



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 28 AVRIL 2021

Le vingt-huit avril deux mille vingt et un, à 17 heures 30, dans la Salle L'Oustau Valergau de Valergues, s'est tenu la séance du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire Jean Louis BOUSCARAIN.

**Présents :**

ASTIER Stéphanie	BOUSCARAIN Jean-Louis	BREYSSE Clarisse
CHARBONNEL Cédric	DIDIER Renaud	DUCROT François
FOUTIEAU Patrice	LIBES Pierre	LIGORA Gérard
NUNEZ Julien	PECQUEUR Fabrice	POHL Catherine
ROVIRA Louis	SFARA Laetitia	TORTAJADE Céline

Nombre de conseillers municipaux	19
Membres en exercice	19
Membres présents :	15
Pouvoirs :	4
suffrages exprimés :	19
TOTAL	19

**Pouvoirs**

BERROKIA Raouti à NUNEZ Julien  
DERAI Alexandra à LIGORA Gérard  
DUBOIS-LAMBERT Sandrine à TORTAJADE Céline  
FERRY Armelle à Cédric CHARBONNEL

Arrivée de M. Louis ROVIRA à 18 h 49. Il n'a donc pas pris part au vote du point : 01/28 04 2021.

Laetitia Sfara est désignée secrétaire de la séance.

L'ordre du jour portera sur les points suivants :

01	/28 04 2021	Approbation du procès-verbal de la séance du 07 avril 2021
02	/28 04 2021	Instauration d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer en vue d'une opération d'aménagement
03	/28 04 2021	Hérault Energies – Transfert des Compétences de Maîtrise de la Demande en Energie (MDE) – Gestion de l'Energie partagée (GEP)
04	/28 04 2021	Contrat Assistance informatique - Renouvellement
05	/28 04 2021	Instauration à déclaration préalable des divisions foncières
06	/28 04 2021	Création de 2 postes saisonniers été 2021
07	/28 04 2021	Vente parcelles à OC'VIA (A1607, C946, C948, C977, C978, C993, C1012, C1013)
		Questions diverses : - décision 2021/04/074 : autorisation à défendre contentieux

**01/28 04 2021 : Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 07 avril 2021**

**Pour : 18      Contre : 0      Abstentions : 0**

Arrivée de Louis Rovira à 18 h 45.

**02/028 04 2021 : Instauration d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer en vue d'une opération d'aménagement**

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :

La zone AU 2 prévue par le PLU de la commune de Valergues constitue une zone à urbaniser à court - moyen terme, à vocation principale d'habitat.

Elle inclut déjà 4 parcelles bâties au Nord du Chemin de Cazals.

Ce secteur, situé au lieu-dit « Les Cazals », d'une superficie totale de 3,9 ha, est situé à l'Est du village.

Il est délimité :

- au Nord par le Chemin des Cazals et les parcelles agricoles situées au-delà des quelques parcelles bâties longeant ce chemin au Nord et incluses dans le secteur d'extension ;
- à l'Ouest par la zone inondable du Berbian telle que délimitée par le PPRI ;
- au Sud par la Rue du Berbian ;
- à l'Est par le Chemin de Sommières.

Le développement de ce secteur, qui pourrait donner lieu, à terme, à la création de près de 80 logements, a été identifié comme secteur à forts enjeux et a fait l'objet partiellement d'une orientation d'aménagement et de



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 28 AVRIL 2021

programmation (OAP) au PLU afin d'exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la commune en termes d'aménagement de cette zone.

Les enjeux majeurs attachés au développement de ce secteur sont les suivants :

- réussir son insertion dans le site et sa greffe à l'existant, avec notamment :
  - o la connexion au réseau viaire périphérique, avec un bouclage entre le chemin des Cazals et la rue de Berbian
  - o la mise en valeur des 2 voies d'accès périphériques et le marquage des nouvelles entrées de village à partir du chemin de Sommières
  - o le traitement des interfaces avec la zone inondable du Berbian et la zone agricole Nord
  - o une insertion optimale des constructions
- créer de façon harmonieuse et raisonnée un nouveau quartier :
  - o permettant de mettre en œuvre un programme de logements de qualité, répondant aux principes de mixité urbaine et sociale (25% minimum de LLS et 15% minimum de logements abordables),
  - o s'inscrivant dans un esprit « village » respectueux du caractère de la commune et favorisant un aménagement durable (déplacements doux, cadre paysager, trame verte,...)
  - o permettant d'anticiper et de maîtriser le développement de ce secteur de la commune en adéquation avec les objectifs du SCOT de la communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et les besoins en logements constatés sur la commune

Aujourd'hui, cette zone connaît des mutations importantes avec plusieurs porteurs de projets qui se sont manifestés auprès de la commune depuis quelques années, sans qu'aucun d'entre eux n'ait pu aboutir à ce jour.

Ces fortes pressions foncières et immobilières ont notamment justifié la mise en place d'un secteur de PUP, l'aménagement de cette zone nécessitant d'être accompagné par la réalisation d'un programme d'équipements publics significatif à l'échelle de la commune afin que les équipements existants ne s'en trouvent pas déséquilibrés.

Partant de ce constat et compte tenu des enjeux et problématiques soulevées, la commune souhaite désormais aller plus loin et, de façon stratégique, reprendre l'initiative afin qu'un développement harmonieux, cohérent, raisonné et maîtrisé de cette zone, qui constitue l'un des derniers secteurs urbanisables de la commune, puisse être assuré. Elle souhaite lancer une réflexion sur son développement et la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à la lumière des enjeux précédemment évoqués qui pourront en constituer les objectifs.

Afin de ne pas compromettre la faisabilité de ce projet d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation d'autre part, il s'avère aujourd'hui nécessaire d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition permet à la commune d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de construction ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement pris en considération. Ainsi, toute demande d'autorisation d'urbanisme répondant aux critères précédemment édictés peut être temporairement suspendue. Cette décision doit être motivée par un arrêté municipal et ne peut excéder 2 ans.

Ce périmètre d'étude demeurera applicable pendant un délai de 10 ans et cessera de produire ses effets si, à l'issue de celui-ci, la réalisation d'une opération d'aménagement n'a pas été engagée.

La délimitation précise de ce périmètre identifiant les terrains affectés par ce projet correspond au périmètre de la zone AU2 telle que définie au PLU approuvé par délibération du 3 juillet 2019.

Il est donc proposé aux membres du Conseil Municipal :

- d'identifier et de prendre en considération la mise à l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur AU2 du PLU, dont les objectifs seront :
  - o de réussir son insertion dans le site et sa greffe à l'existant avec notamment :
    - la connexion au réseau viaire périphérique, avec un bouclage entre le chemin des Cazals et la rue de Berbian
    - la mise en valeur des 2 voies d'accès périphériques et le marquage des nouvelles entrées de village à partir du chemin de Sommières



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 28 AVRIL 2021

- le traitement des interfaces avec la zone inondable du berbian et la zone agricole Nord
- une insertion optimale des constructions
- de créer de façon harmonieuse et raisonnée un nouveau quartier :
  - permettant de mettre en œuvre un programme de logements de qualité, répondant aux principes de mixité urbaine et sociale (25% minimum de LLS et 15% minimum de logements abordables),
  - s'inscrivant dans un esprit « village » respectueux du caractère de la commune et favorisant un aménagement durable (déplacements doux, trame verte, cadre paysager,...)
  - permettant d'anticiper et de maîtriser le développement de ce secteur de la commune en adéquation avec les objectifs du SCOT de la communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et les besoins en logements constatés sur la commune
- d'adopter le périmètre d'étude sur l'emprise de ce secteur AU2 tel qu'indiqué sur le plan joint en annexe à la présente délibération et délimitant les terrains concernés pour lesquels un sursis à statuer pourra être opposé aux éventuelles demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installation dont la délivrance serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement projetée.
- d'autoriser Monsieur le Maire à mettre en œuvre la présente délibération et l'habiliter à signer tous les documents s'y rapportant.
- d'exposer que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

-----

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDERANT** la nécessité d'instituer un périmètre d'étude afin de ne pas compromettre la faisabilité d'un projet d'aménagement sur le secteur AU2 du PLU de la commune de Valergues,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **IDENTIFIE ET PREND EN CONSIDERATION** la mise à l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur AU2 du PLU de la commune, dont les objectifs seront :

- de réussir son insertion dans le site et sa greffe à l'existant avec notamment :
  - la connexion au réseau viaire périphérique, avec un bouclage entre le chemin des Cazals et la rue de Berbian
  - la mise en valeur des 2 voies d'accès périphériques et le marquage des nouvelles entrées de village à partir du chemin de Sommières
  - le traitement des interfaces avec la zone inondable du Berbian et la zone agricole Nord
  - une insertion optimale des constructions
- de créer de façon harmonieuse et raisonnée un nouveau quartier :
  - permettant de mettre en œuvre un programme de logements de qualité, répondant aux principes de mixité urbaine et sociale (25% minimum de LLS et 15% minimum de logements abordables),
  - s'inscrivant dans un esprit « village » respectueux du caractère de la commune et favorisant un aménagement durable (déplacements doux, cadre paysager, trame verte,...)
  - permettant d'anticiper et de maîtriser le développement de ce secteur de la commune en adéquation avec les objectifs du SCOT de la communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et les besoins en logements constatés sur la commune

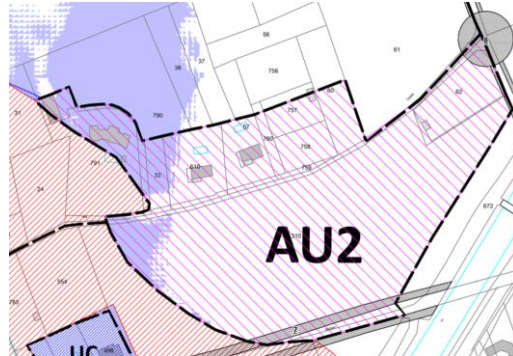
- **ADOpte** le périmètre d'étude sur l'emprise de ce secteur AU2 tel qu'indiqué sur le plan joint en annexe à la présente délibération et délimitant les terrains concernés pour lesquels un sursis à statuer pourra être opposé aux éventuelles demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installation dont la délivrance serait susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement projetée.

- **AUTORISE** le Maire à mettre en œuvre la présente délibération et l'habilite à signer tous les documents s'y rapportant.



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 28 AVRIL 2021

- **EXPOSE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



*Zone AU2 sise lieu-dit « Les Cazals » délimitée au Nord par le Chemin des Cazals et les parcelles agricoles situées au-delà des quelques parcelles bâties longeant ce chemin au Nord; à l'Ouest par la zone inondable du Berbian telle que délimitée par le PPRI ; au Sud par la Rue du Berbian ; à l'Est par le Chemin de Sommières.*

**Pour : 19      Contre : 0      Abstentions : 0**

**03/28 04 2021 : Hérault Energies – Transfert de compétences de Maîtrise de la Demande en Energie (MDE) – Gestion de l’Energie partagée (GEP)**

Vu la délibération du Comité syndical de Hérault Energies en date du 05 mars 2015 approuvant à l’unanimité de ses membres les nouveaux statuts ;

VU l’arrêté préfectoral n° 2017-1-1129 du 28 septembre 2017 portant modification des statuts du Syndicat mixte Hérault Energies ;

Vu l’article 3.6 des statuts d’Hérault Energies relatifs à la maîtrise de la demande en énergie ;

Vu la Loi relative à la transition énergétique.

Monsieur le conseiller municipal rappelle que les récentes évolutions législatives renforcent le rôle des communes en matière de transition énergétique des territoires et d’adaptation aux effets du changement climatique.

Ainsi, la commune de VALERGUES consciente de ces enjeux, mène des actions visant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et d’adaptation sociale, économique et géographique du territoire en association avec les acteurs publics et privés. Dans ce cadre, un partenariat s’est renforcé avec le Syndicat mixte d’énergies du département de l’Hérault « Hérault Energies », acteur majeur dans les domaines de la maîtrise de l’énergie.

Ce syndicat, ouvert à la carte, exerce plusieurs compétences dont celles relatives à la maîtrise de la demande en énergie MDE –GEP proposée pour 5 ans.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **D’APPROUVER** le transfert des compétences « maîtrise de la demande en énergie » pour le patrimoine bâti propriété de la commune de VALERGUES conformément à l’article 3.6 MDE des statuts d’Hérault Energies ;
- **D’AUTORISER** Monsieur le Maire de la commune de VALERGUES ou son représentant délégué à signer les conventions à intervenir et toutes les pièces se rapportant au dossier ;
- **D’AUTORISER** Hérault Energies à prendre note de ce transfert conformément au règlement proposé ;
- **DIT** que cette délibération sera notifiée au Syndicat mixte d’énergies du département de l’Hérault « Hérault Energies ».

**Pour : 19      Contre : 0      Abstentions : 0**



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 28 AVRIL 2021

**04/28 04 2021 : Contrat assistance informatique – Renouvellement**

Monsieur le Maire expose que le contrat d'assistance informatique prioritaire est arrivé à échéance le 30/04/2021.

Il comprend une assistance téléphonique 6 jours/7, un délai d'intervention de 24h maximum, le conseil en informatique, un technicien dédié, tous les coûts de main d'œuvre et de déplacement liés à l'assistance, au conseil et à l'installation du matériel neuf. Il s'applique à l'ensemble du parc informatique : mairie, bibliothèque, écoles...

Le coût annuel HT est de 1 384,36 €. Etant satisfait de leur service, il propose de renouveler le contrat d'Assistance Prioritaire avec ADF NET Informatique.

Après en avoir délibéré, le conseil, accepte de reconduire le contrat d'assistance prioritaire concernant le parc informatique de la commune, à compter du 01 mai 2021, pour un montant annuel de 1 384,36 € HT.

**Pour : 19      Contre : 0      Abstentions : 0**

**05/28 04 2021 : Instauration à déclaration préalable des divisions foncières en zone A et N**

Le territoire Valerguais est composé de nombreux espaces en zones naturelle et agricole. La commune souhaite continuer à préserver ces espaces.

Ainsi, le conseil municipal peut donc décider par délibération motivée et à l'intérieur de zones qu'il délimite de soumettre à la déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont soumises à un permis d'aménager, dans les parties du territoire nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Considérant qu'en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme, la Commune « *peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité de paysages ou le maintien des équilibres biologiques.* »

Dans le Plan Local d'Urbanisme de Valergues approuvé le 03 juillet 2019, les zones dites agricole et N dite naturelle sont les plus sensibles du territoire, notamment au regard de leur vocation et de leur qualité paysagère.

L'instauration de la déclaration préalable pour division foncière, dans les zones agricoles et naturelles de la commune aura pour objectifs de :

- favoriser l'implantation de nouvelles activités agricoles ;
- pérenniser les activités agricoles existantes et optimiser leur fonctionnement économique en leur garantissant des périmètres viables sur de grand espaces et non sous divisés ;
- d'éviter le morcellement foncier des espaces naturels fragiles ;
- de permettre à l'autorité compétente de s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturels des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques, et ainsi de lutter contre la cabanisation et les occupations illicites en zones agricoles et naturelles,
- d'assurer la légitimité de la commune à faire constater la nullité de l'acte par l'autorité judiciaire lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions précitées.

Compte tenu de ces éléments, le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- DECIDE de soumettre à déclaration préalable toute division des terrains se trouvant en zones naturelles (Zone N) et agricoles (Zone A) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, et au plan annexé à la présente délibération, afin de pouvoir assurer leur protection,
- AUTORISE Monsieur le Maire à annexer cette délibération au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté,
- DIT que conformément aux dispositions de l'article R 115-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et tenue à la disposition du public à la mairie. Mention en sera publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département,
- DIT qu'il sera fait copie de la présente délibération au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux,



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 28 AVRIL 2021

- PRECISE que la présente délibération prendra effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité décrites précédemment,
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

**Pour : 19      Contre : 0      Abstentions : 0**

**06/28 04 2021 : Création de 2 postes de saisonniers technique**

Le Maire rappelle à l'assemblée :

Vu la loi 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes et établissements publics,  
Vu la loi 84-53 du 26 janvier 1984 portant statuts de la Fonction Publique Territoriale,  
Vu l'article 34 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 en vertu duquel les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ; et que celui-ci doit mentionner sur quel(s) grade(s) il habilite l'autorité à recruter,  
Considérant que pendant la période d'été, les agents doivent remettre en état les locaux scolaires, bâtiments communaux, arroser les plantations et espaces verts, procéder au nettoyage du village et de sa périphérie.  
L'autorité territoriale explique au conseil que pour palier à ce surcroît de travail, Il y a lieu, de créer 2 emplois saisonniers d'ouvrier polyvalent à temps non complet comme suit :

- 1 contrat de 35 h/hebdo du 01 au 31 juillet 2021
- 1 contrat de 35 h/hebdo du 01 au 31 août 2021

Après en avoir délibéré, le conseil, valide cette décision.

**Pour : 19      Contre : 0      Abstentions : 0**

**07/28 04 2021 : Cession parcelles (A1607, C946, C948, C977, C 978, C993, C1012, C1013) à SNCF RESEAU représenté par OC'VIA**

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que les terrains désignés ci-après sont nécessaires à l'aménagement du contournement de Nîmes Montpellier (le CNM) déclaré d'utilité publique en date du 16/05/2005, prorogé par décret en date du 28 avril 2015.

A1607	Lieu-dit le Planas	113 m <sup>2</sup>
C946	Lieu-dit Le Mas de Baron	1 167 m <sup>2</sup>
C948	Lieu-dit Le Mas de Baron	40 m <sup>2</sup>
C977	Lieu-dit Le Mas de Baron	115 m <sup>2</sup>
C978	Lieu-dit Le Mas de Baron	47 m <sup>2</sup>
C993	Lieu-dit le Pont	140 m <sup>2</sup>
C1012	Lieu-dit Le Mas de Baron	333 m <sup>2</sup>
C1013	Lieu-dit Le Mas de Baron	10 m <sup>2</sup>
<b>Total m<sup>2</sup></b>		<b>1 965 m<sup>2</sup></b>
<b>Montant (1€/m<sup>2</sup> + indemnité réemploi)</b>		<b>2 063,25 €</b>

La commune doit donc s'engager à vendre à SNCF RESEAU représentée par OC'VIA les 8 parcelles ci-dessus mentionnées pour un montant de deux mille soixante-trois euros et vingt-cinq centimes (2 063,25 €) se décomposant comme suit :

- Indemnité principale : Emprise 1€ x 1 965 = 1 965 €
  - Indemnité de réemploi : 1 965 x 5%= 98,25 €
- TOTAL : 1965 + 98,25 € = 2 063,25 €**

Cette vente fera l'objet d'un acte administratif. Le conseil est invité à valider la cession de ces 8 parcelles à SNCF RESEAU représentée par OC'VIA.

**Pour : 19      Contre : 0      Abstentions : 0**



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 28 AVRIL 2021

**Questions diverses :**

- décision 2021/04/074 : autorisation en défendre en contentieux

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire déclare la séance close à 18 h 30.

Le Maire, Jean-Louis BOUSCARAIN