

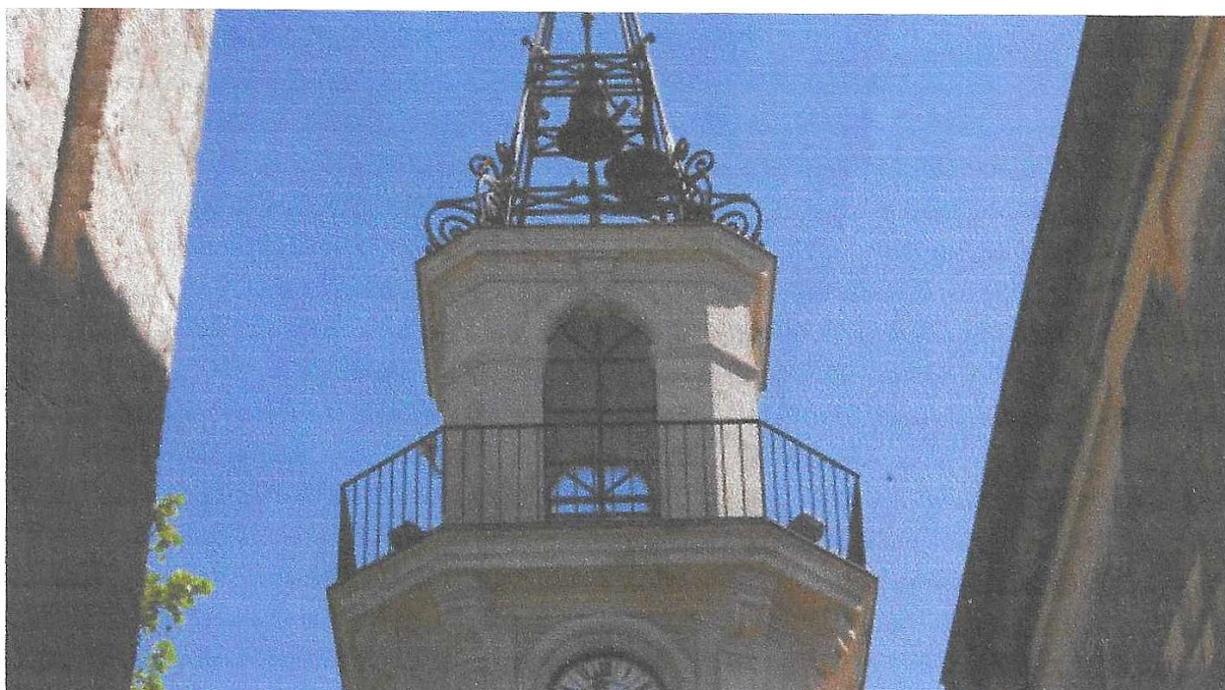
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VALERGUES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE L'OR

Enquête publique relative à la modification n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de  
VALERGUES

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



Décision de la magistrate déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier E24000146/34 en date du 3 décembre 2024 de la désignation du commissaire-enquêteur

Arrêté n°2025/01/08 en date du 13 janvier 2025 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALERGUES.



## SOMMAIRE

Enquête publique relative à la modification n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de VALERGUES

CHAPITRE O COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

ARRETE +AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MRAe Occitanie Avis émis le 2 octobre 2024

+ NOTICE EXPLICATIVE

PIECES MODIFIEES

1 Rapport de présentation

-Pièce n°1 : Modification du PLU

Pièce n°1.1 - Note explicative et de présentation-

Valant annexe au rapport de présentation

Valant note de présentation au titre de l'article R 123-8 du code de l'environnement

Pièce n°1.2 : Notice de classement en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Dossier de notification aux PPA

2 Règlement

Pièce changée au sein de la modification

Pièce n°5 : Règlement

Pièce 5.1 : Règlement graphique

Pièce 5.1.1 : Plan de zonage de la commune

Plan de zonage de la commune Echelle 1/2000

Plan de zonage de la commune Echelle 1/4500

3 Annexes :

Annexes au rapport de présentation

Pièce changée au sein de la modification

6.1.1 -Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Pièce changée au sein de la modification

4-Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce changée au sein de la modification

## PIECES NON MODIFIEES

1-Pièces de procédure

2-Rapport de présentation

3-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

4- Annexes

- 6.2-Annexe sanitaire
- 6.3-Annexe infrastructures sonores
- 6.4-Obligations légales de débroussaillage
- 6.1.2 Plan des Servitudes d'Utilité Publique
- 6.1.3-Plan de Prévention du Risque Inondation

## PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1-Courriers PPA+ Avis

2-Mémoire Avis DDTM34

COURRIER DU MAIRE DE VALERGUES A JEAN-PIERRE RABAT-COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En date du 14/02/2025

## CHAPITRE I DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALERGUES

Pièce N°1 Modification du PLU

Pièce n°1 1 Note explicative et de présentation

Valant annexe au rapport de présentation

Valant note de présentation au titre de l'article R 123-8 du Code de l'environnement.

Préambule

1 Le PLU de VALERGUES. Rappels et contexte.

1 1 Rappels des procédures d'évolution du PLU

1 2 Procédures de modification

1 3 Déroulement de la procédure

1 4 Eléments de contexte relatif au territoire

2 Contenu du dossier de modification du PLU

3 Caractéristiques de la modification

3 1 Objet de la modification du PLU

3 2 Justification de la procédure de modification du PLU

4 Présentation des modifications apportées au PLU

4 1 Adaptation du Plan de zonage

4 2 Instauration de protection sur le patrimoine végétal

4 3 Modification du règlement écrit

4 4 Modification des annexes.

Pièce n°1 2 Notice de classement en application des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Introduction

Prescriptions applicables

1 Prescriptions générales

2 Cas particuliers

3 Exceptions e/dérogations

Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique à protéger à VALERGUES.

## 1-Le village

1-1 Les arbres isolés des places et des rues

1-2 Les alignements d'arbres du domaine public

## 2-La garrigue

Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique déjà protégés à VALERGUES.

## 1-Le village

Les éléments bâtis

2-Les continuités écologiques L.151-23

Annexes au rapport de présentation

Pièce changée au sein de la modification.

## 4 Règlement

Pièce changée au sein de la modification

Dispositions générales

Titre I Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre II Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre III Dispositions applicables aux zones agricoles

Titre IV Dispositions applicables aux zones naturelles.

Pièce n°5 Règlement

Pièce n°5 1 Règlement graphique

Pièce n°5 1 1 Plan de zonage de la commune échelle 1/4500

Pièce n°5 1 2 Plan de zonage de la commune échelle 1/2000.

PIECES MODIFIEES.

Annexe au rapport de présentation

Sommaire

-Risque retrait/gonflement des argiles

-Risque sismique

-Risque Plomb

-Règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie

-Règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Hérault/Version 2017.

-Plaquette CAUE Plantations

-Courrier en date du 20 décembre 2021 de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service eau, risques et nature à Mr le Maire de VALERGUES

-Arrêté n°21-325 en date du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le Bassin Rhône-Méditerranée.

-Arrêté n°21-329 en date du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le Bassin Rhône-Méditerranée.

La commune de VALERGUES figure parmi les communes de l'Hérault pouvant faire l'objet d'une délimitation infra-communale .Commune classée totalement avec la référence Code MEFRDG 102

## 6.1.1- Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Pièce changée au sein de la modification

\*- Arrêté préfectoral n° 110899 en date du 28 avril 2022 du Préfet de l'Hérault

Portant modification de l'arrêté préfectoral de déclaration publique n°95-I-479 du 27/02/1995, modifié les 11/02/1999 et 30/10/2003 Portant abrogation des arrêtés N°99-I-336 du 11/02/1999 et n°2003-01-3815 du 30/10/2003 Concernant le captage Bouisset 2, implanté sur la commune de Valergues

Au bénéfice de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or.

\*- Message de DDTM 34/SIESR émis par JEBARI Myriam transféré en date du 16/05/2023 à Mairie de Mairie de Valergues Objet : Révision de classement sonore du réseau ferré -Hérault Consultation des communes.

\*- Courrier de la Direction départementale des territoires et de la mer Service infrastructures, éducation et sécurité routières en date du 10 mai 2023 adressé pour consultation à Mr le maire de Valergues (courrier enregistré le 15 mai 2023) dont l'objet est la révision du classement sonore des voies ferrées réexaminées par SNCF Réseau.

\*- Note technique 12-12-2022. Objet : Révision 2022 du classement sonore du réseau ferré de l'hérault (34).

\*- Projet d'arrêté préfectoral portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de l'hérault.

Classement sonore du réseau ferré proposé par SNCF Réseau. La commune de VALERGUES est concernée par cette révision.

### 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pièce changée au sein de la modification.

#### Introduction

##### 1-Secteur AU2 Mas Mézéran

1 1 Caractéristiques du secteur Mas Mézéran

1 2 Parti d'aménagement

1 3 Programme de logements

##### 2-Zone AUj des Jasses

2 1 Caractéristiques de la zone des Jasses

2 2 Parti d'aménagement

### PIECES NON MODIFIEES

#### Pièces de procédure

##### 1-Rapport de présentation

#### Introduction

Chapitre I Diagnostic communal

Chapitre II Etat initial de l'environnement

Chapitre III Explication des choix retenus pour établir le PADD et exposé des motifs de délimitation de zones, des règles qui y sont applicables et des OAP.

Chapitre IV Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.

Chapitre V Indicateurs pour la mise en valeur du PLU

##### 2 Projet d'Aménagement et de Développement durables

Axe 1 Préserver l'identité et le caractère du centre village

Axe 2 Promouvoir un développement urbain raisonné et durable

Axe 3 Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole

Axe 4 Préserver les valeurs paysagères et environnementales de la commune et protéger les ressources naturelles

Axe 5 Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d'aléa.

##### 6 2 Annexe sanitaire

1 Eau potable

2 Assainissement

3 Gestion des déchets

### 6 3 Annexe infrastructures sonores

- 1 Textes réglementaires
- 2 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- 3 Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre concernant la commune de VALERGUES.

### 6 4 Obligations légales de débroussaillage

Arrêté n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 Prévention des incendies de forêts « débroussaillage et maintien en état débroussaillé »

### 6 1 3 Plan de Prévention du Risque Inondation

#### 1 Rapport de présentation

Première partie : Présentation générale

#### 1 Introduction

#### 2 Démarche d'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels inondation

#### 3 Méthodologie et définitions

#### 4 Le zonage réglementaire

#### 5 Les mesures prescrites par le PPR

Seconde partie : Le Plan de prévention des risques naturels inondation de VALERGUES

#### 1 Présentation du PPRI

#### 2 Présentation générale du bassin versant de l'Etang de l'Or Sud

#### 3 La commune de VALERGUES

#### 4 Résultats de modélisation et aléas

#### 5 Règlement

#### 6 Bibliographie

#### 7 Annexe

#### 2 Le règlement

Première partie : Portée du règlement Dispositions générales

#### 1 Champs d'application et effets du PPRI

#### 2 Le zonage PPRI

#### 3 Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde

#### 4 Dispositions générales d'utilisation du sol

#### 5 Conventions

Seconde partie : Clauses réglementaires applicables aux projets nouveaux dans chaque zone

#### 1 Zones rouges de danger Rn et Ru

#### 2 Zones rouges de précaution Rp

#### 3 Zones bleues de précaution Bu

#### 4 Zones blanches de précaution

#### 5 Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

#### 6 Mesures de mitigation

### PRESENTATION DES PRINCIPALES ADAPTATIONS ET CORRECTIONS APPORTEES AUX DIFFERENTES PIECES DU DOSSIER

-Projet d'Aménagement et de Développement Durables

-Plan de zonage

-Règlement écrit (Modification)

-Modification des annexes

### AVIS ADMINISTRATIFS

- Délégation du conseil municipal de VALERGUES en date du 3 juillet 2019
- Délégation du conseil municipal de VALERGUES en date du 6 novembre 2024
- Avis de la MRAe en date du 2 octobre 2024
- Consultation des PPA en date du 22/11/2024
- Avis de DDTM 34 Service territoire et Urbanisme 22/01/2025
- Avis Conseil Départemental de l'Hérault 28/01/2025
- Avis Conseil régional d'Occitanie 27/11/2024
- Chambre des métiers et de l'artisanat 13/12/2024
- Chambre d'Agriculture 07/01/2025.

## CHAPITRE II DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2 1 Désignation du commissaire-enquêteur
- 2 2 Réunions préparatoires à l'ouverture de l'enquête
- 2 3 Composition du dossier soumis à l'enquête
- 2 4 Déroulement de l'enquête
- 2 5 Arrêté d'ouverture de l'enquête et diffusion du dossier
- 2 6 Publicité et affichage
- 2 7 Pendant la période d'enquête publique
- 2 8 Communication des observations et réception du public
- 2 9 Clôture de l'enquête
- 2 10 Participation du public. Observations.
  - 2 10 1 Au cours des permanences
  - 2 10 2 Sur le registre dématérialisé

PROCES-VERBAL Adressé à Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES le 2 avril 2025

Courrier -MEMOIRE-REPONSE- de Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES en date du 16 avril 2025.

## CHAPITRE III AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

- 1-Considérations générales
  - 1-1 Le contexte du projet
    - Le PLU de VALERGUES
    - Le contexte territorial de VALERGUES
  - 1-2 Le dossier de modification du PLU. Contenu du dossier de modification du PLU
    - Composition du dossier de modification post-enquête publique
    - Caractéristiques de la modification
    - Présentation des modifications apportées au PLU
- 2-Avis sur la forme
  - 2 1 Désignation du commissaire-enquêteur
  - 2 2 Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique
    - Réunions en mairie de VALERGUES
    - Courrier en date du 14/02/2025 de Mr Gérard LIGURA Maire de VALERGUES à Mr Jean Pierre RABAT commissaire-enquêteur.
  - 2 3 Le dossier d'enquête
  - 2 4 Déroulement de l'enquête
    - 2 4 1 Organisation de l'enquête
    - 2 4 2 Publicité et affichage
    - 2 4 3 Accueil et participation du public
  - 2 5 Clôture de l'enquête

3 Avis sur le fond

3 1 Conclusions générales

3 2 Conclusions sur les enjeux

1<sup>er</sup> Enjeu : La forme de l'enquête. Le respect de la réglementation

2<sup>ième</sup> Enjeu : Le fond du dossier et l'intérêt général l'opération.

3<sup>ième</sup> Enjeu : L'information du public

CONCLUSION

ANNEXES

## CHAPITRE 1 DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALERGUES

### **Pièce n°1 : Modification du PLU**

Pièce n°1.1-Note explicative et de présentation

-Valant annexe au rapport de présentation

-Valant note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'Environnement.

Préambule

Le 3 juillet 2019, le Conseil municipal a approuvé la première révision générale du PLU dont l'objectif était de remplacer le POS en PLU.

La mairie de VALERGUES envisage aujourd'hui d'adapter son PLU pour faire face à des problématiques actuelles telles que les nombreuses divisions parcellaires qui ont parfois entraîné le développement de formes urbaines plutôt subies que choisies.

Une première étude urbaine a permis de conclure à la nécessité de lancer une procédure de modification de PLU avec les objectifs suivants :

- Préserver l'identité villageoise
- Encadrer la densification : limiter la densification douce et l'intensification, dissuader la densification forte encourager la densification par surélévation
- Lutter contre les îlots de chaleur urbain
- Limiter l'imperméabilisation des sols et le risque d'inondation
- Préserver la biodiversité et la qualité paysagère de la commune.

Les dispositions du règlement écrit et graphique traduiront ces objectifs.

#### 1. Le PLU de VALERGUES Rappels et contexte

##### 1.1 Rappels des procédures d'évolution du PLU.

Par délibération le 23 mai 2008 le remplacement du POS en PLU est acté. Le PLU n'a connu aucune évolution depuis son approbation.

La commune de VALERGUES est dotée d'un PLU approuvé le 03 juillet 2019 par délibération du conseil municipal.

Par délibération en date du 06 novembre 2024, au regard de l'avis conforme de la MRAe considérant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale « plan », le Conseil municipal poursuit la procédure de modification de droit commun du PLU.

La commune de VALERGUES assure la maîtrise d'ouvrage de la présente procédure.

## 1.2 Procédure de modification

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification pour :

- Modifier le règlement
- Modifier les orientations d'aménagement et de programmation
- Modifier le programme d'orientations

De plus cette modification :

- Ne change pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables
- Ne réduit pas un espace classé boisé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification a été retenue.

## 1.3 Déroulement de la procédure.

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme articles L.153-36 à L 153-48.

## 1.4 Eléments de contexte relatif au territoire

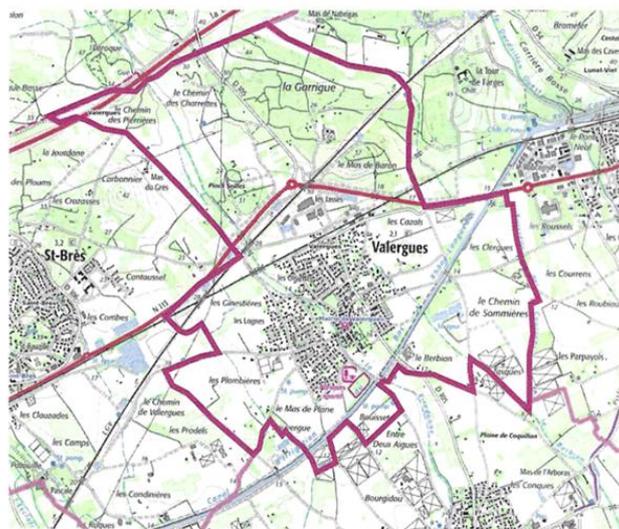
### Le contexte territorial de VALERGUES

La commune de VALERGUES d'une population de 2107 habitants en 2021 est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or qui regroupe 8 communes pour une population totale de 45401 habitants en 2021. VALERGUES est membre du Syndicat Mixte du Bassin de l'Or.

VALERGUES est une commune rurale qui s'insère.

Elle se positionne à proximité de LUNEL, NÎMES & MONTPELLIER. La population active de VALERGUES est presque exclusivement dépendante des emplois de ces centralités.

La proximité de l'A9 avec VALERGUES (échangeur de BAILLARGUES à 8 km) axe routier majeur du département renforce les liens et les échanges entre VALERGUES et d'autres polarités plus éloignées sans dépendance marquée.



Le territoire de Valergues  
Source : geoportail.gouv.fr

La desserte de VALERGUES est assurée principalement depuis l'A9 & l'A709 puis de la RN 113 au nord de la commune.

La RN 113 permet à VALERGUES de rejoindre rapidement BAILLARGUES qui agit comme une petite centralité urbaine structurante avec plus de commerces, services et équipements, et de rejoindre SAINT -BRES, LUNEL-VIEL et LUNEL.

La commune est bordée au nord par la voie ferrée et par la gare de VALERGUES-LANSARGUES qui accueille plusieurs TER par jour à destination de MONTPELLIER et NÎMES.

Au sud, la commune est bordée par le canal d'irrigation du Bas Rhône-Languedoc qui est un élément paysager et infrastructurel important.

#### Le contexte démographique

Le taux de croissance annuel moyen a atteint son maximum entre 1990 et 1999 à +7,1 % (1740 habitants) et son minimum entre 2010 à 2015 à +0,3%. Léger déclin lors de deux dernières périodes intercensitaires. Le solde naturel a toujours eu une dynamique positive depuis 1968, même s'il était très élevé de 1990 à 1999 (1,2%).

L'apport migratoire permet de conforter l'accroissement démographique, excepté entre 2010 et 2015 où il est négatif pour la première fois depuis 1968 (-0,5%).

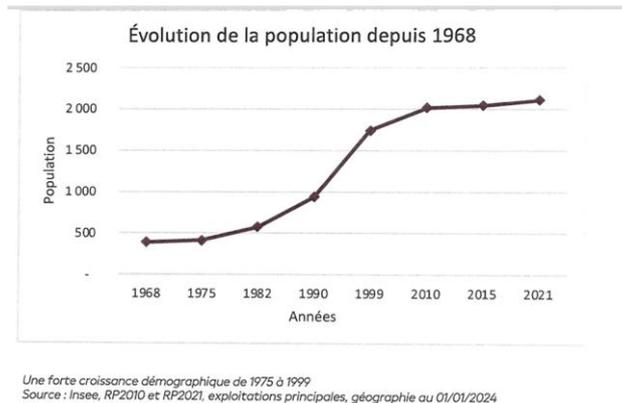
Les soldes naturels et migratoires ont un écart qui tend à se réduire, phénomène lié à une sédentarisation des nouveaux ménages.

En 2021 à VALERGUES, la taille par ménage est de 2,43 personnes en moyenne, tendance en constante baisse.

Densité de population importante : 405 habitants /km<sup>2</sup>.

La production de logements est aussi dynamique que l'apport de population. En 2021 le parc total comprend 909 logements.

Par rapport à 1968, l'accroissement du parc est très important avec une augmentation de +7,5. Du fait



du desserrement des ménages jusqu'en 1982 et en baisse depuis 1968, en deux décennies la taille moyenne est passée de 3,61 à 3,02. Les changements sociétaux sont à l'origine de ce phénomène.

Le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales, logements vacants 3,6 % (en légère augmentation depuis 2010) et résidences secondaires 1,1 %. Peu diversifié, composé principalement de maisons (86,5 %). Entre 2015 et 2021, 28 appartements ont été érigés contre 37 maisons individuelles.

Les logements sont généralement de grande taille : en moyenne 2,9 pièces pour les appartements, 4,6 pièces pour les maisons. Ce nombre de pièces est cohérent avec la taille moyenne des ménages en 2021.

#### Le contexte supra communal

VALERGUES s'inscrit dans le périmètre du SDAGE RMC et du SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens avec lesquels le PLU doit être établi dans un rapport de compatibilité. Un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) sur le bassin versant Lez-Mosson-Etangs palavasiens est également approuvé.

Le PLU a une bonne prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau dans la commune, celui-ci est compatible avec les documents cadres

La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a élaboré son Projet de territoire en juin 2023, son Programme Local de l'Habitat 2024-2029 a été approuvé en juin 2024 ainsi que son PCAET 2019-2025 et son projet alimentaire territorial. Le PLU doit être compatible avec ces deux documents cadres de rang supérieur.

De plus la Communauté d'Agglomération a en charge l'élaboration et le suivi du SCOT. SCOT arrêté le 11 juillet 2018 et approuvé le 15 juin 2019. Une première modification, actuellement en cours, a été approuvé juin 2024.

#### Le contexte paysager.



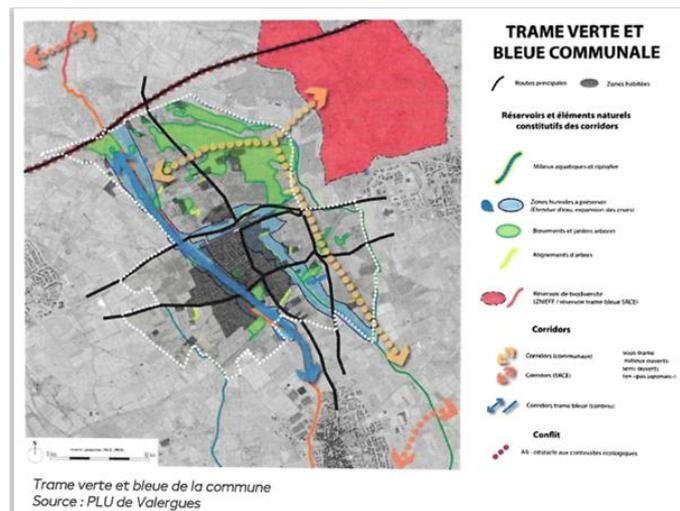
La commune est située à la jonction de deux unités paysagères distinctes : la plaine de LUNEL MAUGUIO au sud et les garrigues et collines en rive droite du Vidourle au nord.

### Le contexte environnemental

La commune n'est pas concernée par des zones d'inventaire patrimonial : aucune ZNIEFF, zone humide, ZICO et Natura 2000 ne sont recensées sur la commune.

La Trame Verte et Bleue à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique recense deux corridors écologiques traversant la commune :

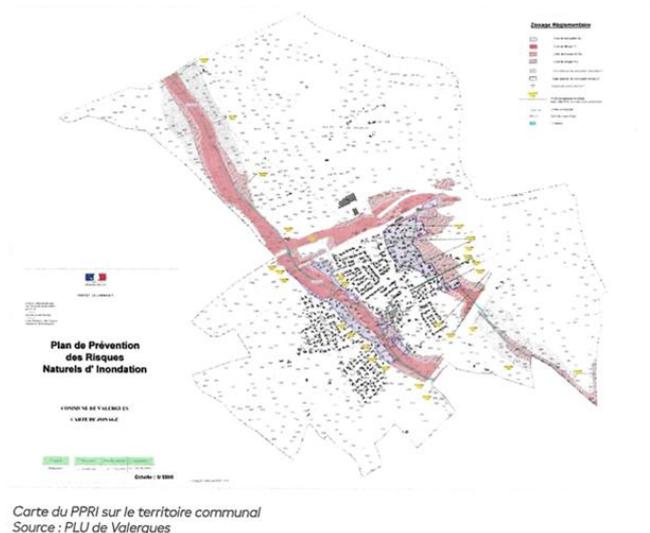
- Un corridor écologique ouest-est, entre la Viredonne et la ZNIEFF du Mas des Caves à l'est venant prendre appui sur les boisements nord de la commune
- Un corridor écologique nord sud entre ces mêmes boisements nord et le ruisseau du Berbian au sud de la commune ; ce corridor est aujourd'hui fortement acté par le passage de la LGV.



### Les risques naturels et technologiques.

La commune est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

- Le risque inondation : la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 26 août 2010 et par le programme d'actions de prévention des inondations du bassin de l'Or ainsi que par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'étang de l'Or établi en 2007 et par le Plan de Sauvegarde 2016. La communauté d'agglomération a également établi son Schéma Directeur- et zonage-d'Assainissement Pluvial.
- Le risque incendie-feux de forêt : la commune est concernée par un aléa moyen à fort sur les secteurs boisés en limite du nord-est. Plusieurs secteurs sont soumis aux obligations légales de débroussaillage.
- Le risque sismique : la commune est classée en zone sismique faible (zone2).
- Le risque retrait-gonflement des argiles : la commune est majoritairement classée en aléa faible excepté au nord où elle est classée en aléa moyen.
- Le risque de tempête : l'ensemble du territoire français est exposé au risque tempête.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses : la commune est concernée par ce risque au regard de la traversée du territoire communal par plusieurs axes majeurs : la RN 113, la ligne SNCF et LGV, la canalisation de transport de gaz au nord.



- Le risque d'exposition au plomb : l'ensemble du département de l'Hérault est classé zone à risque d'exposition au plomb.

#### Les nuisances

La commune est concernée par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre :

- L'A 9 en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- L'9b en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- La RN 113 en catégorie 2 et 3 selon les sections (largeur de 250 m du secteur de bruit ou de 100 m)
- La ligne SNCF Nîmes/Narbonne en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- La ligne LGV Contournement Nîmes-Montpellier en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)

#### 2.Contenu du dossier de modification du PLU.

Le dossier objet de la présente procédure de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- Une notice explicative : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée, et sera une annexe complétive du rapport de la modification du PLU en vigueur,
- Cette notice répond aux obligations de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement : les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête publique (modifications apportées au PLU), les caractéristiques des modifications apportées au plan (PLU) et les raisons pour lesquelles d'un point de vue de l'environnement les règles du PLU ont été retenues,
- Un plan de zonage/règlement graphique : approuvé le 03 juillet 2019 par la révision du PLU, et modifié au regard du présent dossier,
- Un règlement écrit : approuvé le 03 juillet 2019 par la révision du PLU, et modifié au regard du présent dossier,
- Les autres pièces du PLU demeurent inchangées : le rapport de présentation du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R.151-51 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

#### 3.Caractéristiques de la modification

##### 3.1 Objet de la modification du PLU.

La présente modification poursuit les objectifs suivants :

- Traduire réglementairement l'étude urbaine menée en amont par des changements et ajouts dans le règlement écrit (détaillés dans la partie suivante)
- Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise au mieux la volonté actuelle de la collectivité
- Modifier graphiquement et réglementairement la zone UC en la découpant en plusieurs sous-secteurs

### 3.2 Justification de la procédure de modification du PLU.

Le projet de modification du PLU respecte les conditions précisées en 1.1.2 de la présente notice, à savoir :

- ✚ Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ✚ Elle ne réduit pas un espace classé boisé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels,
- ✚ Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

Le projet de modification porte sur le règlement écrit et graphique du PLU afin de le faire évoluer en cohérence avec l'étude urbaine menée en amont, et les choix faits par la collectivité qui en découlent. Par ailleurs, le projet de modification du PLU n'induit aucun changement dans les autres pièces du PLU.

## 4. Présentation des modifications apportées au PLU

### 4.1 Adaptation du Plan de zonage.

La zone UC va être reconfigurée.

-En premier lieu, elle va intégrer la zone AU de la ZAC Saint-Agathe déjà réalisée.

-Ensuite, il est envisagé un découpage en 3 grandes sous-zones, à ce stade appelées UC1, UC2 et UC3. Les études montreront la pertinence de créer des zones distinctes ou d'utiliser des indices sur une même zone UC.

Justification des adaptations du zonage.

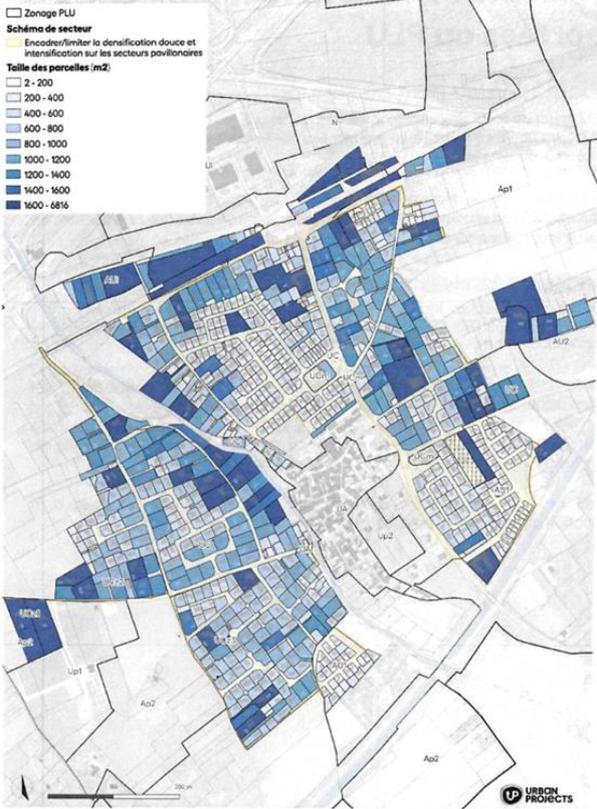
Le tissu urbain n'est pas homogène sur l'ensemble de la zone UC. Les analyses morphologiques ont mis en exergue cette situation.

Afin de pouvoir réglementer efficacement la zone UC, il est nécessaire de travailler des règles adaptées à la configuration urbaine de chaque sous-zone.

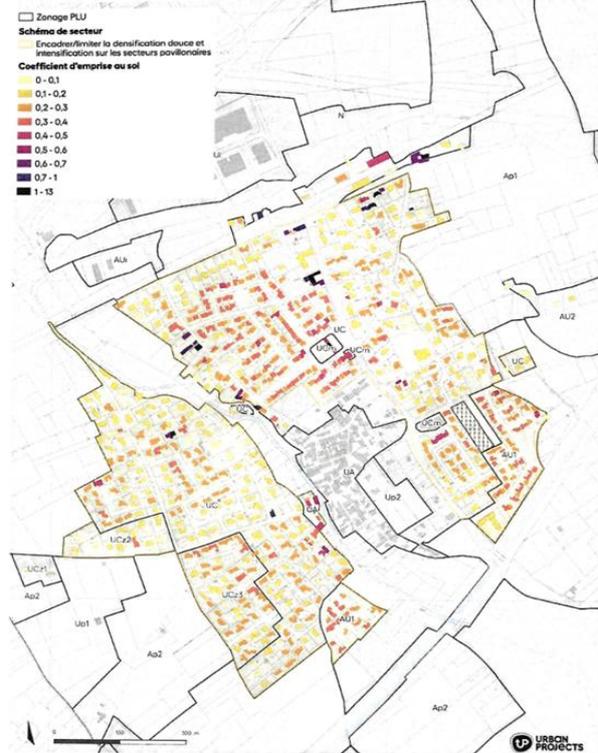
Les cartographies ci-après présentent l'analyse menée : travail sur la densité en croisant les données d'emprise au sol et de tailles de parcelles.

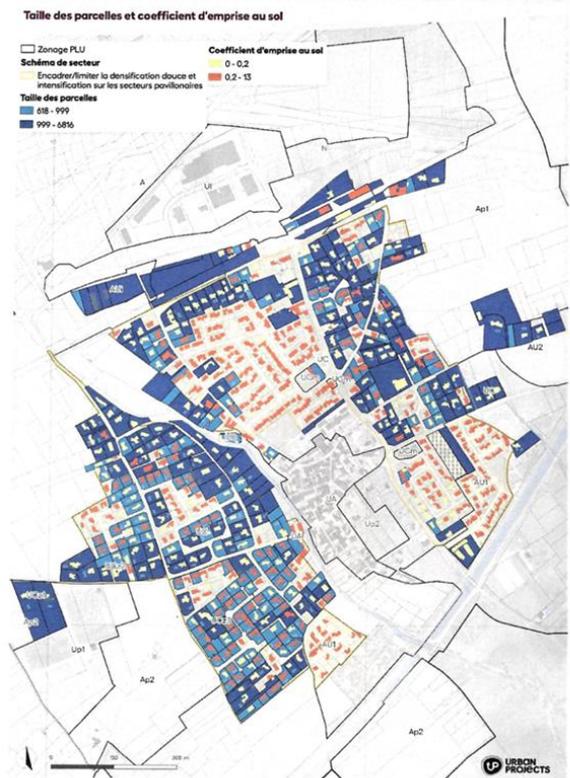
L'objectif était de dégager les secteurs qui semblent les plus propices à la densification, et ceux dont le potentiel est quasiment inexistant.

Taille des parcelles (tranche de 200m<sup>2</sup>)

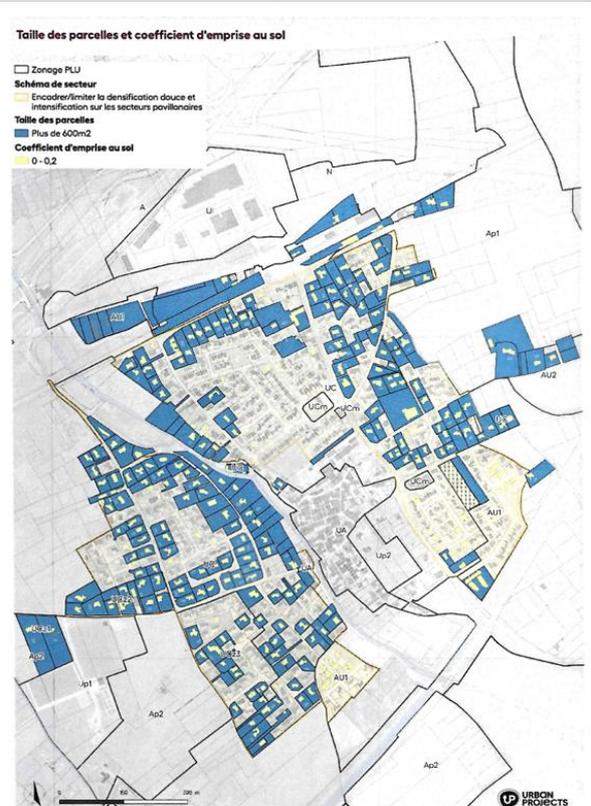


Coefficient d'emprise au sol sur les zones à travailler - second classement





Urban projects – Croisement des tailles de parcelles et emprises au sol



Urban projects – Croisement des tailles de parcelles et emprises au sol permettant de dégager les secteurs les plus propices à la densification

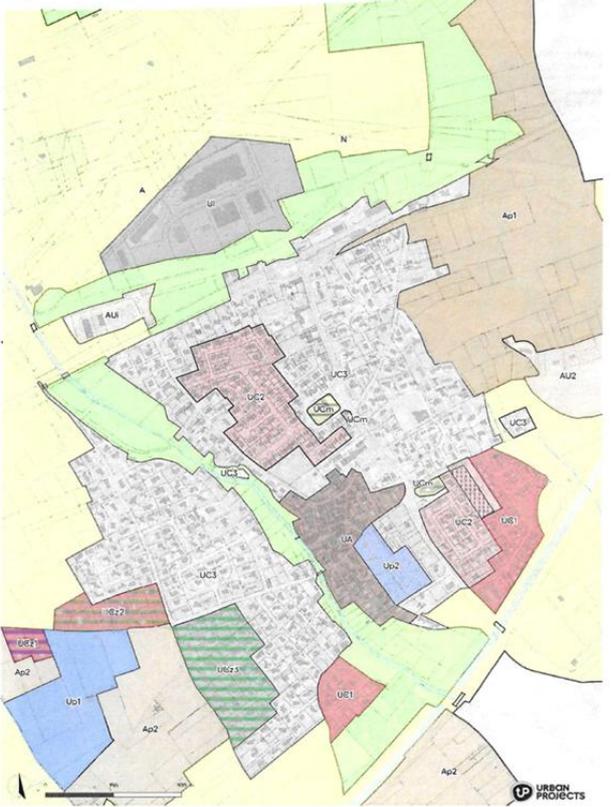
**Proposition de zonage suite à l'étude de capacité de densification**

- Proposition de zonage dans le cadre de la modification
- Parcelles de plus de 600m<sup>2</sup>
- Coefficient d'emprise au sol de 0 à 0,2

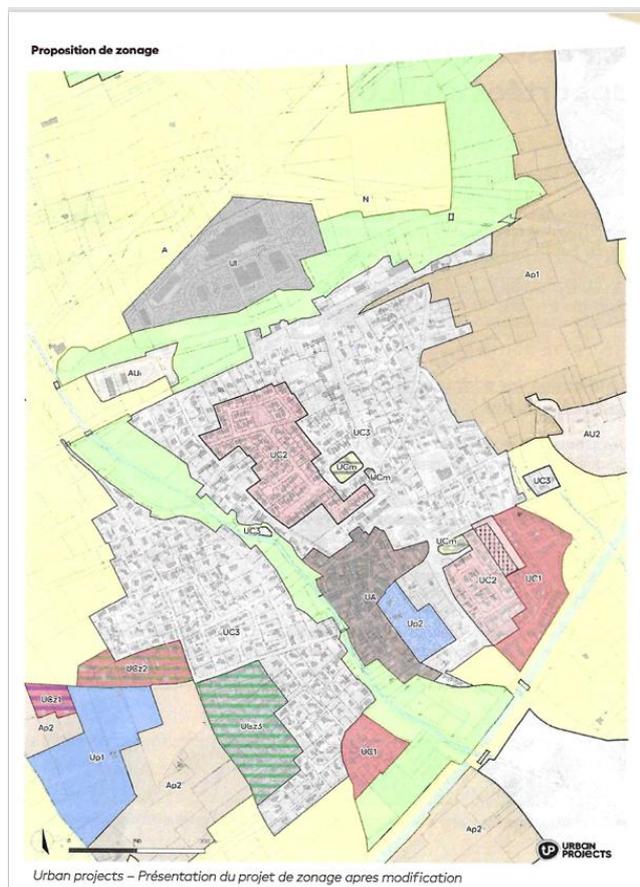
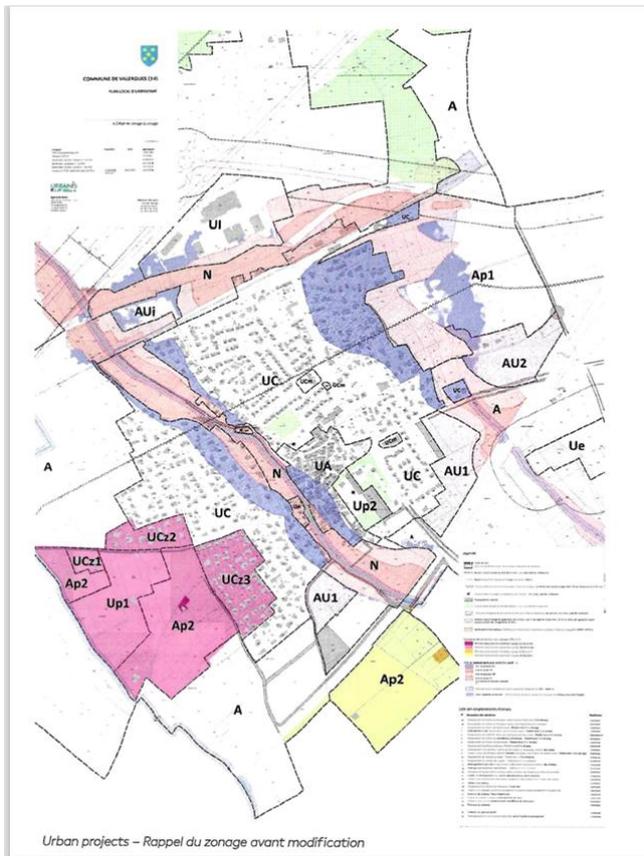


Urban projects – Réflexions sur la définition des futurs découpages de zones

**Proposition de zonage**



Urban projects – Proposition de nouveaux secteurs pour la zone UC



#### 4.2 Instauration de protection sur le patrimoine végétal.

La commune souhaite instaurer des protections (au titre des éléments paysagers remarquables) afin d'améliorer la préservation du patrimoine végétal sur la commune.

Le travail d'identification des sujets à protéger est répertorié au sein de la notice de classement en annexe, et permet de définir les sujets qui justifient une protection.

Justification des adaptations du zonage et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Des arbres plus remarquables que d'autres émergent dans le patrimoine communal lorsqu'on circule dans VALERGUES depuis le domaine public.

Ces arbres jouent un rôle dans la qualité du paysage urbain, mais également en matière de biodiversité et de gestion des îlots de chaleur/fraîcheur.

De plus la commune observe depuis quelques années une tendance à l'abattage d'arbres sur les parcelles privées. Il y a donc volonté d'inverser la tendance, et de communiquer sur la nécessité de préserver le patrimoine végétal de la commune.

Cette nouvelle disposition n'apporte aucune incidence environnementale au territoire commun, voire même améliore la situation.

#### 4.3 Modification du règlement écrit

(Les éléments supprimés et /ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont ~~en rouge barré~~. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont **en vert**).

Objet : Interdiction des antennes relais, des centrales solaires au sol et éoliennes sur toutes les zones.

Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

-Les constructions nouvelles et extensions de construction existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N2 ci-après.

-Les carrières

-Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après.

-Les terrains de camping et de caravaning

-Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.

-Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

-Les parcs d'attraction.

-Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

-Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs

-Les éoliennes.

-Les parcs ou champs photovoltaïques

-**Les antennes-relais et pylônes de télécommunications**

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L.151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont interdits toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A2 ci-après.

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir annexe 6.1.3

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite interdire ces implantations-là de façon non maîtrisée et non définie. La commune souhaite se prémunir de toute implantation dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles viennent apporter une amélioration en matière de santé et de paysage.

#### Article 1 Ue Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone Ue, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées par l'article Us2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite interdire ces implantations-là de façon non maîtrisée et non définie. La commune souhaite se prémunir de toute implantation dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace. Ces nouvelles règles sont en faveur de la protection de l'environnement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, apportent une amélioration en matière de santé et de paysage.

Objet : Interdiction des dépôts temporaires et permanents de déchets et gravats.

#### Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles et extensions de construction existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N2 ci-après.
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après.

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques
- Tout dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.**

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L.151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont interdits toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A2 ci-après.

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir annexe 6.1.3).

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de tout dépôt sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles viennent apporter une amélioration en matière de santé : biodiversité, paysage, protection des sols et la ressource en eau et de préservation de terres agricoles notamment.

Objet : Interdiction des dépôts temporaires et permanents de déchets et gravats.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone A.

- Les constructions à destination d'activités commerciales, industrielles artisanales d'entrepôts (autres qu'agricoles), d'hébergement hôtelier, de bureau.
- Les constructions à destination de logements autres que celles autorisées par l'article A2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne relevant pas de l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement de caravanes ou de campings cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages vacances
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes
- Les parcs ou champs photovoltaïques
- Les antennes relais et pylônes de télécommunications
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les carrières
- Les serres et structures non closes servant de support à des panneaux photovoltaïques

-Tout dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de tout dépôt sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles apportent une amélioration en matière de : biodiversité, paysage, protection des sols et la ressource en eau et de préservation des terres agricoles notamment.

Objet : Autoriser les panneaux solaires sur la toiture en zone UA.

Article 10 UA Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Toitures .....

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont ~~interdits en toiture~~ autorisés à conditions d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toits terrasses, d'être masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Le PLU actuel interdit l'implantation des panneaux en toiture de la zone UA. L'objectif est de permettre l'accueil d'énergie renouvelable sur ce secteur, afin que cette partie du territoire joue également son rôle dans la transition énergétique et les différents objectifs de production d'énergies renouvelables. L'autorisation restera soumise à l'avis conforme de l'ABF.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. En effet l'ABF disposera toujours de son avis conforme pour interdire toute implantation de panneaux solaires en toiture qui pourrait porter atteinte au patrimoine du territoire communal.

Objet : Ajout en propos introductif de la zone UA que les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF au sein du périmètre délimité des abords

Caractère de la zone UA : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

La zone UA est une zone urbaine dense, correspondant au centre ancien de VALERGUES, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et de services de proximité ; les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, en ordre continu ce qui confère à la zone une forte densité.

La zone UA :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R.563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismiques (voir Annexe au rapport de présentation).
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles (voir Annexe au rapport de présentation)
- Est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 26 août 2010 et valant servitude d'utilité publique (voir Annexe 6.1.3) :

- en zone de danger Ru ;
- en zone de précaution Bu.

La zone UA est en partie incluse dans le Périmètre des Abords de l'Eglise Sainte-Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1).

Au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de mieux informer la population sur la situation juridique de la zone UA.  
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : En zone A, réglementer le logement de l'exploitant à un seul logement par exploitation.

Article 2A : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Ne sont autorisées en zone A, hors secteur Ap1 et Ap2, que les constructions et occupations du sol suivantes, sous réserve des dispositions du PPRI en zone s'aléa inondation :

-Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ; bâtiments d'élevages agricoles (dans le respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant notamment les règles d'éloignement par rapport aux cours d'eau, sources ou captages d'eau et par rapport aux habitations) ; logement de l'exploitant dans la limite d'un seul logement par exploitation, dont la présence permanente sur site est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 1/3 de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation principal, et à condition que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment d'exploitation ou en continuité de celui-ci (sauf dans le cas d'élevage, dans le respect des dispositions du RSD et à condition qu'il soit construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation).

-Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole.

-Les serres d'exploitation agricole.

-Les activités complémentaires à l'activité agricole à condition qu'elles restent secondaires par rapport à l'activité agricole principale : les gîtes et chambres d'hôtes dans le volume des bâtiments existants et dans la limite de 3 chambres ou chambres d'hôtes par exploitation.

-Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

-L'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale y compris l'extension. Cette possibilité d'extension n'est autorisée qu'une seule fois -à partir de la date d'approbation du PLU.

-Les annexes (abri, garage, piscine...) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup> dans la limite de deux annexes par habitation et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour chacune de ces deux annexes ; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante. La possibilité de construction de deux annexes n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nonobstant les dispositions du règlement relatives à la hauteur (article 9) et sous réserve des réglementations en vigueur (étude d'impact, évaluation environnementale...)
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir qu'un seul logement puisse être construit par exploitation. Cela va dans le sens des différentes politiques publiques (recentrer les habitants proches des services et équipements publics, inciter à la pratique des mobilités douces et utilisation des transports en commun). Cela permet également de limiter la consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. A contrario, des incidences positives peuvent émerger de cette nouvelle règle : préservation du paysage, des terres agricoles, éviter des flux de circulation important (secteurs agricoles éloignés et non desservis par les transports en commun et voies douces).

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UA : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

#### Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,6080 m maximum au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1,6080 m de hauteur totale couronné par un glacis demi-rond maçonné ou par des blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur ;
- soit d'un mur bahut maçonné surmonté de blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur maximum et d'une grille métallique en barreaudage vertical, éventuellement doublée d'une haie végétale.

A l'exception des pierres de taille, les éléments façonnés des clôtures doivent être enduits dans une teinte identique à celle de la construction principale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

En outre, en zones Ru et Bu délimitées par le PPRI, 30% au moins de la surface située entre le sol et la cote de la PHE seront laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes ou de portails ajourés.

Les portails des clôtures seront obligatoirement réalisés en ferronnerie sauf s'ils sont inscrits sous une arche auquel cas ils pourront être réalisés en bois peints dans le respect du nuancier communal.

La hauteur totale d'un portail ne peut excéder 2,00 m ; la transition entre la clôture et le portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur ne pourra excéder 2,00 m  
Les piliers de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une rénovation à l'identique, il n'existe pas de contrainte de hauteur.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

1,60 m est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 m semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Pour conserver la qualité architecturale du centre ancien, il est jugé nécessaire d'autoriser une rénovation à l'identique des piliers et portails.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 m est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UC : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

#### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, cette hauteur étant mesurée par rapport au trottoir au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public
- 2,00 m en limites séparatives.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Hors zones inondables du PPRI, les clôtures seront constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :

-soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale.

L'alignement des hauteurs de murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

- soit d'un mur 1,60 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.

- En limites séparatives :

-soit d'une haie végétale ;

-soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale ;

-soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;

-soit d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

1,60 m est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 m semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 m est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UC : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords. (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert).

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI, sont seuls autorisées les clôtures constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :
  - d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; dans ce cas, soit le mur bahut excède 0,20 m de hauteur et 30 % au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides. L'alignement des hauteurs de murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.
  - soit d'un mur ~~1,60~~1,80 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ; 30 % au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

Sur les limites correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront obligatoirement constituées :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de ~~1,60~~1,80 m maximum en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m maximum en limites séparatives maximum, et doublé d'une haie végétale.

De façon générale, les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

1,60 m est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 m semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 m est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 Up : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords. (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert).

## 1-En Up1 :

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,20 m.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou de grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale (hors muret technique la cas échéant).

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, micromammifères) :

-grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;

-espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture barreaudée (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune). Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer; la hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 Up : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

## 2-En Up2 :

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite de voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :

-soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale.

L'alignement des hauteurs de murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

-soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale

- En limite séparatives

-soit d'une haie végétale

-soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale

-soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum, enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides

-soit, sous réserve d'accord du propriétaire voisin, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum.

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UI : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

#### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Hors zone de précaution Rp au PPRI /

Les clôtures seront constituées :

-En limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de panneaux ou grilles métalliques rigides.

-En limites séparatives : de grilles métalliques rigide ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 Ue: Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales ou d'un grillage doublé d'une haie végétale

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 AU : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

#### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser, 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

-En limite des voies et emprises publiques :

=Soit d'une haie végétale

=soit d'un grillage rigide à mailles marges (5 cm de côté minimum) doublé d'une haie végétale

=soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale

=soit et uniquement en secteur AU2, d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté 'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale; l'alignement des hauteurs des murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

-En limites séparatives :

=Soit d'une haie végétale

=soit d'un grillage rigide à mailles marges (5 cm de côté minimum) ; ce grillage pourra être doublé d'une haie végétale ou complété uniquement par des lames d'occultation bois pour grillage

=soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides

=soit d'un mur plein sous réserve de l'accord du propriétaire voisin.

Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront composées soit d'une haie végétale soit d'un grillage rigide à mailles larges (mailles de 5 cm minimum doublé d'une haie végétale).

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 AU i : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à, 2,00 m.

Les clôtures seront constituées :

-En limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de panneaux ou grilles métalliques rigides.

-En limite séparatives : de grilles métalliques rigides ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisées en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 A : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à, 2,00 m.

Les clôtures autres qu'agricoles seront obligatoirement constituées :

-des haies végétales ;

-d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de la clôture)

Les murs en pierre ou enduits sont toutefois autorisés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité d'un mur existant de même nature, hors secteurs Rn et Rp délimités par le PPRI

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 N : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures autres qu'agricoles seront obligatoirement constituées :

- des haies végétales ;
- d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de la clôture)

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Objet : Adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment.

Article 2UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone UC, et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs d'aléa inondation :

- L'extension des constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales existantes, à condition qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UC (en terme de nuisances, de risques, de circulation induite, d'aspect extérieur et de volume...) et que l'activité n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances et les risques pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone UA, et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs Ru et Bu :

-Les constructions à destination d'activités artisanales sous réserve qu'elles ne relèvent pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA (notamment en terme de volume et d'aspect extérieur) et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucun risque, aucune nuisance (y compris en terme de circulation induite).

--L'extension des constructions à destination d'activités artisanales sous réserve qu'elles ne relèvent pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA (notamment en terme de volume et d'aspect extérieur) et que l'extension n'ait pas pour effet d'accroître les nuisances ou les risques pour le voisinage.

-Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

-Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment.

Article 5UC : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

= Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

= Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

= Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3 00 m par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

=Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment.

Article 6UC : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

= Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

= Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.

= Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3 00 m par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

= **Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.** Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Objet : Adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment.

Article 5UA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

= Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

= Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 m par rapport. à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

= Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de manière à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 6UA : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

= Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

= Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.

= Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de manière à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir les autoriser sur toutes les zones U mais également libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment.

Article 5UI : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes , à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

= Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 6UI : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

= Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne

=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Modifier la règle relative aux extensions sur la zone UCZ2.

Article 1 UCZ2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteur UCz2 :

-Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).

~~-Toute nouvelle construction~~

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Dans le cadre de l'écriture du règlement, il a été inscrit pour la zone UCZ2 que toute nouvelle construction était interdite. Hors la commune souhaite pouvoir autoriser les extensions (qui seront encadrées, limitées et autorisées sans création de nouveau logement). Il y a la volonté de corriger cette règle car elle est discriminante pour les propriétaires par rapport aux zones voisines.

i

Article 2 UCZ2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions en secteur UCz2 :

-Les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Dans le cadre de l'écriture du règlement, il a été inscrit pour la zone UCZ2 que toute nouvelle construction était interdite. Hors la commune souhaite pouvoir autoriser les extensions (qui seront encadrées, limitées et autorisées sans création de nouveau logement). Il y a la volonté de corriger cette règle car elle est discriminante pour les propriétaires par rapport aux zones voisines.

La superficie de l'extension est encadrée pour des raisons de limitation de l'impact de l'urbanisation sur le captage.

Ces adaptations n'engendrent qu'une incidence potentielle faible sur la thématique de l'eau. L'encadrement de la superficie de l'extension ramène l'incidence à un niveau nul ou quasiment nul.

Objet : Sur toutes les zones, augmenter la production de logements sociaux par l'instauration de clauses de mixité sociale plus appropriées

Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter au moins 16% de logements locatifs sociaux (1 pour 6) et 15 % au moins de logements en accession abordable.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de respecter les objectifs de production de logements sociaux inscrit dans le PLH. Ces règles peuvent y participer à leur échelle.

Article 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur AU2 Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées le cas échéant dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée par le PLU. Toute opération ~~de 12 ou plus de 12 logements~~ autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter ~~25 %~~ au moins **1 logement locatif social sur 4 de logements locatifs sociaux**, tels que défini par la législation en vigueur et 15 % au moins de logements en accession abordable.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de respecter les objectifs de production de logements sociaux inscrit dans le PLH. Ces règles peuvent y participer à leur échelle.

Ces obligations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière de population (offrir plus de logements sociaux).

Objet : Modification des règles d'emprises au sol et d'espace libre de pleine terre sur le secteur de la zone UC le plus lâche

Article 12 UC : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

~~30% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés.~~

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte) :

-30 % au moins de la surface des unités foncières jusqu'à 300 m<sup>2</sup> ;

-35% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 301 et 500 m<sup>2</sup> ;

-40 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 501 et 1000 m<sup>2</sup> ;

-45 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m<sup>2</sup>.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour ce faire, le coefficient d'espace libre de pleine terre augmenté.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, gestion hydraulique et de climat (îlots de chaleur/fraîcheur).

Objet : Modification des règles d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre sur toutes les zones

Article 12 UA : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre ~~non recouverte, végétation ou matériaux non imperméables~~):

-20 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 200 et 500 m<sup>2</sup> ;

-30 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> ;

-40 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m<sup>2</sup>.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des

quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, gestion hydraulique.

Article 12 UI : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

-10 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre **non recouverte** et plantés.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, gestion hydraulique.

Article 12 AUi : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

-10 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre **non recouverte** et plantés.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, gestion hydraulique.

Objet : Instauration de l'obligation de planter des haies en multi-essence et inscription d'une palette végétale au sein du règlement.

Article 12 UC : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits

Les haies mono-spécifiques sont également interdites. **Les haies doivent être multi-essence avec l'obligation de planter au minimum trois essences répertoriées au sein de la plaquette du CAUE jointe en annexe au rapport de présentation.**

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Cela se justifie par la nécessité d'améliorer la biodiversité sur les terrains privés, de guider les pétitionnaires sur le choix des essences plantées (adaptées au climat à la biodiversité de notre territoire) et se prémunir également des nuisibles.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité et de qualité de l'air.

Objet : Règlement de stationnement en imposant 2 places de stationnement par logement (hors LLS) sur la parcelle « hors garage »

Article 11 UA : Obligations en matière de stationnement.

Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation : au moins **1 2** places de stationnement par logement « hors garage ». Rappel : il ne peut être exigé plus de 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'artisanat : aucune obligation.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnements existants.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La justification vient du fait que les pétitionnaires s'affranchissent de leurs obligations de création de place de stationnement en justifiant notamment la présence d'une place du garage mais en pratique dans la grande majorité la voiture n'y est pas stationnée et se retrouve sur le domaine public.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, (moins de voiture sur le domaine public) et de population (les mobilités seront améliorées avec une réduction des véhicules stationnés sur les trottoirs).

Objet : Autoriser le logement en zone UP2.

Article 1 UP2 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits en secteurs Up2 :

- Les constructions à destination **d'habitation**, d'activités industrielles, artisanales, de bureau, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.

Les parcs ou champs photovoltaïques"

-Les antennes relais et pylônes de télécommunications.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Un projet de résidence intergénérationnelle est porté par la commune sur cette zone. La réglementation doit donc être modifiée sur cette zone.

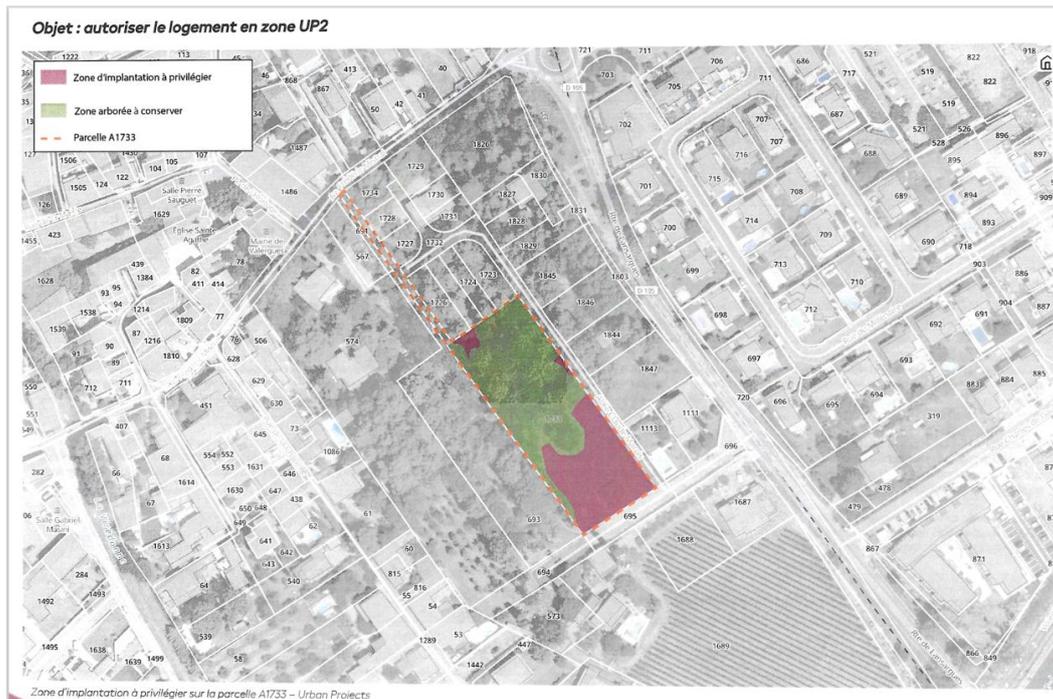
Article 2 UP2 : Occupations et utilisations du sol soumise à conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions en zone Up2 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, socio-culturelle, scolaire et périscolaire et de loisirs.
- Les aires de stationnements collectives liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et voies de circulation.
- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Un projet de résidence intergénérationnelle est porté par la commune sur cette zone. La réglementation doit donc être modifiée sur cette zone. Le projet envisagé tient compte du contexte boisé et intègre la végétation dans sa conception. L'effet sur le paysage et la biodiversité est ainsi limité. L'incidence sur la population est quant à elle très positive au regard du programme ciblé (résidence senior).



## Zone d'implantation à privilégier sur la parcelle A1733

Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1

Caractère de la zone AU

La zone AU est une zone à urbaniser à court-moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle est décomposée en 3 secteurs d'un secteur :

- Le secteur AU 1 dit de Saint Agathe (composé de deux sous secteurs Ouest et Est), destiné à être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Le secteur AU2 Est dit de Mézéran, incluant des parcelles bâties.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite.

Article 2AU : Occupations et utilisations du sol soumise à conditions particulières.

~~Sont autorisés sous conditions en secteurs~~

~~= En secteur AU 1 : Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur la totalité de l'emprise du secteur AU1 et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Le programme de logements de cette opération d'ensemble devra comporter 25 % au moins de logements locatifs sociaux, tels que définis par la législation en vigueur, et 15% au moins de logements en accession abordable.~~

= En secteur AU2 : Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées le cas échéant dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Toute opération de 12 ou plus de 12 logements autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 25 % au moins de logements locatifs sociaux, tels que définis par la législation en vigueur, et 15% au moins de logements en accession abordable.

~~Sur l'ensemble des secteurs AU1 et AU2 :~~

- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1

Article 8 : AU : Emprise au sol.

Secteur AU2 : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.  
L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de l'aménagement, la rénovation, le changement de destination ou la reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celles des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure au seuil de 40 %.

~~Secteur AU1 : L'emprise au sol n'est pas réglementée~~

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1

Article 10 AU : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Toitures

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, ~~à pentes en AU1~~, d'une pente comprise entre 30 % et 35 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toits terrasses.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

= En limite des voies et emprises publiques :

Soit d'une haie végétale ;

Soit d'un grillage rigide à mailles larges (5 cm de côté minimum) doublé d'une haie végétale ;

Soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.

Soit, ~~et uniquement en secteur AU2~~, d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; l'alignement des hauteurs des murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1

Article 12 AU : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état sanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalentes.

Surfaces imperméabilisées : Sont considérées comme surfaces imperméabilisées l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol et génèrent donc des effets de ruissellement : surfaces bâties génératrices d'emprise au sol, terrasses imperméables, aires de stationnement et voies d'accès imperméabilisées (goudronnées ou cimentées par exemple).

~~En secteur AU1 :~~

~~La surface imperméabilisée ne peut excéder :~~

~~-130 m<sup>2</sup> pour les unités foncières de lot à bâtir de moins de 350 m<sup>2</sup> ;~~

~~-150 m<sup>2</sup> pour les unités foncières de lot à bâtir de plus de 350 m<sup>2</sup> ; % au moi~~

~~Pour les logements collectifs, le taux d'imperméabilisation autorisé est de 80 % de la surface de l'emprise foncière.~~

En secteur AU2 :

40% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués de bassins peu profonds, traités en espace verts paysagers et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre ou arbuste à faible système racinaire pour 4 places ou de plantations basses d'emprise au sol au moins équivalente.

Les voies de desserte des opérations d'ensemble seront plantées à raison de 1 arbre ou arbuste à faible système racinaire sur la base de 1 arbre ou arbuste par lot ou de plantations basses d'emprise au sol au moins équivalente.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une

diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les cyprès sont notamment interdits

Les haies monospécifiques sont également interdites.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 -Obligations légales de Débroussaillage)

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Aujourd'hui, la ZAC est totalement construite. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

Objet : Sous zoner la zone UC en fonction de la différenciation de règle à appliquer

Caractère de la zone UC

La zone UC comprend 4-7 secteurs spécifiques :

-un secteur UCm à vocation d'activités commerciales et artisanales de proximité en tissu urbain ;

-trois secteurs UCz1, UCz2, UCz3 correspondant aux secteurs de la zone UC inclus dans les secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénévoles tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.

-trois secteurs UC1, UC2 et UC3 correspondant à des secteurs où la morphologie urbaine est différente et qui nécessite des règles spécifiques.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est d'adapter certaines règles en fonction de la morphologie différentes de certains secteurs émergents après l'étude urbaine. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence notable.

#### 4.4 Modification des annexes

Objet : Compléter le dossier des annexes avec l'intégration de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2 (en remplacement de l'arrêté de 2003.)

\*Arrêté n°21-3265 en date du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le Bassin Rhône-Méditerranée » à intégrer aux annexes du PLU (document 18 pages).

\*Arrêté préfectoral « portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires dans le département de l'Hérault » à intégrer aux annexes du PLU (document de 32 pages).

\*Arrêté préfectoral n°110899 du 28 avril 2022 (document de 4 pages).

## Pièce n°1 : Modification du PLU

Pièce n°1.2-Notice de classement en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### Introduction.

La présente étude répertorie trois types d'entités protégées :

- Les éléments ponctuels : Il s'agit le plus souvent d'arbres isolés, sur une parcelle ou le domaine public, ne pouvant être englobés dans un espace plus vaste. Certains identifiables au sein d'un espace plus vaste lorsqu'ils sont d'un intérêt particulier.
- Les éléments linéaires : Il s'agit de corridors arborés et/ou arbustifs linéaires, sous la forme de haies (zone agricole) et d'alignement d'arbres (zone urbaine)
- Les éléments surfaciques : Il s'agit d'emprise de dimension telle que l'identification linéaire ou ponctuelle n'est pas possible au regard de la densité de sujets à protéger

Le choix de répartition des entités paysagères est basé sur des critères objectifs de caractères paysagers, patrimoniaux et écologiques. Chaque entité identifiée est évaluée selon :

- La quantité de végétation en présence : plus l'emprise du boisement est importante plus le caractère significatif/remarquable est établi.
- La qualité paysagère : présence ou non d'espace d'intérêt écologique ou de composition végétale formalisant un intérêt paysager particulier.
- La composition du paysage aux abords : l'analyse dépend de l'insertion de l'entité dans le paysage (urbain, agricole ou naturel) dans lequel il s'inscrit.

Les éléments d'intérêt paysager sont définis en fonction de leur importance dans le paysage : création de rythmes par l'alternance de haies et d'espaces ouverts présence d'un arbre isolé marquant le paysage et apportant des variations dans le tissu urbain ou agricole. Les masses végétales arborées sont importantes, car elles créent un repère spatial et parfois identitaire pour certains mas et domaines.

Les critères patrimoniaux revêtent un caractère historique et culturel à la fois. Dans la majorité des cas les espaces patrimoniaux repérés sont des plantations anciennes parfois centenaires (alignements, parcs, jardins de mas, domaine, maison de maître).il s'agit d'un patrimoine participant à la qualité des paysages urbains et agricoles.

La notion d'usage à travers le temps détermine le caractère patrimonial. L'implantation d'une essence en particulier traduit un fait historique : Cèdre implanté pour la première fois en 1958 à Montpellier dans le square Planchon. (Participation à l'épopée du comptoir des Indes).

Les espaces d'intérêt écologique identifiés sont insérés dans la Trame Verte et Bleue de la commune et au-delà sur le territoire lunellois. Haies et boisements : construction de cette trame verte essentielle au déplacement de certaines espèces faunistiques. Capacité à introduire une certaine diversité biologique dans le milieu, notamment dans les espaces agricoles. Certains ruisseaux et fossés présentent un intérêt écologique : ils constituent un lien entre la ville et les espaces lagunaires au sud du territoire. De même pour les haies, qui mises en réseau, facilitent les déplacements de la faune et favorisent leur mobilité entre Vidourle et étang de l'Or.

### Typologie des éléments protégés et à protéger

Éléments à protéger  
au sein de la modification

#### Légende

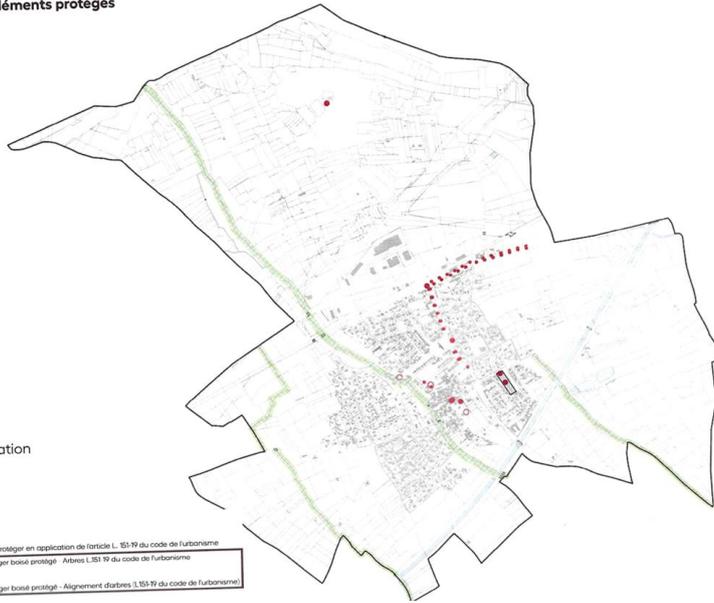
##### Éléments ponctuels

○ Éléments à protéger en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

● Patrimoine paysager basé protégé - Autres L.151-19 du code de l'urbanisme

##### Éléments linéaires

◆ Patrimoine paysager basé protégé - Alignement d'arbres (L.151-19 du code de l'urbanisme)



### Typologie des éléments protégés et à protéger

Éléments à protéger  
au sein de la modification

#### Légende

##### Éléments ponctuels

○ Éléments à protéger en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

● Patrimoine paysager basé protégé - Autres L.151-19 du code de l'urbanisme

##### Éléments linéaires

◆ Patrimoine paysager basé protégé - Alignement d'arbres (L.151-19 du code de l'urbanisme)

##### Éléments surfaciques

■ Éléments écologiques à protéger en application de l'article L.151-25 du code de l'urbanisme



Zonage actuel du PLU	Secteur	Parcelle	Nom	Type de prescription	Existante ou non
UA	Village	Domaine public	Platanes Place de l'Horloge	Ponctuelle	Non existante
Up2	Village	A 574 – A 567	Cèdre Rue Frédéric Mistral	Ponctuelle	Non existante
UC	Village	B 238	Pins dans le cimetière Rue du Berbian	Ponctuelle	Non existante
UC	Village	B 761	Pin Avenue du Mas de Barn	Ponctuelle	Non existante
UC	Village	C 698	Tilleul Avenue de la Gare	Ponctuelle	Non existante
UC	Village	Domaine public	Platanes Avenue de la Gare	Linéaire	Non existante
UC, Ap1	Village	Domaine public	Platanes Avenue des Platanes	Linéaire	Non existante
UC	Village	A 1477 – A 1476	Divers arbres Avenue des	Linéaire	Non existante
N	Garrigue	C - 598	Chêne en garrigue	Ponctuelle	Non existante
UC	Village	A 1085	Noria	Ponctuelle	Existante
UC	Village	A 1476	Noria	Ponctuelle	Existante
Up2	Village	A 574	Noria	Ponctuelle	Existante
A, N	Commune	Domaine public	Ruisseau de la Viredonne	Surfacique	Existante
A, Ap2, Up1	Commune	Domaine public	Ruisseau de la Bénouide	Surfacique	Existante
A, Ue	Commune	Domaine public	Ruisseau du Berbian	Surfacique	Existante

### Prescriptions applicables.

#### 1-Prescriptions générales

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du Code l'Urbanisme, les travaux, installations et aménagements réalisés au sein d'un espace protégé au titre des articles L.113-1 (en application de l'article L.121-27), L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. La protection en Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements en application de l'article L.113-2.

Pour les éléments paysagers, écologiques et patrimoniaux protégés au titre des articles L.151-19, L.151-1 et L.113-1 en application de l'article L.151-27 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions particulières sont mises en place en fonction du motif de protection et du type d'élément protégé en cas de destruction :

- Eléments patrimoniaux :
  - Pour les éléments ponctuels, est exigé la plantation de la même essence ;
  - Pour les éléments linéaires et surfaciques, est exigé que les essences replantées recréent une masse végétale équivalente avec la même fonction (brise-vent, ombrage...)
- Eléments écologiques :
  - Qu'il s'agisse d'un élément ponctuel, linéaire ou surfacique, est exigé la replantation de la même essence végétale ;
  - Lorsqu'un ruisseau ou un fossé est concerné par une protection, le tracé et les caractéristiques dimensionnelles doivent être préservés et la réalisation d'ouvrages de franchissement devra faire l'objet d'une déclaration préalable démontrant son faible impact sur les continuités écologiques ;
- Eléments paysagers :

- Pour les éléments ponctuels, est exigé la plantation de la même essence ;
- Pour les éléments linéaires et surfaciques, est exigé que les essences replantées recréent une masse végétale équivalente.

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, affouillement susceptible de détruire les milieux. Aucun dépôt inclus de terre, n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf :

- S'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- S'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'extension des crues...) et la sécurité des biens et des personnes.
- S'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.

Seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas détériorer les milieux naturels :

- Les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et des ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe).
- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur préservation et qu'ils permettent le retour du site à l'état naturel p e : Chemins pédagogiques, cheminements cyclables en matériaux perméables et non polluants...)
- Des travaux d'aménagement de voiries, voies vertes pistes cyclables ...à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Ainsi lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé l'élimination des espèces exotiques envahissantes, avec un protocole sanitaire adapté, et leur remplacement par des essences endogènes caractéristiques du milieu naturel.

L'ensemble de ces prescriptions a pour objectif de maintenir la valeur patrimoniale, paysagère et écologique des Eléments identifiés. Elles sont également de nature à conserver la qualité du cadre de vie et les qualités urbaines et paysagères du territoire de VALERGUES.

## 2-Cas particuliers.

Lorsqu'un élément est protégé pour deux motifs p.e. : paysage et patrimoine, paysage et écologie, les dispositions ci-dessus s'ajoutent. En cas de contradiction, la règle la plus contraignante s'applique :

Exemples :

- Prescriptions applicables pour une protection surfacique pour motifs paysagers et patrimoniaux :
  - Replantation d'essences de masse végétale équivalente avec la même fonction (motif patrimonial)
  - Replantation d'essences de masse végétale équivalente avec la même fonction (motif paysager)
 Soit : Replantation d'essence de masse végétale équivalente avec la même fonction (motif patrimonial).

- Prescriptions applicables pour une protection surfacique pour motifs paysagers et écologiques :
    - Replantation d'essences de masse végétale équivalente (motif paysager)
    - Replantation d'essences de masse végétale (motif écologique)
- Soit : Replantation d'essence de masse végétale (motif écologique).

Par ailleurs, pour les protections linéaires et ponctuelles, les protections ci-dessus s'appliquent dans un rayon de 5 mètres autour de la protection.

### 3-Exceptions/dérogations.

Les obligations de replanter la même essence ne s'appliquent pas dès lors que l'abatage a été justifié par des raisons sanitaires (p e le chancre coloré) ou risque de dommage sur les biens (p e soulèvement de revêtement du sol...). Dans ce cas, le choix de l'essence à replanter sera soumis à validation par la commune.

Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique à protéger à VALERGUES.

#### 1-Le village

##### 1.1-Les arbres isolés des places et des rues.

Description des éléments protégés.

Les arbres des places et des rues du cœur de village apportent un confort estival à la population : ombrage limitant les effets des températures chaudes et protégeant les façades exposées sud et ouest. Les arbres jouent également un rôle important dans la valorisation des paysages urbains en ponctuant l'espace public et rompant avec la minéralité prépondérante des revêtements du sol et des façades. Cette protection est prise pour des motifs paysagers et patrimoniaux pour l'ensemble des éléments. En effet, certains arbres sont centenaires et font partie du patrimoine de VALERGUES.



Légende  
● Patrimoine paysager boisé protégé - Arbres L151-19 du code de l'urbanisme

Localisation :

- ✓ Place de l'Horloge (1)
- ✓ Rue Frédéric Mistral (2)
- ✓ Cimetière Rue de Berbian (3)
- ✓ Avenue du Mas de Baron (4)
- ✓ Avenue de la Gare-Parking SNCF (5).



## 1.2-Les alignements d'arbres du domaine public

### Description des éléments protégés

Un alignement d'arbres structure l'entrée de ville nord-est de VALERGUES par son imposante hauteur ainsi que par son rythme. Il est en effet le marqueur de la route qui arrive de LUNEL-VIEL.

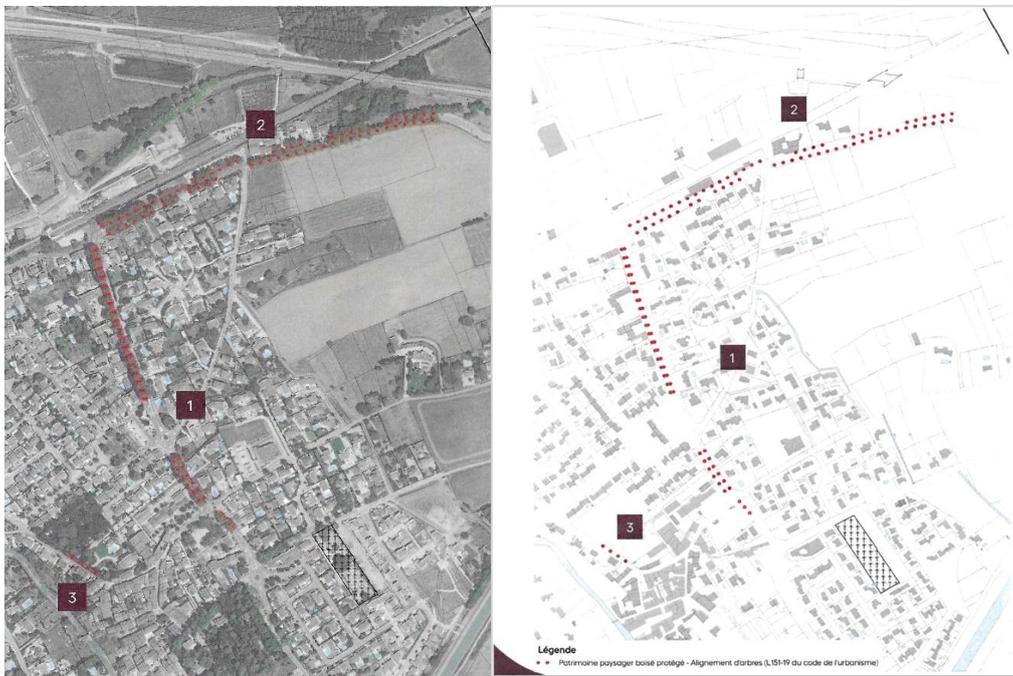
L'Avenue de la Gare qui pénètre en cœur de ville est toujours soulignée par deux rangées de platanes qui accompagnent l'entrée en ville.

La rangée d'arbres de l'Avenue de Pins est composée d'arbres d'essences différentes : sophora cyprés...

Cette protection est prise pour des motifs paysagers et patrimoniaux.

### Localisation.

- ✓ Avenue de la Gare (1)
- ✓ Avenue des Platanes (2)
- ✓ Avenue des Pins (3).





## 2-La garrigue

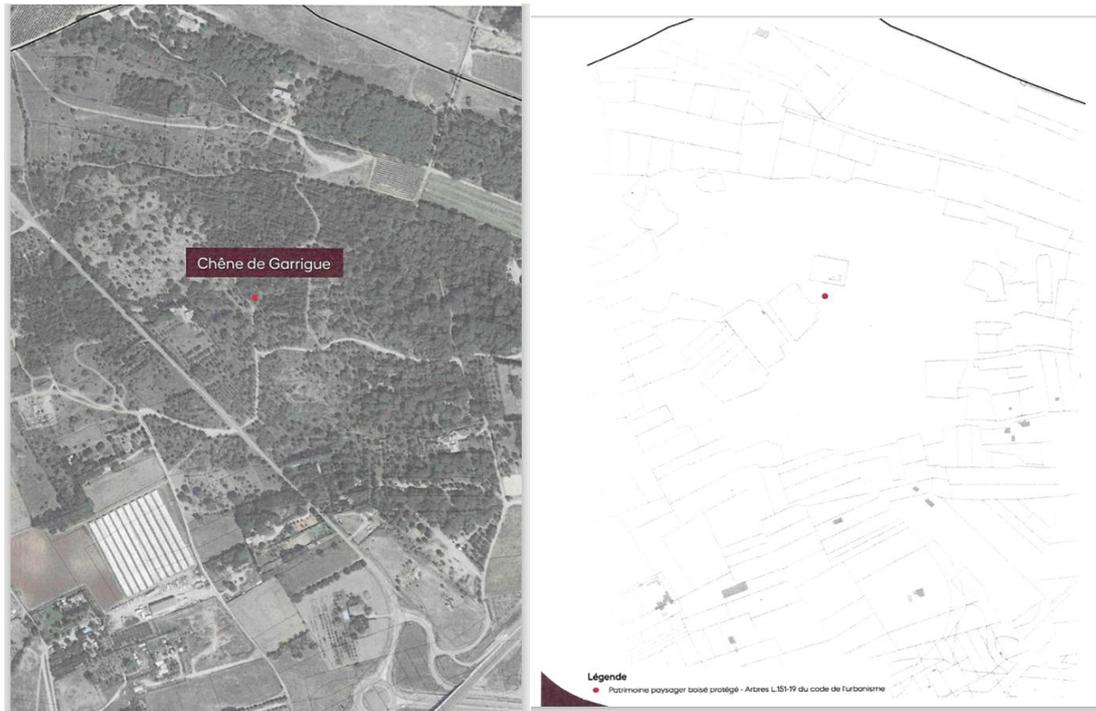
Description des éléments protégés.

Au cœur de la garrigue dans la partie nord du village, la protection d'un chêne remarquable au sein de la zone N se justifie pour des motifs paysagers et patrimoniaux.

Localisation.

- ✓ Garrigue, Parcelle C598





Les éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique déjà protégés à VALERGUES.

### 1-Le village

#### Description des éléments protégés

Plusieurs norias (éléments bâtis) font déjà l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19.

#### Localisation.

- ✓ Chemin des Olivettes (1)
- ✓ Avenue des Pins (2)
- ✓ Avenue Frédéric Mistral (3).



## 2-Les continuité écologiques L.151-23.

### Descriptions des éléments protégés.

Trois continuités écologiques sont déjà instaurées le long de la Viredonne, du Berbian et du ruisseau des Bénouïdes. Un couloir de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ces cours d'eau interdit toute nouvelle construction.

### Localisation.

- ✓ Ruisseau de la Viredonne (1)
- ✓ Ruisseau de la Bédouïde.(2)
- ✓ Ruisseau du Berbian (3).



### Annexes au rapport de présentation.

Pièce changée au sein de la modification.

- Lettre du Préfet de l'Hérault, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer Matthieu GREGORY en date du 28 décembre 2021 à Monsieur le Maire de VALERGUES reçue en mairie le 3 janvier 2022.

Objet : Arrêtés de désignation et de délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le Bassin Rhône-Méditerranée.

Département	Code INSEE	Nom commune	Proposition de classement	Code ME
Hérault	34321	Valergues	Classée totalement	FRDG102 FRDR139 FRDT11a (élargi)

## 4 Règlement

Pièce changée au sein de la modification.

## Dispositions générales du règlement

### Nota Bene

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, est prise en compte dans la rédaction du présent document du PLU.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en l'absence de délibération du Conseil municipal.

### 1-Champ d'application territoriale du Plan Local d'Urbanisme

2-Application cumulative des dispositions du Code de l'Urbanisme visées à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme.

Article R.112-2, Article R.111-4, Article R.111-26 et Article R.111-27

3-Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme

2. Les servitudes d'utilité publique

3. Les dispositions relatives aux bois ou forêts relevant du régime forestier

4. Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

5. Les dispositions du Code du Patrimoine

6. Les dispositions relatives au débroussaillage.

4-Division du territoire en zones

- Les zones urbaines, dites zones U

Zone UA, Zone UC : secteur UCm et trois secteurs UCz1, UCz2 et UCz3, zone Ui, zone Up : secteur Up1 et secteur Up2, zone Ue.

- Les zones à urbaniser, dites zones AU.

Zone AU1, zone AU2 Est, zone AUi.

- Les zones agricoles, dites zones A.

Inclut : secteur Ap1, secteur Ap2

- Les zones naturelles et forestières, dites zones N

5-Autres éléments portés au plan de zonage du PLU.

Conformément aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme (dans la version en vigueur au 31/12/2015) sont également reportés aux documents graphiques du règlement du PLU

- Les espaces Boisés Classés (EBC) définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

- Les emplacements réservés (ER)

- Les secteurs relevant de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015)

- Les espaces contribuant à la préservation, au maintien et à la remise en état des continuités écologiques, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- Les bandes non constructibles de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A9 et de 75 mètres de part et d'autre de la RN 113.

#### 6-Dispositions particulières

1-Dispositions mineures.

2-Dérogations

En application de l'article L.152-4

En application de l'article L.152-5

3-Reconstruction à l'identique

4-Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

#### 7-Maitrise de l'urbanisation de part et d'autre de l'A9 et de la RN113

#### 8-Risques naturels, nuisances et protection des ressources

1-Risque inondation

2-Risque retrait-Gonflement des argiles

3-Risque sismique

4-Risque incendie-Feux de forêt

5-Risque lié aux canalisations de transport du gaz

#### Bande de servitude

Servitude de maîtrise de l'urbanisation

Obligation d'information de GRT Gaz

Réglementation anti-endommagements

6-Nuisances sonores liées aux infrastructures

7-Servitudes non aedificandi

#### 9-Lexique national d'urbanisme

Accès, Acrotère, Annexe\*, Adossement, Alignement, Bâtiment\*, Changement de destination, Construction\*, Construction existante\*, Contigu, Emprise au sol, Egout de toit, Espaces non imperméabilisés, Extension\*, Façade\*, Gabarit\*, Hauteur\*, Limites séparatives\*, Local accessoire\*, Opération d'aménagement d'ensemble, Unité foncière, Voies et emprises publiques\*.

\*Définitions figurant au Lexique national d'urbanisme.

## TITRE I-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Dispositions applicables à la zone UA

#### Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine dense, correspondant au centre ancien de VALERGUES, à vocation primaire d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et de service de proximité ; les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, en ordre continu ce qui confère à la zone une forte densité.

#### La zone UA :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles
- Est pour partie classée par le PPRI
  - en zone de danger Ru
  - en zone de précaution Bu.

La zone UA est en partie incluse dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Agathe

La zone UA comprend des éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 1- Occupation et Utilisation du sol interdites.

Sont interdits en zone UA

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI.

Article UA 2- Occupation et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés sous condition en zone UA, sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs Ru et Bu

Article UA 3- Accès et voiries

Accès

Voirie

Article UA 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Eaux usées non domestiques

Eaux d'exhaure et eaux de vidange.

Eaux pluviales

Autres réseaux.

Article UA 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Piscines

Locaux techniques des piscines

Equipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

1- Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement

2- Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Piscines

Locaux techniques des piscines

Equipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UA 8- Emprise au sol

Article AU 9- Hauteur maximale des constructions

Article AU 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dispositions générales  
Toitures  
Zinguerie  
Façades  
Ouvertures  
Menuiseries  
Ferronneries  
Vitrines commerciales  
Clôtures  
Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs...  
Déchets

Article AU 11- Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales  
Obligations en matière de stationnement des véhicules  
Obligations en matière de stationnement des vélos.

Article AU 12- Obligations en matière d'espaces libres et plantations.

Article AU 13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article AU 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

- La zone UC est une zone urbaine correspondant aux extensions récentes du village de VALERGUES., constituées d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel, de densité moyenne à faible.

La zone UC :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles
- Est pour partie classée par le PPRI
  - en zone de danger Ru
  - en zone de précaution Bu.

La zone UC est pour partie incluse

- Dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Agathe
- Dans les secteurs de bruit délimités

La zone UC comprend 7 secteurs spécifiques :

- Un secteur UCm
- Trois secteurs UCz1, UCz2, UCz3
- Trois secteurs UC1, UC2, UC3.

Elle comprend des éléments bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1- Occupation et Utilisation du sol interdites.

Sont interdits en zone UC :

Sont interdits en zone UCm :

Sont interdits en zone UCz1 :

Sont interdits en zone UCz2 :

Sont interdits en zone UCz3 :

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Article UC 2- Occupation et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions en zone UC, et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs d'aléa inondation

Sont autorisés sous conditions en secteur UCm

Sont autorisés sous conditions en secteur UCz1

Sont autorisés sous conditions en secteur UCz2

Sont autorisés sous conditions en secteur UCz3-Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Article UC 3- Accès et voiries

Accès

Voirie

Article UC 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Eaux usées non domestiques

Eaux d'exhaure et eaux de vidange.

Eaux pluviales

Autres réseaux.

Article UC 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Piscines

Locaux techniques des piscines

Equipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Piscines

Locaux techniques des piscines

Equipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UC 8- Emprise au sol

Article AC 9- Hauteur maximale des constructions

Article AC 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dispositions générales

Toitures

Façades

Menuiseries

Clôtures

-Hors zone inondable du PPRI

-Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI

-Sur les limites correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N),

-De façon générale les cannisses et masques plastiques sont interdits.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs...

-Pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade donnant sur la rue sont interdits

-Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré

Déchets

Article AC 11- Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Obligations en matière de stationnement des vélos.

Article AC 12- Obligations en matière d'espaces libres et plantations.

Article AC 13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article AC 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### Dispositions applicables à la zone Up

Caractère de la zone

La zone Up est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- Un secteur Up1
- Un secteur Up2

La zone Up :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles

Le secteur Up1 est intégralement inclus dans le secteur z1 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes

La zone Up comprend des éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elle inclut également une continuité écologique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article Up 1- Occupation et Utilisation du sol interdites.

Sont interdits en zone Up1 :

Sont interdits en zone Up2 :

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L.151-23.

Article Up 2- Occupation et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions en zone Up1 :

Sont autorisés sous conditions en zone Up2

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L.151-23.

Article Up 3- Accès et voiries

Accès

Voirie

Article Up 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Autres réseaux.

Article Up 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Up 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article Up 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Up 8- Emprise au sol

Non réglementé

Article Ap 9- Hauteur maximale des constructions

Article Ap 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1-En Up1 :

Toitures  
Façades  
Clôtures

2-En Up2 :

Toitures  
Façades  
Menuiseries  
Clôtures

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs...

-Pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade donnant sur la rue sont interdits

-Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré

Déchets

Articla Ap 11- Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Obligations en matière de stationnement des vélos.

Article Ap 12- Obligations en matière d'espaces libres et plantations.

Article Ap 13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ap 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### Dispositions applicables à la zone UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaire. Elle correspond pour partie à l'emprise de la Zone d'Activités Concertée « Les Jasses ».

La zone UI :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles
- Est pour partie classée par le PPRI
- Est pour partie incluse dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or

La zone UI est intégralement incluse dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre de la RN113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes/Narbonne.

Article UI 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UI

Sont en outre interdits en zone UI classée en zone rouge de précaution Rp au PPRI

Est en outre interdite en zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or.

Article UI 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions en zone UI

Sont autorisés sous conditions en zone UI classée en zone de précaution Rp au PPRI

Article UI- Accès et voirie

Accès

Voirie

Article UI 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Autres réseaux.

Article UI 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Article UI 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

1-Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

2-Implantation par rapport aux limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Article UI 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 8- Emprise au sol

Article UI 9- Hauteur maximale des constructions

Article UI 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dispositions générales

Volumes

Toiture

Façades

Clôtures

Hors zone de précaution Rp au PPRI

En zone de précaution Rp au PPRI

Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N)

Stockage

Déchets

## Articla UI 11- Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Obligations en matière de stationnement des vélos.

Article UI 12- Obligations en matière d'espaces libres et plantations.

Article UI 13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article UI 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## Dispositions applicables à la zone Ue

Caractère de la zone

La zone Ue est une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant à l'emprise de la station communale de VALERGUES.

La zone Ue :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles
- Est pour partie classée par le PPRI

Article Ue 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Article Ue2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont seuls autorisés en zone Ue

Dans les secteurs classés en zone blanche de précaution par le PPRI

Article Ue 3- Accès et voirie

Accès

Voirie

Article Ue 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Autres réseaux.

Article Ue 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Non réglementé

Article Ue 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue 8- Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 9- Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Ue 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article Ue 11- Obligations en matière de stationnement

Article Ue 12- Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Article Ue 13- Performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article Ue 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

## TITRE II-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone à urbaniser à court -moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle est composée :

-Le secteur AU 2-Est dit Mézéran, incluant des parcelles bâties.

La zone AU :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles.

Le secteur AU 2 est pour partie inclus dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Bassin de l'Or.

Article AU 1- Occupation et Utilisation du sol interdites.

Sont interdits en zone AU

Est en outre interdite en zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or.

Article AU 2- Occupation et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés sous condition en secteurs :

Article AU 3- Accès et voiries

Accès  
Voirie

Article AU 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable  
Eaux usées  
1-Eaux usées domestiques  
2-Eaux usées non domestiques  
3-Eaux d'exhaure et eaux de vidange  
Eaux pluviales  
Autres réseaux.

Article AU 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  
Piscines  
Locaux techniques des piscines

Article AU 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  
Piscines  
Locaux techniques.

Article AU 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 8- Emprise au sol

Article AU 9- Hauteur maximale des constructions

Article AU 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dispositions générales  
Toiture  
Façades  
Menuiseries  
Clôtures  
-En limite des voies et emprises publiques

-En limites séparatives

-Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), De façon générale les cannisses et masques plastiques sont interdits.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs...

-Pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade donnant sur la rue sont interdits

-Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré

Déchets

Articla AU 11- Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Obligations en matière de stationnement des véhicules :

Il est exigé :

Obligations en matière de stationnement des vélos.

Article AU 12- Obligations en matière d'espaces libres et plantations.

Surfaces imperméabilisées

Sont considérées comme surfaces imperméabilisées l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol, et génèrent des effets de ruissellement.

40% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Article AU 13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article AU 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### Dispositions applicables à la zone AUi

Caractère de la zone

La zone AUi est une zone équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires correspondant à l'extension de la zone d'activités économiques des Jasses Ui et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

La zone AUi :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles.
- Est pour partie incluse dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or.

La zone AUi est intégralement incluse dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre de la RN 113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes/Narbonne.

Article AUi 1- Occupation et Utilisation du sol interdites.

Sont interdits en zone AUi

Est en outre interdite en zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or.

Article AUi 2- Occupation et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés sous condition en zone AUi :

Article AUi 3- Accès et voiries

Accès  
Voirie

Article AUi 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable  
Eaux usées  
Eaux pluviales  
Autres réseaux.

Article AUi 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUi 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

1-Implantations par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :

2- Implantations par rapport aux limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies :

Cas particuliers

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUi 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUi 8- Emprise au sol

Article AUi 9- Hauteur maximale des constructions

Article AUi 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dispositions générales  
Volumes  
Toiture  
Façades  
Clôtures  
Stockage  
Déchets

Article AUi 11- Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales  
Obligations en matière de stationnement des véhicules :

Il est exigé :

Obligations en matière de stationnement des vélos.

Article AU 12- Obligations en matière d'espaces libres et plantations.

10% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre non recouverte et plantés

Article AUi 13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article AU 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### TITRE III-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A est une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle inclut deux secteurs Ap1 et Ap2.

La zone A :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles.
- Est pour partie classée au PPRI  
En zone de danger Rn  
En zone de précaution naturelle Rp  
En zone blanche de précaution.
- Est pour partie incluse dans l'enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l'étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or
- Est pour partie incluse dans la zone inondable délimitée par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'étang de l'Or.
- Est en partie incluse dans le périmètre non aedificandi de 100 m autour de la station d'épuration de VALERGUES.

La zone A est pour partie incluse dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre de l'A9, de la RN 113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de ligne SNCF Nîmes/Narbonne.

La zone A inclut également trois continuités écologiques délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone A comprend des éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### Article A 1- Occupation et Utilisation du sol interdites.

Sont interdits en zone A :

Sont interdites en secteur Ap1 :

Sont interdites en secteur Ap2 :

- Dans les périmètres de protection immédiate du forage des Bénouïdes et du forage de Bouisset
- Dans les périmètres de protection rapprochée du forage des Bénouïdes et du forage de Bouisset

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI

En zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or

En zone inondable délimitée par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Etang de l'Or.

Dans le périmètre non aedificandi de 100 m autour des limites d'emprise de la station d'épuration communale.

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L.151-23.

#### Article A 2- Occupation et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Ne sont autorisées en zone A, hors secteurs Ap1 et Ap2, que les constructions et occupations du sol suivants, sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation :

Ne sont autorisées en secteur Ap1 que les constructions et occupations du sol suivantes, et sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa :

Ne sont autorisées en secteur Ap2 que les constructions et occupations du sol suivantes

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L.151-23

#### Article A 3- Accès et voiries

Accès

Voirie

#### Article A 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Autres réseaux.

#### Article A 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article A 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article A 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### Article A 8- Emprise au sol

Article A 9- Hauteur maximale des constructions

Article A 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- Réhabilitations des bâtiments anciens
- Extension de constructions existantes
- Constructions nouvelles
- Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m maximum.

Les murs en pierre ou enduits sont toutefois autorisés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité d'un mur existant de même nature, hors secteurs Rn et Rp délimités par le PPRI.

Article A 11- Obligations en matière de stationnement

Article A 12- Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Article A 13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article A 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

## TITRE IV-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles.
- Est pour partie classée au PPRI

En zone de danger Rn

En rouge de précaution Rp

En zone blanche de précaution.

Elle inclut également deux continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

La zone N comprend des éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article N 1- Occupation et Utilisation du sol interdites.

Sont interdits en zone N

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L.151-23

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI

Article N 2- Occupation et Utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

En zone N, sont seuls autorisés sous condition et sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation : Dans la continuité écologique délimitée au titre de l'article L.151-23.

Article N 3- Accès et voiries

Accès

Voirie

Article N 4- Desserte par les réseaux.

Eau potable

Eaux usées

Eaux pluviales

Autres réseaux.

Article N 5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 6- Implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers : Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article N 8- Emprise au sol

Article N 9- Hauteur maximale des constructions

Article N 10- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

- Réhabilitations des bâtiments anciens
- Extension de constructions existantes
- Constructions nouvelles
- Clôtures

Article N 11- Obligations en matière de stationnement

Article N 12- Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Article N 13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé

Article N 14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

JANUAI 2018  
 COMMUNE  
 MAIRIATÉ D'AGGLOMÉRATION  
 NIVE DE L'OR

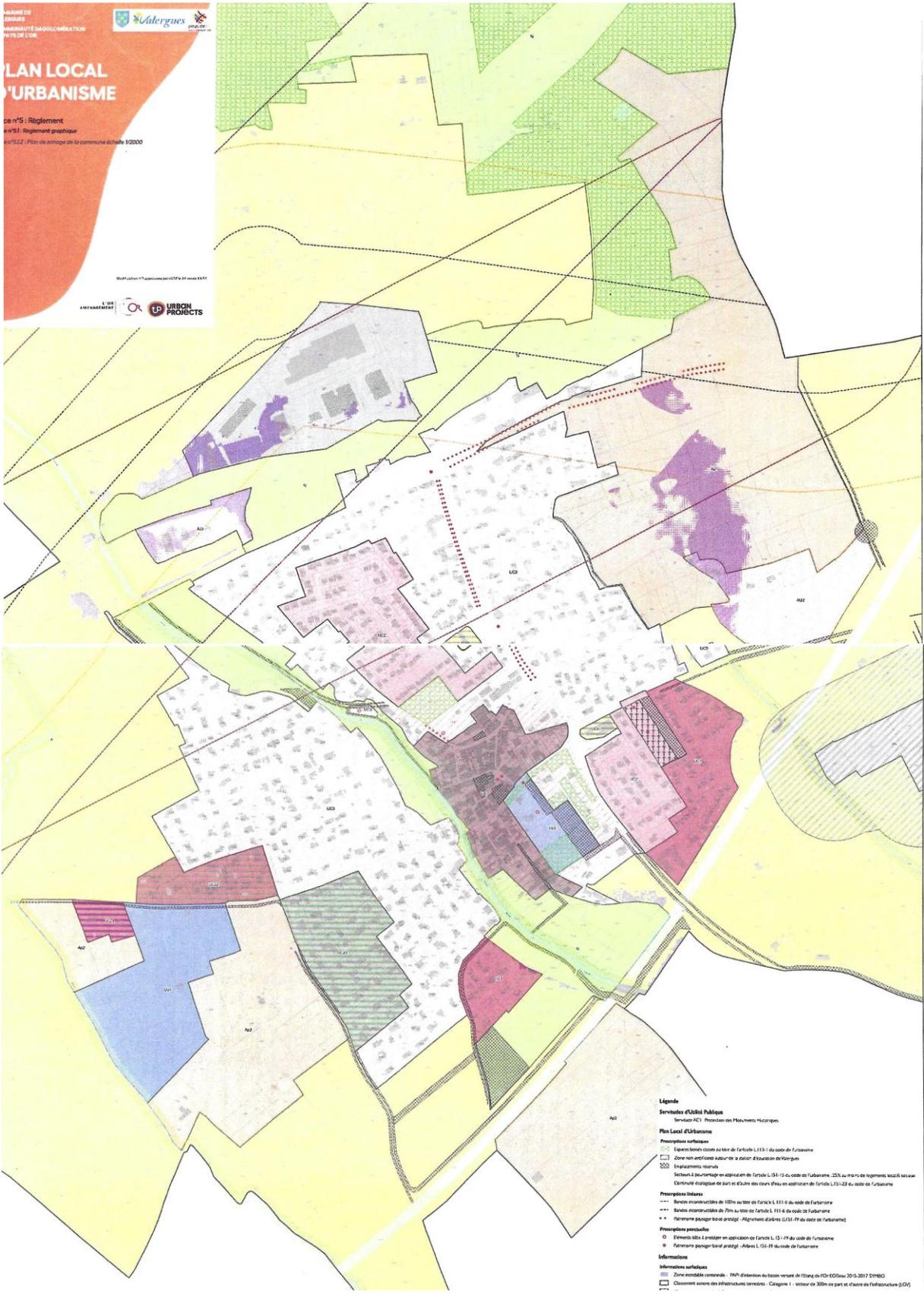


# PLAN LOCAL D'URBANISME

de n°5 - Règlement  
 n°153 - Règlement graphique  
 n°152 - Plan de zonage de la commune échelle 1:2000

Multiples T. Urbanisme par 01 57 40 40 40

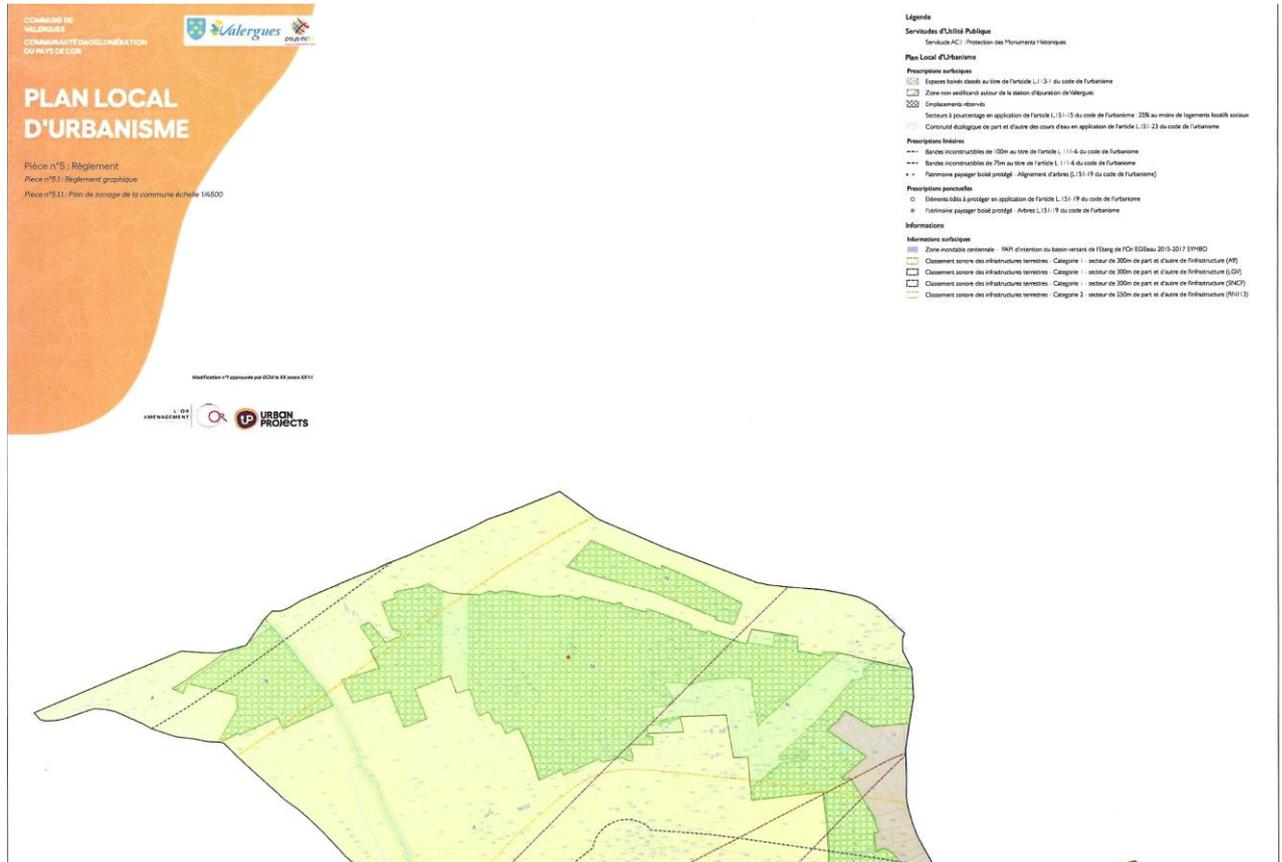


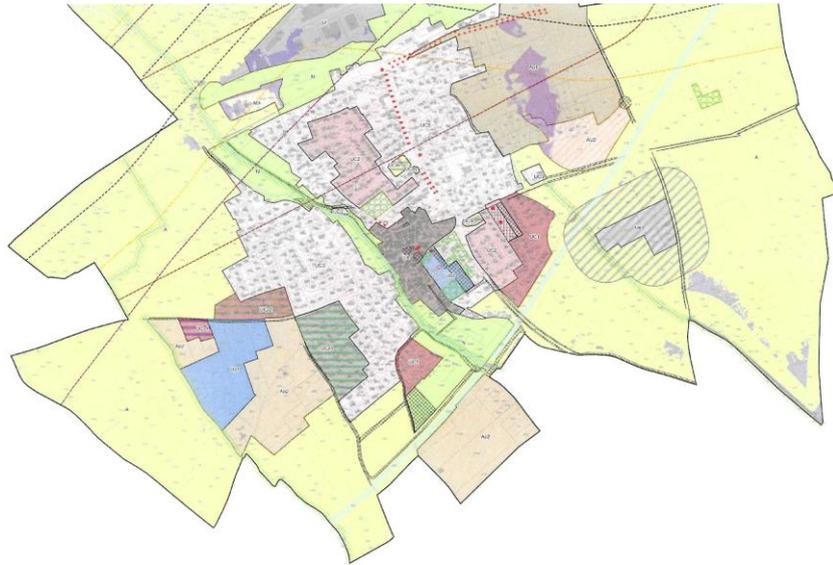


- Légende**
- Services d'Etat Public**  
 Services ACI - Protection des Monuments Historiques
- Plan Local d'Urbanisme**
- Prescriptions urbanistiques**
- Espace bâti existant au titre de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme
  - Zone non aedificandi autour de la dalle d'habitation de Vénégues
  - Equipements révisés
  - Secteurs à sauvegarde en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme - 25% au moins des logements locatifs sociaux
  - Centre-ville historique de Nive et d'Auze du cours d'eau en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Prescriptions linéaires**
- Bords riverains de 100m au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme
  - Bords riverains de 75m au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme
  - Patrimoine paysager local protégé - Alignements d'arbres (L.151-19 du code de l'urbanisme)
- Prescriptions ponctuelles**
- Evénement à protéger en application de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme
  - Patrimoine paysager local protégé - Alignement L.151-19 du code de l'urbanisme
- Informations**
- Informations urbanistiques**
- Zone zonée commerciale - PAP d'extension du tissu commercial de l'étang de l'Or (R.D. 2015-2017 SPMBO)
  - Classement sectoriel des infrastructures terrestres - Catégorie 1 - vitesse de 300m en part et d'axe de l'infrastructure (J.O)

# PLAN LOCAL D'URBANISME Plan de zonage de la commune Echelle 1/2000

## PLAN LOCAL D'URBANISME Plan de zonage de la commune Echelle 1/4500





## ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION

### Pièces changée au sein de la modification+

#### Sommaire

#### Risque retrait/gonflement des argiles

#### Introduction

##### 1.Face à quel phénomène ?

##### 1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils

##### 1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène retrait-gonflement des argiles ?

##### 1.3 Manifestation des désordres

##### 2.Le contrat d'assurance

##### 3.Comment prévenir ?

##### 3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa

##### 3.2 L'information préventive

##### 3.3 La prise en compte dans l'aménagement

##### 3.4 Les règles de construction

##### 3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

##### 4 Organismes de référence, liens internet et bibliographie

#### Fiches

#### Risque sismique

#### Nature et caractéristiques du risque sismique

#### Comment le risque sismique est-il pris en compte ?

#### Le risque sismique sur la commune de VALERGUES

Pièces jointes :

- Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
- Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »
- Plaquette d'information sur « la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011 », Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du logement, janvier 2011.

Risque Plomb

L'Arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risque d'exposition au plomb

Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie

Arrêté n°2017-OI-8645 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Cadre juridique

Le Cadre National

La loi n°2011-525 du 17 mai 2011

Le décret n°2015-235 du 27 février 2015

L'arrêté n° NOR INTE 152200A du 15 décembre 2015

Le Cadre territorial

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)

L'arrêté du maire (communal) ou du Président de l'EPCI à fiscalité propre (intercommunal) de la DECI

Le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie

1 Les principes de la défense extérieure contre l'incendie

1.1 Les différents types de risques

1.1.1 Les bâtiments à risque courant

1.1.2 Les bâtiments à risque particulier

1.2 L'analyse des risques

1.3 Interactions avec les documents d'urbanisme

1.3.1 Dispositions générales

1.3.2 Cohérence entre l'analyse de risque et le zonage des plans locaux d'urbanisme

1.4 Les quantités d'eau de référence

1.5 Distances et cheminements entre les points d'eau incendie et les bâtiments

1.6 Cas des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)

1.7 Cas des bâtiments agricoles

1.8 Cas des campings ou assimilés (établissements d'hôtellerie plein air), aires gens du voyage

1.9 Cas des Zones d'activités ou industrielles

1.10 D.E.C.I. et incendie de forêts

1.11 Autres cas

1.12 Les moyens opérationnels pouvant être mis en œuvre par les sapeurs-pompiers du SDIS 34

1.12.1 Les moyens opérationnels du SDIS de l'Hérault

1.12.2 Les limites opérationnelles du SDIS 34

1.13 Les grilles de couverture d'évaluation des besoins en eau

1.13.1 Principes généraux

1.13.2 Détermination de la surface de référence du risque

1.13.3 Les grilles de couverture d'évaluation des besoins en eau

2 Les caractéristiques techniques des points d'eau incendie

2.1 Caractéristiques communes des différents Points d'Eau Incendie

- 2.2 Inventaire des Points d'Eau Incendie concourant à la DECI
  - 2.2.1. Poteaux (PI) et bouches d'incendie (BI) alimentés par un réseau sous-pression
  - 2.2.2. Points d'Eau Naturels ou Artificiels (P.E.N.A.)
    - 2.2.2.1 Cours d'eau, étang, etc...
    - 2.2.2.2 Puisard déporté (relié à un plan d'eau ou cours d'eau)
    - 2.2.2.3 Réserves ou citernes artificielles (enterrées ou aériennes)
  - 2.2.3. Cas des réseaux d'irrigation agricole (borne agricole) et des autres réseaux d'eau sous pression
  - 2.2.4 Autres dispositifs, piscines privées, notion d'autoprotection incendie
- 2.3 Equipements des PEI
  - 2.3.1 Aire d'aspiration
  - 2.3.2 Dispositifs fixe d'aspiration
    - 2.3.2.1. Poteau d'aspiration
    - 2.3.2.2. Colonne d'aspiration
    - 2.3.2.3. Prise fixe d'aspiration
    - 2.3.2.4. Guichet
- 2.4 Cas particuliers des châteaux d'eau et des surpresseurs
- 3 La signalisation des points d'eau incendie
  - 3.1 Exigences minimales de signalisation
  - 3.2 Protection et signalisation complémentaire
  - 3.3 Couleur des hydrants ou des appareils
    - 3.3.1. Poteaux incendie
    - 3.3.2. Bouches incendie
    - 3.3.3. Autres PEI
  - 3.4 Symbolique de signalisation utilisable en cartographie
- 4 Gestion générale de la défense extérieure contre l'incendie
  - 4.1 La police administrative de la D.E.C.I. et le service public de la D.E.C.I.
    - 4.1.1 La police administrative spéciale de la D.E.C.I.
    - 4.1.2 Le service public de D.E.C.I.
  - 4.2 Le service public de la D.E.C.I. et le service public de l'eau
  - 4.3 La participation de tiers à la D.E.C.I. et les points d'eau incendie privés
    - 4.3.1 P.E.I. couvrant les besoins propres
      - 4.3.1.1 Les P.E.I. propres des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
      - 4.3.1.2 Les P.E.I. propres des établissements recevant du public (E.R.P.)
      - 4.3.1.3 Les P.E.I. propres de certains ensembles immobiliers
    - 4.3.2 Les P.E.I. publics financés par des tiers
    - 4.3.3 Aménagement de P.E.I. publics sur des parcelles privées
    - 4.3.4 Mise à disposition d'un point d'eau privé par son propriétaire
  - 4.4 Utilisations annexes des points d'eau incendie
  - 4.5 Défense extérieure contre l'incendie et gestion durable des ressources en eau
    - 4.5.1 La D.E.C.I. et la loi sur l'eau
    - 4.5.2 Qualité des eaux utilisables pour la D.E.C.I.
    - 4.5.3 Préservation des ressources en eau en situation opérationnelle
    - 4.5.4 Optimisation des réseaux en situation opérationnelle
  - 4.6 Rôle du Service Départemental d'Incendie et de Secours
    - Règlement Départemental de la Défense extérieure contre l'Incendie de l'Hérault/Version 2017
    - 4.6.1 Conditions de sollicitation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- 5 Mise en service et maintien en condition opérationnelle des PEI et échanges d'informations entre partenaires de la DECI
  - 5.1 Mise en service des PEI
    - 5.1.1 Visite de réception

- 5.1.2 Numérotation d'un Point d'Eau Incendie
- 5.2 Maintien en condition opérationnelle
  - 5.2.1 Maintenance préventive et maintenance corrective
  - 5.2.2 Contrôles techniques périodiques
  - 5.2.3 Cas des PEI privés (au sens du chapitre 4)
  - 5.2.4 Reconnaissances opérationnelles périodiques
- 5.3 Bases de données des Points d'Eau Incendie (BD DECI)
- 5.4 Circulation générale des informations
- 6 L'arrêté municipal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie
  - 6.1 Objectifs de l'arrêté
  - 6.2 Elaboration et mise à jour
- 7 Le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie
  - 7.1 Objectifs
  - 7.2 Processus d'élaboration
    - 7.2.1 Analyse des risques
    - 7.2.2 Etat existant de la DECI
    - 7.2.3 Application des grilles de couverture et évaluation des besoins en PEI
  - 7.3 Constitution du dossier du schéma
  - 7.4 Procédure d'adoption
  - 7.5 Procédure de révision

#### Annexes

- Annexe 1 : guide départemental des caractéristiques et d'aménagement des points d'eau incendie
- Annexe 2 : guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours
- Annexe 3 : guide technique pour le dimensionnement des besoins en eau pour des bâtiments industriels ou assimilés
- Annexe 4 : fiches types (réception d'un P.E.I., indisponibilité d'un P.E.I., remise en service d'un P.E.I.)
- Annexe 5 : principaux textes relatifs à la D.E.C.I.

#### Plaquette C.A.U.E. plantations

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes

Entretenir le patrimoine végétal communal avec une gestion différenciée

La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

Courrier en date du 20 décembre 2021 de la Direction départementale des territoires et de la mer  
Service eau risques et nature à Monsieur le maire de VALERGUES

Arrêté n°21-325 en date du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution, par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-méditerranée

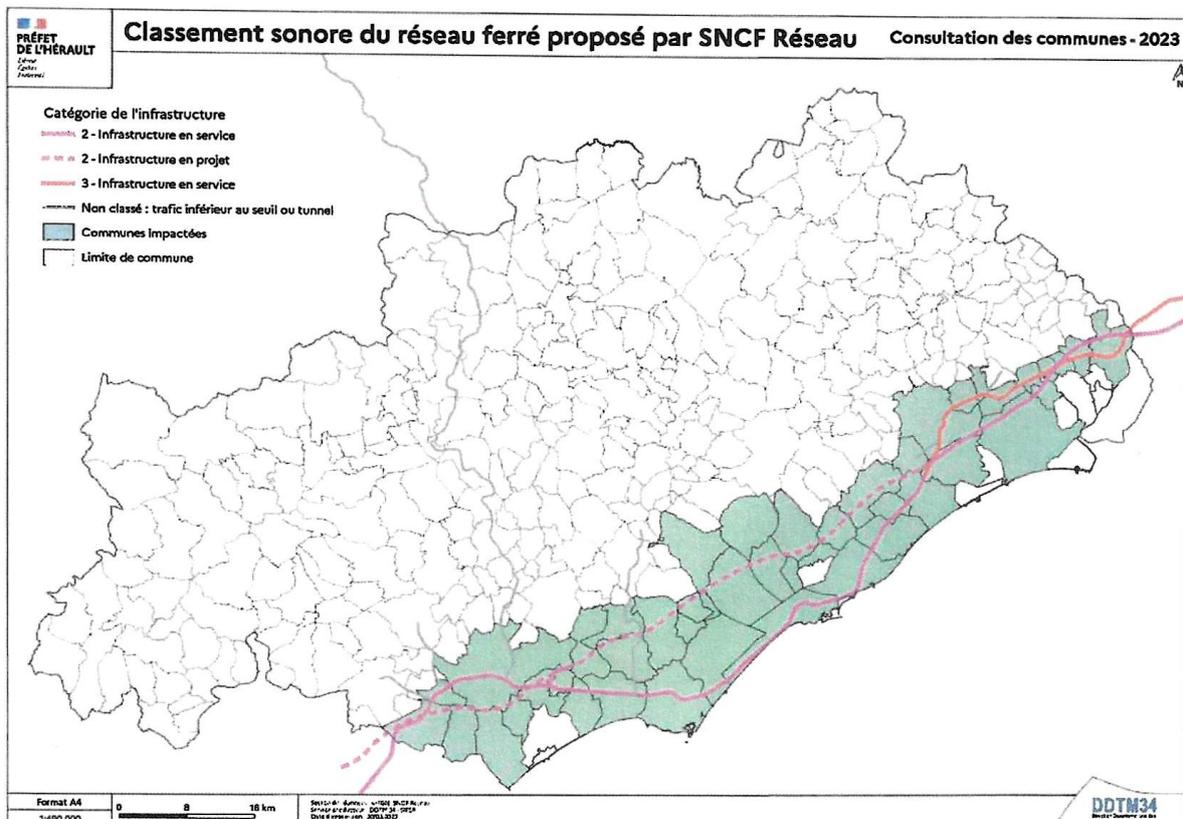
Arrêté n°21-325 en date du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution, par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-méditerranée : La commune de VALERGUES figure parmi les communes de l'Hérault pouvant faire l'objet d'une délimitation infra-communale commune classée totalement avec les références Code ME FRDG102, FRDR139 & FRDT11a (élargi)

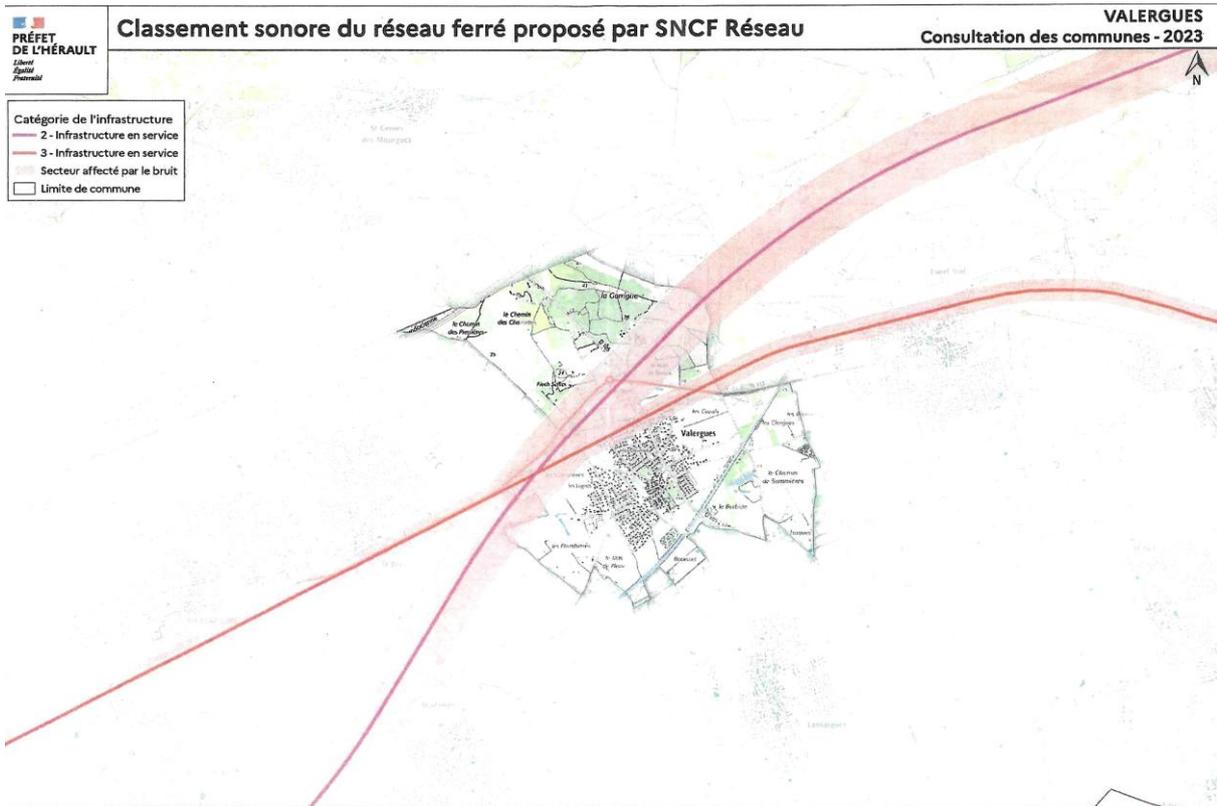
### 6.1.1- Liste des Servitudes d'Utilité Publique Pièce changée au sein de la modification

- \*- Arrêté préfectoral n° 110899 en date du 28 avril 2022 du Préfet de l'Hérault  
Portant modification de l'arrêté préfectoral de déclaration publique n°95-I-479 du 27/02/1995, modifié les 11/02/1999 et 30/10/2003  
Portant abrogation des arrêtés N°99-I-336 du 11/02/1999 et n°2003-01-3815 du 30/10/2003  
Concernant le captage Bouisset 2, implanté sur la commune de Valergues  
Au bénéfice de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or.
- \*- Message de DDTM 34/SIESR émis par JEBARI Myriam transféré en date du 16/05/2023 à Mairie de Mairie de Valergues Objet : Révision de classement sonore du réseau ferré -Hérault Consultation des communes.
- \*- Courrier de la Direction départementale des territoires et de la mer Service infrastructures, éducation et sécurité routières en date du 10 mai 2023 adressé pour consultation à Mr le maire de Valergues (courrier enregistré le 15 mai 2023) dont l'objet est la révision du classement sonore des voies ferrées réexaminées par SNCF Réseau.
- \*- Note technique 12-12-2022. Objet : Révision 2022 du classement sonore du réseau ferré de l'hérault (34).
- \*- Projet d'arrêté préfectoral portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de l'hérault.

Classement sonore du réseau ferré proposé par SNCF Réseau.

En effet la commune de VALERGUES est concernée par cette révision.





N° de segment	Ligne	PK débutant / PK finissant	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie proposée par SNCF	Catégorie en vigueur	Evolution de la catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Communes concernées dans le département de l'Hérault
5313	E10000	30+919 / 70+413	St Césaire (BV)	Les Mazes - Le Cres (BV)	ouvert	3	1	--	100	Lunel, Lunel-Viel, Valergues, Saint-Briac, Badiergues, Mudeison, Saint-Aunes, Le Cres
5314	E10000	70+413 / 75+959	Les Mazes - Le Cres (BV)	Montpellier-St-Roch (BV)	ouvert	3	1	--	100	Le Cres, Castelnau-le-Lez, Montpellier
5317-1	E10000	76+959 / 83+006	Montpellier-St-Roch (BV)	Lattes (Rac)	ouvert	3	1	--	100	Montpellier, Lattes
5317-2	E10000	83+006 / 97+695	Lattes (Rac)	Frontignan (BV)	ouvert	2	1	--	250	Lattes, Villeneuve-Maguelone, Mireval, Vico-la-Croix, Frontignan
5319	E10000	97+695 / 106+000	Frontignan (BV)	Sète (BV)	ouvert	2	1	--	250	Frontignan, Sète
5331-3	640000	416+300 / 422+552	Limite de département	Entrée tunnel Malpas	ouvert	2	1	--	250	Nissan-les-Ensenune
5331-4	640000	422+552 / 423+054	Entrée tunnel Malpas	Sortie tunnel Malpas	ouvert	NC	NC	=	0	Nissan-les-Ensenune, Colombiers
5331-5	640000	423+054 / 431+629	Sortie tunnel Malpas	Béziers (BV)	ouvert	2	1	--	250	Colombiers, Béziers
5335-1	640000	431+629 / 436+000	Béziers (BV)	Villeneuve-les-Béziers (Rac)	ouvert	2	1	--	250	Béziers, Villeneuve-les-Béziers
5335-2	640000	436+000 / 448+887	Villeneuve-les-Béziers (Rac)	Vias (BV)	ouvert	2	1	--	250	Villeneuve-les-Béziers, Cers, Postragues, Vias
5337	640000	448+887 / 474+420	Vias (BV)	Sète (BV)	ouvert	2	1	--	250	Vias, Agde, Marseillan, Sète
CNM-2	834000	57+500 / 86+388	Limite de département	Lattes (Rac)	ouvert	2	1	--	250	Lunel, Sarrargues, Lunel-Viel, Valergues, Saint-Briac, Mudeison, Badiergues, Mauguio, Montpellier, Lattes
CMVR-3	834300	0+000 / 2+614	Lattes (Rac)	Lattes (Rac)	ouvert	3	NC	classé	100	Lattes
LNMP-1	LNMP	0+000 / 50+798	Lattes (Rac)	Béziers (Rac)	ouvert	2	2	=	250	Lattes, Saint-Jean-de-Vedàs, Villeneuve-Maguelone, Fabrègues, Gignac-Poussan, Balnearc-le-Vieux, Bourguès, Loujan, Villeveyrac, Maza, Montagnac, Pomérols, Pinet, Ponsac, Saint-Thibéry, Bessan, Montblanc, Béziers
LNMP-2	LNMP	50+798 / 74+500	Béziers (Rac)	Limite de département	ouvert	2	2	=	250	Béziers, Cers, Villeneuve-les-Béziers, Sauvan, Vendres, Lespignan, Colombiers, Nissan-les-Ensenune
LNMPR-2	LNMPR	0+000 / 4+573	Béziers (Rac)	Villeneuve-les-Béziers (Rac)	ouvert	2	NC	classé	250	Béziers, Cers, Villeneuve-les-Béziers

ANNEXE 2 : LISTE DES COMMUNES PAR NUMERO DE SEGMENT

La commune de VALERGUES est donc concernée par l'ensemble des informations suivantes extraites du tableau ci-dessus :

N° segment 5313 Ligne 810000 PK débutant 30-919 PK finissant 70-413 Débutant St Césaire (BV) Finissant Les Mazes-Le Cres Tissu Ouvert Catégorie proposée par SNCF 3 Catégorie en vigueur 1 Evolution de la catégorie – Largeur des secteurs affectés par le bruit 100 Communes concernées dans le département de l’Hérault : Lunel, Lunel-Viel, Valergues, Saint-Brès, Baillargues, Mudaison, Saint-Aunès, Le Cres

N° segment CNM-2 Ligne 834000 PK débutant 57+500 PK finissant 86+388 Débutant Imite de département Finissant Lattes (Rac) Tissu Ouvert Catégorie proposée par SNCF 2 Catégorie en vigueur 1 Evolution de la catégorie + Largeur des secteurs affectés par le bruit 250 Communes concernées dans le département de l’Hérault : Lunel, Saturargues, Lunel-Viel, Valergues, Saint-Brès, Mudaison, Baillargues, , Mauguio, Montpellier, Lattes.

### 3-Orientations d’Aménagement et de Programmation Pièce changée au sein de la modification

#### Introduction.

Conformément à l’article L.151-6 du Code de l’Urbanisme, « Les Orientations d’aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec les projets d’aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports, les déplacements... » Secteurs faisant l’objet d’une orientation d’aménagement et de programmation.

\* Le secteur AU2 dit du Mas Mézéran

\* Le secteur AUi des Jasses.

Ces orientations d’aménagement et de programmation visent à assurer un aménagement cohérent de chacun des secteurs concernés, prenant notamment en compte la connexion au réseau viaire périphérique, l’articulation avec le tissu bâti environnant, la gestion des eaux de ruissellement, la relation aux zones inondables périphériques concernant le secteur Sainte-Agathe et l’intégration au grand paysage au travers de la trame verte et du traitement des interfaces avec les zones agricoles ou naturelles limitrophes.

#### 1-Secteur AU2 Mas Mézéran

##### 1.1-Caractéristiques du secteur Mas Mézéran

#### Localisation et emprise

Le secteur Mas Mézéran, d’une superficie totale de 3,9 ha, est situé à l’est du village de VALERGUES et séparé de celui-ci par la zone inondable du Berbian telle que délimitée par le PPRI approuvé le 26 août 2010. Le secteur est délimité :

- Au nord par le Chemin de Cazals et les parcelles agricoles situées au-delà des quelques parcelles bâties longeant ce Chemin au nord et incluses dans le secteur d’extension ;
- A l’ouest par la zone inondable du Berbian telle que délimitée par le PPRI ;
- Au sud par la Rue du Berbian ;
- A l’est par le Chemin de Sommières.

Le secteur Mas Mézéran inclut 4 habitations construites au nord du Chemin des Cazals.

Accès et desserte.

L secteur Mas Mézéran est desservi par deux voies est-ouest parallèles : le Chemin des Cazals et la Rue du Berbian, toutes deux connectées :

- Au Chemin de Sommières à l'est
- A l'Avenue de la Gare/RD 105 à l'ouest.

Il est ainsi directement relié au centre village et à ses principaux équipements.



### 001.2-Parti d'aménagement

Les enjeux majeurs de l'aménagement du secteur Mas Mézéran sont les suivants :

- La connexion au réseau viaire périphérique, avec un bouclage simple ou double entre le Chemin de Cazals et la Rue du Berbian ;
- La mise en valeur des deux 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 avec la zone agricole au nord ;
- Le développement d'un programme de logements de qualité, répondant aux principes de mixité urbaine et sociale.

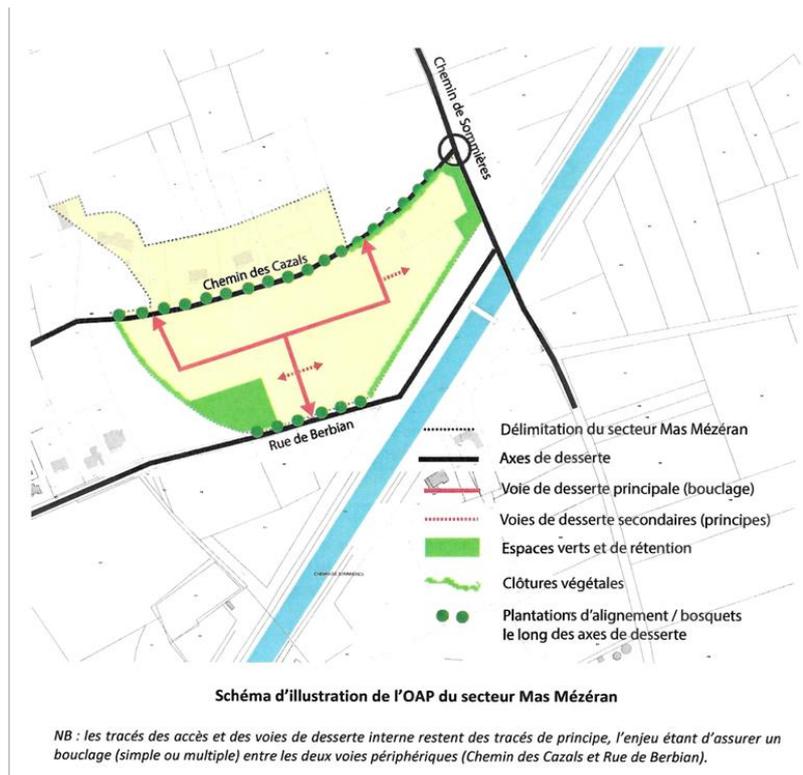
#### Maillage viaire

La desserte du secteur est assurée par un bouclage simple voire double entre le Chemin des Cazals au nord et la Rue du Berbian au sud. Sur cet axe de desserte principal viennent se greffer les voies de desserte internes des lots non desservis directement ou des îlots.

Cette voie principale est longée de stationnements linéaires ou ponctuels et plantée d'alignements d'arbres ou de bosquets permettant de diversifier les ambiances végétales.

Un carrefour aménagé à l'intersection du Chemin des Cazals et du Chemin de Sommières (emplacement réservé au PLU) permet et de sécuriser les circulations et de marquer la nouvelle limite de la zone urbaine.

Le maillage piéton relie l'ensemble du quartier avec les axes périphériques vers le village par le Chemin des Cazals et la Rue du Berbian. Des liaisons piétonnes internes au quartier seront également recherchées notamment, et vers le chemin de halage du Canal Philippe Lamour et vers l'espace vert aménagé autour du bassin de rétention.



## Trame verte

La trame verte publique est composée :

- De bandes plantées d'arbres de haute tige et d'arbustes le long du Chemin de Cazals et de la Rue de Berbian, marquant le caractère désormais urbain de ces voies au droit du secteur Mas Mézérán.
- D'espaces verts internes à fonction hydrauliques : espace de rétention aménagé en espace vert paysager au sud-ouest du secteur et/ou de détente.
- D'un espace paysager le long de Chemin de Sommières intégrant le carrefour à aménager au croisement du Chemin de Cazals et du Chemin de Sommières.

La trame verte privée, en interface des limites, est quant à elle composée de clôtures végétales le long du Chemin de Cazals, de la zone inondable du Berbian et le long de la Rue du Berbian.

Composée d'essences locales, la trame verte se raccorde aux éléments de paysage et contribue ainsi à l'intégration du projet dans son environnement paysager et urbain.

### 1.3-Programme de logements.

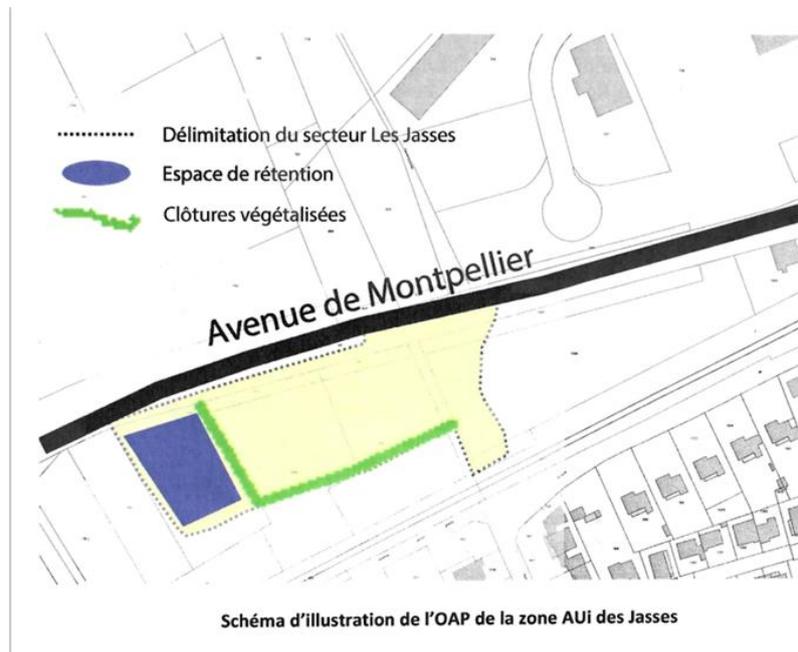
Comme sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat, le projet prévoit une mixité sociale : les opérations d'ensemble de plus de 12 logements devront obligatoirement comporter 20% au moins, voire 25 % au moins (pour les opérations autorisées après l'approbation du PLU) de logements locatifs aidés et 15 % au moins en accession abordable.

## 2-Zone AUi des Jasses.

### 2.1 Caractéristiques de la zone AUi des Jasses

Localisation et emprise.

La zone AUi des Jasses, d'une superficie de 1,4 ha, est située au nord du village, sur la seule emprise non impactée par le PPRI.



Accès et desserte.

La zone AUi des Jasses est desservie par un seul axe, l'Avenue de Montpellier (ex RN 113).

## 2.2-Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement de la zone est simple au regard de son emprise limitée et de son accès unique par l'Avenue de Montpellier.

Il prévoit la création de 4/5 lots à vocation d'activités, bénéficiant d'un accès direct sur l'Avenue de Montpellier.

Un espace de rétention commun à l'ensemble de la zone est aménagé à son extrémité ouest, côté Viredonne.

Le parti d'aménagement s'attache à un traitement qualitatif des interfaces avec :

- L'Avenue de Montpellier d'une part ;
- La zone naturelle limitrophe d'autre part au travers de clôtures à dominante végétale.

PIECES NON MODIFIEES  
ANNEXES

Pièces de procédure

- Délibération du 23 mai 2008-Prescription de la Révision générale n°1du PLU
- Délibération du 26 janvier 2017-complémentaire
- Délibération du 7 juin -PADD
- Délibération du 9 juillet 2018-Arrêt du projet
- Délibération du 3 juillet 2019-Approbation de la Révision générale n°1 du PLU

1-Rapport de présentation

Introduction

1-Contexte réglementaire

- 1.1-Le PLU, un document stratégique et opérationnel
- 1.2-Un contexte législatif et réglementaire largement renouvelé
- 1.3-Le contenu du PLU
- 1.4-L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

2-Historique du document d'urbanisme de VALERGUES

CHAPITRE I DIAGNOSTIC COMMUNAL

1-Présentation générale de la commune

- 1.1-Situation géographique
- 1.2-Contexte administratif et intercommunal

2-Population

- 2.1-Evolution démographique récente
- 2.2-Profil socio-économique de la population

3-Logement

- 3.1-Composition et évolution du parc de logements
- 3.2-Caractéristiques du parc de résidences principales
- 3.3-Parc locatif social
- 3.4-La demande de logements

4-Economie et activités

- 4.1-Emplois
- 4.2-Activités commerciales, artisanales et de service
- 4.3-Activité agricole

5-Patrimoine

- 5.1-Patrimoine archéologique
- 5.2-Patrimoine architectural
- 5.3-Petit patrimoine bâti

6-Espace urbain

- 6.1-Structure urbaine et typologies bâties
- 6.2-Espaces publics et trame verte
- 6.3-Equipements publics
- 6.4-Evolution urbaine récente et disponibilités foncières

7-Réseau viaire et déplacements

- 7.1-Réseau viaire
- 7.2-Stationnement
- 7.3-Cheminement doux
- 7.4-Desserte en transports en commun

- 8- Documents de portée supérieure au PLU
- 8.1- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or
- 8.2- Le Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or
- 8.3- Le Plan Climat Energie Territorial

#### CHAPITRE II-ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

##### 1- Composantes physiques de l'environnement communal

- 1.1- Contexte climatique
- 1.2- Topographie
- 1.3- Réseau hydrographique
- 1.4- Ressources naturelles
- 2- Milieux naturels et biodiversité
- 2.1- Contexte écologique local : inventaires et protections
- 2.2- Occupation des sols et milieux naturels communaux
- 2.3- Trame verte et bleue
- 2.4- Eléments de coupure et fragmentation
- 3- Paysage naturel
- 3.1- Le contexte paysager élargi
- 3.2- Les unités paysagères communales
- 3.3- Les perceptions paysagères
- 4- Risques et nuisances
- 4.1- Les risques naturels
- 4.2- Les risques technologiques
- 4.3- Les nuisances
- 5- Réseaux
- 5.1- Alimentation en eau potable
- 5.2- Assainissement
- 5.3- Réseaux téléphonie et haut débit

#### CHAPITRE III-EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DE ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES OAP

##### 1- Explication des choix retenus pour établir le PADD

- 1.1- Justification des orientations du PADD en matière de développement démographique et de production de logements
- 1.2- Justification des orientations du PADD en matière de développement urbain et des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre la consommation d'espace
- 1.3- Justification des orientations du PADD en matière de préservation et de mise en valeur de l'identité villageoise
- 1.4- Justification des orientations du PADD en matière d'équipements et de déplacements
- 1.5- Justification des orientations du PADD en matière d'activités
- 1.6- Justification des orientations du PADD en matière d'environnement et de paysage
- 2- Déclinaison des orientations du PADD au PLU
- 2.1- Déclinaison de l'axe 1 du PADD-Préserver l'identité et le caractère du centre village
- 2.2- Déclinaison de l'axe 2 du PADD-Promouvoir un développement urbain raisonné et durable
- 2.3- Déclinaison de l'axe 3 du PADD-Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole
- 2.4- Déclinaison de l'axe 4 du PADD-Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire communal et protéger les ressources naturelles
- 2.5- Déclinaison de l'axe 5 du PADD-Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d'aléa
- 3- Dispositions retenues en faveur de la densification des espaces bâtis et de la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers
- 4- Exposé des motifs de la délimitation des zones du PLU et des règles qui y sont applicables
- 4.1- Principes généraux

4.2-Motifs de la délimitation et des dispositions réglementaires applicables aux zones et changements apportés par rapport au POS

4.3-Synthèse

5-Motifs des zonages complémentaires portés au PLU

5.1-Les outils de prise en compte des risques et nuisances

5.2-Les emplacements réservés

5.3-Les outils de protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental

5.4-Les outils de mixité sociale

6-Explication des choix retenus pour la définition des orientations d'aménagement et de programmation

7-Compatibilité du PLU et prise en compte des documents de norme supérieure

7.1-Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or

7.2-Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or

7.3-Prise en compte du Plan Climat Energie Territorial

7.4-Compatibilité et prise en compte des autres documents cadres

CHAPITRE IV -INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1-Incidences du PLU sur l'environnement

1.1-Incidences du PLU en terme de consommation d'espace

1.2-Incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité

1.3-Incidences du PLU sur les ressources naturelles

2-Incidences du PLU sur l'activité et les milieux agricoles

3-Incidences notables du PLU sur les infrastructures communales

3.1-Incidences sur l'alimentation en eau potable

3.2-Incidences sur le traitement des eaux usées

4-Prise en compte des risques naturels et des nuisances

4.1-Prise en compte des risques

4.2-Prise en compte des nuisances

CHAPITRE V -INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLU

2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD s'articule autour de 5 axes :

-1 Préserver l'identité et le caractère du centre village

-2 Promouvoir un développement urbain raisonné et durable

-3 Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole

-4 Préserver les valeurs paysagères et environnementales de la commune et protéger les ressources naturelles

-5 Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d'aléa

6.2 Annexe sanitaire

Introduction

1-Eau potable

1.1-Ressource en eau

1.1.1-Présentation générale de l'alimentation en eau potable sur le Pays de l'Or Agglomération

1.1.2-Alimentation en eau potable de VALERGUES

1.1.3-Estimation des besoins en eau potable à l'horizon 2030

1.2-Réseau d'adduction d'eau potable

1.3-Qualité de l'eau

2-Assainissement

2.1-Assainissement collectif

2.1.1-Systèmes d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or

2.2.Assainissement non collectif

- 3-Gestion des déchets
- 3.1-Compétences
- 3.2-Filières de collecte
- 3.2.1-Déchets incinérables
- 3.2.2-Collecte sélective
- 3.2.3-Déchèterie
- 3.2.4-Bilan matière global

### 6.3-Annexe infrastructures sonores

#### Introduction

- 1-Textes réglementaires de référence
  - 2-Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
    - 2.1-Le rôle des différents acteurs
    - 2.2-Le classement en sept questions
    - 2.3-La réglementation concernant l'intégration du classement sonore dans les documents d'urbanisme
  - 3-Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre concernant la commune de VALERGUES
- Arrêté n°DDTM34-2014-05-04012.

### 6.4-Obligations légales de débroussaillage

Arrêté n°DDTM34-2013-02999 du 11 mars 2013 Prévention des incendies de forêts « débroussaillage et maintien en l'état débroussaillé »\*

#### 6.1.2-Plan des Servitudes d'Utilité Publique

#### 6.1.3-Plan de Prévention du Risque Inondation

Arrêté préfectoral n°2010-CI-2664 en date du 26 août 2010 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la commune de VALERGUES.

#### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION COMMUNE DE VALERGUES

##### 1-Rapport de présentation

##### Table des matières

##### Première partie : Présentation générale

##### 1.Introduction

##### Constats généraux

Pourquoi une politique nationale de prévention des risques naturels ?

La démarche globale de prévention de l'Etat en matière de risques naturels

Chronologie de la législation concernant la prévention des risques

Objectifs du rapport de présentation

##### 2.Démarche d'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels inondation

##### 2.1.Qu'est-ce qu'un plan de prévention des risques naturels ?

##### 2.2.Que contient le plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI) ?

##### 2.3.Quelles sont les phases d'élaboration d'un PPR ?

##### 2.4.Conséquences du PPR

##### 2.4.1.Portée du PPR

##### 2.4.2.Sanctions en cas de non-respect des dispositions du présent PPR

##### 2.4.3.Effets du PPR

##### 3.Méthodologie et définitions

- 3.1.Démarche de vulgarisation des principaux termes employés dans les risques
- 3.2.Présentation générale du risque inondation
  - 3.2.1.La présence de l'eau
  - 3.2.2.La présence de l'homme
- 3.3.Processus conduisant aux crues et aux inondations
  - 3.3.1.Définition et types de crues
  - 3.3.2.La formation des crues et des inondations
- 3.4.Les facteurs aggravant les risques
- 3.5.Les conséquences des inondations
- 3.6.La crue de référence du plan de prévention des risques naturels d'inondation
  - 3.6.1.Paramètres descriptifs de l'aléa
  - 3.6.2.Typologie de l'aléa
- 4.Le zonage réglementaire
  - 4.1.Les zones de danger
  - 4.2.Les zones de protection
- 5.Les mesures prescrites par le PPR
  - 5.1.Les mesures de prévention
    - 5.1.1.Maîtrise des écoulements pluviaux
    - 5.1.2.Protection des lieux habités
    - 5.1.3.Information préventive
  - 5.2.Les mesures de sauvegarde
  - 5.3.Les mesures de mitigation
    - 5.3.1.Définition
    - 5.3.2.Objectifs
  - 5.4.Diagnostic et autodiagnostic

Seconde partie : Le Plan de Prévention des Risques naturels Inondation de VALERGUES

- 1.Présentation du PPRi
- 2.Présentation générale du bassin versant de l'Etang de l'Or Sud
  - 2.1.Contextes climatiques
  - 2.2.Historique des crues
  - 2.3.Occupation des sols
  - 2.4.Contexte hydrologique et hydrographique
  - 2.5.Analyse hydraulique
- 3.La commune de VALERGUES
  - 3.1.Zones à enjeux
  - 3.2.Analyse hydraulique
- 4.Résultats de modélisation et aléas
- 5.Règlement
  - 5.1.Construction de la carte réglementaire
  - 5.2.Champ d'application
- 6.Bibliographie
  - 6.1.Documentaires généraux
  - 6.2.Documentaires locaux
- 7. Annexes

Planche cartographique : Présentation du bassin versant Sud de l'Etang de l'Or

PIECES MODIFIEES  
ANNEXES

Sommaire

## Risque retrait/gonflement des argiles

### Introduction

#### 1.Face à quel phénomène ?

##### 1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils

##### 1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène retrait-gonflement des argiles ?

##### 1.3 Manifestation des désordres

#### 2.Le contrat d'assurance

#### 3.Comment prévenir ?

##### 3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa

##### 3.2 L'information préventive

##### 3.3 La prise en compte dans l'aménagement

##### 3.4 Les règles de construction

##### 3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

#### 4 Organismes de référence, liens internet et bibliographie

### Fiches

## Risque sismique

### Nature et caractéristiques du risque sismique

### Comment le risque sismique est-il pris en compte ?

### Le risque sismique sur la commune de VALERGUES

#### Pièces jointes :

- Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
- Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »
- Plaquette d'information sur « la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011 », Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du logement, janvier 2011.

## Risque Plomb

L' Arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risque d'exposition au plomb

## Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie

Arrêté n°2017-OI-8645 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

### Cadre juridique

#### Le Cadre National

La loi n°2011-525 du 17 mai 2011

Le décret n°2015-235 du 27 février 2015

L'arrêté n° NOR INTE 152200A du 15 décembre 2015

#### Le Cadre territorial

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)

L'arrêté du maire (communal) ou du Président de l'EPCI à fiscalité propre (intercommunal) de la DECI

Le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie

#### 1 Les principes de la défense extérieure contre l'incendie

##### 1.4 Les différents types de risques

##### 1.4.1 Les bâtiments à risque courant

##### 1.4.2 Les bâtiments à risque particulier

##### 1.5 L'analyse des risques

- 1.6 Interactions avec les documents d'urbanisme
  - 1.6.1 Dispositions générales
  - 1.6.2 Cohérence entre l'analyse de risque et le zonage des plans locaux d'urbanisme
- 1.4 Les quantités d'eau de référence
- 1.5 Distances et cheminements entre les points d'eau incendie et les bâtiments
- 1.6 Cas des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
- 1.7 Cas des bâtiments agricoles
- 1.8 Cas des campings ou assimilés (établissements d'hôtellerie plein air), aires gens du voyage
- 1.9 Cas des Zones d'activités ou industrielles
- 1.10 D.E.C.I. et incendie de forêts
- 1.11 Autres cas
- 1.12 Les moyens opérationnels pouvant être mis en œuvre par les sapeurs-pompiers du SDIS 34
  - 1.12.1 Les moyens opérationnels du SDIS de l'Hérault
  - 1.12.2 Les limites opérationnelles du SDIS 34
- 1.13 Les grilles de couverture d'évaluation des besoins en eau
  - 1.13.1 Principes généraux
  - 1.13.2 Détermination de la surface de référence du risque
  - 1.13.3 Les grilles de couverture d'évaluation des besoins en eau
- 2 Les caractéristiques techniques des points d'eau incendie
  - 2.1 Caractéristiques communes des différents Points d'Eau Incendie
  - 2.2 Inventaire des Points d'Eau Incendie concourant à la DECI
    - 2.2.1. Poteaux (PI) et bouches d'incendie (BI) alimentés par un réseau sous-pression
    - 2.2.2. Points d'Eau Naturels ou Artificiels (P.E.N.A.)
      - 2.2.2.1 Cours d'eau, étang, etc...
      - 2.2.2.2 Puisard déporté (relié à un plan d'eau ou cours d'eau)
      - 2.2.2.3 Réserves ou citernes artificielles (enterrées ou aériennes)
    - 2.2.3. Cas des réseaux d'irrigation agricole (borne agricole) et des autres réseaux d'eau sous pression
    - 2.2.4 Autres dispositifs, piscines privées, notion d'autoprotection incendie
  - 2.3 Equipements des PEI
    - 2.3.1 Aire d'aspiration
    - 2.3.2 Dispositifs fixe d'aspiration
      - 2.3.2.1. Poteau d'aspiration
      - 2.3.2.2. Colonne d'aspiration
      - 2.3.2.3. Prise fixe d'aspiration
      - 2.3.2.4. Guichet
  - 2.4 Cas particuliers des châteaux d'eau et des surpresseurs
- 3 La signalisation des points d'eau incendie
  - 3.1 Exigences minimales de signalisation
  - 3.2 Protection et signalisation complémentaire
  - 3.3 Couleur des hydrants ou des appareils
    - 3.3.1. Poteaux incendie
    - 3.3.2. Bouches incendie
    - 3.3.3. Autres PEI
  - 3.4 Symbolique de signalisation utilisable en cartographie
- 4 Gestion générale de la défense extérieure contre l'incendie
  - 4.1 La police administrative de la D.E.C.I. et le service public de la D.E.C.I.
    - 4.1.1 La police administrative spéciale de la D.E.C.I.
    - 4.1.2 Le service public de D.E.C.I.
  - 4.2 Le service public de la D.E.C.I. et le service public de l'eau
  - 4.3 La participation de tiers à la D.E.C.I. et les points d'eau incendie privés
    - 4.3.1 P.E.I. couvrant les besoins propres
      - 4.3.1.1 Les P.E.I. propres des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)

- 4.3.1.2 Les P.E.I. propres des établissements recevant du public (E.R.P.)
- 4.3.1.3 Les P.E.I. propres de certains ensembles immobiliers
- 4.3.2 Les P.E.I. publics financés par des tiers
- 4.3.3 Aménagement de P.E.I. publics sur des parcelles privées
- 4.3.4 Mise à disposition d'un point d'eau privé par son propriétaire
- 4.4 Utilisations annexes des points d'eau incendie
- 4.5 Défense extérieure contre l'incendie et gestion durable des ressources en eau
  - 4.5.1 La D.E.C.I. et la loi sur l'eau
  - 4.5.2 Qualité des eaux utilisables pour la D.E.C.I.
  - 4.5.3 Préservation des ressources en eau en situation opérationnelle
  - 4.5.4 Optimisation des réseaux en situation opérationnelle
- 4.6 Rôle du Service Départemental d'Incendie et de Secours  
Règlement Départemental de la Défense extérieure contre l'Incendie de l'Hérault/Version 2017
  - 4.6.1 Conditions de sollicitation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- 5 Mise en service et maintien en condition opérationnelle des PEI et échanges d'informations entre partenaires de la DECI
  - 5.1 Mise en service des PEI
    - 5.1.1 Visite de réception
    - 5.1.2 Numérotation d'un Point d'Eau Incendie
  - 5.2 Maintien en condition opérationnelle
    - 5.2.1 Maintenance préventive et maintenance corrective
    - 5.2.2 Contrôles techniques périodiques
    - 5.2.3 Cas des PEI privés (au sens du chapitre 4)
    - 5.2.4 Reconnaissances opérationnelles périodiques
  - 5.3 Bases de données des Points d'Eau Incendie (BD DECI)
  - 5.4 Circulation générale des informations
- 6 L'arrêté municipal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie
  - 6.1 Objectifs de l'arrêté
  - 6.2 Elaboration et mise à jour
- 7 Le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie
  - 7.1 Objectifs
  - 7.2 Processus d'élaboration
    - 7.2.1 Analyse des risques
    - 7.2.2 Etat existant de la DECI
    - 7.2.3 Application des grilles de couverture et évaluation des besoins en PEI
  - 7.3 Constitution du dossier du schéma
  - 7.4 Procédure d'adoption
  - 7.5 Procédure de révision
- Annexes
  - Annexe 1 : guide départemental des caractéristiques et d'aménagement des points d'eau incendie
  - Annexe 2 : guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours
  - Annexe 3 : guide technique pour le dimensionnement des besoins en eau pour des bâtiments industriels ou assimilés
  - Annexe 4 : fiches types (réception d'un P.E.I., indisponibilité d'un P.E.I., remise en service d'un P.E.I.)
  - Annexe 5 : principaux textes relatifs à la D.E.C.I.
- Plaquette C.A.U.E. plantations  
Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?  
86 valeurs sûres  
Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes  
Entretien du patrimoine végétal communal avec une gestion différenciée

La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

Courrier en date du 20 décembre 2021 de la Direction départementale des territoires et de la mer Service eau risques et nature à Monsieur le maire de VALERGUES

Arrêté n°21-325 en date du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution, par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-méditerranée

Arrêté n°21-325 en date du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution, par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-méditerranée : La commune de VALERGUES figure parmi les communes de l'Hérault pouvant faire l'objet d'une délimitation infra-communale commune classée totalement avec les références Code ME FRDG102, FRDR139 & FRDT11a (élargi)

6.1.1-Liste des Servitudes d'Utilité Publique  
Pièce changée au sein de la modification

#### Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

##### A-Patrimoine naturel

Servitude AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

Références réglementaires :

-Articles L.1321-2, L.1321-2-1 et articles R.1321-6 et suivants du Code de la Santé publique

-Article L.215-13 du Code de l'Environnement

Bénéficiaire/Gestionnaire : Agence Régionale de Santé.

Intitulés :

-Forage Bénouïdes, implanté sur la commune de VALERGUES

Arrête de DUP du 6 décembre 1999 modifié par arrêté modificatif du 30 octobre 2003.

Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée

-Forage Bouisset 2 Nord et Sud, implantés sur la commune de VALERGUES

Arrêté de DUP en date du 27 février 1995 modifié par l'arrêté modificatif en date du 11 février 1999, par l'arrêté modificatif du 30 octobre 2003 et par l'arrêté modificatif n°110899 du 28 avril 2022

Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée

-Station de pompage de Méjanelle, implanté sur la commune de MAUGUIO

Arrêté de DUP en date du 23 avril 2001

Périmètre de protection éloignée

-Forage de LANSARGUES, implanté sur la commune de LANSARGUES

Arrêté de DUP en date du 26 décembre 1961

Périmètre de protection éloignée

##### B-Patrimoine culturel

Servitude AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

Références réglementaires :

-Articles L.621-1 et suivants du Code du Patrimoine

-Articles L.621-30 à L.621-32 du Code de Patrimoine

Bénéficiaire/Gestionnaire : DRAC Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)

Intitulés :

Eglise Sainte-Agathe

Inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 22 juillet 1963

Projet de Périmètre de Protection Adapté arrêté par délibération du Conseil municipal de VALERGUES en date du 11 avril 2009.

## Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

### A-Energie

Servitude I4 Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques

Références réglementaires :

- Loi du 15 juin 1906 modifiée
- Loi de finances du 13 juillet 1925
- Loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée
- Décret n°67-886 du 6 octobre 1967
- Décret n°70-492 du 1<sup>er</sup> juin 1970 modifié

Bénéficiaire/Gestionnaire : RTE Groupe Maintenance Réseaux Languedoc Roussillon

Intitulés :

Liaison aérienne 63000 volts SAINT-CHRISTOL-VENDARGUES

Liaison aérienne 63000 volts 2 circuits MAUGUIO-SAINT-CHRISTOL n°1 SAINT-CHRISTOL-VENDARGUES

Liaison aérienne 63000 volts 2 circuits MAUGUIO-SAINT-CHRISTOL n°1 et2

Servitude I3 Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

Références réglementaires :

- Loi du 15 juin 1906 modifiée
- Loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée
- Décret n°67-886 du 6 octobre 1967 du octobre
- Décret n°-70-492 du 1<sup>er</sup> juin 1970 modifié
- Décret n°85-1108 du 15 octobre 1985
- Loi n°2003-8 du 3 janvier 2003

Bénéficiaire/Gestionnaire : GRT Gaz Pôle Exploitation Rhône Méditerranée Equipe Travaux Tiers et Urbanisme

Intitulés :

Artère du Languedoc DN 400 (Artère du Languedoc II-Saint Martin du Crau-Montpellier)

SUP d'implantation et de passage : bande de servitude libre passage, non constructible et non plantable de 8 m de largeur totale (6 mètres à droite et 2 mètres à gauche de l'axe de canalisation en allant de VESTRIC vers MONTPELLIER)

SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (Arrêté préfectoral n°DREAL-2018-64-108 du 12 décembre 2018) :

### D

SUP 1 de 150 m

SUP 2 de 5 m

SUP 3 de 5m.

### C Canalisations

Servitude A2 Servitude pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation

Références réglementaires :

- Articles L.152-3 à L.152-6 et R.152-16 du Code rural et de la pêche maritime

Bénéficiaire/Gestionnaire : BRL Exploitation

Intitulés :

Réseau eau brute BRL

### D Communications

Servitude T1 Servitudes relatives aux voies ferrées

Références réglementaires :

-Articles L.2231-1 à L.22931-9 du Code des transports

Bénéficiaire/Gestionnaire : SNCF

Intitulé :

Lignes SNCF MONTPELLIER-TARASCON

Ligne LGV Contournement NÎMES-MONTPELLIER

Servitudes PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, les centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Références réglementaires :

-Articles L.54 à L.56-1 du Code des Postes et des communications électroniques

-Article L.5113-1 du Code de la Défense

-Article R21 à R26 et R.39 du Code des Postes et des communications électroniques

Bénéficiaire/Gestionnaire : France TELECOM

Intitulé :

-Liaison hertzienne MONTPELLIERI-Nîmes EDF Tronçon MONTPELLIER -Château de Bionne-Générac

Servitude PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Références réglementaires :

-Articles L.45-9, L.48 et R.20-55 à R.20-62 du Code des Postes et des communications électroniques

Bénéficiaire/Gestionnaire : Exploitants des réseaux de télécommunications (électroniques) ouverts au public

Intitulé :

-Câble n°408.2 Vendargues-Vauvert

Servitudes relatives à la salubrité et la sécurité publiques

Servitude PM1 Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

Références réglementaires :

-Articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-10 du Code de l'environnement relatifs aux Plans de Prévention des Risques Naturels.

Bénéficiaire/Gestionnaire : DDTM de l'Hérault

Intitulé :

Plan de Prévention des Risques Inondation de VALERGUES, approuvé par arrêté préfectoral en date du 26/08/2010.

## PRESENTATION DES PRINCIPALES ADAPTATIONS ET CORRECTIONS APPORTEES AUX DIFFERENTES PIECES DU PLU.

Avec ce projet de modification n°1 du PLU,

la mairie de VALERGUES présente ses objectifs essentiels: préserver l'identité villageoise, encadrer la densification, limiter l'imperméabilisation des sols et les risques d'inondation, préserver la biodiversité et la qualité paysagère de la commune.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de modification :

-ne change pas les orientations définies par

-ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière

-n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone UA) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création.

## Plan de zonage

\*Reconfiguration de la zone UC. Elle intègre la zone AU de la ZAC Sainte-Agathe réalisée  
Projet de découpage en 3 grandes sous-zones appelées UC1, UC2 et UC3. Utilisation éventuelle  
d'indices sur une même zone UC.

Justification des adaptations du zonage : le tissu urbain n'est pas homogène sur l'ensemble de  
la zone UC. Objectif : dégager les secteurs les plus propices à la densification et ceux à potentiel  
quasi inexistant.

\*Instauration de protection sur le patrimoine végétal.

Justification : émergence d'arbres remarquables dans le patrimoine communal, arbres jouant  
un rôle dans la qualité du paysage urbain, la biodiversité et la gestion des îlots de  
chaleur/fraicheur.

## Règlement écrit (Modification)

-Article 1N. Ajout : en zone N sont interdites les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

-Article 1 Ue. Ajout : sont interdites les antennes-relais et pylônes de télécommunications

-Article 1 N. Ajout : en zone N sont interdits tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et  
gravats.

-Article 1 A. Ajout : en zone A: sont interdits tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et  
gravats.

-Article 10 UA. En toiture : Autorisation panneaux solaires. Suppression : Interdits en toiture. Ajout :  
Autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas des toits terrasses, d'être  
masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante.

-Zone UA. Ajout au propos introductif: Au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies  
sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et  
couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC.

-Article 2 A. Ne sont autorisées en zone A, hors secteurs Ap1 et Ap2, que les constructions du sol  
suivantes, sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation : Ajout : logement de  
l'exploitant dans la limite d'un seul logement par exploitation.

-Article 10 UA. Clôtures. Augmentation de la hauteur qui est fixée de 1,60 à 1,80 m maximum au pied  
du mur mesuré au niveau de l'espace public. Pour les clôtures constituées d'un mur maçonné la  
hauteur est fixée à 1,60 à 1,80 m

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Ajout: Dans le cas où une couvertine serait  
positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou  
dangereux.

Les piliers de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Ajout : Dans le cas d'une  
rénovation à l'identique, il n'existe pas de contrainte de hauteur.

-Article UC. Clôtures. Nouvelle écriture : la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en  
limite des voies et emprises publiques au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public. Ajout :  
Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans  
matériaux saillant, coupant ou dangereux.

Hors zone inondable du PPRI, les clôtures seront constituées, en limite des voies et emprises  
publiques, d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum enduit.

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI sont seuls autorisées les clôtures constituées,  
en limite des voies et emprises publiques, un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum enduit....

Sur les limites correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures  
seront obligatoirement constituées soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus

petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 1,80 m maximum en limite des voies et emprises publiques...

-Article 10 Up. En Up1 :Clôtures. Ajout : Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

En Up2 : Clôtures. Ajout : Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

-Article 10 UI. Clôtures. Hors zone de précaution Rp au PPRI. Ajout : : Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

-Article 10 Ue. Application de l'article R.111-27 du CU. Ajout : Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

-Article 10 AU. Clôtures. Ajout: Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

-Article 10 UI. Clôtures. Ajout : Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

-Article 10 A. Clôtures : Ajout : Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

-Article 10 N. Clôtures: Ajout : Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux.

-Article 2 UC. Sont autorisés sous condition en zone UC, et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs d'aléa inondation: Ajout : Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

-Article 2 UA. Sont autorisés sous condition en zone UA , et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en secteurs Ru et Bu: Ajout : Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

-Article 5 UC. Cas particuliers :Ajout : Equipements publics ou d'intérêt collectif: des implantations libres sont admises.

-Article 6 UC. Cas particuliers :Ajout : Equipements publics ou d'intérêt collectif: des implantations libres sont admises.

-Article 5 UA. Cas particuliers :Ajout : Equipements publics ou d'intérêt collectif: des implantations libres sont admises.

-Article 6 UA. Cas particuliers :Ajout : Equipements publics ou d'intérêt collectif: des implantations libres sont admises.

-Article 5 UI. Cas particuliers :Ajout : Equipements publics ou d'intérêt collectif: des implantations libres sont admises.

-Article 6 UI. Cas particuliers :Ajout : Equipements publics ou d'intérêt collectif: des implantations libres sont admises.

-Article 1 UCZ2. Sont interdits en secteur UCz2 : Suppression : Toute nouvelle construction.

-Article 2 UCZ2. Ajout : Sont autorisés sous conditions en secteurs UCz2 : Les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

-Article 2 UC. Ajout : Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 16 % au moins de logements sociaux (1 pour 6) et 15 % au moins de logements en accession abordable.

-Article 2AU. En secteur AU 2 Deuxième phrase :Nouvelle rédaction : Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter au moins 1 logement social sur 4, tels que définis par la législation en vigueur et 15 % au moins de logements en accession abordable.

-Article 12 UC. Les plantations existantes remarquables au regard de la taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

Suppression : 30% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés. Ajout : Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte):

- 30 % au moins de la surface des unités foncières jusqu'à 300 m<sup>2</sup>
- 35 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 301 et 500 m<sup>2</sup>
- 40 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 501 et 1000 m<sup>2</sup>
- 45 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m<sup>2</sup>.

-Article 12 UA. Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte). Suppression : végétation ou matériau non imperméables.

-Article 12 UI. 10 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre non recouverte et plantés.

-Article 12 AUi. 10 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre non recouverte et plantés.

-Article 12 C. Les haies mono-spécifiques sont également interdites. Les haies doivent être multi-essence avec l'obligation de planter au minimum 3 essences répertoriées au sein de la plaquette du CAUE joint en annexe au rapport de présentation.

-Article 11 UA. Il est exigé: pour les constructions à usage d'habitation: au moins 2 places de stationnement par logement « hors garage ».

-Article 1 UP2. Sont interdits en secteur Up2 : Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureau, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier.

-Article 2 UP2. Sont autorisés sous conditions en zone Up2 : Ajout : Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement.

Objet : Reclasser la zone AU1 en zone UC1.

-Caractère de la zone AU. La zone AU est une zone à urbaniser à court et-moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle est composée d'un secteur : Le secteur AU2 Est dit Mézéran, incluant des parcelles bâties.

-Article 2 AU. Suppressions : L'ensemble paragraphe En secteur AU1, et Le titre : Sur l'ensemble des secteurs AU1 et AU2 :

-Article 8 AU. Suppression : Secteur AU1 : L'emprise au sol n'est pas réglementée.

-Article 10 AU. Toiture. Sont autorisés : Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 30 % et 35 % au-dessus de l'horizontale. (Suppression : à 2 pentes en AU1).

Clôtures. Les clôtures seront constituées En limite des voies et emprises publiques...soit (Suppression : et uniquement en secteur AU2 ) d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum en pierres.....

-Article AU 12. Suppression du paragraphe : En secteur AU1

-Sous-zoner la zone UC. La zone UC comprend 7 secteurs spécifiques (Suppression de 4) :

-un secteur UCm à vocation d'activités commerciales et artisanales de proximité

-trois secteurs UCz1, UCz2 UCz3 correspondant aux secteurs de la zone UC inclus dans les secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes

-trois secteurs UC1, UC2, UC3 correspondant à des secteurs où la morphologie urbaine est différente et qui nécessitent des règles spécifiques.

Modification des annexes.

Le dossier des annexes est complété avec l'intégration :

- de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2.
- de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2 (en remplacement de l'arrêté de 2003).

## AVIS AMINISTRATIFS

\*Délibération du Conseil municipal en date du 3 juillet 2019

Par délibération en date du 3 juillet 2019, le Conseil municipal de VALERGUES a adopté le Plan Local d'Urbanisme.

\*Avis de la mission régionale d'autorité environnementale en date du 2 octobre 2024

<p>Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'Urbanisme, sur la modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES (Hérault)</p>
---

« Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus de la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 7 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, »

La MRAE rend l'avis conforme suivant :

Le projet de modification n+1 du PLU de la commune de VALERGUES ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique.

\*Délibération du Conseil municipal en date du 6 novembre 2024

Par délibération en date du 06 novembre 2024, au regard de l'avis conforme de la MRAe considérant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale « plan », le Conseil municipal poursuit la procédure de modification de droit commun du PLU.

\*Consultation des Personnes Publiques Associées

Par LRAR en date du 22/11/2024, le Maire de Valergues a demandé aux différentes Personnes - Publiques Associées au titre des articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme leur avis sur le projet de modification.

Date de réception : 27/11/2024.

Dans ce courrier il est précisé que cette modification n°1 poursuit les principaux objectifs :

- Traduire réglementairement l'étude urbaine qui a été menée en amont par des changements, ajouts dans le règlement écrit ;
- Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise au mieux la volonté actuelle de la collectivité ;
- Modifier graphiquement et réglementairement la zone UC en la découpant en plusieurs sous-secteurs.

La période de l'enquête publique : février 2025.

Le lien de téléchargement : <https://we.tl/t-pm8GhHV0f7>.

Le listing des courriers des PPA est le suivant :

ENTITES
DRCL Bureau de l'environnement
DDTM 34 Service territoire et Urbanisme
DREAL
Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or
Conseil départemental de l'Hérault
Conseil régional d'Occitanie
Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault
Chambre des métiers et de l'artisanat
Chambre d'agriculture
Mairie de St GENIES
Mairie de LANSARGUES
Mairie de St BRES
Mairie de LUNEL-VIEL

-Avis de la Chambre d'Agriculture Hérault en date du 7 janvier 2025.

La Chambre d'agriculture s'attache à trois principes :

- Que les exploitations agricoles en place puissent maintenir leur activité économique et se développer,
- Que l'installation de nouveaux agriculteurs soit rendue possible, indispensable pour le renouvellement des générations et la dynamique agricole sur notre département,
- Que soit recherchée une gestion économe du foncier dans les projets d'aménagement urbain.

La modification n°1 comporte notamment un ajout apporté au règlement écrit de la zone A, qui précise que le logement de l'exploitant est autorisé « dans la limite d'un seul logement par exploitation »

Il apparaît que cette modification est motivée par le fait qu'en zone agricole sont construits des logements rattachés à des exploitations comportant déjà un premier logement et ayant cessé leur activité à ce jour. Cette décision a pour but d'éviter des occupations non-agricoles des terres agricoles. Récemment la notion de nécessité pour les permis de construire en zone agricole a fait l'objet d'une notice de la DDTM 34 à destination des services instructeurs. Elle détaille les cas où le logement à proximité de l'exploitation est indispensable P.e. : activité d'élevage, vinification en cave particulière ou besoin de maîtrise de température. Cette notice, aide aux services instructeurs, ne saurait apprécier toute la diversité des contextes et des projets agricoles.

En conclusion, le Président de la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable** sur la modification n°1 du PLU de Valergues.

-Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Hérault en date du 27 novembre 2024

Pas d'observations particulières concernant la modification n°1 du PLU de Valergues.

-Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service territoire et Urbanisme en date du 16 janvier 2025.

\*Sur la création de sous-zonages UC :

La création de trois sous-zonages UC justifiée par des configurations urbaines et des capacités de densification distinctes, ne trouve pas de traduction dans le règlement écrit. Il convient d'adapter les règles à chaque sous-secteur.

\*Sur les secteurs définis en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme :

En comparant le règlement graphique du PLU de 2019 et le règlement graphique du présent projet de modification, il apparaît que les secteurs imposant un pourcentage de logements sociaux définis en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme sur les zones AU1 et AU2 du PLU de 2019 ont disparu et un nouveau secteur est en revanche créé (imposant 25% de logements sociaux).

Ces modifications doivent être présentées et justifiées dans la notice explicative.

De plus le nouveau secteur impacte les zones UA, UP2, une partie de la zone UC et déborde légèrement sur la zone N ; or l'article L151-15 stipule que ces secteurs ne peuvent concerner que des zones « urbaines ou à urbaniser ».

Le périmètre doit être rectifié en ce sens.

\*Sur le projet de résidence intergénérationnelle.

Il est prévu de réaliser une résidence intergénérationnelle sur la parcelle A1733.

Je vous rappelle que ce terrain est situé dans le Périmètre Délimité des Abords du monument historique Eglise Saint-Agathe. Pour ce projet il conviendra de maintenir l'espace boisé et de respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

La procédure de modification prévoit d'autoriser la destination « habitation » dans la zone UP2, zone destinée aux « équipements culturels et socioculturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs ».

Il s'agit de rendre cohérent les vocations des zones avec les objets.

Pour cela, le projet de résidence intergénérationnelle doit être intégré à la zone UC, la description de la zone UP2 ne prévoyant pas de tel projet.

Se pose également la question du maintien de l'emplacement réservé n°21 dont la destination est « équipement public à vocation socio-culturelle et de loisirs » car les parcelles concernées sont propriété de la commune et de l'Agglomération pays de l'Or d'une part et d'autre part parce qu'aucune autorisation administrative ne peut être accordée pour une destination autre que celle pour laquelle l'emplacement réservé a été créé.

Le projet de résidence intergénérationnelle est remis en cause sans une modification ou une suppression de l'emplacement réservé.

Il est également à noter que la numérotation de l'ensemble des emplacements réservés n'est pas reportée sur les documents graphiques de la modification.

\*Sur l'usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA :

Jusqu'à interdits, le règlement modifié prévoit d'autoriser les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture « à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toits terrasses, d'être masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante. »

-Avis du Département en date du 28 janvier 2025.

La présente procédure a pour objet de traduire les principes de l'étude urbaine dans le PLU et d'y apporter des modifications réglementaires.

Le Département note avec intérêt l'engagement de la commune dans le cadre du développement de la mixité du parc social résidentiel.

Bien que n'étant pas soumis à la loi SRU, le PLU fixe des objectifs pour répondre aux attentes du PLH (Plan Local de l'Habitat). A ce titre il est prévu, notamment en zone UC, que toute opération comporte 16 % au moins de LLS et 15 % au moins de logements en accession abordable et pour la zone AU au moins 1 LLS sur 4 logements et au moins 15 % de logements en accession abordable.

Le projet prévoit également une modification du règlement de la zone UP2 afin de permettre la réalisation d'une résidence intergénérationnelle, opération également identifiée au PLH.  
La procédure permet également la pose de panneaux solaires en toiture en zone UA sous réserve de l'avis conforme des ABF, ce qui favorise le développement des énergies renouvelables.

L'ensemble des modifications apportées démontrent une attention particulière portée à la qualité de vie des habitants en préservant la qualité environnementale et paysagères des différents quartiers.

Le Conseil Départemental de l'Hérault émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES.

-Avis de la Région Occitanie en date du 27 novembre 2024.

La demande est confiée à la Direction de l'Aménagement et de l'Immobilier pour traitement.

- Réunion en mairie de VALERGUES le 12 février 2025.

Objet de la réunion : répondre aux questions posées par la DDTM dans son courrier en date du 16 janvier 2025.

Participants :

Mr Gérard LIGORA, Maire

Mme Julie ESCALA, Responsable Service Urbanisme

Mr Florian JURADO, URBAN PROJECTS

Mr Fabrice CLASTRE Service Territoire et Urbanisme, DDTM 34

Mme Amandine PLANTE, Chargée d'études Planification, DDTM 34

Mr Jean Pierre RABAT Commissaire-Enquêteur.

\*Création de sous-zonages UC

-La DDTM 34 souligne que la création de 3 sous-zonages UC (objet de la modification) se justifie par des configurations urbaines et des capacités de densifications distinctes qui à ce jour ne trouvent pas de traduction dans le règlement écrit.

-La commune propose de supprimer les sous-secteurs et de revenir à l'état initial de la zone UC. Au départ il était prévu de faire varier les règles en fonction des secteurs. Au final le choix de catégoriser en fonction de la taille du terrain et de façon indifférenciée sur toute la zone UC a été retenue par la commune.

Le sous-zonage n'a pas été supprimé, chose à réaliser pour rendre plus cohérent le document d'urbanisme.

\*Les secteurs définis en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

-La DDTM 34 informe que les secteurs imposant un pourcentage de logements sociaux définis en application de l'article L.151-15 ont été supprimé .

-La commune : le secteur imposant la mixité sociale réapparaîtra sur les documents

\*Le projet de résidence intergénérationnelle

-La DDTM 34 précise qu'en vue de la réalisation de ce projet la présente procédure de modification prévoit d'autoriser la destination « habitation » en zone UP2, zone destinée aux « équipements culturels et socioculturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs ». Elle précise qu'il s'agit de rendre cohérent les vocations des zones avec les projets et que le projet devrait être intégré à la zone UC et non UP2.

-La commune maintient le projet en zone UP2. La vocation de la zone sera précisée, avec une mention du projet au sein du « caractère de la zone ».

-La DDTM 34 informe de la présence de l'emplacement réservé n°21 dont la destination ne correspond pas avec ce projet qui donc ne pourra être réalisé sans modification ou suppression de cet emplacement réservé.

-La commune précise qu'elle est actuellement propriétaire de cet emplacement réservé qui sera donc supprimé. La justification de la levée de cet ER est à préciser au sein du dossier du PLU : projet relatif à l'action sociale de la commune.

\*Usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA

-La DDTM 34 fait part des conditions supplémentaires à ajouter au règlement concernant l'usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA s'appuyant sur le Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projet.

-La commune s'engage à ajouter les conditions issues du Guide pour réglementer au mieux l'usage des panneaux photovoltaïques en zone UA, ainsi que les demandes de l'ABF.

La commune souhaite également profiter de ce changement pour modifier la règle d'implantation en sur-toiture sur l'ensemble des zones (ne plus imposer que les panneaux soient intégrés directement dans la toiture).

\*La mise à jour des annexes

-La DDTM 34 informe que le projet d'arrêté portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de l'Hérault doit être remplacé par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2024-12-15461 du 24 décembre 2024.

-La commune s'engage à faire cette modification.

\*Le règlement écrit

-La DDTM 34 souligne que l'ajout de la mention « au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF » de la zone UA pourrait également être inséré au sein des zones UC3, UP2 et N qui sont également impactées par le PDA.

-La commune s'engage à faire cette modification : la notion sera ajoutée à toutes les zones du PLU.

-La DDTM 34 précise que la règle ajoutée concernant les couvertines au sommet des clôtures pourrait être complétée par « le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou recouvert de tuiles dites canal ».

-La commune s'engage à ajouter ces éléments en tant que recommandation, tel que le propose la DDTM 34.

-La DDTM 34 informe qu'il y a une erreur dans la notice de présentation relative à l'objet de la modification qui concerne « l'interdiction des antennes relais des centrales solaires au sol et éoliennes sur toutes les zones ». Cette interdiction porte uniquement sur les antennes relais et en zones Ue et N.

-La commune s'engage à faire cette correction sur toutes les zones.

-La DDTM 34 mentionne le fait que le règlement des zones UA et UC est modifié en ajoutant « les équipements publics ou d'intérêt collectif » à l'article 2 alors que ces éléments-là ne sont pas interdits à l'article 1.

-La commune corrigera le règlement pour plus de clarté.

-La DDTM 34 informe vis-à-vis du risque à ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en UA,UC,UI.

-La commune est consciente du risque jugée dans ce cas proche de zéro. Elle souhaite donc laisser tel quel et ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cela facilitera l'action publique communale.

-La DDTM 34 alerte sur le fait que le règlement modifié impose 2 places de stationnement « hors garage » par logement créé en zone UA et que cette modification peut induire le blocage de création de logements dans le centre.

-La commune prend note de la remarque. La commune souhaite en effet plutôt restreindre le stationnement en zone UC. Ainsi la règle initiale sera conservée en zone UA et modifiée en zone UC. Il s'agit d'une coquille dans la traduction réglementaire qui sera modifiée.

-La DDTM 34 ajoute que l'article relatif aux constructions et occupations autorisées en zone A pourrait être complété par un critère complémentaire pour le logement de l'exploitation en indiquant que la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

- Cette proposition va dans le sens de la restriction, ce qui est recherché par la commune. La commune s'engage donc à faire cette modification.

-La DDTM 34 informe que le règlement de la zone A autorise actuellement des activités complémentaires à l'activité agricole sous certaines conditions. Or en application de l'article L.151-11 du CU, les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, être identifiés au règlement graphique et les futures destinations possibles doivent être précisées. Il convient donc d'identifier ces bâtiments au règlement graphique et de compléter le règlement écrit pour faire mention de cette identification sur la zonages.

-Pour la commune, ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune en prend note pour une prochaine modification.

Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les gîtes sera supprimée.

-La DDTM 34 précise que les hébergements touristiques en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation ne peuvent s'entendre que lorsque l'activité principale engendre la présence de clients sur l'exploitation et la réalisation de 3 gîtes ne peut être autorisée que par des autorisations progressives dans le respect du caractère secondaire du revenu de l'activité. Il semblerait opportun de compléter le règlement dans ce sens.

-Ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune en prend note pour une prochaine procédure.

Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les hébergements touristiques sera supprimée

Liste des avis de la commune.

-Suppression de la création de trois sous-zonages UC, et retour à l'état initial de la zone UC.

-Rétablissement des secteurs imposants un pourcentage de logements sociaux dans le cadre de la mixité sociale.

-Résidence intergénérationnelle. La vocation de la zone sera précisée au sein du « caractère de la zone ». Le projet est maintenu en zone UP2.

-L'emplacement n°21 est propriété de la commune. ER sera supprimé. La justification de la levée sera précisée dans l'action sociale de la commune.

-Addition des conditions issues du Guide pour réglementer au mieux l'usage des panneaux photovoltaïques en zone UA ainsi que les demandes de l'ABF. Modification des règles d'implantation en sur-toiture sur l'ensemble des zones.

-Remplacement de l'arrêté préfectoral portant approbation du classement sonore par l'Arrêté DDTM34-2024-12-15461 du 24 décembre 2024.

-La mention « au sein du PDA » les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF sera ajoutée à toutes les zones du PLU.

-Les règles concernant les couvertines seront complétées selon la demande de la DDTM.

-La notice de présentation relative à l'interdiction des antennes relais des centrales solaires au sol précisera qu'elle porte uniquement sur les antennes relais en zones Ue et N.

-Le règlement des zones UA et UC (articles 1 et 2) ajoutant « les équipements publics ou d'intérêt collectif » sera corrigé pour plus de clarté.

-La commune souhaite maintenir de ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en UA, UC UI.

-La commune souhaite contraindre le stationnement en zone UC, la règle initiale en UA étant maintenue.

-L'article relatif aux constructions et occupations autorisées en zone A sera complété d'un critère complémentaire pour le logement de l'exploitation : la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

-Dans le règlement de la zone A, en application de l'article L.151-11 du CU, les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés au règlement graphique et le règlement écrit sera complété pour faire mention de cette identification sur le zonage. Sujet pris en note pour une prochaine procédure.

La phrase concernant les gîtes sera supprimée.

-Le point concernant le règlement des hébergements touristiques en tant qu'activité complémentaire sera traité lors d'une prochaine procédure.

La phrase concernant les hébergements touristiques sera supprimée.

- Courrier en date du 14/02/2025 de Mr Gérard LIGORA maire de VALERGUES à Mr Jean Pierre RABAT Commissaire-Enquêteur.

Dans ce courrier le maire aborde 2 sujets :

-Le premier relatif à des adaptations envisagées par la commune sur le dossier PLU notifié et soumis à l'enquête publique en cours.

-Le second est relatif aux réponses apportées à l'avis de la DDTM 34 et aux modifications engendrées post enquête .

Partie 1 : Modifications à la demande la mairie.

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU , la commune avait jugé pertinent d'intégrer la ZAC SAINTE-AGATHE (classée en AU1 au sein du PLU en vigueur) dans la zone UC, intention motivée par le fait que la ZAC est aménagée et bâtie.

Il a donc été demandé au Bureau d'études de supprimer la zone AU1 sur ce secteur, de le classer en zone UC et de supprimer l'OAP qui couvrait le secteur.

Or il est constaté que ce reclassement ne se fait pas à droit constant. En effet les dispositions de la zone UC sont différentes de celles de la zone AU1, notamment en matière de prescriptions architecturales et paysagères (typologie des clôtures et pentes des toitures).

Ces évolutions risquent de porter atteinte à la cohérence d'ensemble du quartier.

Ainsi la commune souhaite ne pas mettre en œuvre cette adaptation de la zone AU1 en UC. A ce stade de la procédure, cette correction ne remet pas en cause le travail engagé pour deux raisons : le droit applicable pour les propriétaires de la zone AU1 restera inchangé, constant par rapport aux règles actuelles ; ce sujet ne faisait pas partie des objectifs principaux inscrits dans la demande de cas par cas transmise à la MRAe.

Cette correction permettra de également de rectifier une « coquille » présente dans le dossier des OAP. En effet, l'OAP relative à la ZAC, inscrite en zone AU1, avait été supprimée, mais le dossier écrit mentionnait toujours « 3 OAP ». Ainsi au sein du dossier, l'OAP sera réintégrée (non supprimée par rapport au dossier en vigueur) et l'erreur d'écriture disparaîtra.

En complément du sujet de la zone AU1, la mairie souhaite améliorer la rédaction réglementaire relative à l'intégration des panneaux solaires en toiture qui actuellement est préjudiciables aux administrés :

« Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement à la construction , en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture à condition :

-s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile ».

Nous souhaitons faire évoluer la règle pour permettre d'autoriser les panneaux en surimposition de la toiture (comme le précise d'ailleurs l'ABF au sein de l'avis de la DDTM 34 sur le sujet des panneaux solaires en zone UA).

Partie 2 : Modifications au regard de l'avis de la DDTM 34.

Les observations de la DDTM 34 nécessitent de suivre leurs avis et d'apporter des corrections mineures au dossier du PLU, à la suite de l'enquête publique.

En complément de ce courrier est transmis un mémoire explicatif sur les réponses apportées par la commune à ces observations.

- Réseau Transport d'Electricité .

Courrier de d'Isabelle RAYBAUD Directrice adjointe Cheffe du Service Concertation Environnement Tiers à Mairie de VALERGUES en date du 12/03/2025, à l'attention de Mr RABAT [enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

Ce courrier constitue la contribution n°2 (Email) par SIGEO pour Réseau de Transport d'Electricité (RTE). Déposée le 17 mars 2025 à 10 h03.

Objet : Participation PPA-RTE-EP-Modification n°1 du PLU de VALERGUES. 3 documents sont joints :

-Document n°1 : Courrier de RTE à Mairie de VALERGUES en date du 12/03/2025 d'Isabelle RAYBAUD Directrice adjointe Cheffe du Service Concertation Environnement Tiers à l'attention de Mr RABAT [enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr) .

-Document n°2 : Téléchargement du réseau RTE au format SIG sur le site de l'open data réseaux-énergies.

-Document n°3 : Prévenir pour mieux construire. Informez RTE des projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension.

Document n°1 :

RTE est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Par ce courrier, RTE souhaite faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique, de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

Sur le territoire couvert par le document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité suivants :

-Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63 kV N0 1 ST-CHRISTOL-VENDARGUES

Ligne aérienne 63 KV N0 1 MAUGUIO-ST-CHRISTOL

-Liaison aérienne 63 000 Volts Hors-Tension :

Ligne aérienne 63 KV N0 2 MAUGUIO-ST-CHRISTOL

Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

1.1 Le plan des servitudes

Le tracé des ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>.

« Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés ».

1.2 Liste des servitudes.

Afin d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages, il convient de noter au sein de la liste des servitudes le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de VALERGUERS à savoir :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Languedoc-Roussillon

20 bis, Avenue Badones Prolongée

34500 BEZIERS .

« Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme ».

Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC).

RTE attire l'attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal.

« Votre document d'urbanisme prend bien en considération le passage de nos ouvrages en ce qui concerne les EBC, nous n'avons donc pas de remarques particulières à formuler ».

Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A et N du territoire. RTE demande que soit indiquées les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

#### 2.1 Dispositions générales.

Les ouvrages constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° des articles R.151-27 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme). A ce titre ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent être mentionnés au sein de cet article.

#### 2.2 Dispositions particulières.

##### A-Pour les lignes électriques HTB

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »

- S'agissant des règles de hauteur des constructions

Les ouvrages haute tension et très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il est demandé de préciser :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

- S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il est demandé de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il est demandé de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

##### B-Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformation, il est demandé de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions des desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques

/ aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Document n°2 : Téléchargement du réseau RTE au format SIG sur le site de l'open data réseaux-énergies . Un logiciel de SIG est nécessaire pour visualiser les données cartographiques du réseau RTE téléchargeables depuis l'open data. Est présenté le cheminement suivant de téléchargement.

Connectez-vous sur l'Open Data Réseaux Energies.

Accueil-Open Data Réseaux Energies (ODRE) (réseaux-énergies.fr)

Via l'onglet de « Données », dans le menu de gauche « Mot clé », déroulez la liste en cliquant sur « Plus » puis sélectionnez « SIG » puis filtrez »RTE ».

Ont y retrouve la donnée du patrimoine de RTE, les couches du réseau scindé en fonction de la typologie des ouvrages. Prenez connaissance des informations écrites qui s'affichent, cliquez sur l'onglet « Informations ». Dans la rubrique « Pièces jointes » puis cliquez sur le fichier .zip le plus récent pour lancer le téléchargement (de l'ensemble du jeu de données au format Shape). Voir l'onglet « Export » pour consulter les autres formats disponibles. Lignes souterraines RTE (au 8 décembre 2018).

Déclassement des EBC

La donnée matérialisant le balancement des câbles (sur laquelle RTE se base pour déterminer la largeur optimale des bandes de déclassement autour des liaisons aériennes qui traversent des EBC) se trouve ici :

Végétation dans l'emprise des lignes RTE-Open Data Réseaux Energies (ODRE)(réseaux-énergies.fr)

Voir le fichier .zip (BDR\_CGGLA..) de la page « Informations ».

Être attentif à la date de mise à jour, le réseau « évolue et la diachronie des données peut entraîner des erreurs de déclassement.

Pour toute question, vous pouvez envoyer un mail à [rte-inspire-infos@rte-france.com](mailto:rte-inspire-infos@rte-france.com)

Document n°3 : Prévenir pour mieux construire. Informez RTE des projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension

PREVENEZ RTE pour mieux instruire

CONTACTEZ RTE pour mieux construire

EN RESUME Demande de permis de construire Si servitude I4 est présente sur la zone du chantier étudié alors contactez RTE !

## CHAPITRE II DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par courrier en date du 22/11/2024, le Maire de VALERGUES a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALERGUES.

Ayant déclaré sur l'honneur n'avoir aucun lien ni intérêt avec la commune de VALERGUES, Mr Jean Pierre RABAT a été désigné commissaire-enquêteur par décision n° E24000146/34 en date du 03/12/2024 de la magistrate-déléguée du Tribunal Administratif de MONTPELLIER pour procéder à l'enquête publique susvisée.

## 2.2 Réunions préparatoires à l'ouverture de l'enquête

\*Réunion en mairie de VALERGUES le jeudi 19 décembre 2024

Objet de la réunion : organisation de l'enquête. Les participants :

-Mr Gérard LIGORA Maire

-Mme Véronique MARTIN Secrétaire générale

-Mme Julie ESCALA Responsable Service Urbanisme

-Remise du dossier d'enquête au commissaire-enquêteur

-Préparer les modalités d'organisation de l'enquête

-Contact téléphonique avec le Bureau d'études. URBAN PROJECTS Mr Florian JURADO

\*La procédure d'enquête publique se déroulera du Lundi 24 février au Vendredi 28 mars 2025 sur la commune de VALERGUES pour une durée de 33 jours

\*La mairie de VALERGUES est l'autorité organisatrice de l'enquête.

Par Arrêté n° 2025/01/08 en date du 13/01.2025 Monsieur le Maire de VALERGUES a organisé l'enquête publique relative sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VALERGUES pour une durée de 33 jours du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi .28 mars 2025 12h00.

\*Réunion en mairie de VALERGUES 12 février 2025

Les participants : Mr Gérard LIGORA, Maire

Mme Julie ESCALA, Responsable Service Urbanisme

Mr Florian JURADO, URBAN PROJECTS

Mr Fabrice CLASTRE Service Territoire et Urbanisme, DDTM 34

Mme Amandine PLANTE, Chargée d'études Planification, DDTM 34

Mr Jean Pierre RABAT Commissaire-Enquêteur.

Objet de la réunion : répondre aux questions posées par la DDTM dans son courrier en date du 16 janvier 2025. La réponse du maître d'ouvrage aux commentaires de la DDTM est présenté ci-dessus dans le chapitre Avis des PPA.

## 2.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier se compose des pièces administratives suivantes :

SOMMAIRE

ARRETE +AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MRAe Occitanie + NOTICE EXPLICATIVE

Avis émis le 2 octobre 2024

PIECES MODIFIEES

1 Rapport de présentation

-Pièce n°1 : Modification du PLU

Pièce n°1.1 - Note explicative et de présentation-

Valant annexe au rapport de présentation

Valant note de présentation au titre de l'article R 123-8 du code de l'environnement

Pièce n°1.2 : Notice de classement en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Dossier de notification aux PPA

## 2 Règlement

Pièce changée au sein de la modification

Pièce n°5 : Règlement

Pièce 5.1 : Règlement graphique

Pièce 5.1.1 : Plan de zonage de la commune

Plan de zonage de la commune Echelle 1/2000

Plan de zonage de la commune Echelle 1/4500

## 3 Annexes :

Annexes au rapport de présentation

Pièce changée au sein de la modification

6.1.1 -Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Pièce changée au sein de la modification

## 4-Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce changée au sein de la modification

## PIECES NON MODIFIEES

1-Pièces de procédure

2-Rapport de présentation

3-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

4- Annexes

- 6.2-Annexe sanitaire
- 6.3-Annexe infrastructures sonores
- 6.4-Obligations légales de débroussaillage
- 6.1.2 Plan des Servitudes d'Utilité Publique
- 6.1.3-Plan de Prévention du Risque Inondation

## PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1-Courriers PPA+ Avis

2-Mémoire Avis DDTM34

COURRIER DU MAIRE DE VALERGUES A JEAN-PIERRE RABAT-COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En date du 14/02/2025.

Le dossier a pour objectif la modification n°1 du PLU de VALERGUES. Cette modification poursuit les objectifs suivants :

- Traduire réglementairement l'étude urbaine qui a été menée en amont par des changements, ajouts dans le règlement écrit ;
- Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise au mieux la volonté actuelle de la collectivité ;
- Modifier graphiquement et réglementairement la zone UC en la découpant en plusieurs sous-secteurs.

Ce projet entraîne une modification graphique et réglementaire de la zoner UC en la découpant en plusieurs sous-secteurs.

Le dossier complet répond aux obligations légales et réglementaires, et permet l'information attendue sur le projet.

## 2.4 Déroulement de l'enquête.

\*Le dossier de l'enquête comprenant l'ensemble des pièces administratives et réglementaires présentées ci-dessus est déposé et consultable du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12 h00.

\*\*En mairie de VALERGUES, siège de l'enquête aux jours et heures suivants :

-Lundi, Mardi, Jeudi de 9h00/12h00-14h00/17 h00

-Mercredi 16h00/20h00

Vendredi 28 mars 2025 9h00/12h00 (Ouverture exceptionnelle).

-\*\*Sur le registre dématérialisé du site internet :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5917>

Ainsi qu'à l'adresse mail directement rattaché au site :

[enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

\*Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations durant l'enquête du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12 h00.

\*\*Sur le registre d'enquête déposé en mairie de VALERGUES aux horaires susvisés.

\*\*Après du commissaire-enquêteur qui recevra les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de VALERGUES aux jours et horaires suivants :

PERMANENCES	HORAIRES
MERCREDI 26 FEVRIER 2025	De 16 h00 à 19 h00
MARDI 11 MARS 2025	De 14 h 00 à 17 h00
MERCREDI 26 MARS 2025	De 16h00 à 19 h00

\*\*Par courrier adressé au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Mr RABAT Jean Pierre Commissaire-enquêteur

Enquête publique Modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES

Mairie de VALERGUES Place de l'Horloge 34130 VALERGUES.

\*Affichages

\*\*A assurer en mairie, au siège de l'enquête, sur le territoire de la commune

\*\*Sur le registre dématérialisé

Les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du site dématérialisé ont été précisées.

En effet le site dématérialisé doit permettre l'accès direct des citoyens à l'information et au dépôt des observations.

2.5 Arrêté d'ouverture de l'enquête et diffusion du dossier.

\*Monsieur le Maire de VALERGUES a signé le 13/02/2025 l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de VALERGUES préparé en concertation avec le commissaire-enquêteur.

\*Le dossier d'enquête et le registre papier ont été mis à disposition du public en mairie de VALERGUES pendant toute la durée de l'enquête.

\*Le registre d'enquête dématérialisé peut être consulté pendant toute la durée de l'enquête.

\*\*

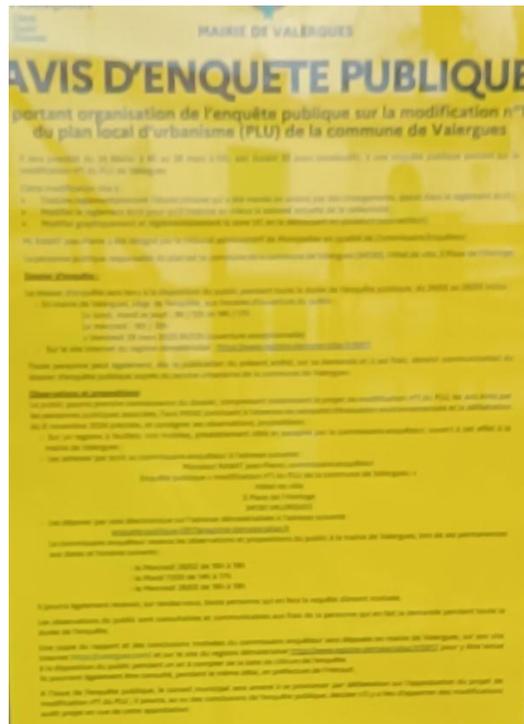
\*Avant la date d'ouverture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a constaté la présence du dossier en mairie de VALERGUES

\*Le commissaire-enquêteur a paraphé et signé chaque page du document constituant le dossier le vendredi 7 février 2025. Il a également côté et paraphé le registre papier.

2.6 Publicité et affichage.

Toutes les mesures de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête pour une bonne information du public ont été mises en œuvre conformément à l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Maire de VALERGUES.

\*Publicité en mairie de VALERGUES.



L'avis d'enquête a été affiché dès le 7 février 2025 en mairie de VALERGUES sur le panneau légal d'affichage et pendant toute la durée de l'enquête.  
 L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par Mr Gérard LIGORA en date du 28 mars 2025.



- \*Publicité sur le territoire communal
- \*\*Emplacements des avis d'enquête publique.

Point n°1 : Mairie

Point n°2 : Ecoles. 2 panneaux d'affichage : 1 sur l'école 1 sur le panneau affichage municipal derrière les manèges

Point n°3 : Gare.

Point n°4 : Avenue des Pins.

Point n°5 : Avenue du Stade.

Point n°6 : Route de Lansargues.

Point n°7 : Avenue des Platanes.

Point n°8 : Chemin de Sainte-Colombe

Point n°9 : Chemin des Lognes

Point 10 : Rue du Berbian



Point n°1 La Mairie



ii

Point n°2 Avenue du Stade



Point n°3 : Route de Lansargues



Point n°4 : Avenue des Pins



Point n°5 : Chemin des Lognes



Point n°6 : Chemin de Sainte Colombe



Point n°7 : Gare



Point n°8 : Avenue des Platanes



Point n°8 : Rue du Berbian



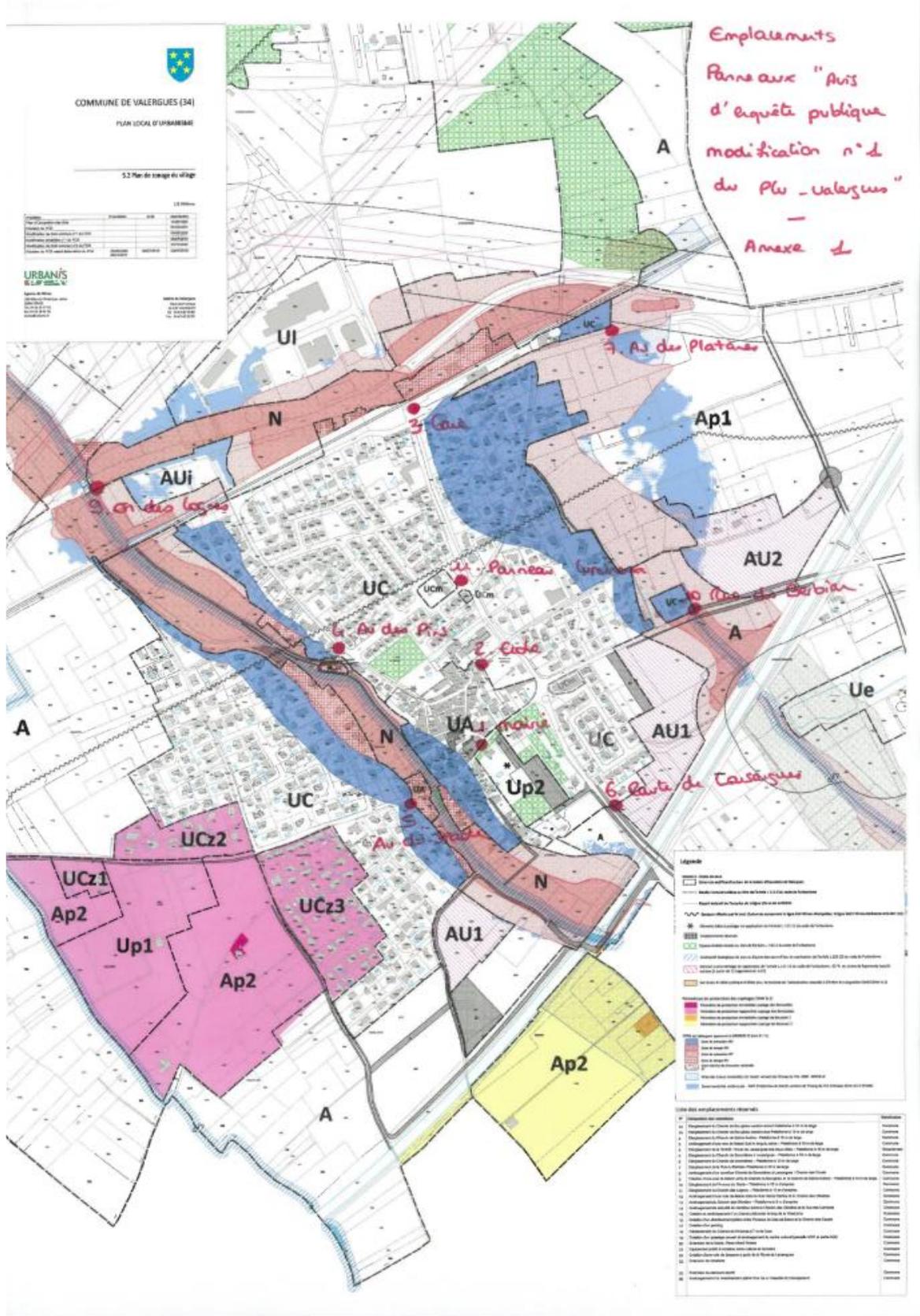


Point n°9 : Ecole

\*\*Panneau lumineux. Information générale sur l'enquête publique.



Carte d'implantation des panneaux. Annexe 1







**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Commune de VALERGUES**  
**relatif à la Modification n°1**  
**du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté n°2025/01/08 du 13 Janvier 2025, le Maire de la commune de Valergues a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

L'enquête se déroulera à la mairie

**du Lundi 24 Février à 08h00 au Vendredi 28 Mars 2025 inclus à 12h00.**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Valergues pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

Le lundi, mardi et jeudi : 9h / 12h et 14h / 17h

Le mercredi : 16h / 20h

+ Vendredi 28 mars 2025 9h/12h (ouverture exceptionnelle)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête papier, le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5917>; les adresser par écrit à la mairie de Valergues, Place de l'Horloge, 34130 VALERGUES ou par mail à l'adresse suivante :

[enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

M. Jean-Pierre RABAT, commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal administratif de Montpellier, recevra en mairie :

- le Mercredi 26/02 de 16h à 19h

- le Mardi 11/03 de 14h à 17h

- le Mercredi 26/03 de 16h à 19h

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis à la mairie.

## ENQUÊTES PUBLIQUES

201900



### **RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE** **Commune de VALERGUES** **relatif à la Modification n°1** **du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté n°2025/01/08 du 13 Janvier 2025, le Maire de la commune de Valergues a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

L'enquête se déroulera à la mairie

**du Lundi 24 Février à 08h00 au Vendredi 28 Mars 2025 inclus à 12h00.**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Valergues pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

Le lundi, mardi et jeudi : 9h / 12h et 14h / 17h

Le mercredi : 16h / 20h

+ Vendredi 28 mars 2025 9h/12h (ouverture exceptionnelle)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête papier, le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5917>; les adresser par écrit à la mairie de Valergues, Place de l'Horloge, 34130 VALERGUES ou par mail à l'adresse suivante :

[enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

M. Jean-Pierre RABAT, commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal administratif de Montpellier, recevra en mairie :

- le Mercredi 26/02 de 16h à 19h

- le Mardi 11/03 de 14h à 17h

- le Mercredi 26/03 de 16h à 19h

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis à la mairie.

\*\*Edition La Gazette n°1912 du 6 au 12 février 2025



Commune de VALERGUES

**Avis d'enquête publique relatif à la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté n°2025/01/08 du 13 Janvier 2025, le Maire de la commune de Valergues a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

L'enquête se déroulera à la mairie du Lundi 24 Février à 08h00 au Vendredi 28 Mars 2025 inclus à 12h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Valergues pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Le lundi, mardi et jeudi : 9h / 12h et 14h / 17h
- Le mercredi : 16h / 20h
- + Vendredi 28 mars 2025 9h / 12h (ouverture exceptionnelle)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête papier, le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5917> ; les adresser par écrit à la mairie de Valergues, Place de l'Horloge, 34130 VALERGUES ou par mail à l'adresse suivante : [enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

M. Jean-Pierre RABAT, commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, recevra en mairie :

- le Mercredi 26/02 de 16h à 19h
- le Mardi 11/03 de 14h à 17h
- le Mercredi 26/03 de 16h à 19h

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis à la mairie.

T  
73 L  
RÉSIDENT  
RELANCE

**ACM HABITAT - I**  
M. Alain BRAUN  
407 Avenue du P  
CS 15590  
34074 MONTPEL  
Tél : 04 99 52 75  
mél : service\_ma  
web : <http://www.siret.com>  
SIRET 35180897

**OBJET :** TRAV.  
COLLECTIFS :  
MONTPELLIER -

**Référence achè**  
**Nature du marcl**  
Procédure ouvert  
**Classification C**  
**Principale :** 454

**Critères d'attrib**  
Offre économique  
critères énoncés  
• 60% Valeur tech  
l'offre technique  
• 40% Prix

**Instance charg**  
Tribunal Administ  
6 rue Pitot  
34000 MONTPEL



Commune de VALERGUES

**Avis d'enquête publique relatif à la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPEL**

Par arrêté n°2025/01/08 du 13 Janvier 2025, le Maire de la commune de Valergues a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

L'enquête se déroulera à la mairie du Lundi 24 Février à 08h00 au Vendredi 28 Mars 2025 inclus à 12h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Valergues pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Le lundi, mardi et jeudi : 9h / 12h et 14h / 17h
- Le mercredi : 16h / 20h
- + Vendredi 28 mars 2025 9h / 12h (ouverture exceptionnelle)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête papier, le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5917> ; les adresser par écrit à la mairie de Valergues, Place de l'Horloge, 34130 VALERGUES ou par mail à l'adresse suivante : [enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

M. Jean-Pierre RABAT, commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, recevra en mairie :

- le Mercredi 26/02 de 16h à 19h
- le Mardi 11/03 de 14h à 17h
- le Mercredi 26/03 de 16h à 19h

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis à la mairie.

La Gazette n°1915 du 27 février au 5 mars 2025

\*Publicité sur les sites

\*\*Sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5917>

Titre : Présentation de l'enquête publique

=REGISTRE DEMATERIALISE VALERGUES : modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune

-Présentation de l'enquête publique

Objectifs de la modification de l'enquête

Dates de l'enquête. Date de clôture du registre dématérialisé.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Référence du Tribunal Administratif

Commissaire-Enquêteur

Information du public. Téléchargements par Clicks des documents : Avis d'enquête publique

Arrêté d'enquête publique.

Prochaines permanences

Partagez sur les réseaux sociaux.

-Déroulement

Présentation générale des conditions de déroulement de l'enquête.

Dates d'ouverture et clôture

Lieux de consultation Mairie de Valergues

Les permanences Mairie de Valergues

Partagez sur les réseaux sociaux.

\*\*Sur le site internet de la commune : <https://valergues.com/>

-Valergues. Entre vignes et garrigues

Agenda

Toute l'actualité dont l'avis d'enquête

Encart : Organisation de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de Valergues du 24/02/2025 au 28/03/2025.

Click : Lire Plus

Arrêté du Maire Organisation de l'enquête sur la modification n°1 du PLU de Valergues du 24/02/2025 au 28/03/2025. Page 1 de l'arrêté. Consulter l'arrêté en pdf.

Click : Arrêté du maire Complet

\*\*Sur l'adresse dématérialisée à l'adresse suivante : [enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

Note

Présentation de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Valergues.

-Présentation de l'enquête publique

Objectifs de la modification de l'enquête

Dates de l'enquête. Date de clôture du registre dématérialisé.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Référence du Tribunal Administratif  
Commissaire-Enquêteur

Information du public. Téléchargements par Clicks des documents : Avis d'enquête publique  
Arrêté d'enquête publique.

Prochaines permanences

Partagez sur les réseaux sociaux.

-Déroulement

Présentation générale des conditions de déroulement de l'enquête.

Dates d'ouverture et clôture

Lieux de consultation Mairie de Valergues

Les permanences Mairie de Valergues

Avis d'enquête publique

27/01/25 A la une, Actualités Enquêtes publiques

Registre dématérialisé de consultation : Enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de  
la commune de Valergues.

Registre d'enquête publique

Le 07 février 2025 registre d'information actuellement en ligne

Registre de consultation avec possibilité de dépôt d'observation non ouvert.

Le dossier est consulté et des téléchargements effectués



## 2.7 Pendant la période de l'enquête publique

Par Arrêté n° 2025/01/08 en date du 13/01.2025, Monsieur le Maire de VALERGUES a organisé l'enquête publique relative sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VALERGUES pour une durée de 33 jours du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12h00.

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de VALERGUES.

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'accueil du public. Aucune observation n'est à formuler sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a constaté plusieurs fois pendant le déroulement de l'enquête la présence de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage sur le territoire de la commune de VALERGUES, et en mairie l'arrêté de Mr le Maire et l'avis d'enquête.

L'enquête s'est déroulée en accord avec les dispositions réglementaires .

## 2.8 Communication des observations et réception du public

Le public a pu déposer ou transmettre ses observations durant la période de l'enquête .

\*Pendant toute la durée de l'enquête, du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12 h 00, le public a pu déposer ses observations et propositions.

-sur le registre papier, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture

-sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête par la commune de VALERGUES au lien suivant : [enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr) .

Le cheminement est précisé au paragraphe 2.6

-par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Mr RABAT Jean Pierre Commissaire-enquêteur

Enquête publique Modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES

Mairie de VALERGUES Place de l'Horloge 34130 VALERGUES

\*Après du commissaire-enquêteur qui a reçu les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de VALERGUES aux jours et horaires suivants :

PERMANENCES	HORAIRES
MERCREDI 26 FEVRIER 2025	De 16 h00 à 19 h00
MARDI 11 MARS 2025	De 14 h 00 à 17 h00
MERCREDI 26 MARS 2025	De 16h00 à 19 h00

Il a ainsi pu recevoir les personnes intéressées désirant le rencontrer pour des informations, des explications voire des précisions, lui faire part de leurs observations écrites ou orales.

Plusieurs personnes ont demandé au secrétariat de la mairie des photocopies de pièces du dossier notamment de plans.

Les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions matérielles.

\*Consultations sur le site dédié/registre dématérialisé.

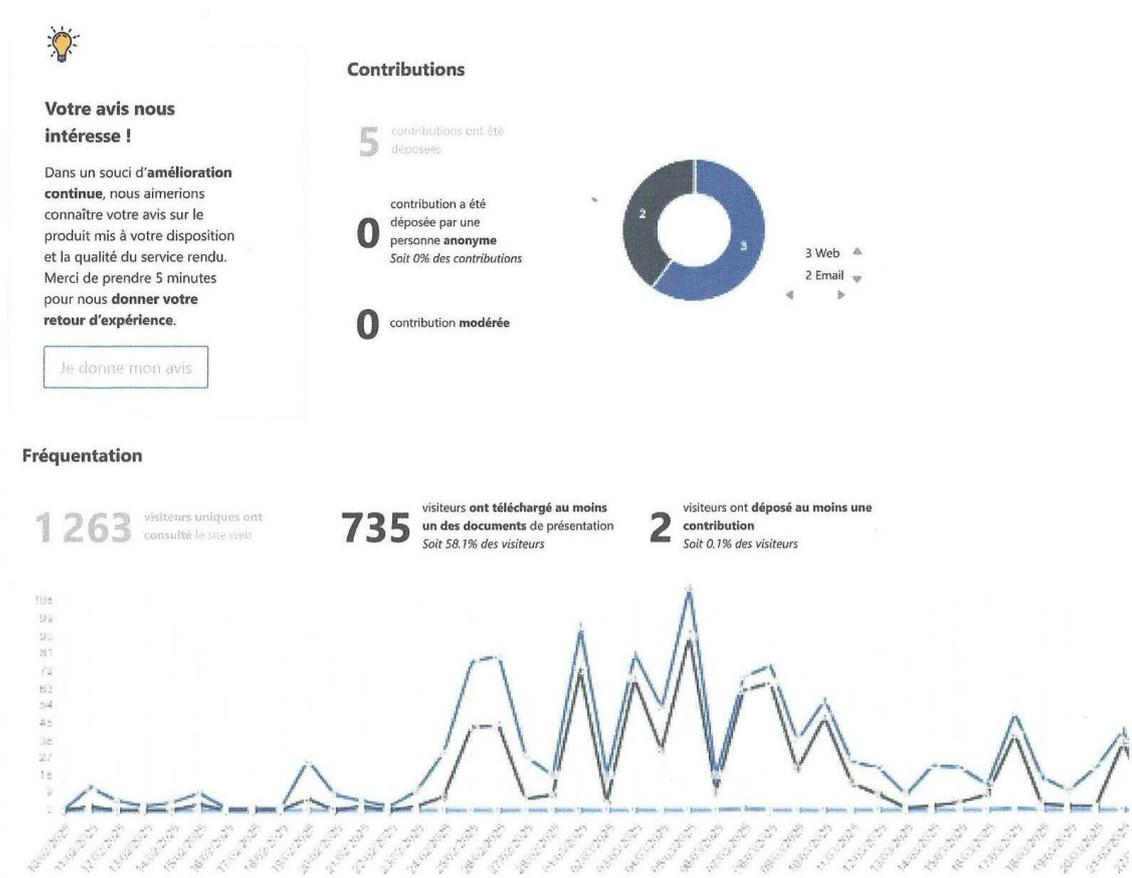
Le commissaire-enquêteur a consulté chaque jour le registre dématérialisé, téléchargé et imprimé les observations.\*

Rubriques « Les contributions ».

## 2.9 Clôture de l'enquête

Le vendredi 28 mars à 12 h 00, dernier jour de l'enquête et à l'expiration du délai réglementaire, le commissaire-enquêteur a clôturé le registre papier de l'enquête publique en mairie de VALERGUES, et a emporté le registre papier.

Également ce même jour le commissaire-enquêteur a vérifié que le registre dématérialisé a bien été clôturé sur le site dédié à l'enquête publique.



Résultats : 1156 téléchargements réalisés.

Les 5 documents les plus téléchargés	Nombre de téléchargements
Avis d'enquête publique	69
REGLEMENT DU PLU_20241017_PPA	59
Arrêté d'enquête publique	55
34321_Notice explicative_NOTIFICATION PPA_2024.11.21	52
34321_Notice explicative_NOTIFICATION PPA_2024.11.21	51

En conclusion le dossier mis à l'enquête est complet précis exhaustif et répond aux exigences de la réglementation. Il présente de façon explicite le projet et ses objectifs. Il présente correctement l'ensembles des incidences et impacts du projet.

L'enquête publique s'est donc déroulée conformément aux dispositions réglementaires, tant dans sa préparation que dans sa durée, dans un climat favorable aux échanges et observations.

Les personnes qui ont souhaité consulter le dossier ont pu le faire dans d'excellentes conditions à la mairie et sur les sites dédiés, les remarques étant relayées au commissaire-enquêteur afin d'apporter des réponses autant que de besoin.

## 2.10 Participation du public Observations.

### 2.10.1 Au cours des permanences.

\*sur le registre papier

7 observations.

#### 1-Observation de Pascal SYLVESTRE.

- Chemin de Cazals parcelle 62 Secteur AU2 Mas Mézéran. La clôture est à 5 m de l'axe de l'ancienne route. Demande un bornage contradictoire, les bornes figurant aujourd'hui sur le route.
- Rond-Point. Plusieurs LRAR adressées à la mairie pour exprimer son opposition sur la surface prise sur son terrain constructible. Les terrains avoisinants étant inconstructibles.
- Espace vert. Contesté l'intérêt de créer une zone verte et de rétention sur un petit terrain de 1350 m<sup>2</sup> clôturé et entouré de deux routes, le terrain topographiquement le plus bas ne se trouvant pas au droit de la parcelle. Une étude phytosanitaire pourra démontrer l'absence d'EBC et d'arbre notable isolé.

#### 2-Observation de Gérard MOROTE

Intéressé par la pose de panneaux solaires sur le toit de sa maison d'habitation. Estime que la pose de panneaux solaires de qualité et répondant aux différentes normes en vigueur, est d'un grand intérêt pour la population de VALERGUES.

#### 3-Observations de BASSINET André.

Observation le mercredi 26/02/2025. Lecture attentive de pièces du dossier et des plans. Envisagera de faire des observations au cours de l'enquête.

Observation le mercredi 26/03/2025.

Lors de chaque permanence, a demandé des copies plusieurs documents au secrétariat d'accueil.

#### 4-Observation de Mr et Mme SAGUET Guilhem.

A précédemment déposé une demande pour l'installation de panneaux photovoltaïques; demande refusée par l'ABF. Sollicite la révision du dossier.

Cette observation est reprise le mercredi 26 mars 2025 lors de la permanence.

#### 5-Observation de Mr Jean Pierre LAFONT

Propriétaire du terrain 533 secteur B.

Se préoccupe de sa future situation en fonction de l'évolution du PLU.

#### 6-Observation de Mr et Mme SAGUET Guilhem

- Intéressés par la pose de panneaux photovoltaïques. Cette préoccupation reprend celle exprimée par l'observation 4.
- Ont abordé la constructibilité de la parcelle A153 Rue des Carrières à VALERGUES. Constatent des constructions récentes à proximité, notamment les appartements en rez de chaussée du projet immobilier (anciennement terrain Maison Réдика)



\*Observation orale

Plusieurs observations orales d'informations générales sur l'enquête publique elle-même, la situation géographique de la commune et son développement.

Accent marqué sur la qualité de vie « de village », la protection du patrimoine bâti et naturel.

2.10.2 Sur le registre dématérialisé

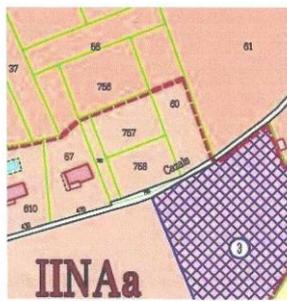
-Contribution n°1 (Web) par GRANIER Vincent déposée le 7 mars 2025 à 8h 15.

Contribution « pour faire état d'une erreur sur la zone constructible AU2. »

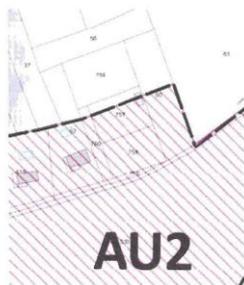
Ainsi lors du passage du POS au PLU en 2019, la zone AU2 a été mal reprise sur les parcelles 57, 757, 760 et 60, parcelles situées Chemin des Cazals. Il apparaît une « diminution de la zone constructible de ces parcelles. »

Une photo « avant et après le passage du PLU » est jointe.

Parcelles 57, 757, 760 et 60 avec limite en rouge de la zone constructible visible sur le dernier POS avant passage au PLU :



Parcelles 57, 757, 760 et 60 avec limite en noir de la zone constructible visible sur le PLU en 2019 :



Les familles GRANIER et PHILIPPE sollicite la correction de cette erreur à l'occasion de la modification du PLU

-Contribution n°2 (Email) par SIGEO pour Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

Déposée le 17 mars 2025 à 10 h03

Objet : Participation PPA-RTE-EP-Modification n°1du PLU de VALERGUES. 3 documents sont joints :

-Document n°1 : Courrier de RTE à Mairie de VALERGUES en date du 12/03/2025 d'Isabelle RAYBAUD Directrice adjointe Cheffe du Service Concertation Environnement Tiers à l'attention de Mr RABAT [enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr) .

-Document n°2 : Téléchargement du réseau RTE au format SIG sur le site de l'open data réseaux-énergies.

-Document n°3 : Prévenir pour mieux construire. Informez RTE des projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension.

Document n°1 :

RTE est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Par ce courrier, RTE souhaite faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique, de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

Sur le territoire couvert par le document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité suivants :

-Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Ligne aérienne 63 kV N0 1 ST-CHRISTOL-VENDARGUES

Ligne aérienne 63 KV N0 1 MAUGUIO-ST-CHRISTOL

-Liaison aérienne 63 000 Volts Hors-Tension :

Ligne aérienne 63 KV N0 2 MAUGUIO-ST-CHRISTOL

Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

1.7 Le plan des servitudes

Le tracé des ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>.

« Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés ».

1.8 Liste des servitudes.

Afin d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages, il convient de noter au sein de la liste des servitudes le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de VALERGUERS à savoir :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Languedoc-Roussillon

20 bis, Avenue Badones Prolongée

34500 BEZIERS .

« Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme ».

Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC).

RTE attire l'attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal.

« Votre document d'urbanisme prend bien en considération le passage de nos ouvrages en ce qui concerne les EBC, nous n'avons donc pas de remarques particulières à formuler ».

Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A et N du territoire. RTE demande que soit indiquées les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales.

Les ouvrages constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4°des articles R.151-27 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme). A ce titre ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics »(article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières.

#### A-Pour les lignes électriques HTB

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »

- S'agissant des règles de hauteur des constructions

Les ouvrages haute tension et très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il est demandé de préciser :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

- S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il est demandé de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il est demandé de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

#### B-Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformation, il est demandé de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions des desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Document n°2 : Téléchargement du réseau RTE au format SIG sur le site de l'open data réseaux-énergies . Un logiciel de SIG est nécessaire pour visualiser les données cartographiques du réseau RTE téléchargeables depuis l'open data. Est présenté le cheminement suivant de téléchargement.

Connectez-vous sur l'Open Data Réseaux Energies.

Accueil-Open Data Réseaux Energies (ODRE) (réseaux-énergies.fr)

Via l'onglet de « Données », dans le menu de gauche « Mot clé », déroulez la liste en cliquant sur « Plus » puis sélectionnez « SIG » puis filtrez »RTE ».

Ont y retrouve la donnée du patrimoine de RTE, les couches du réseau scindé en fonction de la typologie des ouvrages. Prenez connaissance des informations écrites qui s'affichent, cliquez sur l'onglet « Informations ». Dans la rubrique « Pièces jointes » puis cliquez sur le fichier .zip le plus récent pour lancer le téléchargement (de l'ensemble du jeu de données au format Shape). Voir l'onglet « Export » pour consulter les autres formats disponibles. Lignes souterraines RTE (au 8 décembre 2018).

#### Déclassement des EBC

La donnée matérialisant le balancement des câbles (sur laquelle RTE se base pour déterminer la largeur optimale des bandes de déclassement autour des liaisons aériennes qui traversent des EBC) se trouve ici :

Végétation dans l'emprise des lignes RTE-Open Data Réseaux Energies (ODRE)(réseaux-énergies.fr)

Voir le fichier .zip (BDR\_CGGLA..) de la page « Informations ».

Être attentif à la date de mise à jour, le réseau « évolue et la diachronie des données peut entraîner des erreurs de déclassement.

Pour toute question, vous pouvez envoyer un mail à [rte-inspire-infos@rte-france.com](mailto:rte-inspire-infos@rte-france.com)

Document n°3 : Prévenir pour mieux construire. Informez RTE des projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension  
PREVENEZ RTE pour mieux instruire  
CONTACTEZ RTE pour mieux construire  
EN RESUME Demande de permis de construire Si servitude I4 est présente sur la zone du chantier étudié alors contactez RTE !\*

-Contribution n°3 (Web)  
Par SAUGUET Isabelle. Déposée le 24 mars 2025 à 11h49.

Cette habitante rappelle qu'elle a déposé le 06/12/2024 une déclaration préalable à la pose de 12 panneaux photovoltaïques sur sa maison située 79 Avenue Frédéric Mistral à VALERGUES, et que le Maire a signé le 23/01/2025 l'arrêté N°2025/01/12 d'opposition à la déclaration préalable. (Arrêté municipal joint).

Après avoir notamment visé l'article R 425-1 du Code de l'urbanisme, l'arrêté considère « que la mise en place de panneaux photovoltaïques en surimpression ou en remplacement d'une partie de la couverture d'un édifice ancien porte atteinte à la qualité du cadre de vie urbain et paysager, et donc à la présentation et à la mise en valeur de l'Eglise Saint-Agathe ».

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° DP 034 321 24 00079  
Déposé le : 06/12/2024  
Demandeur(s) : Madame SAUGUET Isabelle  
Nature des travaux : Pose de panneaux photovoltaïques  
Sur un terrain sis à : 79 Avenue Frederic Mistral à VALERGUES (34130)  
Référence(s) cadastrale(s) : A 575

**ARRÊTÉ N°2025/01/12**  
**d'opposition à une déclaration préalable**  
**au nom de la commune de VALERGUES**

Le Maire de la Commune de VALERGUES

Vu la déclaration préalable présentée le 06/12/2024 par Madame SAUGUET Isabelle,  
Vu l'objet de la déclaration :

- pour la pose de 12 panneaux photovoltaïques,
- sur un terrain situé : 79 Avenue Frederic Mistral à VALERGUES (34130),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/07/2019  
Vu le Plan de prévention des risques naturels d'inondation approuvé en date du 26/08/2010,  
Vu l'article R425-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. »  
Vu l'avis défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault en date du 17/12/2024,  
Considérant que la mise en place de panneaux photovoltaïques en surimpression ou en remplacement d'une partie de la couverture d'un édifice ancien porterait atteinte à la qualité du cadre de vie urbain et paysager, et donc à la présentation et à la mise en valeur de l'église Sainte Agathe.

**ARRÊTÉ**

**Article 1**

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

VALERGUES, le 23/01/2025  
Le Maire  
M. Gérard LISURA



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS : A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS : A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

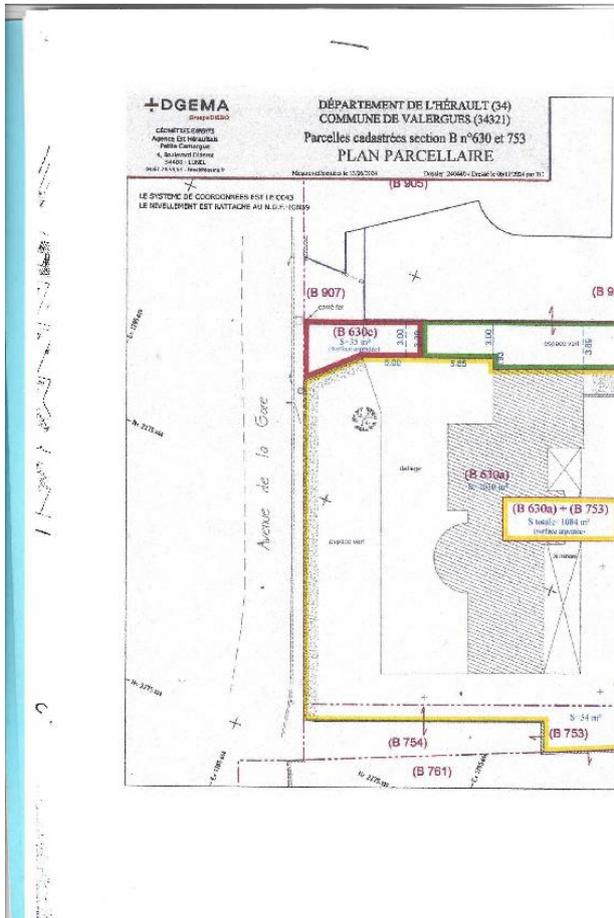
DP 034 321 24 00079

1/2

-Contribution n°4 (Web) par Mr SAUGUET Guilhem déposée le 24 mars 2025 à 14h34.

Cet habitant demande que, « suite à toutes les constructions faites sur les bords de la Viredonne, la zone inconstructible de sa parcelle A 153 Rue des Carrières à VALERGUES soit réétudiée. »

-Contribution 5 (Email) par Guy CHATEAU déposée le 26 mars 2025 à 18h30.





## PROCES-VERBAL

Adressé à Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES le 2 avril 2025.

Du lundi 24 février 9 h00 au vendredi 28 mars 2025 12 h00 inclus, il été procédé durant 33 jours consécutifs à un enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES.

Cette procédure de modification est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.153-36 à L.153-48.

Pour faire face à des problématiques actuelles comme les divisions parcellaires entraînant un développement de formes urbaines non maîtrisées, la mairie a décidé de modifier son PLU afin de mettre en œuvre une politique dont les objectifs sont : préserver son identité villageoise, encadrer la densification urbaine, lutter contre les îlots de chaleur urbains, limiter l'imperméabilisation des sols et le risque inondation, et plus globalement préserver la biodiversité et la qualité paysagère de la commune.

Le dossier présente de façon exhaustive les contextes territorial, démographique, supra-communal, paysager et environnemental, les risques naturels et technologiques, et les nuisances.

Le projet ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, ne réduit pas un espace EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière.

Cette modification n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

Le projet de modification porte sur le règlement écrit et graphique du PLU, afin de le faire évoluer en cohérence avec l'étude urbaine menée précédemment, et les choix faits par la collectivité.

Il s'agit d'adapter le plan de zonage. Le tissu urbain n'est pas homogène sur l'ensemble de la zone UC, zone qui va être reconfigurée. Elle intègre la zone AU de la ZAC Sainte-Agathe, ZAC déjà réalisée. Il est envisagé un découpage en 3 grandes sous-zones UC1, UC2 et UC3 et de créer des zones distinctes ou d'utiliser des indices sur cette même zone C. Des règles seront adaptées à la configuration urbaine de chaque sous-zone. L'objectif est de dégager les secteurs qui semblent les plus propices à la densification et ceux dont le potentiel est estimé faible.

Sont listées l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit du PLU. Un plan de zonage assure l'illustration graphique du PLU modifié. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées.

La procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En particulier l'information du public, notamment l'ensemble des mesures relatives à la publicité, a été conforme à la réglementation.

Au total en effet : 12 contributions (7 sur le registre papier et 5 sur le registre dématérialisé) ont été déposées. Une observation défavorable à connotation polémique.

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'accueil du public.

Dans le cadre de l'enquête, le projet a fait notamment l'objet d'observations de la DDTM 34 et de RTE en tant que PPA, et d'un courrier de Mr Gérard LIGORA, Maire, au commissaire-enquêteur en date du 14 février 2025 apportant une correction importante au sein du dossier. Il s'agit de ne plus mettre en œuvre l'intégration de la ZAC Saint-Agathe, classée en AU1 au sein du PLU actuel, dans la future zone UC. De plus y sont actées les corrections à apporter au dossier suite à l'avis de la DDTM 34.

Ainsi des modifications substantielles importantes, concernant notamment l'architecture du projet et des modifications du zonage, sont apportées au dossier mis à l'enquête.

L'observation défavorable semble avoir pour objectif d'interroger la mairie notamment sur le maillage viaire du secteur du Mas de Mézéran et les choix d'aménagement induits.

Une erreur de correction de transcription administrative est réclamée. Cette contribution propose de corriger une erreur de reprise sur les parcelles 57, 757, 760, et 60 situées Chemin des Cazals sur la zone constructible AU2 lors du passage du POS au PLU en 2019.

Globalement les observations du public concernent essentiellement, soit des demandes d'information pour des projets personnels futurs, soit des demandes de réexamens de projets déjà présentés et rejetés précédemment par la mairie.

Dans cette perspective je vous invite :

Au titre des considérations générales :

-à présenter l'ensemble des modifications , c'est-à-dire les nouvelles dispositions et règles apportées au dossier « Pièces Modifiées Annexes » (Plan Local d'urbanisme :Modification du PLU Note explicative et de présentation et Notice de classement, Règlement, Plans, Liste des servitudes d'Utilité Publique, Annexes au rapport de présentation et Orientations d'Aménagement et de Programmation) au règlement écrit ainsi qu'au plan de zonage graphique, ensemble de modifications qui annulent et remplacent l'ensemble des dispositions actuelles du dossier.

Au titre de questions particulières, dans le cadre de la modification du PLU :

-à préciser, en les expliquant, les dispositions retenues pour le maillage viaire du secteur du Mas de Mézéran, et les choix d'aménagement et de développement économique retenus par la commune pour cette zone.

-à expliciter votre avis sur la situation administrative actuelle des parcelles 57, 757, 760, et 60 situées Chemin des Cazals sur la zone constructible AU2.

-à donner votre avis sur les propositions de réétude : de l'inconstructibilité de la parcelle A 153 rue des Carrières et du rejet de la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit de la maison située au 79 Avenue Frédéric Mistral, et de la demande d'autorisation de Division du terrain sis 300 avenue de la Gare.

-à indiquer la situation administrative du terrain 533 Section B.

Le Maire  
Gérard LIGORA

Le Commissaire-Enquêteur  
Jean Pierre RABAT



## MEMOIRE EN REPONSE en date du 16/04/2025.

Le mémoire en réponse fait l'objet d'un courrier de Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES en date du 16/04/2025.

Réponse au titre des questions particulières.

Pour le Maire de VALERGUES, les quatre questions remarques, avis et demandes de précisions - exprimés dans les registres papier et informatique - ne concernent pas l'objet de présente procédure. Ces éléments ne peuvent être traités au sein de cette modification. Cependant la commune prend note des avis et se tient à la disposition des administrés pour échanger directement sur leurs problématiques.

Le cas échéant, si certains sujets nécessitent une adaptation du document d'urbanisme, au regard du bien-fondé de la demande, alors cela pourra se faire au sein d'une procédure ultérieure.

Réponse au titre des considérations générales.

A cette fin sont transmis plusieurs documents :

1- Une notice qui rappelle les avis PPA et les engagements de modifications que le commune a pris. Cette même notice réprécise les modifications du dossier apportées à la demande de la commune (concernant la zone AU1 et la ZAC et ses incidences sur le règlement écrit, graphique et le dossier des OAP).

### PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Corrections apportées au dossier post-enquête publique.

### LES MODIFICATIONS REALISEES SUR LE DOSSIER A LA SUITE DES AVIS DES PPA

\*Création de sous-zonages UC

-La DDTM 34 souligne que la création de 3 sous-zonages UC (objet de la modification) se justifie par des configurations urbaines et des capacités de densifications distinctes qui à ce jour ne trouvent pas de traduction dans le règlement écrit.

-La commune propose de supprimer les sous-secteurs et de revenir à l'état initial de la zone UC. Au départ il était prévu de faire varier les règles en fonction des secteurs. Au final le choix de catégoriser en fonction de la taille du terrain et de façon indifférenciée sur toute la zone UC a été retenue par la commune.

Le sous-zonage n'a pas été supprimé, chose à réaliser pour rendre plus cohérent le document d'urbanisme.

\*Les secteurs définis en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

-La DDTM 34 informe que les secteurs imposant un pourcentage de logements sociaux définis en application de l'article L.151-15 ont été supprimé .

-La commune : le secteur imposant la mixité sociale réapparaîtra sur les documents

\*Le projet de résidence intergénérationnelle

-La DDTM 34 précise qu'en vue de la réalisation de ce projet la présente procédure de modification prévoit d'autoriser la destination « habitation » en zone UP2, zone destinée aux « équipements culturels et socioculturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs ». Elle précise qu'il s'agit de rendre cohérent les vocations des zones avec les projets et que le projet devrait être intégré à la zone UC et non UP2.

-La commune maintient le projet en zone UP2. La vocation de la zone sera précisée, avec une mention du projet au sein du « caractère de la zone ».

-La DDTM 34 informe de la présence de l'emplacement réservé n°21 dont la destination ne correspond pas avec ce projet qui donc ne pourra être réalisé sans modification ou suppression de cet emplacement réservé.

-La commune précise qu'elle est actuellement propriétaire de cet emplacement réservé qui sera donc supprimé. La justification de la levée de cet ER est à préciser au sein du dossier du PLU : projet relatif à l'action sociale de la commune.

\*Usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA

-La DDTM 34 fait part des conditions supplémentaires à ajouter au règlement concernant l'usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA s'appuyant sur le Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projet.

-La commune s'engage à ajouter les conditions issues du Guide pour réglementer au mieux l'usage des panneaux photovoltaïques en zone UA, ainsi que les demandes de l'ABF.

La commune souhaite également profiter de ce changement pour modifier la règle d'implantation en sur-toiture sur l'ensemble des zones (ne plus imposer que les panneaux soient intégrés directement dans la toiture).

\*La mise à jour des annexes

-La DDTM 34 informe que le projet d'arrêté portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de l'Hérault doit être remplacé par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2024-12-15461 du 24 décembre 2024.

-La commune s'engage à faire cette modification.

\*Le règlement écrit

-La DDTM 34 souligne que l'ajout de la mention « au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF » de la zone UA pourrait également être inséré au sein des zones UC3, UP2 et N qui sont également impactées par le PDA.

-La commune s'engage à faire cette modification : la notion sera ajoutée à toutes les zones du PLU.

-La DDTM 34 précise que la règle ajoutée concernant les couvertines au sommet des clôtures pourrait être complétée par « le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou recourt de tuiles dites canal ».

-La commune s'engage à ajouter ces éléments en tant que recommandation, tel que le propose la DDTM 34.

-La DDTM 34 informe qu'il y a une erreur dans la notice de présentation relative à l'objet de la modification qui concerne « l'interdiction des antennes relais des centrales solaires au sol et éoliennes sur toutes les zones ». Cette interdiction porte uniquement sur les antennes relais et en zones Ue et N.

-La commune s'engage à faire cette correction sur toutes les zones.

-La DDTM 34 mentionne le fait que le règlement des zones UA et UC est modifié en ajoutant « les équipements publics ou d'intérêt collectif » à l'article 2 alors que ces éléments-là ne sont pas interdits à l'article 1.

-La commune corrigera le règlement pour plus de clarté.

-La DDTM 34 informe vis-à-vis du risque à ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en UA,UC,UI.

-La commune est consciente du risque jugée dans ce cas proche de zéro. Elle souhaite donc laisser tel quel et ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cela facilitera l'action publique communale.

-La DDTM 34 alerte sur le fait que le règlement modifié impose 2 places de stationnement « hors garage » par logement créé en zone UA et que cette modification peut induire le blocage de création de logements dans le centre.

-La commune prend note de la remarque. La commune souhaite en effet plutôt restreindre le stationnement en zone UC. Ainsi la règle initiale sera conservée en zone UA et modifiée en zone UC. Il s'agit d'une coquille dans la traduction réglementaire qui sera modifiée.

-La DDTM 34 ajoute que l'article relatif aux constructions et occupations autorisées en zone A pourrait être complété par un critère complémentaire pour le logement de l'exploitation en indiquant que la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

- Cette proposition va dans le sens de la restriction, ce qui est recherché par la commune. La commune s'engage donc à faire cette modification.

-La DDTM 34 informe que le règlement de la zone A autorise actuellement des activités complémentaires à l'activité agricole sous certaines conditions. Or en application de l'article L.151-11 du CU, les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, être identifiés au règlement graphique et les futures destinations possibles doivent être précisées. Il convient donc d'identifier ces bâtiments au règlement graphique et de compléter le règlement écrit pour faire mention de cette identification sur la zonages.

-Pour la commune, ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune en prend note pour une prochaine modification.

Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les gîtes sera supprimée.

-La DDTM 34 précise que les hébergements touristiques en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation ne peuvent s'entendre que lorsque l'activité principale engendre la présence de clients sur l'exploitation et la réalisation de 3 gîtes ne peut être autorisée que par des autorisations progressives dans le respect du caractère secondaire du revenu de l'activité. Il semblerait opportun de compléter le règlement dans ce sens.

-Ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune en prend note pour une prochaine procédure.

Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les hébergements touristiques sera supprimée

#### LES MODIFICATIONS REALISEES SUR LE DOSSIER A LA SUITE DU COURRIER TRANSMIS PAR LA MAIRIE AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

-Commentaire/Observation de la mairie : Mauvaise interprétation des incidences de la suppression de la zone AU1 relative à la ZAC.

Modification apportée : Le plan de zonage réintroduit la zone AU1 et le règlement maintient la zone AU1 également.

-Commentaire /Observation de la mairie : Suppression de l'OAP relative à la ZAC en zone AU1.

Modification apportée : L'OAP de la zone AU1 qui a été supprimée dans le projet de dossier est donc réintroduit de façon similaire à l'OAP en vigueur.

2-La notice de modification qui présente le avant/après modification (celle-ci est amendée et corrigée en tenant compte des engagements pris et mentionnés ci-avant).

#### **Pièce n°1 : Modification du PLU**

Pièce n°1.1-Note explicative et de présentation

-Valant annexe au rapport de présentation

-Valant note de présentation au titre de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement.

## Préambule

Le 3 juillet 2019, le Conseil municipal a approuvé la première révision générale du PLU dont l'objectif était de remplacer le POS en PLU.

La mairie de VALERGUES envisage aujourd'hui d'adapter son PLU pour faire face à des problématiques actuelles telles que les nombreuses divisions parcellaires qui ont parfois entraîné le développement de formes urbaines plutôt subies que choisies.

Une première étude urbaine a permis de conclure à la nécessité de lancer une procédure de modification de PLU avec les objectifs suivants :

- Préserver l'identité villageoise
- Encadrer la densification : limiter la densification douce et l'intensification, dissuader la densification forte encourager la densification par surélévation
- Lutter contre les îlots de chaleur urbain
- Limiter l'imperméabilisation des sols et le risque d'inondation
- Préserver la biodiversité et la qualité paysagère de la commune.

Les dispositions du règlement écrit et graphique traduiront ces objectifs.

### 1. Le PLU de VALERGUES Rappels et contexte

#### 1.2 Rappels des procédures d'évolution du PLU.

Par délibération le 23 mai 2008 le remplacement du POS en PLU est acté. Le PLU n'a connu aucune évolution depuis son approbation.

La commune de VALERGUES est dotée d'un PLU approuvé le 03 juillet 2019 par délibération du conseil municipal.

Par délibération en date du 06 novembre 2024, au regard de l'avis conforme de la MRAe considérant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale « plan », le Conseil municipal poursuit la procédure de modification de droit commun du PLU.

La commune de VALERGUES assure la maîtrise d'ouvrage de la présente procédure.

#### 1.2 Procédure de modification

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification pour :

- Modifier le règlement
- Modifier les orientations d'aménagement et de programmation
- Modifier le programme d'orientations

De plus cette modification :

- Ne change pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables
- Ne réduit pas un espace classé boisé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification a été retenue.

#### 1.3 Déroulement de la procédure.

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme articles L.153-36 à L 153-48.

#### 1.4 Eléments de contexte relatif au territoire

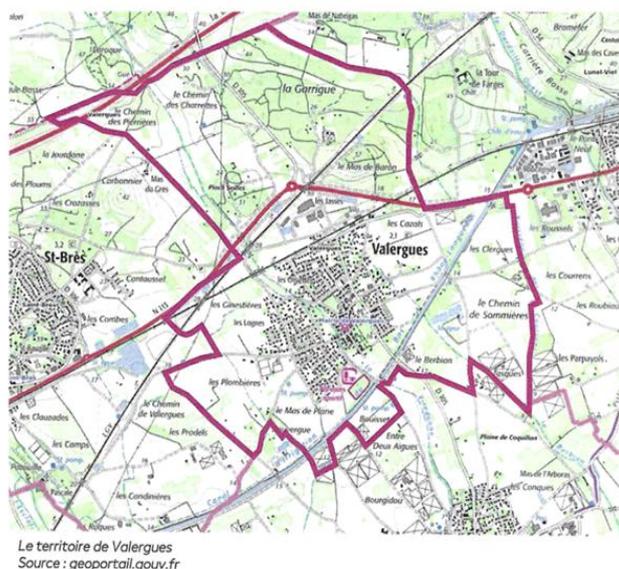
### Le contexte territorial de VALERGUES

La commune de VALERGUES d'une population de 2107 habitants en 2021 est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or qui regroupe 8 communes pour une population totale de 45401 habitants en 2021. VALERGUES est membre du Syndicat Mixte du Bassin de l'Or.

VALERGUES est une commune rurale qui s'insère.

Elle se positionne à proximité de LUNEL, NÎMES & MONTPELLIER. La population active de VALERGUES est presque exclusivement dépendante des emplois de ces centralités.

La proximité de l'A9 avec VALERGUES (échangeur de BAILLARGUES à 8 km) axe routier majeur du département renforce les liens et les échanges entre VALERGUES et d'autres polarités plus éloignées sans dépendance marquée.



La desserte de VALERGUES est assurée principalement depuis l'A9 & l'A709 puis de la RN 113 au nord de la commune.

La RN 113 permet à VALERGUES de rejoindre rapidement BAILLARGUES qui agit comme une petite centralité urbaine structurante avec plus de commerces, services et équipements, et de rejoindre SAINT -BRES, LUNEL-VIEL et LUNEL.

La commune est bordée au nord par la voie ferrée et par la gare de VALERGUES-LANSARGUES qui accueille plusieurs TER par jour à destination de MONTPELLIER et NÎMES.

Au sud, la commune est bordée par le canal d'irrigation du Bas Rhône-Languedoc qui est un élément paysager et infrastructurel important.

### Le contexte démographique

Le taux de croissance annuel moyen a atteint son maximum entre 1990 et 1999 à +7,1 % (1740 habitants) et son minimum entre 2010 à 2015 à +0,3%. Léger déclin lors de deux dernières périodes intercensitaires. Le solde naturel a toujours eu une dynamique positive depuis 1968, même s'il était très élevé de 1990 à 1999 (1,2%).

L'apport migratoire permet de conforter l'accroissement démographique, excepté entre 2010 et 2015 où il est négatif pour la première fois depuis 1968 (-0,5%).

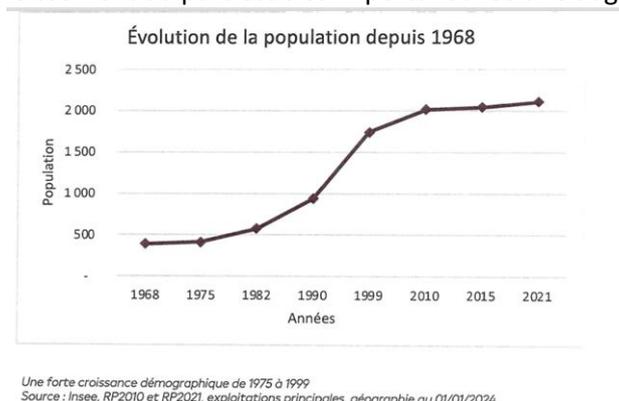
Les soldes naturels et migratoires ont un écart qui tend à se réduire, phénomène lié à une sédentarisation des nouveaux ménages.

En 2021 à VALERGUES, la taille par ménage est de 2,43 personnes en moyenne, tendance en constante baisse.

Densité de population importante : 405 habitants /km<sup>2</sup>.

La production de logements est aussi dynamique que l'apport de population. En 2021 le parc total comprend 909 logements.

Par rapport à 1968, l'accroissement du parc est très important avec une augmentation de +7,5. Du fait



du desserrement des ménages jusqu'en 1982 et en baisse depuis 1968, en deux décennies la taille moyenne est passée de 3,61 à 3,02. Les changements sociétaux sont à l'origine de ce phénomène.

Le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales, logements vacants 3,6 % (en légère augmentation depuis 2010) et résidences secondaires 1,1 %. Peu diversifié, composé principalement de maisons (86,5 %). Entre 2015 et 2021, 28 appartements ont été érigés contre 37 maisons individuelles.

Les logements sont généralement de grande taille : en moyenne 2,9 pièces pour les appartements, 4,6 pièces pour les maisons. Ce nombre de pièces est cohérent avec la taille moyenne des ménages en 2021.

#### Le contexte supra communal

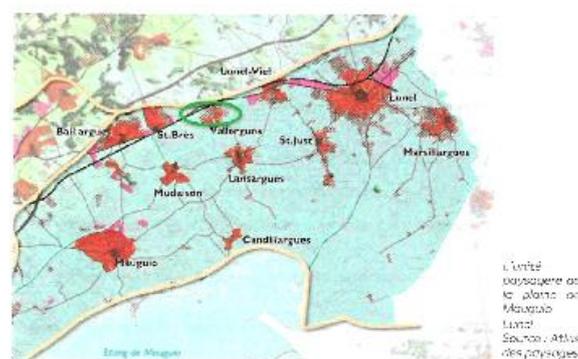
VALERGUES s'inscrit dans le périmètre du SDAGE RMC et du SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens avec lesquels le PLU doit être établi dans un rapport de compatibilité. Un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) sur le bassin versant Lez-Mosson-Etangs palavasiens est également approuvé.

Le PLU a une bonne prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau dans la commune, celui-ci est compatible avec les documents cadres

La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a élaboré son Projet de territoire en juin 2023, son Programme Local de l'Habitat 2024-2029 a été approuvé en juin 2024 ainsi que son PCAET 2019-2025 et son projet alimentaire territorial. Le PLU doit être compatible avec ces deux documents cadres de rang supérieur.

De plus la Communauté d'Agglomération a en charge l'élaboration et le suivi du SCOT. SCOT arrêté le 11 juillet 2018 et approuvé le 15 juin 2019. Une première modification, actuellement en cours, a été approuvé juin 2024.

#### Le contexte paysager.



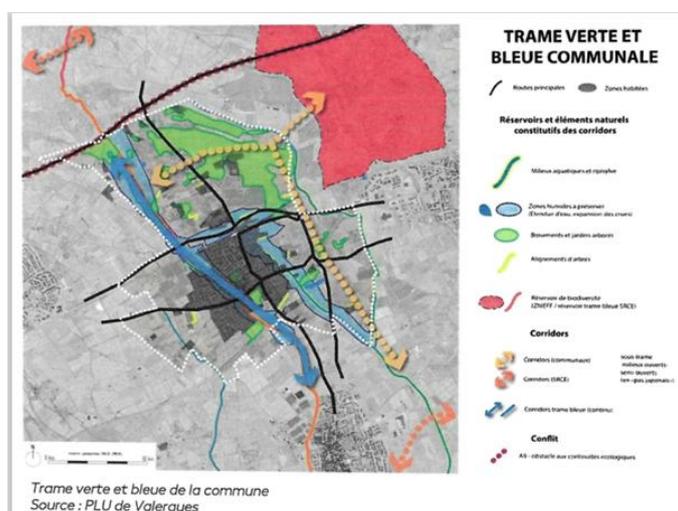
La commune est située à la jonction de deux unités paysagères distinctes : la plaine de LUNEL MAUGUIO au sud et les garrigues et collines en rive droite du Vidourle au nord.

#### Le contexte environnemental

La commune n'est pas concernée par des zones d'inventaire patrimonial : aucunes ZNIEFF, zone humide, ZICO et Natura 2000 ne sont recensées sur la commune.

La Trame Verte et Bleue à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique recense deux corridors écologiques traversant la commune :

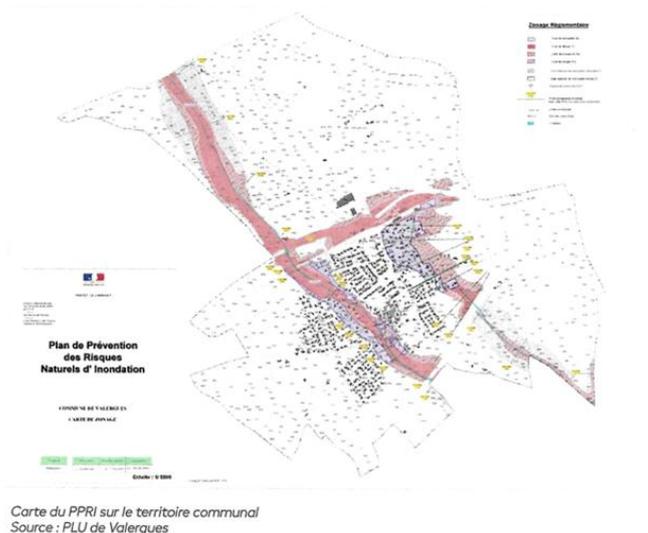
- Un corridor écologique ouest-est, entre la Viredonne et la ZNIEFF du Mas des Caves à l'est venant prendre appui sur les boisements nord de la commune
- Un corridor écologique nord sud entre ces mêmes boisements nord et le ruisseau du Berbian au sud de la commune ; ce corridor est aujourd'hui fortement acté par le passage de la LGV.



#### Les risques naturels et technologiques.

La commune est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

- Le risque inondation : la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 26 août 2010 et par le programme d'actions de prévention des inondations du bassin de l'Or ainsi que par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'étang de l'Or établi en 2007 et par le Plan de Sauvegarde 2016. La communauté d'agglomération a également établi son Schéma Directeur- et zonage-d'Assainissement Pluvial.
- Le risque incendie-feux de forêt : la commune est concernée par un aléa moyen à fort sur les secteurs boisés en limite du nord-est. Plusieurs secteurs sont soumis aux obligations légales de débroussaillage.
- Le risque sismique : la commune est classée en zone sismique faible (zone2).
- Le risque retrait-gonflement des argiles : la commune est majoritairement classée en aléa faible excepté au nord où elle est classée en aléa moyen.
- Le risque de tempête : l'ensemble du territoire français est exposé au risque tempête.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses : la commune est concernée par ce risque au regard de la traversée du territoire communal par plusieurs axes majeurs : la RN 113, la ligne SNCF et LGV, la canalisation de transport de gaz au nord.



- Le risque d'exposition au plomb : l'ensemble du département de l'Hérault est classé zone à risque d'exposition au plomb.

#### Les nuisances

La commune est concernée par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre :

- L'A 9 en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- L'9b en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- La RN 113 en catégorie 2 et 3 selon les sections (largeur de 250 m du secteur de bruit ou de 100 m)
- La ligne SNCF Nîmes/Narbonne en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- La ligne LGV Contournement Nîmes-Montpellier en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)

#### 2.Contenu du dossier de modification du PLU.

Le dossier objet de la présente procédure de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- Une notice explicative : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée, et sera une annexe complétive du rapport de la modification du PLU en vigueur,
- Cette notice répond aux obligations de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement : les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête publique (modifications apportées au PLU), les caractéristiques des modifications apportées au plan (PLU) et les raisons pour lesquelles d'un point de vue de l'environnement les règles du PLU ont été retenues,
- Un plan de zonage/règlement graphique : approuvé le 03 juillet 2019 par la révision du PLU, et modifié au regard du présent dossier,
- Un règlement écrit : approuvé le 03 juillet 2019 par la révision du PLU, et modifié au regard du présent dossier,
- Certaines annexes complétées,
- Les autres pièces du PLU demeurent inchangées : le rapport de présentation du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R.151-51 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

#### 3.Caractéristiques de la modification

##### 3.1 Objet de la modification du PLU.

La présente modification poursuit les objectifs suivants :

- Traduire réglementairement l'étude urbaine menée en amont par des changements et ajouts dans le règlement écrit (détaillés dans la partie suivante)
- Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise au mieux la volonté actuelle de la collectivité

### 3.2 Justification de la procédure de modification du PLU.

Le projet de modification du PLU respecte les conditions précisées en 1.1.2 de la présente notice, à savoir :

- + Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- + Elle ne réduit pas un espace classé boisé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels,
- + Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

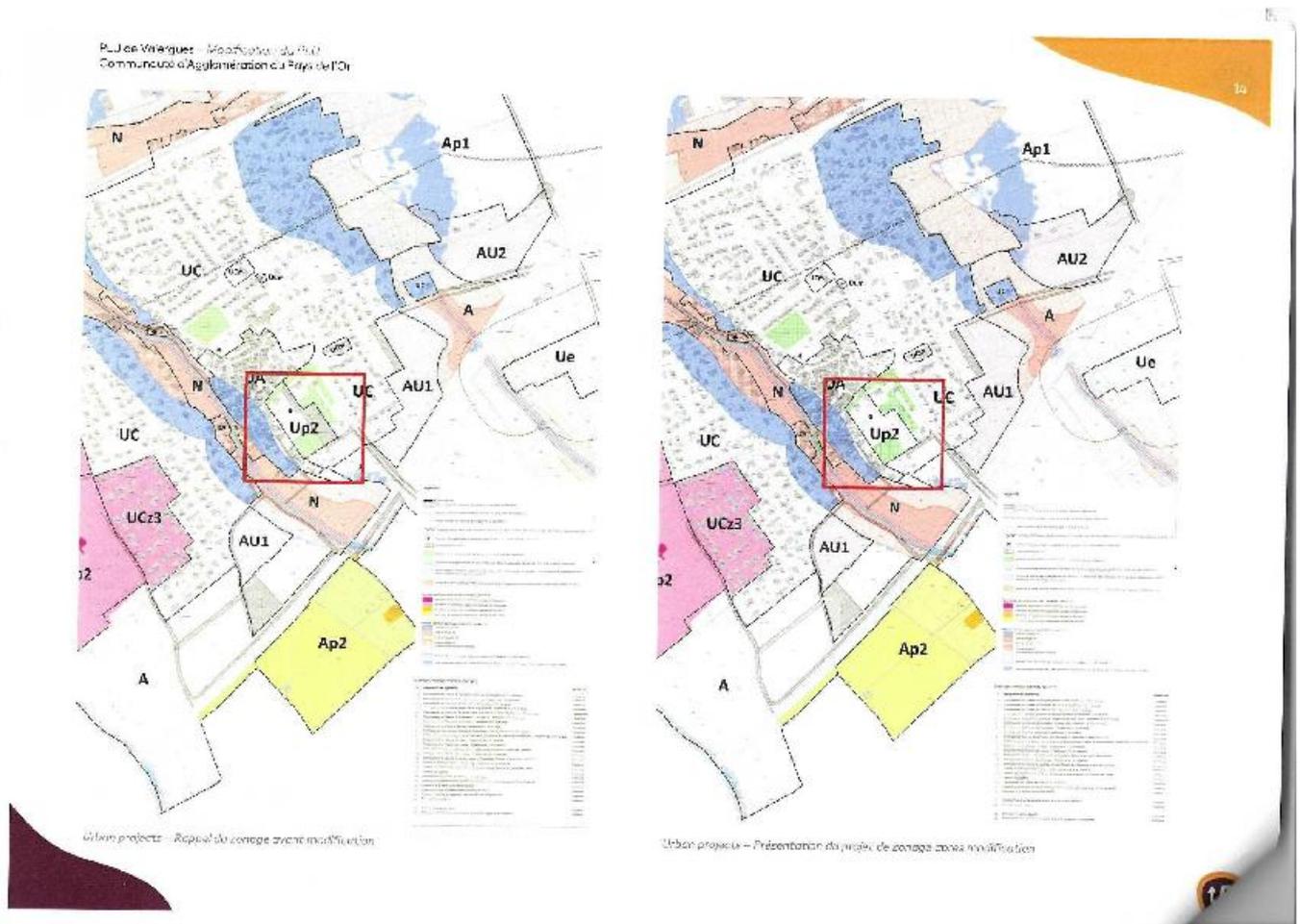
Le projet de modification porte sur le règlement écrit et graphique du PLU afin de le faire évoluer en cohérence avec l'étude urbaine menée en amont, et les choix faits par la collectivité qui en découlent. Par ailleurs, le projet de modification du PLU n'induit aucun changement dans les autres pièces du PLU.

## 4-Présentation des modifications apportées au PLU

### 4.1 Adaptation du plan de zonage

L'emplacement réservé n°21 dont la destination était « équipement public à vocation socio-culturelle et de loisirs » va être supprimé.

Justification des adaptations de zonage. La commune est actuellement propriétaire de cet emplacement réservé. Un projet de résidence intergénérationnel relatif à l'action sociale est porté par la collectivité sur cette parcelle. L'emplacement réservé actuel à destination d'un équipement public à vocation socio-culturelle et de loisirs ne correspond donc pas au projet de résidence intergénérationnelle.



#### 4.2 Instauration de protection sur le patrimoine végétal.

La commune souhaite instaurer des protections (au titre des éléments paysagers remarquables) afin d'améliorer la préservation du patrimoine végétal sur la commune.

Le travail d'identification des sujets à protéger est répertorié au sein de la notice de classement en annexe, et permet de définir les sujets qui justifient une protection.

Justification des adaptations du zonage et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Des arbres plus remarquables que d'autres émergent dans le patrimoine communal lorsqu'on circule dans VALERGUES depuis le domaine public.

Ces arbres jouent un rôle dans la qualité du paysage urbain, mais également en matière de biodiversité et de gestion des îlots de chaleur/fraîcheur.

De plus la commune observe depuis quelques années une tendance à l'abattage d'arbres sur les parcelles privées. Il y a donc volonté d'inverser la tendance, et de communiquer sur la nécessité de préserver le patrimoine végétal de la commune.

Cette nouvelle disposition n'apporte aucune incidence environnementale au territoire commun, voire même améliore la situation.

#### 4.3 Modification du règlement écrit.

(Les éléments supprimés et /ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont ~~en rouge barré~~. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont **en vert**).

Objet : Interdiction des antennes relais, des centrales solaires au sol et éoliennes sur ~~toutes~~ les zones **Ue et N**

#### Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles et extensions de construction existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N2 ci-après.
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications**
- Tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.**

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L.151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont interdits toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A2 ci-après.

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir annexe 6.1.3

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite interdire ces implantations-là de façon non maîtrisée et non définie. La commune souhaite se prémunir de tout implantation dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles viennent apporter une amélioration en matière de santé et de paysage.

#### Article 1 Ue Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone Ue, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées par l'article Us2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après.

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite interdire ces implantations-là de façon non maîtrisée et non définie. La commune souhaite se prémunir de toute implantation dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace. Ces nouvelles règles sont en faveur de la protection de l'environnement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, apportent une amélioration en matière de santé et de paysage.

Objet : Interdiction des dépôts temporaires et permanents de déchets et gravats.

Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone N, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :

- Les constructions nouvelles et extensions de construction existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles visées à l'article N2 ci-après.
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications
- Tout dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L.151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre de la Viredonne et du Berbian, sont interdits toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture ainsi que tout aménagement, affouillement ou exhaussement des sols non autorisés par l'article A2 ci-après.

Dans les secteurs classés en zone Rn, Rp et zone blanche de précaution par le PPRI, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 26 août 2010 et valant servitude d'utilité publique (Voir annexe 6.1.3).

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de tout dépôt sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles viennent apporter une amélioration en matière de santé : biodiversité, paysage, protection des sols et la ressource en eau et de préservation de terres agricoles notamment.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone A.

- Les constructions à destination d'activités commerciales, industrielles artisanales d'entrepôts (autres qu'agricoles), d'hébergement hôtelier, de bureau.
- Les constructions à destination de logements autres que celles autorisées par l'article A2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne relevant pas de l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement de caravanes ou de campings cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages vacances
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes
- Les parcs ou champs photovoltaïques
- Les antennes relais et pylônes de télécommunications
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les carrières
- Les serres et structures non closes servant de support à des panneaux photovoltaïques
- Tout dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.**

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de tout dépôt sur des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, environnemental et en matière de consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable, elles apportent une amélioration en matière de : biodiversité, paysage, protection des sols et la ressource en eau et de préservation des terres agricoles notamment.

Objet : Autoriser les panneaux solaires sur toiture en zone UA.

Article 10 UA Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

## TOITURES

(...)

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont **interdits en toiture** autorisés à conditions d'être installés sur les versants ne donnant pas sur une rue ou une impasse, visibles depuis le domaine public et sans aucune intégration architecturale et paysagère. Les panneaux devront être posés en surimposition de

la toiture, sur une seule bande de rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout en évitant de surplomber la corniche génoise. Le plus long côté de chaque panneau devra être posé dans le sens de la pente de la toiture. La finition devra être mate. Les cadres et les supports devront avoir la même teinte que les panneaux.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Le PLU actuel interdit l'implantation des panneaux en toiture sur la zone UA. L'objectif est de permettre l'accueil d'énergie renouvelable sur ce secteur, afin que cette partie du territoire joue également son rôle dans la transition énergétique et les différents objectifs de production d'énergies renouvelables. L'autorisation restera soumise à l'avis conforme de l'ABF.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. En effet l'ABF disposera toujours de son avis conforme pour interdire toute implantation de panneaux solaires en toiture qui pourrait porter atteinte au patrimoine du territoire communal.

Article 13 UA : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur. Les constructions existantes présentant des murs épais en pierre bénéficient d'une isolation et d'un effet de masse qui ne nécessitent pas d'isolation complémentaire; une isolation par l'extérieur est interdite.

Une isolation des combles sous toiture ne devra pas apparaître en façade.

Les menuiseries intégrant des vitrages isolants devront si nécessaire, respecter le dessin des menuiseries d'origine, correspondant à l'époque du bâtiment; elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

~~La zone UA est intégralement incluse dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Agathe, monument historique inscrit; les panneaux solaires et photovoltaïques y sont interdits en toitures et façades des constructions, y compris en auvent et brises-soleil.~~

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Le PLU actuel interdit l'implantation des panneaux en toiture sur la zone UA. L'objectif est de permettre l'accueil d'énergie renouvelable sur ce secteur, afin que cette partie du territoire joue également son rôle dans la transition énergétique et les différents objectifs de production d'énergies renouvelables. L'autorisation restera soumise à l'avis conforme de l'ABF.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. En effet l'ABF disposera toujours de son avis conforme pour interdire toute implantation de panneaux solaires en toiture qui pourrait porter atteinte au patrimoine du territoire communal.

Objet : Modifier la règle d'implantation des panneaux photovoltaïques en sur-toiture sur plusieurs zones.

Article 10 UC : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

## TOITURES

(...)

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être intégrés esthétiquement à la construction, en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction . Ils sont autorisés en toiture ~~à condition :~~  
~~-s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture; les rives, les salins et les bords de toit seront en tuile.~~

~~-s'agissant de ..~~ Dans le cas des toitures terrasses, ils doivent être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise-soleil ou verrière; ils peuvent être adossés à la façade et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La collectivité souhaite faciliter l'installation de panneaux solaires et le développement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire. En effet, l'encastrement en toiture permet un effet de continuité mais génère également de nombreuses sujétions sur l'étanchéité des couvertures, la matérialité du bâti, les risques incendie.

Article 10 Up : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

1-En Up1 :

TOITURES

(...)

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés **en toiture**. ~~à condition d'être intégrés à la pente du toit ou.~~ Dans le cas de toits terrasses, **ils doivent d'être** masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante.

2-En Up2 :

TOITURES

(...)

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture. ~~à condition :~~  
~~-s'agissant de toit en pentes, d'être intégrés à la couverture ;~~  
~~-s'agissant~~ Dans le cas des toitures terrasses, **ils doivent d'être** masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante .

Ils sont également autorisés en ombrières et brise soleil.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La collectivité souhaite faciliter l'installation de panneaux solaires et le développement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire. En effet, l'encastrement en toiture permet un effet de continuité mais génère également de nombreuses sujétions sur l'étanchéité des couvertures, la matérialité du bâti, les risques incendie.

Article 10 AU : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

## TOITURES

(..)

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction, ils sont autorisés en toiture à condition :

~~-s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile.~~

~~-s'agissant~~ Dans le cas de toitures terrasses, ils doivent être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise soleil; ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La collectivité souhaite faciliter l'installation de panneaux solaires et le développement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire. En effet, l'encastrement en toiture permet un effet de continuité mais génère également de nombreuses sujétions sur l'étanchéité des couvertures, la matérialité du bâti, les risques incendie.

Objet : Ajout en propos introductif des zones UA, UC, UP et N, que les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF au sein du périmètre délimité des abords

Caractère de la zone UA : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

La zone UA est une zone urbaine dense, correspondant au centre ancien de VALERGUES, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et de services de proximité ; les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, en ordre continu ce qui confère à la zone une forte densité.

La zone UA :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R.563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismiques (voir Annexe au rapport de présentation).
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles (voir Annexe au rapport de présentation)
- Est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 26 août 2010 et valant servitude d'utilité publique (voir Annexe 6.1.3) :

-en zone de danger Ru ;

-en zone de précaution Bu.

La zone UA est en partie incluse dans le Périmètre des Abords de l'Eglise Sainte-Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1). **Au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.**

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de mieux informer la population sur la situation juridique de la zone UA.  
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Caractère de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant aux extensions récentes du village de VALERGUES, constituées d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel, de densité moyenne à faible.

La zone UC :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R.563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismiques (voir Annexe au rapport de présentation).
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles (voir Annexe au rapport de présentation)
- Est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 26 août 2010 et valant servitude d'utilité publique (voir Annexe 6.1.3) :

-en zone de danger Ru ;

-en zone de précaution Bu.

La zone UC est pour partie incluse :

- Dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte-Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1). **Au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.**
- dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre de la RN 113, de la ligne LGV Nîmes/Montpellier et de ligne SNCF Nîmes/Narbonne (voir Annexe 6.3).

La zone UC comprend 4 secteurs spécifiques :

- un secteur UCm à vocation d'activités commerciales et artisanales de proximité en tissu urbain ;
- trois secteurs UCz1, UCz2, UCz3, correspondant aux secteurs de la zone UC inclus dans les secteurs z1, z2, et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage de Bénouïdes tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.

Elle comprend des éléments bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de mieux informer la population sur la situation juridique de la zone UC.  
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Caractère de la zone UP :

La zone Up est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif; elle est composée de deux secteurs :

- un secteur Up1 à vocation d'équipements sportifs et de loisirs ;
- un secteur Up2 à vocation d'équipements culturels et sociaux culturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs. **Ce secteur accueillera également une résidence intergénérationnelle, projet porté par la commune.**

La zone Up :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R.563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismiques (voir Annexe au rapport de présentation).
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles (voir Annexe au rapport de présentation)
- **Est dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte-Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1). Au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.**

Le secteur Up1 est intégralement inclus dans le secteur z1 du périmètre de protection rapprochée du forage de Bénouïdes tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.(voir Annexe 6.1-Servitudes d'Utilité Publique)

La zone Up comprend des éléments bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elle inclut également une continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de mieux informer la population sur la situation juridique de la zone UP.  
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Caractère de la zone N :

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R.563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismiques (voir Annexe au rapport de présentation).
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles (voir Annexe au rapport de présentation)
- Est pour partie classée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 26 août 2010 et valant servitude d'utilité publique (voir Annexe 6.1.3-PPRI) :

- en zone de danger Rn ;
- en zone rouge de précaution Rp.
- en zone blanche de précaution.

La zone N est en partie incluse dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte-Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1). Au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

Elle inclut également deux continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone N comprend des éléments paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de mieux informer la population sur la situation juridique de la zone N.  
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : En zone A, réglementer le logement de l'exploitant à un seul logement par exploitation dont la présence est permanente et rapprochée

Article 2A : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

Ne sont autorisées en zone A, hors secteurs Ap1 et Ap2, que les constructions et occupations du sol suivantes, sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ; bâtiments d'élevages agricoles (dans le respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant notamment les règles d'éloignement par rapport aux cours d'eau, sources ou captages d'eau et par rapport aux habitations) ; logement de l'exploitant **dans la limite d'un seul logement par exploitation**, dont la présence permanente sur site est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 1/3 de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation principal, et à condition que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment d'exploitation ou en continuité de celui-ci (sauf dans le cas d'élevage, dans le respect des dispositions du RSD et à condition qu'il soit construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole.
- Les serres d'exploitation agricole.
- Les activités complémentaires à l'activité agricole à condition qu'elles restent secondaires par rapport à l'activité agricole principale : les gîtes et chambres d'hôtes dans le volume des bâtiments existants et dans la limite de 3 chambres ou chambres d'hôtes par exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale y compris l'extension. Cette possibilité d'extension n'est autorisée qu'une seule fois -à partir de la date d'approbation du PLU.

-Les annexes (abri, garage, piscine...) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et possédant une surface de plancher d'au moins 60 m<sup>2</sup> dans la limite de deux annexes par habitation et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour chacune de ces deux annexes ; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante. La possibilité de construction de deux annexes n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

-Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone.

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

-La construction et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nonobstant les dispositions du règlement relatives à la hauteur (article 9) et sous réserve des réglementations en vigueur (étude d'impact, évaluation environnementale...)

-Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir qu'un seul logement puisse être construit par exploitation. Cela va dans le sens des différentes politiques publiques (recentrer les habitants proches des services et équipements publics, inciter à la pratique des mobilités douces et utilisation des transports en commun). Cela permet également de limiter la consommation d'espace.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. A contrario, des incidences positives peuvent émerger de cette nouvelle règle : préservation du paysage, des terres agricoles, éviter des flux de circulation important (secteurs agricoles éloignés et non desservis par les transports en commun et voies douces).

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 m à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC

Article 10 UA : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

#### Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à ~~1,60~~ 1,80 m maximum au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public.

Les clôtures seront constituées :

-soit d'un mur maçonné d'une hauteur de ~~1,60~~ 1,80 m de hauteur totale couronné par un glacis demi-rond maçonné ou par des blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur ;

-soit d'un mur bahut maçonné surmonté de blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur maximum et d'une grille métallique en barreaudage vertical, éventuellement doublée d'une haie végétale.

A l'exception des pierres de taille, les éléments façonnés des clôtures doivent être enduits dans une teinte identique à celle de la construction principale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

En outre, en zones Ru et Bu délimitées par le PPRI, 30% au moins de la surface située entre le sol et la cote de la PHE seront laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes ou de portails ajourés.

Les portails des clôtures seront obligatoirement réalisés en ferronnerie sauf s'ils sont inscrits sous une arche auquel cas ils pourront être réalisés en bois peints dans le respect du nuancier communal. La hauteur totale d'un portail ne peut excéder 2,00 m ; la transition entre la clôture et le portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur ne pourra excéder 2,00 m.

Les piliers de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une rénovation à l'identique, il n'existe pas de contrainte de hauteur.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

1,60 m est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 m semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Pour conserver la qualité architecturale du centre ancien, il est jugé nécessaire d'autoriser une rénovation à l'identique des piliers et portails.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 m est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Article 10 UC : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, cette hauteur étant mesurée par rapport au trottoir au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public
- 2,00 m en limites séparatives.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Hors zones inondables du PPRI, les clôtures seront constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :
    - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferronnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale.
- L'alignement des hauteurs de murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

- soit d'un mur 1,60 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.

- En limites séparatives :

-soit d'une haie végétale ;

-soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale ;

-soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;

-soit d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

1,60 m est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 m semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 m est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Article 10 UC : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI, sont seuls autorisées les clôtures constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :

-d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; dans ce cas, soit le mur bahut excède 0,20 m de hauteur et 30 % au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides. L'alignement des hauteurs de murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

- soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ; 30 % au moins de la surface du mur situés entre le sol et la côte de la PHE devront être laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles rigides.

Sur les limites correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront obligatoirement constituées :

-soit d'une haie végétale ;

-soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) d'une hauteur de 1,60 m maximum en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m maximum en limites séparatives maximum, et doublé d'une haie végétale.

De façon générale, les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

1,60 m est jugé comme bas et cela induit des dérives de constructions illégales. 1,80 m semble cohérent par rapport à ce que l'on peut observer sur le territoire communal, sans que cela vienne impacter la qualité du paysage du village. La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Sur le volet paysager, l'incidence n'est pas notable car la hauteur de 1,80 m est celle historiquement observable sur le territoire communal.

Article 10 Up : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

#### 1-En Up1 :

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,20 m.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou de grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale (hors muret technique la cas échéant).

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, micromammifères) :

- grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;
- espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture barreaudée (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune).

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer; la hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

#### 2-En Up2 :

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite de voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

- En limite des voies et emprises publiques :
  - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale.
  - L'alignement des hauteurs de murs, murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.
  - soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale

- En limite séparatives

-soit d'une haie végétale

-soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur de 2,00 m maximum, doublé d'une haie végétale

-soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum, enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides

-soit, sous réserve d'accord du propriétaire voisin, d'un mur plein de 2,00 m de hauteur maximum.

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 10 UI :Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Hors zone de précaution Rp au PPRI :

Les clôtures seront constituées :

-En limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de panneaux ou grilles métalliques rigides.

-En limites séparatives : de grilles métalliques rigide ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 10 Ue: Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales  
Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales ou d'un grillage doublé d'une haie végétale

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.  
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 10 AU : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

#### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser, 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

-En limite des voies et emprises publiques :

=Soit d'une haie végétale

=soit d'un grillage rigide à mailles marges (5 cm de côté minimum) doublé d'une haie végétale

=soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale

=soit et uniquement en secteur AU2, d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferromnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale; l'alignement des hauteurs des murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

-En limites séparatives :

=Soit d'une haie végétale

=soit d'un grillage rigide à mailles marges (5 cm de côté minimum) ; ce grillage pourra être doublé d'une haie végétale ou complété uniquement par des lames d'occultation bois pour grillage

=soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides  
=soit d'un mur plein sous réserve de l'accord du propriétaire voisin.

Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront composées soit d'une haie végétale soit d'un grillage rigide à mailles larges (mailles de 5 cm minimum doublé d'une haie végétale).

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdites.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Article 10 AUi : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à, 2,00 m.

Les clôtures seront constituées :

-En limite des voies et emprises publiques : d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de panneaux ou grilles métalliques rigides.

-En limite séparatives : de grilles métalliques rigides ou grillages à mailles rigides doublés d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisées en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne peut excéder celle de la clôture

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Article 10 A : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à, 2,00 m.

Les clôtures autres qu'agricoles seront obligatoirement constituées :

-des haies végétales ;

-d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de la clôture)

Les murs en pierre ou enduits sont toutefois autorisés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité d'un mur existant de même nature, hors secteurs Rn et Rp délimités par le PPRI.

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Article 10 N : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à, 2,00 m.

Les clôtures autres qu'agricoles seront obligatoirement constituées :

-des haies végétales ;

-d'un grillage doublé d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de la clôture)

Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite se prémunir de certaines dérives observées et garantir l'aspect des finitions des clôtures et piliers.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable

Objet : Adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment.

Article 5 UC : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

=Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

=Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

=Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3 00 m par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

=Équipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

=Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

=Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.

=Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3 00 m par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 5 UA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

=Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

=Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 m par rapport. à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

=Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de manière à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 6 UA : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

=Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

=Piscines : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.

=Locaux techniques des piscines : Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés soit intégrés au bâtiment principal ou à un bâtiment déjà existant ; ils doivent être conçus de manière à ne générer aucune nuisance, notamment phonique, pour le voisinage.

=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 5 UI : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes , à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

=Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Article 6 UI : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

=Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne  
=Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La commune souhaite pouvoir implanter ses équipements publics sur certaines zones U. De plus, des règles bloquent des projets en cours. En effet les projets d'équipements revêtent une conception et une configuration différente de ce qui peut être fait en matière de logement. Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable.

Objet : Modifier la règle relative aux extensions sur la zone UCZ2.

Article 1 UCZ2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteur UCz2 :

-Pour les installations futures, toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et notamment : l'exploitation de carrière ou gravière ; le creusement d'excavation d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; l'installation de canalisation dépôt ou réservoir d'hydrocarbures et de produits chimiques ; toute construction souterraine d'une profondeur supérieure à 1,50 m par rapport au terrain naturel ; tout dépôt d'ordures, immondices, détritiques ; tout dépôt de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; toutes cultures et activités fortement consommatrices d'azote (maraîchage).

~~-Toute nouvelle construction~~

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Dans le cadre de l'écriture du règlement, il a été inscrit pour la zone UCZ2 que toute nouvelle construction était interdite. Hors la commune souhaite pouvoir autoriser les extensions (qui seront encadrées, limitées et autorisées sans création de nouveau logement). Il y a la volonté de corriger cette règle car elle est discriminante pour les propriétaires par rapport aux zones voisines.

i

Article 2 UCZ2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions en secteur UCz2 :

-Les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Dans le cadre de l'écriture du règlement, il a été inscrit pour la zone UCZ2 que toute nouvelle construction était interdite. Hors la commune souhaite pouvoir autoriser les extensions (qui seront encadrées, limitées et autorisées sans création de nouveau logement). Il y a la volonté de corriger cette règle car elle est discriminante pour les propriétaires par rapport aux zones voisines.

La superficie de l'extension est encadrée pour des raisons de limitation de l'impact de l'urbanisation sur le captage.

Ces adaptations n'engendrent qu'une incidence potentielle faible sur la thématique de l'eau. L'encadrement de la superficie de l'extension ramène l'incidence à un niveau nul ou quasiment nul.

Objet : Sur toutes les zones, augmenter la production de logements sociaux par l'instauration de clauses de mixité sociale plus appropriées

Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter au moins 16% de logements locatifs sociaux (1 pour 6) et 15 % au moins de logements en accession abordable.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de respecter les objectifs de production de logements sociaux inscrit dans le PLH. Ces règles peuvent y participer à leur échelle.

Article 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur AU2 : Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées le cas échéant dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Toute opération ~~de 12 ou plus de 12 logements~~ autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 25 %-au moins de logements locatifs sociaux, tels que défini par la législation en vigueur et 15 % au moins de logements en accession abordable.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Il s'agit de respecter les objectifs de production de logements sociaux inscrit dans le PLH. Ces règles peuvent y participer à leur échelle.

Ces obligations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière de population (offrir plus de logements sociaux).

Objet : Modification des règles d'emprises au sol et d'espace libre de pleine terre sur le secteur de la zone UC le plus lâche

Article 12 UC : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

~~30% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés.~~

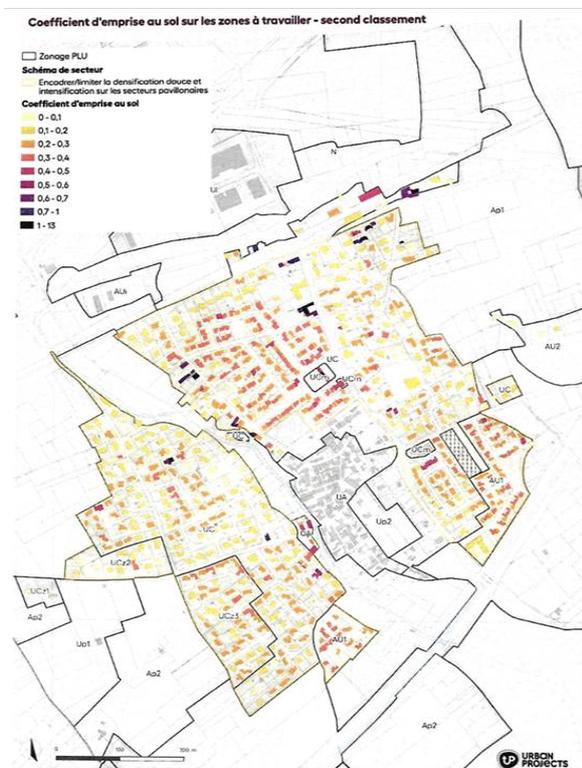
Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte) :  
-30 % au moins de la surface des unités foncières jusqu'à 300 m2 ;

- 35% au moins de la surface des unités foncières comprises entre 301 et 500 m<sup>2</sup> ;
- 40 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 501 et 1000 m<sup>2</sup> ;
- 45 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m<sup>2</sup>.

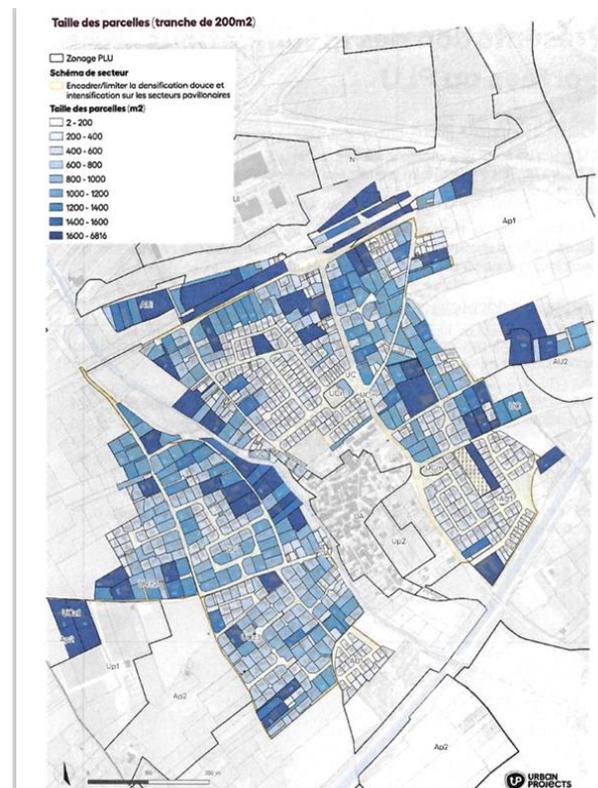
Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour ce faire, le coefficient d'espace libre de pleine terre augmenté.

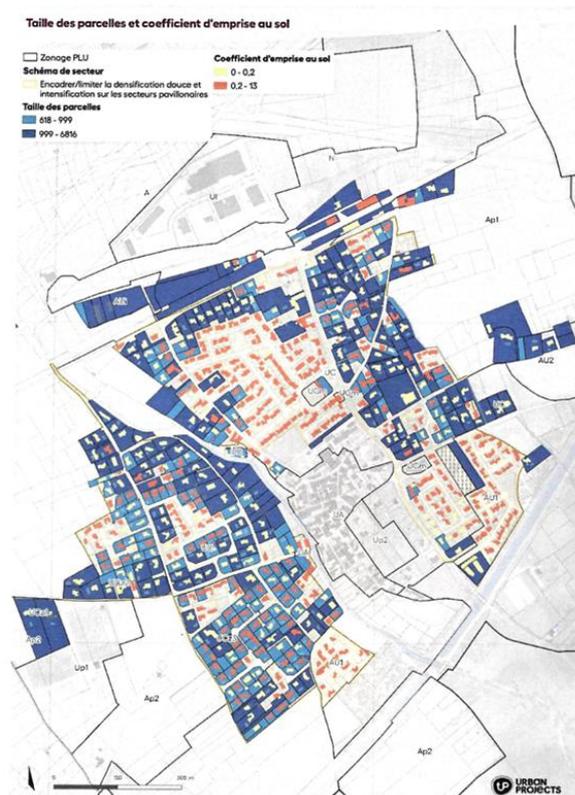
Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, gestion hydraulique et de climat (îlots de chaleur/fraîcheur).



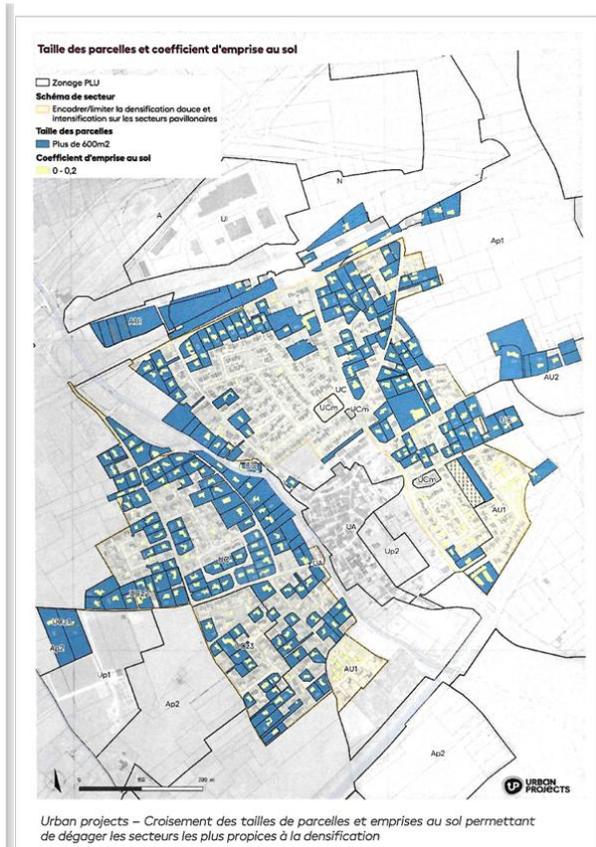
Urban projects – Analyse des emprises au sol



Urban projects – Analyse des tailles de parcelles



Urban projects – Croisement des tailles de parcelles et emprises au sol



Urban projects – Croisement des tailles de parcelles et emprises au sol permettant de dégager les secteurs les plus propices à la densification

**Objet** : Modification des règles d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre sur toutes les zones

Article 12 UA : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre **non recouverte, végétation ou matériaux non imperméables**):

- 20 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 200 et 500 m<sup>2</sup> ;
- 30 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> ;
- 40 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m<sup>2</sup>.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, et gestion hydraulique.

Article 12 UI : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

-10 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre **non recouverte** et plantés.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, et gestion hydraulique.

Article 12 AUj : Obligations en matière d'espaces libres et de plantation.

-10 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre **non recouverte** et plantés.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

L'objectif de la commune est de maintenir la dynamique et la possibilité de densification de son tissu urbain, tout en fixant des règles propices au maintien de la qualité environnementale et paysagère des quartiers, ainsi qu'au maintien de la qualité de vie pour les habitants déjà présents. Pour se faire, une précision est ajoutée pour garantir un espace de pleine terre sans obstacle.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité, et gestion hydraulique.

Objet : Instauration de l'obligation de planter des haies en multi-essence et inscription d'une palette végétale au sein du règlement.

Article 12 UC : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation); on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites. **Les haies doivent être multi-essence avec l'obligation de planter au minimum trois essences répertoriées au sein de la plaquette du CAUE jointe en annexe au rapport de présentation.**

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Cela se justifie par la nécessité d'améliorer la biodiversité sur les terrains privés, de guider les pétitionnaires sur le choix des essences plantées (adaptées au climat à la biodiversité de notre territoire) et se prémunir également des nuisibles.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, de biodiversité et de qualité de l'air.

Objet : Règlement de stationnement en imposant 2 places de stationnement par logement (hors LLS) sur la parcelle « hors garage »

Article 11 UC : Obligations en matière de stationnement.

Il est exigé :

-Pour les constructions à destination d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement « hors garage ». Rappel : il ne peut être exigé plus de 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

-Pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'artisanat : aucune obligation.

-Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé : 1 place de stationnement par chambre.

-Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places sera déterminé par le pétitionnaire en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnements existants.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

La justification vient du fait que les pétitionnaires s'affranchissent de leurs obligations de création de place de stationnement en justifiant notamment la présence d'une place du garage mais en pratique dans la grande majorité la voiture n'y est pas stationnée et se retrouve sur le domaine public.

Ces adaptations n'engendrent aucune incidence négative notable. Des incidences positives sont à noter en matière : de paysage, (moins de voiture sur le domaine public) et de population (les mobilités seront améliorées avec une réduction des véhicules stationnés sur les trottoirs).

Objet : Autoriser le logement en zone UP2

Caractère de la zone UP

La zone Up est une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; elle est composée de deux secteurs. :

- Un secteur Up 1 à vocation d'équipements sportifs et de loisirs
- Un secteur Up 2 à vocation d'équipements culturels et socio-culturels , petite enfance, périscolaires et de loisirs. Ce secteur accueillera également une résidence intergénérationnelle, projet porté par la commune.

La zone Up :

- Est classée en zone à sismicité 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R.563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismiques (voir Annexe au rapport de présentation).
- Est classée en zone d'aléa faible retrait/gonflement des argiles (voir Annexe au rapport de présentation)
- Est dans le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte-Agathe, monument historique inscrit par arrêté en date du 22 juillet 1963 (voir Annexe 6.1). Au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

Le secteur Up1 est intégralement inclus dans le secteur z1 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.(voir Annexe 6.1-Servitudes d'Utilité Publique)

La zone Up comprend des éléments bâtis et paysagers à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elle inclut également une continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Un projet de résidence intergénérationnelle est porté par la commune sur cette zone. La réglementation doit donc être modifiée sur cette zone.

Article 1 UP2 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits en secteur Up2 :

- Les constructions à destination **d'habitation**, d'activités industrielles, artisanales, de bureau, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières, d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques"
- Les antennes relais et pylônes de télécommunications.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Un projet de résidence intergénérationnelle est porté par la commune sur cette zone. La réglementation doit donc être modifiée sur cette zone.

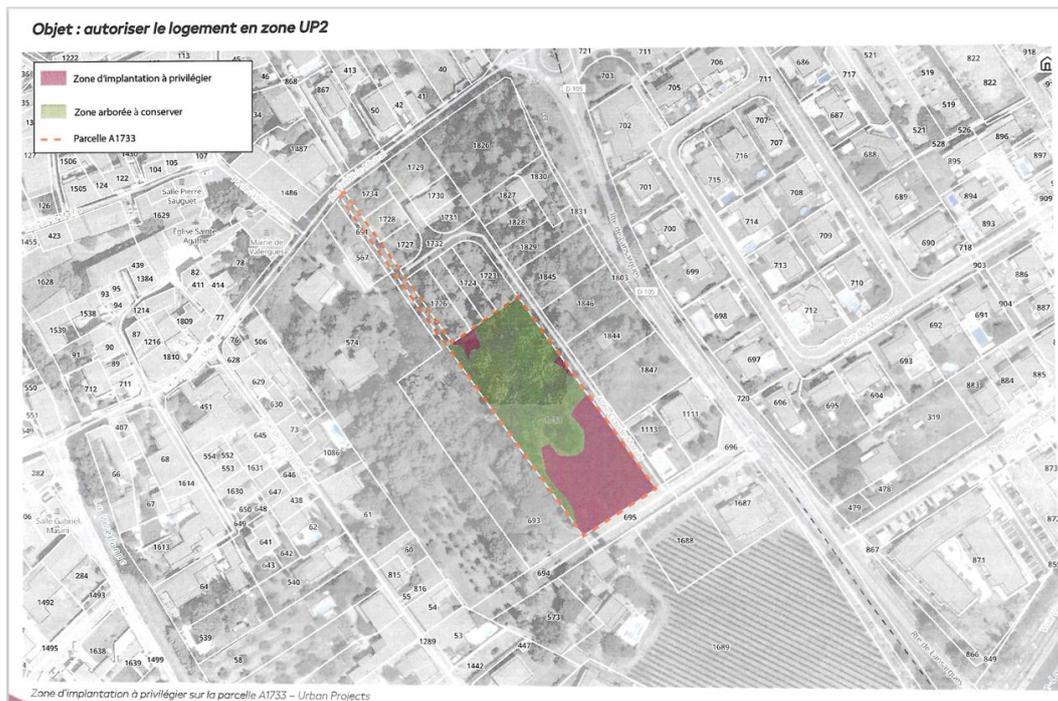
Article 2 UP2 : Occupations et utilisations du sol soumise à conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions en zone Up2 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, socio-culturelle, scolaire et périscolaire et de loisirs.
- Les aires de stationnements collectives liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et voies de circulation.
- Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement.

Justification des modifications apportées (exposé des motifs) et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Un projet de résidence intergénérationnelle est porté par la commune sur cette zone. La réglementation doit donc être modifiée sur cette zone. Le projet envisagé tient compte du contexte boisé et intègre la végétation dans sa conception. L'effet sur le paysage et la biodiversité est ainsi limité. L'incidence sur la population est quant à elle très positive au regard du programme ciblé (résidence senior).



Zone d'implantation à privilégier sur la parcelle A 1733.

#### 4.4 Modification des annexes

Objet : Compléter le dossier des annexes avec l'intégration de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2.

Objet : Compléter le dossier des annexes avec l'intégration de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2.(en remplacement de l'arrêté de 2003)

3-Le plan de zonage mis à jour et corrigé au regard des modifications à apporter au dossier post enquête publique(maintien de la zone AU1et non sectorisation de la zone UC.

Ce dernier ne nécessite donc aucune modification particulière par rapport au plan de zonage en vigueur.

Seul un emplacement réservé,( qui devait disparaître, tel que cela était prévu au dossier, concernant la zone Up2 et le projet intergénérationnel) a été enlevé.

Ci-dessous plan modifié.



COMMUNE DE VALERGUES (34)  
PLAN LOCAL D'URBANISME

5.2 Plan de zonage du village

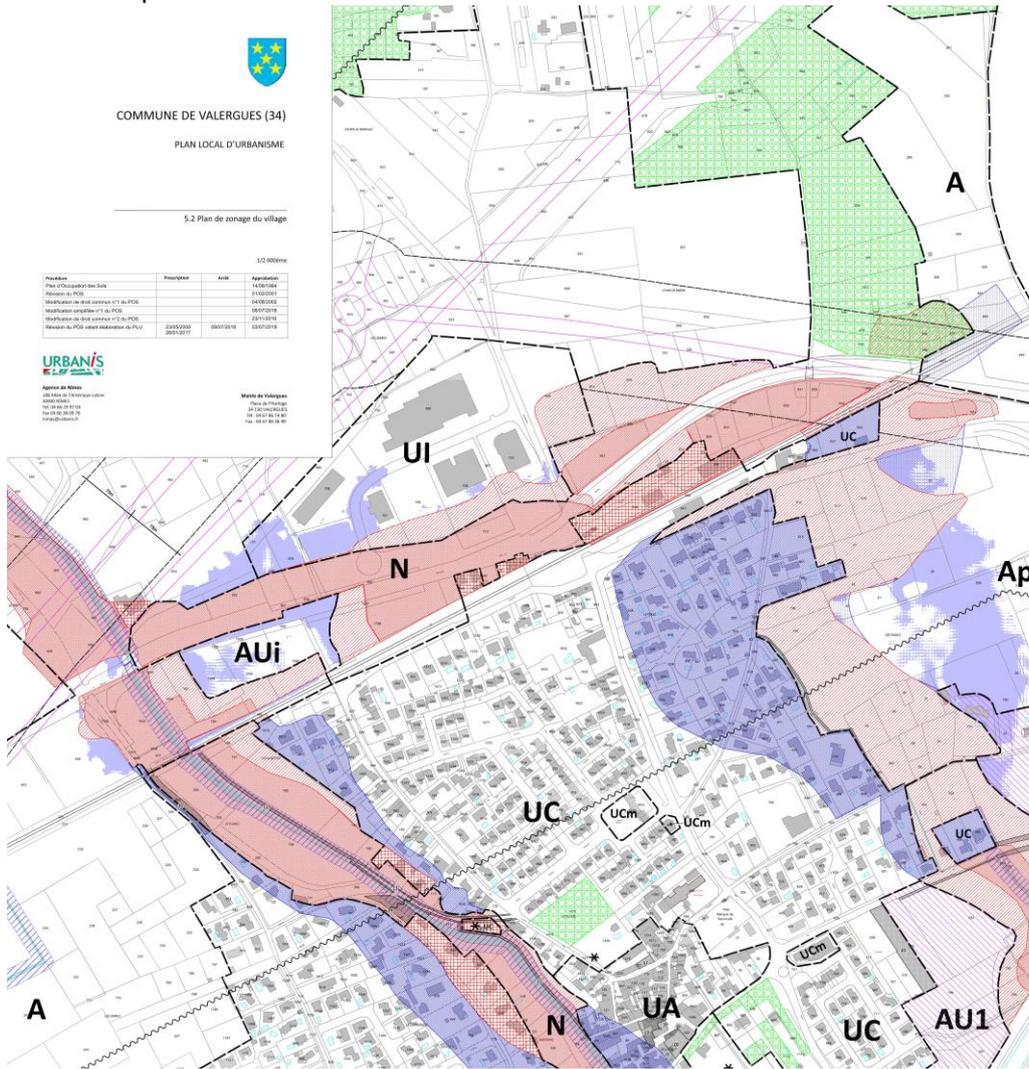
1:50 000ème

Intitulé	Intervention	Date	Approbation
Plan d'Orientation des Sols		14/03/04	
Règlement de PLO		17/03/04	
Modification de zone agricole n°1 du PLO		04/02/02	
Modification zonages n°1 et n°2		02/02/02	
Modification de zone agricole n°2 du PLO		23/11/03	
Revision du PLO avant adoption du PLU	2002/2003	08/07/04	08/07/04
	2007/2017		



Agence de Nantes  
288 rue de l'Indépendance  
44000 Nantes  
Tél : 02 51 02 11 11  
Fax : 02 51 02 11 10  
www.urbanis-is.fr

Mairie de Valergues  
Place de l'Église  
34 100 Valergues  
Tél : 04 67 00 11 11  
Fax : 04 67 00 11 10





<p>agricole sous certaines conditions. Or en application de l'article L151-11 du CU, les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites être identifiés au règlement graphique et les futures destinations possibles doivent être précisées. Il convient donc d'identifier ces bâtiments au règlement graphique et de compléter le règlement écrit pour faire mention de cette identification sur le zonage.</p>		<p>Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les gîtes sera supprimée.</p>
<p>La DDTM 34 précise que les hébergements touristiques en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation ne peuvent s'entendre que lorsque l'activité principale engendre la présence de clients sur l'exploitation et la réalisation de 3 gîtes ne peut être autorisée que par des autorisations progressives dans le respect du caractère secondaire du revenu de l'activité. Il semblerait opportun de compléter le règlement en ce sens.</p>	<p>Page 4/4</p>	<p>Ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune prend note du sujet pour une prochaine procédure.</p> <p>Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les hébergements touristiques sera supprimée.</p>

## PRESENTATION DES PRINCIPALES ADAPTATIONS ET CORRECTIONS APPORTEES AUX DIFFERENTES PIECES DU PLU.

Avec ce projet de modification n°1 du PLU, la mairie de VALERGUES présente ses objectifs essentiels: préserver l'identité villageoise, encadrer la densification, limiter l'imperméabilisation des sols et les risques d'inondation, préserver la biodiversité et la qualité paysagère de la commune.

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de modification :

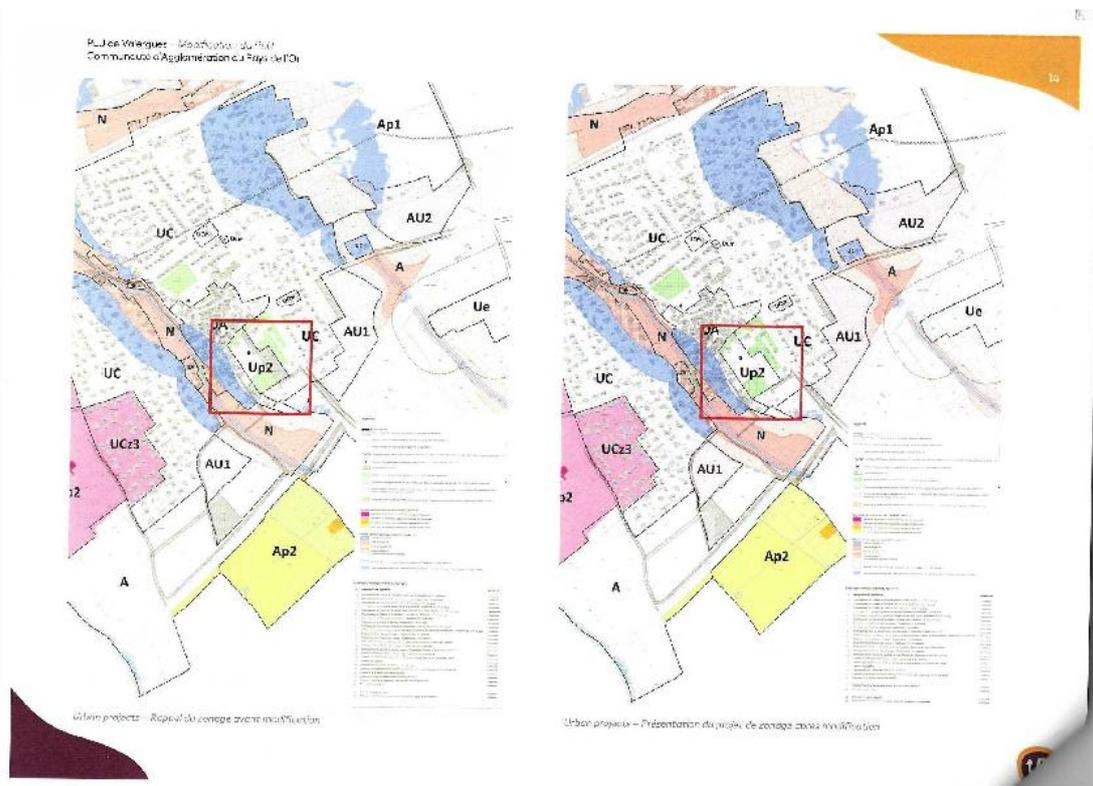
- ne change pas les orientations définies par
- ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone UA) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création.

### Plan de zonage (Adaptation)

\*L'emplacement réservé n°21 dont la destination était « équipement public à vocation socio-culturelle et de loisirs » va être supprimé.

La commune est actuellement propriétaire de cet emplacement réservé. Un projet de résidence intergénérationnelle relatif à l'action sociale est porté par la collectivité sur cette

parcelle. L'emplacement réservé actuel à destination d'équipement public à vocation socio-culturelle ne correspond donc pas au projet de résidence intergénérationnelle.



#### 4.2 Instauration de protection sur le patrimoine végétal.

La commune souhaite instaurer des protections (au titre des éléments paysagers remarquables) afin d'améliorer la préservation du patrimoine végétal sur la commune.

Le travail d'identification des sujets à protéger est répertorié au sein de la notice de classement en annexe, et permet de définir les sujets qui justifient une protection.

Justification des adaptations du zonage et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Des arbres plus remarquables que d'autres émergent dans le patrimoine communal lorsqu'on circule dans VALERGUES depuis le domaine public.

Ces arbres jouent un rôle dans la qualité du paysage urbain, mais également en matière de biodiversité et de gestion des îlots de chaleur/fraîcheur.

De plus la commune observe depuis quelques années une tendance à l'abattage d'arbres sur les parcelles privées. Il y a donc volonté d'inverser la tendance, et de communiquer sur la nécessité de préserver le patrimoine végétal de la commune.

Cette nouvelle disposition n'apporte aucune incidence environnementale au territoire commun, voire même améliore la situation.

#### 4.3 Modification du règlement écrit

Ces modifications portent sur les points suivants :

Objet : Interdiction des antennes relais, des centrales solaires au sol et éoliennes sur les zones **Ue et N**

Article 1 N : Sont interdits en zone N : Ajout : Les antennes relais et pylônes de télécommunications. Tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

Article 1 Ue : Sont interdites en zone Ue : Ajout : Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

Objet : Interdiction des dépôts temporaires et permanents de déchets et gravats

Article 1 N : Sont interdits en zone N : Ajout : Les antennes relais et pylônes de télécommunications. Tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

Article 1 A : Sont interdits en zone A : Ajout : Tous dépôts temporaire ou permanent de déchets et gravats.

Objet : Autoriser les panneaux solaires sur toiture en zone UA.

Article 10 UA : Toitures (..) Ajout : Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être installés sur les versants ne donnant pas sur une rue ou une impasse, visibles depuis le domaine public et sans aucune intégration architecturale et paysagère. Les panneaux devront être posés en surimpression de la toiture, sur une bande de rive (selon une géométrie rectangulaire simple) juste au-dessus de l'égout en évitant de surplomber la corniche génoise. Le plus long côté de chaque panneau devra être posé dans le sens de la pente de la toiture. La finition devra être mate. Les cadres et les supports devront avoir la même teinte que les panneaux.

Article 13 UA : Suppression de l'alinéa 5 « La zone UA est intégralement incluse dans le PDA de l'Eglise Sainte-Agathe monument historique inscrit ; les panneaux solaires et photovoltaïques y sont interdits en toitures et façades des constructions, y compris en auvent et brises soleil ».

Objet : Modifier les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques en sur-toiture sur plusieurs zones

Article 10 UC. Toitures (..) Nouvelle rédaction : « Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement à la construction, en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture. Dans les cas des toitures terrasses, ils doivent être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante ».

Article 10 Up

En Up1. Toitures (...). Nouvelle rédaction. « Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture. Dans le cas des toits terrasses, ils doivent être masqués, en vue proche, par un acrotère de hauteur suffisante. »

En Up2 Toitures (..) Nouvelle rédaction. « Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture. Dans le cas des toitures terrasses, ils doivent être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante. »

Article 10 AU. Toitures (..) Nouvelle rédaction : « Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement à la construction, en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture. Dans les cas des toitures terrasses, ils doivent être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante ».

Objet : Ajout au propos introductif des zones UA, UC, UP et N, que les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF au sin du PDA.

Caractère de la zone UA. Ajout : La zone UA est en partie incluse dans le PDA de l'Eglise Sainte-Agathe. monument inscrit. Au sein du PDA, le règles définies sont applicables sous réserve de l'avis de l'ABF.

Caractère de la zone UC. . Ajout : La zone UC est en partie incluse dans le PDA de l'Eglise Sainte-Agathe. monument inscrit. Au sein du PDA, le règles définies sont applicables sous réserve de l'avis de l'ABF

Caractère de la zone Up. Elle comprend deux secteurs: un secteur Up2 à vocation d'équipements culturels et sociaux culturels, petite enfance, périscolaire et de loisirs. Ce secteur accueillera également une résidence intergénérationnelle, projet porté par la commune.

La zone Up est incluse dans le PDA de l'Eglise Sainte-Agathe. monument inscrit. Au sein du PDA, le règles définies sont applicables sous réserve de l'avis de l'ABF.

Caractère de la zone N. Ajout : La zone N est en partie incluse dans le PDA de l'Eglise Sainte-Agathe. monument inscrit. Au sein du PDA, le règles définies sont applicables sous réserve de l'avis de l'ABF.

Objet : En zone A réglementer le logement de l'exploitant à un seul logement par exploitation dont la présence est permanente et rapprochée.

Article 2 A : Ne sont autorisées en zone A, hors secteurs Ap1 Ap2, que les constructions et occupations du sol suivantes, sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation.

Rédaction modifiée de l'alinéa 1 : « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ; bâtiments d'élevages agricoles (dans le respect du RSD concernant les règles d'éloignement par rapport au cours d'eaux, sources, captages d'eau et par rapport aux habitations); logement de l'exploitant dans la limite d'un seul logement par exploitation, dont la présence permanente et rapprochée sur site est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation »

Objet : Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 à 1,8 m et réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers notamment en zone UA et UC.

Article 10 UA. Clôtures. Nouvelles rédactions :

« La hauteur des clôtures est fixé à 1,80 m maximum au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public ».....\*

« Les clôtures seront constituées soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1,80 md hauteur totale couronné par un glacis demi-rond maçonné ou par des blocs de pierre de taille de 0,20 m de hauteur.... ».

« Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites. Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Les piliers de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une rénovation à l'identique, il n'existe pas de contrainte de hauteur. »

Article 10 UC. Clôtures. Nouvelles rédactions :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser « :-1,80 m en limite des voies et emprises publiques au pied du mur mesuré au niveau de l'espace public. »

« Dans le cas où une couvertine serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Hors zones inondables du PPRI, les clôtures seront constituées en limite des voies et emprises publiques ... « soit d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ».

Dans les secteurs classés en zones Ru et Bu par le PPRI , sont seules autorisées les clôtures constituées : En limite des voies et emprises publiques : « d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum .....»

Sur les limites correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N) les clôtures seront obligatoirement constituées soit d'un grillage rigide à mailles large d'une hauteur « de 1,80 m maximum en limites des voies et emprises publiques. »

Article 10 Up. En Up1 Clôtures Ajout : « Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

En zone Up2. Clôtures Ajout : « Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Article 10 UI. Clôtures. Hors zone de précaution Rp au PPRI Ajout : « Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Article 10 Ue. Ajout : « Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Article 10 AU Clôtures. Ajout : « Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Article 10 AUI. Clôtures Ajout : « Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Article 10 A. Clôtures Ajout : « Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Article 10 N. Clôtures Ajout : « Dans le cas où une couverture serait positionnée en sommet de clôture, celle-ci-ci doit être lisse, sans matériaux saillant, coupant ou dangereux. Le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou être recouvert de tuiles dites canal. »

Objet : Adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment.

Article 5 UC. Cas particuliers Ajout : « Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises. »

Article 6 UC. . Cas particuliers Ajout : « Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises. »

Article 5 UA. Cas particuliers Ajout : « Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises. .

Article 6 UA. Cas particuliers Ajout : « Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises. .

Article 5 UI. Cas particuliers Ajout : « Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises. .

Article 6 UI. Cas particuliers Ajout : « Equipements publics ou d'intérêt collectif : des implantations libres sont admises. .

Objet : Modifier la règle relative aux extensions sur la zone UC22

Article 1 UC22. Sont interdits en secteur UC22 : Suppression : « Toute nouvelle construction » .

Article 2 UC22. Ajout : « Sont autorisées sous conditions en secteur UC22 : les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

**Objet** Sur toutes les zones, augmenter la production de logements sociaux par l'instauration de clauses de mixité sociale plus appropriées.

Article 2 UC. Ajout : « Toute opération autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 16 % au moins de logements locatifs sociaux (1 pour 6) et 15 % au moins de logements en accession abordable. »

Article 2 AU. En secteur AU 2 : Suppression de « de 12 ou plus de 12 logements »

**Objet** : Modification des règles d'emprises au sol et d'espace libre de pleine terre sur le secteur de la zone UC le plus lâche

Article 12 UC. Suppression « 30 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre »

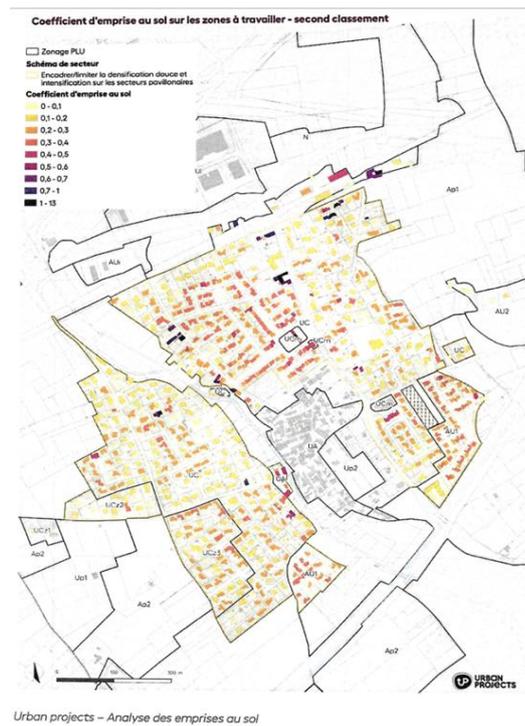
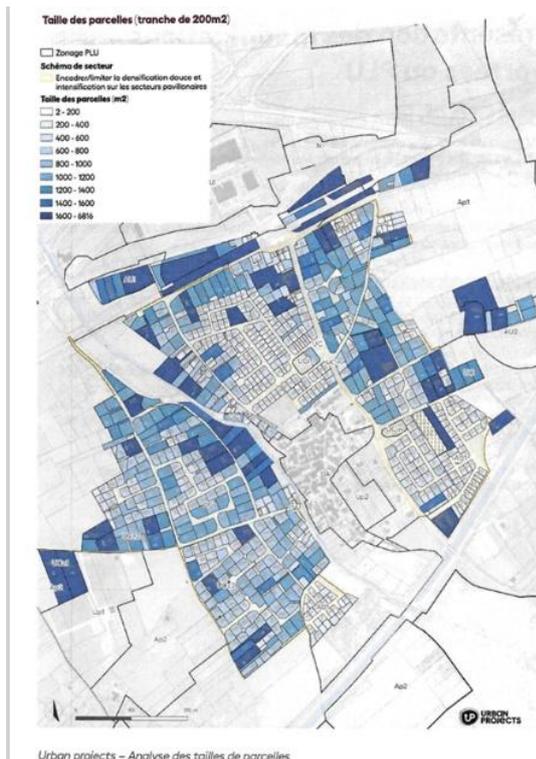
Ajout « Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte) :

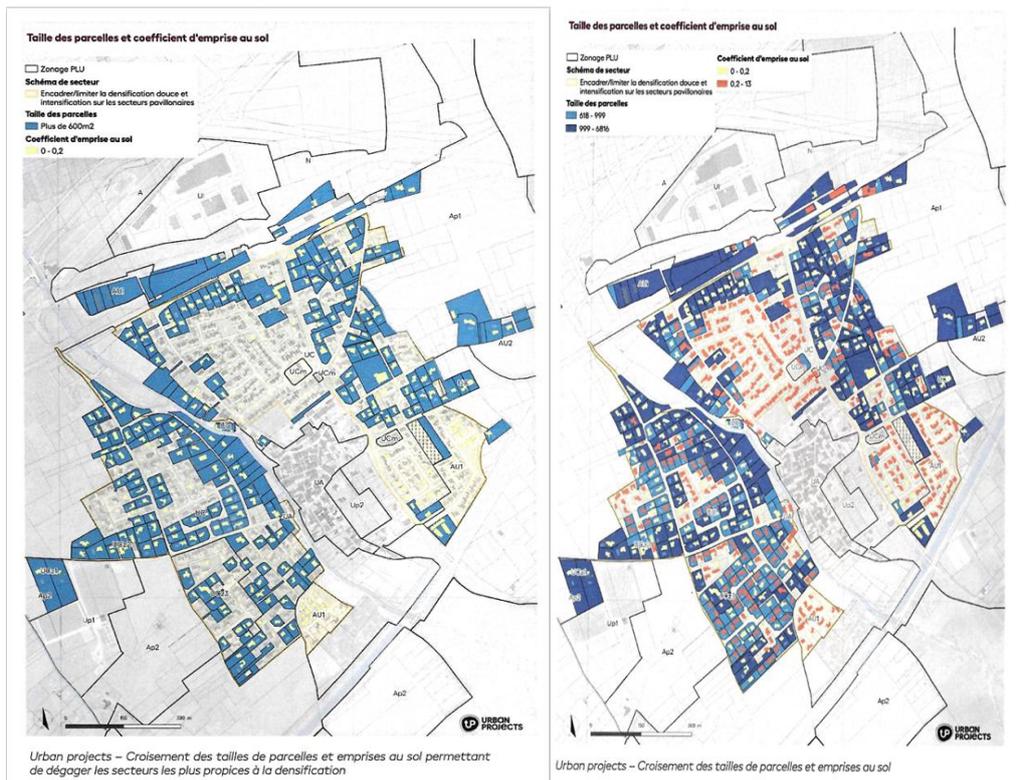
-30 % au moins de la surface des unités foncières jusqu'à 300 m<sup>2</sup>

-35 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 301 et 500 m<sup>2</sup>

-40 % au moins de la surface des unités foncières comprises entre 501 et 1000 m<sup>2</sup>

-45 % au moins de la surface des unités foncières de plus de 1001 m<sup>2</sup>.





**Objet :** Modification des règles d’emprises au sol et d’espace libre de pleine terre sur toutes les zones

Article 12 UA. Nouvelle rédaction « Doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés (pleine terre non recouverte) »

Article 12 UI. Nouvelle rédaction « 10 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre non recouverte et plantés »»

Article 12 AUI Nouvelle rédaction « 10 % au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en pleine terre non recouverte et plantés »»

**Objet :** Instauration de l’obligation de planter des haies en multi-essence et inscription d’une palette végétale au sein du règlement.

Article 12 UC. Les haies monospécifiques sont interdites. Ajout « Les haies doivent être multi-essence avec l’obligation de planter au minimum trois essences répertoriées au sein de la plaquette du CAUE jointe en annexe au rapport de présentation. »

**Objet :** Règles de stationnement en imposant 2 places de stationnement par logement (hors LLS) sur la parcelle « hors garage »

Article 11 UC. Il est exigé « Pour les constructions à destination d’habitation : au moins 2 places de stationnement par logement « hors garage ».

**Objet :** Autoriser le logement en zone UP2

Caractère de la zone UP

Le secteur Up2 de la zone Up à vocation d’équipement s culturels et sociaux culturels , petite enfance, périscolaires et de loisirs. Ajout « Ce secteur accueillera également une résidence intergénérationnelle,

projet porté par la commune ».et Ajout « : La zone Up est dans le PDA de l'Eglise Sainte-Agathe. monument inscrit. Au sein du PDA, le règles définies sont applicables sous réserve de l'avis de l'ABF. »

Article 1 UP2. Sont interdits en secteur Up2 : Les constructions à destination d'activités industrielles ....d'hébergement hôtelier. Suppression « d'habitation »

Article 2 Up2. Sont autorisés sous conditions en zone Up2 : Ajout « Les constructions à destination d'habitation et d'hébergement ».



#### 4.4 Modification des annexes

Objet : Compléter le dossier des annexes avec l'intégration de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2.

Objet : Compléter le dossier des annexes avec l'intégration de l'arrêté « nitrates », de la servitude réseau ferré et de l'arrêté préfectoral relatif au captage Bouisset 2.(en remplacement de l'arrêté de 2003)

En conclusion, l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions , le dossier complet répondant aux exigences réglementaires était à disposition permanente du public en mairie et sur site dématérialisé pendant 33 jours consécutifs.

La mairie prend note des quatre observations particulières émises par des administrés. Ces observations qui ne peuvent être traitées au sein de la présente modification feront l'objet d'échanges ultérieurs directs entre mairie et administrés.

Les avis PPA sont rapportés, et les engagements de modification pris par la commune listés. L'ensemble des corrections apportées au dossier de modification post enquête publique par la commune sont présentées.

Sur la recommandation du commissaire-enquêteur, la commune prendra en compte l'observation n°3 exprimée par RTE au cours de l'enquête et procédera aux compléments demandés.

## CHAPITRE III AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### 1-Considérations générales

#### Préambule

Le 3 juillet 2019, le Conseil municipal a approuvé la première révision générale du PLU dont l'objectif était de remplacer le POS en PLU.

La mairie de VALERGUES envisage aujourd'hui d'adapter son PLU pour faire face à des problématiques actuelles telles que les nombreuses divisions parcellaires qui ont parfois entraîné le développement de formes urbaines plutôt subies que choisies.

Une première étude urbaine a permis de conclure à la nécessité de lancer une procédure de modification de PLU avec les objectifs suivants :

- Préserver l'identité villageoise
- Encadrer la densification : limiter la densification douce et l'intensification, dissuader la densification forte encourager la densification par surélévation
- Lutter contre les îlots de chaleur urbain
- Limiter l'imperméabilisation des sols et le risque d'inondation
- Préserver la biodiversité et la qualité paysagère de la commune.

Les dispositions du règlement écrit et graphique traduiront ces objectifs.

#### 1-1 Le contexte du projet

##### Le PLU de VALERGUES

\*Des procédures d'évolution du PLU.

\*\* Par délibération le 23 mai 2008 le remplacement du POS de VALERGUES en PLU est acté. La commune de VALERGUES est dotée d'un PLU par délibération du conseil municipal approuvé le 03 juillet 2019.

\*\* Par délibération en date du 06 novembre 2024, au regard de l'avis conforme de la MRAe considérant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale « plan », le Conseil municipal poursuit la procédure de modification de droit commun du PLU.

Le PLU n'a connu aucune évolution depuis son approbation.

##### \*\* Procédure de modification

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification pour :

- Modifier le règlement
- Modifier les orientations d'aménagement et de programmation
- Modifier le programme d'orientations

De plus cette modification :

- Ne change pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables
- Ne réduit pas un espace classé boisé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification a été retenue.

**\*\* Déroulement de la procédure.**

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme articles L.153-36 à L 153-48.

La commune de VALERGUES assure la maîtrise d'ouvrage de la présente procédure.

L'enquête s'est déroulée en accord avec les dispositions réglementaires en vigueur.

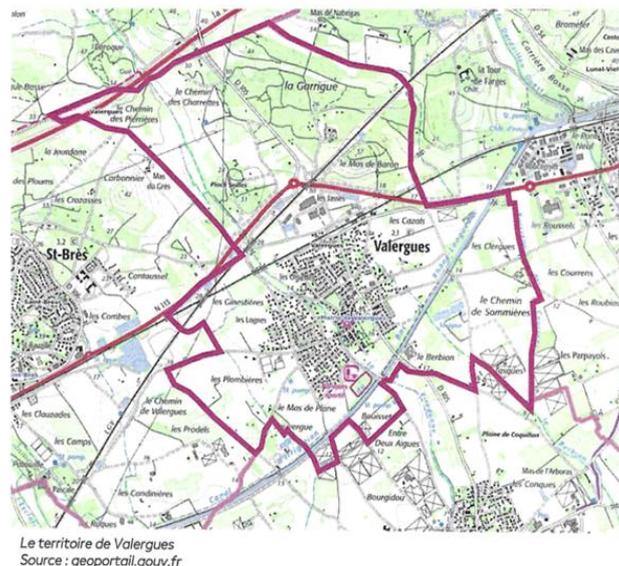
Le contexte territorial de VALERGUES.

Le contexte géographique.

La commune de VALERGUES d'une population de 2107 habitants en 2021 est membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (8 communes, population totale 45400 habitants) et du Syndicat Mixte du Bassin de l'Or.

VALERGUES est une commune rurale qui se positionne à proximité de LUNEL, NÎMES & MONTPELLIER. La population active de VALERGUES est presque exclusivement dépendante des emplois de ces centralités.

La proximité de l'A9 avec VALERGUES (échangeur de BAILLARGUES à 8 km) axe routier majeur du département de l'Hérault renforce liens et échanges entre VALERGUES et des polarités plus éloignées, sans dépendance marquée.



La desserte de VALERGUES est assurée principalement depuis l'A9 & l'A709, et la RN 113 au nord de la commune.

La RN 113 permet à VALERGUES de rejoindre rapidement BAILLARGUES qui agit comme une petite centralité urbaine structurante avec commerces, services et équipements, et de rejoindre SAINT -BRES, LUNEL-VIEL et LUNEL.

Au nord, la commune est bordée par la voie ferrée et par la gare de VALERGUES-LANSARGUES qui accueille plusieurs TER par jour à destination de MONTPELLIER et NÎMES.

Au sud, la commune est bordée par le canal d'irrigation du Bas Rhône-Languedoc qui est un élément structurant et paysager important.

Le contexte démographique

Le taux de croissance annuel moyen a atteint son maximum entre 1990 et 1999 à +7,1 % (1740 habitants) et son minimum entre 2010 à 2015 à +0,3%. Léger déclin lors de deux dernières périodes intercensitaires. Le solde naturel a toujours eu une dynamique positive depuis 1968.

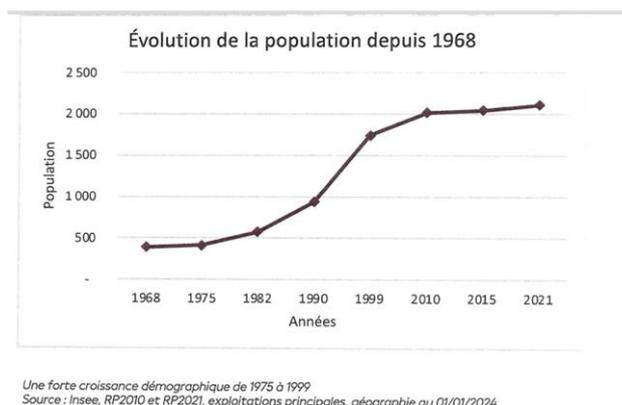
L'apport migratoire permet de conforter l'accroissement démographique, excepté entre 2010 et 2015 où il est négatif pour la première fois depuis 1968 (-0,5%).

Les soldes naturels et migratoires ont un écart qui tend à se réduire, notamment sur la dernière décennie phénomène lié à une sédentarisation des nouveaux ménages couplée à l'arrivée d'enfants.

En 2021 à VALERGUES, la taille par ménage est de 2,43 personnes en moyenne, donnée assez élevée néanmoins en constante baisse.

Densité de population importante : 405 habitants /km<sup>2</sup>.

La production de logements est aussi dynamique que l'apport de population. En 2021 le parc total comprend 909 logements. Par rapport à 1968, l'accroissement du parc est très important avec une augmentation par 7,5.



Du fait du desserrement des ménages jusqu'en 1982 et en baisse depuis 1968, en deux décennies la taille moyenne est passée de 3,61 à 3,02. Les changements sociétaux sont à l'origine de ce phénomène. Le parc de logements est majoritairement composé de résidences principales, et résidences secondaires 1,1 %. Les logements vacants 3,6 % en légère augmentation depuis 2010.

Le parc est peu diversifié, composé principalement de maisons (86,5 %). Entre 2015 et 2021, 28 appartements ont été érigés contre 37 maisons individuelles.

Les logements sont généralement de grande taille : en moyenne 2,9 pièces pour les appartements, 4,6 pièces pour les maisons. Ce nombre de pièces est cohérent avec la taille moyenne des ménages en 2021.

#### Le contexte supra communal

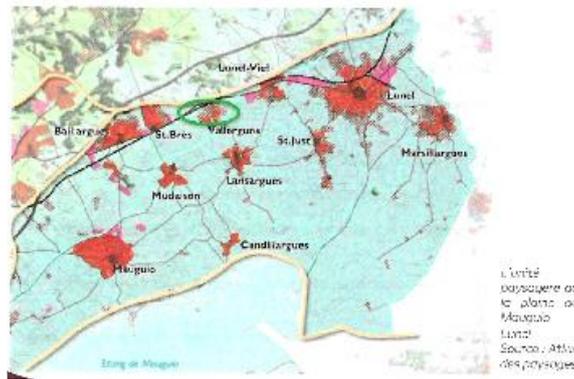
VALERGUES s'inscrit dans le périmètre du SDAGE RMC et du SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens avec lesquels le PLU doit être établi dans un rapport de compatibilité. Un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) sur le bassin versant Lez-Mosson-Etangs palavasiens est également approuvé. Le PLU a une bonne prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau dans la commune, celui-ci est compatible avec les documents cadres

La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a élaboré son Projet de territoire en juin 2023, son Programme Local de l'Habitat 2024-2029 a été approuvé en juin 2024 ainsi que son PCAET 2019-2025 et son projet alimentaire territorial. Le PLU doit être compatible avec ces deux documents cadres de rang supérieur.

De plus la Communauté d'Agglomération a en charge l'élaboration et le suivi du SCOT. SCOT arrêté le 11 juillet 2018 et approuvé le 15 juin 2019. Une première modification, actuellement en cours, a été approuvé juin 2024.

#### Le contexte paysager.

La commune est située à la jonction de deux unités paysagères distinctes : la plaine de LUNEL MAUGUIO au sud et les garrigues et collines en rive droite du Vidourle au nord.

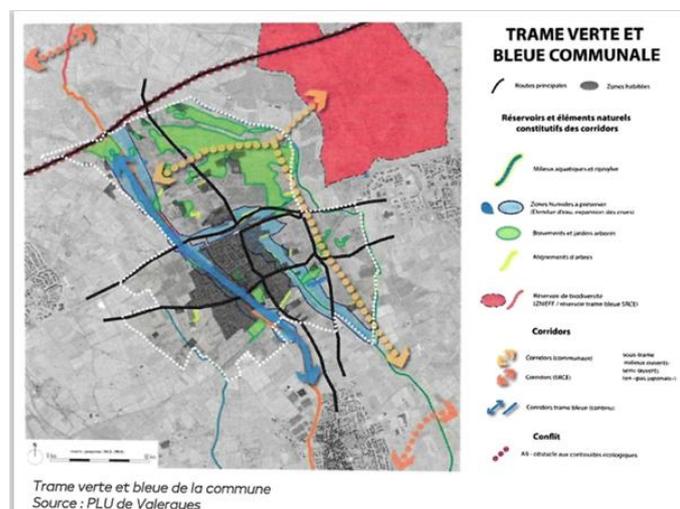


## Le contexte environnemental

### Les contraintes écologiques réglementaires

La commune n'est pas concernée par des zones d'inventaire patrimonial : aucunes ZNIEFF, zone humide, ZICO et Natura 2000 ne sont recensées sur la commune.

- La Trame Verte et Bleue à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique recense deux corridors écologiques traversant la commune :
- Un corridor écologique ouest-est, entre la Viredonne et la ZNIEFF du Mas des Caves à l'est venant prendre appui sur les boisements nord de la commune
- Un corridor écologique nord sud entre ces mêmes boisements nord et le ruisseau du Berbian au sud de la commune ; ce corridor est aujourd'hui fortement acté par le passage de la LGV.

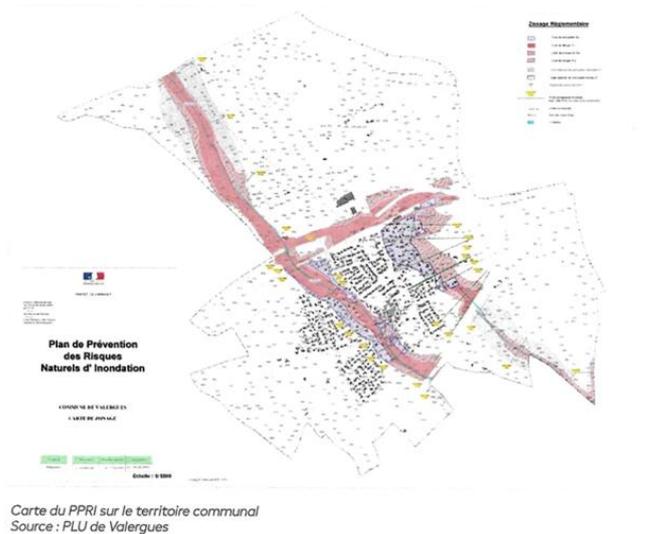


### Les risques naturels et technologiques.

La commune est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

- Le risque inondation : la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 26 août 2010 et par le programme d'actions de prévention des inondations du bassin de l'Or ainsi que par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'étang de l'Or établi en 2007 et par le Plan de Sauvegarde 2016. La communauté d'agglomération a également établi son Schéma Directeur -et zonage- d'Assainissement Pluvial.

- Le risque incendie-feux de forêt : la commune est concernée par un aléa moyen à fort sur les secteurs boisés en limite du nord-est. Plusieurs secteurs sont soumis aux obligations légales de débroussaillage.
- Le risque sismique : la commune est classée en zone sismique faible (zone2).
- Le risque retrait-gonflement des argiles : la commune est majoritairement classée en aléa faible excepté au nord où elle est classée en aléa moyen.
- Le risque de tempête : l'ensemble du territoire français est exposé au risque tempête.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses : la commune est concernée par ce risque au regard de la traversée du territoire communal par plusieurs axes majeurs : la RN 113, la ligne SNCF et LGV, la canalisation de transport de gaz au nord.



- Le risque d'exposition au plomb : l'ensemble du département de l'Hérault est classé zone à risque d'exposition au plomb.

#### Les nuisances

La commune est concernée par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre :

- L'A 9 en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- L'9b en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- La RN 113 en catégorie 2 et 3 selon les sections (largeur de 250 m du secteur de bruit ou de 100 m)
- La ligne SNCF Nîmes/Narbonne en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)
- La ligne LGV Contournement Nîmes-Montpellier en catégorie 1 (largeur de 300 m du secteur de bruit)

1-2 Le dossier de modification du PLU. Contenu du dossier de modification du PLU.

\*Composition du dossier de modification post-enquête publique.

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- Une notice explicative : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée, et sera une annexe complétive du rapport de la modification du PLU en vigueur,
- Cette notice répond aux obligations de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement : les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête publique (modifications apportées au PLU), les caractéristiques des modifications apportées au plan (PLU) et les raisons pour lesquelles d'un point de vue de l'environnement les règles du PLU ont été retenues,

- Un plan de zonage/règlement graphique : approuvé le 03 juillet 2019 par la révision du PLU, et modifié au regard du présent dossier,
- Un règlement écrit : approuvé le 03 juillet 2019 par la révision du PLU, et modifié au regard du sujet soulevé par le présent dossier,
- Certaines annexes complétées.
- Les autres pièces du PLU demeurant inchangées : le rapport de présentation du PADD, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les autres différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R.151-51 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

**\*Caractéristiques de la modification**

**\*\*Objet de la modification du PLU.**

La présente modification poursuit les objectifs suivants :

- Traduire réglementairement l'étude urbaine menée en amont par des changements et ajouts dans le règlement écrit (détaillés dans la partie suivante)
- Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise au mieux la volonté actuelle de la collectivité

**\*\*Justification de la procédure de modification du PLU.**

Le projet de modification du PLU respecte les conditions précisées ci-dessus dans la notice :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Elle ne réduit pas un espace classé boisé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels,
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

Le projet de modification porte sur le règlement écrit et graphique du PLU afin de le faire évoluer en cohérence avec l'étude urbaine menée en amont, et les choix faits par la collectivité qui en découlent. Par ailleurs, le projet de modification du PLU n'induit aucun changement dans les autres pièces du PLU.

**\*Présentation des modifications apportées au PLU**

**\*\*Adaptation du plan de zonage.**

L'emplacement réservé n°21 dont la destination était « équipement public à vocation socio-culturelle et de loisirs » va être supprimé.

Deux plans illustrent le zonage de cette zone Up2 avant modification et après modification.

Justification des adaptations de zonage.

La commune est actuellement propriétaire de cet emplacement réservé. Sur cette parcelle la commune porte un projet de résidence intergénérationnelle. L'ER à destination d'un équipement public à vocation socio-culturelle ne correspond donc pas à un tel projet.

**\*\*Instauration de protection sur le patrimoine végétal**

La commune souhaite instaurer des protections, au titre des éléments paysagers remarquables, afin d'améliorer la préservation du patrimoine végétal sur son territoire.

Justification des adaptations de zonage et raisons pour lesquelles la règle a été retenue.

Des arbres remarquables émergent lorsqu'on circule dans la commune depuis le domaine public. Ils participent à la qualité du paysage urbain, à la biodiversité et à la gestion des îlots de fraîcheur. La commune veut inverser la tendance marquée à l'abattage d'arbres dans les parcelles privées.

**\*\*Modification du règlement écrit.**

Les modifications portent sur les points suivants :

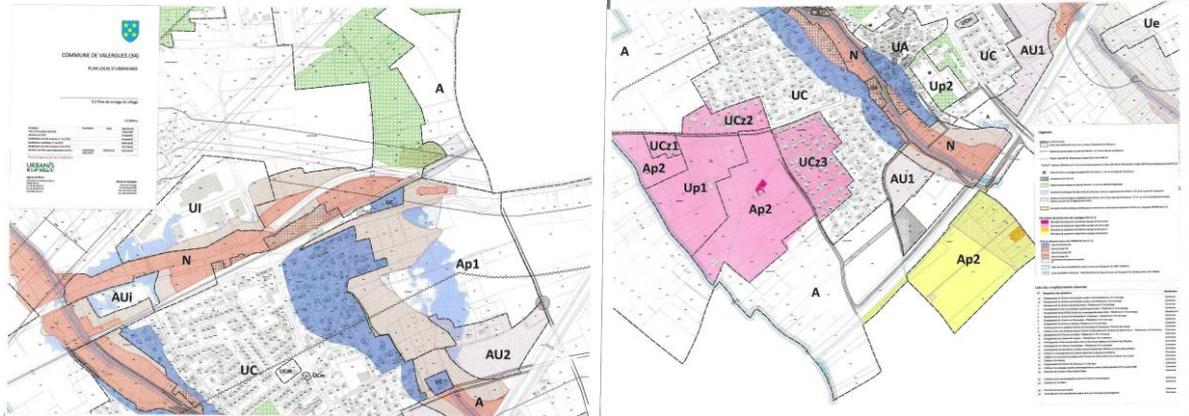
- Interdiction des antennes relais et pylônes de télécommunications, sur les zones Ue et N.(Articles 1).
- Interdiction de tous dépôts temporaires ou permanent de déchets et gravats en zones N et A (Articles 1)
- Modification des conditions d'Autorisation de l'installation des panneaux solaires sur toiture en zone UA. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (Article 10 UA) et Confirmation des obligations en matière de performance énergétiques et environnementales (Article 13 UA)
- Modification de la Règle d'implantation des panneaux photovoltaïques en sur-toiture sur plusieurs zones.: Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (Articles 10 UC, 10 UA et 10 Up ( Up1 & Up2)
- Ajout des règles applicables dans les parties incluses dans le PDA de l'Eglise-Saint-Agathe sous réserve de l'avis conforme de l'ABF en propos introductif des zones UA, UC, UP et N. Ajout : « Le secteur Up2 accueillera également une résidence intergénérationnelle projet porté par la commune ».
- En zone A le logement de l'exploitant est réglementé à un seul logement par exploitation dont la présence est permanente et rapprochée.(Article 2 A).
- Augmentation de la hauteur des clôtures de 1,6 à 1,8 m , et Réécriture de la règle pour les hauteurs et couverture de portail et piliers en zones UA et UC.(Articles 10 UA, 10 UC, 10 Up (Up1 et Up2), 10 UI, 10 Ue, 10 AU, 10 AUI, 10 A, et N).
- Adaptation du règlement pour les équipements publics, à savoir libérer les règles constructives en matière d'implantation et de recul notamment. (Articles 5 UC, 6 UC, 5 UA, 6 UA, 5 UI, et 6 UI ).
- Modification de la règle relative aux extensions sur la zone UCZ2. Suppression dans l'Article 1 UCZ2 :«Toute nouvelle construction » et Ajout à l'Article 2 UCZ2: « Sont autorisés sous conditions en secteur UCZ2 : Les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement dans la limite de 30 m2 de surface de plancher».
- Augmentation sur toutes les zones, de la production de logements sociaux par l'instauration de clauses de mixité sociale plus appropriées (Articles 2 UC et 2 AU (secteur AU2).
- Modification des règles d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre sur le secteur de la zone UC le plus lâche.(Articles 12 UC, 12 UA, 12 UI et 12 AUI). Ajout de cartes illustrant taille des parcelles et coefficient d'emprise au sol.
- Instauration de l'obligation de planter des haies en multi-essence et inscription d'une palette végétale au sein du règlement (Article 12 UC).
- Instauration de règles de stationnement imposant 2 places de stationnement par logement (hors LLS) sur la parcelle « hors garage » (Article 11 UC).
- Autorisation de logement en zone UP2.Caractère de la zone UP : il est précisé que ce secteur accueillera notamment une résidence intergénérationnelle, et rappelé que dans le PDA de l'Eglise Saint-Agathe les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l' ABF. Conditions d'occupation et d'utilisation du sol précisées (Articles 1 et 2 UP2). Carte de la zone d'implantation à privilégier sur la parcelle A1733.
- Suppression de la possibilité de réaliser des hébergements touristiques en zone agricole (Zone A).
- Intégration des dispositions listées dans l'observation n°3 de la contribution de RTE concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité traversant les zones A et N du territoire de la commune.

\*\*Mise à jour des annexes.

-Intégration de l'Arrêté préfectoral n°DDTM34-2024-12-15461 du 24 décembre 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de l'Hérault.

-Intégration de l'arrêté préfectoral n°21-325 en date du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le Bassin Rhône-Méditerranée

\*\*Un plan de zonage mis à jour et corrigé au regard des modifications à apporter au dossier post-enquête publique (maintien de la zone AU1 et non sectorisation de la zone UC).



## 2 Avis sur la forme

### 2.1 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Par courrier en date du 22/11/2024, le Maire de VALERGUES a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALERGUES.

Ayant déclaré sur l'honneur n'avoir aucun lien ni intérêt avec la commune de VALERGUES, Mr Jean Pierre RABAT a été désigné commissaire-enquêteur par décision n° E24000146/34 en date du 03/12/2024 de la magistrate-déléguée du Tribunal Administratif de MONTPELLIER pour procéder à l'enquête publique susvisée.

### 2.2 Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique

\*Réunion en mairie de VALERGUES le jeudi 19 décembre 2024

Objet de la réunion : organisation de l'enquête. Les participants :

- Mr Gérard LIGORA Maire
- Mme Véronique MARTIN Secrétaire générale
- Mme Julie ESCALA Responsable Service Urbanisme
- Remise du dossier d'enquête au commissaire-enquêteur
- Préparer les modalités d'organisation de l'enquête
- Contact téléphonique avec le Bureau d'études. URBAN PROJECTS Mr Florian JURADO.

La mairie de VALERGUES est l'autorité organisatrice de l'enquête. La procédure d'enquête publique se déroulera du Lundi 24 février au Vendredi 28 mars 2025 sur la commune de VALERGUES pour une durée de 33 jours.

\*Par Arrêté n° 2025/01/08 en date du 13/01/2025 Monsieur le Maire de VALERGUES a organisé l'enquête publique relative sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VALERGUES pour une durée de 33 jours du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12h00.

\*Réunion en mairie de VALERGUES 12 février 2025

Objet de la réunion : répondre aux questions posées par la DDTM dans son courrier en date du 16 janvier 2025. Les participants :

- Mr Gérard LIGORA, Maire
- Mme Julie ESCALA, Responsable Service Urbanisme
- Mr Florian JURADO, URBAN PROJECTS
- Mr Fabrice CLASTRE Service Territoire et Urbanisme, DDTM 34
- Mme Amandine PLANTE, Chargée d'études Planification, DDTM 34
- Mr Jean Pierre RABAT Commissaire-Enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage aux commentaires de la DDTM est présenté ci-dessous

**\*Création de sous-zonages UC**

-La DDTM 34 souligne que la création de 3 sous-zonages UC (objet de la modification) se justifie par des configurations urbaines et des capacités de densifications distinctes qui à ce jour ne trouvent pas de traduction dans le règlement écrit.

-La commune propose de supprimer les sous-secteurs et de revenir à l'état initial de la zone UC. Au départ il était prévu de faire varier les règles en fonction des secteurs. Au final le choix de catégoriser en fonction de la taille du terrain et de façon indifférenciée sur toute la zone UC a été retenue par la commune.

Le sous-zonage n'a pas été supprimé, chose à réaliser pour rendre plus cohérent le document d'urbanisme.

**\*Les secteurs définis en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme**

-La DDTM 34 informe que les secteurs imposant un pourcentage de logements sociaux définis en application de l'article L.151-15 ont été supprimé .

-La commune : le secteur imposant la mixité sociale réapparaîtra sur les documents

**\*Le projet de résidence intergénérationnelle**

-La DDTM 34 précise qu'en vue de la réalisation de ce projet la présente procédure de modification prévoit d'autoriser la destination « habitation » en zone UP2, zone destinée aux « équipements culturels et socioculturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs ». Elle précise qu'il s'agit de rendre cohérent les vocations des zones avec les projets et que le projet devrait être intégré à la zone UC et non UP2.

-La commune maintient le projet en zone UP2. La vocation de la zone sera précisée, avec une mention du projet au sein du « caractère de la zone ».

-La DDTM 34 informe de la présence de l'emplacement réservé n°21 dont la destination ne correspond pas avec ce projet qui donc ne pourra être réalisé sans modification ou suppression de cet emplacement réservé.

-La commune précise qu'elle est actuellement propriétaire de cet emplacement réservé qui sera donc supprimé. La justification de la levée de cet ER est à préciser au sein du dossier du PLU : projet relatif à l'action sociale de la commune.

**\*Usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA**

-La DDTM 34 fait part des conditions supplémentaires à ajouter au règlement concernant l'usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA s'appuyant sur le Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projet.

-La commune s'engage à ajouter les conditions issues du Guide pour réglementer au mieux l'usage des panneaux photovoltaïques en zone UA, ainsi que les demandes de l'ABF.

La commune souhaite également profiter de ce changement pour modifier la règle d'implantation en sur-toiture sur l'ensemble des zones (ne plus imposer que les panneaux soient intégrés directement dans la toiture).

**\*La mise à jour des annexes**

-La DDTM 34 informe que le projet d'arrêté portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de l'Hérault doit être remplacé par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2024-12-15461 du 24 décembre 2024.

-La commune s'engage à faire cette modification.

**\*Le règlement écrit**

- La DDTM 34 souligne que l'ajout de la mention « au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF » de la zone UA pourrait également être inséré au sein des zones UC3, UP2 et N qui sont également impactées par le PDA.
  - La commune s'engage à faire cette modification : la notion sera ajoutée à toutes les zones du PLU.
  - La DDTM 34 précise que la règle ajoutée concernant les couvertines au sommet des clôtures pourrait être complétée par « le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou recouvert de tuiles dites canal ».
  - La commune s'engage à ajouter ces éléments en tant que recommandation, tel que le propose la DDTM 34.
  - La DDTM 34 informe qu'il y a une erreur dans la notice de présentation relative à l'objet de la modification qui concerne « l'interdiction des antennes relais des centrales solaires au sol et éoliennes sur toutes les zones ». Cette interdiction porte uniquement sur les antennes relais et en zones Ue et N.
  - La commune s'engage à faire cette correction sur toutes les zones.
  - La DDTM 34 mentionne le fait que le règlement des zones UA et UC est modifié en ajoutant « les équipements publics ou d'intérêt collectif » à l'article 2 alors que ces éléments-là ne sont pas interdits à l'article 1.
  - La commune corrigera le règlement pour plus de clarté.
  - La DDTM 34 informe vis-à-vis du risque à ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en UA,UC,UI.
  - La commune est consciente du risque jugée dans ce cas proche de zéro. Elle souhaite donc laisser tel quel et ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cela facilitera l'action publique communale.
  - La DDTM 34 alerte sur le fait que le règlement modifié impose 2 places de stationnement « hors garage » par logement créé en zone UA et que cette modification peut induire le blocage de création de logements dans le centre.
  - La commune prend note de la remarque. La commune souhaite en effet plutôt restreindre le stationnement en zone UC. Ainsi la règle initiale sera conservée en zone UA et modifiée en zone UC. Il s'agit d'une coquille dans la traduction réglementaire qui sera modifiée.
  - La DDTM 34 ajoute que l'article relatif aux constructions et occupations autorisées en zone A pourrait être complété par un critère complémentaire pour le logement de l'exploitation en indiquant que la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
  - Cette proposition va dans le sens de la restriction, ce qui est recherché par la commune. La commune s'engage donc à faire cette modification.
  - La DDTM 34 informe que le règlement de la zone A autorise actuellement des activités complémentaires à l'activité agricole sous certaines conditions. Or en application de l'article L.151-11 du CU, les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, être identifiés au règlement graphique et les futures destinations possibles doivent être précisées. Il convient donc d'identifier ces bâtiments au règlement graphique et de compléter le règlement écrit pour faire mention de cette identification sur la zonages.
  - Pour la commune, ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune en prend note pour une prochaine modification.
- Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les gîtes sera supprimée.
- La DDTM 34 précise que les hébergements touristiques en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation ne peuvent s'entendre que lorsque l'activité principale engendre la présence de clients sur l'exploitation et la réalisation de 3 gîtes ne peut être autorisée que par des autorisations

progressives dans le respect du caractère secondaire du revenu de l'activité. Il semblerait opportun de compléter le règlement dans ce sens.

-Ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune en prend note pour une prochaine procédure.

Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les hébergements touristiques sera supprimée

\*Courrier en date du 14/02/2025 de Mr Gérard LIGORA maire de VALERGUES à Mr Jean Pierre RABAT Commissaire-Enquêteur.

Dans ce courrier le maire aborde 2 sujets :

-Le premier relatif à des adaptations envisagées par la commune sur le dossier PLU notifié et soumis à l'enquête publique en cours.

-Le second est relatif aux réponses apportées à l'avis de la DDTM 34 et aux modifications engendrées post enquête .

Partie 1 : Modifications à la demande la mairie.

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU , la commune avait jugé pertinent d'intégrer la ZAC SAINTE-AGATHE (classée en AU1 au sein du PLU en vigueur) dans la zone UC, intention motivée par le fait que la ZAC est aménagée et bâtie.

Il a donc été demandé au Bureau d'études de supprimer la zone AU1 sur ce secteur, de le classer en zone UC et de supprimer l'OAP qui couvrait le secteur.

Or il est constaté que ce reclassement ne se fait pas à droit constant. En effet les dispositions de la zone UC sont différentes de celles de la zone AU1, notamment en matière de prescriptions architecturales et paysagères (typologie des clôtures et pentes des toitures).

Ces évolutions risquent de porter atteinte à la cohérence d'ensemble du quartier.

Ainsi la commune souhaite ne pas mettre en œuvre cette adaptation de la zone AU1 en UC. A ce stade de la procédure, cette correction ne remet pas en cause le travail engagé pour deux raisons : le droit applicable pour les propriétaires de la zone AU1 restera inchangé, constant par rapport aux règles actuelles ; ce sujet ne faisait pas partie des objectifs principaux inscrits dans la demande de cas par cas transmise à la MRAe.

Cette correction permettra de également de rectifier une « coquille » présente dans le dossier des OAP. En effet, l'OAP relative à la ZAC, inscrite en zone AU1, avait été supprimée, mais le dossier écrit mentionnait toujours « 3 OAP ». Ainsi au sein du dossier, l'OAP sera réintégrée (non supprimée par rapport au dossier en vigueur) et l'erreur d'écriture disparaîtra.

En complément du sujet de la zone AU1, la mairie souhaite améliorer la rédaction réglementaire relative à l'intégration des panneaux solaires en toiture qui actuellement est préjudiciables aux administrés :

« Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement à la construction , en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture à condition :

-s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile ».

Nous souhaitons faire évoluer la règle pour permettre d'autoriser les panneaux en surimposition de la toiture (comme le précise d'ailleurs l'ABF au sein de l'avis de la DDTM 34 sur le sujet des panneaux solaires en zone UA).

Partie 2 : Modifications au regard de l'avis de la DDTM 34.

Les observations de la DDTM 34 nécessitent de suivre leurs avis et d'apporter des corrections mineures au dossier du PLU, à la suite de l'enquête publique.

En complément de ce courrier est transmis un mémoire explicatif sur les réponses apportées par la commune à ces observations.

## 2.3 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête se compose des pièces administratives suivantes :

### ARRETE +AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MRAe Occitanie + NOTICE EXPLICATIVE

Avis émis le 2 octobre 2024

### PIECES MODIFIEES

#### 1 Rapport de présentation

-Pièce n°1 : Modification du PLU

Pièce n°1.1 - Note explicative et de présentation-

Valant annexe au rapport de présentation

Valant note de présentation au titre de l'article R 123-8 du code de l'environnement

Pièce n°1.2 : Notice de classement en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Dossier de notification aux PPA

#### 2 Règlement

Pièce changée au sein de la modification

Pièce n°5 : Règlement

Pièce 5.1 : Règlement graphique

Pièce 5.1.1 : Plan de zonage de la commune

Plan de zonage de la commune Echelle 1/2000

Plan de zonage de la commune Echelle 1/4500

#### 3 Annexes :

Annexes au rapport de présentation

Pièce changée au sein de la modification

6.1.1 -Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Pièce changée au sein de la modification

#### 4-Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce changée au sein de la modification

### PIECES NON MODIFIEES

1-Pièces de procédure

2-Rapport de présentation

3-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

4- Annexes

2 6.2-Annexe sanitaire

3 6.3-Annexe infrastructures sonores

4 6.4-Obligations légales de débroussaillage

5 6.1.2 Plan des Servitudes d'Utilité Publique

6 6.1.3-Plan de Prévention du Risque Inondation

### PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- 1-Courriers PPA+ Avis
- 2-Mémoire Avis DDTM34

Courrier en date du 14/02/2025 de Mr Gérard LIGORA maire de VALERGUES à Mr Jean Pierre RABAT Commissaire-Enquêteur.

## 2.4 Déroulement de l'enquête

### 2.4 1 Organisation de l'enquête

\*La mairie de VALERGUES est l'autorité organisatrice de l'enquête.

Par Arrêté n° 2025/01/08 en date du 13/01.2025 Monsieur le Maire de VALERGUES a organisé l'enquête publique relative sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VALERGUES pour une durée de 33 jours du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12h00.

\*Le dossier de l'enquête comprenant l'ensemble des pièces administratives et réglementaires présentées ci-dessus est déposé et consultable du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12 h00.

\*\*En mairie de VALERGUES, siège de l'enquête aux jours et heures suivants :

- Lundi, Mardi, Jeudi de 9h00/12h00-14h00/17 h00
- Mercredi 16h00/20h00
- Vendredi 28 mars 2025 9h00/12h00 (Ouverture exceptionnelle).

\*\*Sur le registre dématérialisé du site internet :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5917>

Ainsi qu'à l'adresse mail directement rattaché au site :

[enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

\*Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations durant l'enquête du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12 h00.

\*\*Sur le registre d'enquête déposé en mairie de VALERGUES aux horaires susvisés.

\*\*Après du commissaire-enquêteur qui recevra les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie de VALERGUES aux jours et horaires suivants :

PERMANENCES	HORAIRES
MERCREDI 26 FEVRIER 2025	De 16 h00 à 19 h00
MARDI 11 MARS 2025	De 14 h 00 à 17 h00
MERCREDI 26 MARS 2025	De 16h00 à 19 h00

\*\*Par courrier adressé au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Mr RABAT Jean Pierre Commissaire-enquêteur  
Enquête publique Modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES  
Mairie de VALERGUES Place de l'Horloge 34130 VALERGUES.

\*\*Sur le registre dématérialisé

Les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du site dématérialisé ont été précisées. En effet le site dématérialisé doit permettre l'accès direct des citoyens à l'information et au dépôt des observations.

\*Le commissaire-enquêteur a paraphé et signé chaque page du document constituant la dossier. Le vendredi 7 février 2025, il a également côté et paraphé chaque page du registre papier.

Avant la date d'ouverture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a constaté la présence du dossier en mairie de VALERGUES.

Le dossier d'enquête et le registre papier ont été mis à disposition du public en mairie de VALERGUES pendant toute la durée de l'enquête.

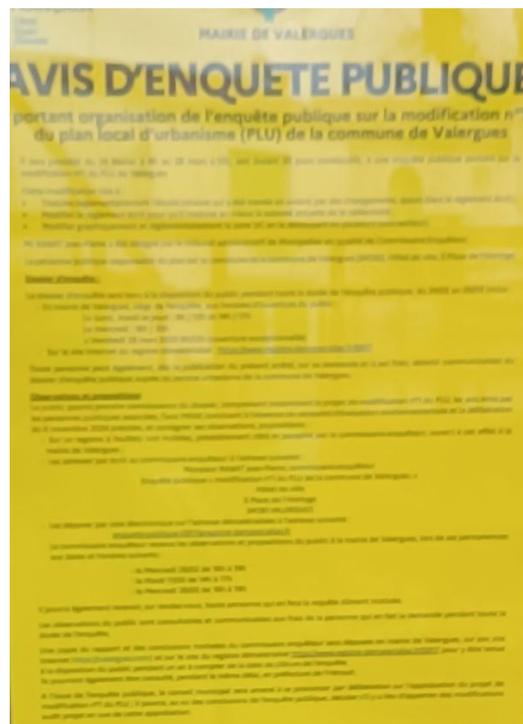
\*Le registre d'enquête dématérialisé, mis à disposition du public 24h/24, peut être consulté pendant les 33 jours de durée de l'enquête.

## 2.4 2 Publicité et affichage

Toutes les mesures de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête pour une bonne information du public ont été mises en œuvre conformément à l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Maire de VALERGUES.

\*Affichages de l'Avis d'enquête.

\*\*Affichage assuré en mairie, au siège de l'enquête



\*\*Sur le territoire de la commune : 11 panneaux au total sont répartis sur le territoire de la commune.

\*\*Sur le registre dématérialisé

Le registre dématérialisé était ouvert du Lundi 24 février 2025 08h00 au Vendredi 28 mars 2025 12 h00. Le commissaire-enquêteur l'a constaté quotidiennement.

Ainsi le site dématérialisé a permis l'accès direct et permanent des citoyens à l'information durant l'enquête.

\*Certificat d'affichage

Le certificat d'affichage a été certifié par Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES en date du 28 mars 2025.



5 Place de l'Horloge  
34130 VALERGUES  
tél : 04 67 86 74 80  
fax : 04 67 86 38 99  
maire@valergues.com

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

**Enquête publique Unique portant sur la modification n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valergues**

Je soussigné, Gérard LIGORA, Maire de la commune de VALERGUES, certifie que l'arrêté n°2025/01/18 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valergues, a été affiché, du 13/01/2025, jusqu'au 28/03/2025 inclus, en mairie de Valergues.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Valergues, le 28 mars 2025.



**\*Publicité dans la presse**

L'enquête publique a fait l'objet d'annonces dans la presse régionale.

**\*\*Publications MIDI LIBRE**

Edition du 6 février 2025 page 13.

Edition du 27 février 2025 page 32.

**\*\*Publications La Gazette du Midi**

Edition La Gazette n°1912 du 6 au 12 février 2025

Edition La Gazette n°1915 du 27 février au 5 mars 2025

Plus généralement toutes les mesures de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête pour une bonne information du public ont été mises en œuvre conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté de Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES.

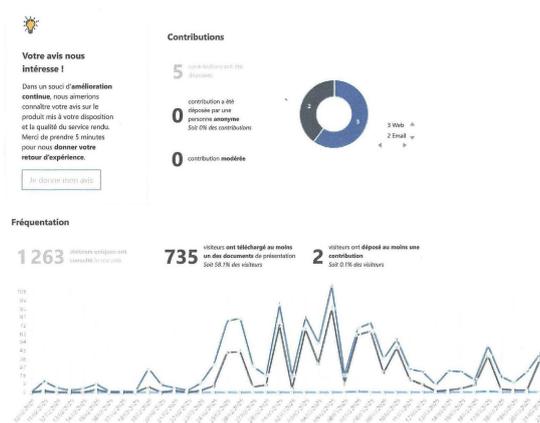
**2.4 3 Accueil et participation du public**

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'accueil du public. Aucune observation sur l'organisation et le déroulement de l'enquête n'est à rapporter.

Les contributions sont au nombre de 7 sur le registre papier et 5 sur le registre dématérialisé.

La fréquentation : 1263 visiteurs uniques, 735 visiteurs ayant téléchargés au moins un des documents de présentation, 1156 téléchargements réalisés.

Graphique récapitulatif de la fréquentation.



## 2.5 Clôture de l'enquête.

Le vendredi 28 mars à 12 h 00, dernier jour de l'enquête et à l'expiration du délai, le commissaire-enquêteur a clôturé le registre papier en mairie de VALARGUES, et a emporté le registre papier. Également ce même jour, le commissaire-enquêteur a vérifié que le registre numérique a bien été clôturé sur le site dédié à l'enquête.

En conclusion

Le dossier présenté et mis à l'enquête est complet, précis, exhaustif et répond aux exigences de la réglementation. Il présente de façon explicite le projet ses objectifs, et les conditions de sa mise en œuvre.

Les personnes souhaitant s'informer et/ou consulter le dossier ont pu le faire dans d'excellentes conditions à la mairie et /ou sur le site dématérialisé.

Les personnes désirant s'exprimer ont pu le faire dans d'excellentes conditions.

L'enquête publique s'est donc déroulée conformément à la réglementation tant dans sa préparation que son déroulement, sur sa durée dans un climat favorable aux échanges, observations et propositions.

## 3-Avis sur le fond

### 3.1-Conclusions générales.

#### \*Déroulement de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée normalement, sans incident et dans d'excellentes conditions d'organisation et de déroulement.

Pour une durée de 33 jours consécutifs, la mobilisation du public a été moyenne.

Le Commissaire-Enquêteur a mis en œuvre les dispositions de l'article 4 de l'arrêté municipal n°2025/01/08 signé Gérard LIGORA Maire de VALERGUES en date du 13/01/2025.

Il a consulté plusieurs fois Mme Julie ESCALA responsable du service urbanisme et Mme Véronique MARTIN Secrétaire générale.

A participé à la réunion en mairie en date du 12/02/2025 avec le maire, le Bureau d'études, la responsable de l'urbanisme et les représentants de la DDTM 34 suite aux observations de cette direction (Service Territoire et Urbanisme) dans le cadre de l'enquête en tant que PPA.

A reçu une lettre du Maire en date du 12 février 2025 apportant des modifications au projet initial ainsi que les modifications au regard de l'avis de la DDTM 34.

#### \*Procès-Verbal du Commissaire-enquêteur et réponse du maire.

L'enquête clôturée, le Commissaire-Enquêteur a adressé à Mr Gerard LIGORA Maire de VALERGUES le PROCES-VERBAL en date du 2 avril 2025.

Le Maire a adressé au Commissaire-Enquêteur le courrier en réponse en date du 16 avril 2025.

Ce courrier qui apporte les précisions suivantes se compose :

-Au titre des questions particulières posées par des administrés, le maire estime qu'elles ne concernent pas l'objet de la procédure, et qu'il se tient à leur disposition pour échanger avec eux sur ces problématiques.

-Au titre des questions générales, les documents suivants ont été adressés au commissaire-enquêteur :  
\*Une notice composée de deux pièces intitulées : Les modifications réalisées sur le dossier à la suite des avis des PPA et Les modifications réalisées sur le dossier à la suite du courrier transmis par la mairie au commissaire-enquêteur.

\*Une notice de modification du PLU post enquête publique Schéma général suivant : Le Plu de VALERGUES-Rappels et contexte. Contenu du dossier de la modification. Caractéristiques de la modification. Présentation des modifications apportées au PLU et justifications (motifs et incidences)

\*Un plan de zonage mis à jour et corrigé au regard des modifications à apporter au dossier post-enquête publique.

La commune se montre « encline » à intégrer les demandes relatives à l'observation n°3 formulées au cours de l'enquête par RTE.

En conclusion dans son courrier en réponse au Procès-Verbal, le Maire apporte des réponses circonstanciées aux questions posées par les administrés, et présente l'ensemble des modifications apportées au dossier suite aux avis formulés par les PPA.

\*Caractéristiques de l'enquête.

L'enquête se caractérise par les points suivants. :

- ✓ Un publicité légale et une information du public satisfaisantes
- ✓ L'absence d'incidents pendant la durée de l'enquête
- ✓ Une participation moyenne du public
- ✓ Un dossier complet actualisé
- ✓ Un projet répondant aux objectifs de la mairie
- ✓ Un projet dont l'impact sur l'environnement est maîtrisé et limité.
- ✓ Le respect des délais prescrits par l'arrêté de Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES.
- ✓ Dans son mémoire-réponse , Mr Gérard LIGORA a répondu de façon explicite aux précisions demandées et aux observations formulées notamment par la DDTM 34.
- ✓ De l'analyse des observations, il ne ressort aucune opposition recevable et fondée au projet.

3.2 Conclusions sur les enjeux.

Les enjeux susceptibles d'intervenir tant sur le fond que sur la forme de l'enquête pour en motiver les conclusions sont les suivants :

1<sup>er</sup> Enjeu : La forme de l'enquête : le respect de la réglementation.

\*Le contexte réglementaire est développé dans le rapport de présentation. La commune de VALERGUES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03 juillet 2019 par délibération du Conseil municipal. Par délibération du 23 mai 2008 le remplacement du POS en PLU a été acté. Le PLU n'a connu aucune évolution depuis 2019.

La procédure de modification a été choisie. En effet le PLU peut faire l'objet d'une modification pour modifier le règlement , modifier les orientations d'aménagement et de programmation et modifier le programme d'orientations.

Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection

édictee en raison de risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou milieux naturels. Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les six ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

Cette procédure de modification du PLU est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme Articles L.153-36 à L.153-48.

\*L'avis conforme émis par la MRAe en date du 2 octobre 2024 est le suivant: « Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES , objet de la demande n°2024-013637, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public »

\*Par délibération du 6 novembre 2024, au vu de l'avis n°2024CO164 de la MRAe considérant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, le Conseil municipal a décidé de poursuivre la procédure de modification du PLU

\*Le dossier a été transmis le 22 novembre 2024 aux Personnes Publiques Associées suivantes : DRCL Bureau de l'environnement, DDTM 34-Service Territoire et Urbanisme, DREAL, Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, Conseil Départemental de l'Hérault, Conseil Régional d'Occitanie, D4Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault, Chambre des métiers et de l'artisanat, Chambre d'Agriculture, Mairies de ST-GENIES, LANSARGUES, ST-BRES et LUNEL-VIEL.

\*L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté municipal portant organisation de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES précise les objectifs de cette modification. Elle vise à :

« -Traduire réglementairement l'étude urbaine qui a été menée en amont par des changements, ajouts dans le règlement écrit ;

-Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise la ,volonté actuelle de la collectivité ;

-Modifier graphiquement et réglementairement la zone UC en la découpant en plusieurs sous-secteurs ».

\*Avis des PPA

Avis de la DDTM 34

-Création de sous-zonages UC.

La création de trois sous-zonages UC (objet de la modification) se justifie par des configurations urbaines et des capacités de densifications distinctes qui à ce jour ne trouvent pas de traduction dans le règlement écrit.

-Les secteurs définis en application de l'article L.151-15 du Code l'Urbanisme.

La DDTM 34 informe que les secteurs imposant un pourcentage de logements sociaux définis en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ont été supprimé dans au sein de la présente modification.

-Le projet de résidence intergénérationnelle.

^^La DDTM 34 précise qu'en vue de ce projet la présente procédure prévoit d'autoriser la destination « habitation » en zone UP2, zone destinée à « des équipements culturels et sociaux culturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs ».Il convient de rendre cohérent les vocations des zones avec les projets. Ce projet devrait être intégré à la zone UC et non la zone UP2.

^^La DDTM 34 informe de la présence de l'emplacement réservé n°21 dont la destination ne correspond pas avec le projet de résidence. Ce projet ne pourra donc pas être réalisé sans modification ou suppression de cet ER.

-Usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA.

La DDTM fait part des conditions supplémentaires à ajouter au règlement concernant l'usage des panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA s'appuyant sur le Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projet.

-La mise à jour des annexes.

La DDTM informe que le projet d'arrêté portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de l'Hérault doit être remplacé par l'arrêté préfectoral n° DDTM 34-2024-12-15461 du 24 décembre 2024.

-Le règlement écrit.

^^La DDTM 34 souligne que l'ajout de la mention « au sein du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF » de la zone UA pourrait être également insérée au sein des zones UC3, UP2 et N qui sont également impactées par le PDA.

^^La DDTM 34 précise que la règle ajoutée concernant les couvertines au sommet des clôtures pourrait être complétée par « le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou recouvert de tuiles canal ».

^^La DDTM 34 informe qu'il y a une erreur dans la notice de présentation relative à l'objet de la modification qui concerne « l'interdiction des antennes relais des centrales solaires au sol et éoliennes sur toutes les zones ». Cette interdiction ne porte uniquement sur les antennes relais et en zones Ue et N.

^^La DDTM 34 mentionne le fait que le règlement des zones UA et UC est modifié en ajoutant « les équipements publics ou d'intérêt collectif » à l'article 2 alors que ces éléments-là ne sont pas interdits à l'article 1.

^^La DDTM 34 informe vis-à-vis du risque à ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en UA, UC, UI.

^^La DDTM 34 alerte sur le fait que le règlement modifié impose 2 places de stationnement « hors garage » par logement créé en zone UA et que cette modification peut induire le blocage de création de logement dans le centre.

^^La DDTM 34 ajoute que l'article relatif aux constructions et occupations autorisées en zone A pourrait être complété par un critère complémentaire pour le logement de l'exploitation en indiquant que la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

^^La DDTM 34 informe que le règlement de la zone A autorise actuellement des activités complémentaires à l'activité agricole sous certaines conditions. Or en application de l'article L.151-11 du CU, les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites être identifiés au règlement graphique et les futures destinations possibles doivent être précisées. Il convient donc d'identifier ces bâtiments au règlement graphique et de compléter le règlement écrit pour faire mention de cette identification sur le zonage.

^^La DDTM 34 précise que les hébergements touristiques en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation ne peuvent s'entendre que lorsque l'activité principale engendre la présence de clients sur l'exploitation et la réalisation de 3 gîtes ne peut être autorisée que par des autorisations progressives dans le respect du caractère secondaire du revenu de l'activité. Il semblerait opportun de compléter le règlement en ce sens.

#### Avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

-Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4.

^Le plan des servitudes. En application des articles L.151-43 et L.152-7 du CU, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques : Liaisons aériennes 63 000 volts : Ligne aérienne 63kV n°1 ST-CHRISTOL-VENDARGUES et Ligne aérienne 63 kV n°1 MAUGUIO-ST-CHRISTOL. Liaison aérienne 63 kV n°2 MAUGUIO-ST-CHRISTOL.(servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

^Liste des servitudes. Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de VALERGUES : RTE Groupe Maintenance Réseaux Languedoc-Roussillon 20 bis, Avenue de Badones Prolongée 34500 BEZIERS.

-Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC). Nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas

d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation.

-Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A et N du territoire. C'est la raison pour laquelle RTE demande de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

- Dispositions générales.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme) et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (4° des articles R.151-27 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent être mentionnés au sein de cet article.

- Dispositions particulières.

A-Pour les lignes électriques HTB

- S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.»

- S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension et très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que:

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.»

- S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il est demandé de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.»

B-Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformation, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions des desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

\*Dans son courrier adressé au commissaire-enquêteur -réponse au Procès-Verbal-, le Maire présente l'ensemble des modifications apportées au dossier. Ce dossier mentionne le rappel des avis émis par les PPA et engagements pris par la commune.

Ainsi le dossier post-enquête publique présenté par la Mairie, et analysé dans le présent rapport, répond de façon très satisfaisante aux demandes formulées au cours de l'enquête

En conclusion , à l'examen de toutes les informations contenues dans le dossier et suite à sa propre analyse, le commissaire-enquêteur considère que la réglementation applicable à cette enquête a été intégralement respectée, que la forme de l'enquête est correcte et que la procédure d'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante.

2 ième Enjeu. Le fond du dossier et l'intérêt général de l'opération.

La commune de VALERGUES est une commune rurale de l'est du département de l'Hérault. La population, de 2100 habitants environ en 2020, croit avec la création de la ZAC Saint -Agathe.

VALERGUES est une commune qui s'insère, n'étant pas éloignée de MONTPELLIER , NÎMES et LUNEL. La population active de VALERGUES dépend presque exclusivement de ces centralités.

La proximité de l'A9 avec VALERGUES -échangeur de BAILLARGUES à 8 km-, axe routier majeur du département renforce les liens et les échanges entre VALERGUES et les autres polarités plus ou moins éloignées du Languedoc-Roussillon p.ex.

La RN 113 permet à VALERGUES de rejoindre rapidement BAILLARGUES, SAINT-BRES, LUNEL-VIEL et LUNEL.

Au nord la commune est bordée par la voie ferrée et la gare de VALERGUES-LANSARGUES qui accueille plusieurs TER par jour à destination de MONTPELLIER et NÎMES. Au sud, la commune est bordée par le canal d'irrigation du Bas-Rhône-Languedoc.

La densité de population est importante : 405 habitants/km<sup>2</sup>. La production de logements est aussi dynamique que l'apport de population avec une augmentation constante importante .Le parc de logements est majoritairement occupé par des résidences principales ; peu diversifié il se compose principalement de maisons.(86%).

Le tissu urbain n'est pas homogène sur l'ensemble de la zone UC. Initialement dans le cadre des études préalables, il était prévu de faire varier les règles en fonction des secteurs, de catégoriser en fonction de la taille des terrains et de façon indifférenciée sur toute la zone UC . Le sous zonage imaginé est supprimé pour rendre plus cohérent le document d'urbanisme, et ainsi on revient à l'état initial de la zone UC.

La commune est située à la jonction de deux unités paysagères : au sud la Plaine de LUNEL-MAUGUIO et au nord Garrigues et collines en rive droite du Vidourle. Aucune zone à caractère réglementaire, mais la trame Verte et Bleue recense 2 corridors écologiques qui traversent la commune.

La commune souhaite accroître la protection et améliorer la préservation de son patrimoine végétal. A cette fin l'identification des sujets à protéger permet d'établir une liste de sujets justifiant une protection.

Sur le domaine public, des arbres plus remarquables émergent dans le patrimoine communal, conférant un rôle certain à la qualité du paysage urbain, confortant la biodiversité et participant à la gestion d'îlots de chaleur/fraicheur.

Pour les éléments paysagers, écologiques et patrimoniaux protégés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.113-1 du Code l'urbanisme des prescriptions particulières sont mises en place en fonction du motif de protection et du type d'élément protégé en cas de construction, qu'il s'agisse d'élément ponctuel, linéaire ou surfacique.

Toute zone humide, berge ou ripisylve ne fera l'objet d'aucune intervention susceptible de détruire les milieux présents. Sont listés les types de travaux autorisés.

Cette politique, sans incidence environnementale, a pour objectif de participer à l'amélioration de la qualité de vie dans la commune.

Les arbres des places et des rues du cœur du village apportent un confort estival, limitent les effets des températures chaudes. Ils ont également un rôle important dans la valorisation des paysages urbains, ponctuant l'espace public et rompant la minéralité prépondérante.

Cette protection est assurée pour des motifs paysagers et patrimoniaux. Par exemple, l'alignement d'arbres qui, par son imposante hauteur ainsi que par son rythme, structure l'entrée nord-est de VALERGUES. Il est le marqueur de la route arrivant de LUNEL-VIEL. Ainsi, certains arbres sont centenaires et participent au patrimoine de VALERGUES

Les continuités écologiques déjà instaurées sont confortées par un couloir de 10 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eaux interdisant toute nouvelle construction et clôture.

L'ensemble du dossier illustre la politique de la commune : préserver et développer les caractéristiques patrimoniales, architecturales, paysagères, environnementales et socioculturelles de son territoire. Des règles précisent l'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques en sur-toiture sur plusieurs zones, permettant ainsi le développement maîtrisé des énergies renouvelables.

Conserver et valoriser les qualités spécifiques de l'identité villageoise de VALERGUES.

Ainsi, l'ensemble des propositions de modifications concerne l'amélioration concrète des conditions de vie quotidienne des habitants dans une perspective de développement durable et harmonieux.

Et concerne en particulier le Projet de résidence intergénérationnelle porté par la commune.

Ainsi, avec une population croissante maîtrisée, la municipalité veut faire de VALERGUES un village attractif tout en préservant son cadre de vie rural et valorisant son patrimoine bâti et naturel.

En conclusion, à l'examen des informations contenues dans le dossier et suite à sa propre analyse, le commissaire-enquêteur considère que le projet de modification n°1 du PLU de VALERGUES est réaliste et acceptable. C'est une opération d'intérêt général.

### 3 ième Enjeu. L'information du public

La publicité dans la presse locale a été assurée correctement et dans les délais.

L'information sur site a été concrétisée par la mise en place de 11 panneaux supports de l'avis d'enquête positionnés aux abords des axes de circulation, dans le cœur du village et aux abords de lieux publics.

L'avis d'enquête a été affiché sur la façade de la Mairie près de la porte d'entrée du public.

Leur présence permanente durant toute la durée de l'enquête a été constaté. Aucun taggage constaté. L'information présentant l'avis d'enquête publique ainsi que la possibilité de consulter le dossier a été assuré dès quinze jours avant le début de l'enquête (24 février 2025) et jusqu'à la clôture de l'enquête (28 mars 2025).

Le registre papier a été disponible pour les observations en mairie pendant la durée de l'enquête.

Le registre dématérialisé permettant de consulter le dossier, d'assurer des téléchargements de pièces du dossier, de déposer des observations et de consulter les observations déjà déposées, en continu 24h/24 pendant 33 jours consécutifs, a été mis en place.

Contrairement à un avis oral exprimé lors de l'enquête, l'accès au dossier informatisé est aisé.

Les résultats : une fréquentation significative , des téléchargements nombreux et des contributions montrent l'intérêt et l'usage en développement de cet outil d'information.

Globalement la participation du public :1 observation défavorable « polémique » récurrente pour la mairie, plusieurs observations relatives à des questions personnelles d'urbanisme et des démarches d'information d'intérêt général. Demandes, au secrétariat de la mairie, de copies de documents de l'enquête.

L'information du public répond aux dispositions réglementaires en vigueur.

En conclusion, à l'examen de toutes les informations contenues dans le dossier et mise à la disposition du public, au déroulement de l'enquête et suite à sa propre analyse, le Commissaire-Enquêteur considère que l'information du public a été assurée dans les règles et que la participation du public a été satisfaisante.

## CONCLUSION

- ✚ Après avoir pris connaissance du dossier de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALERGUES
- ✚ Après avoir visité les lieux concernés par ce projet
- ✚ Après avoir rencontré Monsieur Gérard LIGORA maire de VALERGUES, Madame Véronique MARTIN Secrétaire générale, Madame Julie ESCALA Responsable Service Urbanisme, Monsieur Florian JURADO Urban PROJECTS,
- ✚ Après avoir vérifié que l'information du public avait été effectuée correctement tant par voie de presse que par internet sur le site spécifique dédié et par affichage,
- ✚ Après avoir constaté l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe,
- ✚ Après avoir vérifié que toutes les Personnes Publiques Associées avaient été informées de ce projet de modification n°1 du PLU de VALERGUES ,
- ✚ Après avoir tenu dans les locaux de la mairie de VALERGUES trois permanences prévues dans l'arrêté n°2025/01/08du 13/01/2025
- ✚ Après avoir étudié les réponses faites par :
  - La Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service territoire et urbanisme
  - Conseil Régional d'Occitanie
  - Conseil Départemental de l'Hérault
  - Chambre des Métiers et de l'Artisanat
  - Chambre d'Agriculture de l'Hérault
  - Le Réseau de Transport d'Electricité
- ✚ Après avoir analysé le dossier
- ✚ Après avoir analysé les réponses de Monsieur le Maire de VALERGUES aux observations des Personnes Publiques Associées, et des observation du public, et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes et remarques formulées,

En conséquence,

Le Commissaire-Enquêteur émet pour la modification n°1 du PLU de VALERGUES

UN AVIS FAVORABLE

Le Commissaire-Enquêteur  
Jean Pierre RABAT



## ANNEXES

Arrêté n°2025/01/08 du 13/01/2025 portant organisation de l'enquête publique sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VALERGUES

Avis d'enquête publique

Certificat d'affichage signé Mr Gerard LIGORA Maire de VALERGUES en date du 28 mars 2025

Courrier de Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES à Mr Jean Pierre RABAT commissaire-enquêteur en date du 14/02/2025

PROCES-VERBAL adressé à Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES par Mr Jean Pierre RABAT commissaire-enquêteur

Courrier de Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES à Mr Jean Pierre RABAT commissaire-enquêteur en date du 16/04/2025.



**Organisation de l'enquête publique sur la modification n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valergues**

Envoyé en préfecture le 21/01/2025  
Reçu en préfecture le 21/01/2025  
Publié le  
ID : 034-213403215-20250121-AR\_2025\_01\_08-AR

**Arrêté n° 2025/01/08 du 13/01/2025 portant organisation de l'enquête publique sur la modification n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valergues**

Le maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu la délibération en date du 3 juillet 2019 par laquelle le Conseil municipal de la commune de Valergues a approuvé le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 novembre 2024 décidant, au vu de l'avis n°2024CO164 de la MRAE considérant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, de poursuivre la procédure de modification du PLU,

Vu les consultations des personnes publiques associées sur le projet de modification n°1 du PLU de Valergues ;

Vu la décision n° E24000146/34 en date du 03/12/2024 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Mr RABAT Jean-Pierre en qualité de commissaire-enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

**Arrête**

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Valergues, du Lundi 24 Février à 08h00 au Vendredi 28 Mars 2025 inclus à 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

Cette modification vise à :

- Traduire règlementairement l'étude urbaine qui a été menée en amont par des changements, ajouts dans le règlement écrit;
- Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise au mieux la volonté actuelle de la collectivité ;
- Modifier graphiquement et règlementairement la zone UC en la découpant en plusieurs sous-secteurs.

**Article 2** : Mr RABAT Jean-Pierre a été désigné par le tribunal administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-Enquêteur.

**Article 3** :

L'autorité compétente en matière de PLU est la commune de Valergues (34130), Hôtel de ville, 5 Place de l'Horloge.

### **Dossier d'enquête :**

Le dossier d'enquête sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, du 24 Février au 28 Mars 2025 inclus :

- En mairie de Valergues, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture du public :  
Le lundi, mardi et jeudi : 9h / 12h et 14h / 17h  
Le mercredi : 16h / 20h  
+ Vendredi 28 mars 9h/12h (ouverture exceptionnelle)
- Sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5917>

Toute personne peut également, dès la publication du présent arrêté, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service urbanisme de la ville de Valergues.

### **Observations et propositions :**

Le public pourra prendre connaissance du dossier, comprenant notamment le projet de modification n°1 du PLU, les avis émis par les personnes publiques associées, l'avis de la MRAE concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale et la délibération du 6 novembre 2024 précitée, et consigner ses observations, propositions :

- Sur un registre à feuillets non mobiles, préalablement côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ouvert à cet effet à la mairie de Valergues ;
- Les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :  
Monsieur RABAT Jean-Pierre, commissaire-enquêteur  
Enquête publique « modification n°1 du PLU de la commune de Valergues. »  
Hôtel de ville  
5 Place de l'Horloge  
34130 VALERGUES
- Les déposer par voie électronique sur l'adresse dématérialisée à l'adresse suivante : [enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Valergues, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

- le Mercredi 26/02 de 16h à 19h
- le Mardi 11/03 de 14h à 17h
- le Mercredi 26/03 de 16h à 19h

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

**Article 4 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet de la commune <https://valergues.com/> et sur le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5917>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié sur les tableaux d'information du public et par voie d'affiche, à la mairie et au sein de la commune.

Envoyé en préfecture le 21/01/2025  
Reçu en préfecture le 21/01/2025  
Publié le  
ID : 034-213403215-20250121-AR\_2025\_01\_08-AR

**Article 5** : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire de la commune de Valergues et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La commune disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira dans le délai d'un mois, un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif et au préfet du Département de l'Hérault.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Valergues, sur son site Internet <https://valergues.com/> et sur le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5917> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ils pourront également être consultés, pendant le même délai, en préfecture de l'Hérault.

**Article 6** : A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal sera amené à se prononcer par délibération sur l'approbation du projet de modification n°1 du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications audit projet en vue de cette approbation.

**Article 7** : Ampliation du présent arrêté sera adressé au Commissaire-Enquêteur, M. le maire étant chargé de son exécution.

Fait à Valergues, le 13/01/2025  
Le Maire, M. Gérard LIGORA





# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## portant organisation de l'enquête publique sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valergues

Il sera procédé du 24 février à 8h au 28 mars à 12h, soit durant 33 jours consécutifs, à une enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Valergues.

Cette modification vise à :

- Traduire règlementairement l'étude urbaine qui a été menée en amont par des changements, ajouts dans le règlement écrit ;
- Modifier le règlement écrit pour qu'il traduise au mieux la volonté actuelle de la collectivité ;
- Modifier graphiquement et règlementairement la zone UC en la découpant en plusieurs sous-secteurs.

Mr RABAT Jean-Pierre a été désigné par le tribunal administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-Enquêteur.

La personne publique responsable du plan est la commune de la commune de Valergues (34130), Hôtel de ville, 5 Place de l'Horloge.

### Dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, du 24/02 au 28/03 inclus :

- En mairie de Valergues, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture du public :
  - Le lundi, mardi et jeudi : 9h / 12h et 14h / 17h
  - Le mercredi : 16h / 20h
  - + Vendredi 28 mars 2025 9h/12h (ouverture exceptionnelle)
- Sur le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5917>

Toute personne peut également, dès la publication du présent arrêté, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service urbanisme de la commune de Valergues.

### Observations et propositions:

Le public pourra prendre connaissance du dossier, comprenant notamment le projet de modification n°1 du PLU, les avis émis par les personnes publiques associées, l'avis MRAE concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale et la délibération du 6 novembre 2024 précitée, et consigner ses observations, propositions :

- Sur un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ouvert à cet effet à la mairie de Valergues ;
- Les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur RABAT Jean-Pierre, commissaire-enquêteur  
Enquête publique « modification n°1 du PLU de la commune de Valergues. »  
Hôtel de ville  
5 Place de l'Horloge  
34130 VALERGUES

- Les déposer par voie électronique sur l'adresse dématérialisée à l'adresse suivante :  
[enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5917@registre-dematerialise.fr)

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Valergues, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

- le Mercredi 26/02 de 16h à 19h
- le Mardi 11/03 de 14h à 17h
- le Mercredi 26/03 de 16h à 19h

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Valergues, sur son site Internet <https://valergues.com/> et sur le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5917> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.  
Ils pourront également être consulté, pendant le même délai, en préfecture de l'Hérault.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal sera amené à se prononcer par délibération sur l'approbation du projet de modification n°1 du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications, audit projet en vue de cette approbation.



5 Place de l'Horloge  
34130 VALERGUES  
tél : 04 67 86 74 80  
fax : 04 67 86 36 99

mairie@valergues.com

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

### **Enquête publique Unique portant sur la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Valergues**

Je soussigné, Gérard LIGORA, Maire de la commune de VALERGUES, certifie que l’arrêté n°2025/01/18 prescrivant l’ouverture d’une enquête publique unique portant sur la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Valergues, a été affiché, du 13/01/2025, jusqu’au 28/03/2025 inclus, en mairie de Valergues.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Valergues, le 28 mars 2025.

Le Maire, Gérard LIGORA



DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE VALERGUES



Place de l'Horloge  
34130 VALERGUES  
tél : 04 67 86 74 80

mairie@valergues.com

REPUBLIQUE FRANCAISE  
*Liberté – Egalité – Fraternité*

Valergues, le 14/02/2025

Le Maire, Gérard LIGORA

à

M. Jean-Pierre RABAT  
Commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure  
de modification n°1 du PLU de Valergues

Objet : procédure de modification n°1 du PLU de Valergues – courrier à l'attention de M. Jean-Pierre RABAT commissaire enquêteur – information sur l'intention de la mairie de corriger certains éléments réglementaires, notamment en lien avec les observations de la DDTM34.

M. RABAT,

Nous nous adressons en vous en tant que maître d'ouvrage de la procédure en cours.

Nous souhaitons aborder avec vous deux sujets. Le premier est relatif à des adaptations que la commune souhaiterait faire sur le dossier PLU notifié et soumis à enquête publique. Le second est relatif aux réponses apportées à l'avis de la DDTM et modification que cela va engendrer post enquête publique.

Partie n°1 : modifications à la demande la mairie

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU initiée par l'arrêté n° 2025/01/08 de M. le Maire, la commune avait jugé pertinent d'intégrer la ZAC SAINTE AGATHE (classée en AU1 au sein du PLU en vigueur) dans la zone UC. Cette intention a été motivée par le fait que la ZAC est aménagée et bâtie.

Il a donc été demandé au bureau d'études de supprimer la zone AU1 sur ce secteur, de la classer en zone UC et de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrait le secteur.

Avec du recul et une analyse plus approfondie, nous nous apercevons que ce reclassement ne se fait pas à droit constant. En effet, les dispositions de la zone UC sont différentes de celles de la zone AU1, notamment en matière de prescriptions architecturales et paysagères (typologie des clôtures, pentes de toitures).

Ces évolutions risquent de porter atteinte à la cohérence d'ensemble du quartier.

Ainsi, la commune souhaite ne pas mettre en œuvre cette adaptation de la zone AU1 (passage de la zone AU1 en UC). Cette correction au sein du dossier, à ce stade de la procédure, ne remet pas en cause le travail engagé, et ce, pour deux raisons : le droit applicable pour les propriétaires de la zone AU1 restera inchangé, constant par rapport aux règles actuelles ; ce sujet

ne faisait pas partie des objectifs principaux inscrits dans la demande de cas par cas transmise à l'autorité environnementale (MRAE).

Enfin, cette correction permettra également de rectifier une « coquille » présente dans le dossier des OAP. En effet, l'OAP relative à la ZAC, inscrite en zone AU1, avait été supprimée, mais le dossier écrit mentionnait toujours « 3 OAP ». Au sein de ce dossier, l'OAP sera réintégrée (non supprimée par rapport au dossier en vigueur) et l'erreur d'écriture disparaîtra.

En complément du sujet de la zone AU1, nous souhaitons améliorer la rédaction réglementaire relative à l'intégration des panneaux solaires en toiture, qui, actuellement, est préjudiciable pour nos administrés :

« Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement à la construction, en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture à condition :  
- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile. »

Nous souhaitons faire évoluer la règle pour permettre d'autoriser les panneaux en surimposition de la toiture (comme le précise d'ailleurs l'ABF au sein de l'avis de la DDTM34 sur le sujet des panneaux solaires en zone UA).

#### Partie n°2 : modifications au regard de l'avis de la DDTM

Les observations de la DDTM nécessitent de suivre leurs avis et d'apporter des corrections mineures au dossier de PLU, à la suite de l'enquête publique. Nous vous transmettons en complément du présent courrier, un mémoire explicatif sur les réponses apportées par la commune à ces observations.

#### Conclusions

Nous vous remercions pour la prise en compte de nos observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire, Gerard LIGORA



## PROCES-VERBAL

Adressé à Mr Gérard LIGORA Maire de VALERGUES le 2 avril 2025.

Du lundi 24 février 9 h00 au vendredi 28 mars 2025 12 h00 inclus, il été procédé durant 33 jours consécutifs à un enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de VALERGUES.

Cette procédure de modification est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L.153-36 à L.153-48.

Pour faire face à des problématiques actuelles comme les divisions parcellaires entraînant un développement de formes urbaines non maîtrisées, la mairie a décidé de modifier son PLU afin de mettre en œuvre une politique dont les objectifs sont : préserver son identité villageoise, encadrer la densification urbaine, lutter contre les îlots de chaleur urbains, limiter l'imperméabilisation des sols et le risque inondation, et plus globalement préserver la biodiversité et la qualité paysagère de la commune.

Le dossier présente de façon exhaustive les contextes territorial, démographique, supra-communal, paysager et environnemental, les risques naturels et technologiques, et les nuisances.

Le projet ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, ne réduit pas un espace EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière.

Cette modification n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 ans suivant sa création ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

Le projet de modification porte sur le règlement écrit et graphique du PLU, afin de le faire évoluer en cohérence avec l'étude urbaine menée précédemment, et les choix faits par la collectivité.

Il s'agit d'adapter le plan de zonage. Le tissu urbain n'est pas homogène sur l'ensemble de la zone UC, zone qui va être reconfigurée. Elle intègre la zone AU de la ZAC Sainte-Agathe, ZAC déjà réalisée. Il est envisagé un découpage en 3 grandes sous-zones UC1, UC2 et UC3 et de créer des zones distinctes ou d'utiliser des indices sur cette même zone C. Des règles seront adaptées à la configuration urbaine de chaque sous-zone. L'objectif est de dégager les secteurs qui semblent les plus propices à la densification et ceux dont le potentiel est estimé faible.

Sont listées l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit du PLU. Un plan de zonage assure l'illustration graphique du PLU modifié. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées.

La procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En particulier l'information du public, notamment l'ensemble des mesures relatives à la publicité, a été conforme à la réglementation.

Au total en effet : 12 contributions (7 sur le registre papier et 5 sur le registre dématérialisé) ont été déposées. Une observation défavorable à connotation polémique.

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'accueil du public.

Dans le cadre de l'enquête, le projet a fait notamment l'objet d'observations de la DDTM 34 et de RTE en tant que PPA, et d'un courrier de Mr Gérard LIGORA, Maire, au commissaire-enquêteur en date du 14 février 2025 apportant une correction importante au sein du dossier. Il s'agit de ne plus mettre en œuvre l'intégration de la ZAC Saint-Agathe, classée en AU1 au sein du PLU actuel, dans la future zone UC. De plus y sont actées les corrections à apporter au dossier suite à l'avis de la DDTM 34.

Ainsi des modifications substantielles importantes, concernant notamment l'architecture du projet et des modifications du zonage, sont apportées au dossier mis à l'enquête.

Globalement les observations du public concernent essentiellement, soit des demandes d'information pour des projets personnels futurs, soit des demandes de réexamens de projets déjà présentés et rejetés par la mairie.

L'observation défavorable semble avoir pour objectif d'interroger la mairie sur le maillage viaire du secteur du Mas de Mézéran.

Une erreur de correction de transcription administrative est réclamée. Cette contribution propose de corriger une erreur de reprise sur les parcelles 57, 757, 760, et 60 situées Chemin des Cazals sur la zone constructible AU2 lors du passage du POS au PLU en 2019.

Dans cette perspective je vous invite :

Au titre des considérations générales :

-à présenter l'ensemble des modifications , inclus les nouvelles dispositions apportées au dossier « Pièces Modifiées Annexes » (Plan Local d'urbanisme :Modification du PLU Note explicative et de présentation et Notice de classement, Règlement, Plans, Liste des servitudes d'Utilité Publique, Annexes au rapport de présentation et Orientations d'Aménagement et de Programmation) au règlement écrit ainsi qu'au plan de zonage graphique,

ensemble de modifications qui annulent et remplacent l'ensemble des dispositions actuelles du dossier.

Au titre de questions particulières, dans le cadre de la modification du PLU :

-à préciser, en les expliquant, les dispositions retenues pour le maillage viaire du secteur du Mas de Mézéran.

-à expliciter votre avis sur la situation administrative actuelle des parcelles 57, 757, 760, et 60 situées Chemin des Cazals sur la zone constructible AU2 dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

-à donner votre avis sur les propositions de réétude : de l'inconstructibilité de la parcelle A 153 rue des Carrières et du rejet de la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit de la maison située au 79 Avenue Frédéric Mistral, et de la demande d'autorisation de Division du terrain sis 300 avenue de la Gare.

A préciser la situation administrative du terrain 533 Section B.

Le Maire  
Gérard LIGORA

Le Commissaire-Enquêteur  
Jean Pierre RABAT



Place de l'Horloge  
34130 VALERGUES  
tél : 04 67 86 74 80  
mairie@valergues.com

Valergues, le 16/04/2025

Monsieur le Maire de Valergues

à

M. Jean-Pierre RABAT  
Commissaire enquêteur dans le cadre de la  
procédure de modification n°1 du PLU de  
Valergues

Objet : Procédure de modification n°1 du PLU de Valergues  
Courrier à l'attention de M.Rabat commissaire enquêteur  
Courrier en réponse au Procès-Verbal de l'enquête publique.

M. Rabat,

Nous accusons bonne réception du PV d'enquête publique relative à la modification n°1 de notre PLU, qui s'est tenue du lundi 24 février (8h00) au vendredi 28 mars 2025 (12H00 inclus).

Dans le cadre de votre analyse, vous nous invitez à réagir sur différents points, afin d'apporter des précisions.

Quatre questions remarques, avis et demandes de précisions ne concernent pas l'objet de la présente procédure :

- « à préciser, en les expliquant, les dispositions retenues pour le maillage viaire du secteur du Mas de Mézéran, et les choix d'aménagement et de développement économique retenus par la commune pour cette zone.
- à expliciter votre avis sur la situation administrative actuelle des parcelles 57, 757, 760, et 60 situées Chemin des Cazals sur la zone constructible AU2.
- à donner votre avis sur les propositions de réétude : de l'inconstructibilité de la parcelle A 153 rue des Carrières et du rejet de la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit de la maison située au 79 Avenue Frédéric Mistral, et de la demande d'autorisation de Division du terrain sis 300 avenue de la Gare.
- à indiquer la situation administrative du terrain 533 Section B. »

Ces éléments ne peuvent être traités au sein de cette modification. Cependant, la commune prend note des avis et se tient à la disposition des administrés concernés pour échanger directement sur leurs problématiques. Le cas échéant, si certains sujets nécessitent une adaptation du document d'urbanisme, au regard du bien-fondé de la demande, alors cela pourra se faire au sein d'une procédure ultérieure.

Vous nous demandez ensuite de présenter l'ensemble des modifications apportées au dossier. Pour cela, nous vous prions de trouver ci-joint plusieurs documents :

1. Une notice qui rappelle les avis PPA et les engagements de modifications que la commune a pris. Cette même notice reprecise les modifications du dossier apportées à la demande de la commune (concernant la zone AU1 et la ZAC et ses incidences sur le règlement écrit, graphique et le dossier des OAP)

2. La notice de modification qui présente le avant/après modification (celle-ci est amendée et corrigée en tenant compte des engagements pris et mentionnées ci-avant)
3. Le plan de zonage mis à jour et corrigé au regard des modifications à apporter au dossier post enquête publique (maintien de la zone AU1 et non sectorisation de la zone UC). Ce dernier ne nécessite donc aucune modification particulière par rapport au plan de zonage en vigueur. Seul un emplacement réservé (qui devait disparaître, tel que cela était prévu au dossier, concernant la zone Up2 et le projet intergénérationnel) a été enlevé.

Enfin, nous avons pris connaissance de la participation de RTE à l'enquête publique. La commune serait encline à intégrer les demandes relatives à l'observation n°3 (les observations n°1 et 2 ne nécessitant aucune modification). Dans le cadre de votre rapport, nous recommandez-vous de procédez à ces compléments.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

M. Gérard LIGORA  
Maire de Valergues

