelle économie agricole diversifiée et attractive

La commune de Vailhauquès est marquée par une quasi disparition de l'agriculture en tant qu'activité économique. Pourtant, cette activité reste territorialement très présente et marque encore l'identité paysagère de la commune.

Les élus sont conscients des risques qu'entraînerait l'"abandon" de cette activité traditionnelle : la disparition totale de la SAU, l'accélération du mitage (à cause de la pression urbaine) et la fermeture des espaces agricoles qui seraient progressivement colonisés par des espèces végétales invasives. Pour les élus, l'objectif est double ; il s'agit à la fois de **protéger les espaces agricoles existants** (en priorité ceux qui sont dans une dynamique positive et qui offrent le meilleur potentiel agronomique) et de **réinvestir de nouveaux espaces agricoles** pour que puisse se développer une agriculture durable.

Le PADD situe donc clairement les enjeux agricoles sur le plan économique ; cette activité a de bonnes perspectives de développement sur la commune, en particulier si elle s'adapte aux besoins d'un marché local péri-urbain (productions alimentaires) et à la demande touristique.

Les grandes orientations du PADD pour les espaces agricoles ont été définies par secteur géographique, sur la base du diagnostic agricole :

- **protection et valorisation** pour les secteurs de la Plaine de Montlobre / le Poujol et de Montcombel ; sur ces secteurs dans lesquels se développe un remarquable vignoble de terroir autour de grands domaines, l'objectif du PADD est le maintien et la préservation stricte du potentiel agronomique existant ;
- **reconquête** pour les secteurs du Mas Reynard et des Garrigues de Montlobre ; ces secteurs de coteaux offrent un potentiel de premier plan pour le développement d'un vignoble de qualité ;
- **développement** pour les secteurs de la Plaine de Montarnaud et de la Plaine de la Prade ; sur ces secteurs de plaine, le PADD prévoit une diversification des productions agricoles avec le soutien de nouveaux projets agricoles.

Les secteurs de développement et de reconquête pourront bénéficier des futures possibilités d'irrigation avec la réalisation du projet d'irrigation **AQUA DOMITIA**.

La diversification de l'économie agricole s'exprime également par les **possibilités d'accueil d'activités complémentaires** à caractère touristique, commercial (vente directe de la production agricole) ou de services.

Ces nouvelles possibilités données aux exploitations seront strictement encadrées afin de ne pas compromettre la vocation agricole des exploitations et des espaces concernés.

2.3. le développement de l'offre d'hébergement et d'équipements touristiques associés à la valorisation du territoire

De par sa situation géographique (à proximité de l'A750 et aux portes de Montpellier), Vailhauquès se doit de développer une offre de services et d'équipements touristiques. Cet objectif répond également au constat fait à l'échelle du territoire du SCOT d'un manque important de structures d'accueil touristiques alors que la demande est importante.

Le PADD de Vailhauquès identifie deux principaux axes pour un développement touristique et de loisirs :

- dans le cadre des domaines viticoles existants, en particulier le **Domaine de Montlobre**, en complément de l'activité viticole déjà présente autour du site ;
- dans le cadre de la **ZAE de Bel-Air**, en cohérence avec le projet d'ensemble d'ÉCO-PARC et en complémentarité avec les autres activités du parc présentes et futures.

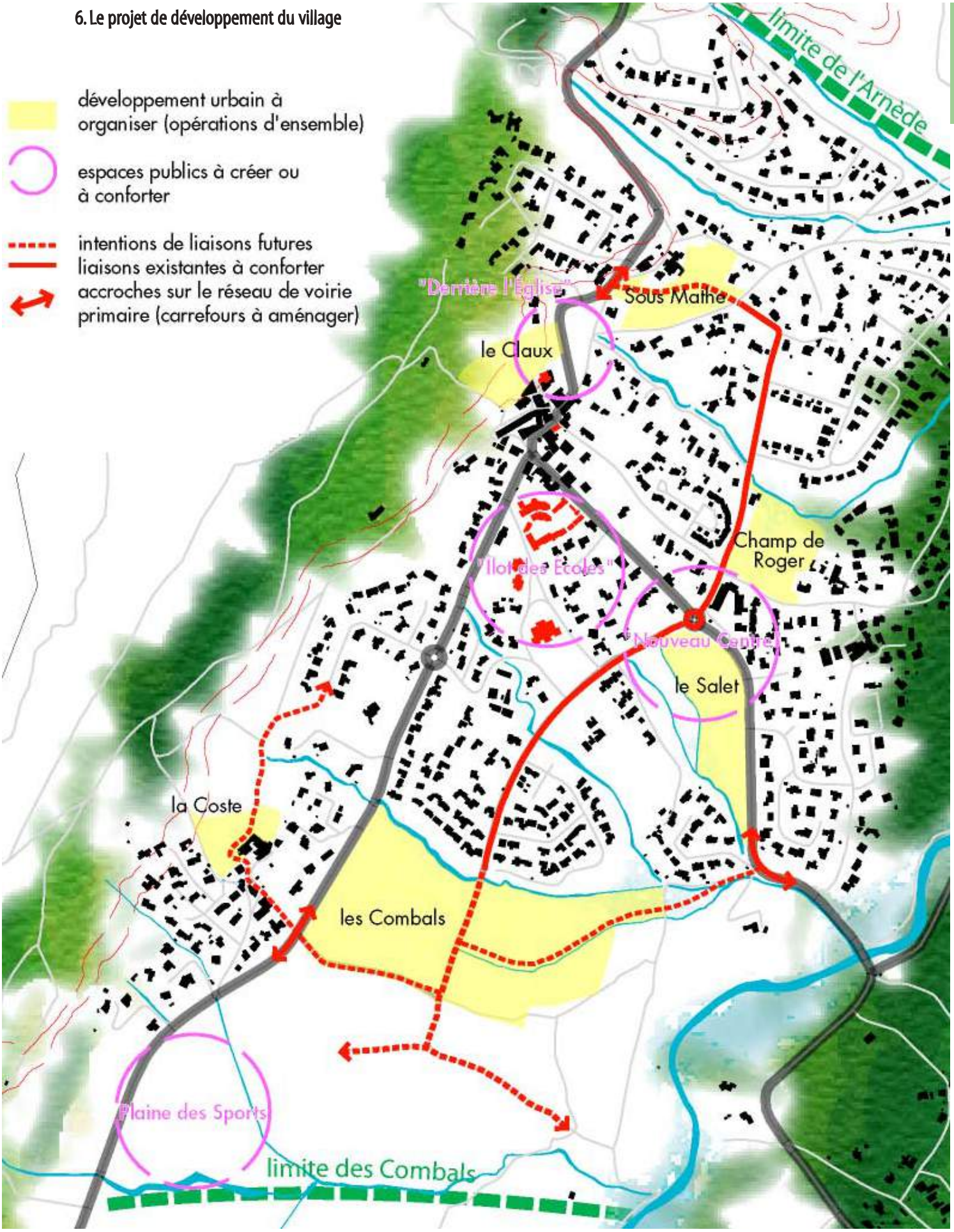
Les projets devront être adaptés à la demande actuelle, c'est à dire qu'ils devront être structurants et de capacité d'accueil suffisante (20 lits au minimum).



orientation n° 3

affirmer l'urbanité vailhauquoise

6. Le projet de développement du village



3.1. la requalification des espaces urbains et l'affirmation du "nouveau centre"

Cette troisième orientation du PADD traduit un objectif majeur pour les élus, celui de **passer du "village rural" au "village urbain"**, c'est à dire de permettre à la fois une valorisation des espaces urbains et la création d'une véritable urbanité villageoise (autour d'un "nouveau centre"). Cette urbanité doit préserver l'image rurale et identitaire de la commune. Vailhauquès revendique l'image d'une commune "verte" au cadre de vie privilégié.

Ainsi, l'évolution souhaitée par les élus pour leur commune est subtile ; elle s'inscrit dans la dimension d'un **village-bourg d'environ 3 500 habitants**. Il n'y aura donc pas de transformation radicale du territoire (comme par le passé) mais une évolution qualitative du cadre de vie.

Le projet de développement urbain de Vailhauquès s'appuie les principaux axes suivants :

- la réalisation d'opérations d'ensemble dans les "dents creuses" du village ; un objectif de densité minimale est fixé à **20 logements à l'hectare** avec toutefois une part importante d'emprises publiques notamment pour la zone du Claux située derrière l'église (50 % d'emprises publiques au minimum destinées notamment à des espaces verts, une aire de stationnement, une place, etc) ;
- la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble dans le secteur d'extension de la plaine des Combals ; une densité moyenne de **15 à 20 logements à l'hectare** y est prévue ;
- l'aménagement et la requalification d'espaces publics diversifiés ; ils devront véhiculer une image rurale et environnementale identitaire et être aménagés en tenant compte des caractéristiques de l'architecture locale ;
- l'aménagement d'espaces publics de voirie structurants et adaptés au développement des déplacements "doux" (piétons et vélos) ; l'accroche des voiries mixtes structurantes sur le réseau primaire des routes départementales sera traitée qualitativement en "entrée de village" et incitera à des circulations "apaisées" dans les traversées du village ;
- le prolongement de cette trame viaire structurante vers la plaine des Combals ; ces voies serviront de support à l'urbanisation



entrée du village route de Montpellier (RD111)

future) ; une nouvelle liaison entre la plaine des Combals et la route de Montpellier est prévue afin de "soulager" le réseau primaire du trafic de desserte (une limitation du trafic qui permettra d'aménager des "zones de rencontres" - cf. chapitre 3.2. suivant).

Les espaces publics supports de l'urbanité vailhauquoise

Le PADD affiche l'**objectif d'une densification des zones urbaines** qui permettra de préserver les espaces naturels et agricoles. Cet objectif nécessite de faire de gros efforts sur les espaces publics, en priorité sur les secteurs suivants :

- **le Salet** : ce secteur situé face au centre commercial doit faire l'objet d'une opération d'ensemble qualitative et structurante ;
- l'**"Îlot des Écoles"** : ce secteur stratégique est situé à l'interface entre le village "ancien" et les nouveaux quartiers ; il y est prévu une requalification des espaces publics autour des équipements existants ;
- **"Derrière l'Église"** : ce secteur sensible doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble intégrant la réalisation de logements, d'un parc public, d'une aire de stationnement paysagée et d'un équipement ;
- la **"Plaine des Sports"** : l'aménagement de ce secteur à vocation d'équipements sportifs et de loisirs est prévu dans le cadre des extensions urbaines qui seront réalisées sur la plaine des Combals.

Le projet de "Nouveau Centre"

Élément phare du projet communal, le projet dit du "Nouveau Centre" concerne le secteur Z1 de l'ancienne ZAC des Planes et du Péras situé entre la coulée verte du ruisseau de la Croix et la RD111.

Sur ce secteur, la commune envisage la réalisation d'un **projet urbain mixte** associant logements, équipement et espaces publics.

Ce projet urbain sera associé à une requalification de la RD111 et du giratoire du Salet. L'animation urbaine sera confortée autour du centre commercial qui est un élément moteur de l'urbanité vailhauquoise.

Les éléments de pré-programme prévoient les aménagements suivants :

- **la place du Marché** structurée par des alignements d'arbres et composée d'un plateau traversant sur deux niveaux en liaison avec le centre commercial existant et ouverte sur le vallon de la Croix ;
- **le vallon de la Croix** aménagé en parc public paysager intégrant les systèmes d'écoulement et de stockage des eaux pluviales ;
- **la route de Montpellier** requalifiée et aménagée avec des cheminements doux ;
- **des ensembles d'habitat diversifiés** comprennant des logements collectifs et de type "maison de village" avec commerces et services en rez-de-chaussée et des logements individuels denses.

3.2. une organisation des déplacements favorisant un "art de vivre" de proximité

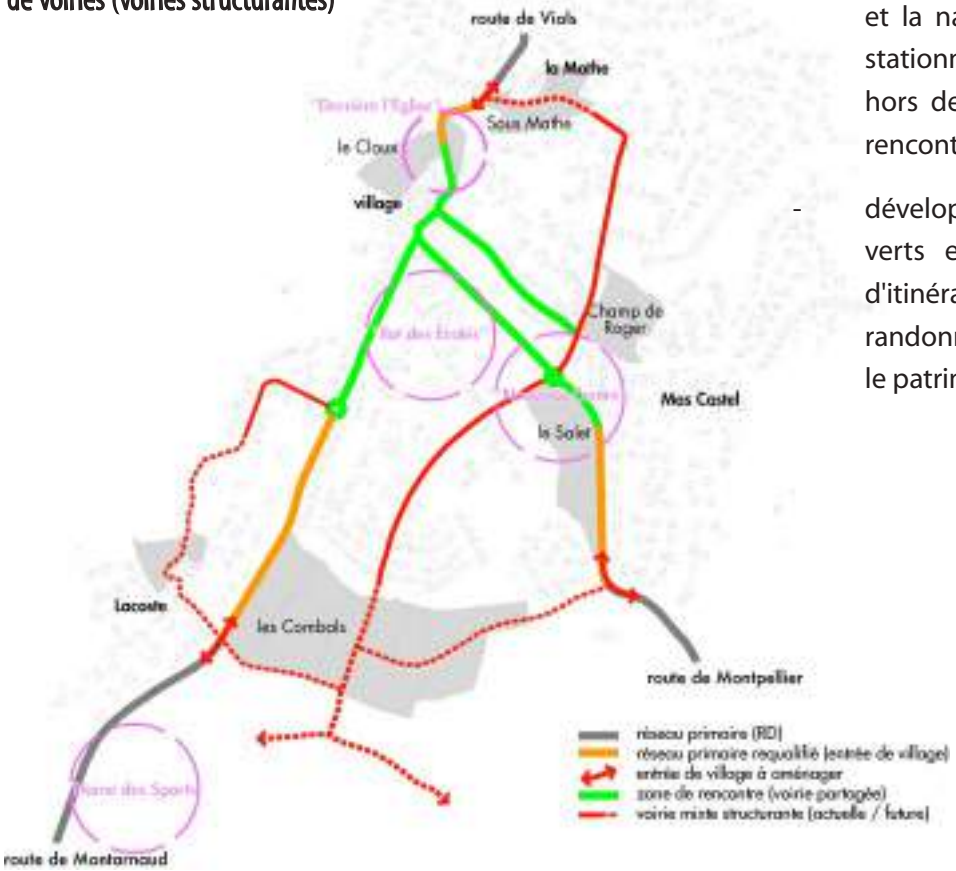
Il s'agit de mettre en œuvre dans le PLU une "*nouvelle stratégie de déplacements*" visant à limiter les déplacements automobiles dans une logique de "bassin de vie".

Pour Vailhauquès, cette stratégie sera appliquée à l'échelle du village. En effet, les élus souhaitent mettre en œuvre un **nouveau plan de circulation et de déplacement** dont l'objectif est de favoriser un "art de vivre" de proximité.

Concrètement, il s'agit de :

- limiter les circulations automobiles en développant une offre d'infrastructures en modes "doux" confortables et sécurisés pour les besoins quotidiens de courte distance (scolaires, services, loisirs et équipements) ;
- requalifier les espaces publics de voirie afin de les rendre plus attractifs pour les déplacements "doux" (aménagement de zones de rencontres, requalification des voiries départementales en entrée de village) ;
- favoriser l'utilisation des transports collectifs ; pour cela, une réflexion sera menée avec les collectivités compétentes (CG 34, CCGPSL) pour améliorer l'intermodalité avec l'offre existante et future en transport collectif (adaptation des itinéraires, aménagement des sites des abris-bus en "espaces de rencontres intermodaux") ;
- améliorer l'offre en stationnement public en cohérence avec la répartition, la localisation et la nature des équipements publics ; le stationnement des véhicules sera canalisé hors des centres anciens et des zones de rencontres ;
- développer le réseau de cheminements verts en site propre dans une logique d'itinéraire de découverte et de petite randonnée mettant en valeur le paysage et le patrimoine communal.

7. Le schéma d'organisation et de hiérarchisation du réseau de voiries (voiries structurantes)





8. Le projet urbain du Nouveau Cœur de Village : esquisse d'intégration paysagère et urbaine (document indicatif)
(source : étude de faisabilité - commune de Vailhauquès / Hérault Aménagement / CAUE 34 - Stéphane BOSC)

3.3. le développement d'une offre diversifiée en logements et en équipements, services et commerces de proximité

Les objectifs de développement urbain et démographique correspondent à un scénario équilibré basé sur la poursuite de la dynamique actuelle. L'objectif de population à l'horizon 2030 est fixé à environ **3 500 habitants**. Pour répondre à cette évolution démographique ainsi qu'au desserrement des ménages, environ **500 logements** devront être mis sur le marché, en accession à la propriété ou en location.

La production de logements sur la commune sera encadrée afin de répondre aux besoins les plus larges. Les élus souhaitent **diversifier l'offre en logements** en imposant les objectifs suivants :

- développer une **part minimale de logements locatifs sociaux** dans le cadre des opérations d'ensemble ; les objectifs seront quantifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui seront réalisées pour chaque zone à urbaniser conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme ;
- proposer des **logements de typologie** (individuel, collectif, intermédiaire) **et de taille variées** afin de répondre à la diversité des ménages, sans discrimination.

La remise sur le marché des logements vacants présents sur la commne sera également encouragée.

Vailhauquès est identifiée comme *polarité secondaire de l'interface Sud du territoire du SCOT* (au contact de l'agglomération de Montpellier). Elle doit donc porter le rôle de **pôle relais** en confortant son niveau de services et d'équipements qui est déjà supérieur à celui des villages voisins (Murles, Combaillaux et Argelliers).

En tenant compte de l'augmentation prévue de la population, l'adaptation et l'amélioration des équipements existants sera nécessaire. En particulier, les équipements scolaires devront être améliorés (création de nouvelles classes et d'une cantine) ainsi que les équipements sportifs dont la délocalisation pourrait être envisagée à l'extérieur du village (lieu-dit "Champ de la Font"). Un projet de nouvelle salle de spectacle / salle culturelle est également prévu ; cet équipement pourrait être intégré au projet du "Nouveau Centre".

Les élus souhaitent également encourager le développement des activités commerciales sur le village. L'espace du centre commercial "Le Salet" sera requalifié ; l'objectif est que cet espace économique soit plus attractif et puisse tirer pleinement profit du développement de l'économie résidentielle (commerces de première nécessité, services à la personne, etc).