3ème modification du PLU de Vailhauquès

Projets d'ouverture à l'urbanisation :

- Champ de Roger
- Les Combals



réunion publique
03.10.2025

Le PLU de Vailhauquès

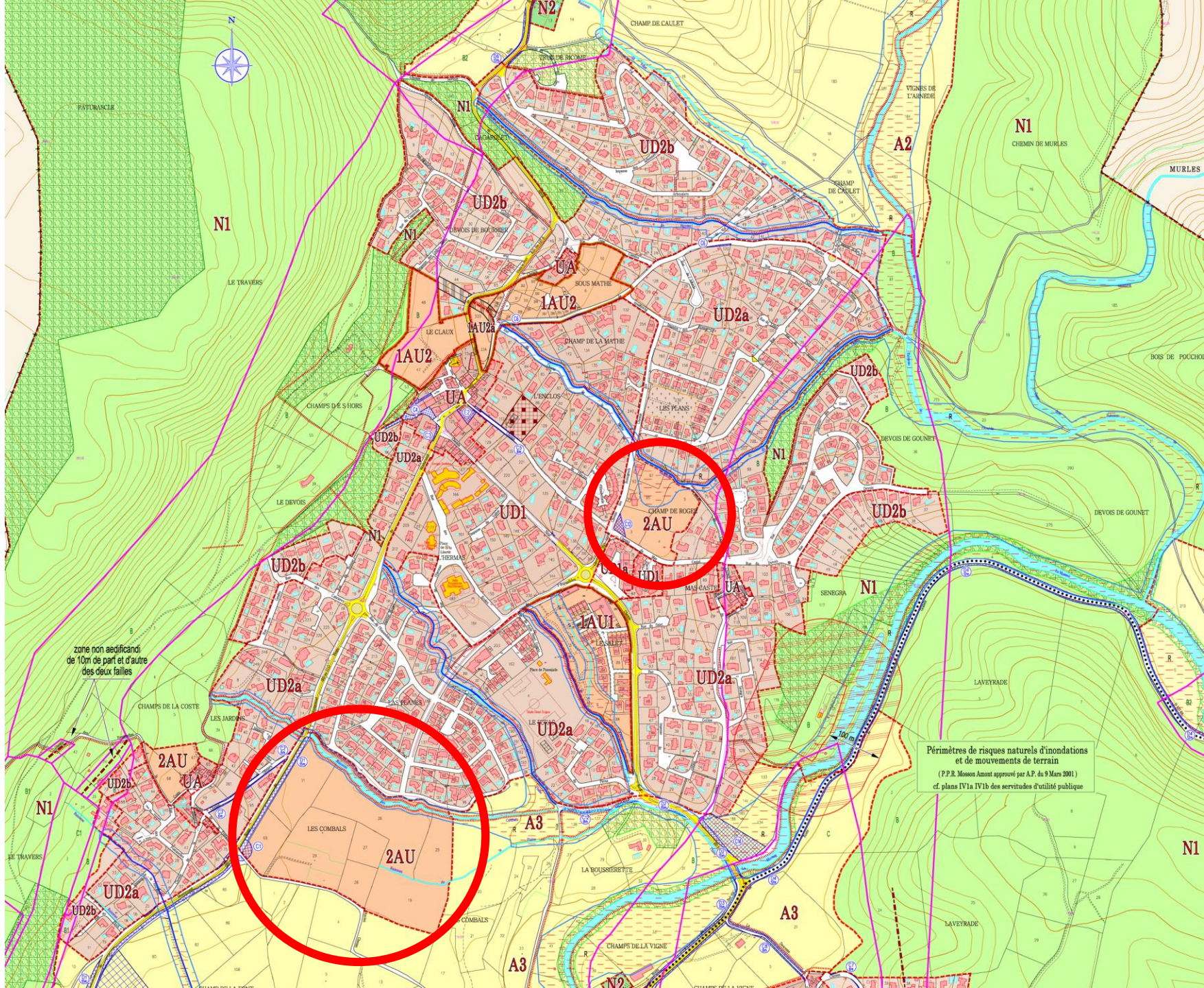
PLU approuvé en 2017

Il a permis de mettre en œuvre des projets urbains dont celui du « Nouveau Centre » (40 logements).

Il a intégré les enjeux environnementaux également traduits dans l'Atlas de la Biodiversité Communale (2023).

Il planifie le développement urbain futur sur 2 zones en particulier :

- « Champ de Roger », une « dent creuse » à proximité du nouveau centre
- « Les Combals », une extension urbaine sur la plaine agricole, en discontinuité des quartiers Sud de Vailhauquès



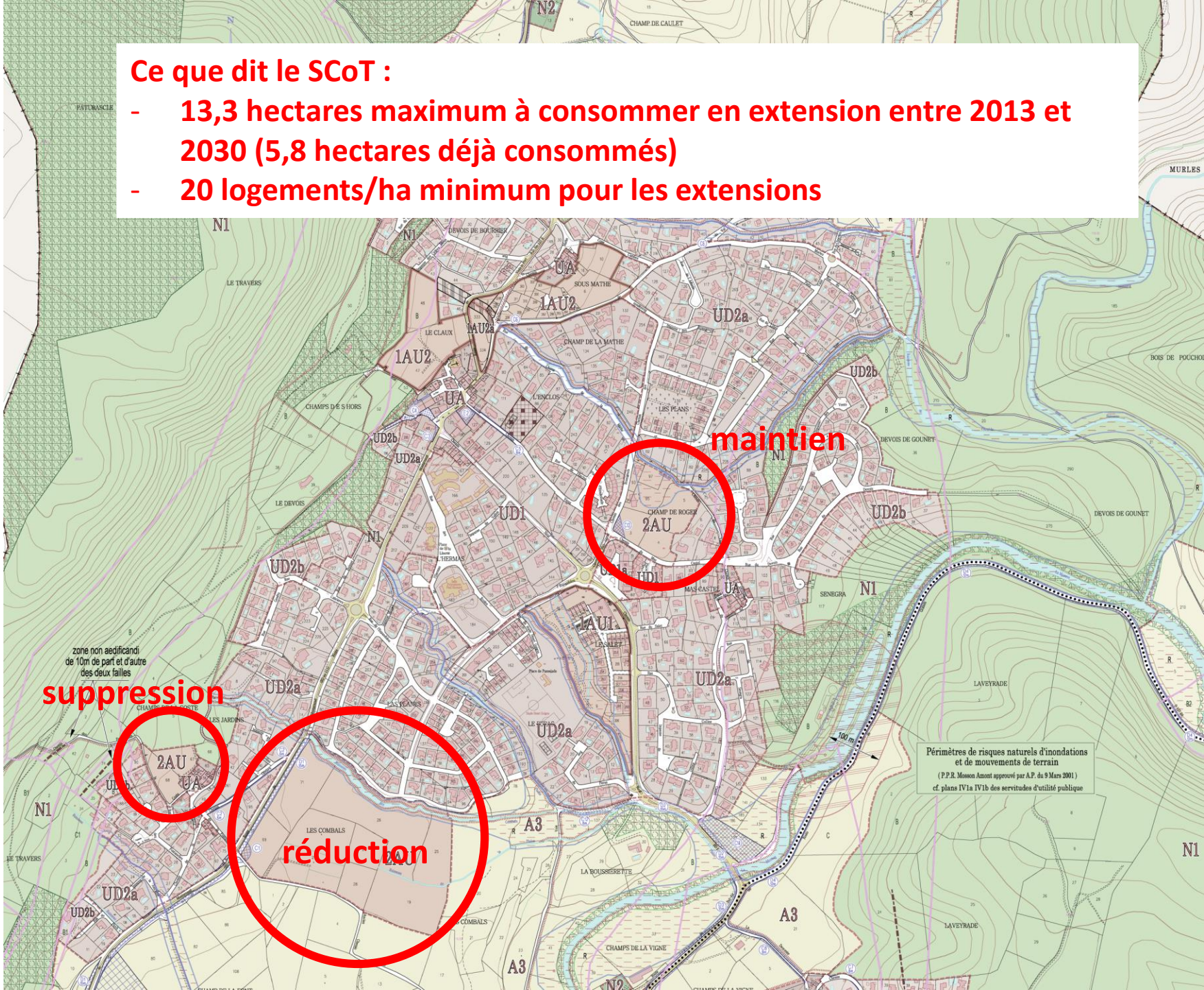
Pourquoi une 3ème modification ?

- ouverture à l'urbanisation des zones 2AU « bloquées »
- intégration des dispositions du SCoT du Grand Pic Saint-Loup (réduction de la consommation des espaces agricoles, densité minimale à respecter, diversité dans la production de logements, etc)
- réalisation d'une **OAP** pour les 2 zones « Champ de Roger » et « Les Combals »

Inscrire la commune dans une démarche de sobriété foncière

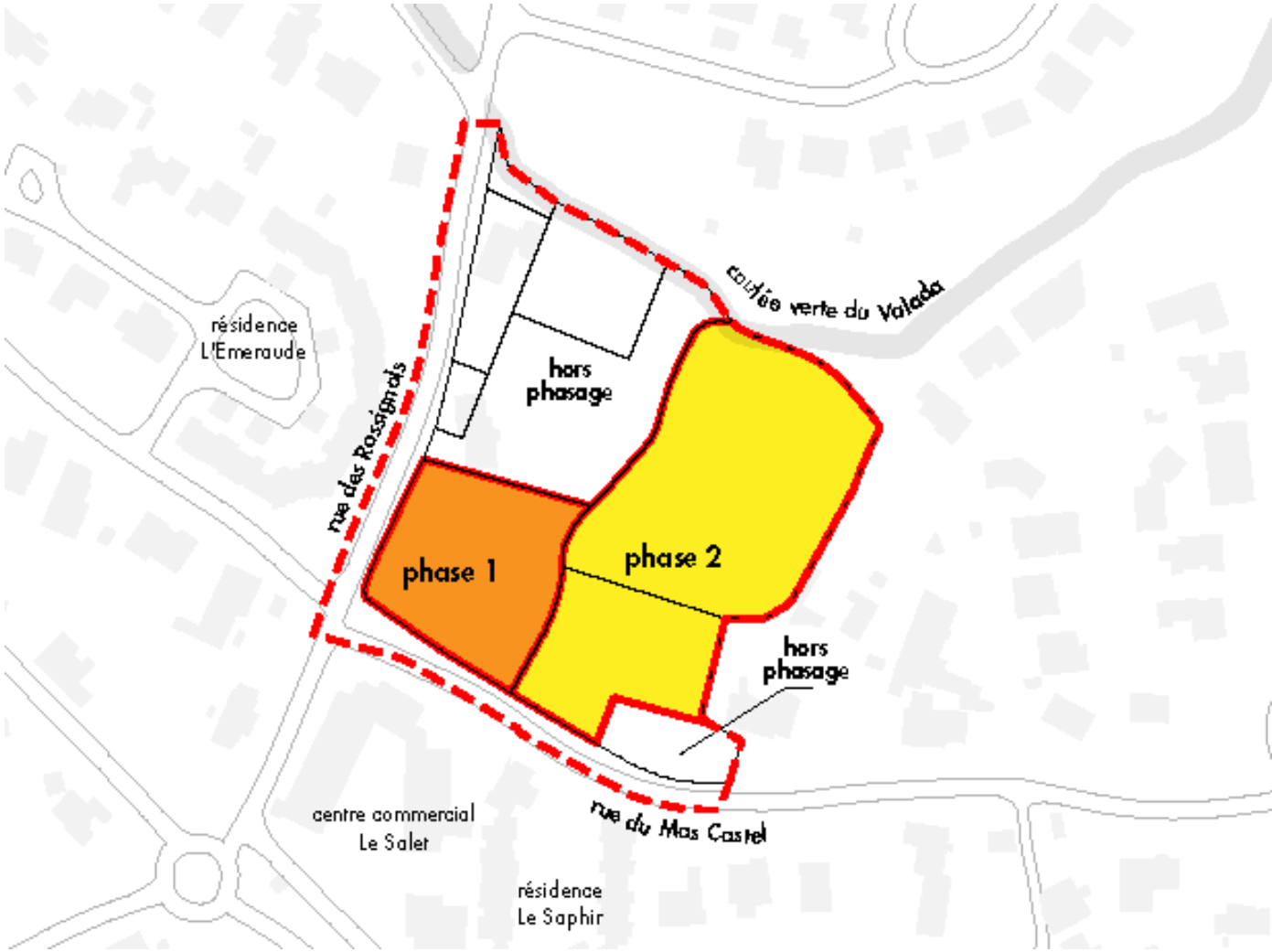
Faire du projet des Combals un projet exemplaire en matière d'habitat et de transition écologique

Répondre aux besoins futurs en logements (adapter l'offre à la demande)



« Champ de Roger »





Zone à urbaniser partiellement couverte par une zone inondable

Surfaces : environ 2 ha – parcelles bâties (5 483 m2) – ZI (environ 2 000 m2), soit environ 1,2 ha « utile »

Objectif : réaliser une opération d'aménagement en 2 phases :

- phase 1 : résidence senior (environ 15 logements)
- phase 2 : opérations de logements primo-accédants et d'habitat participatif

« Les Combals »

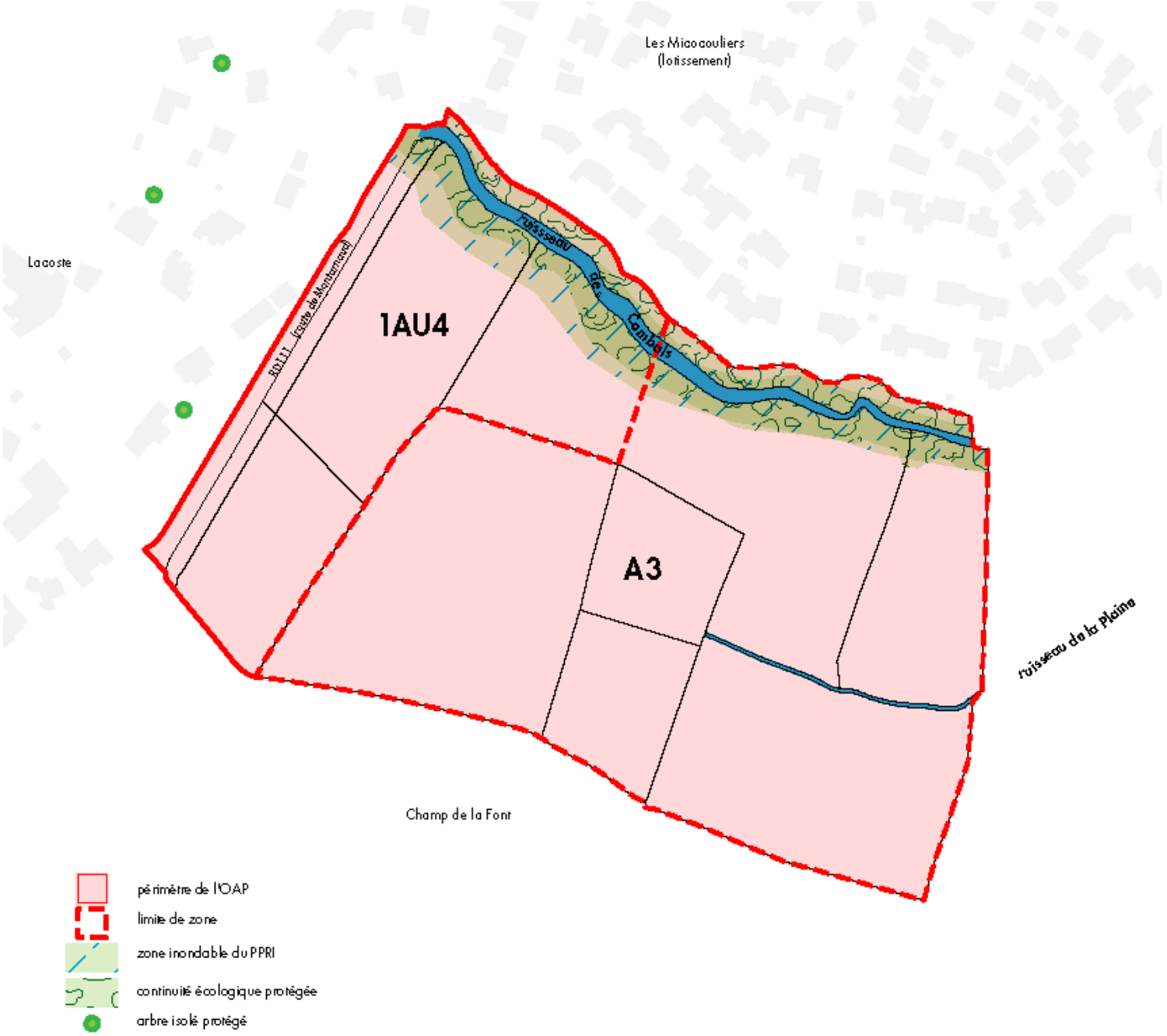
Zone à urbaniser partiellement couverte par une zone inondable en limite Nord

Surface : 8,25 ha réduite à 2,8 ha seulement (reclassement du restant en zone A3)

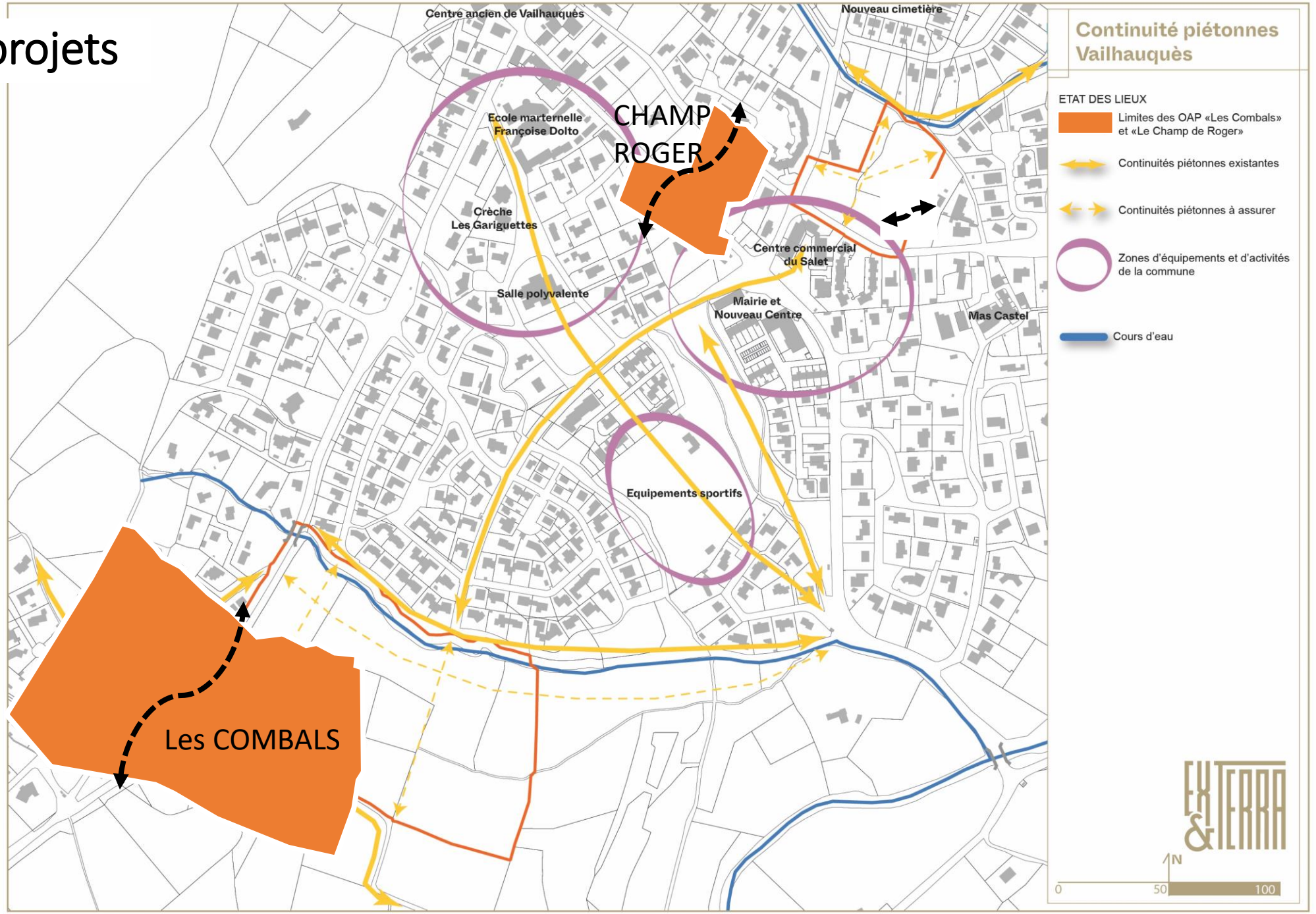
OAP élargie à la zone A3 afin d'intégrer les enjeux agro-environnementaux

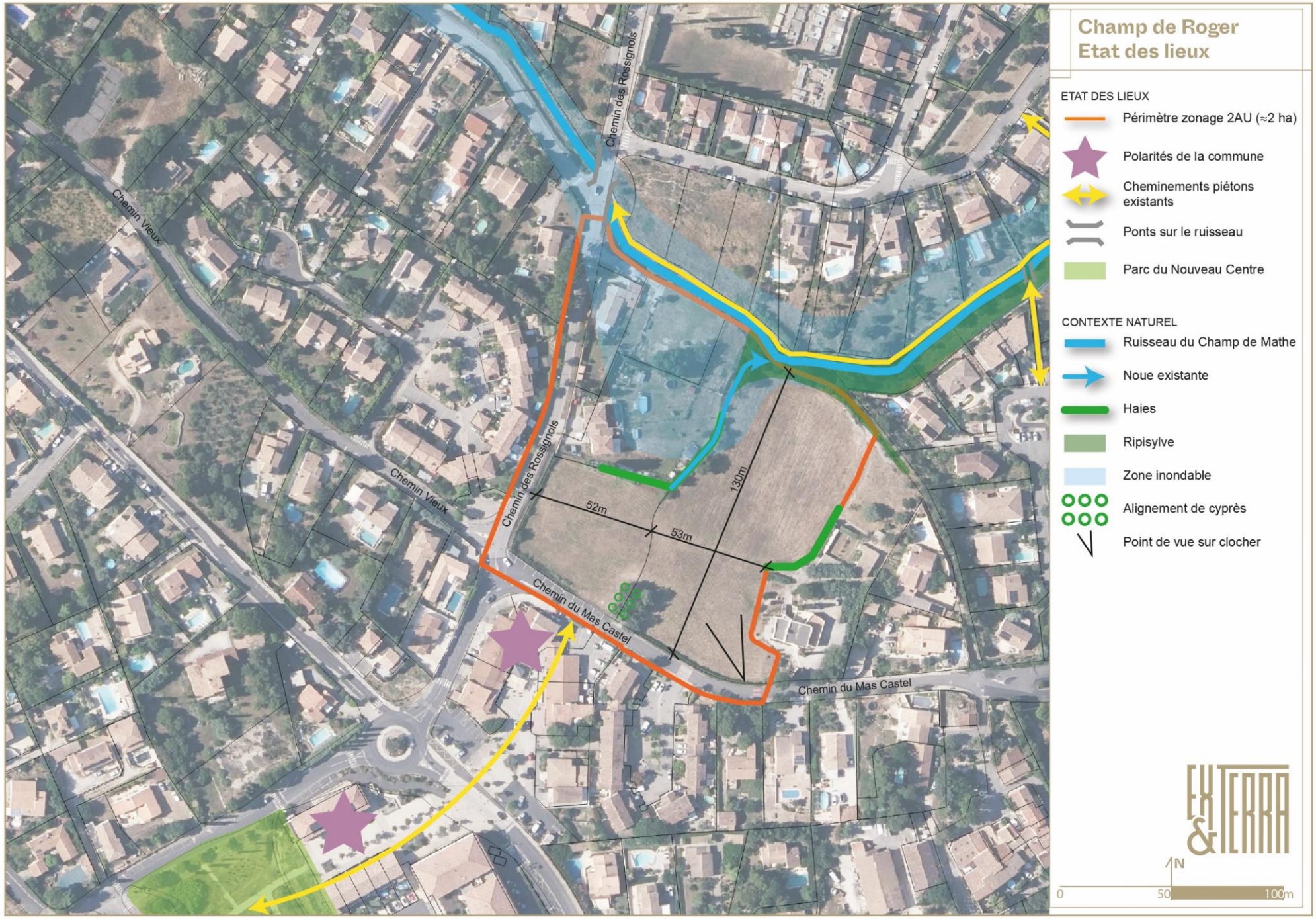
Environ 60 logements

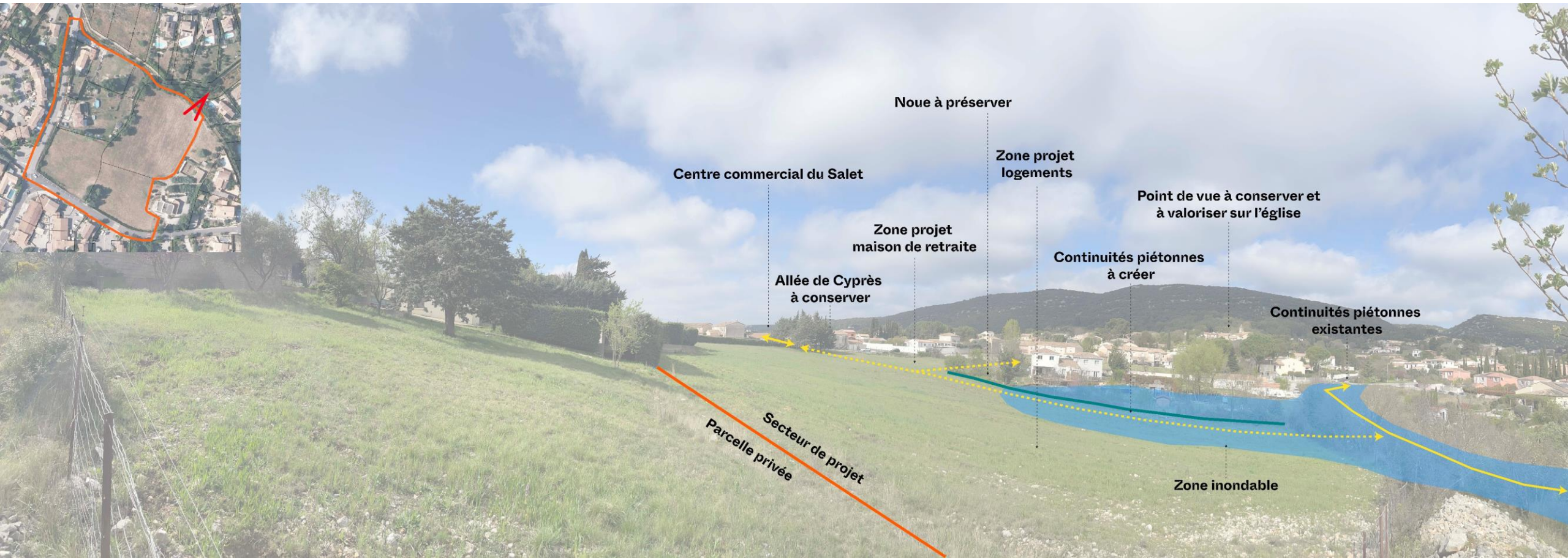
Objectif : réaliser un quartier de logements mixtes qui sorte du schéma classique des lotissements et qui réponde aux enjeux paysagers et environnementaux du site.



Les secteurs de projets




Champ de Roger
Etat des lieux
ETAT DES LIEUX
Périmètre zonage 2AU (≈2 ha)
Polarités de la commune
Cheminements piétons existants
Ponts sur le ruisseau
Parc du Nouveau Centre
CONTEXTE NATUREL
Ruisseau du Champ de Mathe
Noue existante
Haies
Ripisylve
Zone inondable
Alignement de cyprès
Point de vue sur clocher
Chemin des Rossignols
Chemin Vieux
Chemin du Mas Castel
52m
53m
130m
EX&TERRA
N
0
50
100m


Noue à préserver
Zone projet logements
Centre commercial du Salet
Point de vue à conserver et à valoriser sur l'église
Zone projet maison de retraite
Continuités piétonnes à créer
Allée de Cyprès à conserver
Continuités piétonnes existantes
Secteur de projet
Parcelle privée
Zone inondable

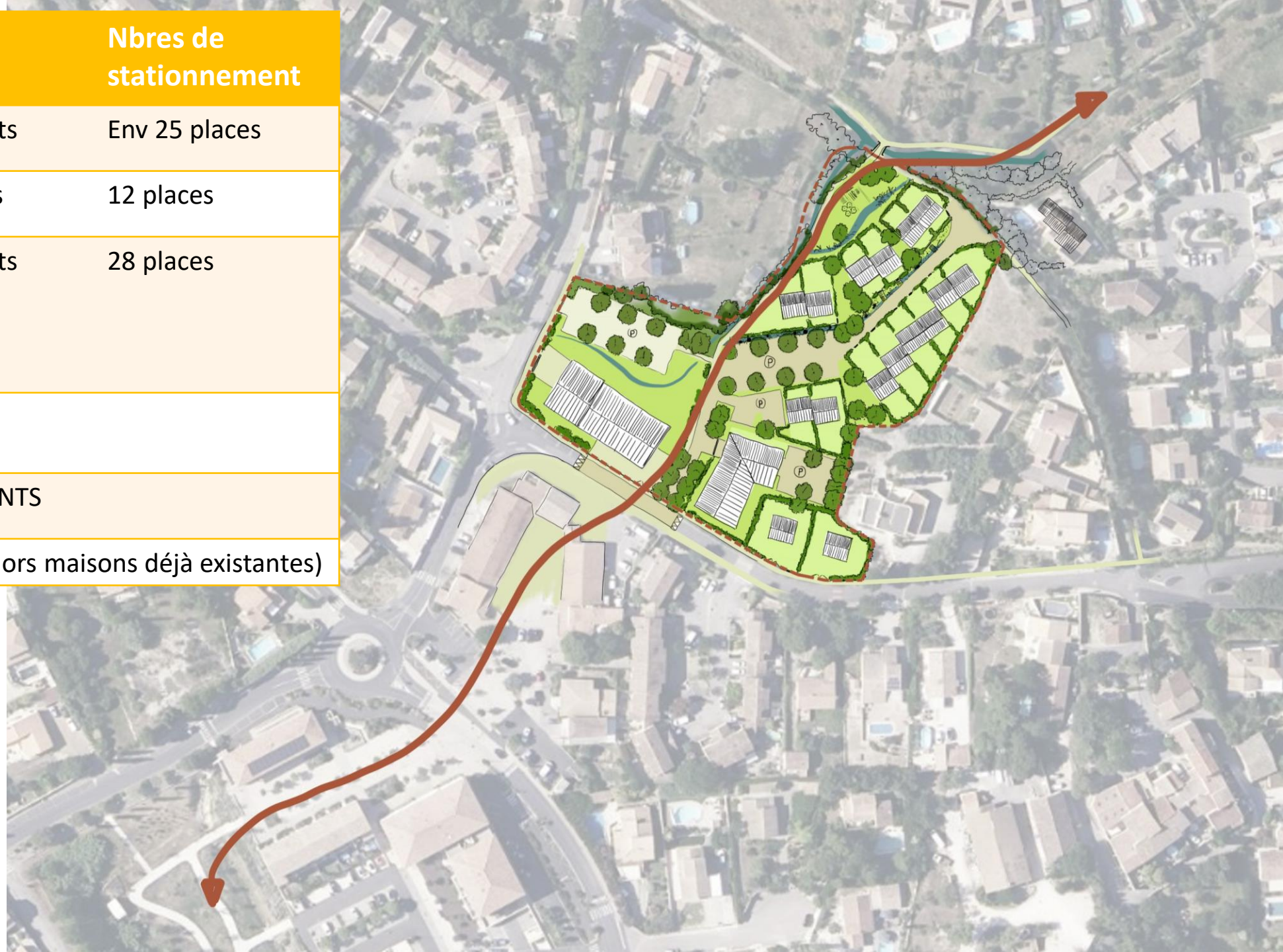
Champ de Roger (phase 1)

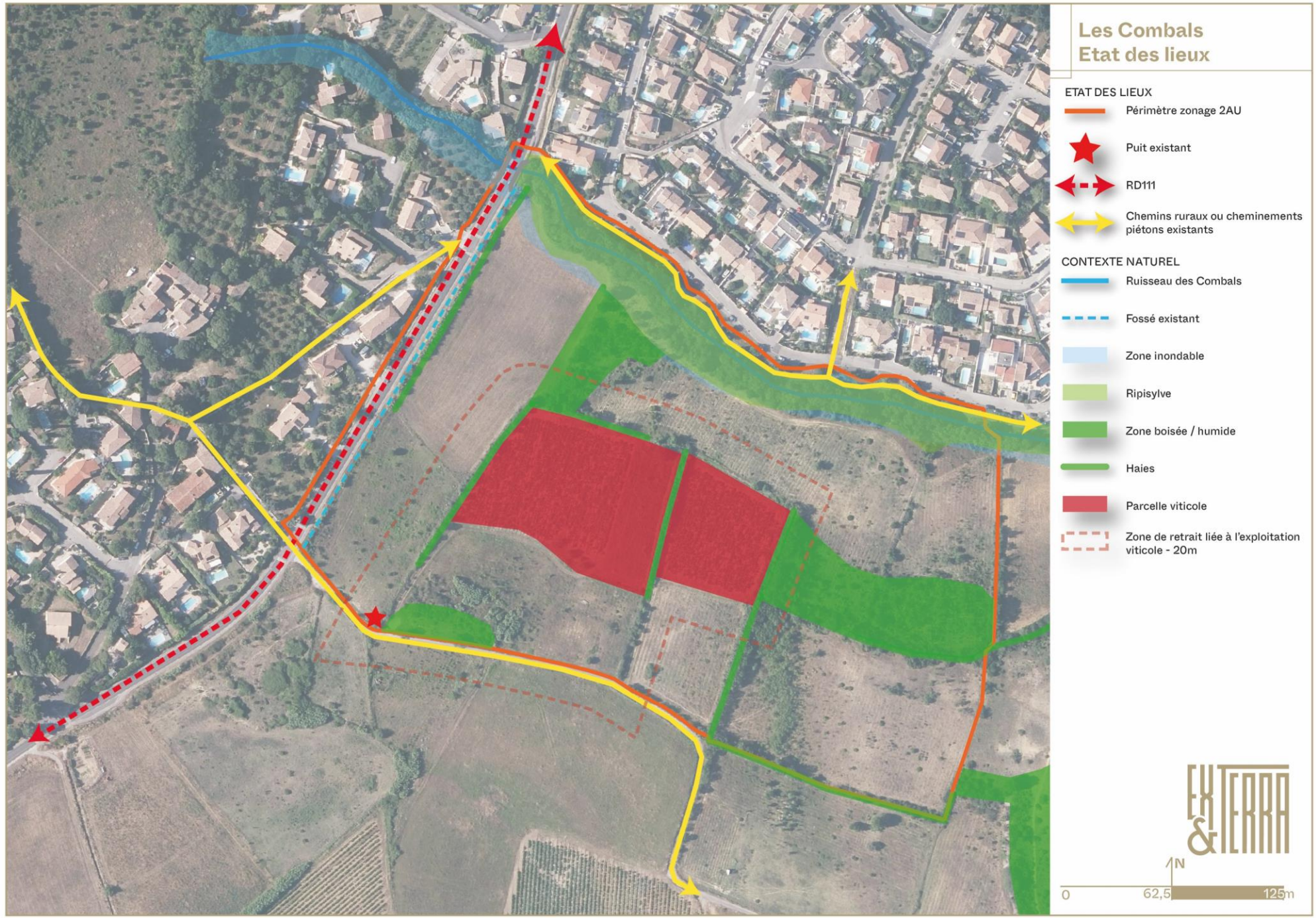


Champ de Roger (phase 2)



	Nbres de logements	Nbres de stationnement
Résidence Seniors	15 logements	Env 25 places
Logements sociaux	8 logements	12 places
Maisons accolées (projet habitat participatif possible)	14 logements	28 places
Maisons individuelles	2 lots	
TOTAL	39 LOGEMENTS	
Densité	33 log/ha (hors maisons déjà existantes)	




Les Combals
Etat des lieux
ETAT DES LIEUX
Périmètre zonage 2AU
Puit existant
RD111
Chemins ruraux ou cheminements piétons existants
CONTEXTE NATUREL
Ruisseau des Combals
Fossé existant
Zone inondable
Ripisylve
Zone boisée / humide
Haies
Parcelle viticole
Zone de retrait liée à l'exploitation viticole - 20m
EXTERRA &
N
0
62,5
125m

Réduction du périmètre, conservation de la ripisylve et des haies existantes



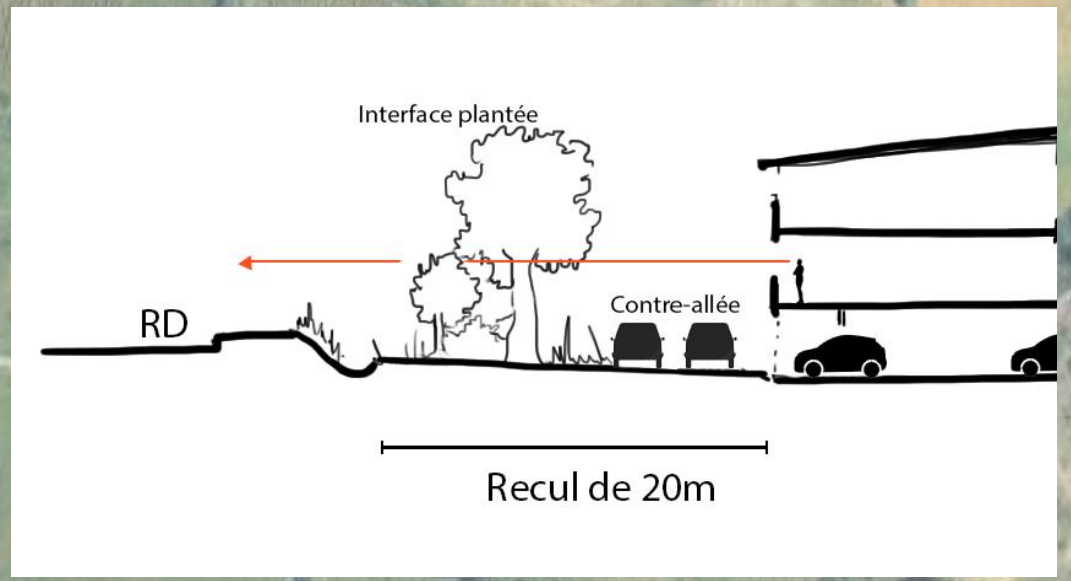
espace agricole préservé
(enjeux agro-environnementaux)

Recul de 20 m par rapport à la RD, aménagé et planté

Contre-allée de desserte







Cœur de quartier, espace public central, en lien avec la future passerelle









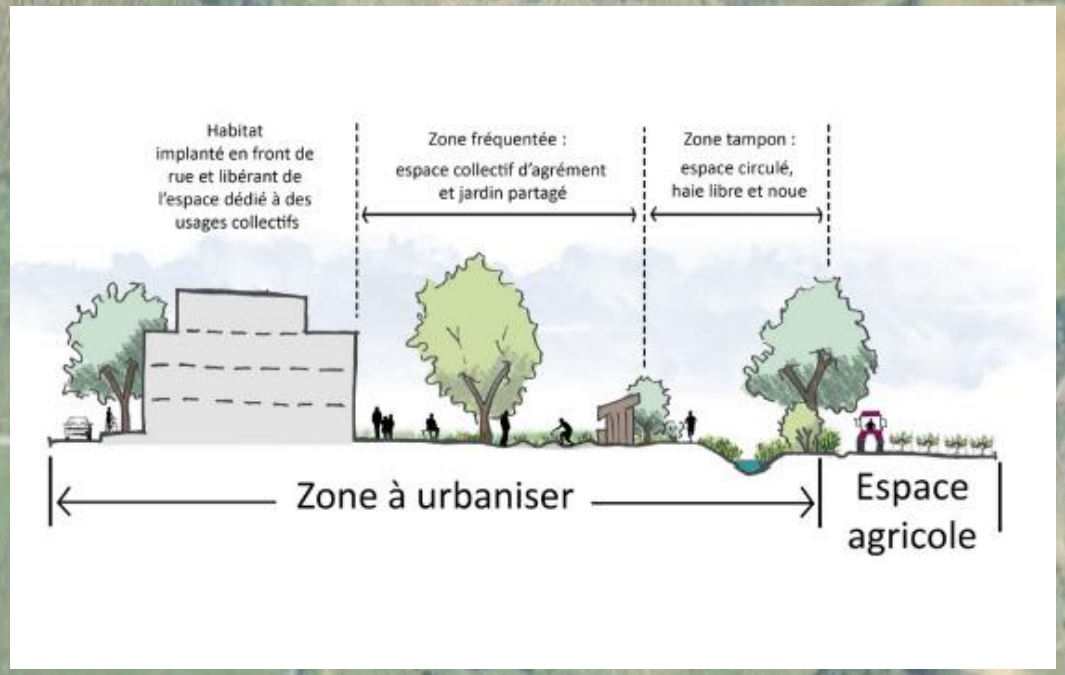
Une zone habitée avec des gabarits inspirés du Mas de la Coste







Haie anti-dérive + espaces collectifs partagés+ gestion hydraulique



	Nbres de logements	Nbres de stationnement
Habitat intermédiaire / R+1	32 logements	64 places
Petits collectifs / R+2 avec stationnement au RDC	28 logements	56 places
TOTAL	60 LOGEMENTS	
Densité	22 log/ha yc ripisylve et chaussée	

