

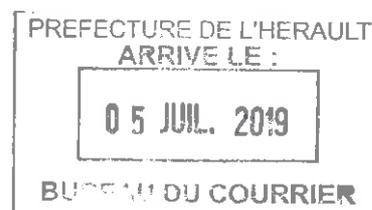


Commune de Valergues

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			14/06/1984
Révision générale n°1 du POS			01/02/2001
Modification n°1 du POS			04/06/2002
Modification simplifiée n°1 du POS			06/07/2016
Modification n°2 du POS			23/11/2016
Révision générale n°1 du POS valant PLU	23/05/2008 26/01/2017	09/07/2018	03/07/2019



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Valergues

Place de l'Horloge
34 130 VALERGUES
Tél : 04 67 86 74 80
Fax : 04 67 86 36 99



Équipe **URBANiS**

Chef de projet

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr



Sommaire

INTRODUCTION	9
1 - Contexte règlementaire	11
1.1 – Le PLU, un document stratégique et opérationnel	11
1.2 – Un contexte législatif et règlementaire largement renouvelé	11
1.3 – Le contenu du PLU	12
1.4 – L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.....	13
2 – Historique du document d'urbanisme de VALERGUES	17
CHAPITRE I - DIAGNOSTIC COMMUNAL	21
1 – Présentation générale de la commune	23
1.1 - Situation géographique.....	23
1.2 – Contexte administratif et intercommunal.....	23
2 - Population	27
2.1 - Evolution démographique récente	27
2.2 – Profil socio-économique de la population	31
3 - Logement	33
3.1 - Composition et évolution du parc de logements.....	33
3.2 – Caractéristiques du parc de résidences principales	34
3.3 - Parc locatif social	35
3.4 – La demande de logements	36
4 - Economie et activités	39
4.1 - Emplois.....	39
4.2 – Activités commerciales, artisanales et de service	40
4.3 – Activité agricole.....	44
5 – Patrimoine	49
5.1 – Patrimoine archéologique.....	49
5.2 – Patrimoine architectural	49
5.3 – Petit patrimoine bâti	53
6 – Espace urbain	55
6.1 – Structure urbaine et typologies bâties.....	55
6.2 – Espaces publics et trame verte	57
6.3 – Equipements publics	59
6.4 – Evolution urbaine récente et disponibilités foncières.....	63
7 – Réseau viaire et déplacements	69
7.1 – Réseau viaire	69
7.2 – Stationnement	75
7.3 – Cheminements doux	77
7.4 – Desserte en transports en commun.....	78

8 – Documents de portée supérieure au PLU	81
8.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l’Or	81
8.2 – Le Programme Local de l’Habitat du Pays de l’Or	86
8.3 – Le Plan Climat Energie Territorial.....	88

CHAPITRE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....91

1 – Composantes physiques de l’environnement communal.....	93
1.1 – Contexte climatique	93
1.2 - Topographie	95
1.3 - Réseau hydrographique	95
1.4 – Ressources naturelles.....	97
2 - Milieux naturels et biodiversité	105
2.1 – Contexte écologique local : inventaires et protections.....	105
2.2 – Occupation des sols et milieux naturels communaux.....	113
2.3 – Trame verte et bleue.....	113
2.4 – Elements de coupure et de fragmentation	117
3 - Paysage naturel	119
3.1 – Le contexte paysager élargi.....	119
3.2 – Les unités paysagères communales	122
3.2 – Les perceptions paysagères	124
4 – Risques et nuisances	129
4.1 – Les risques naturels.....	130
4.2 - Les risques technologiques	140
4.3 – Les nuisances.....	141
5 – Réseaux	145
5.1 – Alimentation en eau potable	145
5.2 - Assainissement	147
5.3 – Réseaux téléphonie et haut débit	149

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.....151

1 – Explication des choix retenus pour établir le PADD	153
1.1 – Justification des orientations du PADD en matière de développement démographique et de production de logements.....	154
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.....	155
1.3 –Justification des orientations du PADD en matière de préservation et de mise en valeur de l’identité villageoise	157
1.4 – Justification des orientations du PADD en matière d’équipements et de déplacements.....	157
1.5 – Justification des orientations du PADD en matière d’activités	158
1.6 – Justification des orientations du PADD en matière d’environnement et de paysage.....	158
2 – Déclinaison des orientations du PADD au PLU	161
2.1 – Déclinaison de l’axe 1 du PADD - Préserver l’identité et le caractère du centre village	161
2.2 – Déclinaison de l’axe 2 du PADD - Promouvoir un développement urbain raisonné et durable ..	162
2.3 – Déclinaison de l’axe 3 du PADD - Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l’activité agricole	163
2.4 – Déclinaison de l’axe 4 du PADD - Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire communal et protéger les ressources naturelles	164

2.5 – Déclinaison de l’axe 5 du PADD - Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d’aléa	165
3 – Dispositions retenues en faveur de la densification des espaces bâtis et de la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers	167
4 – Exposé des motifs de la délimitation des zones du PLU et des règles qui y sont applicables.....	169
4.1 – Principes généraux	169
4.2 – Motifs de la délimitation et des dispositions règlementaires applicables aux zones et changements apportés par rapport au POS.....	171
4.3 - Synthèse.....	197
5 – Motifs des zonages complémentaires portés au PLU	199
5.1 – Les outils de prise en compte des risques et des nuisances	199
5.2 – Les emplacements réservés	200
5.3 – Les outils de protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental.....	201
5.4 – Les outils de mixité sociale.....	203
6 – Explication des choix retenus pour la définition des orientations d’aménagement et de programmation	205
7 – Compatibilité du PLU et prise en compte des documents de norme supérieure.....	207
7.1 – Compatibilité avec le Programme Local de l’Habitat du Pays de l’Or	207
7.2 – Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l’Or	208
7.3 – Prise en compte du Plan Climat Energie Territorial	208
7.4 – Compatibilité et prise en compte des autres documents cadres.....	209
CHAPITRE IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	215
1 – Incidences du PLU sur l’environnement.....	217
1.1- Incidences du PLU en terme de consommation d’espace	218
1.2 - Incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	218
1.3 - Incidences du PLU sur les ressources naturelles.....	220
2 – Incidences du PLU sur l’activité et les milieux agricoles	223
3 - Incidences notables du PLU sur les infrastructures communales	225
3.1 - Incidences sur l’alimentation en eau potable	225
3.2 - Incidences sur le traitement des eaux usées	226
4 – Prise en compte des risques naturels et des nuisances	227
4.1 – Prise en compte des risques.....	227
4.2 – Prise en compte des nuisances	228
CHAPITRE V – INDICATEURS POUR L’EVALUATION DU PLU	229

INTRODUCTION

1 - Contexte réglementaire

1.1 – Le PLU, un document stratégique et opérationnel

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification qui exprime le projet d'aménagement et de développement de la commune et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol, dans le respect des principes de développement durable.

Le Plan Local d'Urbanisme est venu remplacer le Plan d'Occupation des Sols depuis la Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Il est pour les Elus un document plus stratégique et plus exigeant, vecteur du projet urbain de la commune, et pour les citoyens un document plus lisible que le POS, dans la mesure où il s'appuie sur un projet formalisé, le projet d'aménagement et de développement durables, établi sur la base des enjeux propres à la commune.

1.2 – Un contexte législatif et réglementaire largement renouvelé

La révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALERGUES, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2008, complétée par la délibération en date du 26 janvier 2017, s'inscrit dans un contexte réglementaire profondément renouvelé.

La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Loi Grenelle II a intégré dans le Code de l'Urbanisme les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique, de limitation de la consommation d'espace, de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, de préservation et restauration des continuités écologiques et a profondément modifié le contenu des différentes pièces composant le Plan Local d'urbanisme.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite Loi ALUR a quant à elle :

- renforcé la lutte contre la consommation d'espace en supprimant du règlement des PLU les dispositions susceptibles de favoriser une sous-utilisation des capacités d'accueil des zones constructibles ; l'article 157 de la Loi ALUR a ainsi supprimé la possibilité de fixer une taille minimale de terrains constructibles et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS).
- modifié le contenu des différentes pièces du PLU et notamment du rapport de présentation et du règlement, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) largement complétés par la loi Grenelle II, n'étant que peu concernés.

Le rapport de présentation doit notamment désormais analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune, exposer les dispositions favorisant la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ; il doit également faire le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

- introduit un certain nombre de dispositions visant à encadrer l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension : ainsi toute zone à urbaniser qui, dans les 9 années suivant sa création, n'aura pas été ouverte à l'urbanisation ou n'aura pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, ne pourra plus être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU ; l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « fermée », par simple modification du PLU, doit quant à elle faire l'objet d'une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées du PLU et de la faisabilité d'un projet opérationnel dans ces zones.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a par ailleurs procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, est prise compte dans les différentes pièces constituant le PLU de VALERGUES.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016. L'article 12 de ce décret prévoit toutefois que, sauf délibération expresse du Conseil municipal prise au plus tard à la date d'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme, 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 PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016, ce qui est le cas pour le PLU de VALERGUES.

1.3 – Le contenu du PLU

Conformément aux articles L. 151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme se compose de 5 pièces :

- **Le rapport de présentation** s'appuie sur le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il expose les prévisions de développement de la commune, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Le contenu du rapport de présentation a été enrichi par les lois Grenelle II et ALUR ; il doit notamment analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document, ainsi que la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune en tenant compte des formes urbaines et architecturales ; il doit également inventorier les capacités de stationnement des véhicules motorisés dont les véhicules hybrides et électriques, et des vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

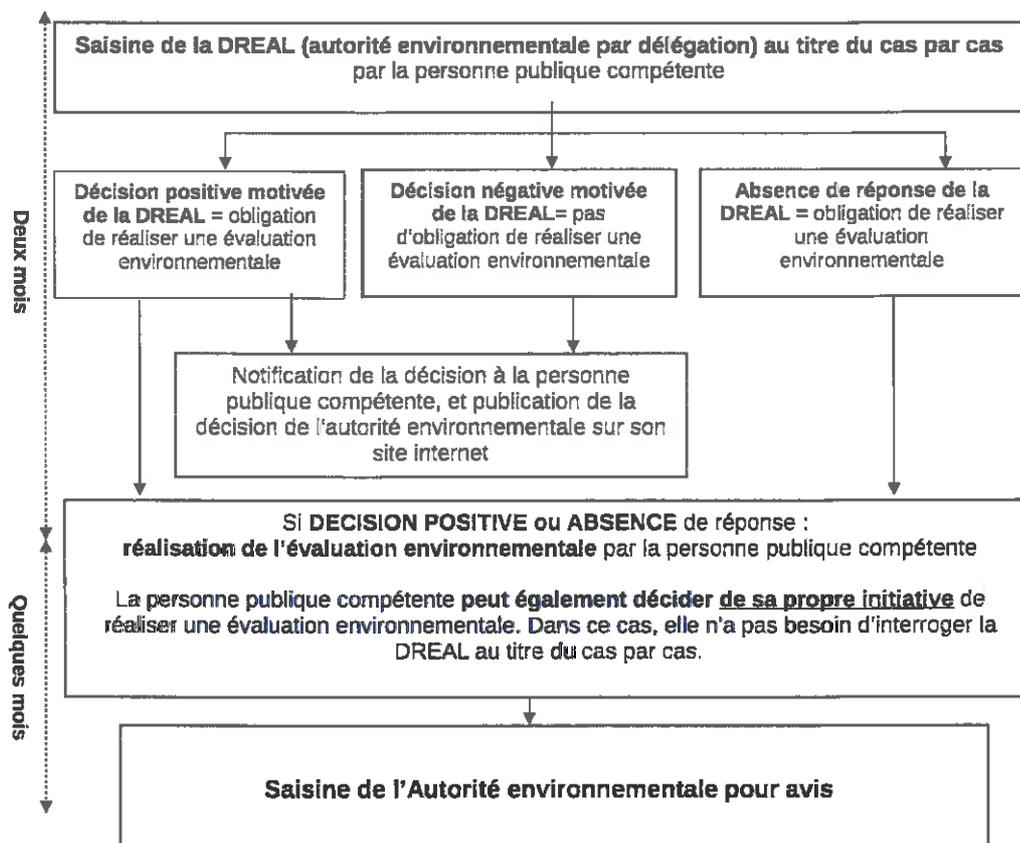
Enfin, le rapport de présentation doit justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables, au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il doit également exposer les dispositions retenues en faveur de la densification de ces espaces et de la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, clé de voûte du PLU, traduit le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir. Il définit ainsi :
 - les orientations générales retenues en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;
 - les orientations générales en matière d'habitat, de transports et de déplacements, de réseaux d'énergie et de communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs retenus par la commune.Le PADD fixe notamment les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** viennent préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager, mais également les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Les OAP peuvent le cas échéant comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants.
- **Le règlement** fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, en cohérence avec le PADD. Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles et forestières (A) et les zones naturelles (N).
- **Les annexes** permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes techniques et administratives s'imposant au territoire couvert par le PLU : servitudes d'utilité publique, secteurs de bruit délimité au voisinage des infrastructures de transport terrestre, des réseaux d'eau et d'assainissement.....

1.4 – L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Le décret n°2012-995 du 23 Août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme, a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale et instauré une procédure d'examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales.

Annexe 2 : Procédure d'examen au cas par cas des PLU, PLUI et CC



L'alinéa 1° de l'article R.104-8¹ du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».*

L'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme dispose que font obligatoirement l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, lors de leur élaboration ou de leur révision.

Le territoire de VALERGUES ne comprenant aucun site Natura 2000, l'élaboration du PLU est soumise à examen au cas par cas ; la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie a été saisie le 9 mai 2018 et a émis le 26 juin 2018, un avis dispensant le projet d'élaboration du PLU de VALERGUES d'évaluation environnementale (avis joint en annexe au présent rapport de présentation).

En conséquence, le présent rapport de présentation du PLU a été mis en forme conformément à l'article R.123-2 dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015. Il :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 (désormais codifié L. 151-4).

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques. Il est complété au regard des exigences figurant à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, c'est à dire qu'il comporte une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune en tenant compte des formes urbaines et architecturales, un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés (dont les véhicules hybrides et électriques, et des vélos des parcs ouverts au public) et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Il expose également les dispositions retenues en faveur de la densification des espaces bâtis de la commune et de la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des orientations d'aménagement et de programmation et des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015).

¹ Les articles R. 104-1 à R. 104-16 du Code de l'Urbanisme ont été annulés par décision du Conseil d'Etat en date du 19 juillet 2017 en ce qu'il en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001. Toutefois, nous considérons que l'alinéa 1° doit continuer à être appliqué concernant la procédure d'élaboration d'un PLU.

Enfin, s'agissant d'un PLU faisant suite à un Plan d'Occupation des Sols et quand bien même celui-ci est obsolète depuis le 28 mars 2017 en application des articles L. 174-1 et L. 174-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés, notamment aux documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

2 – Historique du document d’urbanisme de VALERGUES

> Dates clés des documents d’urbanisme de VALERGUES et objectifs de la mise en révision du POS valant élaboration du PLU

La commune de VALERGUES a approuvé son premier Plan d’Occupation des Sols le 14 juin 1984.

La révision générale de ce POS, approuvée le 1^{er} février 2001, a depuis fait l’objet :

- d’une première modification approuvée le 4 juin 2002 ;
- d’une modification simplifiée approuvée le 6 juillet 2016 en vue de la suppression de l’emplacement réservé n°3 délimité au POS pour la construction d’une salle polyvalente, celle-ci ayant été réalisée sur un autre secteur ;
- d’une seconde modification approuvée le 23 novembre 2016 en vue de rendre le règlement du POS compatible avec le projet de Zone d’Aménagement Concerté des Roselières (désormais dénommée ZAC Sainte Agathe).

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 la révision du Plan d’Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d’Urbanisme, avec pour objectifs :

- d’assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l’Habitat de la Communauté d’Agglomération du Pays de l’Or.
- d’intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et notamment la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, la Loi ALUR du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR et l’ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre Ier du Code de l’Urbanisme.
- de préserver l’identité communale au travers notamment de : la préservation de la silhouette villageoise ; la protection et la mise en valeur des éléments remarquables du paysage urbain (patrimoine bâti et patrimoine végétal du centre village) ; la maîtrise des opérations de réhabilitation et de construction en centre bourg.
- d’agir pour le cadre de vie avec : la mise en valeur des espaces publics et la création de nouveaux espaces verts ; le confortement des équipements publics ; le développement des déplacements doux à l’échelle du village en lien avec les équipements publics et les grands espaces agricoles et naturels périphériques ; l’amélioration et le confortement de l’offre de stationnement tant en centre ancien (dans le cadre d’opérations de réhabilitation) qu’en zones d’extension.

- de maîtriser le développement démographique et urbain de la commune et pour cela : de favoriser le réinvestissement urbain et maîtriser l'urbanisation nouvelle, avec notamment la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Roselières (désormais dénommée Sainte-Agathe) en frange Sud de la commune.
- de diversifier l'offre de logements et de proposer un véritable parcours résidentiel, en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or.
- de développer de nouveaux maillages automobiles avec notamment la création d'une voie de désenclavement Sud.
- de maîtriser les risques majeurs avec, notamment, l'intégration au PLU du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 26 Août 2010, la gestion du ruissellement mais également la mise en valeur des espaces identifiés comme inondables.
- de protéger et mettre en valeur la trame bleue et la trame verte :
 - o trame bleue avec la restauration physique de la Viredonne et la préservation de sa ripisylve ; la valorisation des cours d'eau de la commune; la poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux superficielles (notamment par la bonne gestion des eaux pluviales) ;
 - o trame verte avec la protection des boisements existants et des replantations réalisées dans le cadre du contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier ; la protection des espaces arborés en centre village et l'affirmation d'une ceinture verte en limite de la zone urbanisée.
- de préserver les terres agricoles et pour cela limiter la consommation d'espace et encadrer strictement la constructibilité en zone agricole (lutte contre l'habitat diffus, protection renforcée des cônes de vue sur le village) et de favoriser la diversification des activités des exploitations.
- de développer l'activité économique au travers de l'amélioration de l'offre de commerces de proximité et l'extension de la zone d'activités des Jasses.
- de veiller à la préservation de la ressource en eau au travers de la protection des champs captants des forages des Benouïdes et de Bouisset 2.

> Caducité du POS de VALERGUES et dispositions du Règlement National d'Urbanisme

L'article L. 174-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans d'Occupation des Sols non transformés en Plan Locaux d'Urbanisme au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU) à compter du 1er janvier 2016. L'article L. 174-3 a néanmoins prévu une exception à ce principe pour les POS dont la révision a été engagée avant le 31 décembre 2015, permettant le maintien de leurs dispositions jusqu'à l'approbation du PLU et au plus tard le 27 mars 2017.

La révision du PLU de VALERGUES n'ayant pas abouti à la date du 27 mars 2017, ce sont donc les dispositions du Règlement National d'Urbanisme mentionnées aux articles L. 111-1 à L. 111-5 du Code de l'Urbanisme qui désormais régissent la construction sur le territoire communal et ce jusqu'à ce que le futur PLU soit pleinement exécutoire.

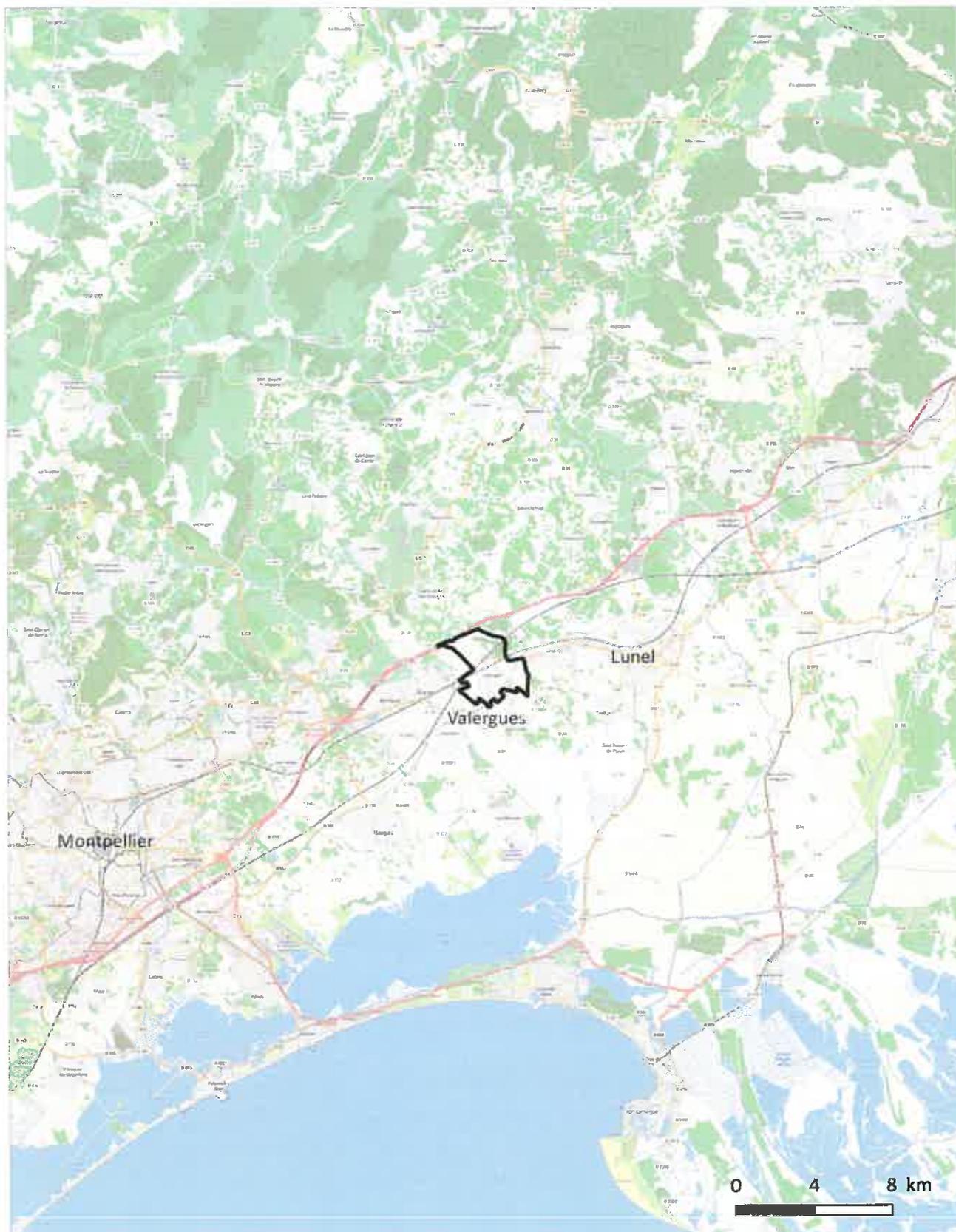
Cela signifie concrètement que jusqu'à cette échéance, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ; l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme prévoit toutefois que peuvent être autorisés en dehors des dites parties urbanisées :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

CHAPITRE I

DIAGNOSTIC COMMUNAL

Localisation



1 – Présentation générale de la commune

1.1 - Situation géographique

La commune de VALERGUES est située dans la partie Est du département de l'Hérault, à mi-chemin entre Montpellier et Nîmes et à 7 km à l'Ouest de Lunel. Elle bénéficie à ce titre d'une situation géographique et d'une desserte privilégiée :

- tant par la route via la RN 113 ;
- que par le fer via la halte ferroviaire de VALERGUES-Lansargues située au Nord du village et la gare TER de Baillargues distante d'à peine 7 km et desservie chaque jour par une vingtaine de trains en direction de Montpellier Saint Roch / Narbonne d'une part, Nîmes/ Avignon d'autre part. Elle est également située à proximité de l'échangeur de Baillargues sur l'A709.

D'une superficie totale de 520 hectares, le territoire communal est délimité :

- au Nord par l'ancienne voie romaine « Via Domitia », dite également « Chemin de la Monnaie » que borde l'autoroute A9 ;
- à l'Ouest par l'ancien chemin de Sussargues à Lansargues et par le ruisseau des Bénouïdes.

La commune est traversée d'Est en Ouest par plusieurs infrastructures qui compartimentent le territoire communal :

- en son milieu, par la RN 113, la voie SNCF dite de Sète à Tarascon et la ligne LGV ;
- au Sud, par le canal d'irrigation du Bas Rhône Languedoc dit canal Philippe Lamour.

Elle est également traversée du Nord ou Sud par :

- la Viredonne, principal cours d'eau de la commune ;
- la RD 105 qui constitue le principal axe de desserte du village et le relie à Saint-Génies-des-Mourgues au Nord via la RN 113 et à Lansargues au Sud.

1.2 – Contexte administratif et intercommunal

La commune de VALERGUES appartient au canton de Mauguio, également composé des communes de Candillargues, La Grande Motte, Lansargues, Mauguio, Mudaison et Saint-Aunes.

Antérieurement rattachée à la Communauté de communes du Pays de Lunel, la commune de VALERGUES appartient depuis le 1^{er} janvier 2012 à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or ; elle participe par ailleurs à plusieurs structures intercommunales de compétences techniques : le SIATEO, le SYMBO et le Syndicat Mixte « Entre Etang et Pic ».

1.2.1 - La Communauté d'Agglomération du pays de l'Or

Créée par arrêté préfectoral en date du 2 septembre 2011, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or est composée de 8 communes : Candillargues, La Grande Motte, Lansargues, Mauguio, Palavas-les-Flots, Saint-Aunes et VALERGUES (qui a rejoint la Communauté d'Agglomération le 1^{er} janvier 2012). D'une superficie totale de 120 km², elle regroupe près de 44 000 habitants ; avec 2 022 habitants en 2014, la commune de VALERGUES est la seconde plus « petite » commune de l'Agglomération du Pays de l'Or, devant Candillargues (1 631 habitants en 2014) et n'accueille que 4,5% de la population totale de l'Agglomération.



La Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or exerce de plein droit au lieu et place des communes membres un certain nombre de compétences qui relèvent de trois niveaux : les compétences dites obligatoires définies par l'article L.5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, les compétences optionnelles et les compétences qualifiées de facultatives définies par les élus des communes de la Communauté d'Agglomération.

▪ **Les compétences obligatoires :**

- Aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sous réserve des dispositions de l'article 46 de cette loi.
- Développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire ; actions de développement économique d'intérêt communautaire.
- Equilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

- Politique de la ville dans la Communauté : dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.
- **Les compétences optionnelles :**
 - Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
 - Assainissement des eaux usées et, si des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ou des pollutions apportées au milieu par le rejet des eaux pluviales, la collecte et le stockage de ces eaux ainsi que le traitement de ces pollutions dans les zones délimitées par la Communauté en application des troisièmement et quatrièmement de l'article L 2224-10.
 - Eau.
 - Protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air ; lutte contre les nuisances sonores ; soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ; élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés ou partie de cette compétence dans les conditions fixées par l'article L 2224-13.
 - Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
 - Action sociale d'intérêt communautaire.
- **Les compétences complémentaires parmi lesquelles :**
 - Entretien et renouvellement des poteaux incendie.
 - Elaboration du plan de mise en accessibilité de la voirie et aménagements des espaces publics.
 - Actions d'aménagement rural d'intérêt communautaire.
 - Acquisition, protection et mise en valeur d'espaces naturels sensibles ou remarquables, littoraux ou non littoraux d'intérêt communautaire.
 - Animation et études générales d'intérêt communautaire pour la mise en œuvre des plans d'actions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez-Mosson-étangs palavasiens et du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) dans le cadre d'une gestion globale équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques sur le bassin versant du Lez, de la Mosson et des étangs palavasiens.
 - Actions d'animation, d'études d'intérêt général et de gestion d'ouvrages exercées à l'échelle du bassin versant ou de la zone humide de l'étang de l'or d'intérêt communautaire.
 - Schémas directeurs des eaux pluviales et missions de maîtrise d'œuvre associées.
 - Etude et mise en place d'un réseau de télécommunication à haut et très haut débit.
 - Prestations au profit des communes membres de la Communauté et des communes non membres, notamment au moyen du service d'urbanisme pour l'instruction des autorisations délivrées au titre du droit des sols mais également au moyen de tous les services de la communauté (dans le cadre des dispositions des articles L 5211-1, L 5211-56 et L 5214-16-1 du code général des collectivités territoriales et R 423-15 du code de l'urbanisme).

Le Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or a été adopté le 16 avril 2016 ; il définit les orientations de la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération et les actions concrètes à mettre en œuvre sur les 6 années du PLH pour adapter et améliorer l'offre de logements.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or, approuvé le 11 décembre 2011, définit à l'échelle du Pays de l'Or, les grandes orientations d'un aménagement équilibré et respectueux des grands principes du développement durable. Il est actuellement en cours de révision, pour d'une part prendre en compte les évolutions législatives les plus récentes et notamment la Loi ALUR, et d'autre part intégrer la commune de VALERGUES qui n'a rejoint la Communauté d'Agglomération qu'au 1^{er} janvier 2012, donc postérieurement à l'approbation du SCOT.

Le SCOT révisé a été arrêté le 11 juillet 2018 et approuvé le 25 juin 2019.

1.2.2 – Autres organismes intercommunaux

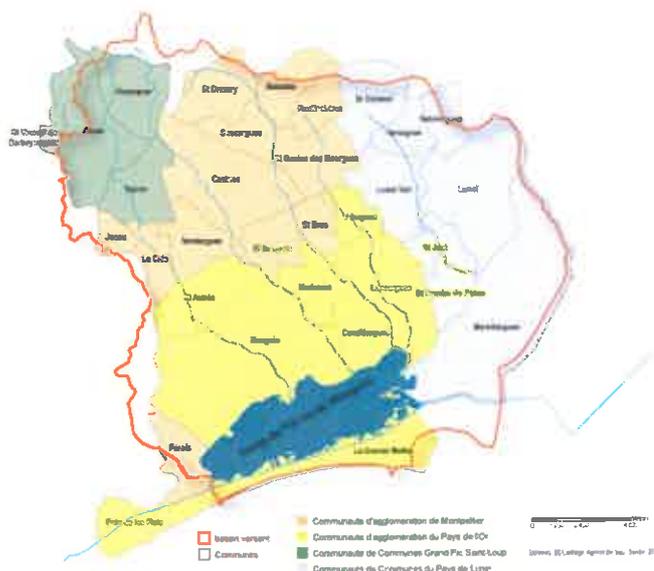
> Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement des Terres de l'Étang de l'Or (SIATEO)

Créé par arrêté préfectoral du 18 novembre 1959, le SIATEO est composé depuis 2013 de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, de la Communauté de communes du Pays de Lunel et de la commune de Pérols, soit un ensemble de 13 communes.

Il a pour objet l'assainissement des terres comprises dans son périmètre ainsi que l'hydraulique agricole ; il est, à ce titre, en charge de la gestion de plus de 120 km de cours d'eau dont, sur la commune de VALERGUES, la Viredonne, le Berbian et la Benouïde.

> Le Syndicat Mixte du Bassin de l'Or (SYMBO)

Le SYMBO, qui s'étend sur 32 communes appartenant à la Communauté de communes du Pic Saint Loup (pour 4 d'entre elles), à la Communauté de communes du Pays de Lunel (pour 8 d'entre elles), à Montpellier Méditerranée Métropole (pour 12 d'entre elles) et à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (pour 8 d'entre elles), a été créé le 17 décembre 2009 en remplacement de l'ancien Syndicat Mixte de Gestion de l'Étang de l'Or (SMGEO) né dans les années 1990 pour assurer la gestion et l'entretien des ouvrages hydrauliques.



Le périmètre d'intervention du SYMBO a été reconnu en tant qu'Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB) par arrêté préfectoral en date du 23 février 2017.

Il poursuit les missions antérieurement dévolues au SMGEO (à savoir la gestion et l'entretien des ouvrages hydrauliques) et s'est doté de la compétence « gestion globale de l'eau ». Il conduit la réflexion et la concertation, réalise les études globales, assure l'animation, la coordination, le suivi et l'évaluation :

- de la politique globale de l'eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant, dont les démarches de type contrat de bassin, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Plan d'Action de Prévention contre les Inondations (PAPI) ;
- des actions de conservation de la biodiversité à l'échelle de la zone humide de l'étang de l'Or ; à ce titre la SYMBO est en charge depuis 2007 de la mise en œuvre de la démarche Natura 2000 sur les sites « Étang de Mauguio » (Zone de Protection Spéciale FR9112017 et Zone Spéciale de Conservation FR9101408 couvrant une superficie de 7 025 hectares).

Dans ses domaines de compétences et champs territoriaux, le SYMBO a également vocation à :

- participer aux réseaux de gestionnaires des milieux aquatiques et ressources naturelles.
- assurer la sensibilisation et l'information du public.

2 - Population

2.1 - Evolution démographique récente

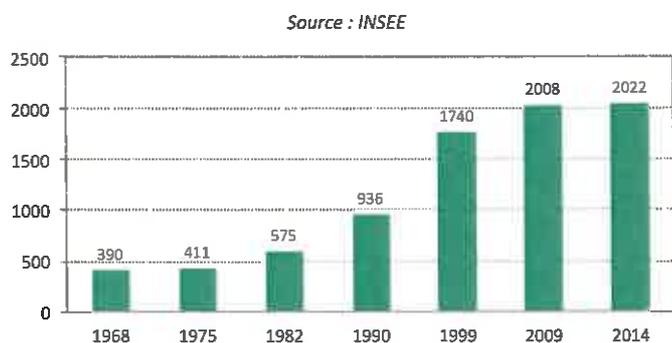
2.1.1 - Une croissance démographique exponentielle entre 1975 et 1999 et un ralentissement récent

Alors que la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a connu une croissance accélérée entre 1968 et 1982 (avec un taux annuel moyen de 5,2% sur la période 1968-1975 et de 6,8% entre 1975 et 1982), la commune de VALERGUES a enregistré ses taux de croissance les plus élevés entre le milieu des années 1970 et la fin des années 1990. Entre 1975 et 1999, la population communale a ainsi été multipliée par 4,2, passant de 411 à 1 740 habitants, soit 55 habitants supplémentaires en moyenne par an.

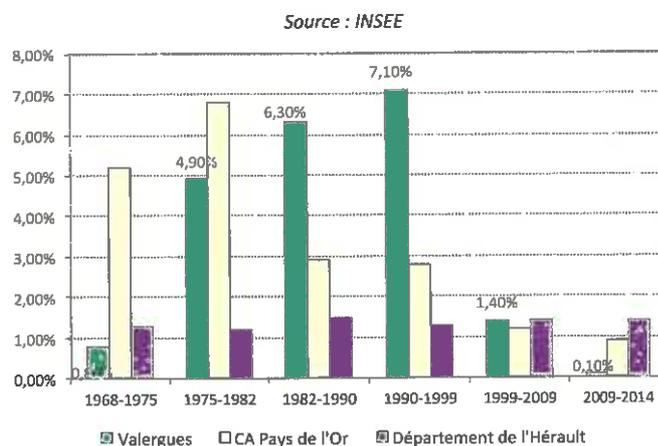
Les taux de croissance annuelle moyens sont allés en augmentant : de 4,90% entre 1975 et 1982 à 6,3% entre 1982 et 1990 et 7,1% entre 1990 et 1999. Globalement, sur cette période 1975-1999, le rythme de croissance de la population de VALERGUES s'est établi à 6,2% en moyenne par an, contre 4,0% pour l'Agglomération du Pays de l'Or.

Depuis la fin des années 1990, la croissance démographique de la commune de VALERGUES s'est progressivement ralentie. De 1,40% entre 1999 et 2009, le taux de croissance annuel moyen de la population est tombé à 0,1% entre 2009 et 2014, valeur sensiblement inférieure au taux de croissance démographique de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (0,9%) et à celui du département de l'Hérault (1,4%). Sur ces 5 années, la commune a gagné moins de 3 habitants en moyenne par an (contre 89 entre 1990 et 1999 et 27 entre 1999 et 2009).

Evolution démographique de Valergues
entre 1968 et 2014



Taux d'évolution démographique entre 1968 et 2014

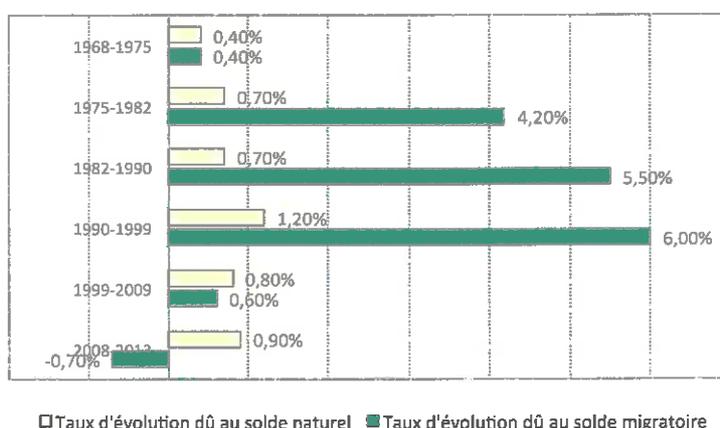


Au 1^{er} janvier 2015 (population légale entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018), la commune de VALERGUES comptait 2 043 habitants ; le taux de croissance annuelle moyen 2010-2015 ainsi légèrement progressé par rapport à la période 2009-2014, à 0,26%, représentant un gain de 5 habitants supplémentaires en moyenne par an.

La croissance démographique de VALERGUES a essentiellement été portée jusqu'à la fin des années 1990, par un solde migratoire très largement excédentaire (jusqu'à 6,0% en moyenne annuelle sur la période 1990-1999) ; sur la période la plus récente 2009-2014, le solde migratoire est devenu négatif (-0,7% en moyenne annuelle), le solde naturel restant toutefois suffisant pour assurer une croissance démographique légèrement positive.

Taux démographiques 1968-2014 en moyenne annuelle

Source : INSEE



Le très fort ralentissement de la croissance démographique enregistré au cours des dernières années s'explique pour l'essentiel par le retard pris par l'élaboration du PLU, prescrite voici 10 ans. Le blocage foncier de la Zone d'Aménagement Concerté des Roselières créée le 13 mars 2013 (désormais dénommée ZAC Sainte Agathe) et, plus récemment, le recours déposé à l'encontre du lotissement « Domaine Mas Mézèran », dont le permis d'aménager a été délivré en décembre 2016, n'ont fait qu'aggraver la pénurie foncière.

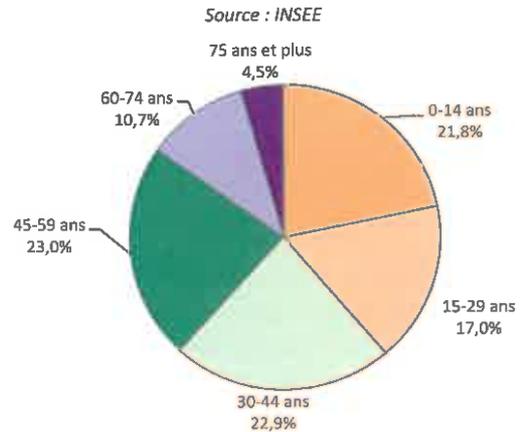
2.1.2 – Une population globalement jeune mais les prémices d'un vieillissement lié au renouvellement insuffisant des générations

La forte croissance démographique enregistrée par la commune de VALERGUES dans les années 1980 et 1990 se traduit par un profil de population globalement jeune :

- L'indice de jeunesse² est de 1,87 en 2014, contre 0,67 sur la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (dont le profil d'âge de la population est fortement impacté par les populations retraitées des communes littorales) et 0,88 sur le département de l'Hérault.
- 28,4% de la population est âgée de moins de 20 ans, alors que ce pourcentage n'est que de 20,5% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et de 23,1% sur le Département de l'Hérault.
- A l'inverse, les plus de 65 ans ne représentent que 10,2% de la population communale, contre 23,5% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (en lien avec la forte attractivité des communes littorales vis à vis les retraités) et 19,9% à sur le Département de l'Hérault.

² Indice de Jeunesse : rapport de la population âgée de moins de 20 ans à la population âgée de 60 ans ou plus

Structure par âge de la population de Valergues en 2014



Les dernières années (2009-2014) ont toutefois été marquées par un début de vieillissement de la population, avec :

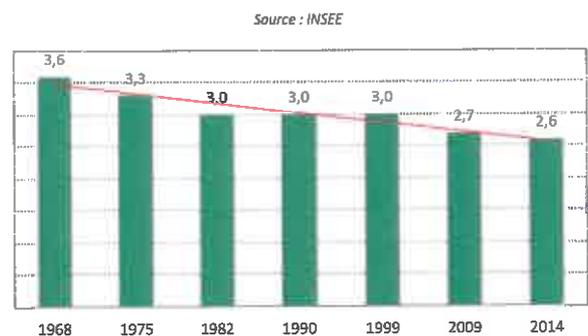
- une augmentation de 2,1 points de la catégorie des 45-59 ans (soit 47 personnes supplémentaires) correspondant aux habitants venus s'installer sur la commune dans les années 1980-1990, et de 2,7 points de la catégories des plus de 60 ans (soit 58 personnes supplémentaires) originaires de la commune ou venus s'y installer à la fin des années 1970-début des années 1980.
- un recul de 3,8 points de la catégorie des 30-44 ans (soit 73 personnes en moins), traduisant la difficulté pour de jeunes ménages à trouver à se loger sur la commune.

Cette évolution se retrouve dans la forte diminution des effectifs des classes de maternelle depuis 2009 et leur relative stabilisation aux environs de 80 élèves au cours des dernières années.

2.1.3 – Une taille des ménages en diminution constante mais un profil familial encore affirmé

La taille des ménages de VALERGUES a régulièrement diminué au cours des dernières décennies : elle n'est plus que de 2,6 personnes en 2014 contre 3,6 en 1968 et 3,0 dans les années 1980-1990.

Evolution de la taille moyenne des ménages de Valergues entre 1968 et 2014



Le desserrement des ménages, constaté à l'échelle nationale, est la résultante :

- de l'allongement de la durée de vie et de l'augmentation du nombre de personnes âgées (issues des générations du baby-boom) en situation de veuvage ou en couple ;
- des décohabitations familiales : décohabitation juvénile (un jeune adulte quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) ou décohabitation par éclatement familial suite à la séparation du couple.

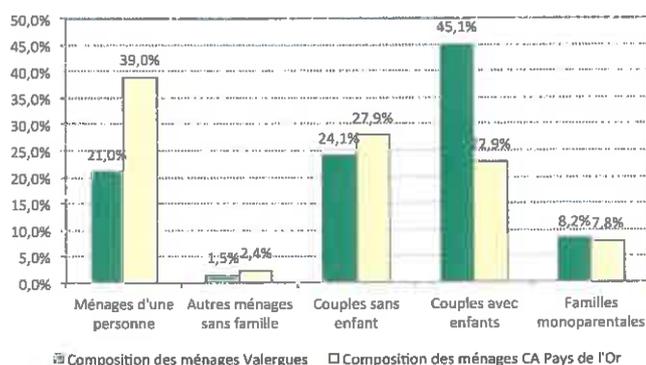
Elle est amplifiée sur VALERGUES par le ralentissement de la croissance démographique enregistré au cours des dernières années et par l'installation d'un nombre limité de familles avec enfants.

La taille moyenne des ménages de VALERGUES reste toutefois sensiblement plus élevée que celle des ménages de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (2,1 en moyenne), largement impactée par le pourcentage élevé de ménages retraités - composés d'une ou de deux personnes - sur les communes littorales du territoire (Palavas-les-Flots, La Grande Motte et la station de Carnon dépendant de la commune de Mauguio).

Le pourcentage de ménages composés d'une seule personne n'est ainsi que de 21,0% sur la commune de VALERGUES contre 39% sur Communauté d'Agglomération dans son ensemble ; à l'inverse la part des familles avec enfants, incluant les familles monoparentales, dépasse les 53% sur la commune, contre moins de 31% sur la Communauté d'Agglomération.

Composition des ménages de la commune de Valergues et de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or en 2011

Source : INSEE 2013



Les dernières années ont toutefois été marquées par :

- une progression sensible des ménages d'une personne, avec 32 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 24% ; la part des ménages composés d'une seule personne est ainsi passée en 5 ans de 18% à 21% du nombre total des ménages de la commune.
- une augmentation notable des familles monoparentales, avec 44 ménages supplémentaires, soit une progression de 31% ;
- une stabilisation du nombre de couples avec ou sans enfants.

Evolution de la structure des ménages entre 2009 et 2014

Typologie des ménages	2009	2014	Evolution 2009-2014	
			En nombre	En pourcentage
Ménages d'une personne	131	163	+ 32	+ 24,4%
Couples sans enfants	188	187	-1	-0,5%
Couples avec enfants	347	350	+4	+0,9%
Familles monoparentales	49	64	+15	+30,6%
Total des ménages	731	775	+44	+6,0%

2.2 – Profil socio-économique de la population

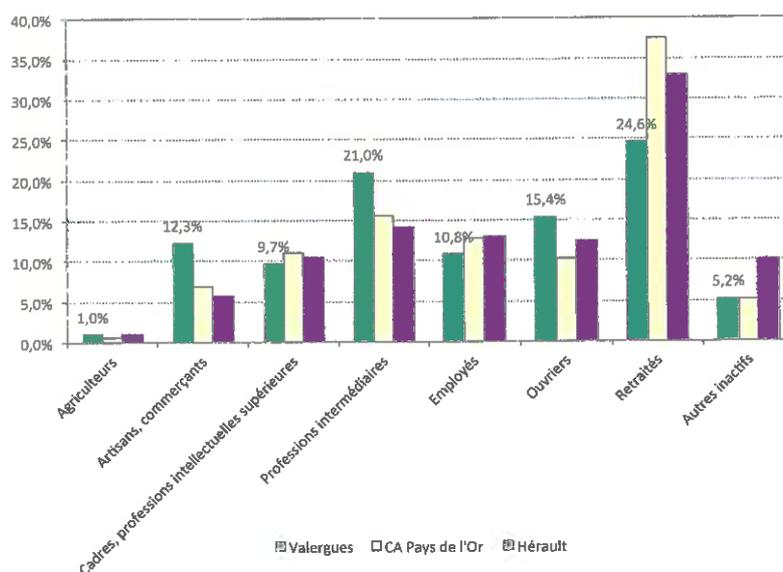
2.2.1 – Un profil socio-économique plus diversifié que celui de l'Agglomération du Pays de l'Or

La répartition des ménages de la commune de VALERGUES en fonction de la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence, comparée à celle de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et du Département de l'Hérault, met en évidence :

- une moindre proportion de retraités, en cohérence avec les éléments précédemment exposés sur la structure par âge de la population : moins de ¼ de retraités sur VALERGUES contre 37,5% à l'échelle du Pays de l'Or et un tiers à l'échelle du département.
- une part d'artisans et de commerçants, de professions intermédiaires et d'ouvriers sensiblement plus importante que sur la Communauté d'Agglomération et le Département de l'Hérault.

Ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 2014

Source : INSEE



2.2.2 – Une population globalement aisée au regard de la moyenne départementale

Dans un contexte départemental marqué par une précarité relativement importante, la population de VALERGUES se caractérise par un niveau de vie globalement plus aisé (données 2014) :

- La part des ménages fiscaux imposés approche les 59%, contre moins de 50% sur le Département de l'Hérault ;
- Le revenu annuel disponible médian par Unité de Consommation s'élève à 20 753 €, soit environ 1 730 € par mois ; il est de 9,4% supérieur au revenu annuel disponible médian des ménages fiscaux de l'Hérault (mais légèrement inférieur à celui des ménages de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, à 21 150 €).

Ce constat général ne doit toutefois pas masquer la présence sur la commune de ménages modestes, voire en situation de précarité :

- un ménage sur 10 environ vit sous le seuil de pauvreté ; ce taux de pauvreté de 11,5% est toutefois sensiblement inférieur à la moyenne départementale (19,8%) ;
- les 10% des ménages les plus modestes disposent d'à peine 990 € par mois et par Unité de Consommation.

Revenus et niveau de vie des ménages en 2014

	Département de l'Hérault	CA Pays de l'Or	VALERGUES
Nombre de ménages fiscaux	482 029	22 979	765
Part des ménages fiscaux imposés	51,8%	59,8%	58,8%
Médiane du revenu disponible par UC	18 974 €	21 150 €	20 753 €
1 ^{er} décile	9 472 €	11 293 €	11 834 €
9 ^{ème} décile	35 143 €	38 271 €	34 660 €
Rapport interdécile	3,7	3,4	2,9
Taux de pauvreté	19,8%	12,7%	11,5%



Les enjeux démographiques :

1. **Favoriser un développement démographique maîtrisé**, cohérent avec les réflexions menées au niveau intercommunal (SCOT en cours de révision), permettant à la fois de préserver l'identité du village et d'assurer le maintien d'un certain dynamisme.
2. **Assurer le renouvellement des générations venues s'installer sur la commune dans les années 1980-1990**, dans un objectif de préservation du dynamisme de la population et de maintien du niveau de services et équipements.

3 - Logement

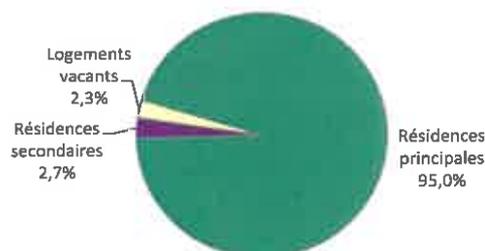
3.1 - Composition et évolution du parc de logements

Le parc de logements de la commune de VALERGUES était composé en 2014, de 815 logements, dont :

- 774 résidences principales, soit 95% du parc de logements ;
- 22 résidences secondaires et logements occasionnels, soit moins de 3% du parc de logements ;
- 19 logements vacants, soit à peine plus de 2% du parc de logements.

Structure du parc de logements de Valergues en 2014

Source : INSEE



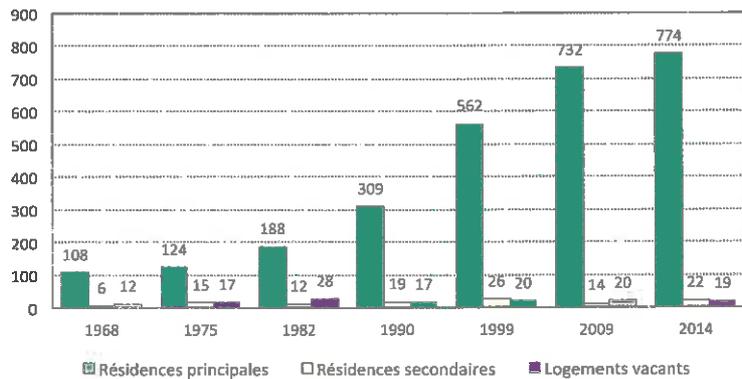
Cette composition du parc de logements contraste avec celle du parc de la Communauté d'Agglomération Pays de l'Or, largement impactée par les nombreuses résidences secondaires des communes littorales de Palavas-les-Flots, La Grande-Motte et de la station balnéaire de Carnon. Au total, les résidences secondaires représentent ainsi plus de la moitié du parc de logements de la Communauté d'Agglomération ; elles sont en quasi-totalité localisées sur les communes littorales (pour deux-tiers sur La Grande Motte, 17% sur Palavas et 15% sur Mauguio) et pratiquement absentes des communes du Nord du bassin de l'Or. En cela, la composition du parc de logements de VALERGUES est comparable à celle des communes de Candillargues, Lansargues, Mudaison ou Saint-Aunes.

La croissance du parc de logements a exclusivement été portée au cours des 40 dernières années par le parc de résidences principales ; leur nombre a pratiquement été multiplié par 6 entre 1975 et 2009, ce qui correspond à un rythme de croissance de 18 résidences principales en moyenne par an. Ce rythme s'est sensiblement ralenti au cours des dernières années puisqu'il n'a plus été de que 8,4 résidences principales supplémentaires en moyenne par an entre 2009 et 2014.

Le parc de logements vacants est quant à lui resté relativement stable depuis 1975, compris entre 17 et 28 logements, tout comme le parc de résidences secondaires compris selon les années entre 12 et 26 logements. Globalement, l'addition du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, parfois difficilement distinguables pour les agents recenseurs, est resté comprise entre 32 et 46 logements sur toute la période 1975-2014.

Evolution du parc de logements de Valergues entre 1968 et 2014

Source : INSEE



L'analyse un peu plus précise du parc vacant, déjà très limité, permet d'estimer à moins d'une dizaine de logements la vacance dite structurelle : un quart seulement des logements vacants recensés en 2014 étaient en effet des logements antérieurs à 1949, la moitié environ des logements antérieur à 1975, dont on peut considérer qu'il s'agit de logements anciens peu adaptés voire dégradés.

A l'inverse, près d'un quart des logements vacants recensés en 2014 étaient postérieurs à 1990, constituant ce qui est généralement qualifiée de vacance « rotationnelle » (logements récents temporairement vacants suite au départ de leurs locataires ou à une mise en vente).

3.2 – Caractéristiques du parc de résidences principales

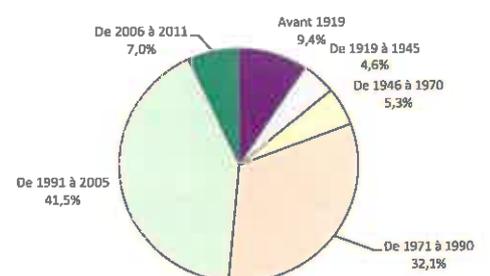
Le parc de résidences principales de VALERGUES est peu diversifié, conséquence d'un développement essentiellement pavillonnaire.

- **Un parc majoritairement récent** : 80% soit 774 des résidences principales recensées en 2014 et construites avant 2012 ont été achevées après 1970, près de la moitié après 1990.

A l'inverse, le parc ancien, antérieur à 1945, est relativement limité : composé de quelques 109 logements, il représentait moins de 15% du parc de résidences principales de la commune en 2014.

Ancienneté du parc de résidences principales construites avant 2012 sur Valergues

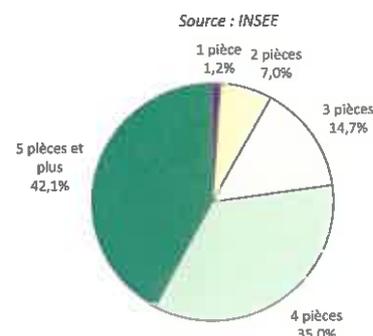
Source : INSEE



- **Un parc très majoritairement individuel** : 87% des résidences principales recensées en 2014 étaient des logements individuels.

- **Des logements de grande taille :** la taille moyenne des résidences principales était en 2014 de 4,4 pièces (4,6 en individuel et 2,9 en collectif). Plus de trois quarts des résidences principales comptaient alors 4 pièces ou plus ; à l'inverse, les petits logements de une ou deux pièces, adaptés aux jeunes adultes en décohabitation, ne représentaient qu'à peine 8% du parc de résidences principales (63 logements T1 ou T2 recensés).

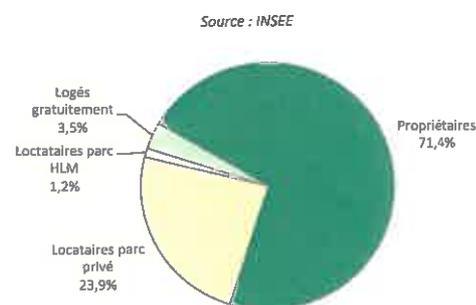
Taille des résidences principales de Valergues en 2014



- **Une large majorité de propriétaires occupants :** 7 ménages sur 10 étaient propriétaires de leur logement en 2014. Ce pourcentage, certes élevé, est néanmoins en recul par rapport à 2009, date à laquelle l'INSEE recensait sur la commune près de 76% de ménages propriétaires.

Cette évolution est liée au développement du parc locatif privé : entre 2009 et 2014, 34 logements locatifs privés supplémentaires ont été recensés sur la commune, alors que dans le même temps, le parc de propriétaires occupants restait stable.

Statut d'occupation du parc de résidences principales de Valergues en 2014



3.3 - Parc locatif social

3.3.1 – Un parc locatif social très limité

La commune de VALERGUES ne compte 9 logements locatifs sociaux HLM, soit un taux d'équipement de l'ordre de 1,2% (en rapport du parc de résidences principales INSEE 2014), contre 4,8% globalement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (avec 1 014 logements locatifs sociaux répartis à 86% sur les 3 communes de Mauguio-Carnon, Palavas-les-Flots et La Grande Motte). Le parc HLM du Pays de l'Or a en effet enregistré une croissance relativement importante depuis 2012 : en 5 ans, il a augmenté de près de 50%, passant de 674 logements au 1^{er} janvier 2012 à 1 014 logements au 1^{er} janvier 2017, soit 340 logements supplémentaires. Malgré cette évolution, le taux d'équipement du territoire reste très nettement inférieur à la moyenne départementale (11,3%) ; on observe d'ailleurs un essoufflement de la production sur les trois dernières années avec seulement 85 logements HLM produits entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2017.

Les 9 logements locatifs sociaux de VALERGUES, géré par Hérault Habitat, sont des logements de type individuel et de taille variées (2 T2, 3 T3 et 4 T4).

3.3.2 – Une forte tension sur le parc social

La demande HLM est importante tant sur la commune de VALERGUES que sur l'ensemble des communes du Pays de l'Or :

- à l'échelle du Pays de l'Or dans son ensemble : 1 341 ménages étaient en attente d'un logement HLM au 31 décembre 2016, soit un ratio global de 132 demandes pour 100 logements existants ; le taux de satisfaction de la demande reste faible, avec un ratio de 1 attribution pour 28 demandes sur l'année 2016. Au total seuls 3,5% des demandeurs enregistrés au 31/12/2015 se sont vus attribuer un logement au cours de l'année 2016 ; les taux de satisfaction de la demande ont été plus élevés sur les communes de Palavas-les-Flots et Saint-Aunès en raison de la livraison de nouveaux programmes HLM en 2015 (14 logements sur Palavas-les-Flots et 21 sur Saint-Aunès).
- à l'échelle de la commune de VALERGUES : 14 ménages étaient en attente d'un logement HLM au 31 décembre 2016 et aucun logement n'a pu être attribué sur l'année 2016.

Il convient de souligner que la tension est la plus forte sur les petits logements : plus de 71% des ménages demandeurs d'un logement HLM sur la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or en 2016 sont composés d'une ou deux personnes (personne isolée, couple ou personne isolée avec une personne à charge). Il en résulte logiquement une forte demande de logements de type T1 ou T2 qui faisaient l'objet en 2016 de 52% des demandes alors que ces logements ne représentaient que 22% du parc HLM.

3.4 – La demande de logements

Selon le diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2015-2020, l'essentiel de la demande de logements sur le secteur Nord du Pays de l'Or, incluant la commune de VALERGUES, porte sur l'accession en individuel. L'observatoire du logement du Pays de l'Or mis en place à la suite de l'adoption du PLU nous permet de disposer d'indicateurs sur le marché du logement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération dans son ensemble et du secteur Nord plus spécifiquement.

3.4.1 – Le marché du logement neuf

Le prix médian des terrains à bâtir s'établissait en 2015 à 143 749 € sur le Pays de l'Or dans son ensemble et à 103 419 € sur le secteur Nord ; ce prix médian a enregistré une diminution sensible avec 2012 et 2016, passant de 182 480 € à 143 749 € sur le secteur Nord, l'adaptation du marché aux revenus des ménages s'étant essentiellement effectuée au travers de la diminution de la taille des lots (-30% entre 2012 et 2015).

L'observatoire du logement du Pays de l'Or souligne la forte différence de prix entre :

- le littoral et la commune de Mauguio d'une part, où les prix au m² dépassent les 500 €, soit un prix de revient global terrain + construction de 330 / 350 000 € (pour une habitation de 100 m² de surface de plancher sur un terrain de 350 m²) ;
- les autres communes du Pays de l'Or d'autre part, où le prix au m² s'établit entre 350 et 450 €, mais sur une offre foncière qui en 2016 se concentrait sur les communes de Candillargues et de Mudaison, voire Saint-Aunès, soit un prix de revient global terrain + construction de l'ordre de 270 / 300 000 €.

Pour bien des ménages locaux, et notamment les jeunes ménages, la concrétisation d'un logement individuel ne peut dès lors se faire qu'hors du Pays de l'Or, sur des secteurs où le coût du foncier est plus accessible (Lunel et Saint-Just notamment). Il faut d'ailleurs noter que plus de 60% des acquéreurs de terrains à bâtir sur la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or en 2015 étaient âgés de 40 à 60 ans, reflet de la difficulté des jeunes ménages à accéder à cette offre. Face à ce constat et pour favoriser l'installation de jeunes actifs, plusieurs communes ont fait le choix de développer une offre foncière dite accessible, au travers notamment de Zones d'Aménagement Concerté conduite par la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) L'Or Aménagement telles la ZAC Sainte Agathe (anciennement dénommée ZAC des Roselières) sur la commune de VALERGUES.

Concernant le marché de la promotion immobilière, le niveau des prix du littoral (5 000 à 5 500 €/m²) dépasse largement dans bon nombre de situations, le budget des ménages locaux ; les prix des appartements dans les communes de l'intérieur (Saint-Aunès, Candillargues) sont nettement plus accessibles et en ce sens davantage tournés sur la satisfaction des besoins locaux en logement ; toutefois, la difficulté de vente de logements de type T3 à Candillargues, soulevée par l'observatoire du logement de la Communauté d'Agglomération, souligne la fragilité de programmes collectifs sur des communes plus « rurales », notamment lorsqu'ils sont confrontés au lancement de programmes de petites maisons individuelles.

3.4.2 – Le marché de l'habitat ancien

Le marché de l'habitat ancien constitue une opportunité d'achat dans la mesure où il offre des niveaux de prix nettement inférieurs au marché du neuf (de l'ordre de 20 à 30%) et une gamme de produits diversifiés. Le prix médian des maisons anciennes s'établissait en 2016 à 303 332 € sur le Pays de l'Or dans son ensemble et à 286 204 € sur le secteur Nord ; ce prix médian a progressé d'environ 14% entre 2012 et 2015 et est de 35% supérieur au prix médian des maisons anciennes dans le département de l'Hérault (211 900 €).

Les maisons en lotissement représentent l'essentiel du marché de l'accession et correspondant soit à un premier achat pour des ménages aisés, soit à un second achat dans le cadre d'un renouvellement de l'habitat (agrandissement de la famille voire demande de maisons de plain pied de la part de séniors).

Les maisons de village représentent une alternative plus intéressante pour les jeunes ménages aux budgets modestes, en raison d'un prix largement plus accessible, de l'ordre de 150 000 à 200 000 €, soit environ 2000 €/m² (variable en fonction de l'état du bien et de la présence d'espaces extérieurs privés).



Les enjeux en matière de logement

1. **Développer une offre de logements en cohérence avec les objectifs de développement démographique retenus et compatible avec le PLH du Pays de l'Or 2015-2020.**
2. **Diversifier l'offre de logements**, notamment en matière de logements locatifs aidés pour les ménages modestes et de logements en accession abordable pour les jeunes ménages actifs.
3. **Favoriser la production d'une offre de logements de qualité en centre village**, contribuant ainsi au maintien de la fonction de centralité de celui-ci et à la mise en valeur du patrimoine bâti.

4. **Répondre autant que faire se peut, aux besoins en matière de logements des personnes âgées autonomes et/ou des personnes à mobilité réduite** ; cette offre devrait préférentiellement être localisée en centre village ou en périphérie immédiate, au plus près des équipements, services et commerces.

4 - Economie et activités

4.1 - Emplois

Avec 1 040 actifs recensés (sur une population de 1 373 habitants âgés de 15 à 64 ans), la commune de VALERGUES présentait en 2014 un taux d'activité de 75,8%, nettement supérieur à la moyenne départementale (69,8%) et sensiblement identique au taux d'activité de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (75,3%).

Parmi ces 1 040 actifs :

- 934 disposaient d'un emploi, soit un taux d'emploi (en rapport de la population des 15-64 ans) de 68,0%.
- 106 étaient au chômage, soit un taux de chômage au sens du recensement INSEE, de 10,2%, de 7 points inférieur au taux de chômage global du département de l'Hérault (17,4%) et de 4,7 points inférieur au taux de chômage de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

La commune de VALERGUES offre un nombre d'emplois relativement important au regard de son poids démographique : 306 emplois y étaient recensés en 2014, en forte progression par rapport à 2008 (262 emplois), en lien avec la Zone d'Activités des Jasses. L'indicateur de concentration d'emplois³ atteint ainsi 32,7 en 2014.

61% des emplois recensés en 2014 relevaient du secteur tertiaire :

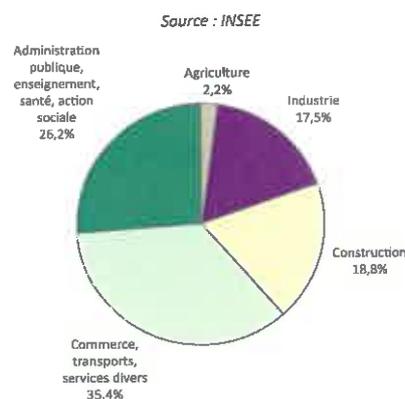
- 35% du secteur du commerce, des transports et services divers (soit 115 emplois) ;
- 26% du secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (soit 85 emplois).

L'emploi agricole ne représente plus qu'un poids très limité : 7 emplois recensés en 2014 soit à peine 2% du nombre total d'emplois communaux.

Les dernières années ont ainsi été marquées par :

- une diminution importante du nombre d'emplois agricoles (de 25 en 2009 à 7 en 2014) ;
- une forte progression du nombre d'emplois relevant du secteur du commerce, des transports et des services (de 61 en 2009 à 115 en 2014).

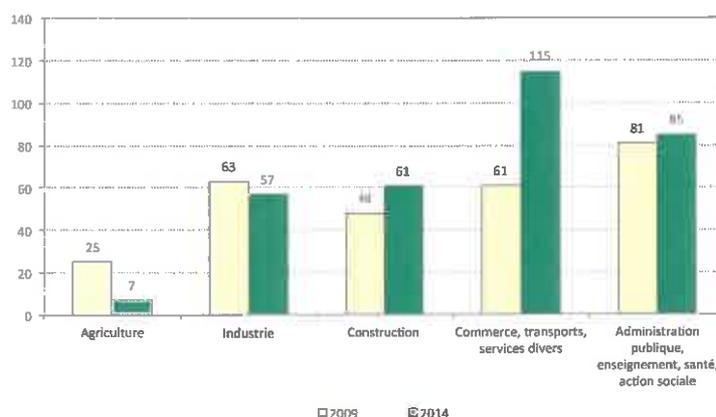
Emplois selon le secteur d'activités en 2014



³ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois présents sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune.

Evolution de l'emploi par secteur d'activités entre 2009 et 2014

Source : INSEE



Sur les 306 emplois recensés en 2014 sur la commune de VALERGUES, 159, soit environ la moitié, sont occupés par des habitants de la commune.

Seuls 17% des actifs ayant un emploi travaillent ainsi sur la commune ; 83% travaillent hors du territoire communal dont une large majorité (les trois-quarts) sur la zone d'emploi de Montpellier et secondairement sur les zones d'emplois de Lunel et de Nîmes

Lieu de travail des actifs de VALERGUES ayant un emploi en 2007 et 2012

	2009	2014
Ensemble des actifs ayant un emploi	928	936
Nombre d'emplois que la commune	314	306
Travaillant et résidant sur la commune	148 soit 16%	159 soit 17%
Travaillant sur une autre commune	780 soit 84%	777 soit 83%

L'essentiel des déplacements domicile —travail se font en voiture (pour près de 85% des actifs) ; les transports en commun ne sont quant à eux utilisés que par 3,6% des actifs (donnée INSEE 2014) et ce malgré l'existence sur la commune d'une gare SNCF.

4.2 – Activités commerciales, artisanales et de service

La commune de VALERGUES dispose d'une large offre en matière de commerces et de services : commerces de proximité essentiellement localisés autour de la Place Auguste Renoir (Pizzeria, Boulangerie, Bar-Tabac) ; professionnels de santé notamment regroupés dans le Centre Médical de la Rue du Millénaire.

Un nombre relativement important d'artisans sont également installés sur la commune : artisans du secteur de la construction (maçonnerie, peinture, revêtement de sol, isolation, plâtrerie, plomberie, électricité, chauffage et climatisation, menuiserie), des espaces verts, de l'automobile (garage) notamment.

La Zone d'Activités Economiques des Jasses, située au Nord du village de VALERGUES, couvre une superficie de 6,5 ha. Créée en 1990 par la SADH pour le compte de la commune, elle est désormais de compétence intercommunale et accueille cinq entreprises à caractère industriel.

Unités foncières de la ZAE Les Jasses

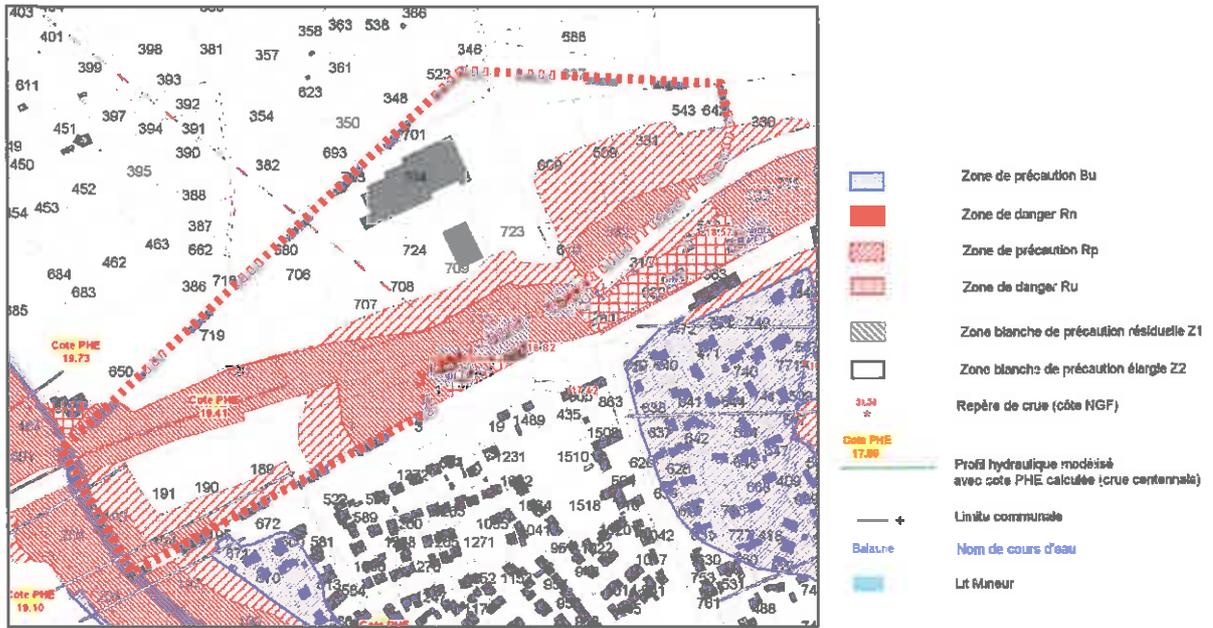


Entreprises	Domaine d'activité	Parcelle cadastrale et surface construite
CDI PLASTIQUES	Fabrication de thermoplastiques	880 – 6 103 m ²
PARET-GRIS / CG SOUDURE	Usinage de précision, construction mécano-soudée	707 – 1 052 m ²
POOL TECHNOLOGIE	Fabrication d'appareils pour le traitement des eaux de piscines	709 – 2 852 m ²
SCI PASEVA ENJOLRAS / ONYX RACING	Préparation et conception de véhicules de compétition	723 – 1 752 m ²
MATHEC	Conception et fabrication de machines spéciales	706 - 1 808 m ²

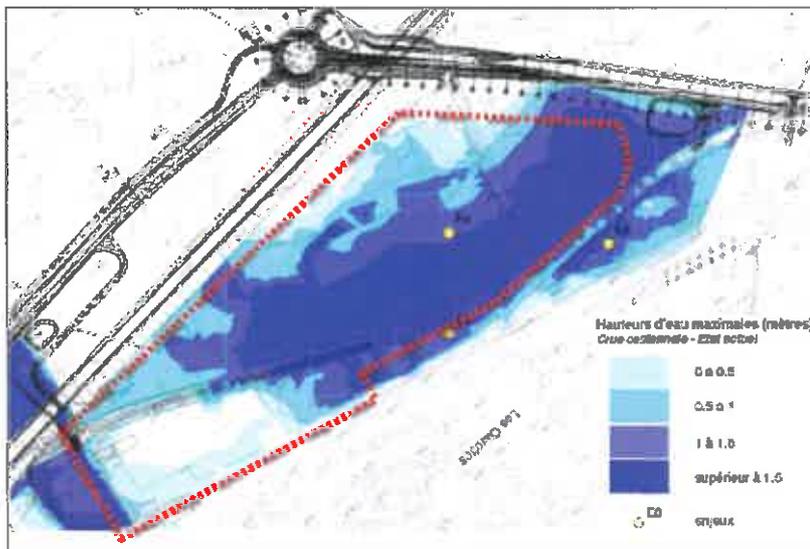


Vues de la ZAE des Jasses

Suite aux travaux de la réalisation de la ligne LGV, le tracé de la RN 113, qui desservait directement la Zone d'Activités Economiques des Jasses, a été modifié. L'accès à la zone d'activités est désormais plus complexe ; il impose à l'automobiliste de longer la voie LGV jusqu'au pont sous la voie au droit de la Viredonne. Le talus de la voie LGV masque par ailleurs la visibilité des entreprises depuis le nouveau tracé de la RN 113.



Extrait du PPRI au droit de la ZAE des Jasses



Extrait du Dossier Loi sur l'Eau du projet de la LGV

Pour autant, la Zone d'Activités Economiques des Jasses conserve un certain nombre d'atouts : la desserte par la RN 113 et par l'A709 via l'échangeur de Baillargues, la proximité de la halte ferroviaire de VALERGUES et du Pôle d'Echange multimodal de Baillargues, l'accès direct au village par une passerelle piétonne qui enjambe la voie ferrée.

La ZAC n'est aujourd'hui pas totalement occupée ; mais la réalité est que les disponibilités foncières sont très réduites, la zone étant impactée à l'Ouest par le passage de la ligne LGV et au Sud et à l'Est par les zones d'aléa inondation délimitées par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 26 Août 2010. La partie Sud de la zone est en effet classée au PPRI en zone de danger Rn et en zone de précaution Rp, dont le règlement interdit toute construction nouvelle, tous remblais, dépôts ou exhaussements. N'y sont notamment autorisés, au regard de la vocation d'activités de la zone, que :

- les modifications de constructions, avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas augmenter la vulnérabilité et d'améliorer la sécurité des personnes en cas de changement de destination, de mettre hors d'eau les planchers (calage de la surface du premier plancher aménagé au minimum à la côte PHE + 30 cm ou, lorsque la PHE n'a pas été définie, à la côte TN + 50 cm) ;
- l'extension au sol des bâtiments d'activités existants (une seule fois à compter de la date d'application du PPRI) dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant et sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée au minimum à la côte PHE + 30 cm ou, lorsque la PHE n'a pas été définie, à la côte TN + 50 cm, et que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeau à chaque ouvrant situé sous la cote de PHE) ;
- les extensions à l'étage des bâtiments, sans création de logement ou d'activité supplémentaire et sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment (pose de batardeau à chaque ouvrant situé sous la cote de PHE) ;
- la réalisation de voiries secondaires peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues ;
- les parcs collectifs de stationnement (publics ou sous la gestion d'une personnes morale) sous réserve qu'ils soient signalés comme inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde, sans création de remblais ni d'obstacle à l'écoulement des crues ;
- les équipements d'intérêt général sous réserve d'une étude hydraulique d'incidences

Une étude hydraulique de la Viredonne par ailleurs été réalisée en Novembre 2012 afin de modéliser l'incidence de la construction de la LGV / Contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier sur le comportement des crues de la Viredonne, notamment au droit du secteur des Jasses. Les emprises modélisées pour une crue centennale sont sur le secteur des Jasses plus contraignantes que le PPRI.

Le projet d'extension de la ZAE des Jasses porté par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or dans l'objectif de répondre à la demande d'implantation de nouvelles entreprises, ne peut en conséquence se limiter qu'aux terrains non impactés par les contraintes hydrauliques. L'étude de faisabilité réalisée en décembre 2016 par l'Or Aménagement a conduit à retenir un secteur de quelques 6 700 m² au Sud de l'Avenue de Montpellier (ex RN 113), hors de toute zone de contraintes ; ce secteur pourrait accueillir, après prise en compte par le PLU, quatre lots à bâtir d'environ 1 200 m² chacun (avec possibilité de regroupement).

4.3 – Activité agricole

4.3.1 – Caractéristiques de l'activité agricole

L'activité agricole est relativement diversifiée avec des vignes, des vergers, du maraîchage, des céréales.

Si la viticulture est toujours présente, les cultures horticoles (secteur du Mas de Baron au Nord) et maraîchères (secteur Sud de la commune) sont aujourd'hui dominantes, notamment sur la partie Sud du territoire communal en lien avec le réseau d'irrigation BRL. Ces mutations des pratiques agricoles ont eu un impact sur le paysage agricole, avec notamment l'apparition de grands secteurs de serres et de bâtiments agricoles modernes, mieux adaptés aux besoins des exploitants mais également moins chers et plus rapides à monter que les bâtiments traditionnels.

5 bâtiments d'exploitations agricoles ont été recensés en périphérie du village.



Horticulture au pied
du Bois du Mas de Baron



Serres de maraîchage au Sud
du territoire communal



Vignoble au Nord du territoire communal



Carte de localisation des sièges d'exploitation /
bâtiments agricoles

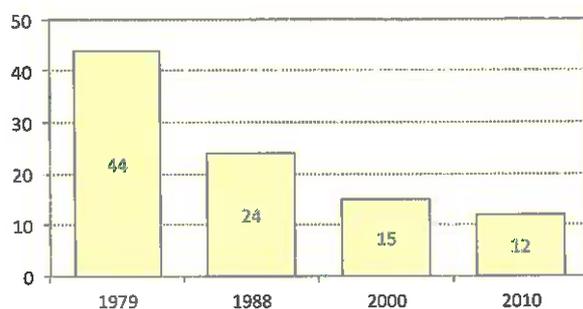
4.3.2 - Evolution de l'agriculture sur la commune de VALERGUES sur les 30 dernières années et perspectives

Les 30 dernières années ont été marquées par :

- une forte diminution du nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de VALERGUES : le nombre de ces exploitations a ainsi été pratiquement divisé par 4 entre 1979 et 2010, passant de 44 à seulement 12 exploitations. Cette baisse continue est comparable à celle enregistrée sur le département de l'Hérault ; elle traduit une tendance à la disparition des plus petites exploitations et au regroupement des exploitations professionnelles.
- une diminution encore plus rapide de la Surface Agricole Utilisée : la SAU communale (superficie exploitée par les communes ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles concernées) a en effet été divisée par 5,5 entre 1979 et 2010, passant de 234 à seulement 42 hectares en 2010.

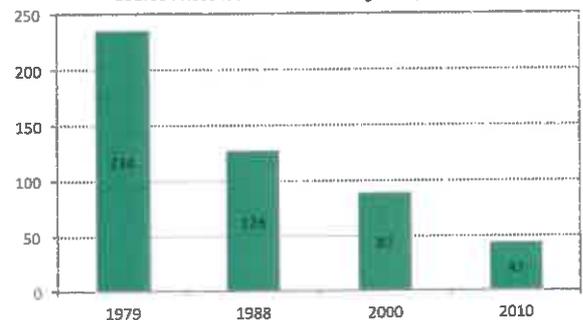
Evolution du nombre d'exploitation à Valergues entre 1979 et 2010

Source : Recensement Général Agricole, AGRESTE



Evolution de la Surface Agricole Utilisée à Valergues entre 1979 et 2010

Source : Recensement Général Agricole, AGRESTE



L'avenir de l'agriculture sur la commune de VALERGUES reste préoccupant. Sur les 12 chefs d'exploitations installés sur la commune en 2010, 9 étaient âgés de 50 ans ou plus, 6 de 60 ans ou plus ; mais plus inquiétant, sur les 9 exploitants âgés de 50 ans ou plus, 7 n'avaient pas de successeur identifié.

Un seul projet agricole a été recensé sur le territoire communal ; il s'agit d'un élevage/centre équestre sur le secteur Nord de la commune.

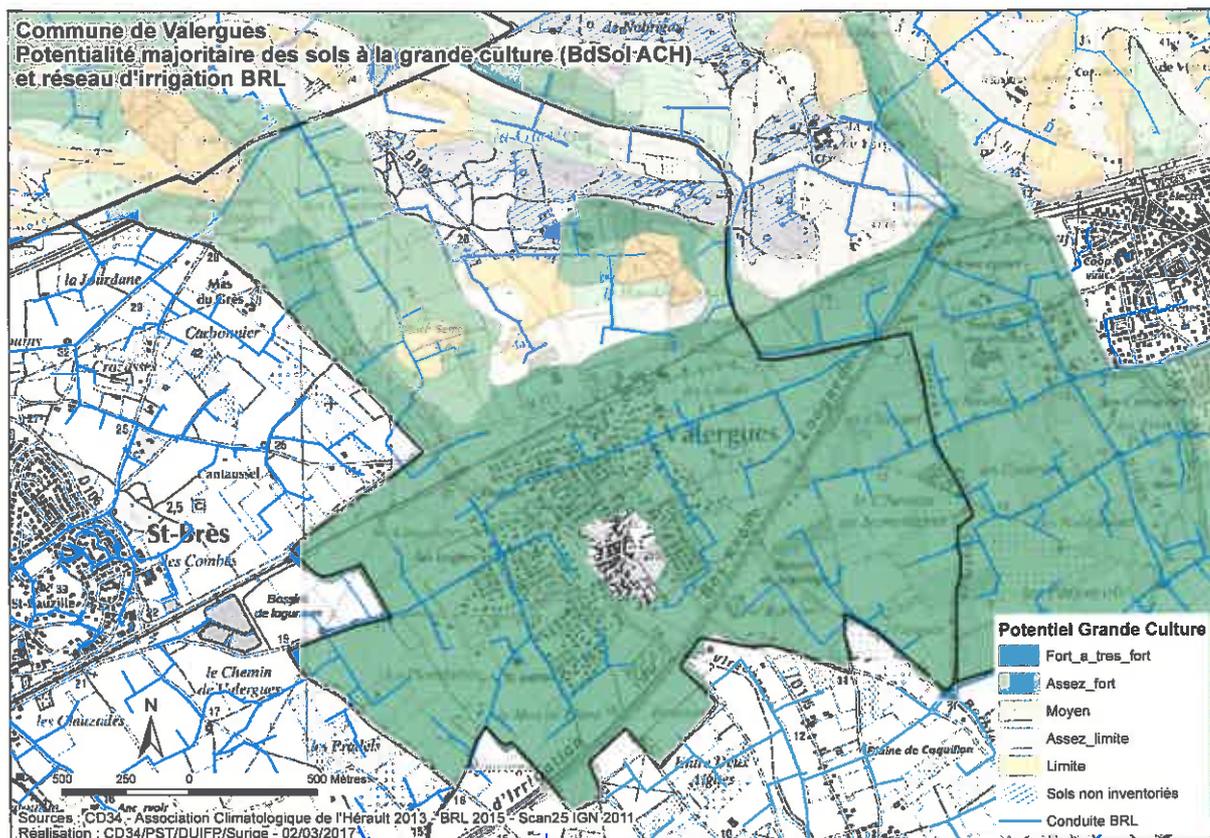
4.3.3 – Qualité des sols et des productions

La carte de potentialité des sols à la grande culture, établie par le Département de l'Hérault à partir de la Base de Données géographique Sols BDSOLACH, classe :

- en potentialités fortes à fortes, une grande moitié Sud du territoire communal de VALERGUES au delà de la RN 113 et de la voie LGV ainsi qu'une langue de terrains de part et d'autre du cours amont de la Viredonne ;
- en potentialités assez fortes, le secteur Nord-Ouest du territoire communal entre l'A9 au Nord et la voie LGV (lieux dits Chemin des Pierrières et Chemin des Charettes).

Le quart Nord-Est au relief plus marqué (secteur dit La Garrigue) est quant à lui classé en quasi-totalité en potentialité moyenne à limite, exception faite d'un secteur de maraîchage au Nord du Mas de Baron.

Le territoire de VALERGUES est par ailleurs en quasi totalité desservi par le réseau d'irrigation BRL, très fortement développé dans la plaine melgorienne traversée d'Est en Ouest par le canal du Bas Rhône.



Plusieurs productions bénéficient d'appellations protégées sur le territoire communal :

- Huile d'Olive de Nîmes (AOC-AOP)
- Olive de Nîmes (AOC-AOP)
- Pays d'Oc (IGP) et Pays d'Hérault (IGP) pour les vins
- Taureau de Camargue (AOC-AOP)
- Volailles du Languedoc (IGP).

4.3.4 – Bâtiments agricoles

Les pratiques agricoles nécessitent des constructions spécifiques aux productions : cultures ou élevages. Leurs typologies et leurs gabarits varient également en fonction de la taille de l'exploitation. Les constructions recensées sur le territoire de VALERGUES sont de plusieurs types :

- des constructions rudimentaires, de petites dimensions, de type cabane ou cabanon autrefois utilisées comme abris ou stockage de matériel ;
- des serres, de dimensions parfois importantes (exploitations maraîchères ou horticoles à l'entrée Est de la commune le long de la RN 113, encore le long de la Route de Lansargues au Sud du canal BRL ou encore Chemin de Nabrigas au Nord de la voie LGV)
- des constructions destinées au stockage, de type hangars ;
- des constructions à usage d'habitations situées sur les exploitations.



Les enjeux en matière d'activités économiques

- 1. Inscrire l'extension de la Zone d'Activités Economiques des Jasses (projet Pays de l'Or Agglomération).**
- 2. Maintenir et conforter l'offre de commerces et de services de proximité au centre du village.**
- 3. Préserver l'activité agricole au travers notamment :**
 - de la modération de la consommation d'espace et du classement en zone agricole des terres dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas nécessaire au regard des objectifs de développement de la commune ;
 - de l'affirmation des limites d'extension de la zone urbaine à long terme, de façon à limiter les phénomènes spéculatifs et favoriser le maintien des terres exploitées en périphérie du village ;
 - de la diversification des exploitations agricoles en lien avec des productions de qualité (filières courtes, bio...) et le développement d'une offre maîtrisée d'accueil touristique (activités connexes à l'exploitation, voire hébergement en gîte ou chambre d'hôte) ;
 - de la préservation et de la mise en valeur des paysages agricoles et naturels.

Sites archéologiques



5 – Patrimoine

5.1 – Patrimoine archéologique

Situé sur l'ancien chemin salinier majeur, le « Cami sala » qui reliait les Salindres d'Exindres à Pont-Saint-Esprit, le village de VALERGUES a été fondé au premier millénaire. Le suffixe « ergue » fait référence au champ, du latin « ager » ; la première interprétation du nom de la commune serait donc le champ de Valérius (valerii ager), mais le nom de VALERGUES pourrait également venir du mot provençal Valergo qui désigne une petite vallée.

Sept sites archéologiques ont à ce jour été inventoriés par le Service Régional de l'Archéologie Languedoc-Roussillon (Direction Régionale de l'Action Culturelle Languedoc-Roussillon) sur la commune de VALERGUES. Cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances ; il ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible de mise à jour. Ces sites sont essentiellement localisés sur le village et à sa périphérie immédiate.

Numéro de l'EA	N° sur carte ci-contre	Lieu-dit	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
34 321001AH	1	Le village	Cimetière Inhumation	Haut moyen-âge Haut moyen-âge	Epoque moderne Epoque moderne
34 321002AH	2	Les Cazals	Exploitation agricole	Haut-empire	Haut-empire
34 321003AH	3	Les Tasques	Exploitation agricole	Haut-empire	Haut-empire
34 321004AH	4	Saint-Aubine	Cimetière Inhumation Exploitation agricole	Bas-empire Bas-empire Haut-empire	Haut moyen-âge Haut moyen-âge Haut-empire
34 321005AH	5	Saint-Aubine	Villa	Haut-empire	Haut-empire
34 321007AH	7	Le village	Eglise	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique
34 256009AH	9	-	Voie	Gallo-romain	Gallo-romain

De nombreux vestiges gallo-romains ont été recensés au lieu-dit Sainte Aubine, à l'Ouest et au Sud du village ; une occupation y a existé au cours du 1er siècle après Jésus Christ, qui pourrait être une villa composée d'un secteur d'habitat assez luxueux.

5.2 – Patrimoine architectural

La commune de VALERGUES possède un patrimoine bâti particulièrement riche ; pourtant, un seul monument fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques : **l'Eglise romane Sainte Agathe**, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté en date du 22 juillet 1963. Sont à ce titre protégés les extérieurs de l'abside et le mur méridional de la nef (mur d'entrée).



**Projet de Périmètre Délimité des Abords (ex périmètre deprotection modifié) de l'Eglise Sainte Agathe
Commune de VALERGUES**

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault 2 Mars 2009

L'Église de VALERGUES est mentionnée pour la première fois dans une charte de 1099 qui fait mention d'une église dédiée à Sainte Agathe ; elle était alors le siège d'un prieuré dépendant de l'abbaye de Psalmodi (sur la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze), elle-même rattachée au diocèse de Maguelonne. L'édifice a probablement été bâti en une seule campagne, à la fin du 11^{ème} ou au début du 12^{ème} siècle.

L'église est constituée d'une nef simple à vaisseau unique de 20,5 mètres sur 8,25 mètres ; la nef est divisée en 3 travées, séparées par des arcs doubleaux, et terminée à l'Est par une abside semi-circulaire. La voûte en berceau a été refaite en 1643.

En 1737, le mur Nord de la troisième travée a été percé pour élever la chapelle Saint Sébastien (aujourd'hui appelée Chapelle de la Vierge).

Pendant la Révolution, l'Église fut vendue comme bien national et utilisée comme grenier.

En 1859 fut construite une sacristie, démolie en 2005 lors des travaux de restauration de l'abside. Enfin, la porte sud de l'Église a été restaurée en 1870 pour devenir la porte d'entrée principale ; le portail d'entrée qui a l'origine se situait sur le flanc Nord de la première travée a été muré en 1875 et est aujourd'hui caché dans la remise d'un particulier.

L'Église Sainte Agathe a été entièrement restaurée en 2007, le parvis et l'éclairage en 2009. Elle est enserrée dans le tissu bâti du centre ancien avec côté Sud un parvis et côté Est, la Place de l'Horloge, qui dégage une partie de l'abside.



Eglise Saint Agathe

Conformément aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du Code du Patrimoine, un Périmètre Délimité des Abords (anciennement Périmètre de Protection Modifié) de l'église Sainte Agathe a été établi par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault et arrêté par délibération du Conseil municipal du 10 avril 2009. Compte tenu de la faible co-visibilité avec le tissu bâti récent, le périmètre proposé est réduit au centre ancien et aux terrains libres qui lui sont immédiatement limitrophes ; il s'appuie :

- au Nord, sur le parc du Château, qui marque véritablement la limite du centre ancien ;
- au Sud, sur le parc Marais et les terrains libres qui l'entourent ;
- à l'Est, sur l'Avenue Frédéric Mistral ;
- à l'Ouest, sur la Viredonne.

Ce nouveau périmètre a été soumis à enquête publique conjointement au projet de PLU dans le cadre d'une enquête unique ; après bilan de cette enquête effectué avec l'Architecte des Bâtiments de France, le Périmètre Délimité des Abords pourra être approuvé par arrêté du Préfet de Région et annexé au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique, par arrêté municipal de mise à jour du PLU.

A titre d'information, le projet de Périmètre Délimité des Abords est toutefois d'ores et déjà porté au Plan des Servitudes d'Utilité Publique du PLU, en plus du cercle de protection de 500 mètres de rayon, accompagné de sa notice explicative.

Le centre village regroupe plusieurs bâtiments qui, même s'ils ne bénéficient pas d'une protection spécifique, sont tout à fait remarquables.

Sur la place de la Mairie, la **Tour de l'Horloge**, haute de 22 mètres, sert de base à une horloge à quadruple cadran. Unique en son genre dans la région, ce monument, érigée en 1895, a été en partie restauré pour son centième anniversaire en 1997. Elle est surmontée d'une flèche en fer forgé qui rappelle le clocher d'une Eglise.

Du haut cette tour, la vue s'étend sur tout le village (vue des toits de tuiles) jusqu'aux Cévennes au Nord, aux étangs et à La Grande Motte au Sud, au château de Castries à l'Ouest.

Lors des travaux de réfection de la place, un puits a été découvert et mis en valeur.



Vue depuis le sommet de la Tour de l'Horloge

La commune de VALERGUES n'a jamais eu de château au sens propre du terme. Est en fait appelée **Château** une grande maison de maître construite au 18^{ème} siècle et initialement entourée d'un jardin tracé dans le style de Versailles, avec des pièces d'eau alimentées par deux puits dont un situé dans une vigne et détruit lors de la construction du lotissement du Château.

Ce château, laissé à l'abandon pendant près de 50 ans, a été racheté en 2005 par un privé et restauré. Sur sa façade, subsistent les armoiries de M. de Tourlourion, qui en était le propriétaire au 19^{ème} siècle. Le parc, remanié en 1844, a été acheté pour environ la moitié de sa superficie totale, par la commune de VALERGUES.



Carte postale ancienne du « Château » de VALERGUES



Vue actuelle du « Château » de VALERGUES

Au Nord du territoire communal, la **Villa des concerts**, construction modeste et aujourd'hui en ruines, était, au début du 20^{ème} siècle, un lieu très fréquenté par les habitants à l'occasion des fêtes et des bals.

Le centre ancien de VALERGUES forme par ailleurs un ensemble urbain homogène. Les constructions en pierre calcaire et aux toits de tuiles, implantées à l'alignement de ruelles étroites et sinueuses, sont typiques de l'architecture des villages de la plaine languedocienne ; nombre d'entre elles offrent encore des éléments patrimoniaux dont le PLU devra assurer la préservation voire la remise

en état : fenêtre à meneaux, portes anciennes surmontées de corniches et encadrements en pierres de tailles, ferronneries et menuiseries anciennes, piliers de portails, portails en cintre de remises.....

Il conviendra notamment :

- de définir les prescriptions à respecter lors des travaux de réhabilitation voire d'extension de constructions existantes : maintien de l'équilibre et de la composition des façades, préservation ou restauration des éléments architecturaux remarquables (ferronneries, encadrement de baies en pierre, menuiseries et portails anciens...), traitement des façades (lutte contre les décolorations abusifs des façades traditionnellement enduites), intégration des câbles électriques et téléphoniques aux lignes de composition, regroupement des descentes d'eaux pluviales
- de veiller à la bonne intégration des éléments de modernité tels que les climatiseurs, les antennes et paraboles dont le principe est qu'ils soient les moins visibles possible depuis la rue.

Au cœur de ce centre ancien, plusieurs maisons présentent un intérêt spécifique :

- la propriété Rédier enserrée entre les Rues de la Mairie et de Sainte Agathe ; cette propriété composée d'une maison de maître et des dépendances, fait aujourd'hui l'objet d'un projet immobilier ;
- la Maison Rivière enserrée entre la Place de l'Horloge et la Place Rivière ;
- la Maison Vessière le long de la Rue Frédéric Mistral ;
- la Maison Crémier située au fond de la Rue de la Renaissance.



Portail Maison Rédier

5.3 – Petit patrimoine bâti

La commune de VALERGUES possède un important petit patrimoine rural, modeste mais porteur de valeur identitaire (calvaires, fontaines....) ; ces éléments témoignent en effet de la culture et de l'histoire locale.

Plusieurs norias sont notamment recensées sur le territoire communal : dans la cour du Château, dans le parc du centre de loisirs et dans une propriété privée Chemin des Olivettes.



Les enjeux en matière de patrimoine :

1. **Protéger et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine communal** : patrimoine bâti (au travers d'une réglementation visant à préserver le caractère du bâti ancien) et petit patrimoine rural (norias....)
2. **Favoriser la réhabilitation du bâti ancien** dans le respect de l'identité et du caractère architectural du village



TISSU URBAIN TRADITIONNEL

Densité : 35 log/ha
Surface moyenne des parcelles : 300 m²
Part de surface du bâti : 55%
Part de surface libre privée : 24%
Part de surface libre publique : 21%



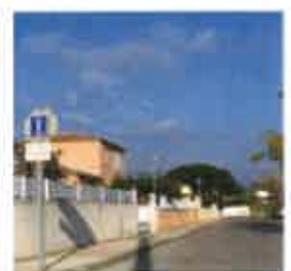
TISSU URBAIN RECENT DENSE

Densité : 20 log/ha
Surface moyenne des parcelles : 350 m²
Part de surface du bâti : 25%
Part de surface libre privée : 52%
Part de surface libre publique : 23%



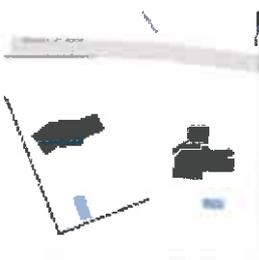
TISSU URBAIN RECENT PEU DENSE

Densité : 8 log/ha
Surface moyenne des parcelles : 1 000 m²
Part de surface du bâti : 17%
Part de surface libre privée : 73%
Part de surface libre publique : 10%



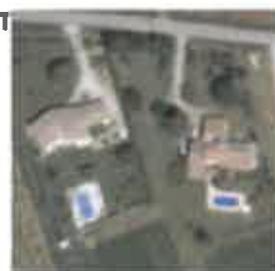
TISSU URBAIN RECENT MIXTE

Densité : 11 log/ha
Surface moyenne des parcelles : 500 m²
Part de surface du bâti : 23%
Part de surface libre privée : 32%
Part de surface libre publique : 44%



TISSU URBAIN RECENT HORS LOTISSEMENT

Densité : 2 log/ha
Surface moyenne des parcelles : 3 000 m²
Part de surface du bâti : 6%
Part de surface libre privée : 75%
Part de surface libre publique : 9%



Caractéristiques des différentes typologies bâties

6 – Espace urbain

6.1 – Structure urbaine et typologies bâties

L'évolution bâtie du village de VALERGUES est bien lisible dans le paysage urbain ; à chaque étape du développement communal correspondent en effet une typologie bâtie et une organisation urbaine différentes. Deux entités peuvent ainsi être distinguées au sein du tissu urbain :

- le centre ancien composé du noyau initial et du faubourg 19^{ème} ;
 - les quartiers d'habitat individuel récents, plus ou moins denses en fonction des modes opératoires (opérations d'ensemble ou constructions autonomes) ;
- auxquelles est venue s'ajouter la zone d'activités des Jasses, au Nord du village.



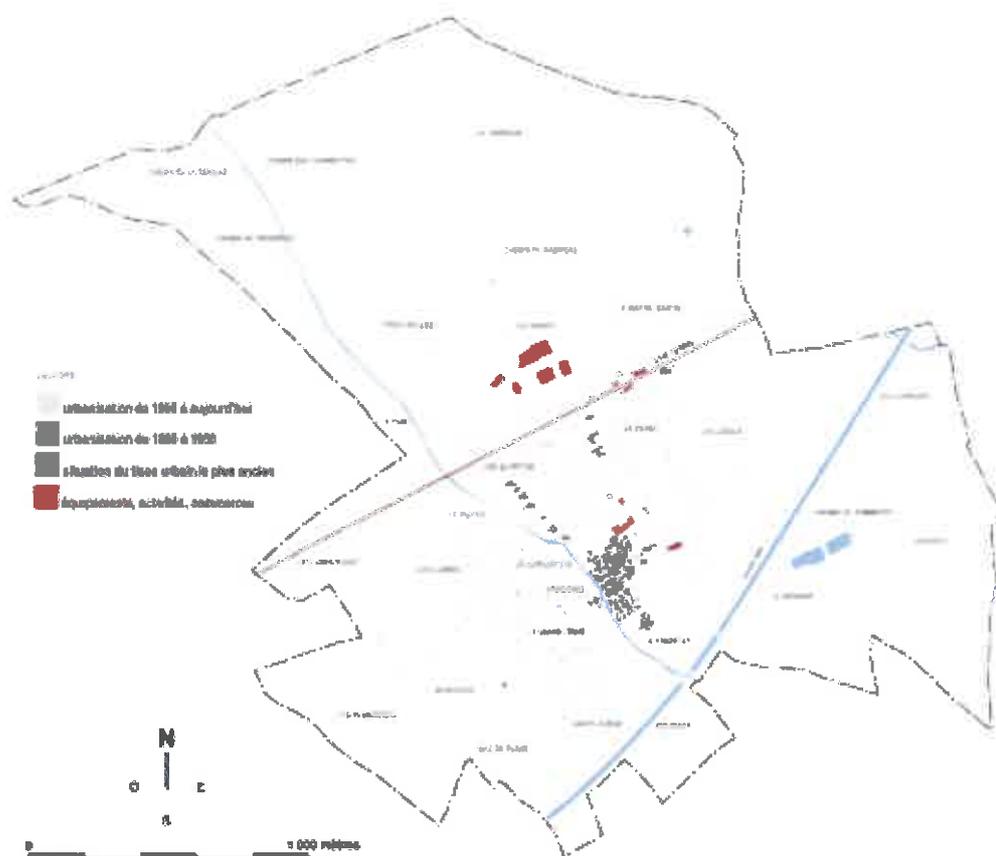
Extrait du cadastre napoléonien

Le noyau central ancien de VALERGUES est réduit en surface. Il se caractérise par :

- une densité bâtie élevée, de l'ordre de 35 à 40 logements à l'hectare et une imbrication du bâti qui peut poser des problèmes de qualité résidentielle (pièces obscures en l'absence d'ouvertures sur des cours ou jardins arrières) ; c'est notamment le cas de l'îlot central délimité par l'Avenue Charles de Tourlouron, la Rue de la Mairie, la Rue des Encierros et la Grand Rue, bâti sur la quasi-totalité de son emprise. Les densités bâties sont moindres sur les îlots situés plus au Sud entre la Rue de la Mairie et le Rue Frédéric Mistral d'une part et le long des Rues de la Chapelle et de la Renaissance d'autre part, mais également sur l'îlot ancien longeant au Nord l'Avenue Charles de Tourlouron ; les maisons y disposent en effet d'espaces extérieurs, sous forme de cours et de jardins, qui leur confèrent une meilleure qualité résidentielle.
- un bâti structurant l'espace public. Les maisons mitoyennes créent un front bâti continu à l'alignement des voies. Les rues souvent très étroites ne permettent pas la création de trottoirs ; la plupart des maisons s'ouvrent directement sur la rue.
- un paysage exclusivement minéral : le centre ancien de VALERGUES ne comporte aucun espace vert commun ; les seuls espaces publics sont des espaces minéraux (Place de la Mairie, Parvis de l'Eglise).

Le long des voies principales, un tissu urbain plus lâche compose les faubourgs. Les maisons de maîtres et le château sont les témoignages de cette période de prospérité viticole. Les voies de circulation sont plus larges et les espaces de respiration (cours et jardins) plus importants.

Le développement urbain récent s'est d'abord fait au coup par coup le long des anciens chemins ruraux, sur d'anciennes parcelles agricoles, puis sous forme d'opérations d'ensemble de type lotissements dont le dernier – La Grand'Terre – est venu achever l'urbanisation du secteur Ouest du village.



UN TISSU URBAIN VILLAGEOIS ENTRE VOIE FERREE ET CANAL BRL

Les quartiers ainsi créés sont pour l'essentiel monofonctionnels et relativement peu denses : la taille moyenne des parcelles y est comprise entre 350 et 500 m² en lotissement (soit une densité bâtie de 15 à 20 logements à l'hectare), 1 000 voire 3 000 m² hors lotissement (soit une densité bâtie de 3 à 8 logements à l'hectare).



Lotissement du Millénaire



Lotissement de La Grand'Terre



Habitat diffus hors lotissement

Les clôtures qui définissent l'interface entre l'espace public et l'espace privé déterminent très largement la qualité du paysage urbain ; or ces clôtures sont souvent très hétérogènes, tant en style qu'en hauteur, quand elles ne se limitent pas à un simple mur de parpaings non enduits.

6.2 – Espaces publics et trame verte

6.2.1 – Espaces publics

Les principaux espaces publics de VALERGUES sont concentrés dans le centre village ou aux abords immédiats ; il s'agit pour l'essentiel d'espaces « minéraux » liés aux fonctions urbaines :

- le parvis de l'Église et la Place de l'Horloge au centre du village ancien sur lesquels s'ouvrent l'Église Sainte Agathe, la Mairie et la Médiathèque ;
- le Plan du Marquis de Baroncelli qui accueille un jardin d'enfants et un boulodrome ;
- la Place Auguste Renoir bordée de commerces, dotée d'un espace vert arrière ;
- les aires de stationnement périphériques au centre village (parking de l'école, parking de la Viredonne et parking de la salle Gabriel Massini).

A l'inverse, les quartiers pavillonnaires récents ne disposent pas de véritables espaces publics.

6.2.2 – Trame verte

La trame verte du village de VALERGUES est essentiellement composée d'espaces verts plantés :

- alignements d'arbres structurants le long de l'Avenue des Platanes et de l'Avenue de la Gare (RD 105) ;
- théâtre de verdure à l'arrière de la Place Auguste Renoir ;
- arbres ponctuels assurant un rôle de repère (cimetière et parking de la gare) ;
- grands espaces verts plantés : Parc Léone Mas (correspondant à la partie publique du Parc du Château), Parc Marais (Centre de Loisirs Les Cigales), parcours de santé Jean Rieusset en bordure du canal.

La ripisylve de la Viredonne qui traverse la zone urbaine du Nord au Sud constitue le seul espace vert à caractère naturel.



Berges de la Viredonne



Parcours de santé



Alignement de platanes RD 105

Trame verte du village



La commune de VALERGUES a confié en 2005 à l'Agence Paysage une étude visant à identifier les atouts et les faiblesses des espaces publics communaux et à faire émerger des axes de restructuration et de requalification. Cette étude a souligné un certain nombre de dysfonctionnements :

- l'insuffisante mise en valeur des espaces publics du centre ancien ;
- l'effet de coupure de la traversée urbaine par la RD 105 ;
- le caractère submersible des franchissements de la Viredonne qui ne favorisaient pas la perméabilité entre les quartiers Ouest et le centre village ;
- l'absence de mise en valeur du potentiel des berges de la Viredonne et du canal en tant qu'espace de promenade et de détente.

Plusieurs pistes d'intervention ont ainsi été proposées, parmi lesquelles :

- l'affirmation du rôle central de l'Avenue de la Gare en tant qu'axe de desserte et de liaison entre les différents espaces de la commune (centre ancien, école, commerces de proximité, services publics...) ;
- la restructuration et la requalification de la Place Auguste Renoir ;
- la mise en valeur et l'amélioration de la lisibilité de l'Allée du Parc du Château ;
- la requalification du Plan du Marquis de Baroncelli dont la trop forte connotation "parking" n'incite pas à une appropriation quotidienne ;
- la mise en valeur des façades traditionnelles de l'Avenue Charles de Tourtoulon qui constitue une pénétrante importante du centre- village ;
- le réaménagement et la mise en valeur de la Place de l'Horloge et du parvis de l'Eglise ;
- la requalification du centre village et la maîtrise de la circulation et de stationnement ;
- l'ouverture au public de tout ou partie du parc du Château ;
- l'aménagement de franchissements piétons et deux roues sur la Viredonne au droit de l'Avenue Frédéric Mistral et du Chemin des Olivettes.

Un certain nombre de ces aménagements ont été depuis réalisés :

- La Place de l'Horloge a été requalifiée et la Tour et le puits mis en valeur ; le fonctionnement de cet espace a par ailleurs été largement amélioré par une stricte limitation du stationnement ;
- Le parvis de l'Eglise a également été réhabilité, avec un revêtement de sol de grande qualité ;
- Une grande moitié du Parc du Château a été acquise par la commune de VALERGUES et ouverte au public (Parc Léone Mas) ;
- La Viredonne a fait l'objet d'un programme de renaturation hydraulique et écologique (restauration de sa ripisylve) qui s'est accompagné de la mise en place de passerelles, la première à proximité du Chemin du Bourgidou, la seconde près du canal du Bas Rhône.

6.3 – Equipements publics

La commune de VALERGUES dispose d'un bon niveau d'équipement pour une commune de quelques 2000 habitants.

- Equipements administratifs : Mairie
- Equipements scolaires et périscolaires :
 - Ecole maternelle Les Galinettes.
 - Ecole élémentaire Marcel Pagnol.
 - Centre de Loisirs Les Cigales dans le Parc Marais.

Equipements publics

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 1 - Mairie, Médiathèque | 5 - Parcours de santé |
| 2 - Groupe scolaire | 6 - Cimetière |
| 3 - Le "Hangar", Services techniques | 7 - Salle polyvalente |
| 4 - Stade | |





Accueil du Centre de Loisirs et Parc Marais



- Equipements socio-culturels
- Bibliothèque Place de l'Horloge avec une salle d'exposition à l'étage.
- Complexe de l'Ostau Valergau (Salle Lucien Rioust), Chemin des Cazals.
- Salle Accueil Jeunes « Le Hangar » à proximité de la gare ferroviaire.
- Plusieurs salles municipales à disposition de la Mairie et des associations.



Complexe de l'Ostau Valergau

- Equipements sportifs :
- Pôle sportif au Sud-Ouest du village regroupant deux terrains de tennis, un stade de football engazonné avec vestiaires (Salle Antoine Escala) et un stade de football en stabilisé (demi-terrain, un boulodrome et le local lié (Salle Daniel Cammal), un skatepark et un city stade.

En continuité des installations existantes (sur les parcelles A359 et A 1635 partielle) va être très prochainement réalisé un nouveau stade de football, pour lequel la commune a d'ores et déjà obtenu l'accord de subvention du Département de l'Hérault et de la Région Occitanie.

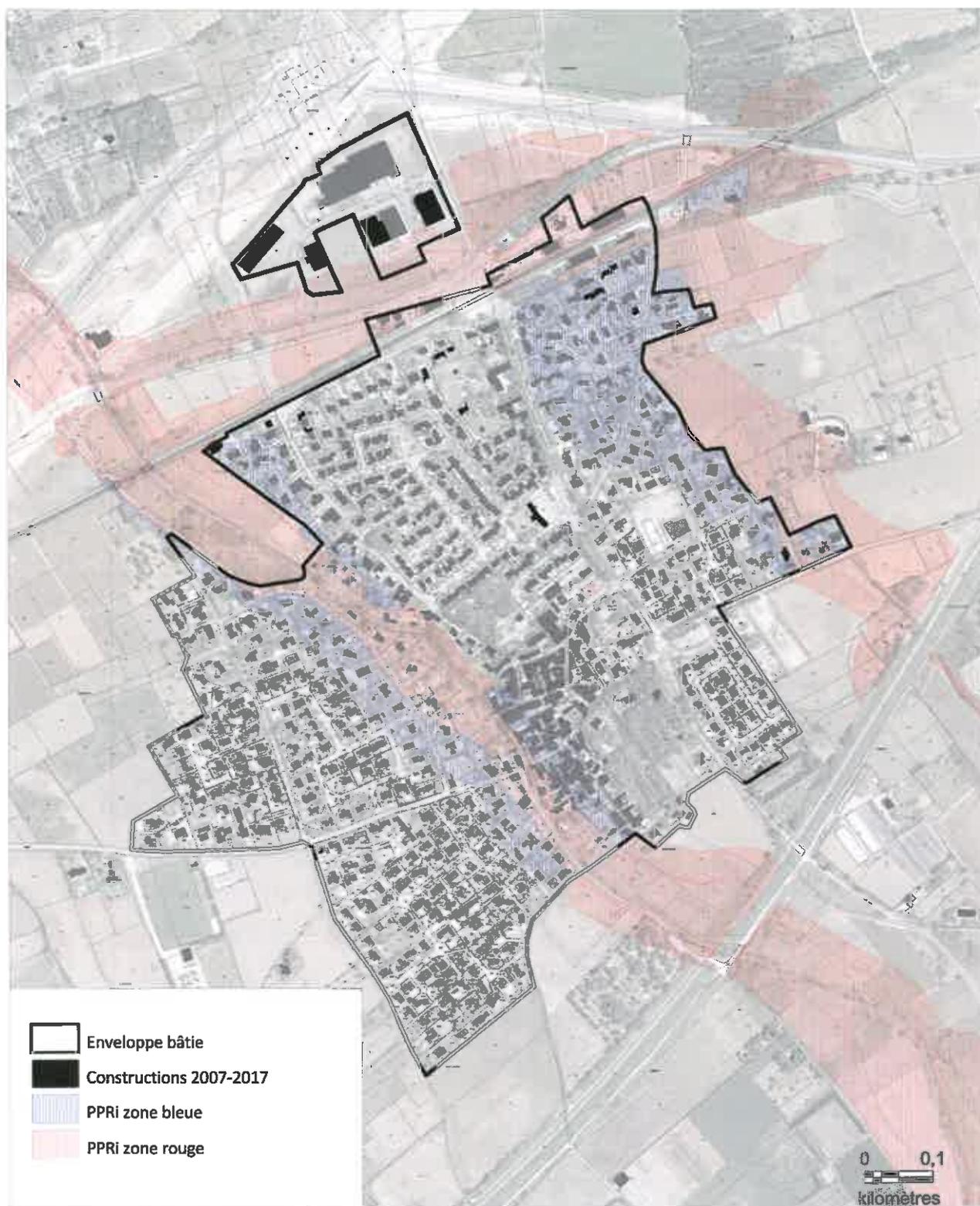
Les jardins partagés sont situés en continuité de ces équipements sportifs



Projet de terrain de football en gazon naturel sur les parcelles A 359 et A 1635 partielle

- Terrain de jeux de boules lyonnaises Place Marquis de Baroncelli (Boulodrome Alexandre Roubieu).
- Parcours de santé Jean Rieusset au Sud du village, le long du canal BRL.

Construction 2007-2017



6.4 – Evolution urbaine récente et disponibilités foncières

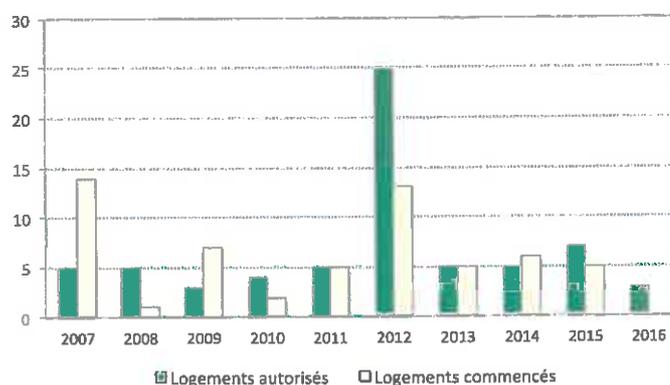
6.4.1 – Dynamique de construction récente

67 logements neufs ont été autorisés entre 2007 et 2016 et 58 logements neufs mis en chantier entre 2007 et 2015 sur la commune de VALERGUES, soit entre 6 et 7 logements autorisés ou commencés en moyenne chaque année.

Le rythme de construction montre de fortes fluctuations annuelles, en lien avec la réalisation d'opérations d'ensemble ; le lotissement de la Grande Terre en 2012 correspond à la dernière opération d'importance sur la commune.

Evolution de la construction neuve sur la commune de Valergues entre 2007 et 2016

Source : SITADEL 2



Sur les quatre dernières années 2013-2016, la production n'a été que de 5 logements en moyenne par an.

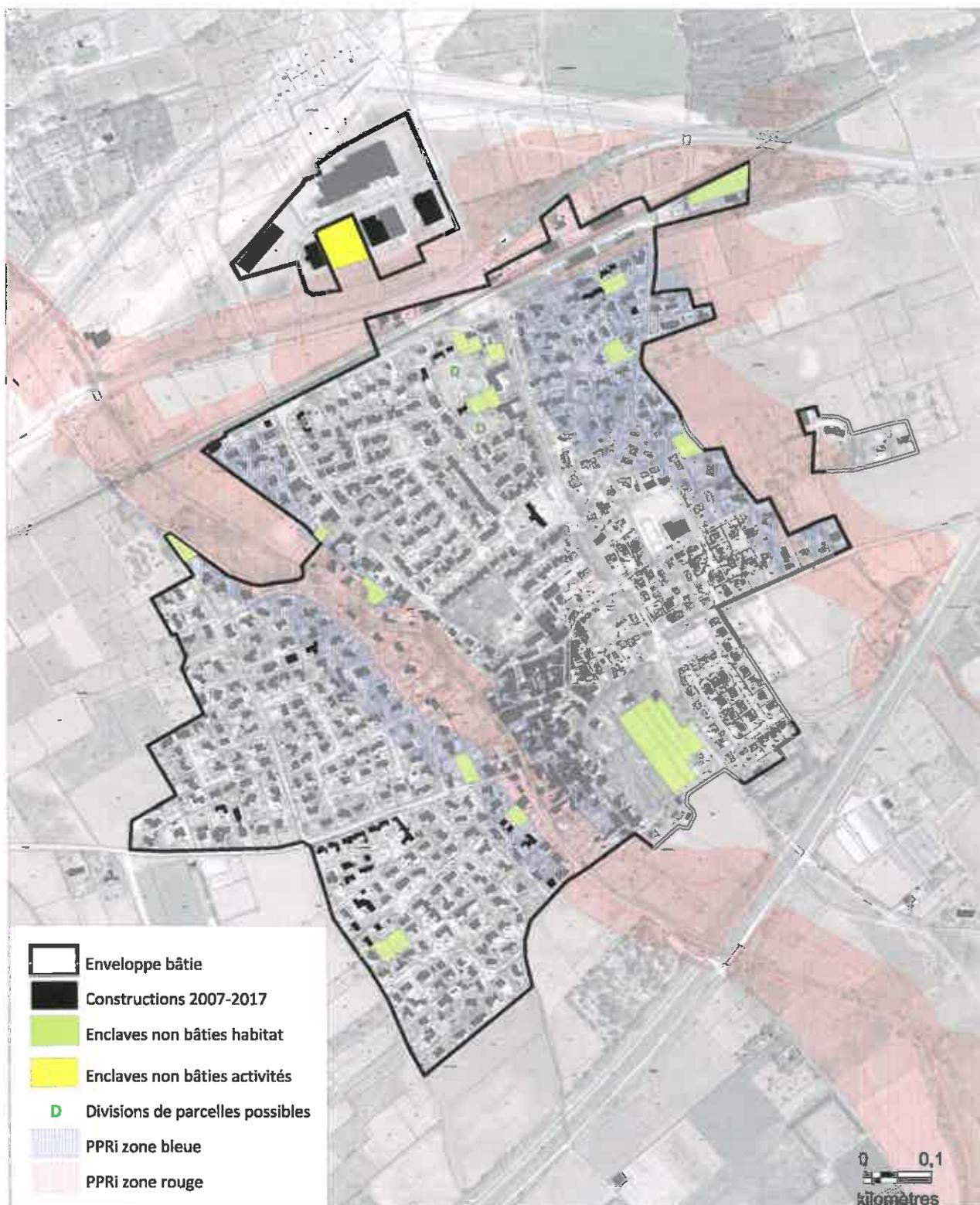
La typologie de la construction neuve est peu diversifiée ; l'essentiel de la construction des 10 dernières années s'est faite en individuel : la moitié en individuel pur, un tiers en individuel groupé et le reste, soit 11 logements seulement en collectif ou intermédiaire.

6.4.2 - Consommation foncière sur les 10 dernières années

Conformément à l'article L. 151-4, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme, nous présentons ci-après une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années.

La carte de la consommation foncière 2007-2017 ci-contre montre que l'essentiel de la construction neuve s'est faite à l'intérieur de l'enveloppe bâtie 2007, par construction de parcelles libres ou de divisions foncières, ou en continuité immédiate de cette enveloppe. L'opération la plus importante, au sein de la tâche urbaine, est celle du Complexe de l'Ostau Valergau, construit sur une « dent creuse » de quelques 6 500 m², Chemin des Cazals.

Disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie





Dent creuses du Chemin des Cazals avant construction du complexe de l'Ostau Valergau

En limite de l'enveloppe urbaine, les extensions se sont faites :

- pour environ 1,8 ha sur la Zone d'Activités Economique des Jasses, déjà viabilisée ;
- pour environ 1,0 ha sur le lotissement de Grande Terre, Chemin de Sainte Aubine, en frange Sud-Ouest de la zone bâtie.



Lotissement de Grande Terre

Au total, la consommation est ainsi restée relativement limitée, de l'ordre de 3,5 ha, incluant la dent creuse du chemin des Cazals, l'emprise du lotissement de Grande Terre et les parcelles nouvellement bâties de la ZAE des Jasses.

6.4.3 – Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune

Conformément à l'article L. 151-4, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme, nous procédons ci-après à l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune selon 4 typologies :

- **la réhabilitation du parc de logements vacants.** Au dernier recensement 2014, le parc de logements vacants de la commune était composé de 19 logements, dont la moitié antérieur à 1975. Ce parc n'offre donc qu'un potentiel de production de logements très limité : sur la base d'une hypothèse de requalification de 20% du parc vacant ancien, 2 logements pourraient ainsi être remis sur le marché immobilier sur la durée du PLU.
- **l'optimisation parcellaire par divisions foncières :** deux tènements fonciers sont identifiés comme pouvant faire l'objet de divisions foncières, le long de l'Avenue de la Gare. Sur les 16 logements potentiellement constructibles, nous estimons que 8 pourraient être produits sur la durée du PLU (par application d'un coefficient de rétention de 50%).
- **l'optimisation de bâtis anciens :** une dizaine de logements pourraient être produits sur le centre ancien notamment sur la Maison Rédier en continuité de l'Eglise et par changement de destination des dernières remises non encore transformées.

- **la mobilisation de parcelles vierges** : un inventaire exhaustif des « dents creuses » existantes au sein de l'enveloppe bâtie a été réalisé par analyse de la photo aérienne la plus récente complétée par des repérages de terrain ; cet inventaire prend en compte le zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 26 Août 2010 et le règlement applicable à la zone 2 du périmètre de protection du captage des Bénouïdes, où toute nouvelle construction est interdite (Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 16 décembre 1999).
Au total 22 parcelles, représentant une surface totale de l'ordre de 2,3 hectares, ont ainsi été recensées ; l'analyse au cas par cas de chacune de ces parcelles aboutit à un potentiel constructible d'une trentaine de logements (de typologie maisons individuelles voire maisons individuelles groupées sur les parcelles de taille suffisante).
Une seule parcelle d'environ 3 900 m² est encore disponible sur la Zone d'Activités Economiques des Jasses, en partie rendue inconstructible par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 26 Août 2010.

Au total, le potentiel de production au sein des espaces bâtis de la commune peut ainsi être estimé à une cinquantaine de logements sur la durée du PLU :

	Potentiel de logements
Réhabilitation de logements vacants	2
Divisions foncières	8
Optimisation du bâti (Maison Rédier, remises.....)	10
Parcelles vierges au sein de l'enveloppe bâtie (22 parcelles)	30
TOTAL	50

Il s'agit là d'hypothèses, la production par réinvestissement urbain dépendant très étroitement de la stratégie foncière des propriétaires concernés, tant en bâti ancien (réhabilitation, démolition-reconstruction) qu'en tissu pavillonnaire (divisions foncières).

6.4.5 – Les projets communaux identifiés

Deux projets urbains sont d'ores et déjà engagés, en extension de la zone urbaine, sur des tènements fonciers antérieurement inscrits en zone à urbaniser NA au Plan d'Occupation des Sols :

- **le lotissement « Domaine Mas Mézèran »**, en limite Est de la zone bâtie, sur une emprise de 2,5 hectares environ antérieurement classée en secteur IINAA au POS ; ce lotissement, dont le permis d'aménager a été délivré en décembre 2016, prévoit la réalisation d'une cinquantaine de maisons individuelles.
- **la Zone d'Aménagement Concerté des Roselières (désormais renommée Sainte Agathe)**, créée par délibération du Conseil Municipal de VALERGUES en date du 13 mars 2013 et dont l'aménagement a été concédé à la SPLA L'Or Aménagement. Cette ZAC porte sur deux secteurs distincts, tous deux situés au Sud de la zone urbanisée de VALERGUES :
 - le secteur de la Saladelle, désormais dénommé Quartier Berbian, à l'Est de la RD 105, d'une superficie de 3,7 ha, antérieurement classé en secteur IINAb au POS ;
 - le secteur des Tamaris, désormais dénommé Quartier Saint Aubine, à l'Ouest de la RD 105, d'une superficie de 1,9 ha, antérieurement classé en secteur IINAc au POS.

Le rapport de présentation du dossier de création de ZAC fait état d'un programme d'environ 110 logements.

L'étude urbaine en cours, visant à préciser le programme et les principes d'aménagement de la ZAC (composition urbaine, maillage viaire, implantations, plantations, cahier des prescriptions architecturales et paysagères), prévoit à ce jour la réalisation de :

- 83 logements dont 28 logements locatifs sociaux et 55 lots à bâtir sur le secteur des Tamaris / Quartier Berbian ;
- 29 lots à bâtir sur le secteur de la Saladelle / Sainte Aubine.

Les 28 logements locatifs sociaux prévus représenteront ainsi 25% du programme de logements de la ZAC.

Le projet inclut la réalisation d'un parc champêtre / espace de rétention paysager sur le secteur des Tamaris / Quartier Berbian, l'aménagement d'un espace de rétention paysager et d'un parc paysager le long de la Viredonne (pouvant selon l'option retenue, accueillir un verger et des jardins partagé) sur le secteur de la Saladelle / Sainte Aubine.

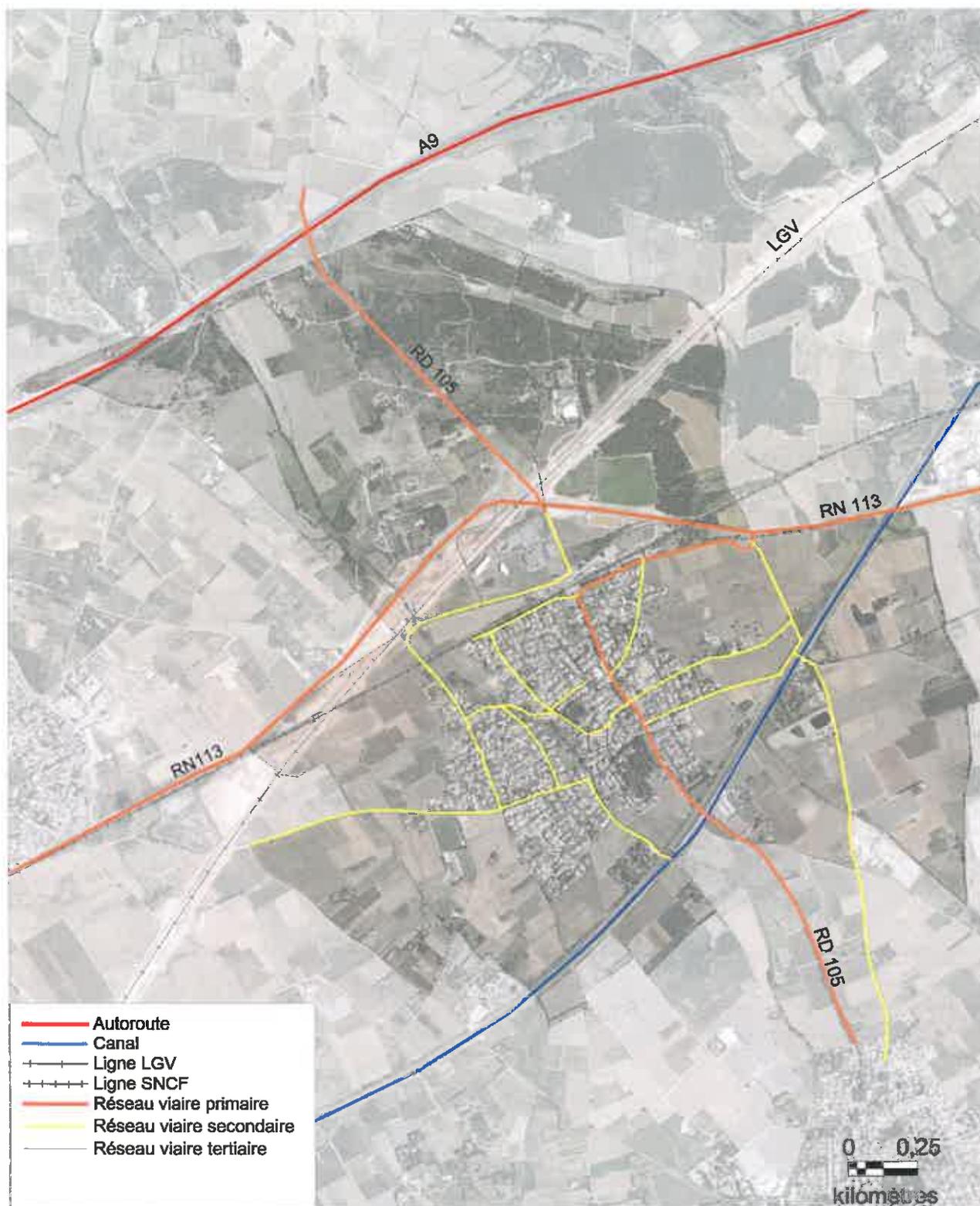
Il prévoit par ailleurs la création d'une voie de liaison entre les deux secteurs, le long du canal BRL.



Les enjeux en matière de développement urbain

1. **Maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles et pour cela prendre en compte, pour les besoins de développement de la commune, le potentiel existant en réinvestissement urbain** (estimé à une cinquantaine de logements).
2. **Assurer la réalisation des projets déjà engagés** (ZAC des Roselières/Sainte Agathe pour 110 logements environ et lotissement Mas Mézeran pour une cinquantaine de logements).
3. **Favoriser la réhabilitation du bâti ancien et la requalification d'îlots dégradés** (îlot Redier notamment) dans le respect de l'identité urbaine et architecturale du vieux village.
4. **Promouvoir un urbanisme respectueux des principes de développement durable** en terme de densité, de mixité sociale, de qualité architecturale, de performance énergétique et environnementale (maîtrise du ruissellement, limitation des consommations d'eau...).
5. **Conforter l'offre d'équipements publics dans le domaine de l'accueil petite enfance et du sport.**
6. **Préserver et mettre en valeur la trame verte du village** : mise en valeur de la coulée verte de la Viredonne (continuité écologique et support de cheminements doux), aménagement paysager des zones inondables en périphérie de la ZAE des Jasses, préservation des poumons verts de la commune (parc du Château, parc Marais et parcours de santé notamment).

Réseau viaire



7 – Réseau viaire et déplacements

7.1 – Réseau viaire

7.1.1 – Desserte et structuration du réseau viaire

La commune de VALERGUES est desservie par un axe majeur, la RN 113 qui la relie à l'Ouest à Montpellier via Baillargues et à l'Est à Nîmes via Lunel ; le tracé de cette Route Nationale a été dévié dans le cadre de la réalisation de la Ligne à Grande Vitesse – Contournement Nîmes – Montpellier.

A partir de la RN 113, la RD 105 :

- dessert la partie Nord du territoire communal et rejoint, au delà, la commune de Saint-Génies-des-Mourgues ;
- donne accès au village de VALERGUES et au delà rejoint Lansargues.

L'accès au village de VALERGUES se fait donc à partir de la RN 113, par la RD 105 dont le tracé emprunte les deux avenues des Platanes et de la Gare, bordées d'alignements. Sur ces avenues viennent se greffer les axes secondaires donnant accès aux différents quartiers d'habitat pavillonnaire :

- à l'Est : l'Avenue du Mas de Baron, le Chemin des Cazals (qui dessert le Complexe de l'Ostau Valergau) et la Rue du Berbian ;
- A l'Ouest : l'Avenue du Petit Nice, l'Avenue Eugène Delacroix et l'Avenue du Tourlouron (connectées entre elles par l'Avenue des Pins), l'Avenue Frédéric Mistral prolongée par l'Avenue du Stade à partir de laquelle la Rue des Carrières, le Chemin des Lognes, le Chemin de Bouisset et le Chemin de Sainte-Aubine donnent accès aux différents lotissements situés à l'Ouest de la Viredonne (La Grande Terre, La Careirasse).

Les quartiers Ouest sont également directement desservis, à partir de la RN 113, par le Chemin des Lognes via l'accès à la Zone d'Activités Economiques des Jasses et le passage sous la voie SNCF.

Les quartiers récents sont relativement bien connectés entre eux par un maillage de dessertes tertiaires ; quelques unes des ces voies de terminent toutefois en impasse (Rue Georges Brassens, Rue Fernand Marioge, Rue des Moissons ou impasses débouchant sur l'Allée Manet et la Rue Jean Lurçat.

7.1.2 - Projet d'aménagement de la traversée d'agglomération de VALERGUES

Le Département de l'Hérault a confié au Cabinet MEDIAE une étude de faisabilité d'aménagement et de requalification de la RD 105 dans la traversée d'agglomération de VALERGUES. Cette étude a pour objectifs :

- de conférer à cet axe un caractère plus urbain ;
- d'assurer la sécurité de tous les usagers et notamment des modes doux ;
- d'organiser les espaces publics attenants et assurer la sécurité des 3 principaux carrefours qui ponctuent cette traversée (carrefour giratoire avec la Place Auguste Renoir et l'Avenue du Mas de Baron, carrefour en croix avec l'Avenue Charles de Tourlourou et le Chemin des Cazalès, carrefour giratoire avec l'Avenue Frédéric Mistral et la Rue du Beria) ;
- d'aménager l'espace en fonction des équipements publics, des échanges existants et futurs et des projets communaux (ZAC des Roselières / Sainte Agathe, lotissement « Domaine du Mas Mézèran »).

> Pôles générateurs de déplacements et flux de circulation

La RD 105 permet de relier des pôles générateurs de déplacements qui sont la gare ferroviaire au Nord du village et un certain nombre d'équipements publics et de services essentiellement concentrés sur la section centrale du village (écoles maternelle et primaire, jardin d'enfants, centre de loisirs, centre médical, commerces de la Place Auguste Renoir).

La Mairie et l'Eglise sont situées au cœur du village, accessibles depuis la RD 105 soit par l'Avenue Charles de Tourlourou soit par l'Avenue Frédéric Mistral. Les équipements sportifs et les jardins familiaux sont localisés à l'Ouest du village, également accessibles depuis la RD 105 par l'Avenue Frédéric Mistral et l'Avenue du Stade.

L'accès au parcours de santé situé en limite Sud du village est quant à lui assuré, depuis la RD 105, par l'Avenue Frédéric Mistral et le Chemin de Bouisset.

Ces pôles qui constituent des attractions majeures à l'échelle du village, génèrent des flux de circulation sur et au travers de la RD 105.

Les flux journaliers mesurés en juillet 2017 par HORIZON CONSEIL sur la RD 105 s'élèvent à :

- 1 840 véhicules/jour deux sens au droit du canal BRL, avec 150 véhicules/heure le matin et 170 véhicules/heure le soir ;
 - 2 870 véhicules/jour deux sens sur la RD 105 au niveau de l'Avenue des Platanes, avec 195 véhicules/heure le matin et 260 véhicules/heure le soir ;
- soit un niveau de trafic relativement faible et cohérent avec le dimensionnement de l'axe départemental.

Les mesures de flux journaliers effectuées sur les axes périphériques donnent les résultats suivants :

- 880 véhicules/jour deux sens sur le Chemin de Sommières ;
- 100 véhicules/jour deux sens sur la Rue du Berbian ;
- 1 160 véhicules/jour deux sens sur l'Avenue Frédéric Mistral ;
- 450 véhicules/jour deux sens sur le Chemin des Lognes.

> Analyse séquentielle de la traversée de VALERGUES par la RD 105

L'étude MEDIAE identifie 4 séquences dans la traversée de VALERGUES par la RD 105 :

- Séquence 1 centrale entre le giratoire Place Auguste Renoir / Avenue du Mas de Baron et le giratoire Avenue Frédéric Mistral / Rue du Berbian ;
- Séquence 2 amont entre le panneau d'entrée d'agglomération côté Nord du village et le giratoire Place Auguste Renoir / Avenue du Mas de Baron ;
- Séquence 3 aval entre le giratoire Avenue Frédéric Mistral / Rue du Berbian et le panneau d'entrée d'agglomération côté Sud du village, au niveau du canal Bas Rhône ;

- Séquence 4 Nord de la RN 113 au panneau d'entrée d'agglomération.

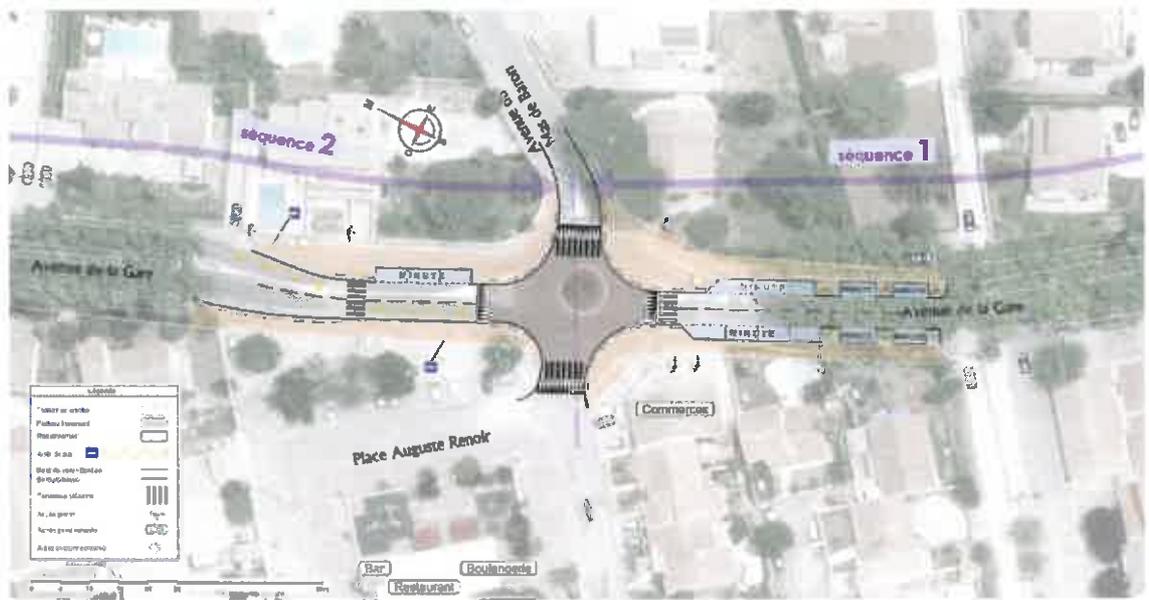


Analyse séquentielle de la RD 105

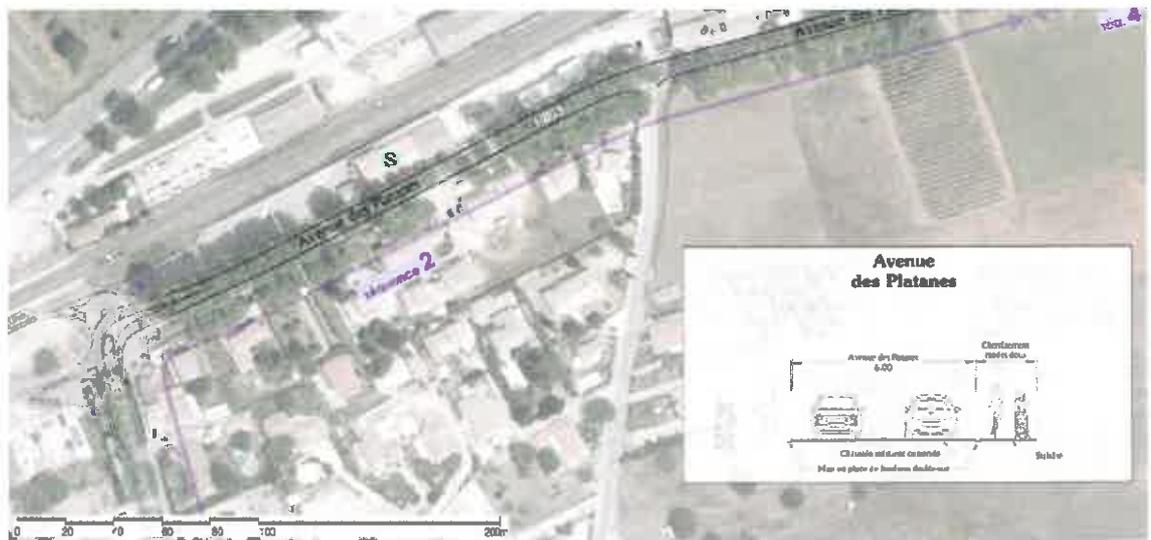
> Projet d'aménagement

Le projet consiste à donner un caractère plus urbain à la RD 105 dans la traversée de VALERGUES afin d'améliorer la sécurité des usagers par un aménagement adéquat de l'espace et notamment des carrefours, tout en prenant en compte les équipements générateurs de flux existants ainsi que les projets de la commune. Les options proposées sont les suivantes :

- Séquence 1 : modification du carrefour Place Auguste Renoir / Avenue du Mas de Baron et aménagement (selon 3 variantes) du carrefour Avenue Charles de Tourtoulon / Chemin des Cazals et des abords de l'école. Le projet prévoit ainsi :
 - la suppression du giratoire Place Auguste Renoir / Avenue du Mas de Baron et son remplacement par un carrefour « plateau » plus resserré, favorisant la traversée modes doux et empêchant les éventuels stationnements sauvages sur la chaussée ; des poches de stationnement longitudinal « minutes » (14 places) seront également aménagées de part et d'autre du giratoire permettant de répondre aux besoins des usagers des commerces situés aux abords du carrefour.
 - la modification du carrefour Avenue Charles de Tourtoulon / Chemin des Cazals avec la création d'un carrefour plateau surélevé permettant de modérer la vitesse des véhicules et de renforcer la sécurité des usagers ; les 3 solutions envisagées diffèrent par les sens de circulation : mise en sens unique de l'Avenue Charles de Tourtoulon dans le sens RD 105 / Mairie et organisation des entrées / sorties du parking avec entrée par l'Avenue Charles de Tourtoulon et sortie par le carrefour de la RD 105 pour la solution 1 ; mise en sens unique de l'Avenue Charles de Tourtoulon dans le sens RD 105 / Mairie et création d'un nouvel accès au parking par la RD 105 en partie sur l'emprise actuelle du jardin d'enfants pour la solution 2 ; mise en sens unique de l'Avenue Charles de Tourtoulon dans le sens RD 105 / Mairie, entrée du parking par l'Avenue Charles de Tourtoulon et sortie par la RD 105 avec la création d'une voie unique sur l'emprise du jardin d'enfants.



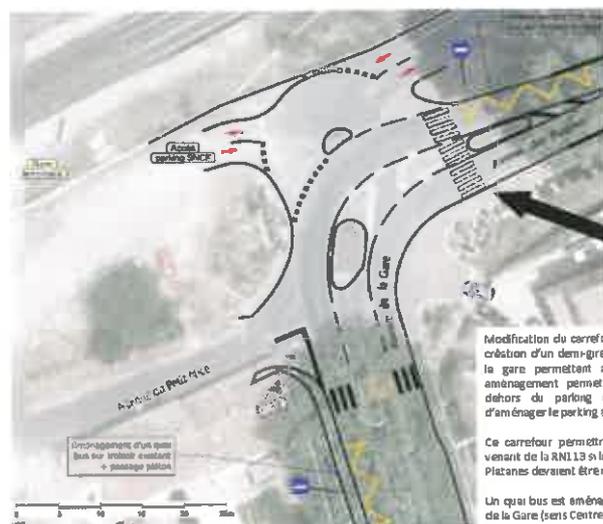
Séquence 1 – Etat projeté – Carrefour Place Auguste Renoir / Avenue du Mas de Baron
 Source : « RD 105 – Aménagement de la traverse de l'agglomération de Valergues – Etude de faisabilité
 Département de l'Hérault, MEDIAE, Novembre 2017 »



Séquence 2 – Etat projeté – Avenue des Platanes
 Source : « RD 105 – Aménagement de la traverse de l'agglomération de Valergues – Etude de faisabilité
 Département de l'Hérault, MEDIAE, Novembre 2017 »

- Séquence 2 : modification du profil en travers de la RD 105 / Avenue des Platanes depuis le panneau d'entrée d'agglomération jusqu'à la gare ferroviaire (réduction de la largeur de chaussée à 6 m avec création d'un cheminement modes doux en bord de voie) et modification du carrefour d'accès à la gare ferroviaire avec création d'un demi-giratoire entre la RD 105 et le parking de la gare permettant aux bus de faire demi-tour. Cet aménagement permet d'assurer la desserte des bus en dehors du parking de la gare, laissant la possibilité d'aménager ce parking actuellement en délaissé.

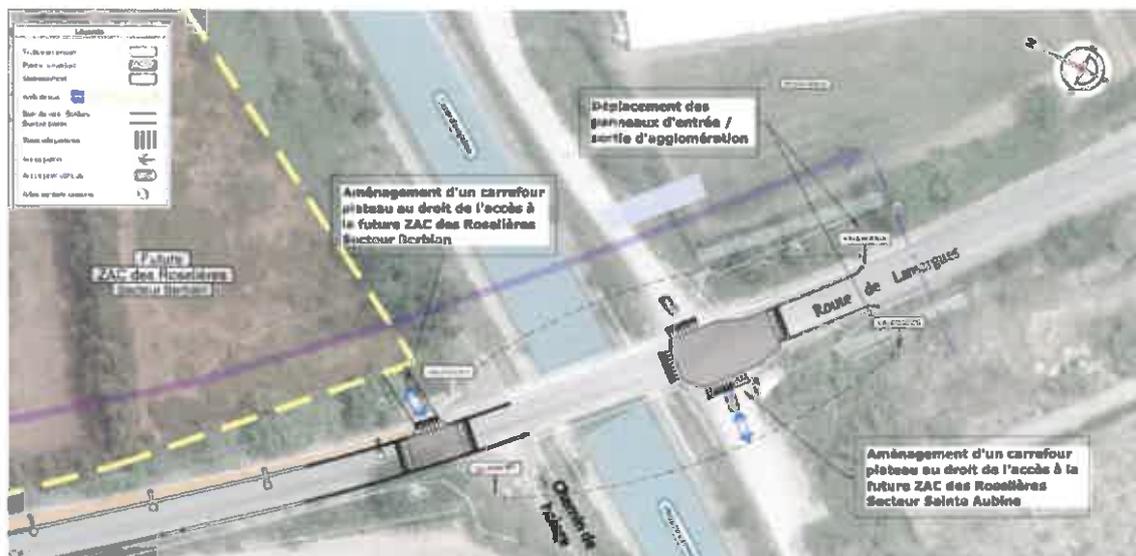
Le projet proposé ne prévoit pas d'aménagement de la section de la RD 105 comprise entre la gare et le giratoire Place Auguste Renoir / Avenue du Mas de Baron, dans la mesure où celle-ci a récemment été traitée par le Conseil Départemental.



Séquence 2 – Etat projeté – Carrefour RD 105 / accès à la gare ferroviaire

Source : « RD 105 – Aménagement de la traverse de l'agglomération de Valergues – Etude de faisabilité Département de l'Hérault, MEDIAE, Novembre 2017 »

- Séquence 3 : mise en sécurité de l'entrée de village par la Route de Lansargues et au droit des futurs accès à la Zone d'Aménagement Concerté des Roselières / Sainte Agathe ; le projet prévoit :
 - la mise en place de deux plateaux surélevés de part et d'autre du canal BRL permettant d'une part de marquer l'entrée de VALERGUES, d'autre part de sécuriser les accès aux deux secteurs de ZAC (quartier Berbian à l'Est et quartier Saint-Aubine à l'Ouest par la voie longeant le canal). Une liaison piétonne pourrait être envisagée via le chemin de halage en rive Nord du canal plutôt que par la rive Sud, cette dernière solution nécessitant l'élargissement du pont sur le canal et en conséquence un surcoût important.
 - l'aménagement d'un cheminement destiné aux modes doux en bord de chaussée côté Est entre l'accès projeté au quartier Berbian de la ZAC de Sainte Agathe et le trottoir existant en rive du giratoire entre la RD 105 (Route de Lansargues) et l'Avenue Frédéric Mistral).
- Séquence 4 : sécurisation du carrefour RD 105 / RN 113 / Chemin de Sommières (selon 2 variantes) en lien avec l'augmentation de trafic générée par la future ZAC des Roselières / Sainte Agathe et l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Mas Mézèran. La solution 1 prévoit ainsi la suppression des bretelles de décélération et d'accélération sur la RN 113 au carrefour avec la RD 105 et le déplacement du carrefour RD 105 / Chemin de Sommières dans le virage, ce qui permettrait de sécuriser l'accès au Chemin de Sommières du fait de son « écartement » par rapport au carrefour RD 105 / RN 113. La solution 2, plus sécuritaire, prévoit quant à elle la création d'une voie spéciale de tourne-à-gauche sur la RD 105 vers le Chemin de Sommières. Dans les deux cas, le Chemin de Sommières devra être requalifié et élargi.



Séquence 3 – Etat projeté – Route de Lansargues / Entrée de Valergues
 Source : « RD 105 – Aménagement de la traverse de l'agglomération de Valergues – Etude de faisabilité
 Département de l'Hérault, MEDIAE, Novembre 2017 »



Séquence 3 – Etat projeté – Liaison modes doux entre les deux secteurs de la ZAC Les Roselières / Sainte Agathe
 Source : « RD 105 – Aménagement de la traverse de l'agglomération de Valergues – Etude de faisabilité
 Département de l'Hérault, MEDIAE, Novembre 2017 »

7.1.3 - Règles d'implantation par rapport à la RN 113 et à l'A9

La RN 113 est classée parmi les routes à grande circulation par le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 modifié par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 ; elle est en conséquence soumise, comme l'A9, aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme qui édicte un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune sur une bande de 75,00 m de large, mesurés de part et d'autre de l'axe de la voie.

L'objectif de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme est d'inciter les collectivités publiques à maîtriser le développement de leur urbanisation le long des axes de desserte majeurs de leur territoire. L'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».

Cette interdiction ne s'applique pas, en application de l'article L. 111-7 :

- « 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes »

7.2 – Stationnement

> Stationnement véhicules

La commune de VALERGUES dispose de plusieurs parcs de stationnement publics, totalisant plus de 140 places.

Le centre ancien est libre de stationnement (hormis arrêt minute et stationnement pour personnes à mobilité réduite Place de l'Horloge), ce qui a grandement contribué à améliorer la qualité de l'espace public, tant sur le plan de son aspect que de son usage. Plusieurs espaces de stationnement aménagés en périphérie immédiate du centre village offrent une capacité relativement importante (70 places environ).

- 16 places sur la Place Auguste Renoir et 14 places sur la voie périphérique ;
- 2 places de stationnement longitudinal à proximité du bureau de tabac ;
- 14 places le long de l'Avenue de la Gare et une dizaine de places le long de l'Avenue Charles de Tourlouron au niveau des écoles et du jardin d'enfants ;
- 8 places le long de l'Avenue Charles de Tourtoulon ;
- 15 places Rue du Berbian, devant le pôle médical ;
- 24 places sur le Parking de la Viredonne et 4 places supplémentaires Chemin de Bouisset devant la Salle Gabriel Masini.

L'offre de stationnement apparaît globalement suffisante ; des dysfonctionnements sont toutefois observés à proximité du bureau de tabac, le long de l'Avenue de la Gare, ainsi qu'aux abords des écoles, aux heures d'entrée et de sortie des élèves.



Recensement des capacités de stationnement sur emprise publique

Au sein des quartiers pavillonnaires, le stationnement sur emprise publique s'organise soit le long des voies soit en placettes collectives ; la capacité de stationnement totale recensée s'élève à près de 500 places, qui viennent s'ajouter au stationnement sur parcelles privées :

- 12 places le long de la Rue du Parc ;
- 20 places le long de l'Avenue du Mas de Baron ;
- 85 places le long de la Rue du Millénaire ;
- 5 places Impasse du Lavoir ;
- 16 places le long de la Rue de l'Epi ;
- 17 places le long de la Rue des Moissons ;
- 12 places le long de la voie de desserte interne du lotissement de La Grande Terre ;
- 50 places latérales le long de la Rue du Stade environ ;
- 50 places de stationnement latéral le long du Chemin des Lognes ;
- 36 places de stationnement le long et à l'extrémité de la Rue Georges Brassens ;
- 30 places le long de la Rue des Frères Lumières ;
- 60 places le long de la Rue des Carrières ;
- 48 places le long de l'Avenue des Pins ;
- 6 places le long du Chemin du Bourgidou ;
- 10 places le long de la Rue Eugène Delacroix ;
- 20 places le long de l'Allée Edouard Manet
- 16 places le long de la Rue Jean Lurçat

Le parking de l'Ostau Valergua, Rue des Cazals, présente quant à lui une capacité totale d'une cinquantaine de places, qui peut s'avérer insuffisante lors de manifestations importantes. Une borne de recharge accélérée pour véhicules électriques y a été installée en 2017 par le Syndicat Hérault Energie ; elle permet à 2 voitures en simultanée de recouvrer en moyenne 80% de la capacité de leur batterie en moins de une heure et demie.



Stationnement du Complexe l'Ostau Valergua

Deux parkings non aménagés, d'une capacité totale d'une cinquantaine de places, existent également aux abords de la gare : le premier d'une vingtaine de places au Sud des emprises ferroviaires, accessible depuis l'Avenue des Platanes, le second d'une trentaine de places au Nord des emprises ferroviaires, accessible depuis l'Avenue de Montpellier. L'aménagement sommaire de ces parkings (terre battue, absence de délimitation ...) n'est toutefois pas très attractif, alors que la gare constitue un équipement majeur de la commune.



Parkings de la Gare de part et d'autre des voies

Enfin, une aire de stationnement d'une capacité totale d'environ 120 véhicules est aménagée sur l'emprise du pôle sportif tandis qu'une quinzaine de véhicules peuvent stationner à l'entrée du parcours de santé, Chemin de Bouisset.

> Stationnement deux-roues

5 sites sont équipés d'arceaux pour le stationnement sécurisé des vélos :

- Mairie, Place de l'Horloge : 3 arceaux
- Salle Lucien Rioust, Chemin des Cazals : 9 arceaux
- Gare SNCF, Avenue de la Gare : 2 casiers pour 4 vélos au total
- Salle bleue, Rue de la Mairie : 5 arceaux
- Plaine des sports, Avenue du Stade : 4 arceaux

7.3 – Cheminements doux

> Cheminements doux urbains

Quelques connexions piétonnes assurent la liaison entre des voies en impasse, facilitant ainsi les raccourcis modes doux au sein des quartiers ; c'est notamment le cas entre Le Chemin des Lognes et la Rue des Frères Lumières sur le quartier de la Carrierasse, entre la Rue de la Grande Terre et la Rue de l'Epi mais également entre la Rue Ferdinand Marioge et la Rue des Moissons dans le quartier de Sainte Aubine.

Cheminement piéton entre le Chemin des Lognes et la Rue des Frères Lumières



Cheminement piéton entre la Rue de l'Epi et la Rue de la Grande Terre

Un cheminement piéton partiel existe également le long de la Viredonne entre l'Impasse Berlioz et le Chemin des Olivettes sur la partie amont, entre l'Avenue Mistral et la Rue de la Mairie sur la partie aval. Deux passerelles ont récemment été installées dans le cadre des travaux de renaturation du cours d'eau, la première après le Chemin du Bourgidou, la seconde près du canal du Bas Rhône.



Une liaison modes doux pourrait également être envisagée entre les deux secteurs de la ZAC de Sainte Agathe (anciennement ZAC Les Roselières) via le Chemin de halage Nord du canal (voir page 73 ci-avant).

> Itinéraires de randonnées

Le GR 653 emprunte l'ancienne voie romaine en limite Nord du territoire communal.

7.4 – Desserte en transports en commun

La commune de VALERGUES est desservie par la ligne 107 du réseau départemental Hérault Transports qui relie Marsillargues et Lunel à la station de tramway Boirargues sur la commune de Lattes. Cette ligne dessert un seul arrêt sur la commune de VALERGUES, celui du centre /gare, avec une fréquence de 8 allers-retours par jour en semaine.

Hérault Transports assure également le transport scolaire vers :

- le collège de la Petite Camargues de Lansargues : ligne 169 avec 2 allers le matin et 2 retours le soir (ou en fin de matinée le mercredi) ;
- le lycée Feuillade de Lunel : lignes 167 et 101 avec 2 allers le matin et 3 retours le soir (2 le mercredi).

La Communauté d'Agglomération Pays de l'Or a par ailleurs mis en œuvre depuis le 2 janvier 2014 un service de bus à la demande pour tous les habitants du Nord de l'Etang de l'Or, en complément des deux lignes régulières Palavas-Carnon-Etang de l'Or à Pérols (terminus de la ligne 3 du tramway de la TAM) et Manguio – Odysseum. Ce service fonctionne toute l'année, du lundi au vendredi, de 7h à 20h et de 8h à 18 h le week-end.

En plus de la desserte du territoire proprement dit, le bus à la demande fait la jonction avec des points d'arrêts stratégiques en terme de multimodalité ou d'équipements :

- les stations de tramway proches à savoir : Port Marianne et Odysseum sur la ligne 1, Sablassou au Crès sur la ligne 2, Boirargues à Lattes et Etang de l'Or à Pérols sur la ligne 3, Garci Lorca à Près d'Arènes sur la ligne 4 ;
- le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de Baillargues où transitent chaque jour quelques 40 TER en direction de Montpellier (avec un temps de trajet de seulement 8 mn jusqu'à la gare de Montpellier –Saint Roch) ou de Nîmes.
- les centres hospitaliers du Grau-du-Roi et de Lunel ;
- le centre administratif de Lunel.

Enfin, VALERGUES dispose d'une gare TER sur la ligne Narbonne-Montpellier-Avignon, avec 3 arrêts par jour dans le sens Avignon-Narbonne et 4 arrêts par jour dans le sens Narbonne-Avignon.

Conformément à l'Ordonnance du 26 septembre 2014, Pays de l'Or Agglomération a élaboré un Schéma Directeur d'Accessibilité approuvé par arrêté préfectoral du 15 mai 2017 ; ce Schéma prévoit notamment la mise en accessibilité des arrêts de bus.



Les enjeux en matière de transport et de déplacements

1. **Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture automobile et notamment l'utilisation de la desserte ferrée ;** pour cela favoriser un projet qualitatif autour de la gare ferroviaire : traitement de l'espace public, amélioration de l'accessibilité, aménagement des aires de stationnement existantes.
2. **Développer un réseau de cheminements doux pour les déplacements de courte distance,** en lien avec les équipements publics.
3. **Prendre en compte les problématiques de stationnement,** notamment en centre ancien (dans le cadre d'opération de réhabilitation et de démolition/reconstruction).

8 – Documents de portée supérieure au PLU

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes pour lesquels il définit des obligations de compatibilité ou de prise en compte.

En application des articles L. 131-4 et L. 131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU de VALERGUES doit :

- être compatible avec le Programme Local de l'Habitat et avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.
- prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

8.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or, approuvé le 11 décembre 2011, a été mis en révision pour d'une part intégrer les évolutions législatives les plus récentes et notamment la Loi ALUR, et pour d'autre part intégrer la commune de VALERGUES qui n'a rejoint la Communauté d'Agglomération qu'au 1^{er} janvier 2012 donc postérieurement à l'approbation du SCOT.

Le SCOT révisé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2019.

8.1.1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 4 axes majeurs :

1 – Remettre en adéquation dynamique démographique et capacité d'accueil

Le PADD anticipe, dans le respect de la loi Littoral et du potentiel de développement de chaque commune, une production moyenne de 260 logements par an, correspondant à une augmentation de population de 4 600 habitants entre 2019 (T0 du SCOT) et 2033.

Il affirme également la nécessité de recentrer le développement du territoire au travers de l'affirmation d'une armature territoriale s'appuyant sur deux pôles structurants (Mauguio et la Grande Motte) et deux pôles relais (Saint Aunès sur la plaine agricole au Nord de l'Etang et Palavas-les-Flots sur la frange littorale).

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or devrait franchir le seuil des 50 000 habitants à horizon 2025, le SCOT anticipe la production de plus de 1 130 logements locatifs sociaux, correspondant à 29% de la production totale de logements.

Au-delà, plus de 60% du potentiel global de production de logements devra être réalisé sous forme de réinvestissement/ renouvellement urbain (soit 2 397 logements).

A terme, le SCOT priorise, dans toutes perspectives de développement à vocation résidentielle, l'utilisation d'un potentiel foncier intégré aux zones urbaines constituées ; ce dernier permet d'anticiper une réduction de la consommation d'espace destinée à la politique de l'habitat de plus de 70% par rapport aux dix années passées.

2 – Une stratégie économique qui se décline selon les différents niveaux de l'armature

Le PADD place l'agriculture au cœur du développement territorial en identifiant notamment deux objectifs majeurs :

- ✶ Préserver le foncier agricole pour assurer le maintien de l'agriculture dans un contexte de forte pression foncière ;
- ✶ Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale.

Au-delà, le PADD vise à conforter l'armature économique du territoire et distingue, sur la base de critères économiques et géographiques, 3 catégories de zones d'activités :

- ☐ Les zones de rayonnement dont il convient de renforcer la capacité d'accueil ;
- Les zones thématiques et/ou intermédiaires devant être confortées ;
- Les zones de proximité qu'il convient d'adapter aux évolutions des besoins des artisans et des TPE.

En complément, le PADD organise le développement tertiaire et commercial au travers :

- du confortement du rôle de centralité de Mauguio ;
- de l'adaptation de l'Ecoparc de Saint-Aunès aux mutations de comportements et de concepts commerciaux ;
- de l'harmonisation du développement du site de Fréjorgues avec les pôles montpelliérains ;
- de l'ajustement de l'offre du secteur aux évolutions démographiques et touristiques ;
- du renforcement de l'offre de services de proximité aux habitants.

La stratégie de développement économique tend par ailleurs à valoriser le potentiel touristique du Pays de l'Or notamment à travers la modernisation des hébergements et le développement du niveau de services associé.

3 – Des systèmes de déplacement favorisant un fonctionnement en réseau

Le PADD affiche comme enjeu la mise en cohérence entre les projets de développement économique et urbain et le développement des offres de mobilités associées. L'objectif est :

- ☐ de limiter les nécessités de mobilités dites « ordinaires » en rapprochant les lieux d'habitation de travail et de service et en urbanisant de façon prioritaire les secteurs desservis par les transports en commun ;
- ☐ de faciliter les offres de mobilités au travers de l'amélioration de la lisibilité des réseaux et de la hiérarchisation claire des différents niveaux de voirie en fonction de leur vocation

Pour ce faire, le SCOT hiérarchise les grandes infrastructures de déplacements à l'échelle du territoire et des communes qui le composent.

Le PADD prône également un développement conditionné à la mise en place d'un réseau de transports publics structuré autour :

- ☐ des liaisons interurbaines expresses et rapides visant à répondre aux besoins de déplacements majoritairement Est/Ouest ;

- des lignes du réseau Transp'Or (géré par l'agglomération) assurant des liaisons plus fines du territoire ;
- des lignes de proximité du transport à la demande ;
- du renforcement des lignes estivales aujourd'hui structurées autour des liaisons Manguio/Carnon, La Grande Motte / Aéroport.

4 – Valoriser les spécificités géographiques du territoire

Le principe mis en avant par le PADD est de confronter les potentialités de développement du territoire avec les enjeux majeurs du développement durable :

- retranscrire les objectifs d'ordre règlementaire portés à travers la politique nationale (lois Grenelle et ALUR) et régionale (SRCE) ;
- repérer les grandes continuités écologiques du territoire, au travers de l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- révéler les spécificités des espaces (agricoles, naturels, aquatiques et humides) sur lesquelles appuyer ces continuités ;
- identifier les principes de coupures d'urbanisation et de corridors à maintenir ;
- identifier les principaux éléments de fragmentation et affirmer les grands enjeux paysagers et littoraux
- localiser et classier les enjeux en fonction de problématiques qui leur sont propres : modalités d'application de la loi Littoral, captages AEP et leurs aires et périmètres d'alimentation actuels ou en projet, secteurs de conchyliculture....

Au delà, le PADD identifie 4 éléments cadrants à prendre en compte dans le cadre de la planification et du développement urbain à savoir :

- La capacité de la ressource en eau potable ;
- La maîtrise des eaux usées et des eaux pluviales ;
- L'exposition aux risques ;
- la mise en perspective des différents enjeux (agricoles, risques, nuisances, biodiversité, cycle de l'eau, mobilités) et leur déclinaison au travers d'une part de l'articulation paysagère et fonctionnelle entre espaces urbanisés/agricoles ou naturels, d'une part de la définition de modalités qualitatives pour l'aménagement et de renouvellement urbain.

8.1.2 - Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les objectifs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable par des orientations opposables aux documents d'urbanisme locaux, aux opérations d'aménagement, aux politiques d'habitat et d'aménagement. Le DOO arrêté le 11 juillet 2018 distingue ainsi les prescriptions devant obligatoirement être prises en compte et les recommandations.

Le DOO se structure autour de 5 grands principes :

- Se développer dans le respect de la géographie des lieux : il s'agit, au travers du SCOT, de maintenir les équilibres du territoire entre objectifs de préservation (espaces et sites agricoles et naturels à protéger, espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques à protéger, espaces littoraux à préserver en application de la Loi Littoral, prise en compte des risques naturels majeurs que sont l'inondation et la submersion marine) et ambitions de développement.

- Gérer de façon économe les espaces : polariser le développement résidentiel et économique ; concourir à la revitalisation des zones urbaines et villageoises et pour cela optimiser le potentiel urbain et villageois constitué, limiter l'étalement urbain et maîtriser les extensions de l'urbanisation.
- Valoriser les contextes urbains et villageois et affirmer une solidarité territoriale : veiller à la qualité urbaine, architecturale et paysagère et notamment siogner les entrées de ville, générer des interfaces multifonctionnelles entre urbain et rural, porter des objectifs d'intégration environnementale et paysagère et de performance numérique pour les activités économiques et commerciales, développer la trame verte et bleue en milieu urbain et valoriser le patrimoine existant et les centres-bourgs, éviter la banalisation et les aménagements potentiellement impactants, minimiser les effets des nuisances et des risques ; produire un parc résidentiel diversifié et adapté aux besoins en logement (parc résidentiel social, mixité dans l'habitat résidentiel, logement des ménages en difficulté, mobilisation et valorisation du parc de logements existants et lutte contre la précarité énergétique et contre l'habitat indigne) ; affirmer la solidarité territoriale à travers l'efficacité d'une stratégie d'équipements via l'affirmation de l'armature territoriale par une politique équipementuelle adaptée, l'adaptation des équipements aux besoins des habitants et le déploiement de l'aménagement numérique ; veiller aux performances environnementales et énergétiques (garantir l'accès suffisant à une eau potable de qualité, maîtriser les eaux usées et pluviales, développer une ambition énergétique et climatique et améliorer la qualité de l'air).
- Assurer un développement économique diversifié du territoire et pour cela : encadrer les vocations prioritaires des différentes catégories de zones d'activités, organiser le développement tertiaire et commercial et valoriser le potentiel touristique du Pays de l'Or.
- Optimiser l'interconnexion des territoires et limiter les temps de déplacements : il s'agit d'intégrer les grandes infrastructures (Ligne LGV, liaison aéroport / Gare LGV, liaison aéroport / littoral par extension du réseau de TCSP, canal du Rhône à Sète en tant qu'axe touristique et de valorisation du transports de marchandises), de faciliter la pratique des modes actifs, d'aménager le territoire en tenant compte du niveau de desserte par les transports collectifs et enfin, d'adapter l'offre de stationnement aux pratiques modales de demain.

Le DOO répartit les quelques 3 900 logements à construire sur les 15 années du SCOT en fonction des principes de structuration définis par le PADD ; il optimise le potentiel urbain et villageois existant et module, sur les extensions projetées, l'intensité d'urbanisation en fonction de la typologie de chaque commune.

La commune de VALERGUES, identifiée comme commune connectée, se voit affecter sur la période 2019-2033, un taux de croissance démographique annuelle moyen de l'ordre de 0,24%, avec une population de 2 435 habitants à échéance 2033 et un gain, sur la durée du SCOT, de 86 habitants.

CAPACITE D'ACCUEIL (DEMOGRAPHIQUE) MAXIMALE ENTRE 2019 ET 2033

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTÉES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALVAS-LES-FLOTS	SAINT-AUNES	MAUGUIO-CARMEN	LA GRANDE-MOTTE	
Population maximale projetée en 2033	2 039	3 479	2 435	3 189	7 291	4 560	18 257	10 547	51 791
Nombre de habitants supplémentaires entre 2019 et 2033 projeté	0	248	86	200	874	874	654	1 658	4 594
Taux de croissance annuel moyen 2019 - 2033 (%)	0,00	0,49	0,24	0,43	0,86	1,43	0,24	1,15	0,62%
		0,31%		0,95%		1,07%		0,56%	

Source : DOO du SCOT Pays de l'Or – Version finalisée – Juillet 2018

A cet objectif démographique correspond une production de quelques 193 logements dont 25%, soit 48 logements, à programmer sous forme de renouvellement / réinvestissement urbain, et 75%, soit 145 logements, à programmer en extension. Notons que les quelques 160 logements d'ores et déjà autorisés sur la ZAC Sainte Agathe (112 logements) et sur le lotissement « Domaine Mas Mézèran » (une cinquantaine de logements) ne sont pas comptabilisés par le SCOT car considérés comme engagés antérieurement à l'arrêt de celui-ci.

PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOUS FORME DE RENOUVELLEMENT - REINVESTISSEMENT URBAIN ENTRE 2019 ET 2033

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTÉES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINTE-AUNÈS	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
COMMUNES									
Nombre total de logements à programmer	120	199	193	250	467	587	852	1 249	3 917
Part de la production de logements (%)	3.06	5.08	4.93	6.38	11.92	14.99	21.75	31.89	100 %
	8.14		11.91		26.91		53.64		
Part des logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement	50.00 %	20.00 %	25.00 %	25.00 %	90.00 %	30.00 %	40.00 %	100.00 %	61.60 %
Nombre de logements à programmer sous forme de renouvellement - réinvestissement	60	40	48	63	420	176	341	1249	2397
	100		111		596		1 590		

Source : DOO du SCOT Pays de l'Or – Version finalisée – Juillet 2018

Afin de maîtriser l'impact foncier de ce développement résidentiel, le SCOT conditionne les ouvertures à l'urbanisation au respect d'une densité brute minimale moyenne par commune, s'imposant uniquement aux extensions (la densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré).

SURFACE MAXIMALE DES EXTENSIONS URBAINES A DOMINANTE RESIDENTIELLE ENTRE 2019 ET 2033

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTÉES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLOTS	SAINTE-AUNÈS	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
COMMUNES									
Densités moyennes minimales brutes (logements / Ha)	25	25	30	30	50	35	40	X	
Surfaces maximales pour l'urbanisation résidentielle (Ha)	2.4	6.4	4.8	6.3	0.9	11.7	12.8	0.0	45.3
	8.8		11.1		12.7		12.8		

Source : DOO du SCOT Pays de l'Or – Version finalisée – Juillet 2018

Les zones d'extension prévues sur la commune de VALERGUES sur la durée du SCOT devront ainsi respecter une densité brute moyenne minimum de 30 logements / ha ; aux 145 logements attendus en extension de la zone urbaine sur la durée du SCOT correspond donc une superficie maximum de 4,8 ha.

Afin d'optimiser la production sociale, le DOO prévoit que :

- les communes soumises aux obligations SRU (taux d'équipement de 25% de logements locatifs sociaux à échéance 2033) à savoir La Grande-Motte, Mauguio-Carnon, Palavas-les-Flots et Sainte-Aunès réservent 30% de leur production neuve au logement locatif social ;
- les communes du maillage rural présentant des dynamiques nécessitant une mutation de leur parc de logements (Lansargues, Madaison et VALERGUES) réservent 25% de leur production neuve au logement locatif social

VALERGUES devrait ainsi produire 48 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2033.

PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 2019 ET 2033

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTÉES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLÔTS	SAINTE-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
COMMUNES									
Production LLS (%)	20	25	25	25	30	30	30	30	28.90
Production LLS	24	50	48	63	140	176	256	375	1 131
	74		111		316		630		
Part production LLS (%)	6.52		9.79		27.96		55.73		

Source : DOO du SCOT Pays de l'Or – Version finalisée – Juillet 2018

Le DOO identifie par ailleurs un certain nombre de sites ayant pour fonction d'accueillir de façon prédominante mais non exclusive, le développement économique du territoire et les équipements associés ; il affecte ainsi à la commune de VALERGUES un foncier à vocation économique de 1,2 ha, en extension de la ZAE des Jasses (zone intermédiaire).

SECTEURS GEOGRAPHIQUES	VILLAGES		COMMUNES CONNECTÉES		POLES RELAIS		POLES STRUCTURANTS		TOTAL
	CANDILLARGUES	LANSARGUES	VALERGUES	MUDAISON	PALAVAS-LES-FLÔTS	SAINTE-AUNES	MAUGUIO-CARNON	LA GRANDE-MOTTE	
COMMUNES									
Zones de rayonnement						Ecoparc 15 Ha	ZAE des portes de l'aéroport 7 Ha Concession aéroportuaire 13 Ha		35 Ha
Zones intermédiaires			ZAE les Jasses 1.2 Ha	ZAE du Bosc 4 Ha			ZAE de la Louvade 10 Ha		15.2 Ha
Zones de proximité	ZAE de la Providence 4.5 Ha	ZAE du Mas Saint Jean 4.5 Ha							9 Ha

Source : DOO du SCOT Pays de l'Or – Version finalisée – Juillet 2018

8.2 – Le Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or

Le Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or 2015-2020 se structure autour de 5 orientations majeures :

- **Orientation 1 : Accélérer l'effort de production de logements, en cohérence avec les objectifs de développement démographique du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or.** L'objectif de production fixé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération est de 2 800 résidences principales supplémentaires sur les 6 années du PLH soit 466 logements en moyenne par an. L'atteinte de cet objectif relativement ambitieux suppose d'actionner l'ensemble des leviers de production tant en construction neuve (maîtrise du foncier, anticipation et respect du calendrier prévisionnel de réalisation des Zones d'Aménagement Concerté qui portent à elles seules un quart de la production totale attendue sur le territoire) qu'en réinvestissement urbain (soutien à la requalification du parc ancien et à la mobilisation du parc de résidences secondaires, maîtrise foncière des enclaves non bâties en tissu urbain...).
- **Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée, en adéquation avec la demande.** Le décalage entre les ressources des ménages du territoire et le niveau élevé des prix de l'immobilier et des loyers d'une part, l'insuffisance du parc locatif social et les obligations d'équipement imposées par la Loi SRU à la commune de Mauguio-Carnon depuis le 1^{er} janvier 2013 (et à court-moyen terme aux communes de La Grande Motte, Palavas-les-Flots et Sainte-Aunès) d'autre part, imposent une réflexion sur :

- le renforcement de l'offre locative sociale : l'objectif de production fixé par le PLH au regard des contraintes pesant sur le territoire et des projets communaux identifiés, est de 850 logements locatifs sociaux sur la durée du PLU, soit 30% de la production totale de résidences principales. Dans un principe de solidarité intercommunale, 30% de la production nouvelle de chacune des communes du territoire sera affectée à du logement locatif social ; sur les communes non soumises à la Loi SRU à moyen terme, à minima 20% des opérations d'aménagement ou de construction devront ainsi être réservés à des logements sociaux.
 - la diversification de la typologie des logements sociaux : il s'agit de privilégier les logements PLUS et PLAi, les mieux adaptés au profil des demandeurs et de porter l'effort sur la production de logements de petites surfaces aujourd'hui nettement insuffisants et, à la marge, sur quelques grands logements familiaux sur les communes qui en sont aujourd'hui dépourvues.
 - le développement de l'accession abordable, indispensable à l'équilibre socio-économique et générationnel du territoire.
 - la mobilisation des outils fonciers, règlementaires (Servitudes de Mixité sociales, emplacements réservés pour opérations de logements à dominante sociale) et financiers indispensables.
- **Orientation 3 : Répondre aux besoins en logement des ménages en difficulté.** Il s'agit :
 - de développer l'offre en logement autonome pour les ménages les plus modestes : renforcement de la composante très sociale (PLA-i) du parc HLM et consolidation des fractions du parc privé à vocation sociale (aide à la réhabilitation).
 - de développer une offre adaptée en hébergement d'urgence, logements d'insertion et logements adaptés aux personnes les plus en difficulté.
 - de développer une offre en logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite tant dans le neuf (logements adaptés en rez-de-chaussée de programme neufs publics ou privés) comme dans l'ancien (dans le cadre de dispositifs publics de soutien à la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité).
 - d'améliorer les conditions de logement des travailleurs saisonniers tant agricoles que touristiques.
 - **Orientation 4 : Mobiliser et valoriser le parc de logements existants et enclencher la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.** Il s'agit de mettre en œuvre un dispositif de requalification de l'habitat privé ancien (de type PIG ou OPAH) avec pour objectifs prioritaires l'amélioration de l'habitat (parc locatif ou de propriétaires occupants, logements vacants), l'amélioration de la performance énergétique du parc ancien ou touristique occupé au titre de résidence principale, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la mise en place d'un dispositif spécifique et volontariste de lutte contre l'habitat indigne. En parallèle est prévue la mise en place d'un dispositif de veille sur les grandes copropriétés énergivores construites entre les années 1960 et 1975.
 - **Orientation 5 : Promouvoir la qualité urbaine et le développement durable.** Au delà des objectifs de production, le PLH s'attache à l'amélioration des performances énergétiques du parc immobilier, à la prise en compte de la desserte par les infrastructures de transports collectifs dans les choix d'urbanisation, à l'équilibre entre extensions urbaines et renouvellement urbain (au travers notamment de la mobilisation des disponibilités foncières en tissu bâti) et à l'optimisation des règles de densité en fonction de la typologie et des caractéristiques urbaines, paysagères des quartiers. En cela, le PLH privilégie la réalisation d'opérations exemplaires sur le plan urbain et environnemental de type éco-quartiers.

Le PLH du Pays de l'Or affecte à la commune de VALERGUES un objectif global de production de 130 logements sur la période 2015-2020, soit une vingtaine de logements en moyenne par an, dont un minimum de 40 logements locatifs sociaux.

En complément et pour répondre aux besoins des publics spécifiques, sont également programmés :

- 1 à 2 logements temporaires et 1 place d'hébergement d'urgence ;
- 4 à 5 logements pour personnes âgées non dépendantes ou personnes à mobilité réduite.

Le PLH définit également les moyens et outils à mobiliser pour atteindre ces objectifs :

- les outils de mixité sociale avec l'inscription d'une servitude de mixité sociale à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU voire en zone urbaine, au delà d'un seuil de 12 logements, dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux ;
- les outils de maîtrise foncière sur les secteurs de développement futur de la commune, dans la perspective du prochain Programme Local de l'Habitat ;
- les outils d'aménagement opérationnel avec la réalisation de la ZAC Les Roselières (désormais dénommées ZAC Sainte Agathe) sur laquelle sont prévus 25 des 40 logements sociaux programmés sur la durée du PLH.

8.3 – Le Plan Climat Energie Territorial

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire, avec deux objectifs majeurs :

- atténuer / réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour limiter l'impact du territoire sur le changement climatique ;
- adapter le territoire au changement climatique pour réduire sa vulnérabilité.

Les PCET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants. Mais l'échelle du bassin de vie étant la plus appropriée, les territoires de projet sont également encouragés à adopter un PCET, cela de manière volontaire.

Par délibération du 18 décembre 2015, l'Agglomération du pays de l'Or a adopté son projet stratégique des démarches de développement durable comprenant son Plan Climat Energie Territorial. La Loi n°2015-992 du 17 Août 2015 relative à la Transition Ecologique et la Croissance Verte et le décret n°2016-849 du 28 juin 2016 ayant précisé les objectifs du PCET, l'Agglomération a engagé par délibération en date du 26 septembre 2017, l'actualisation de son PCET pour y intégrer, outre les actions destinées à limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre, les objectifs relatifs au développement des énergies renouvelables et d'une mobilité sobre et décarbonnée, au développement coordonné des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, à l'anticipation des impacts du changement climatique.

Le Plan Climat Energie Territorial du Département de l'Hérault 2013-2018 a quant à lui été adopté en Mars 2013. Il se structure autour de 4 axes stratégiques dont la mise en application fait l'objet de 15 fiches actions opérationnelles :

- Aménagement et Urbanisme post-carbone.
- Lutte contre la précarité énergétique
- Adaptation au changement climatique du territoire et de ses activités
- Intégration du « facteur 4 » dans les politiques de bâtiments et transports du Département

Le premier axe stratégique se traduit notamment, à l'échelle du développement communal, par la lutte contre l'étalement urbain et la prise en compte de critères énergétiques et plus largement de développement durable dans les opérations d'aménagement et de construction des collectivités territoriales.

Le quatrième axe se traduit à l'échelle locale, par le développement des déplacements et de la mobilité durable (itinéraires cyclables ...).

