Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé en date du 13/04/2017

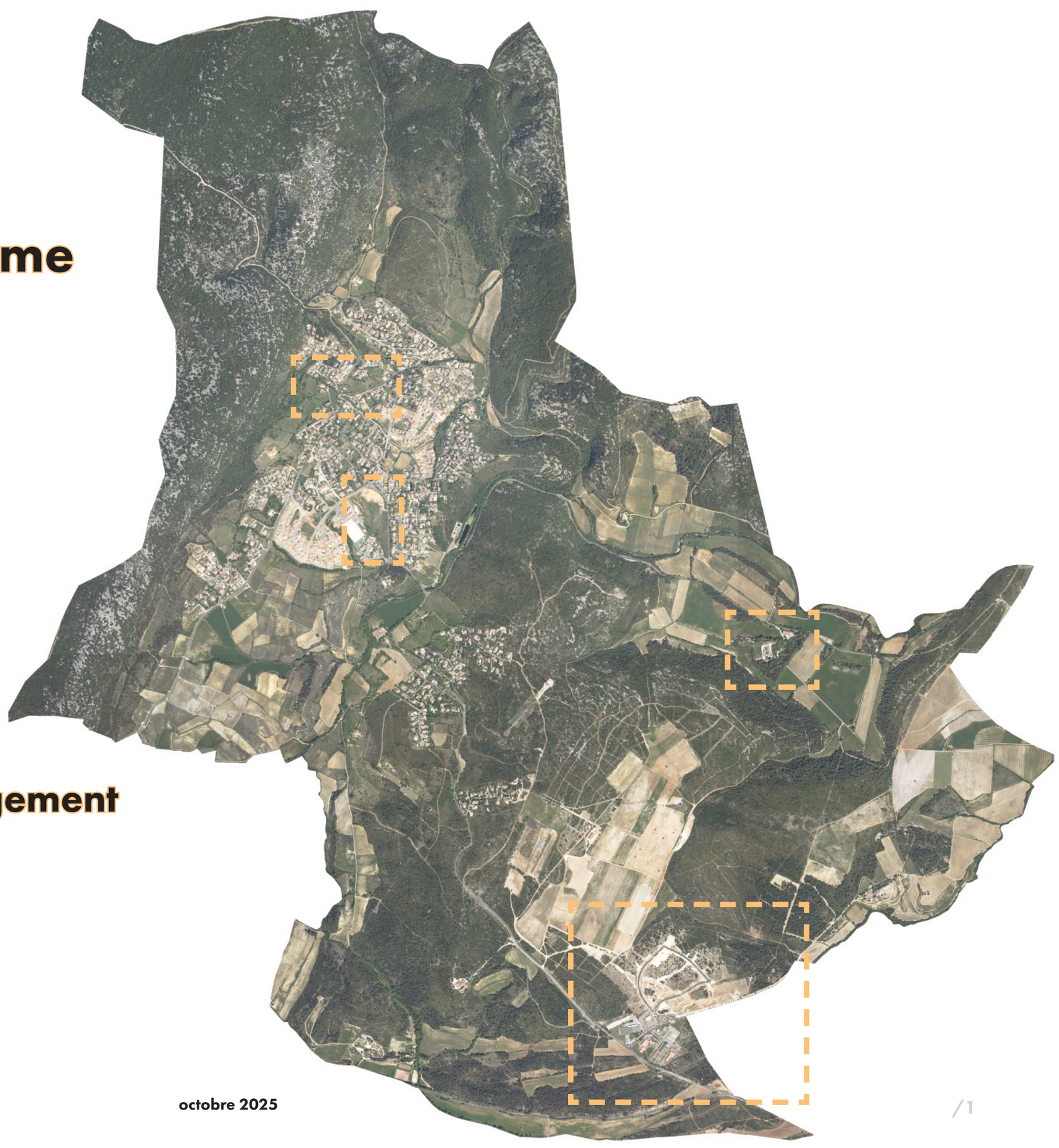
1ère modification approuvée en date du 19/02/2020

2ème modification approuvée en date du 09/07/2024

1ère révision allégée approuvée en date du 09/07/2024

2ème révision allégée approuvée en date du ____

3ème modification approuvée en date du ___



III.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

(art. L.151-7 du code de l'urbanisme)

franck soler [urbaniste]

octobre 2025

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L.141-5-3 du code de l'énergie.

(...)»

art. L.151-7 du code de l'urbanisme

Sommaire

Opérations à réaliser :
- Zone 1AU3 «Champ de Roger» 4
- Zone 1AU4 «Les Combals» 6
- Zones A4/N4 «Montlobre» 8

Opérations déjà réalisées ou en cours :
- Zone 1AU1 «Le Salet - Nouveau centre» 12
- Zone 1AU2 «Le Claux - Sous-Mathe» 15
- Zones 1AUE/A2/N1 «ÉCOPARC BEL-AIR» 22



Zonage



Phasage de l'urbanisation future



La zone 1AU3 dite « Champ de Roger » (environ 2 hectares dont une partie en zone inondable) constitue une « dent creuse » idéalement située car proche du « Nouveau Centre » de Vailhauquès et accessible depuis le carrefour d'entrée de ville, au droit du centre commercial du Salet.

La zone est subdivisée en deux secteurs :
- **1AU3a** destiné à une urbanisation future à destination de logement,
- **1AU3b** correspondant à des parcelles déjà bâties et donc non concernées par les futurs projets.

La zone 1AU3 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 ». Elle est également bordée en limite Nord par le ruisseau du Valada et sa ripisylve formant une coulée verte.

- **Rappel des objectifs**

Les projets à réaliser en zone 1AU3 (secteur 1AU3a) devront répondre aux objectifs suivants :
- conforter la centralité urbaine de Vailhauquès, dans la continuité du « Nouveau Centre » et en relation avec l'espace de vie du centre commercial « Le Salet » ;
- 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 »**.

- **Programmation et phasage prévu pour le secteur 1AU3a**

La zone 1AU3 doit permettre :
- **En phase 1** (à l'horizon 2028)
  - la réalisation d'environ 15 logements en résidence séniors ;
- **En phase 2** (après 2030)
  - la réalisation d'un programme de 8 logements locatifs sociaux,
  - la réalisation d'un programme d'environ 14 maisons accolées (projet habitat participatif possible) ;
- **Hors phasage**
  - la création de 2 lots pour des maisons individuelles.

Au total, **39 logements** sont prévus.

Les principes retenus pour l'urbanisation de la zone 1AU3 sont les suivants :

- **Les principes d'aménagement**

- 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 ;

- 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 du Valada.

• **Les principes de fonctionnement et de desserte**

- un axe de cheminement « doux » permettant de relier l'espace du « Nouveau Centre » à la coupure verte du Valada ; une passerelle peut être envisagée pour rejoindre le sentier existant en rive gauche ;

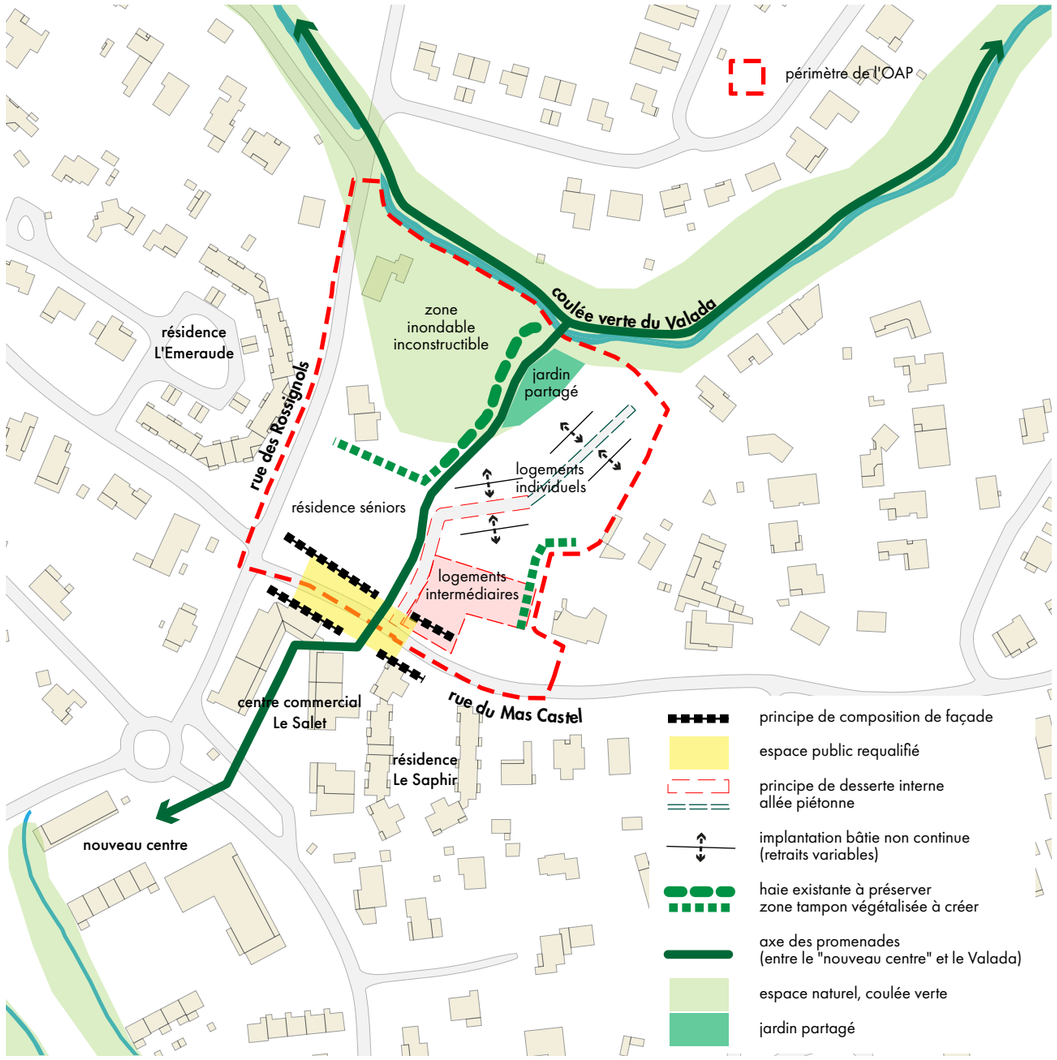
- un accès à la résidence séniors depuis la rue des Rossignols ;

- un accès commun aux logements intermédiaires et aux maisons individuelles depuis la rue du Mas Castel ;

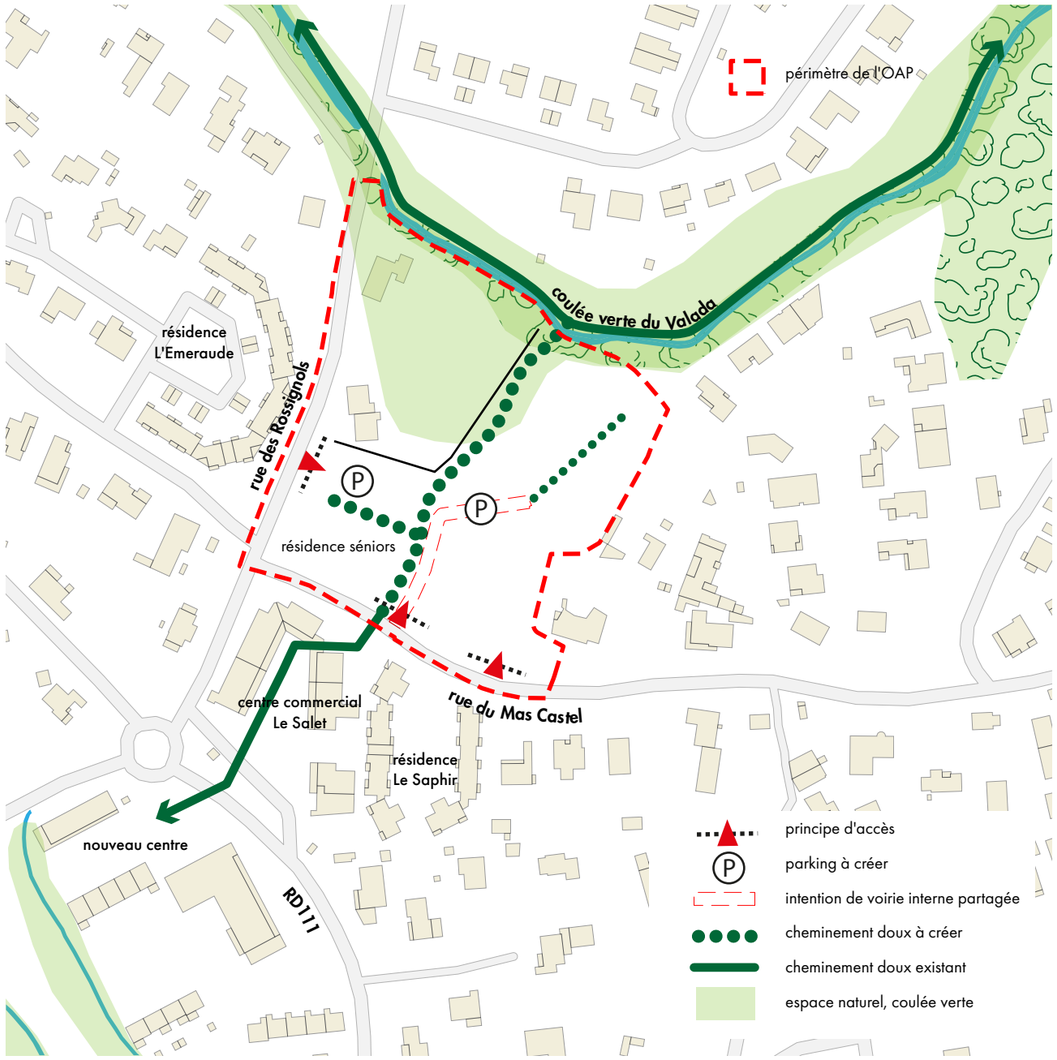
- un accès mutualisé pour les deux lots individuels bordant la rue du Mas Castel ;

- des poches de stationnement suffisamment dimensionnées (stationnement privatif et stationnement collectif).

Principes d'aménagement



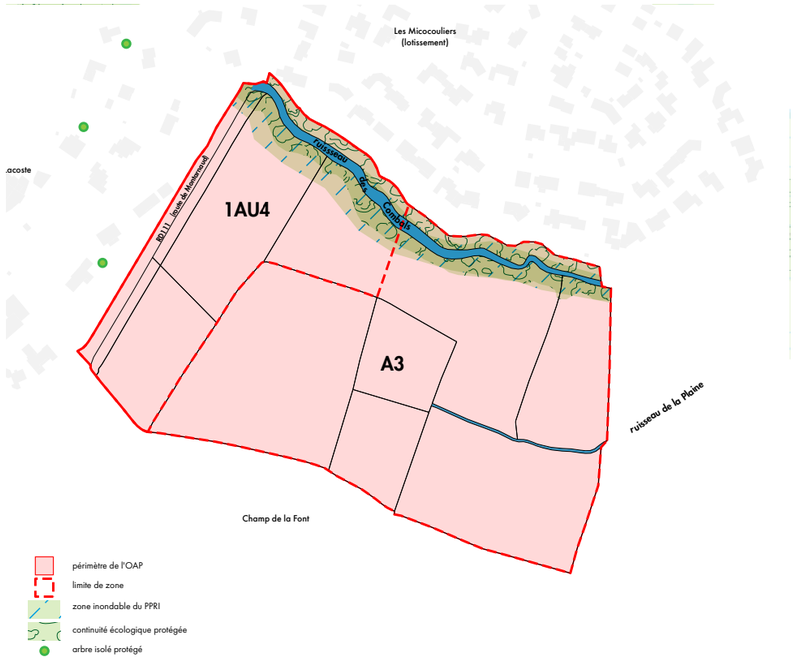
Principes de fonctionnement urbain

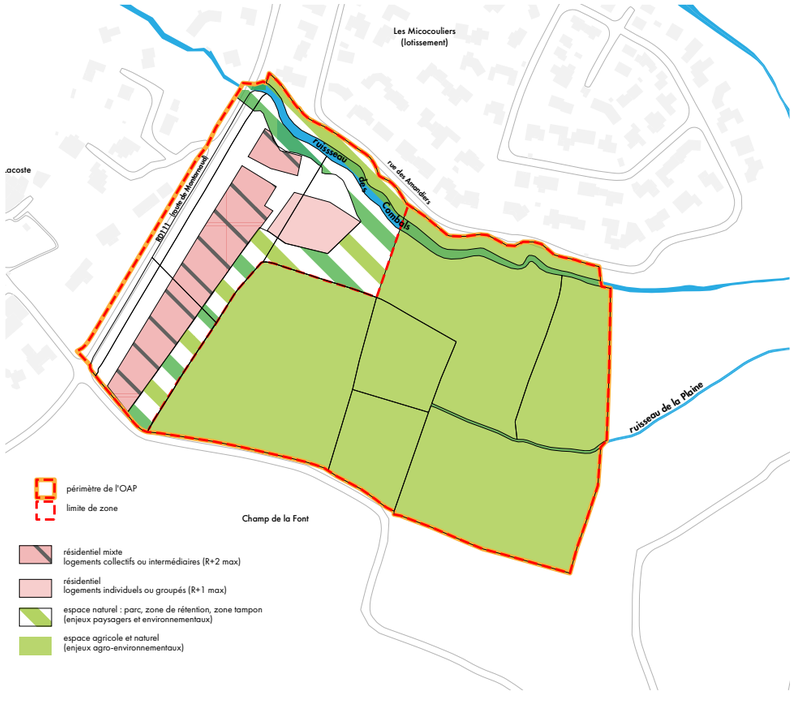




Présentation du site et localisation des zones A4/N4

Présentation du site et localisation des zones A4/N4





En limite Sud de l'urbanisation (quartier des Micocouliers), le secteur de l'OAP dite « Les Combals » 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 - route de Montarnaud). Le linéaire boisé du ruisseau des Combals marque profondément la limite Nord du secteur.

L'OAP englobe deux zones distinctes :
- **1AU4** destinée à une urbanisation future à destination de logement,
- **A3** correspondant à des parcelles agricoles et naturelles anciennement classées en zone 2AU dans le PLU de 2017.

L'urbanisation de ce secteur des Combals va créer une toute nouvelle entrée de ville. Il est donc 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.

- **Rappel des objectifs**

Les projets dans ce secteur devront répondre aux objectifs suivants :
- 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).

- **Programmation et phasage prévu pour la zone 1AU4**

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

schéma de principes de l'organisation du bâti et des destinations prévues



avec stationnement en RDC.

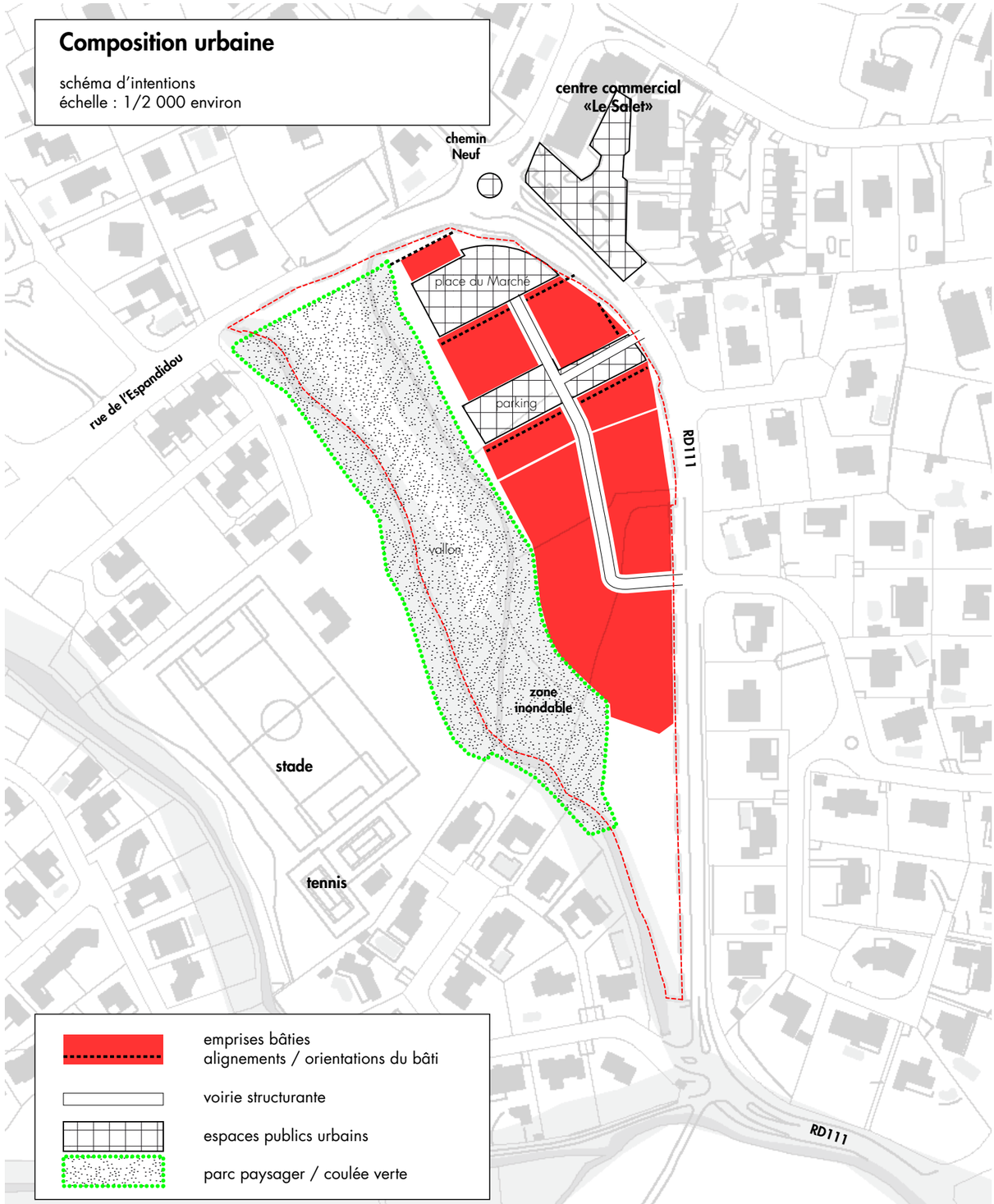
Au total, **60 logements** sont prévus en 3 phases échelonnées sur 5 ans à partir de 2028. **Il est exigé la réalisation d'au minimum 20 % de logements locatifs sociaux**.

Les principes retenus pour l'urbanisation de la zone 1AU4 et pour la zone A3 inclue dans le périmètre de l'OAP sont les suivants :

- une compacité des emprises bâties (ce qui sous-entend des formes urbaines mêlant logements intermédiaires et petits collectifs) ;
- un retrait important du bâti en façade sur la route de Montarnaud ; ce retrait 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 Est du quartier ;
- la protection des milieux écologiquement sensibles (zone humide associée au ruisseau de la Plaine, haies, gîtes et refuges à reptiles, tas de pierres, etc).

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation zone 1AU1 «Le Salet / Nouveau Centre»



La zone 1AU1 couvre une surface de 3 hectares environ.

Elle est composée de deux parties distinctes :
- à l'Est, le long de la RD111 et face au centre commercial du Salet, des terrains présentant une topographie mouvementée liée aux déblais et remblais des travaux de la ZAC des Planes et du Péras ;
- à l'Ouest, deux talwegs inondables et délimités par des talus recouverts de végétation ; cette partie est en quasi totalité classée en zone inondable (d'après le PPRI).

La zone 1AU1 correspond donc à une partie inachevée de la ZAC (secteur Z1) ; elle se présente aujourd'hui comme une «dent creuse» peu valorisante mais paradoxalement très stratégique pour la commune. En effet, la zone se situe :
- en entrée de village (RD111 / Chemin Neuf) et proche du vieux village ;
- face au centre commercial du Salet qui représente une vraie centralité villageoise, autour des commerces et services existants ;
- en bordure d'un vallon identifié en tant que «coulée verte» et constitutif de la trame verte et bleue du territoire (cf. PADD) ;
- à proximité des équipements urbains (stade, salle polyvalente, écoles, etc).

Les orientations d'aménagement proposées pour cette zone s'appuient donc sur des **enjeux de centralité** (création ou renforcement du «Nouveau Centre» de Vailhauquès) **et de paysage** (requalification de la route départementale). À noter également des perspectives intéressantes qui sont à valoriser depuis le plateau principal remblayé, vers le grand paysage au Sud et au Nord.

Ces orientations d'aménagement ont été établies sur la base des principes définis dans le cadre de l'étude de faisabilité urbaine réalisée par STÉPHANE BOSC ARCHITECTE, avec le partenariat du CAUE de l'Hérault.

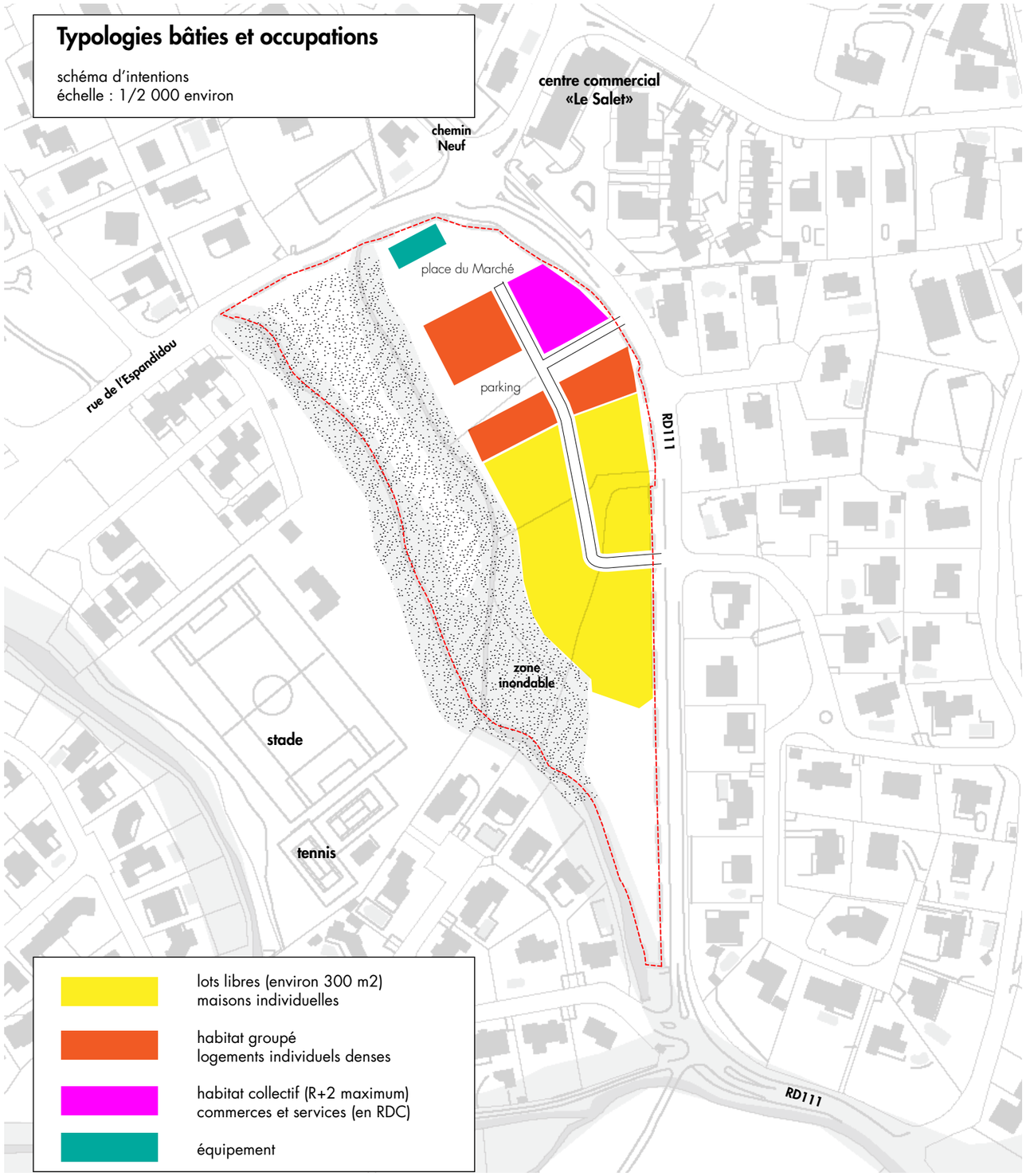
- **Composition urbaine**

Le projet global s'appuie sur des espaces publics structurants autour desquels se greffent plusieurs ensembles bâtis :

- la Place du Marché : elle représente l'élément fort du projet. Elle est structurée par des alignements d'arbres et se prolonge sur la RD111 par un plateau traversant la reliant au centre commercial. Elle offre un belvédère sur le vallon de la Croix.

- le parking : il permet de libérer la Place du Marché de la présence des automobiles. Le parking répond aux besoins de stationnement pour les logements et pour les commerces et services installés autour de la Place du Marché ; il est planté d'arbres de haute tige.

Une rue centrale dessert le quartier depuis la RD111. Le parking bénéficie d'un


Typologies bâties et occupations
schéma d'intentions
échelle : 1/2 000 environ
centre commercial
«Le Salet»
chemin
Neuf
place du Marché
parking
rue de l'Espandidou
RD111
zone
inondable
stade
tennis
RD111
lots libres (environ 300 m2)
maisons individuelles
habitat groupé
logements individuels denses
habitat collectif (R+2 maximum)
commerces et services (en RDC)
équipement

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation zone 1AU1 «Le Salet / Nouveau Centre»



accès direct depuis la RD ce qui permet de limiter le trafic dans les parties habitées au Sud.
La direction des alignements bâtis accentue le caractère structurant des espaces publics. Le collectif prévu à R+2 renforce la perspective sur le village ancien depuis la RD111.
Le vallon de la Croix est aménagé en parc public paysagé ; il accueille des cheminements piétonniers qui assurent les liaisons douces avec les équipements sportifs.

- **Programme de construction indicatif**

- 15 à 20 lots libres en habitat individuel (maisons détachées ou jumelées par deux) / parcelles de 250 à 400 m2
- 15 logements individuels denses (maisons jumelées)
- 10 à 15 appartements en habitat collectif et/ou intermédiaire

- **Objectif de densité**

Dans le respect de l'objectif de densité défini au PADD, la zone 1AU1 doit permettre la réalisation d'au minimum **40 logements**.

- **Contribution à la diversité de l'offre en logements**

La zone 1AU1 est destinée à contribuer à la diversité de l'offre en logements, en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Les logements réalisés dans la zone devront respecter les proportions suivantes (calculées sur l'ensemble de la zone) :
- au maximum 50 % de logements individuels «libres»,
- au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.

L'offre globale en logements devra comprendre une parti minimale de 20 % de petits logements (studios et 1 pièce, 2 pièces).

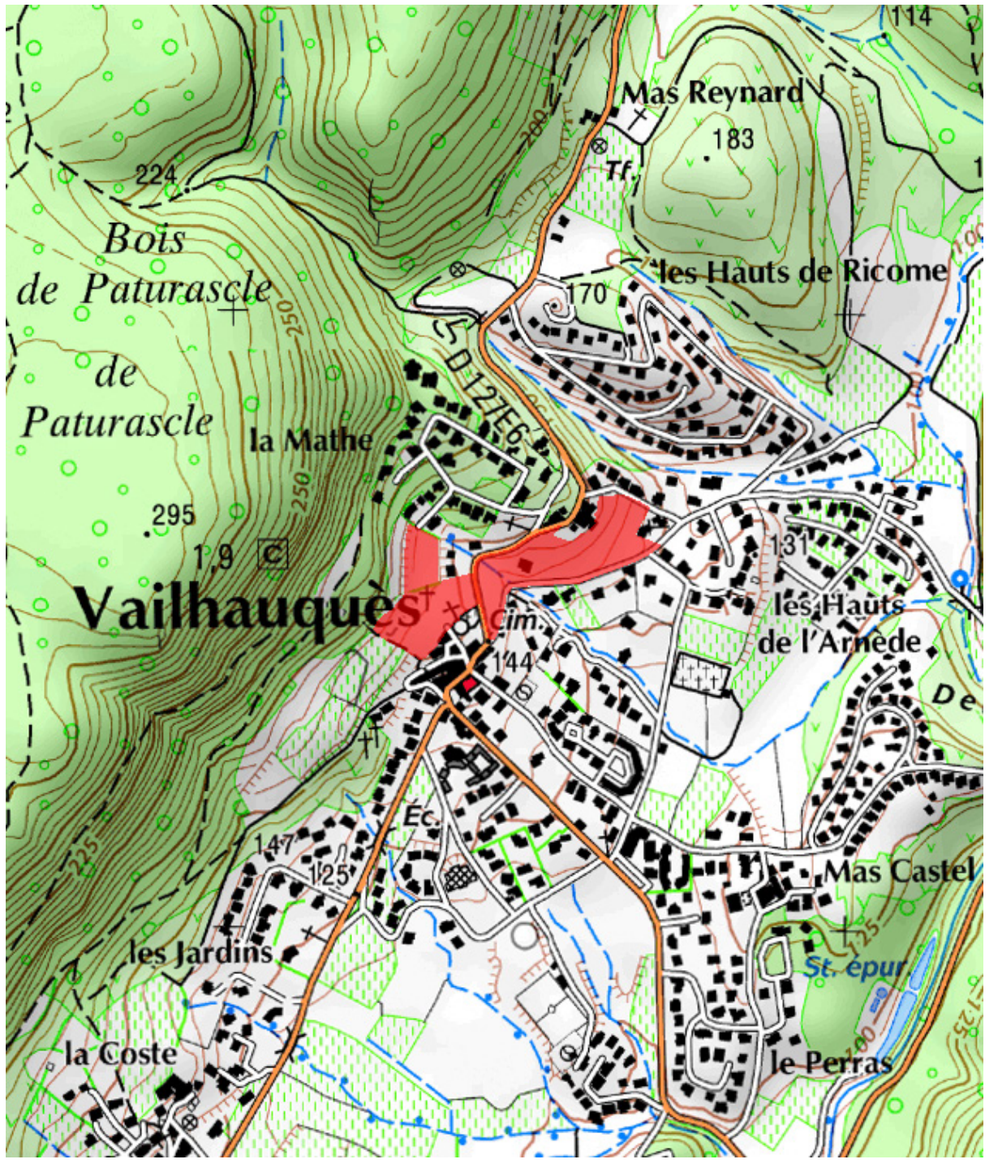
- **Contribution à la mixité urbaine et à la dynamique commerciale**

Le programme de construction intègre également la possibilité de réaliser des locaux commerciaux et/ou de services ; ils seront prévus en rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur la Place du Marché. D'autre part, il est envisagé la réalisation d'un équipement public qui sera également positionné autour de la place.

- **Déplacements «doux»**

Le projet intègre la réalisation de cheminements doux connectés avec des sentes
vers le Vallon de la Croix et les équipements sportifs (stade, tennis).
La piste cyclable existante rue de l'Espandidou est prolongée vers la RD111 ; elle est intégrée à la requalification de la RD qui prévoit également l'aménagement d'un trottoir et la plantation d'arbres d'alignement.

localisation de la zone AU2 (source du fond de plan : IGN) - échelle : 1/10 000



La zone 1AU2 se localise au Nord du centre-village de Vailhauquès. Elle représente, dans sa partie Est, une «dent creuse» dans l'urbanisation existante. Cette zone est stratégique pour le développement urbain futur du village.

1/ Située au contact du centre-ancien, elle peut permettre d'affirmer la centralité villageoise à travers l'aménagement d'espaces publics et la réalisation de logements diversifiés.

2/ Elle est également desservie par la route de Viols-le-Fort qui est un axe de déplacements important à l'échelle du village.

3/ Ce secteur de Vailhauquès est soumis à de nombreuses contraintes hydrauliques ; l'aménagement de la zone doit également permettre de résoudre les dysfonctionnements existants liés aux importants volumes de ruissellement provenant du bassin versant (ruisseau du Valada et de la Combe de Ricome).

vue aérienne (source : IGN 2009) - échelle : 1/2500

RD127E
(route de Viols-le-Fort)



route de Montpellier **chemin des Rossignols**

La zone 1AU2 couvre une surface de 4,2 hectares.

Elle est composée de deux parties distinctes séparées par le fossé du Valada :
- à l'Est, lieu-dit «Sous-Mathe» (2,5 hectares), formant une vaste «dent creuse» entre le hameau de la Mathe et les quartiers résidentiels récents des Plans ;
- à l'Ouest, lieu-dit «Le Claux» (1,7 hectare), zone naturelle située en lisière des boisements du Paturascle et au contact du centre-ancien du village et du lotissement «Le Bellevue».

La zone 1AU2 est traversée et longée dans sa partie Ouest et Nord par la RD127E, route de Viols-le-Fort.

L'environnement urbain présente des caractéristiques très variées, entre :
- les petits noyaux denses du centre-village et du hameau de la Mathe, au Sud-Ouest et au Nord-Est de la zone, avec un bâti resserré et implanté à l'alignement des voies ;
- les quartiers pavillonnaires organisés des lotissements «Le Bellevue» au Nord et «les Opalines» à l'Est avec des parcelles comprises entre 1 000 et 1 200 m2 ;
- au Sud de la zone, entre le chemin de Murles et la rue du Chemin de la Mathe, un ensemble très hétéroclite de maisons pavillonnaires implantées sur des terrains de 600 à 3 000 m2.

Le site de la zone 1AU2 ne s'inscrit pas dans un ensemble urbain homogène. À noter que la position du hameau de la Mathe (en hauteur) et son environnement proche (terrains non bâtis, boisements) renforce la singularité du lieu.

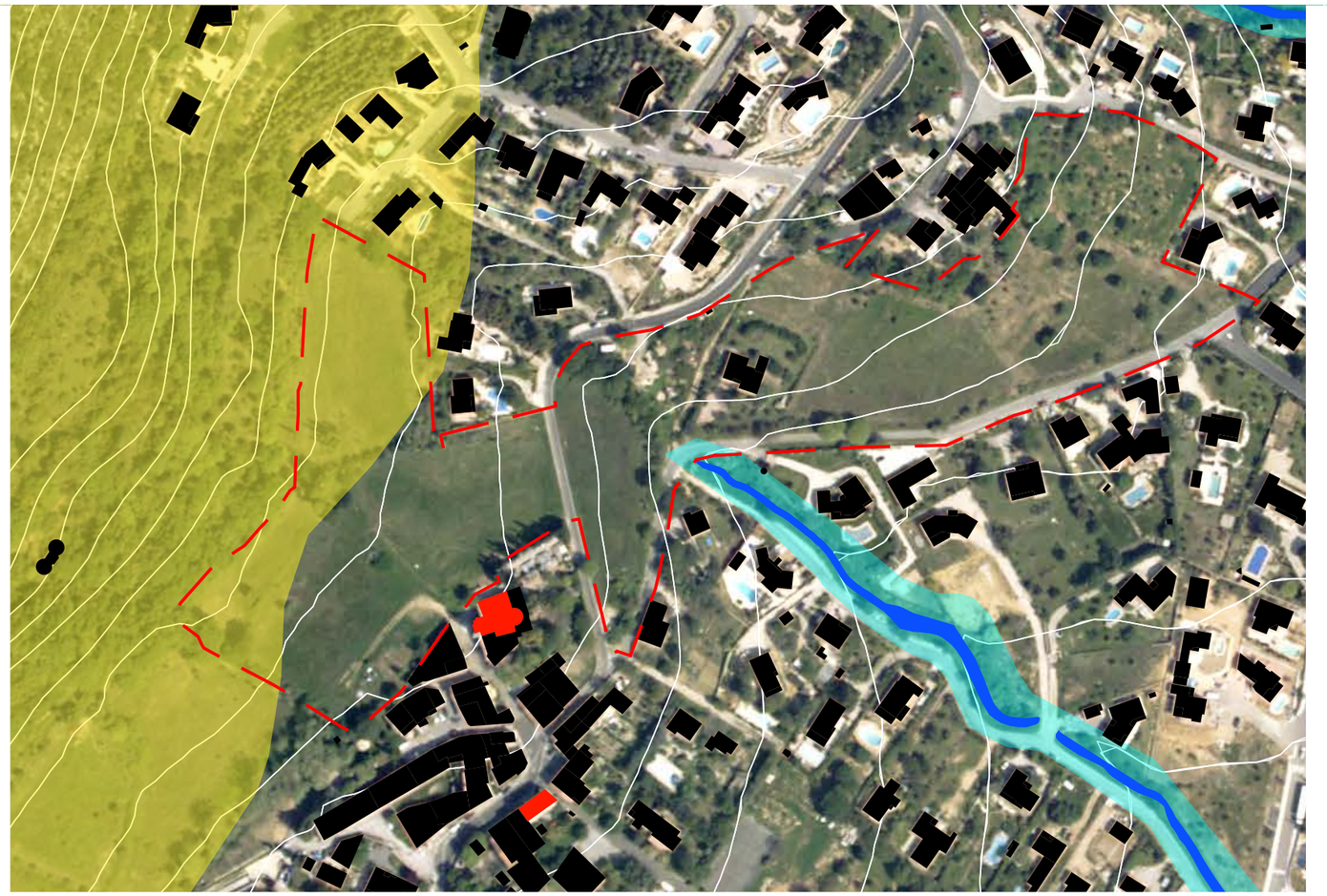
Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation zone 1AU2 «Le Claux / Sous-Mathe»

1 / les enjeux du site

- contraintes physiques

topographie et risques naturels (source du fond de plan : IGN 2009) - échelle : 1/2500



équidistance des courbes de niveau = 5 m.

La topographie du site est très marquée avec, dans les secteurs situés immédiatement à l'Est du hameau de la Mathe et à l'extrémité Ouest de la zone, des pentes de 10 % et plus. Ailleurs, les pentes sont comprises entre 5 et 10 %.

Pour le secteur «Sous Mathe», le point bas se situe à l'extrémité Sud-Est, en bordure du chemin de Murles (130 mètres NGF). Les points hauts se trouvent au Nord, en bordure de la route de Viols-le-Fort (148 mètres NGF) et du chemin de la Mathe (147 mètres NGF). À noter qu'un talus de 1,20 mètre environ sépare les terrains de la route de Viols-le-Fort. Le talus bordant le site le long du chemin de Murles est plus imposant : 1,50 à 3 mètres.

Pour le secteur «Le Claux», les points bas se situent en bordure du chemin de Murles (143 mètres NGF) et juste au dessu de l'Église (153 mètres NGF). Le point haut se localise en limite Nord-Ouest, à 161 mètres NGF. Un talus d'environ 1 mètre borde la route de Viols-le-Fort coté Ouest.

Une frange Ouest de la zone du Claux est concernée par un aléa moyen «mouvement de terrain» déterminé dans le cadre du PPRMT (zone B). Ce risque est spécifique aux terrains pentus situés au delà de la cote 155 mètres NGF.

Le ruisseau du Valada (affluent du ruisseau de l'Arnède) génère une zone inondable d'environ 30 mètres de large. Cette zone inondable est identiée en zone d'aléa fort (zone rouge) dans le PPRI. Toutefois, elle n'impacte pas directement les terrains constructibles de la zone 1AU2.

limite zone AU2

cône de vue à protéger

trame verte à préserver

continuité écologique à préserver

pente forte, moyenne et faible

éléments végétaux à conserver

2/ les principes d'aménagement

- synthèse des enjeux du site applicables au projet urbain

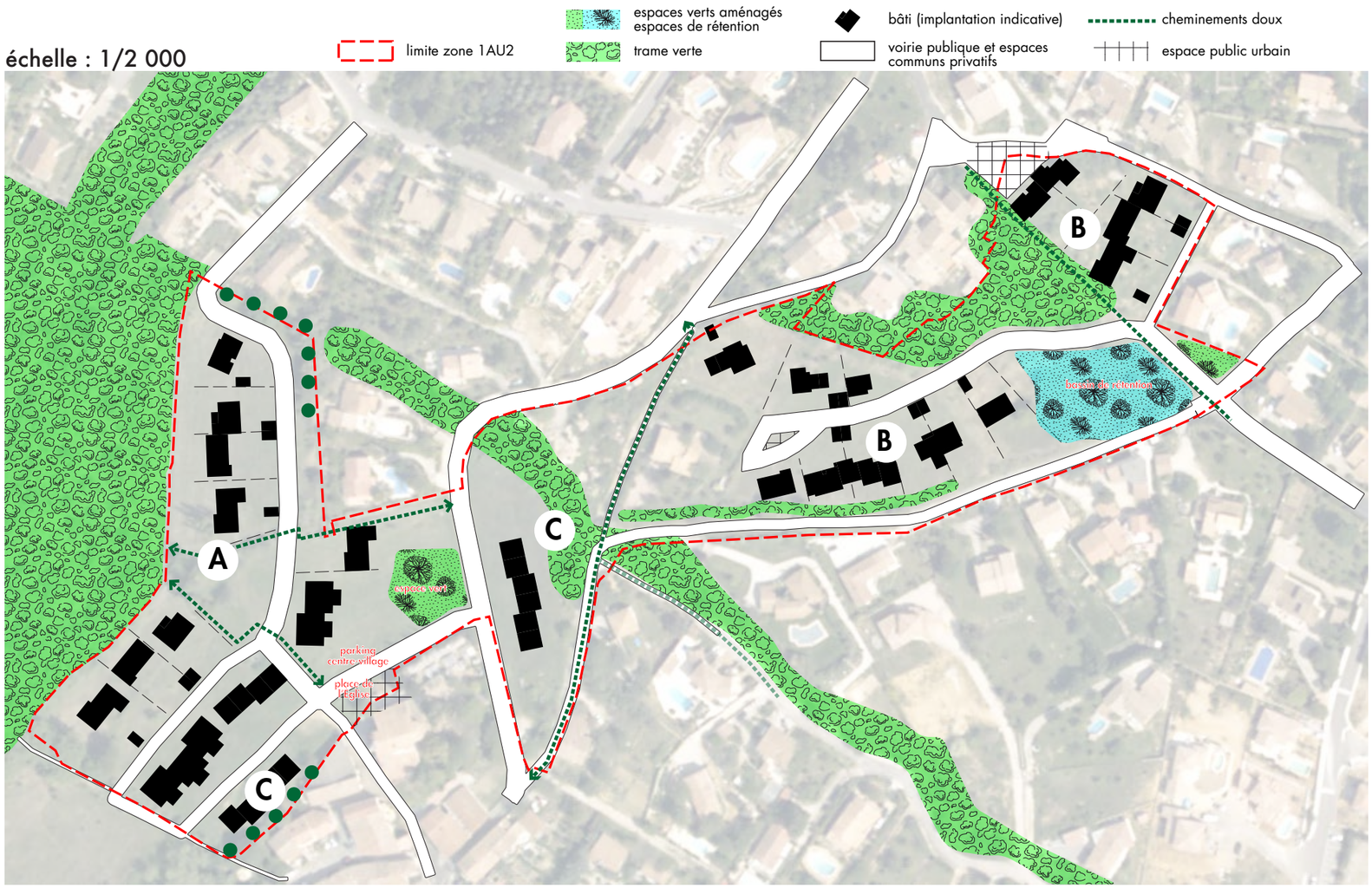
échelle : 1/1250

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation zone 1AU2 «Le Claux / Sous-Mathe»

2/ les principes d'aménagement

échelle : 1/2 000



• **Implantations, volumes et typologies bâties** (cf. plan ci-contre)

- **A** : lots libres
implantation du garage à l'alignement de la voie ou à 5 m. maximum / implantation libre de la construction principale par rapport aux emprises publiques
implantation libre par rapport aux limites séparatives (ordre continu, semi-continu ou discontinu)
constructions uniquement de plain-pied

- **B** : lots libres
implantation du garage à l'alignement de la voie ou à 5 m. maximum / implantation libre de la construction principale par rapport aux emprises publiques (sauf 3 m. minimum des limites d'emprise de la rue Copé Cambes)
implantation libre par rapport aux limites séparatives (ordre continu, semi-continu ou discontinu)
constructions possibles sur plusieurs niveaux (de R+1 à R-1)

- **C** : macro-lot / logements groupés et collectifs
constructions individuelles groupées, logements intermédiaires ou petits collectifs
implantation libre par rapport aux emprises publiques (sauf 5 m. minimum des limites de la RD)
implantation en retrait minimum de 3 m. par rapport aux limites séparatives extérieures du macro-lot
R+2 maximum

• **Adaptation à la pente** (cf. schémas de principe page suivante)
L'implantation du bâti sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement. Le faîtage des constructions doit être parallèle à la pente (sauf si un parti architectural fort justifie une orientation différente).

Les divisions foncières devront prendre en compte ces contraintes d'implantation du bâti par rapport à la pente ; des formes simples et une bonne orientation des lots sont exigées.

- *pour les terrains sur pentes faibles* (lots libres en B et macro-lot en **C**)
adaptation recommandée des niveaux de la construction à la pente du terrain

- *pour les terrains sur pentes moyennes ou pentes fortes (lots libres en* **A** *et* **B***)*
adaptation recommandée des niveaux de la construction à la pente du terrain
garage construit de plain pied avec la voie (tolérance jusqu'à + 0,60 m. selon la configuration du terrain), soit intégré à la construction principale, soit séparé de la construction principale (dans ce cas, il doit être édifié en limite séparative et à l'alignement de la voie)

• **Aménagements paysagers et environnement**
Les constructions sont interdites dans les secteurs identifiés en «trame verte» dans le schéma de composition.

Les espaces prévus pour la rétention aérienne des eaux pluviales devront être végétalisés et conçus de manière à valoriser le paysage et notamment les cônes de vue.

En limite Est de la zone (limite avec la zone N), un retrait minimum de 5 m. devra être respecté pour les nouvelles constructions ; les espaces libres serviront de zone tampon vis à vis du risque «feu de forêt».

2/ les principes d'aménagement

- schéma de composition échelle 1/1250

limite zone AU2

cône de vue à protéger

trame verte

orientation des lots individuels

cheminements «doux»

éléments végétaux à conserver

lots libres

lots libres

bassin de rétention

lots libres

lots libres

espace vert

macro-lot logements collectifs

parking centre-village

cimetière

place de l'Eglise

Église

lots libres

lots libres

macro-lot logements groupés

2/ les principes d'aménagement (suite)

- **Espaces publics urbains / espaces communs**

La ou les opérations d'ensemble devront intégrer les espaces communs suivants :
- pour le secteur «Sous-Mathe», une placette de retournement aménagée à l'extrémité de l'impasse et une placette urbaine en haut de la rue Copé Cambes (afin de créer une façade urbaine dans le prolongement du hameau de la Mathe) ;
- pour le secteur «le Claux», une aire de stationnement aménagée à proximité du centre-village, une placette au droit de l'Église et du cimetière et un espace vert éventuellement agrémenté de jardins familiaux (rue du Verger).

- **Accès et circulations (secteur «Sous-Mathe»)**

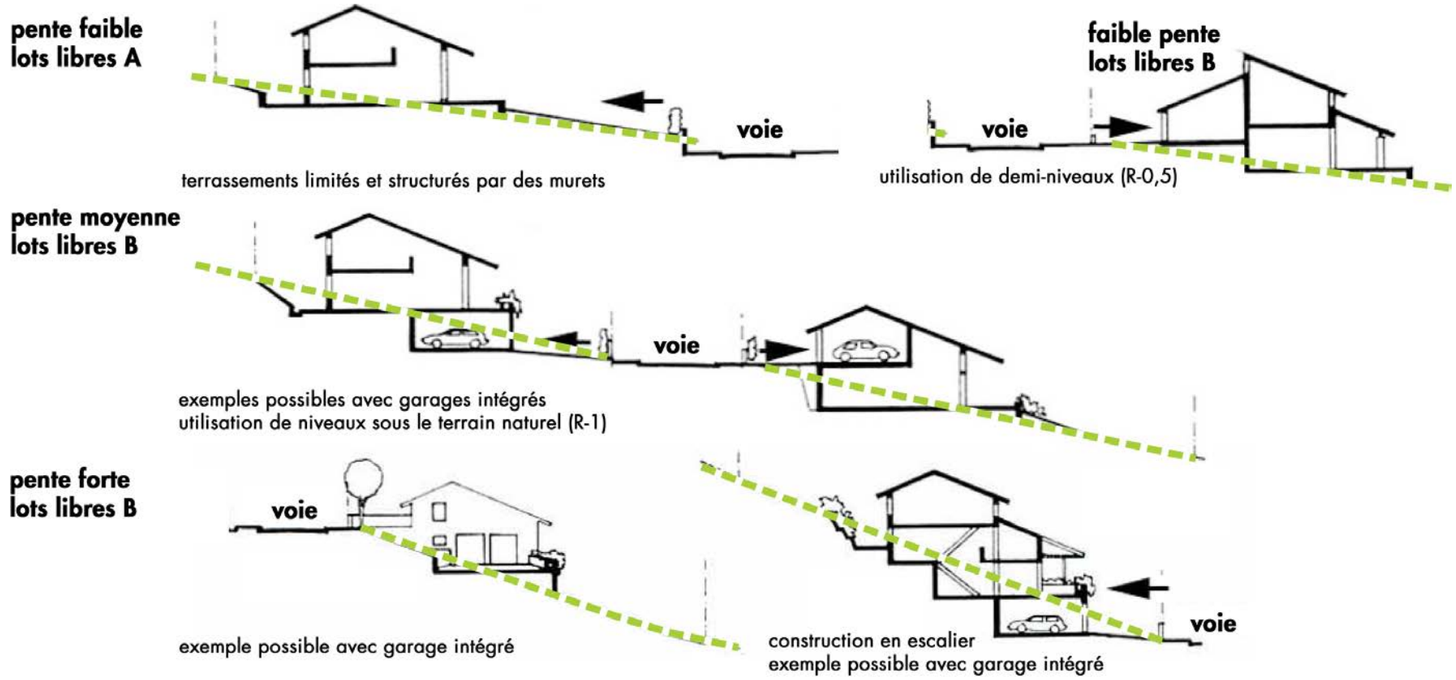
Aucun accès direct aux lots ne sera autorisé à partir du chemin de Murles.

- **Mise en œuvre des projets**

L'urbanisation de la zone 1AU2 est prévue dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

Les projets individuels à la parcelle ne sont pas autorisés (sauf pour les terrains déjà bâtis à la date d'approbation du PLU).

- principes d'adaptation à la pente



3/ les éléments de programmation

- **Programme de construction indicatif**

- secteur «Sous-Mathe»

20 à 25 lots libres en habitat individuel
(parcelles de 400 à 800 m2)

- secteur «le Claux»

25 à 30 lots libres en habitat individuel
(parcelles d'environ 200 à 500 m2)
5 à 10 logements individuels groupés et/ou intermédiaires en accession à la propriété
25 à 30 logements collectifs

- **Objectif de densité**

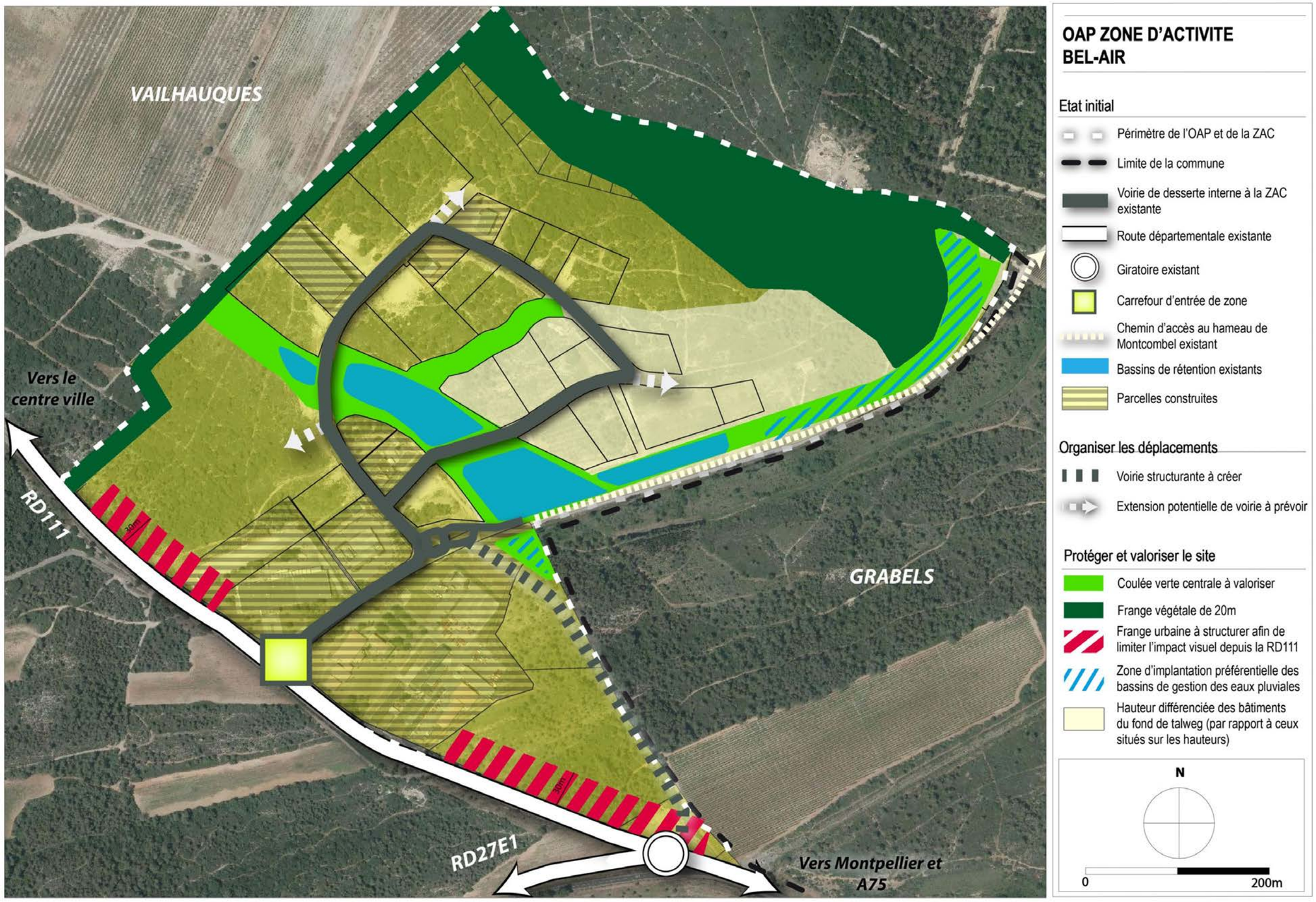
Dans le respect de l'objectif de densité défini au PADD, la zone 1AU2 doit permettre la réalisation d'au minimum **80 logements**.

- **Contribution à la diversité de l'offre en logements**

La zone 1AU2 est destinée à contribuer à la diversité de l'offre en logements, en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les logements réalisés dans la zone devront respecter les proportions suivantes (calculées sur l'ensemble de la zone) :
- au maximum 50 % de logements individuels «libres»,
- au minimum 50 % de logements individuels en accession abordable et/ou logements collectifs,
- au minimum 20 % de logements locatifs sociaux ; ces logements pourront être réalisés au sein du secteur «Le Claux» (parcelle n° AC1).

L'offre globale en logements devra comprendre une part minimale de 20 % de logements de taille égale ou inférieure au T3.


VAILHAUQUES
Vers le centre ville
RD111
30m
GRABELS
RD27E1
30m
Vers Montpellier et A75
OAP ZONE D'ACTIVITE BEL-AIR
Etat initial
Périmètre de l'OAP et de la ZAC
Limite de la commune
Voirie de desserte interne à la ZAC existante
Route départementale existante
Giratoire existant
Carrefour d'entrée de zone
Chemin d'accès au hameau de Montcombel existant
Bassins de rétention existants
Parcelles construites
Organiser les déplacements
Voirie structurante à créer
Extension potentielle de voirie à prévoir
Protéger et valoriser le site
Coulée verte centrale à valoriser
Frange végétale de 20m
Frange urbaine à structurer afin de limiter l'impact visuel depuis la RD111
Zone d'implantation préférentielle des bassins de gestion des eaux pluviales
Hauteur différenciée des bâtiments du fond de talweg (par rapport à ceux situés sur les hauteurs)
N
0
200m

- **Localisation et occupation du secteur**

Situé au Sud de la commune de Vailhauquès, l'ÉCOPARC «Bel-Air» est stratégiquement positionné, aux portes de Montpellier, à proximité de grandes voies de circulation : l'A750, la RD111 et le LIEN. L'ensemble de la zone, d'une superficie globale de 50 ha, comprend une zone déjà aménagée et occupée (UE). Une première tranche du parc d'activité en zone 1AUE a déjà été viabilisée et est en cours de commercialisation et de construction.

L'ÉCOPARC «Bel-Air» s'inscrit dans un massif de garrigue (garrigue basse et boisement) et dans un paysage vallonné. La topographie très marquée du site présente une différence d'altitude de 40 m, avec des pentes variant de 2 à 25 %.
Au point le plus bas de la zone, un talweg se dessine avec son ruisseau, le Rieu de Querelle ou fossé de la plaine. Un deuxième talweg perpendiculaire au premier marque le cœur de la zone.

- **Le projet et sa programmation**

Le projet d'ÉCOPARC est une opération d'envergure qui permettra :
- de requalifier les infrastructures de desserte actuellement existantes et de poursuivre le maillage viaire ;
- de répondre aux besoins des entreprises déjà implantées sur le site et d'aménager un parc d'activités attractif, facilement accessible et identifiable pour l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire intercommunal ;
- de marquer l'image économique du territoire communautaire, reflet de son dynamisme.

L'enjeu principal de la zone est de combiner le souhait de structurer un front bâti cohérent le long de la principale voie d'accès (la RD111) tout en intégrant l'ensemble de la zone dans son environnement plus global, baignant dans un écrin de garrigue.

Sur les 50 ha du parc d'activités, environ 28 ha sont cessibles, répartis en plusieurs phases de travaux.
L'organisation générale de l'ÉCOPARC prévoit un découpage «de base» en grand îlots variant de 1 à 5 ha. Ces îlots pourront être découpés en grandes parcelles notamment pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales ou être sous divisés en îlots plus petits par l'aménagement de voies tertiaires qui se brancheront sur le réseau structurant «de base». Ce sous découpage permettra d'offrir de plus petits lots adaptés à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires.



Principe d'implantation d'un trottoir déconnecté de la voirie principale au travers d'une bande végétale

Au total, le programme de l'ÉCOPARC prévoit l'aménagement d'environ 126 000 m² de surface de plancher.

Eu égard à la topographie du site, la réalisation du parc d'activités dans son ensemble nécessite la réalisation de plusieurs bassins de rétention représentant un volume total de 25 200 m³ au terme de l'aménagement global de la zone.

- **Orientations d'aménagement de la zone 1AUE**

- Organisation du réseau viaire

L'entrée principale de la zone se fera depuis le carrefour entre la RD27E et la RD111, via le giratoire existant. Une seconde entrée permettra d'accéder à la zone au niveau du SDIS (entrée actuelle).

L'organisation générale de la zone est basée sur la création d'une boucle structurante et desservant la totalité des îlots. Des voies secondaires et tertiaires branchées sur cette voie peuvent être créées pour assurer la desserte directe des parcelles en cas de sous-découpage des îlots.

Pour les déplacements piétons internes à la zone, à minima un trottoir par profil de voie sera implanté. Sur les axes principaux, une bande végétale séparant le trottoir de la voirie devra être prévue, comme le montre la perspective ci-dessus.

- Stationnement

Le stationnement sera géré individuellement au niveau des parcelles suivant les besoins des activités afin d'offrir un nombre de place en accord avec le public susceptible d'être accueilli.

- Gestion des eaux de pluies

L'ensemble des ouvrages de régulation des eaux pluviales sont intégrés dans les talwegs et dans le traitement des espaces publics paysagers de la zone.
Les talwegs sont plantés sur les pentes les plus douces d'une végétation arbustive et d'une végétation herbacée sur les pentes les plus fortes. Ces ouvrages sont alimentés par un réseau de fossés permettant de récolter toutes les eaux pluviales des parcelles, qui seront au préalable traitées avant rejet.

- Principes paysagers

1. Préserver l'environnement :
Au Nord du site, en lien avec le milieu de garrigue situé sur la crête, des espaces plantés d'une emprise moyenne de 20 m d'épaisseur joueront un rôle à la fois paysager et de protection contre les incendies.
Les talwegs situés à l'Est de la zone permettront d'insérer le fossé qui assurera le drainage de toutes les eaux pluviales des parcelles adjacentes vers les bassins de rétention positionnés dans le fond du talweg Ouest.
Les parcelles situées le long de la voie RD111 devront préserver les milieux de garrigues non impactés par l'implantation des bâtiments.

2. Valoriser le paysage de la zone d'activité :
L'aménagement de la zone s'appuie fortement sur le contexte topographique et le paysage naturel. Les dénivelés les plus importants du secteur devront être traités par des talus d'une pente maximum de 33 %, composés d'arbres ou d'arbustes, ou des murs de soutènement agrémentés de plantes vivaces et de buissons.
L'espace central qui accueillera les bassins de rétention sera un support pour y aménager une coulée verte assurant une intégration de la zone d'activité et une continuité de la trame végétale.
Aux abords de la RD111, une réflexion qualitative sera menée sur les parcelles longeant cette voie. Pour cela, l'implantation des bâtis devra être effectuée préférentiellement le long de l'axe, dont les façades principales seront orientées Sud-Ouest.
Également, afin d'améliorer la qualité paysagère, les aires de stockages et de stationnement devront être implantées préférentiellement derrière ces édifices, afin de limiter l'impact visuel le long de la RD111.

- Composition des bâtis

La volumétrie des édifices devra être sobre, avec des formes simples. La composition des bâtiments imposants devra être conçue afin d'éviter un effet massif pouvant impacter l'ensemble du grand paysage.

Les couleurs de matériaux devront être étudiées, notamment sur les principales façades en vis à vis avec la route départementale, afin de s'intégrer harmonieusement avec l'environnement de garrigue et d'éviter tout effet réfléchissant. Pour cela, l'usage des couleurs claires devront être minimalisées. Le choix d'un camaïeu de gris et/ou de rouge est prescrit pour la majeure partie des façades non vitrées.

Les hauteurs des bâtiments seront limitées de manières différenciées afin de gérer l'épannelage en accord avec le contexte géographique et le grand paysage. Pour cela, la hauteur des constructions mesurée à partir de tous points du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne pourra excéder :
- 9 m pour les bâtiments situés sur les hauteurs,
- 12 m pour les bâtiments du fond de talweg.

- Découpage des lots

Un découpage souple du parcellaire sera privilégié en définissant des îlots qui pourront être divisés au gré des besoins et de la commercialisation.