



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**Séance du 03 JUILLET 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le trois juillet, à 18 heures 30, les membres du conseil municipal, se sont réunis, en mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément aux articles L 2121-10 et L. 2122-8 du Code général des collectivités territoriales.

Date de convocation : 27 juin 2019

Date de publication : 04 juillet 2019

**Présents :**

Mmes ASTIER Stéphanie	BREYSSE Clarisse	DUBOIS-LAMBERT Sandrine
DERAI Alexandra	POHL Catherine	TORTAJADE Céline
ESCALA Brigitte		
MM. BOCQUET Philippe	BOUSCARAIN Jean-Louis	DUCROT François
DIDIER Renaud	FOUTIEAU Patrice	LIGORA Gérard
PECQUEUR Fabrice	ALEYRANGUES Patrick	SUAU Jean-Louis

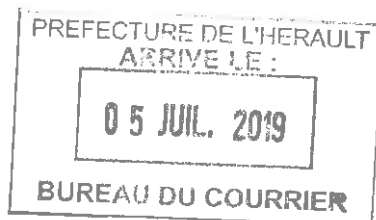
**Pouvoirs**

ROVIRA Louis à Jean-Louis BOUSCARAIN

**Absents excusés**

MARTINEZ Eloi  
LIBES Pierre

Nombre de conseillers municipaux	19
Membres en exercice	19
Membres présents :	16
Pouvoirs :	1
suffrages exprimés :	17
Votes Pour :	17
Votes Contre :	0
Abstentions :	0



Délibération n° 02/03 07 2019

**APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

M. le Maire rappelle les étapes clés de la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Valergues qui, aux termes de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, doit être approuvé par le Conseil municipal.

Par délibération en date du 23 mai 2008 complétée par la délibération en date du 26 janvier 2017, le Conseil Municipal de Valergues a prescrit élaboration du Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation

Par délibération en date du 7 juin 2017, le Conseil Municipal a pris acte du débat sur les Orientations d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Par délibération en date du 9 juillet 2018, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme ; il a également été soumis pour avis :

- à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser, conformément à l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à la Loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément aux articles L. 153-16, L. 151-12 et L. 153-16 du Code de l'Urbanisme.

Ont transmis leur avis dans les délais impartis :

Page 1/6



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**Département de l'Hérault**

- La Préfecture de l'Hérault / Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Avis de synthèse des Services de l'Etat)
- La Préfecture de l'Hérault au titre de la dérogation à la règle d'urbanisation limitée
- L'Agence Régionale de la Santé
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault / Direction Régionale des Affaires Culturelles
- La CDPENAF
- Le Département de l'Hérault
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Pays de l'Or Agglomération
- La Commune de Mudaison
- La Commune de Saint-Brès
- GRT Gaz
- RTE

Par décision n° E18000145/34 en date du 28 novembre 2018 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes, M. Pierre ALFONSI, Colonel de l'Armée de l'Air retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour procéder à l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues et au projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe

Par arrêté municipal n° 2018/12/232 du 5 décembre 2018, M. le Maire de Valergues a prescrit l'enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise de Sainte Agathe ; cette enquête publique s'est déroulée du 3 janvier 2019 au 5 février 2019 inclus inclus, soit pendant 34 jours consécutifs.

Nous donnons ici lecture de l'avis du Commissaire Enquêteur, M. Pierre ALFONSI sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, remis le 4 mars 2019 et joint en annexe à la présente délibération.

Conformément à l'article L.153-21, le projet de PLU arrêté a été modifié et complété pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. C'est ce Plan Local d'Urbanisme adapté et complété qui est soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Nous présentons ci-après les principales adaptations et corrections apportées aux différentes pièces du PLU :

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

- Indication du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension.

- **Plan de zonage**

- Report de l'emprise indicative de la ligne LGV Contournement Nîmes-Montpellier et de la RN 113, en l'absence de mise à jour du cadastre.
- Reclassement en zone agricole A du secteur AU3 de 1,2 ha porté au projet de PLU arrêté et désormais excédentaire au regard des besoins de production de logements sur la durée du PLU, compte tenu de l'augmentation de la densité bâtie imposée par le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCOT du Pays de l'Or.
- Reclassement en secteur agricole Ap2 des parcelles A361 et A 446 et suppression de l'emplacement réservé ER 24 inscrit au projet de PLU arrêté en vue de l'extension des installations sportives.



- Reclassement en zone agricole A du secteur NI à vocation d'accueil touristique et d'activités de loisirs inscrit au projet de PLU arrêté.
  - Reclassement en Ue du secteur Ne délimité au projet de PLU arrêté et correspondant à l'emprise de la station d'épuration, en raison du caractère urbain de ce secteur (et ce sans changement de sa vocation)
  - Reclassement en zone N du secteur Np délimité au projet de PLU arrêté et correspondant au parcours de santé et à son extension future, en raison du caractère naturel de ce secteur.
  - Report en complément du PPRI, de la zone inondable actualisée de l'étude hydraulique globale du bassin versant de l'Or réalisée dans le cadre du PAPI du Bassin de l'Or 2019-2024 (en zones Ui, AUi, AU2 et A) et de l'emprise du lit majeur du Berbian et de la Viredonne délimitée par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'étang de l'Or (en zone A)
  - Report des bandes inconstructibles de 75 m de large de part et d'autre de la RN 113 et de 100 m de large de part et d'autre de l'A9 en application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.
  - Report des secteurs délimités de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre (A9, A709, RN 113, ligne SNCF Nîmes / Narbonne et ligne LGV Contournement Nîmes – Montpellier) dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Les secteurs de protection acoustiques délimités de part et d'autre de la RN 113, de la ligne SNCF Nîmes / Narbonne et ligne LGV Contournement Nîmes – Montpellier, qui se superposent partiellement, sont fusionnés pour une meilleure lisibilité, avec renvoi à l'Annexe 6.3 – Annexe infrastructures terrestres.
  - Report de la servitude SUP1 d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation instituée de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz ARTERE DU MIDI par l'arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-108 en date du 12 décembre 2018.
  - Déclassement d'une bande d'Espaces Boisés à Protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sous la liaison aérienne 63 000 volts 2 circuits Mauguio – Saint Christol n°1 / Saint-Christol-Vendargues (couloir de 40 m de part et d'autre de l'axe de la liaison) et au droit de la canalisation de transport de gaz ARTERE DU MIDI (bande de servitude d'implantation de 8 m de large).
  - Adaptation de l'Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sur les parcelles A114, A 687, A 689 et A 690.
- **Règlement** : outre quelques corrections mineures de rédaction, le règlement a fait l'objet d'adaptations ou de compléments plus importants en lien notamment avec les suppressions ou requalification de zones ou secteurs indiqués ci-avant :
    - Ajout d'un paragraphe aux Dispositions générales du règlement sur l'application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme de part et d'autre de l'A9 et la RN 113 (bandes inconstructibles de 100 m de part et d'autre de l'A9 et de 75 m de part et d'autre de la RN 113).
    - Suppression de l'alinéa relatif aux divisions de terrains figurant aux Dispositions générales du règlement du PLU arrêté.
    - Intégration aux Dispositions générales du règlement d'un paragraphe sur la servitude de maîtrise de l'urbanisation de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Artère du Languedoc instituée par l'arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-108 en date du 12 décembre 2018 et des différentes dispositions relatives aux ouvrages de GRT Gaz (bande de servitude, obligation d'information de GRT Gaz et réglementation anti-endommagements).
    - Suppression de toute référence réglementaire aux secteurs AU3, NI, Np et Ne supprimés.
    - Ajout d'un chapitre réglementaire relatif à la zone Ue créée.
    - Indication au paragraphe introductif du règlement de la zone A, du secteur AU2, de la zone Ui et de la zone AUi, de leur classement pour partie en zone inondable par l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or 2019-2024. Ajout à l'article 1 du règlement des zones et secteurs concernés des dispositions à respecter en zone inondable du PAPI, à savoir l'interdiction de toute nouvelle construction sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa ; la règle applicable sera alors celle du PPRI pour l'aléa ainsi défini.
    - Indication au paragraphe introductif du règlement de la zone A, de son classement pour partie dans les limites du lit majeur de la Viredonne et du Berbian tels que délimités par l'Atlas des Zones inondables du



Bassin Versant de l'Etang de l'Or. Ajout à l'article 1 du règlement de la zone A de l'interdiction de toute nouvelle construction dans les secteurs ainsi délimités.

- Ajout en annexe au règlement du PLU du nuancier opposable en zone UA.
- Complément à la rédaction de l'article UA10 relatif aux menuiseries : suppression de la notion d'aspect bois, remplacée par « *ponctuellement, et après un examen au cas par cas, des matériaux différents à l'exception du PVC, pourront être autorisés* ».
- Articles UC6 et AU6 : limitation de la surface et de la hauteur des annexes autorisées en limite séparative à 30 m<sup>2</sup> et 4,00 m en tout point de la construction, les autres critères étant maintenus (longueur maximum de 10,00 m mesurée sur la limite séparative, 15,00 mètres en cas d'implantation sur 2 limites séparatives, une seule annexe autorisée par unité foncière).
- Article UC8 : augmentation du Coefficient d'Emprise au Sol de 40% à 45%.
- Articles UC11 et AU11 : suppression de la distinction concernant les obligations en matière de stationnement entre constructions isolées et opérations d'ensemble, l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015 ne permettant pas de règles différentes pour une même destination.
- Article AU2 : ajout de la servitude de mixité sociale à hauteur de 25% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable à l'échelle du secteur AU1 et pour toute opération de 12 ou plus de 12 logements autorisée à partir de la date d'approbation du PLU en secteur UA2.
- Ajout aux articles 1 et 2 du règlement des zones Up, A, N des dispositions à respecter dans les continuités écologiques délimités de part et d'autre du ruisseau des Bénouïdes, de la Viredonne et du Berbian : interdiction de toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ; autorisation des seuls affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques, la restauration « écologique » des berges, la lutte contre les inondations et la protection des personnes et des biens 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 ; autorisation des seuls aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur réalisation ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

- **Annexes**

- **Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique :**

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique : Ajout du projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe et de la servitude SUP1 dite d'effets de maîtrise de l'urbanisation instituée par l'arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-108 du 12 décembre 2018 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz ARTERE DU LANGUEDOC ; correction du tracé et de la dénomination des liaisons RTE.
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique : ajout du projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe et de sa notice explicative (AC1) ; ajout des Servitudes d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation SUP1, SUP2 et SUP3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz ARTERE DU LANGUEDOC et de l'arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-108 du 12 décembre 2018 (I3).

- **Rapport de présentation** : outre quelques corrections et compléments mineurs et intégration au rapport de présentation des différentes évolutions portées au zonage et au règlement du PLU (concernant notamment le reclassement en zone agricole A du secteur AU3, le reclassement en secteur agricole Ap2 des parcelles A361 et A 446, le reclassement en zone agricole A du secteur NI, le reclassement en Ue du secteur Ne correspondant à l'emprise de la station d'épuration et le reclassement en zone N du secteur Np correspondant au parcours de santé et à son extension future), les principales adaptations portées au rapport de présentation sont les suivantes :

- le développement des orientations du DOO du projet de SCOT arrêté le 11 juillet 2018 et approuvé le 25 juin 2019 au Chapitre I-8-6 et de l'analyse de la compatibilité du PLU avec ces orientations au Chapitre III-7-4 ; une restructuration du plan du rapport de présentation avec report aux chapitres thématiques de la présentation des documents cadre (SDAGE Rhône Méditerranée, PGRI), le SCOT ayant un rôle intégrateur.
- le recensement des stationnements deux roues sur le territoire communal au Chapitre I-7-2.





- l'intégration des principes de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or 2019-2024 et de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Bassin Versant de l'Etang de l'Or, établi en 2007 par la DREAL au Chapitre II-4-1.
- l'ajout d'un paragraphe relatif au risque de tempête au Chapitre II-4.1 – Les risques naturels.
- l'intégration de la servitude d'utilité publique dite d'effets de maîtrise de l'urbanisation instituée par l'arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-108 du 12 décembre 2018 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz ARTERE DU LANGUEDOC au Chapitre II-4.2 – Les risques technologiques
- l'ajout, concernant la prise en compte des nuisances sonores, des références aux cartes de bruit stratégiques et des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement établis par les gestionnaires des infrastructures traversant la commune au Chapitre II-4.3 - Nuisances
- la justification de la consommation d'espace au regard des besoins en logements à échéance du PLU et de la densité brute moyenne minimum de 30 logements à l'hectare prescrite par le SCOT du Pays de l'Or en zones d'urbanisation (hors opérations d'ores et déjà autorisées en secteur AU1 et sur une partie du secteur AU2).

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-11 à L. 153-26.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2008 complétée par la délibération en date du 26 janvier 2017, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 juin 2017 prenant acte du débat sur les Orientations d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision n° E18000145/34 en date du 28 novembre 2018 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant M. Pierre ALFONSI, Colonel de l'Armée de l'Air retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour procéder à l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues et au projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe ;

Vu l'arrêté municipal n° 2018/12/232 du 5 décembre 2018, prescrivant l'enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise de Sainte Agathe ;

Entendu les conclusions et avis du commissaire-enquêteur ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient que soient apportés au PLU un certain nombre de modifications et compléments ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de M. le Maire, après en avoir délibéré,

- **DECIDE** d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal
- **DIT** que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie de Valergues

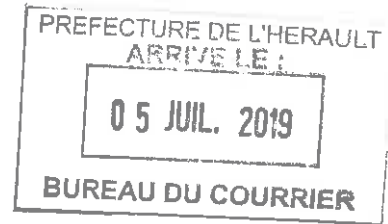


**COMMUNE DE VALERGUES**  
**Département de l'Hérault**

- DIT que la présente délibération sera exécutoire :
- Dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme approuvé dans un délai de un mois à compter de sa transmission
- Après accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Pour extrait conforme

Le Maire, Jean-Louis BOUSCARAIN



**Annexe : Avis du Commissaire Enquêteur du 04/03/2019 (extrait de son rapport)**

**6.2 Avis concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues**

- Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues ;
- Après avoir visité les lieux concernés par ce projet le 11 décembre 2018 ;
- Après avoir rencontré Monsieur Jean-Louis BOUSCARAIN, maire de Valergues, Messieurs Philippe BOCQUET 1<sup>er</sup> Adjoint et Gérard LIGORA Adjoint à l'urbanisme, de Mesdames Véronique MARTIN, Directrice Générale des Services, Julie BERERD, Service Urbanisme (correspondante du projet) et Corinne SNABRE, cabinet URBANIS ;
- Après avoir contrôlé que l'information du public avait été effectuée correctement tant par voie de presse que par Internet sur le site de la commune de Valergues ou par affichage ;
- Après avoir vérifié que toutes les personnes publiques associées avaient été dûment informées de ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues ;
- Après avoir tenu dans les locaux de la mairie de Valergues les quatre permanences prévues par l'arrêté 2018/12/132 du 05 décembre 2018 ;
- Après avoir étudié les réponses faites par :

- Monsieur le Préfet de Département - Service des collectivités locales ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault ;
- Monsieur le Directeur de l'agence régionale de la santé l'Hérault ;
- Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles l'Hérault (STAP) ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental de l'Hérault - (SAT) ;
- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or ;
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault ;
- Monsieur le Directeur du service départemental incendie et secours de l'Hérault ;
- Monsieur le Président de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Hérault ;
- Madame la Directrice de l'institut national de l'origine et de la qualité ;
- Monsieur le Directeur du centre régional de la propriété forestière ;
- Monsieur le Maire de Mudaison ;
- Monsieur le Maire de Saint Brès ;
- Monsieur le Directeur de GRT Gaz (Lyon) ;
- Monsieur le Directeur de RTF (Marseille) ;

➤ Après avoir analysé le dossier ;

➤ Après avoir analysé les réponses de Monsieur le maire de Valergues aux observations écrites des Personnes Publiques Associées et orales du public et s'être assuré qu'elle répondaient aux demandes ou remarques formulées ;

En conséquence,

Le commissaire enquêteur émet, pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues, un avis favorable.

A Montpellier le 04 mars 2019.

Le commissaire enquêteur  
Pierre ALFONSI