

département de l' **Hérault**  
communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**  
commune de **Vailhauquès**



# >Plan Local d'Urbanisme

>PLU

approuvé par DCM du  
14 décembre 2016

>1<sup>ere</sup> modification

approuvée par DCM du

II.

Rapport de présentation additif

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Présentation de la modification.....</b>	<b>5</b>
1. Les modifications apportées au règlement écrit applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air » .....	5
2. Les autres adaptations mineures et corrections apportées au règlement écrit .....	7
3. Les autres adaptations mineures apportées au PLU .....	9
4. L'intégration de la nouvelle servitude liée aux canalisations de transport de gaz naturel (AP n° DREAL-2018-34-107) .....	9
<b>2. Justifications de la modification et ses incidences .....</b>	<b>11</b>
1. Justification des modifications apportées au règlement applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air » .....	11
2. Justification des autres adaptations mineures et corrections apportées au règlement écrit .....	15
3. Justification du projet de modification au regard des orientations du PADD du PLU approuvé .....	18
4. Incidences des modifications envisagées .....	18

## INTRODUCTION

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme, la commune de VAILHAUQUÈS (département de l'Hérault) a mis en œuvre une procédure de modification (la 1<sup>re</sup>) de son PLU, **Plan Local d'Urbanisme** approuvé en date du 14 décembre 2016.

**La présente modification a pour objet d'apporter au document d'urbanisme des modifications visant, notamment, à améliorer son application.**

**Ces modifications concernent le règlement du PLU qui mérite une réécriture sur la ZAE « ÉCOPARC de Bel-Air » (zones UE et 1AUE) et qui doit être adapté, précisé et corrigé de certaines erreurs matérielles qui sont apparues dans le cadre de demandes d'autorisation d'urbanisme récentes.**

**La présente modification vise également à :**

- supprimer les réservations n° R2a et n° R4,
- apporter des adaptations mineures au règlement écrit et à l'OAP de la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe »,
- intégrer la nouvelle servitude liée aux canalisations de transport de gaz naturel (AP n° DREAL-2018-34-107).

Selon le code de l'urbanisme, une procédure de modification soumis à enquête publique (modification dite « de droit commun ») doit être engagée lorsqu'elle a pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

La présente modification qui :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - ne réduit pas 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.
  - ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
  - ne vise pas à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- doit faire l'objet d'une **enquête publique** avant son approbation par le conseil municipal.

Le projet de modification est notifié, avant l'enquête publique, aux personnes publiques associées ou consultées : préfet, président de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup, président du Conseil Départemental de l'Hérault, président du Conseil Régional Occitanie, président de la chambre de commerce et d'industrie, président de la chambre des métiers, président de la chambre d'agriculture.



Le présent dossier de modification comprend les pièces suivantes :

- le **PADD** du PLU approuvé (pièce I. inchangée) ;
- un **rapport de présentation additif** expliquant les changements prévus, leurs justifications ainsi que leurs incidences (pièce II.) ;
- le **règlement écrit** et les **orientations d'aménagement et de programmation** modifiés (pièces III.) ;
- les **plans de zonage** modifiés (pièces IIIa/b/c.) ;
- la **liste des emplacements réservés et des servitudes d'utilité publique** modifiée (pièce IV) ;
- les **plans des servitudes d'utilité publique** modifiés (pièces IVa/b.).

## 1. Présentation de la modification

### 1. Les modifications apportées au règlement écrit applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air »

Les modifications concernent les articles 3 (DG), 4 (DG), UE2, UE6, UE7, UE9, UE11, 1AUE2, 1AUE6, 1AUE7, 1AUE9, 1AUE11.

- Article 3 des dispositions générales, règles applicables à l'ensemble des zones

- *rédaction avant modification*

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitations, justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les lotissements d'activités.

- *rédaction après modification*

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées sauf si elles répondent à un projet urbain, lotissement ou groupe d'habitants, justifiant de caractéristiques particulières liées notamment à la configuration du site ; elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les zones UE et 1AUE du PLU.

- Article 4 des dispositions générales, règles applicables à l'ensemble des zones

- *rédaction avant modification*

Une compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées est obligatoire pour les projets de construction réalisés sur une assiette foncière supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

- *rédaction après modification*

Une compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées est obligatoire pour les projets de construction réalisés sur une assiette foncière supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Ces dispositions ne concernent pas les zones UE et 1AUE du PLU.

- Article UE2

- *rédaction avant modification*

Les constructions à usage de commerce sont admises sous condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

- *rédaction après modification*

Les constructions à usage de commerce sont admises sous condition que la surface de vente soit comprise entre 300 et 1 500 m<sup>2</sup>.

- Article 1AUE2

- *rédaction avant modification*

Les constructions à usage de commerce sont admises sous condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas au sous-secteur AUE1a dans lequel les commerces sont autorisés sans condition de surface.

- *rédaction après modification*

Les constructions à usage de commerce sont admises sous condition que la surface de vente soit comprise entre 300 et 1 500 m<sup>2</sup>.

- Articles UE6/1AUE6

- *rédaction avant modification*

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 30 mètres minimum de l'axe de la RD111,

- 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette et justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.
- *rédaction après modification*

Sauf indications contraires mentionnées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recullement suivantes :

- 20 mètres minimum de l'axe de la RD111,
- 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si ce retrait est justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.

- **Articles UE7/1AUE7**

- *rédaction avant modification*

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 10 mètres ; toutefois, un recul à 5 mètres minimum pourra être admis au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette et justifié par les contraintes techniques et architecturales du projet.

Le recul minimal est de 20 mètres pour les limites séparatives situées en bordure Nord de la zone.

Les aires de stockage et de dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur ; cet espace doit être végétalisé et planté d'arbres de haute tige.

- *rédaction après modification*

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

En bordure Nord de la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives extérieures de la zone d'au moins 20 mètres.

Les aires de stockage et de dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur ; les abords de cet espace doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.

- **Articles UE9/1AUE9**

- *rédaction avant modification*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 70 % de la superficie du terrain d'assiette pour les parcelles d'une surface inférieure à 4 000 m<sup>2</sup>,
- 50 % de la superficie du terrain d'assiette pour les parcelles d'une surface supérieure ou égale à 4 000 m<sup>2</sup>.

- *rédaction après modification*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette.

- **Articles UE11/1AUE11**

- *rédaction avant modification*

Talus

Ils doivent être plantés. Les murs de soutènement sont autorisés aux conditions suivantes :

- utilisation de béton architecturé, de gabions de pierre naturelle, de murets en pierre naturelle ou d'enrochements,
- hauteur limitée à 1,50 mètre.

Toitures

Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

- *rédaction après modification*

Talus

Ils doivent être plantés. Les murs de soutènement sont autorisés aux conditions suivantes :

- utilisation de béton architecturé, de gabions de pierre naturelle, de murets en pierre naturelle ou d'enrochements,
- hauteur limitée à 2,50 mètres ; exceptionnellement, une hauteur supérieure des murs de soutènement pourra être admise au regard des caractéristiques topographiques du terrain d'assiette ou si cette hauteur est justifiée par les contraintes techniques du projet.

Toitures

Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment, sauf dans le cas d'un projet intégrant une installation photovoltaïque.

- Articles UE13/1AUE13

- *rédaction avant modification*

Traitement des talus

Les dénivélés seront traités par des talus plantés d'arbres et d'arbustes. Ils présenteront une pente maximum de 33 % (3/1).

- *rédaction après modification*

Traitement des talus

Les dénivélés liés aux aménagements et aux constructions seront traités par des talus plantés d'arbres et d'arbustes. Ils présenteront une pente maximum de 45 % (1/1).

## 2. Les autres adaptations mineures et corrections apportées au règlement écrit

- La modification de la règle des hauteurs maximales pour les constructions édifiées en rez-de-chaussée (zone 1AU – secteur 1AU2)

Cette modification vise à préciser la hauteur maximale pour les constructions en rez-de-chaussée, en cohérence avec le règlement du PPRMT, soit 7 mètres et 1 niveau.

- *rédaction avant modification*

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour l'habitat individuel : 8 mètres pour 2 niveaux habitables et 5,50 mètres pour 1 niveau habitable ;

- *rédaction après modification*

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour l'habitat individuel : 8 mètres pour 2 niveaux habitables et 7 mètres pour 1 niveau habitable ;

- Les adaptations apportées au règlement écrit et à l'OAP de la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe »

Ces adaptations sont rendues nécessaires au regard du projet d'aménagement en cours d'élaboration.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe » est modifiée comme suit :

- rectification mineure du tracé de la trame verte en limite Ouest de la zone ;

- changement du statut donné à l'ancien chemin de Murles ; la circulation sur ce chemin pourra se faire à double sens et non plus seulement à sens unique ;
- suppression du jardin public sur la parcelle AC2 ; cette parcelle pourra donc être construite et intégrée à l'une des opérations d'aménagement d'ensemble prévues dans la zone (modification de l'article 1AU2 en conséquence) ;
- suppression de l'espace vert public et des jardins potagers prévus en limite Ouest de la zone, en bordure du centre-village ; ces espaces sont relocalisés à l'extérieur du périmètre de la zone à urbaniser (en frange Est) ;
- suppression du parking « centre-village » prévu sur la parcelle AC1 ; ce parking est délocalisé au droit de l'église ;
- rectification mineure du tracé des cheminements doux et de l'emprise de l'espace vert prévu en bordure de la route de Viols-le-Fort ; cet espace vert ne fera plus office de rétention puisque celle-ci est prévue, en souterrain, sur le macro-lot C des logements collectifs (parcelle AC1) ;
- suppression des macro-lots A et B mentionnés au schéma de composition ; le macro-lot C (parcelle AC1) est conservé pour la réalisation d'un programme de logements collectifs ;
- réduction de 10 à 5 mètres de la marge de retrait imposée en limite Est de la zone (modification de l'article 1AU7 en conséquence) ;
- suppression de l'interdiction des déblais et remblais supérieurs à 0,60 mètre pour les macro-lots prévus en secteur « C » ;
- correction de la hauteur maximale prévue en secteur « C » à R+2 (en cohérence avec le règlement écrit – article 1AU10) ;
- modification des conditions de mise en œuvre des projets (en cohérence avec le règlement écrit – article 1AU2) ; les opérations d'ensemble ne sont plus limitées à deux au maximum ;
- actualisation du programme de construction indicatif ; l'objectif de densité minimale reste toutefois inchangé (80 logements au minimum) de même que la répartition des logements (50 % de logements individuels / 50 % de logements individuels en accession abordable et/ou de logements collectifs) ;
- modification de la contribution à la diversité de l'offre en logements ; la part minimale de 20 % de petits logements est élargie aux logements comprenant 3 pièces et moins.

Des adaptations du règlement écrit sont également prévues pour la zone 1AU2.

L'article 1AU2 est modifié comme suit :

- *rédaction avant modification*

Dans le secteur 1AU2

Il peut être réalisé une ou deux opérations d'ensemble au maximum respectant les orientations d'aménagement et de programmation.

- *rédaction après modification*

Dans le secteur 1AU2

Il peut être réalisé plusieurs opérations d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation.

L'article 1AU7 est modifié comme suit :

- *rédaction avant modification*

En secteur 1AU2

Le recul minimal est de 10 mètres pour les limites séparatives situées en bordure Est de la zone (en limite avec la zone N – partie "Le Claux").

- *rédaction après modification*

En secteur 1AU2

Le recul minimal est de 5 mètres pour les limites séparatives situées en bordure Est de la zone (en limite avec la zone N – partie "Le Claux").

L'article 1AU9 est modifié comme suit :

- *rédaction avant modification*

En secteur 1AU2

L'emprise au sol des constructions est fixée à 20 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble. 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.

- *rédaction après modification*

En secteur 1AU2

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 40 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble en secteur 1AU2,
- 80 % maximum du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble en sous-secteur 1AU2a.

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.

### 3. Les autres adaptations mineures apportées au PLU

- La suppression de la réservation n° R4

L'emplacement réservé n° R4 destiné à la réalisation d'un espace public paysager d'entrée de village avec stationnement est supprimé. Cette réservation se situait en bordure du Chemin Neuf, parcelle n° AE142.

- La suppression de la réservation n° R2a

L'emplacement réservé n° R2a destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement est supprimé. Cette réservation se situait en bordure de la route de Viols-le-Fort, parcelle n° AC1 ; conformément aux orientations du PADD, la création de ce parking public est toujours prévue dans le cadre du projet d'aménagement du Claux mais à un autre emplacement, proche de l'église.

- Le rétablissement de l'ancienne réservation n° C6 du POS (ancien chemin de Murles)

Il est prévu de rétablir l'ancienne réservation du POS destinée à l'élargissement à 8 mètres de l'ancien chemin de Murles, entre le croisement avec le chemin de la Mathe et le croisement avec le chemin des Rossignols (au droit de la zone 1AU2).

### 4. L'intégration de la nouvelle servitude liée aux canalisations de transport de gaz naturel (AP n° DREAL-2018-34-107)

Cette nouvelle servitude d'utilité publique « I4 » est intégrée au PLU ; la liste des servitudes d'utilité publique et les plans des servitudes d'utilité publiques sont ainsi actualisés.

## 2. Justifications de la modification et ses incidences

Les modifications envisagées n'impactent pas les orientations du PADD. De même, elles n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

### 1. Justification des modifications apportées au règlement applicable à l'« ECOPARC – Bel-Air »

Globalement, les modifications apportées aux zones UE et 1AUE principalement, visent à corriger, préciser et à adapter le règlement du PLU approuvé en 2017 en tenant compte des difficultés qui sont apparues lors de son application, dans le cadre de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme récentes.

Certains projets d'implantation d'entreprises sur l'ÉCOPARC de Bel-Air se sont heurtés aux règles d'urbanisme du PLU jugées trop strictes au regard notamment des contraintes topographiques affectant une grande partie de la zone d'activités. Certains projets économiques ont été abandonnés à cause de problèmes d'implantation de bâtiments et de surcoûts (voir notamment les surcoûts induits par les contraintes des murs de soutènement).

L'ÉCOPARC de Bel-Air est une zone d'activités en plein développement ; elle représente un espace économique prioritaire à l'échelle du territoire du Grand Pic Saint-Loup.

À ce jour, l'ÉCOPARC de Bel-Air achève sa première phase d'aménagement ; les phases 2, 3 et 4 restent à réaliser. Les demandes actuelles sont très hétéroclites et portent principalement sur des activités liées à l'artisanat, à la petite industrie et aux activités de services.

**Phasage de réalisation de la ZAC de Bel-Air**



- Présentation de l' « ÉCOPARC – Bel-Air » (d'après le diagnostic socio-économique du SCoT du Grand Pic Saint-Loup)

Le parc d'activités « ÉCOPARC – Bel-Air » à Vailhauquès s'étendra à terme sur une superficie d'environ 50 hectares. Il se trouve à proximité directe de l'A750 et du futur dernier tronçon du LIEN qui reliera l'A750 à l'A9.

Compte tenu de sa localisation en discontinuité de l'urbanisation existante, un soin particulier est porté à l'intégration paysagère de ce parc d'activités dans son environnement. Plus généralement, l'ÉCOPARC de Bel-Air a été conçu comme un espace pour une économie durable, conciliant efficacité économique, bien-être des usagers et qualité environnementale. Sa réalisation a été encadrée afin de minimiser l'impact écologique sur les sols, la végétation et l'écoulement des eaux pluviales, selon des prescriptions environnementales strictes (réutilisation des matériaux extraits, etc). Ainsi, même si cette zone ne se limite pas stricte sensu à des activités éco-responsables, l'accent est cependant mis prioritairement sur les entreprises travaillant dans les domaines des énergies renouvelables, de l'éco-construction et des filières agro-alimentaire et agro-biotechnologique.

Une première phase d'aménagement, correspondant à la mise en vente d'environ 25 parcelles, a été réalisée en 2009 et les premières implantations sont intervenues en 2010. Après un premier décollage de la commercialisation qui s'est malheureusement suivi d'une période plus atone (crise économique, report de la réalisation du dernier tronçon du LIEN), la commercialisation de ce parc d'activités repart depuis quelques mois. Trois phases ultérieures d'aménagement sont envisagées dans le temps au gré de la vitesse de commercialisation de la première tranche.

Les aménagements des phases 2, 3 et 4 étant conditionnées aux demandes des entreprises qui s'exprimeront au moment de leur aménagement, un volume d'environ 50 à 60 parcelles commercialisables est envisagé sur ce site. Sur la première phase aménagée, la taille des parcelles varie de 2 200 à 10 800 m<sup>2</sup> pour être en capacité de répondre aux différentes typologies de demandes exprimées par les entreprises désireuses de s'implanter.

Il est à noter la présence sur ce site du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault qui rassemble plus de 200 emplois.

Pour accompagner le développement des entreprises sur l'ÉCOPARC de Bel Air, la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup cherche à développer les services aux entreprises. Dans ce cadre, un restaurant-hôtel s'est d'ores et déjà implanté sur la zone et de nouveaux services seront mis en œuvre progressivement en fonction des attentes plus spécifiques des sociétés présentes sur place.

**Vue d'ensemble sur l'ÉCOPARC de Bel-Air**  
(en pointillé rouge, le périmètre indicatif des zones UE/1AUE)



**• Justification des modifications au regard des besoins et des contraintes à prendre en compte pour le développement futur de l'« ÉCOPARC – Bel-Air »**

Outre les précisions et les adaptations règlementaires mineures concernant les articles 3 et 4 des dispositions générales – règles applicables à l'ensemble des zones, les modifications visent à répondre aux besoins suivants :

**Optimiser l'assiette foncière disponible dans les secteurs 1AUE1a situés en bordure de la RD111 en réduisant le recul minimal de 30 à 20 mètres par rapport à la voirie ;**  
Initialement fixé à 45 mètres (POS), ce recul avait déjà été réduit à 30 mètres lors de la révision du PLU mais cette distance reste préjudiciable à l'aménagement et à la commercialisation du triangle d'entrée Sud, future « vitrine » de l'ÉCOPARC.  
Le recul à 20 mètres se justifie par :

- le fait que les premières constructions édifiées (SDIS) sont à une distance de la voirie inférieure à 20 mètres,
- le fait que la problématique de l'intégration paysagère de l'ÉCOPARC est prise en compte par ailleurs (hauteurs et aspects extérieurs des constructions notamment),
- le fait que cette réduction de la distance de retrait des constructions ne remet pas en cause les principes de l'orientation d'aménagement qui prévoit « une frange urbaine à structurer afin de limiter l'impact visuel depuis la RD111 »,
- le fait que les emprises foncières acquises par le Conseil Départemental de l'Hérault le long de la RD111 (15 mètres) garantissent déjà un recul minimum de 15 mètres ;

- **Faciliter l'implantation des constructions sur les lots en réduisant le recul minimal de 10 à 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;**  
Le recul à 5 mètres minimum des limites séparatives se justifie par :
    - le fait que le recul initial de 10 mètres minimum pénalise trop les projets implantés sur les lots de petite taille,
    - le fait que cette réduction de la distance de recul des constructions permet de mieux adapter les projets aux contraintes topographiques du site qui sont fortes ;
  - **Permettre aux entreprises d'utiliser toute la surface de plancher disponible pour leurs constructions** (surface de plancher fixée à 50 % de la superficie des lots d'après le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC) ;  
Le PLU fixait une emprise au sol maximale différenciée selon la taille des parcelles (70 % pour les parcelles inférieures à 4 000 m<sup>2</sup> et 50 % pour les parcelles supérieures ou égales à 4 000 m<sup>2</sup>).  
Il s'avère que cette emprise au sol maximale notamment pour les grandes parcelles, ne permet pas d'utiliser la surface de plancher disponible ; le CES est d'autant plus limitatif que la parcelle est contrainte par une topographie accidentée nécessitant, par exemple, l'aménagement de rampes d'accès, de stationnements semi-enterrés ou d'installations annexes comptant dans l'emprise au sol.  
Une emprise au sol maximale de 70 % permettra de répondre aux besoins futurs en cohérence avec les surfaces de plancher autorisées par la ZAC.
  - **Améliorer la faisabilité des projets en réduisant le niveau de contraintes sans remettre en cause les objectifs d'intégration paysagère et de qualité environnementale ;**  
Certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des espaces libres sont ainsi réécrites afin notamment :
    - de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments ; bon nombre d'acquéreurs potentiels envisagent, pour rentabiliser leur projet, de réaliser un bâtiment plus grand que leurs propres besoins (avec une partie en location) et équipé d'une toiture photovoltaïque ;
    - de limiter les coûts liés à l'aménagement des terrains à forte pente en permettant la réalisation de murs de soutènement plus hauts (jusqu'à 2,50 mètres au lieu de 1,50 mètre) et de talus plus pentus (jusqu'à 45 % de pente au lieu de 33 %), ce qui permet d'optimiser l'utilisation de la parcelle ;
    - de n'imposer la végétalisation des aires de stockage et de dépôts que sur les abords de ces espaces.
- Justification des modifications au regard de la nécessité de mettre le PLU de Vailhauquès en compatibilité avec le SCoT du Grand Pic Saint-Loup

Le SCoT du Grand Pic Saint-Loup a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 08 janvier 2019.

Le SCoT intègre en annexe du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui fixe les grands principes d'implantation des activités commerciales sur le territoire du Grand Pic Saint-Loup. Ces grands principes sont :

- de privilégier l'implantation des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente au sein des centralités urbaines ;
- de développer l'offre commerciale de moyenne surface (entre 300 et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente) dans les secteurs d'implantation préférentielle comme l'ÉCOPARC de Bel-Air.

Le règlement du PLU approuvé est donc modifié pour les zones UE et 1AUE (articles 2) afin d'être en compatibilité avec les dispositions du SCoT.

## 2. Justification des autres adaptations mineures et corrections apportées au règlement écrit

- La modification de la règle des hauteurs maximales pour les constructions édifiées en rez-de-chaussée

Cette modification vise à préciser la hauteur maximale pour les constructions en rez-de-chaussée, en cohérence avec le règlement du PPRMT, soit 7 mètres et 1 niveau.

- Les modifications apportées au règlement et à l'OAP de la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe »

Ces modifications sont rendues nécessaires au regard du projet d'aménagement en cours.

Le projet envisagé prévoit la réalisation d'environ **60 logements**. Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé en décembre 2016, ce projet d'aménagement contribue bien à la diversité de l'offre en logements avec les répartitions suivantes :

- 50 % de logements individuels «libres»,
- 25 % de logements individuels en accession abordable et/ou logements collectifs,
- 25 % de logements locatifs sociaux ; ces logements sociaux sont prévus sur la parcelle AC1 comme prescrit dans l'OAP (macro-lot C de l'OAP).

Le projet envisagé sur la parcelle AC1 (macro-lot C de l'OAP) prend également en compte les objectifs du PLU approuvé avec le programme de construction suivant :

- 25 à 30 logements dont 15 T2 et 15 logements locatifs sociaux,
- 41 places de parking privatives (en sous-sol) et 14 places "visiteurs",
- des logements en collectif à R+2 et des logements intermédiaires à R+1,
- environ 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts plantés en bordures Nord et Est de la parcelle.

**Plan masse du projet d'aménagement d'ensemble du Claux – source : EX07 architecture**



Les modifications envisagées se justifient par la volonté de la commune de permettre la réalisation du programme de construction envisagé et qui respecte bien les objectifs du PADD (densité minimale, diversité des logements créés).

- Le changement du statut donné à l'ancien chemin de Murles (circulation prévue à double sens et non plus seulement à sens unique)

Cela se justifie par le fait que le projet d'aménagement prévu sur la parcelle AC2 va modifier les conditions de circulation avec :

- la déviation de la route départementale de Viols-le-Fort sur le chemin de Murles (au droit du parking projeté),
- l'élargissement du chemin de Murles à 7,50 mètres d'emprise.

Ces aménagements de voirie permettent d'optimiser l'espace prévu pour le stationnement et donnent une séquence plus urbaine à l'entrée de village depuis la route de Viols-le-Fort.

Ces aménagements s'inscrivent également dans le cadre d'une réflexion globale visant à améliorer les conditions de circulation dans le centre-village.

Dans cette nouvelle configuration, il n'était donc pas souhaitable de laisser l'ancien chemin de Murles à sens unique comme cela avait envisagé lors de l'approbation du PLU.

- La suppression du jardin public sur la parcelle AC2

Cette suppression se justifie par le fait qu'il n'y a pas de réelle pertinence à aménager un jardin public à cet endroit étant donné que d'autres espaces verts accessibles sont prévus dans le cadre du projet d'aménagement du Claux.

- La suppression de l'espace vert public et des jardins potagers prévus en limite Ouest de la zone

Ces espaces sont relocalisés à l'extérieur du périmètre de la zone à urbaniser (en frange Est).

- La suppression du parking « centre-village » prévu sur la parcelle AC1

Ce projet de parking est délocalisé au droit de l'église et sera réalisé dans le cadre du projet d'aménagement du Claux.

- La suppression des macro-lots A et B mentionnés au schéma de composition

Seul le macro-lot C (parcelle AC1) est conservé pour la réalisation d'un programme de logements collectifs ; la suppression des macro-lots A et B n'entraîne aucune incidence sur la contribution du projet à la diversité de l'offre en logements (maintien de l'équilibre entre 50 % de logements individuels et 50 % de logements individuels en accession abordable et/ou de logements collectifs).

- La réduction de 10 à 5 mètres de la marge de retrait imposée en limite Est de la zone

Cette réduction de la marge de retrait des constructions se justifie par le fait que l'aménageur du projet a prévu d'acquérir les terrains situés en bordure Est de la zone afin de créer un espace-tampon entre le lotissement et l'espace naturel. Cet espace-tampon est également destiné à protéger les futures constructions vis-à-vis du risque « feu de forêt ».

- La suppression de l'interdiction des déblais et remblais supérieurs à 0,60 mètre pour les macro-lots prévus en secteur « C »

Cette règle n'est pas appropriée dans le cas de la construction d'un bâtiment collectif nécessitant des affouillements ou des exhaussements de terrains.

- L'actualisation du programme de construction indicatif

Il s'agit de prendre en compte le programme de construction envisagé dans le cadre du projet d'aménagement. L'objectif de densité minimale reste inchangé (80 logements au minimum) de même que la répartition des logements (50 % de logements individuels / 50 % de logements individuels en accession abordable et/ou de logements collectifs).

- L'augmentation de l'emprise au sol maximale des constructions (de 20 à 40 et 80 % pour le nouveau sous-secteur 1AU2a)

Cette modification se justifie par la volonté de la commune de permettre la réalisation du programme de construction envisagé et qui respecte bien les objectifs du PADD. Il s'agit également de prendre en compte les spécificités du programme à savoir :

- en secteur « C » de l'OAP, le fait que les constructions autorisées ne peuvent être qu'en rez-de-chaussée, ce qui augmente l'emprise au sol bâtie ;
- pour les lots individuels, le fait que la superficie des terrains varie de 180 à 500 m<sup>2</sup> ; pour les plus petits terrains, l'emprise au sol des constructions est nécessairement plus importante ;
- l'obligation d'intégrer les surfaces des piscines, les bassins de rétention ainsi que les rampes d'accès aux garages (pour les terrains à forte pente) dans le calcul de l'emprise au sol.

- La modification de la contribution à la diversité de l'offre en logements

La part minimale de 20 % de petits logements est élargie aux logements comprenant trois pièces et moins ; cette modification vise à adapter le programme de construction aux demandes actuelles caractérisant de la marché de l'immobilier sur les communes des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronne autour de Montpellier.

### 3. Justification du projet de modification au regard des orientations du PADD du PLU approuvé

- Justifications des modifications apportées au règlement applicable à l'« ÉCOPARC – Bel-Air » au regard des orientations du PADD du PLU approuvé

Le projet de modification respecte bien les orientations du PADD dans le sens où il va faciliter l'installation de nouvelles entreprises au sein de l'ÉCOPARC. L'objectif de la commune et de la communauté de communes est d'insuffler une nouvelle dynamique à cet espace économique majeur qui pourra bientôt bénéficier d'une plus grande attractivité avec l'achèvement du LIEN entre Saint-Gély-du-Fesc et Bel-Air.

Les modifications prévues s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD : « valoriser les potentialités économiques du territoire » (orientation n° 2) à travers notamment « le renforcement de la polarité économique de Bel-Air ».

- Justifications des adaptations apportées au règlement et aux OAP applicables à la zone 1AU2 « Le Claux – Sous-Mathe » au regard des orientations du PADD du PLU approuvé

Le projet envisagé respecte bien les orientations du PADD prévues sur le secteur "Le Claux" ; cela concerne notamment l'orientation n° 3 « *affirmer l'urbanité vallauquoise* ».

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 proches du centre-ancien comme « le Salet », l'« îlot des Écoles » et « Derrière l'Église » ; c'est au sein de ce secteur que s'inscrit la zone 1AU2 « Le Claux ».

D'après le PADD, "(...) 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 (...)".

Le projet d'aménagement répond bien à ces orientations avec :

- la réalisation d'un programme de logements diversifié,
- l'aménagement d'une aire de stationnement,
- la réalisation du parc public au sein du nouveau quartier (dans l'emprise du cône de vue paysager mentionné dans l'OAP).

### 4. Incidences des modifications envisagées

Les incidences de la modification sont principalement liées aux changements réglementaires apportés aux zones UE et 1AUE de l'« ÉCOPARC – Bel-Air » ainsi qu'à la zone 1AU2 « Le Claux ».

Emprise au sol maximale des constructions	non réglementée	70 % (terrains < 4000 m <sup>2</sup> ) ou 50 % (terrains > 4000 m <sup>2</sup> )	70 %	optimisation de l'occupation du sol et meilleure adaptation des projets à la topographie  incidences paysagères liées à la réduction des espaces libres dans les lots
COS	0,30 en UE et 140 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher en IIINAE	non réglementé	non réglementé	<i>pas de changement</i>

• Incidences liées aux modifications réglementaires apportées à la zone 1AU2 « Le Claux »

Les incidences sont principalement liées à l'augmentation des emprises au sol maximales qui entraînera une imperméabilisation plus importante des terrains d'assiette des opérations. Toutefois, ces incidences seront limitées du fait que les obligations concernant les espaces libres (article 1AU13) sont maintenues, à savoir :

- espaces libres communs (aires de jeux, places, aires de stationnement, espaces verts, chemins piétonniers, etc) ne peuvent être inférieurs à 20 % de la surface totale du terrain d'assiette de chaque opération d'ensemble ;
- 40 % de ces espaces libres communs devant être laissés en pleine terre et végétalisés ;
- dans les espaces privatifs, au moins 20 % des terrains devant être constitués d'espaces libres conservés en pleine terre et végétalisés.

La réduction de 10 à 5 mètres de la marge de retrait imposée en limite Est de la zone sera compensée par la création d'un espace-tampon destiné à traiter qualitativement la frange urbaine du quartier et à protéger les futures constructions vis-à-vis du risque « feu de forêt ».

Les autres modifications prévues n'ont pas d'incidences notables.

- Incidences liées aux modifications règlementaires apportées à la zone d'activités « ÉCOPARC – Bel-Air »**

Les incidences des modifications seront limitées car les objectifs d'intégration paysagère et de qualité environnementale de la zone « ÉCOPARC – Bel-Air » sont bien maintenus dans le PLU à travers les règles suivantes :

- limitation des hauteurs maximales à 9 mètres pour les bâtiments situés sur les hauteurs et à 12 mètres pour les bâtiments du fond de talweg ;
- préservation d'un espace-tampon en limite Nord de la zone d'activités (cf. règlement écrit et OAP) ;
- composition qualitative du bâti et des aménagements extérieurs ; les projets doivent se référer au cahier des prescriptions techniques et architecturales annexé au cahier des charges de cession de terrain de la ZAC.

De plus, la constructibilité reste inchangée par rapport à ce qui a été fixé, pour chaque lot, dans le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC. L'impact des modifications reste limité du fait que les droits à construire ne sont pas augmentés.

#### Principaux changements règlementaires entre le PLU approuvé de 2017 et le PLU modifié pour les zones UE et 1AUE de l'ÉCOPARC de Bel-Air

	anciennes règles du POS	règles du PLU approuvé de 2017	règles du PLU modification n°1	incidences positives et négatives de la modification n°1 du PLU
Autorisation des commerces	< 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	< 300 m <sup>2</sup> de surface de vente (sauf en zone 1AUE1a où la surface commerciale n'est pas limitée)	> 300 m <sup>2</sup> < 1500 m <sup>2</sup> de surface de vente	attractivité renforcée du parc d'activités pas de risque de concurrence avec les commerces de proximité des centres urbains compatibilité avec le SCdT
Retrait minimum des constructions par rapport à la RD111	45 m	30 m	20 m	effet « vitrine » renforce incidences paysagères depuis la RD111 (rapprochement éventuel du front bâti)
Retrait minimum des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques	10 m	jusqu'à 5 m sous conditions	jusqu'à 5 m sous conditions	pas de changement
Retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives	10 m	jusqu'à 5 m sous conditions	5 m	optimisation de l'occupation du sol et meilleure adaptation des projets à la topographie incidences paysagères liées à la réduction des distances entre les bâtiments
Retrait minimum des constructions par rapport aux limites Nord de la zone	10 m	20 m	20 m	pas de changement