

CHAPITRE III

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 – Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VALERGUES s'inscrit dans le cadre réglementaire de la hiérarchie des normes d'urbanisme.

Il prend en compte les objectifs assignés aux documents d'urbanisme par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme concernant notamment :

- le renouvellement urbain ;
- la maîtrise du développement urbain et la restructuration des espaces urbanisés ;
- l'utilisation économe de l'espace, la préservation des espaces agricoles, la protection des sites et des paysages naturels ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- la maîtrise des déplacements motorisés et le développement des modes alternatifs de déplacements ;
- la préservation de la qualité du sol et du sous-sol, de l'eau, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes et la préservation ou la remise en état des continuités écologiques ;
- la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la promotion des énergies renouvelables ;
- la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances.

Il prend également en compte les objectifs et les orientations des documents supra-communaux avec lesquels il doit être compatible en application de l'article L. 151-1 du Code de l'Urbanisme, en l'occurrence le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de l'Or. Rappelons que le rapport de présentation du PLU arrêté, rédigé avant que le SCOT ne soit approuvé, avait d'ores et déjà souligné la cohérence entre les orientations du PLU et les grands objectifs du projet de DOO alors en cours de finalisation.

Les orientations retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VALERGUES ont été construites sur la base des enjeux mis en évidence, pour chaque thématique, par le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement. Il a pour ambition première, dans un contexte de forte pression foncière, de maîtriser le développement urbain de la commune et de préserver son identité villageoise au travers notamment de la protection de son patrimoine bâti et paysager et de la préservation de son territoire agricole et naturel.

1.1 – Justification des orientations du PADD en matière de développement démographique et de production de logements

1.1.1 – Justification des perspectives démographiques retenues

La commune de VALERGUES se fixe un objectif démographique de 2 400 habitants à échéance du PLU (2030), correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 1,1% sur la période 2015-2030 (sur la base d'une population de 2 043 habitants au 01/01/2015, population légale au 01/01/2018).

Cet objectif répond à la volonté des Elus de relancer la dynamique démographique communale (pour rappel le taux de croissance annuel moyen de la population n'a plus été que de 0,1% entre 2009 et 2014), mais à un rythme maîtrisé de façon à préserver l'identité villageoise de VALERGUES.

Il est cohérent avec les équipements communaux et notamment avec les équipements scolaires et la capacité de la station d'épuration (pour rappel, 4 000 EH).

Il est également compatible avec le DOO du SCOT approuvé qui affecte à la commune de VALERGUES une population de 2 435 habitants à échéance 2035.

1.1.2 – Justification des besoins en logements

Pour répondre à cet objectif démographique, 260 logements supplémentaires devront être produits sur la période 2014-2030, prenant en compte à la fois l'apport de population et le desserrement des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages) :

Année	Population	Taille des ménages *	Nombre de résidences principales
2009	2 008	2,74	
2014	2 022	2,61	774
2030	2 400	2,32 *	1 034

	Population supplémentaire	Nombre de résidences principales supplémentaires
2014-2030	378	260

* Nous considérons que le desserrement des ménages va ralentir sur la période 2014-2030 par rapport au rythme de -0,97% par an enregistré sur la période 2009-2014 du fait de l'installation sur la commune de jeunes ménages avec enfants sur les nouveaux secteurs d'habitat individuel prévus par le PLU ; le taux retenu est par hypothèse de -0,73% par an.

Sur ces 260 logements supplémentaires à produire sur la période 2014-2030, il convient de retrancher les 22 logements commencés sur la période 2014-2017 (base SITADEL2) et dont nous considérons par hypothèse qu'ils seront achevés à la date d'approbation du PLU.

Les besoins en logements s'établissent donc à 238 logements, arrondis à 240.

Nombre de résidences supplémentaires sur la période 2014-2030	260
Nombre de logements commencés entre 2014 et 2017	-22
Nombre de logements à produire d'ici 2030	238

En complément d'un objectif purement quantitatif, le PADD s'attache, dans son axe 2, à favoriser une diversification de la production de logements, dans un objectif de rééquilibrage du parc, dont le diagnostic a montré qu'il était aujourd'hui peu adapté aux jeunes ménages (logements de grandes tailles, à un niveau de prix ou de loyer difficilement abordable pour de jeunes actifs). Le PADD affirme ainsi la nécessité de développer l'offre en accession abordable, l'offre locative aidée mais également une offre adaptée aux personnes âgées non dépendantes et/ou à mobilité réduite, correspondant aux générations venues s'installer sur la commune dans les années 1970-1980.

1.2 – Justification des orientations du PADD en matière de développement urbain et des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre la consommation d'espace

1.2.1 – Justification des besoins en extension de la zone bâtie

Les Elus de VALERGUES ont fait leur le principe de limitation de la consommation d'espace mis en avant par les Lois Grenelle et ALUR.

Pour limiter au maximum la consommation d'espace au regard de l'objectif démographique fixé, la projet communal s'appuie sur :

- le potentiel de production existant dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle ; une cinquantaine de logements potentiels ont été recensés, soit 1/5 des besoins en logements à échéance 2030 (pour rappel 240 logements).

Nombre de résidences supplémentaires à produire d'ici 2030	240
Nombre de logements potentiels au sein des espaces bâtis dont :	50
- Réhabilitation de logements vacants	2
- Divisions foncières	8
- Optimisation du bâti	10
- Parcelles vierges au sein de l'enveloppe bâtie	30
Nombre de logements à produire en extension de l'enveloppe urbaine d'ici 2030	190

- une densité bâtie nettement supérieure à celle des des lotissements des années 1980 / 1990 (pour rappel, le règlement du POS imposait une superficie minimale constructible de 600 m² voire 500 m² en opération d'ensemble en zones UC et NA, ce qui a affectivement favorisé le développement d'une urbanisation de faible densité). Le seuil de densité minimum retenu pour le calcul des surface des zones en extension de l'enveloppe urbaine – hors opérations déjà autorisées sur la base d'une densité moindre (ZAC Sainte Agathe et « Domaine Mas Mézéran, représentant un potentiel de 160 logements environ), est de 30 logements à l'hectare conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de l'Or ; le besoin foncier résiduel, une fois décomptées les deux opérations d'ores et déjà autorisées, est donc de l'ordre de 1,0 ha pour une trentaine de logements à produire.

Nombre de logements à produire en extension de l'enveloppe urbaine d'ici 2030	190
Nombre de logements au sein d'opérations d'ores et déjà autorisées	
- ZAC Sainte Agathe (anciennement ZAC des Roselières)	110
- «Lotissement « Domaine Mas Mézéran »	50
Nombre de logements à produire hors opérations autorisées	30

Le PADD affirme également la nécessité de développer une offre nouvelle d'accueil d'activités, en compensation des surfaces de la ZAE des Jasses impactées par le tracé de la ligne LGV. Dans un secteur très contraint par le risque inondation, cette extension de la ZAE des Jasses ne peut être que limitée et n'excèdera pas 1,4 ha.

Enfin, l'accueil de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages doit aller de paire avec le renforcement des équipements communaux : pôle péri-scolaire et jeunes sur le Parc Marais, mais également projet en cours de nouveau stade d'entraînement et extension du parcours sportif sur des terrains à caractère agricole (pour 0,7 ha pour le parcours sportif).

1.2.2 – Justification du choix des zones à urbaniser en extension de la zone bâtie

L'essentiel des secteurs à urbaniser identifiés par le PADD correspondent à des projets d'ores et déjà autorisés sur la base du Plan d'Occupation des Sols ; il s'agit :

- de la Zone d'Aménagement Concerté Sainte-Agathe (anciennement ZAC Les Roselières), créée par délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2013 et dont le programme prévoit la réalisation de 110 logements environ , dont 25% de logements locatifs aidés ;
- du lotissement « Domaine Mas Mézéran » à l'Est, dont le permis d'aménager a été délivré en décembre 2016, et qui devrait accueillir une cinquantaine de logements dont 20% de logements locatifs aidés.

Ces deux opérations permettront à elles seules la réalisation de quelques 160 logements sur les 190 à produire en extension de la tache urbaine. La trentaine de logements restants sera accueillie sur le secteur de Mézéran, en continuité avec le lotissement « Domaine Mas Mézéran ».

Au total, les secteurs d'extension à vocation d'habitat ainsi définis par le PADD couvrent 8,7 ha, dont environ 0,7 ha de parcelles déjà bâties sur la zone Est Mas Mézéran.

Leur localisation répond à l'enjeu de renforcement de la cohérence du village mis en exergue par le PADD dans son axe 2, le principe étant en effet de réduire les distances entre zones d'habitats et équipements et de favoriser autant que faire se peut, les modes doux pour les déplacements courtes distance.

Ce n'est qu'à plus long terme que le village pourra se développer au Sud sur le secteur de Sainte Aubine Ouest dans la continuité de la ZAC Sainte-Agathe puis à l'Ouest, dans le secteur des Lognes, secteurs d'extension déjà identifiés par le Plan d'Occupation des Sols approuvé en février 2001, mais dont la capacité d'accueil est excédentaire par rapport aux besoins de production sur la durée du PLU, conséquence notamment de l'augmentation de la densité bâtie minimum prescrite par le projet de SCOT du Pays de l'Or à 30 logements à l'hectare.

La localisation de la zone AUI des Jasses répond quant à elle à un double critère :

- localisation au plus près de l'actuelle ZAE des Jasses, sur un secteur Nord de la commune identifié comme secteur d'activités, à distance des habitations ;
- localisation hors des limites de la zone inondable délimitée par le PPRI.

1.3 – Justification des orientations du PADD en matière de préservation et de mise en valeur de l'identité villageoise

Le diagnostic communal a mis en exergue la qualité du centre ancien de VALERGUES, son ambiance villageoise, mais également les efforts déployés par la commune en matière de requalification et de mise en valeur de son patrimoine (restauration de l'Eglise Sainte Agathe et de la Tour de L'Horloge, restauration du parvis de l'Eglise, projet immobilier sur l'îlot Rédier...).

L'ensemble des orientations de l'axe 1 du PADD vise à répondre à cet enjeu de préservation et de mise en valeur de l'identité du centre village, au travers :

- de la protection et de la mise en valeur des éléments remarquables du patrimoine communal : patrimoine bâti ou petit patrimoine rural ;
- de l'encadrement des travaux de réhabilitation / construction en centre ancien, dans le respect de l'identité urbaine et architecturale du village (en terme d'implantation, de hauteur, de matériaux et de couleurs ...).
- de la protection et de la mise en valeur de la trame verte du village et notamment de la coulée verte de la Viredonne - support de cheminements doux et corridor écologique - et des grands parcs qui ponctuent la zone urbaine (Parc du Château et Domaine Marais).
- de la protection et de la mise en valeur des perspectives sur le village, avec l'affirmation de l'enjeu majeur de protection du front Est du village.

La mise en valeur du village de VALERGUES, l'affirmation de son rôle central doivent aller de paire avec le maintien voire le confortement de l'offre de services et commerces de proximité (Axe 3 du PADD) et la préservation des traditions locales qui fondent son identité.

1.4 – Justification des orientations du PADD en matière d'équipements et de déplacements

L'accroissement de la population attendue sur les prochaines années nécessite le renforcement des équipements communaux, notamment dans les domaines du sport et de l'accueil petite enfance et jeunes, l'essentiel de l'offre développée sur les zones d'urbanisation future étant orientée vers les jeunes ménages.

Le PADD identifie les équipements à conforter : l'accueil jeunes sur la Propriété Marais (centre aéré), les équipements sportifs sur le secteur du stade (avec le projet à court terme de nouveau stade d'entraînement engazonné), les sports de plein air sur le parcours de santé.

En terme de déplacements, les enjeux mis en évidence par le diagnostic concernent pour l'essentiel :

- le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle : modes doux pour les déplacements courte distance et train pour les déplacements vers Montpellier, Lunel ou Nîmes (ce qui suppose une amélioration de la desserte).
- l'amélioration de la desserte des quartiers.
- la prise en compte des problématiques de stationnement en centre ancien.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD développe 3 grandes orientations :

- **la création de liaisons interquartiers** et notamment la création, le long du canal, d'une transversale entre la Route de Lansargues et le Chemin de Bouisset, permettant d'alléger la circulation de transit sur l'Avenue Mistral.
- **le développement d'un réseau modes doux à l'échelle du village**, desservant les grands équipements communaux (pôle sportif, parcours de santé ...) voire supra-communaux (prolongement au Sud jusqu'à Lansargues). Ce réseau mode doux viendra notamment s'appuyer sur le réseau hydrographique communal en centre ou frange urbaine : la Viredonne, le fossé du Berbian et le canal Philippe Lamour.
- **la poursuite de la politique de régulation de la circulation et du stationnement en centre village** et le renforcement de la capacité de stationnement périphérique, notamment dans le secteur de la Gare où les aires de stationnement existantes devront être aménagées (en lien avec le projet d'aménagement de la traverse de VALERGUES par la RD 105).

1.5 – Justification des orientations du PADD en matière d'activités

L'économie de VALERGUES s'appuie sur 3 piliers :

- l'agriculture dont le diagnostic montre qu'elle a fortement régressé au cours des dernières années et qu'elle présente des signes de faiblesse inquiétants (9 exploitants âgés de plus de 50 ans sur les 12 recensés en 2010 et 7 d'entre eux sans successeur identifié) ;
- le commerce de proximité qui se maintient dans le centre village ;
- l'industrie et l'artisanat, essentiellement localisés sur la Zone d'Activités Economiques Intercommunale des Jasses, dont l'emprise initiale a fortement été impactée par le passage de la ligne LGV et qui n'offre aujourd'hui pratiquement plus de disponibilités foncières (1 seule parcelle vierge).

Le PADD affirme la nécessité conforter ces 3 composantes :

- **confortement de l'offre de commerces et de proximité**, indispensables à la préservation du dynamisme du village ;
- **extension de la Zone d'Activités Economiques des Jasses** sur un tènement foncier situé au Nord de la ligne LGV, hors emprise inondable du PPRI ; cette extension permettra de répondre à la demande d'installation de petits artisans voire d'activités tertiaires.
- **soutien à une activité agricole de qualité** au travers notamment de la limitation de la consommation d'espace agricole (pour rappel, plus de 19 ha de zone NA du POS sont reclassés en zone agricole A / secteur Ap par le PLU), de la protection des terres les plus favorables en couronne Ouest et Est du village (secteurs Les Lognes et Les Cazals) et de l'accompagnement des projets de diversification des exploitations (de type agrotourisme).

1.6 – Justification des orientations du PADD en matière d'environnement et de paysage

L'état initial de l'environnement a souligné l'absence sur le territoire communal de toute zone protégée ou inventoriée pour son intérêt écologique (ZNIEFF, Espace Naturel Départemental, Site Natura 2000). **Pour autant, plusieurs secteurs de la commune présentent un intérêt en tant que :**

- réservoirs de biodiversité : il s'agit notamment des boisements Nord dont l'intérêt est d'autant plus marqué qu'ils sont situés sur un secteur fortement impacté par les infrastructures (A9, ligne LGV) ;
- corridors écologiques : Viredonne, Berbian mais également boisements Nord qui assurent une continuité écologique entre la ZNIEFF du Mas de la Cave à l'Est (identifié du fait de la présence de colonies de Chiroptères) et la Viredonne.

Le PADD affirme la nécessité de protéger durablement ces espaces, support de la trame verte et bleue communale.

Les enjeux paysagers mis en exergue par le diagnostic communal concernent tout à la fois les espaces urbains et les espaces agricoles ; ils se traduisent au PADD par :

- **la protection des perspectives sur le village**, notamment en entrée Est par l'Avenue des Platanes ;
- **le traitement des interfaces entre zone bâtie et zone agricole** (plantations, clôtures végétales) ;
- **la préservation et la mise en valeur des espaces paysagers en zone urbaine** : parcs urbains, coulée verte de la Viredonne, espaces inondables périphériques à la ZAE des Jasses.
- **la mise en valeur des entrées de village**, au travers notamment des opérations d'aménagement prévues sur le secteur Sud et Est: entrées Sud par la Route de Lansargues et le Chemin de Bouisset (ZAC de Sainte Agathe), entrées Est par le Chemin des Cazals et le Chemin du Berbian (« Domaine Mas Mézéran »).

Enfin, le PADD affirme la nécessité de protection de la ressource en eau potable, dont le diagnostic a souligné la vulnérabilité aux pollutions et notamment aux nitrates ; trois orientations sont développées :

- la prise en compte des périmètres de protection des captages et forages impactant le territoire communal et notamment du forage des Bénouïdes et du forage de Bouisset 2 (périmètres de protection immédiate et rapprochée) ;
- la réduction des consommations d'eau au travers notamment de plantations adaptées au climat local ;
- la maîtrise des rejets pluviaux avec la mise en œuvre de dispositifs de rétention de type bassins ou noues enherbées, favorables au piégeage des polluants.

2 – Déclinaison des orientations du PADD au PLU

Nous développons ci-après la déclinaison au règlement du PLU (plan de zonage et règlement écrit) des principales orientations définies par le PADD avant d'exposer, de façon plus approfondie, au Chapitre 4, les raisons de la délimitation des différentes zones du PLU et des règles qui leur sont applicables.

2.1 – Déclinaison de l'axe 1 du PADD - Préserver l'identité et le caractère du centre village

> Préserver la silhouette du village

- Préservation de la perspective sur le village depuis l'entrée Est par la RD 105 / Avenue des Platanes : classement en secteur Ap1 inconstructible, des terres agricoles situées entre le Chemin de Sommières, l'Avenue des Platanes, la façade Est du village et le Chemin des Cazals.
- Traitement paysager des franges bâties actuelles et futures avec obligation de clôtures végétalisées à l'interface des zones UC et AU et des zones A et N.

> Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti du village

- Rédaction d'un règlement de zone UA assurant le respect de l'identité bâtie (implantation, hauteurs) et architecturale du centre ancien de VALERGUES ; une attention particulière est ainsi portée à la préservation et la réhabilitation des éléments architecturaux caractéristiques (dans le cas de travaux de réhabilitation) et à la préservation de la nappe de toitures anciennes visibles notamment depuis le sommet de la Tour de l'Horloge (interdiction des panneaux solaires et photovoltaïques et des terrasses en décaissé de toitures).
- Identification au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme des éléments du petit patrimoine rural à protéger et mettre en valeur (norias).
- Préservation des espaces libres privés en centre village (cours, jardins) par la limitation de l'emprise au sol à 70% de la surface des parcelles (exception faite des plus petites parcelles de moins de 200 m²).

> Protéger et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine végétal

- Classement en Espaces Boisés, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, du Parc du Château et du Parc Marais.
- Classement en zone naturelle N de la Viredonne dans sa traversée de la zone urbaine.
- Obligations en zone UA et UC de maintien des plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge.

> Améliorer l'offre de stationnement et privilégier les déplacements doux en centre village,

- Prise en compte des besoins de stationnement en centre ancien au travers de l'obligation d'une place au moins par logement.
- Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux le long de la Viredonne dans sa traversée du village.

> Maintenir le dynamisme de la vie communale et préserver les traditions locales, fondement l'identité de la commune

Il s'agit notamment du maintien des élevages / manades existants sur la commune et des traditions qui leur sont associées.

2.2 – Déclinaison de l'axe 2 du PADD - Promouvoir un développement urbain raisonné et durable

> Renforcer la cohérence urbaine du village

- Inscription des secteurs d'extension à vocation d'habitat en continuité de la zone urbaine : secteur AU1 Sainte Agathe en limite Sud du village (correspondant à la ZAC Sainte Agathe / ZAC des Roselières dont le dossier de création a été approuvé le 13 mars 2013) ; secteur AU2 du Mas Mézéran en limite Est du village (incluant le lotissement « Domaine Mas Mézéran », dont le permis d'aménager a été délivré, sur la base du POS, en décembre 2016). Le secteur de Sainte Aubine Ouest, dans le prolongement de la ZAC Sainte Agathe, en frange Sud du village, dont la capacité d'accueil est excédentaire au regard des besoins en logements sur la durée du PLU, ne sera ouvert à l'urbanisation qu'à plus long terme ; il est rattaché à la zone agricole A.

> Améliorer les liaisons inter-quartiers et promouvoir les modes doux de déplacement

- Inscription d'emplacements réservés pour l'élargissement des voies de desserte des quartiers voire pour la création de voies nouvelles : entre la Route de Lansargues et le Chemin de Bouisset dans le cadre de la ZAC Sainte Agathe, entre le Chemin de Sainte Aubine et le Chemin de Bouisset et entre l'Impasse Berlioz et le Chemin des Olivettes, en vue d'améliorer la desserte des quartiers Ouest.
- Inscription d'emplacements réservés pour la création d'un réseau de cheminements doux venant s'appuyer sur le réseau hydraulique : le long de la Viredonne, le long du Berbian, le long du canal BRL (assurant la liaison entre la Route de Lansargues et le Chemin de Bouisset) ; un emplacement réservé est également inscrit au PLU pour la création d'une liaison piétonne entre la Rue de la Chapelle et la Viredonne (accès à la passerelle installée dans le cadre de la restauration de la Viredonne).

> Conforter la qualité paysagère du village

- Aménagement de nouveaux espaces de promenade et de détente le long de la « coulée verte » de la Viredonne, en lien avec les travaux de renaturation du cours d'eau récemment réalisés par le SYMBO et le SIATEO.
- Traitement paysager des délaissés inondables de la ZAE des Jasses.

- Exigences en terme d'accompagnement paysager des zones à urbaniser : traitement des espaces de rétention en bassins paysagers, plantations des voies et des espaces de stationnement, clôtures végétalisées en limites des zones naturelles et agricoles.
- Qualification des entrées de village : protection de la perspective d'entrée Est par l'Avenue des Platanes au travers de la délimitation d'un secteur agricole inconstructible Ap1 ; aménagement paysager de la Route de Lansargues et du Chemin de Bouisset dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté Sainte Agathe (voir Orientations d'Aménagement et de Programmation).

> Encourager l'accueil des jeunes ménages et offrir la possibilité de parcours résidentiels sur la commune

- Obligation d'un pourcentage de 25% minimum de logements locatifs sociaux et de 15% minimum de logements en accession abordable en secteurs à urbaniser AU 1 et AU2 (pour toute opération de plus de 12 logements autorisée à compter de la date d'approbation du PLU, le programme du lotissement « Domaine Mas Mézéran » ne comportant « que » 20% de logements locatifs sociaux).
- Règlement autorisant sur ces secteurs AU des typologies bâties plus denses et plus diversifiées.

> Conforter l'offre d'équipements publics

Il s'agit notamment de conforter le niveau des équipements sportifs et petite enfance / jeunes :

- Délimitation d'un secteur Up1 à vocation sportive et de loisirs de 5,7 ha autour des installations existantes (terrains de football, tennis, boudrome, skate park, city stade, jardins partagés) et intégrant l'emprise du futur stade d'entraînement engazonné sur les parcelles A359 et A 1635 partielle dont la réalisation est prévue courant 2019 (la commune ayant obtenu les accords de subvention du Département de l'Hérault et de la Région Occitanie).
- Délimitation d'un secteur Up2 à vocation socio-culturelle, culturelle, petite enfance et de loisirs de 1,4 ha autour des installations existantes du Centre de Loisirs Les Cigales et de l'Accueil Jeunes, intégrant leur extension sur environ 3 500 m² (ER 21).
- Délimitation d'un emplacement réservé ER 25 pour l'extension du parcours sportif Jean Rieusset qui, du fait de son caractère naturel, est classé en zone naturelle N.

Concernant les technologies numériques, le règlement des zones urbaines et à urbaniser impose le raccordement systématique aux réseaux existants ou futurs.

2.3 – Déclinaison de l'axe 3 du PADD - Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole

> Conforter et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité

- Délimitation d'un secteur spécifique Ucm autour des pôles de commerces et de services de proximité existant au sein du village (Place Auguste Renoir, Avenue de la Gare et Rue Berbian / Centre Médical) en vue d'en affirmer la vocation et éviter tout changement de destination des locaux d'activités.
- Délimitation d'une zone AUi à vocation d'activités permettant d'accueillir de nouvelles entreprises commerciales, industrielles et artisanales.

> Soutenir une activité agricole de qualité

Le soutien à l'activité agricole passe notamment par :

- le classement en zone agricole A / secteur Ap des terres exploitées ou à vocation agricole et notamment des terres les plus favorables sur le plan agronomiques ; le PLU classe ainsi 328,5 ha en zone agricole soit près de deux tiers de la superficie totale de la commune.
- la limitation de la consommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation : le PLU se traduit par une consommation totale de 9,4 ha de terres à vocation essentiellement agricole, dont 8,0 ha à vocation d'habitat (8,7 ha classés en AU dont 0,7 ha déjà bâtis sur la zone AU2 Est Mas Mézèran) et 1,4 ha à vocation d'activités (zone AUi des Jasses). Rappelons que la zone AU1 (sur 4,8 ha) et une partie de la zone AU2 (sur 2,5 ha) correspondent à des opérations déjà autorisées sous l'égide du POS. Viennent s'y ajouter 0,7 ha classés en emplacement réservé pour l'extension du parcours sportif (ER 25).
- le reclassement en zone agricole A / Ap de plus de 19 ha antérieurement classés au POS en zone à urbaniser, à l'Est (secteur INA des Cazals désormais classé en secteur agricole protégé Ap1 et secteur VNAb intégré à la zone agricole A), à l'Ouest (secteur IINAd des Lognes reclassé en zone agricole A) et au Sud (partie du secteur IINAc de Sainte Aubine et partie du secteur IINAb de La Chapelle reclassées en zone agricole A).
- la possibilité pour les exploitations agricoles de développer des projets de diversification de type accueil voire hébergement touristique (gîtes et chambres d'hôtes) dès lors que cette activité reste secondaire par rapport à l'activité agricole principale.

> Développer l'accueil touristique

- Hébergement touristique sur les exploitations agricoles (dans les limites d'une activité secondaire et complémentaire à l'activité agricole principale).

2.4 – Déclinaison de l'axe 4 du PADD - Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire communal et protéger les ressources naturelles

> Mettre en œuvre un projet paysager intégrant les terres agricoles

- Limitation de la consommation d'espace aux stricts besoins de développement en extension (reclassement en zone A / secteur Ap de plus de 19 ha voués à la construction par le POS mais excédentaires par rapport aux objectifs de développement de la commune).
- Mise en valeur des perspectives sur le village par le classement en secteur Ap1 protégé des terrains agricoles situés en façade Est du village.
- Lutte contre la cabanisation et encadrement strict de la constructibilité en zone agricole A.
- Rédaction d'un règlement de zone A visant à assurer une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles (volume, matériaux) et interdisant notamment les serres photovoltaïques à fort impact paysager.

> Protéger les réservoirs écologiques et la trame verte et bleue du territoire communal

- Classement en zone naturelle N et en Espaces Boisés à Conserver au titre de l'article L. 113-1, des boisements Nord de la commune. Ces boisements jouent à la fois un rôle de réservoir de biodiversité et de continuité écologique entre la Viredonne et la ZNIEFF du Mas des Caves à

l'Est ; leur protection représente à ce titre un enjeu majeur dans un environnement fortement impacté par les infrastructures (A9, A709, Ligne LGV)

- Classement de la coulée verte de la Viredonne (zone d'expansion des crues) en zone naturelle N dans la traversée du village de VALERGUES et en zone agricole A sur sa partie amont à caractère agricole.
- Délimitation d'une continuité écologique de part et d'autre de la Viredonne, du Berbian et du ruisseau des Bénouïdes au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; dans l'espace ainsi délimité, le règlement du PLU interdit toute nouvelle construction ou clôture et encadre strictement les travaux de type affouillements et exhaussements de sol.
- Obligation de passages petite faune intégrés aux clôtures en zone Up1 ; ces passages permettront la continuité des déplacements des petits mammifères, reptiles voire batraciens au travers de ce vaste secteur qui, du fait de sa vocation sportive et de loisirs, restera globalement peu artificialisé.

> Protéger la ressource en eau potable et améliorer la qualité des eaux superficielles

- Classement en secteurs UCz1 et Up1, UCz2 et Ap2, Ucz3 des secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapproché du forage des Bénouïdes tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.
- Classement en secteur Ap2 protégé des parcelles incluses dans le périmètre de protection rapprochée du forage « Bouisset 2 » tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 27 février 1995, modifié par les arrêtés du 25 janvier 1996 et du 30 octobre 2003.
- Intégration au règlement des secteurs UCz1, UCz2, UCz3 et Ap2 des dispositions figurant aux arrêtés de DUP et visant à assurer la protection de la ressource.
- Obligation de plantations d'essences végétales locales, moins gourmandes en eau, en complément de la démarche « Zéro Phyto » mise en œuvre par la commune.
- Obligation d'aménagement de bassins de rétention végétalisés favorisant la décantation et le piégeage des polluants présents dans les eaux de ruissellement.

2.5 – Déclinaison de l'axe 5 du PADD - Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d'aléa

> Intégrer la prise en compte du risque inondation par débordement au projet urbain

- Report au plan de zonage du PLU, du zonage du PPRI et calage des limites des zones UC et AU sur les limites de la zone inondable.
- Renvoi à l'annexe 6.1.3 – PPRI, au règlement des zones et secteurs concernés
- Report au plan de zonage du PLU de la zone inondable actualisée résultant de l'étude hydraulique globale du bassin versant de l'Or réalisée dans le cadre du PAPI du Bassin de l'Or 2019-2024, qui majore l'emprise du PPRI en zones UI, AUi, AU2, A et Ap1 ; le règlement du PLU y interdit toute nouvelle construction, sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa.
- Report au plan de zonage du PLU de l'emprise du lit majeur du Berbian et de la Viredonne issus de l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Etang de l'Or, qui majore là encore l'emprise du PPRI en zone agricole A et secteur agricole protégé Ap1 ; le règlement du PLU interdit toute nouvelle construction sur les secteurs ainsi délimités.

- Affirmation de la « coulée verte » de la Viredonne comme espace de promenade (ER 15 pour la création d'un cheminement doux)

> Intégrer la prise en compte du risque inondation par ruissellement au projet urbain

- Définition d'un pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés ou d'une surface imperméabilisée maximum en zones urbaines et à urbaniser, permettant de limiter les phénomènes de ruissellement par infiltration des eaux de pluie.
- Obligation de dispositifs de rétention dimensionnés sur la base de 120 l/m² imperméabilisé en zones urbaines (exception faite de la zone UA) et en zones à urbaniser.

3 – Dispositions retenues en faveur de la densification des espaces bâtis et de la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers

Le PADD fixe un objectif de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à vocation d'habitat n'excédant pas 10 hectares.

Il s'appuie sur cela sur deux leviers :

- L'optimisation de la production de logements dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle : le potentiel mobilisable identifié s'élève à 50 logements.
- Une densité bâtie brute minimum de 20 voire 30 logements à l'hectare sur les zones à urbaniser délimitées, très nettement supérieure à la densité observée sur les lotissements des années 1980-1990.

Les deux secteurs à urbaniser délimités par le PLU couvrent une superficie totale de 8,7 ha, dont 0,7 ha déjà bâtis sur le secteur AU2 Mas Mézéran ; ils représentent un potentiel constructible théorique minimum de 183 logements, sur la base d'une densité bâtie de 20 voire 30 logements à l'hectare, conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de l'Or.

Secteurs AU	Superficie	Potentiel de logements	Densité bâtie brute
AU1 Sainte Agathe	4,8 ha	112 logements *	23 logements /ha
AU2 Mas Mézéran			
Lotissement « Domaine Mas Mézéran »,	2,5 ha	50 lots maximum	20 logements /ha
Parcelles vierges hors lotissement	0,7 ha	21 lots	30logements /ha
TOTAL (hors parcelles bâties zone AU2)	8,0 ha	183 lots environ	

* programme de la ZAC Sainte Agathe (anciennement ZAC Les Roselières)

Le règlement des secteurs AU favorise une densité bâtie relativement élevée, au travers :

- de règles d'implantation adaptées : possibilité d'implantation à l'alignement des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général à l'échelle de la commune ; possibilité d'implantation des maisons en limites parcellaires (à l'exception toutefois des limites des secteurs, de façon à limiter les incidences sur les propriétés limitrophes et les risques de conflits de voisinage).
- d'un coefficient maximal d'emprise au sol de 40% en secteur AU2, relativement élevé (l'emprise au sol n'est pas règlementée en secteur AU1, soumis à opération d'ensemble) ;
- de règles relatives à l'imperméabilisation des sols, qui assurent un bon compromis entre constructibilité et maîtrise du ruissellement urbain. Ces règles s'expriment selon deux modalités : en pourcentage de terrain maintenu en pleine terre et planté en secteur AU2 (40% au moins de la surface de chaque unité foncière), en surface maximale imperméabilisée en secteur AU1 (130 m² maximum pour les unités foncières de lots à bâtir les plus petits, de moins de 350 m², 150 m² maximum pour les unités foncières à partir de 350 m² et 80% maximum pour les macro-lots de logements collectifs).

4 – Exposé des motifs de la délimitation des zones du PLU et des règles qui y sont applicables

4.1 – Principes généraux

La révision du PLU de VALERGUES n'ayant pas abouti à la date du 26 mars 2017, ce sont les dispositions du Règlement National d'Urbanisme mentionnées aux articles L. 111-1 à L. 111-5 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent désormais au territoire communal et ce jusqu'à ce que le PLU soit pleinement exécutoire.

Néanmoins, la délibération du 23 mai 2008, complétée par la délibération en date du 26 janvier 2017, faisant expressément référence à la prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme, nous présentons ci-après les principales différences entre le règlement du Plan Local d'urbanisme et celui de l'ancien Plan d'Occupation des Sol devenu caduc.

4.1.1 – Règlement graphique du PLU et évolution par rapport au POS

Le passage de POS en PLU se traduit tout d'abord par la modification de la nomenclature des zones.

Conformément à l'article R. 123-4 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015), le PLU délimite quatre types de zones sur le territoire communal - les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles et forestières N – pouvant elles-mêmes être divisées en secteurs de façon à prendre en compte certaines spécificités en terme de vocation, de typologie urbaine ou architecturale.

Les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31/21/2015).

Les zones à urbaniser (AU) correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31/21/2015).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone de la zone ; les

constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31/21/2015).

Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31/21/2015).

Le tableau suivant indique les concordances entre les anciennes zones U, NA, NC et ND du POS et les nouvelles zones U, AU, A et N du PLU.

POS	PLU
Zones U	Zones U : zones urbaines
Zones NA	Zones AU : zones à urbaniser
Zones NC	Zones A : zones agricoles
Zones ND	Zones N : zones naturelles et forestières

4.1.2 – Modifications apportées au règlement par le passage du POS en PLU

Le passage de POS en PLU se traduit par la modification de la structure même du règlement :

- **Seules neuf destinations de constructions sont réglementées par le PLU** ; il s'agit des neuf destinations figurant à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/21/2015), à savoir les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Le règlement du PLU comporte 14 articles au lieu de 15 au POS**, certains articles ayant été supprimés, d'autres étant venus s'ajouter.
Le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour application de l'article 51 de la Loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche a introduit deux articles supplémentaires : un premier article (numéroté 13) relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, un deuxième (numéroté 14) relatif aux obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
Deux articles ont été supprimés par la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014, à savoir l'ancien article 5 relatif à la taille minimale des terrains constructibles et l'ancien article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols.
L'ensemble des articles a en conséquence été renuméroté.

Par rapport au POS, le contenu des articles 1 et 2 est par ailleurs modifié : l'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites (ancien article 2 du POS) tandis que l'article 2 liste les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

4.2 – Motifs de la délimitation et des dispositions règlementaires applicables aux zones et changements apportés par rapport au POS

De manière générale, les dispositions règlementaires du PLU s'inspirent de celles de l'ancien POS devenu caduc, lorsqu'il existe une correspondance entre les zones, afin de conserver une cohérence des formes urbaines et bâties.

Elles sont, le cas échéant, ajustées ou complétées de façon à traduire le projet communal et à prendre en compte les nouvelles exigences en matière de maîtrise de la consommation d'espace et d'optimisation du potentiel de construction en zone urbaine.

Outre la suppression des superficies minimales et des Coefficients d'Occupation des Sols résultant de la Loi ALUR, une des évolutions majeures a été d'intégrer au règlement des zones et secteurs concernés des dispositions relatives :

- à l'emprise au sol maximum des constructions (article 8) ;
- à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (article 12).

4.2.1 – Dispositions communes à tout ou partie des zones du PLU

Avant de présenter et justifier les dispositions spécifiques à chaque zone ou secteur délimité par le PLU (voir chapitre 2.2.2), nous passons en revue ci-après les dispositions règlementaires communes aux différentes zones.

> En matière de risques et de nuisances (caractère général et articles 1 et 2)

Le chapeau introductif du règlement de chaque zone précise l'existence de risques ou de nuisances :

- risque inondation, en référence au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010 avec renvoi à l'Annexe 6.1.3 – PPRI, et le cas échéant en référence à l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or 2019-2024 et à l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Etang de l'Or.
- risque sismique, avec renvoi à l'annexe informative portée au rapport de présentation.
- risque retrait-gonflement des argiles, avec renvoi à l'annexe informative portée au rapport de présentation.
- risque lié à la proximité de la canalisation de gaz ARTERE DU LANGUEDOC (Artère du Languedoc II – Saint Martin de Crau – Montpellier) en référence à la servitude d'effets de maîtrise de l'urbanisation SUP1 instituée par l'arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-108 du 12 décembre 2018, avec renvoi à l'Annexe 6.1 - Servitudes d'Utilité Publique.
- nuisances sonores dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre de RN 113 et de l'A9 / A709 en application de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier et de part et d'autre de la ligne LGV Nîmes / Montpellier et de la ligne SNCF Nîmes / Narbonne en application de l'arrêté n°2007-01-1064 portant classement sonore des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault avec renvoi à l'annexe 6.3 – Infrastructures sonores.

- risque de pollution de la ressource en eau potable avec indication des périmètres de protection de forages et captages : périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du forage des Bénouïdes (arrêté de DUP en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003), périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du forage « Bouisset 2 » (arrêté préfectoral de DUP en date du 27 février 1995 modifié par les arrêtés du 25 janvier 1996 et du 30 octobre 2003) ; périmètre de protection éloignée de la station de pompage de Méjanelle (arrêté préfectoral de DUP en date du 23 avril 2001) et périmètre de protection éloignée du forage de Lansargues (arrêté préfectoral de DUP en date du 26 décembre 1961) avec renvoi à l'Annexe 6.1 - Servitudes d'Utilité Publique.
- le périmètre non aedificandi de 100 m délimitée autour des limites d'emprise de la station d'épuration communale en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

Les articles 1 et 2 du règlement précisent par ailleurs que s'imposent aux occupations et utilisations du sol les dispositions du règlement du PPRI dans l'ensemble des zones d'aléa, avec renvoi à l'Annexe 6.1.3 – PPRI.

Les articles 1 et 2 du règlement des secteurs UCz1, UCz2, UCz3 et Ap2 intègrent en outre les dispositions relatives à la protection de la ressource en eau figurant aux arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des forages des Bénouïdes et de Bouisset 2.

> En matière d'accès et de desserte (article 3 du règlement du PLU)

L'article 3 définit les caractéristiques générales des accès et des voies publiques, dans un souci :

- de sécurité routière : les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; en conséquence, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité et, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- de protection civile : les caractéristiques (tracé, gabarit) des accès et des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique et de la défense contre l'incendie. L'article 3 du règlement de chaque zone renvoie ainsi au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) porté en annexe au présent rapport de présentation, concernant notamment le gabarit des voies et les voies en impasse qui, au delà de 100 m, devront comporter un point de retournement conforme au RDDECI.
- de développement des déplacements doux : l'article 3 du règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit que tout projet de construction ou d'aménagement devra intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables.

Enfin, l'article 3 du règlement précise que :

- hors agglomération, les accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur la RD 105 sont interdits, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale ;
- en agglomération, toutes nouvelles créations d'accès sur la RD 105 sont interdites, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale

Ce principe d'autorisation du gestionnaire du domaine public est élargi aux autres voies.

La création d'accès nouveaux est par ailleurs strictement interdite sur la RN 113.

> En matière d'eau potable (article 4 du règlement du PLU)

La rédaction de l'article 4 du règlement concernant l'alimentation en eau potable, est calée sur la rédaction type de l'ARS, à savoir :

- en zones urbaines U et à urbaniser AU : « *Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abri de jardin, remise...) ».*
- en zones agricole A et naturelle N, les dispositions applicables en zones urbaines et à urbanisées sont complétées par l'alinéa suivant : « *En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants : une seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ; une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ; une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue »*
 Cette rédaction distingue ainsi l'adduction unifamiliale (réservée à une seule famille) de l'adduction dite collective (plusieurs foyers, établissement recevant du public, gîtes, chambres d'hôtes, agro-alimentaire).

> En matière d'assainissement (article 4 du règlement du PLU)

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire sur l'ensemble des zones urbaines U et des zones d'extension urbaine AU dans un objectif de préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Afin de garantir le bon fonctionnement de la station d'épuration communale, le rejet des effluents autres que domestiques est soumis à l'autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement (en l'occurrence à ce jour la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or) et peut, le cas échéant, être conditionné à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'assainissement, d'eaux claires (eaux de vidange des piscines, rejets des pompes à chaleur, eaux de ruissellement des toitures et terrasses....) est également interdit pour éviter une surcharge hydraulique des ouvrages de traitement ; ces rejets doivent être traités sur la parcelle ou à défaut, dirigés vers le réseau pluvial.

Dans les zones non desservies par le réseau collectif d'assainissement (zones A et N), une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal devra être mise en place. Les textes réglementaires relatifs aux installations d'assainissement non collectif sont rappelés aux articles A 4 et N 4.

Dans ces zones, dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal et suffisamment dimensionnée au regard de l'extension prévue. Dans le cas contraire, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement non collectif adaptée au projet et conforme aux dispositions règlementaires.

Les terrains devront par conséquent offrir une taille suffisante pour permettre la réalisation de cette installation et, le cas échéant, assurer la protection des captages servant à l'alimentation en eau potable de la construction.

> En matière d'eaux pluviales (article 4 du règlement du PLU)

L'article 4 du règlement du PLU des zones urbaines (hors zone Ue correspondant à l'emprise de la station d'épuration) et à urbaniser rappelle les principes de base de la gestion des eaux pluviales :

- interdiction de rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées ;
- obligation de raccordement au réseau pluvial existant ou futur ;
- obligation pour tout projet nouveau d'urbanisation (hors modification et extension d'une construction existante) créant plus de un logement et pour toute opération d'ensemble, de prévoir des dispositifs de rétention des eaux pluviales sur la base de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisés soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble), soit à la parcelle. Cette obligation reprend les dispositions du PPRI en majorant le volume de base de 100 à 120 l/ m² imperméabilisé, pour prendre en compte l'évolution récente de la doctrine des services de l'Etat en la matière.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent par ailleurs faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale, accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Par ailleurs, pour mieux maîtriser l'imperméabilisation des sols en zones urbaines et à urbaniser, le PLU définit :

- une emprise au sol maximum des constructions, exception faite en zone Up à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et en secteur AU1 soumis à opération d'aménagement d'ensemble ;
- un pourcentage minimal d'espaces non imperméabilisés voire une surface imperméabilisée maximale, exception faite en zone Up à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces deux critères sont fixés en cohérence de façon à prendre en compte à la fois l'imperméabilisation générée par la création d'emprise au sol (constructions fermées, abris, piscines ...) et l'imperméabilisation résultant d'aménagements ne générant pas d'emprise au sol tels que les terrasses de plain-pied non couvertes, les places de stationnement ou les cheminements bitumés ou cimentés.

> En matière de réseaux électriques, téléphoniques et autres (article 4 du règlement du PLU)

Exception faite des réhabilitations ou extensions de bâtiments existants en centre ancien UA, les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble ou à la fibre optique doivent ne pas être aériens et apparents, afin de limiter la prolifération de câbles aériens préjudiciable à la qualité du paysage et des perceptions.

> En matière de prospects et d'implantation des constructions (articles 5, 6 et 7 du règlement du PLU)

Les articles 5, 6 et 7 du règlement du PLU déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, aux limites séparatives ainsi que, le cas échéant les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Ces règles, qui sont définies en fonction de la typologie de chacune des zones, déterminent la forme urbaine.

Les articles 5 et 6 des zones urbaines U et à urbaniser AU intègrent toutefois un certain nombre de dispositions communes ; il est ainsi prévu que puissent déroger aux règles générales d'implantation :

- les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, sous réserve toutefois d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti ; il s'agit par exemple des transformateurs électriques ou des locaux de relevage des eaux.
- les bassins des piscines : le recul par rapport aux voies et emprises publiques d'une part, par rapport aux limites séparatives d'autre part est fixé à 1,00 m minimum (2,00 m en zone AU), de façon à éviter leur implantation en limite (dans les zones où cette possibilité est offerte comme en UA), mais également à permettre leur réalisation sur des terrains de surface réduite (dans les zones où la règle générale d'implantation, par exemple $L \geq H/2$, minimum 3,00 m serait trop contraignante).
- les locaux techniques des piscines dont le règlement prévoit qu'ils devront être soit enterrés, soit intégrés au volume de la construction principale et conçus de manière à ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

> En matière de stationnement (article 11 du règlement du PLU)

Les dispositions générales relatives au stationnement des véhicules (dimensionnement et modalités de calcul du nombre de places ; dispositions spécifiques aux opérations de réhabilitation ou au changement d'affectation d'une construction existante ; possibilité de dérogations aux obligations ...) sont rappelées à l'article 11 du règlement de chaque zone, exception faite des zones A et N pour lesquelles les obligations en matière de stationnement ne sont pas détaillées.

Il en est de même des obligations en matière de stationnement des vélos introduites par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation.

> En matière d'espaces libres et plantations (article 12 du règlement du PLU)

Les articles 12 du règlement des différentes zones du PLU comportent un certain nombre de points communs :

- préservation des plantations existantes remarquables, sous réserve d'un état phytosanitaire satisfaisant.
- utilisation d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et en conséquence moins gourmandes en eau avec renvoi à la plaquette du CAUE « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » jointe en annexe au rapport de présentation ; dans un double objectif de qualité paysagère et de biodiversité, les haies monospécifiques sont interdites. Enfin, conformément aux recommandations de l'ARS, il est précisé que les espèces les plus allergisantes devront être évitées, les Cyprès étant nommément interdits.
- rappel, pour les zones et secteurs concernés, des obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation. Le plan des secteurs soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage est porté en Annexe 6.4.

> En matière de performances énergétiques et environnementales (article 13 du règlement du PLU)

L'article 13 du règlement des zones urbaines (hors zone UA où les panneaux photovoltaïques et solaires sont interdits pour des raisons de préservation du patrimoine et de l'unité des toitures du village), à urbaniser et des zones agricoles A, préconise l'utilisation des énergies renouvelables, sous

réserve toutefois de la préservation du paysage naturel et urbain et des dispositions de l'article 10 (concernant notamment l'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques).

Il rappelle également que les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques et environnementales.

> En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 14 du règlement du PLU)

L'article 14 du règlement impose le raccordement aux réseaux de communications électroniques et numériques (haut ou très haut débit, fibre) existants ou futurs (pose de fourreaux en attente) sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

4.2.2 – Justification de la délimitation et des dispositions spécifiques applicables aux différentes zones du PLU

Cinq types de zones urbaines sont délimités par le PLU :

- La zone UA correspondant au centre ancien dense de VALERGUES.
- La zone UC correspondant aux extensions pavillonnaires récentes incluant un secteur UCm à vocation d'activités commerciales et artisanales de proximité en tissu urbain, les secteurs UCz1, UCz2 et UCz3 correspondant aux parcelles de la zone UC incluses dans les zones z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes.
- La zone Ui à vocation d'activités commerciales et artisanales des Jasses.
- La zone Up à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif composée de deux secteurs : le secteur Up1 du plateau sportif inclus dans le périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes et le secteur Up2 correspondant au secteur du Parc Marais.
- La zone Ue correspondant à l'emprise de la station d'épuration de VALERGUES.

La distinction entre les différents types de zones ou secteurs repose :

- d'une part sur leur vocation : vocation principale d'habitat pour les zones UA et UC ; vocation principale d'activités commerciales au sein de la zone urbaine pour le secteur UCm ; vocation d'équipements publics pour la zone Up et la zone Ue ; vocation principale d'activités pour la zone Ui.
- d'autre part sur leur typologie bâtie : UA pour le centre ancien dense, UC pour les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Les zones U couvrent une superficie totale de 86,0 ha soit 16,0% de la superficie communale (520 ha).

> Zone UA

Superficie : 4,9 ha

Caractéristiques de la zone UA

La zone UA correspond au centre ancien de VALERGUES. Il s'agit d'une zone de bâti dense et majoritairement continu où se côtoient habitat, équipements publics ou d'intérêt collectif, mais également commerces et services. Le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité urbaine et architecturale qu'il convient de préserver et de conforter.

La zone UA est intégralement incluse dans le cercle de protection de 500 m de rayon et dans le projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 22 juillet 1963.

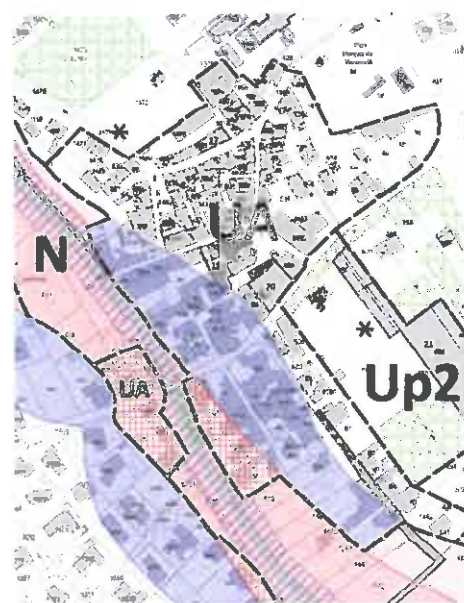
Elle est également pour partie classée en zone de danger rouge urbanisée Ru et en zone de précaution bleue urbanisée Bu par le PPRI approuvé le 26 Août 2010.

Justification de la délimitation de la zone UA

La délimitation de la zone UA est basée sur des critères typomorphologiques : bâti ancien, majoritairement implanté en ordre continu à l'alignement des voies et des emprises publiques, présentant une densité généralement élevée.

Elle diffère essentiellement de la zone UAa / AUbu du POS par l'intégration de parcelles bâties situées de part et d'autre de la Viredonne et antérieurement classées en zone ND du POS du fait de leur localisation en zone rouge inondable ; ces parcelles sont désormais rattachées à la zone UA, tout en restant soumises aux dispositions du règlement de la zone Ru du PPRI (zones inondables d'aléa fort en secteur urbain dont la constructibilité est de fait fortement limitée).

La zone UA est également étendue à quelques parcelles bâties le long de l'Avenue des Pins et en limite Sud du centre ancien.



Zone UA du PLU

Evolution des surfaces POS / PLU

Zone / secteur	POS*	Zone / secteur	PLU
Secteur UAa	2,7 ha		
Secteur UAbu	1,3 ha	Zone UA	4,9 ha
TOTAL	4,0 ha	TOTAL	4,9 ha

* Surfaces figurant au rapport de présentation du POS de 2001, approximatives car non établies sous SIG.

Objectifs du PLU en zone UA

Les principaux objectifs du PLU en zone UA sont :

- le maintien des fonctions de centre village (logements, équipements publics, commerces et services de proximité) ;
- la préservation et la mise en valeur de l'identité urbaine et architecturale du vieux village ;
- l'amélioration du fonctionnement urbain et la prise en compte des problèmes de stationnement.

Principales dispositions réglementaires de la zone UA

Le règlement de la zone UA reprend certaines dispositions de l'ancienne zone UA du POS qui avait déjà pour objectif de préserver la typologie bâtie et urbaine du centre village.

Maintien des fonctions de centre village

L'article UA 1 liste de façon exhaustive l'ensemble des installations et occupations du sol interdites car incompatibles avec la vocation d'un centre village. Sont ainsi notamment interdites : les constructions à destination d'activités industrielles, les entrepôts, les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, mais également les installations classées pour la protection de l'environnement qui étaient autorisées sous conditions par le POS et qui ne sont en effet pas souhaitables en centre ancien pour des raisons de fonctionnement et de nuisances potentielles.

Cet article UA 1 autorise par contre les constructions à destination d'activités artisanales et l'extension des constructions à destination d'activités artisanales existantes ne relevant pas du régime des installations classées, sous réserves (précisées à l'article UA 2) qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatibles en termes de volume et d'aspect extérieur avec le caractère de la zone UA et qu'elles entraînent ni risques ni nuisances pour le voisinage.

Le PLU vise par ailleurs à favoriser le maintien et le développement de l'offre de commerces et de services de proximité en zone UA. Pour cela, l'article UA 11 n'impose aucune obligation en matière de stationnement aux constructions à destination de commerce, de bureau et d'artisanat (pour rappel, le POS imposait une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher des commerces et bureau, ce qui pouvait constituer une contrainte insurmontable à l'installation d'activités de proximité en centre village).

L'article UA 10 comporte par ailleurs un chapitre spécifique aux façades et vitrines commerciales de façon à assurer leur bonne intégration au tissu bâti ancien ; cet article limite la hauteur des vitrines à celle du rez-de-chaussée, impose le respect de l'ordonnancement des façades et réglemente la pose des grilles de protection.

Préservation et mise en valeur de l'identité urbaine et architecturale du centre ancien

Le règlement du PLU impose des règles d'implantation et de hauteur respectueuses de la morphologie bâtie du centre village.

L'article UA 5 fait ainsi de l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques la règle de base, reprenant ainsi les dispositions du POS. Cet article prévoit toutefois des dérogations à cette règle de base lorsque l'implantation en retrait permet d'aligner le bâtiment sur un bâtiment existant sur le même fond ou le fond voisin de façon à former avec celui-ci une unité architecturale, en cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'ores et déjà implanté en retrait de la voie ou de l'emprise publique sous réserve toutefois de ne pas aggraver le retrait initial, dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies ou encore dans les cas où l'implantation à l'alignement pourrait être une entrave à la sécurité routière. L'article UA 5 reprend ainsi pour partie et complète les cas de dérogation figurant au règlement de la zone UA du POS.

Il prévoit en outre que, en cas d'implantation du bâtiment en retrait de l'alignement, un mur ou muret de clôture pourra être imposé en limite de la voie ou de l'espace public, pour retrouver une continuité visuelle ; cette clôture devra en tout état de cause respecter les dispositions du règlement du PPRI en zone Ru et Bu (clôture grillagée à mailles larges sur mur bahut de 20 cm de hauteur maximum voire de plus de 20 cm à condition que 30% de la surface du mur situé entre le sol et la côte de la PHE soient laissés transparents aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges...).

L'article UA 6 reprend les dispositions du POS en distinguant :

- une bande de construction principale de 15 m de profondeur à partir de l'alignement dans laquelle les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, le principe étant d'avoir un front bâti continu sur l'espace public.

Un certain nombre de dérogations à cette règle de base sont toutefois prévues, pour tenir compte de projet ou de configurations de parcelles spécifiques : unité foncière présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ; surélévation ou extension d'un bâtiment existant implanté en retrait de la limite séparative dès lors que le projet n'a pas pour effet de réduire ce retrait (sauf à ce que l'extension atteigne la limite séparative) ; existence d'une servitude de passage à préserver le long de la limite ; ou encore existence sur la parcelle limitrophe d'un bâtiment principal en bon état et lui même implanté en retrait de la limite parcellaire. Dans ces cas, l'implantation pourra se faire en respectant la règle alternative déjà inscrite au POS, à savoir $D \geq H/2$, minimum 3,00 m.

Là encore, l'article UA 6 prévoit que, en cas d'implantation en retrait de la limite séparative, un mur ou muret de clôture pourra être imposé en limite de la voie ou de l'espace public, pour retrouver une continuité visuelle ; ce mur de clôture devra en tout état de cause respecter les dispositions du règlement du PPRI.

- une bande de construction secondaire, au delà de 15 m à compter de l'alignement : la règle de base est l'implantation en retrait $D \geq H/2$, minimum 3,00 m, avec là encore des dérogations liées pour l'essentiel à la nature du projet de construction : projet de bâtiment jouxtant un bâtiment existant en bon état permettant de former avec celui-ci une unité architecturale ou entente entre les deux propriétaires voisins pour réaliser simultanément un projet présentant une unité architecturale ; bâtiment ne mesurant pas plus de 4,00 m de hauteur et 10,00 m de longueur sur la limite séparative.

L'article UA 8 limite désormais l'emprise au sol des constructions à 70% de la surface de l'unité foncière, de façon à assurer la préservation d'une partie au moins des espaces libres existants (cours, jardins...) qui contribuent, à leur échelle, à la qualité du centre ancien de VALERGUES. Cet article prévoit toutefois un certain nombre d'exceptions, notamment dans le cas de petites parcelles de moins de 200 m², d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou encore de la reconstruction d'un bâtiment d'emprise au sol initiale supérieure aux seuils imposés.

En complément, **l'article UA 12** impose que 20% à 40% au moins de la superficie de chaque unité foncière soient maintenus en espaces non imperméabilisés (espaces maintenus en pleine terre et plantés ou matériaux non imperméables de type graviers, dalles végétales...), exception faite là encore des petites parcelles de moins de 200 m².

L'article UA 9 maintient la hauteur maximale antérieurement autorisée par le POS, à savoir 11,00 m au faîtage et 3 niveaux maximum (R+2), mais introduit une référence à l'épannelage de la rue ou de l'îlot pour assurer une bonne intégration des nouvelles constructions ou extension de constructions existantes. Ainsi, en cas de mitoyenneté, la hauteur du bâtiment sera limitée à la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé à condition que ce dernier n'émerge pas de la moyenne des épannelages de la rue ou de l'îlot ; en cas d'extension d'un bâtiment dépassant la hauteur maximum de 11,00 m au faîtage, la hauteur de l'extension pourra se caler sur la hauteur du bâtiment initial à condition là encore que celui-ci n'émerge pas de la moyenne des épannelages de la rue ou de l'îlot.

Enfin, la rédaction de l'article UA 10 relatif à l'aspect extérieur des constructions reprend et complète les dispositions du règlement du POS. Le principe retenu est :

- En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction existante : de conserver voire de réhabiliter les éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien (encadrements en pierres de taille, fenêtres à meneaux, menuiseries et ferronneries anciennes, portails, clôtures en pierre, décors peints.....)
- En cas de construction neuve ou extension de construction existante : de s'inspirer de l'architecture villageoise ; l'article UA 10 définit ainsi des règles architecturales précises concernant :
 - les toitures : toitures tuiles canal ou similaires de pente comprise entre 30% et 35%, en harmonie avec celle des toits environnants ; bas de versant traité en corniche, génoise ou avancée en bois ; cheminées maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade ; autorisation des loggias, des terrasses côté cour et des terrasses couvertes en attique ;
 - la zinguerie : descentes en métal mat non brillant (zinc de préférence) ou terre cuite.
 - les façades : façades en pierres appareillées ou enduites selon nuancier communal.
 - les ouvertures : respect de l'ordonnancement des façades (organisation en travées et dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut) et traitement des appuis de fenêtres.
 - les menuiseries : menuiseries extérieures en bois ou aspect bois, à l'exclusion du PVC, dans le respect du nuancier communal ; volets rabattables en façades ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur (interdiction des volets à barres et écharpes et des volets en Z).
 - les ferronneries : garde-corps et grilles de protection en barreaudages métalliques droits et verticaux
 - les clôtures : hauteur maximale de 1,60 m ; clôtures composées, selon la typologie locale, d'un mur maçonné couronné d'un glacis demi-rond ou de blocs de pierre de 0,20 m de hauteur, ou encore d'un mur bahut surmonté de blocs de pierre de 0,20 de hauteur et d'une grille métallique à barreaudage métallique vertical éventuellement doublé d'une haie végétale (sous condition en zone RU et BU du PPRI).

L'article UA10 interdit spécifiquement les terrasses en décaissé de toiture (dites terrasses tropéziennes) ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques de façon à protéger la qualité des toitures du centre village et la vue que l'on peut en avoir notamment depuis le sommet de la Tour de l'Horloge.



Ensemble des toitures du centre ancien depuis le sommet de la Tour de l'Horloge

Il prévoit par contre un certain nombre d'adaptations sur les façades arrières non visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes, de façon à améliorer la qualité résidentielle de logements parfois contraints (en termes de luminosité notamment) : autorisation de baies plus large que hautes et des volets roulants.

L'article UA 10 encadre également strictement les éléments dits de modernité :

- Obligation d'intégration des équipements de production et de régulation thermique au bâti ou de pose en façade arrière ; à défaut, encastrement en façade derrière une grille sans saillie par rapport au nu de la façade ou pose en balcon sous réserve d'être masqués par une tôle ajourée peinte de la couleur de la ferronnerie du garde-corps.

- Pose des paraboles et antennes en toitures uniquement, en recul par rapport au nu des façades sur voie ou espace public.
- Encastrement des coffrets techniques en façade ou, le cas échéant, dans le muret de clôture.

Amélioration du fonctionnement urbain

Afin de maîtriser la pression de stationnement sur emprise publique, l'article UA 11 impose la création d'au moins une place par logement créé.

> Zone UC

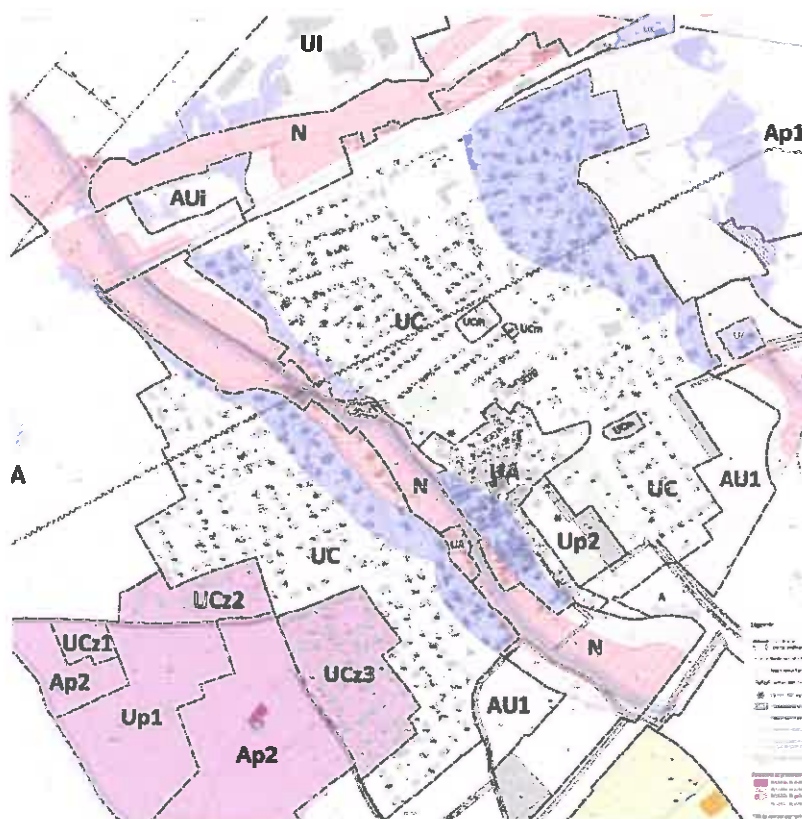
Superficie : 64,0 ha dont 56,9 ha en UC, 0,5 ha en Ucm et 6,6 ha en UCz.

Caractéristiques de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine équipée correspondant aux extensions récentes du village de VALERGUES. Essentiellement composée d'habitat individuel de type pavillonnaire (pour rappel, le règlement du POS imposait sur cette zone une surface minimale constructible de 600 m², voire de 500 m² en opérations d'ensemble), elle accueille également des équipements publics (groupe scolaire, Complexe de l'Ostau Valergau ...) et des commerces et services, essentiellement rassemblés autour de la Place Auguste Renoir et le long de l'Avenue de la Gare et de la Rue du Berbian (Pôle Médical).

La zone UC est pour partie incluse dans le cercle de protection de 500 m de rayon et dans le projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 22 juillet 1963.

Elle est également pour partie classée en zone de danger rouge urbanisée Ru et en zone de précaution bleue urbanisée Bu par le PPRI approuvé le 26 Août 2010 et pour partie incluse dans les trois secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes.



Zone UC du PLU

La zone UC délimitée par le PLU inclut ainsi 4 types de secteurs spécifiques :

- un secteur UCm à destination d'activités commerciales, artisanales et de bureau.
- trois secteurs UCz1, UCz2 et UCz3 correspondant aux trois secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes et soumis aux dispositions de l'arrêté de déclaration d'utilité publique en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté modificatif du 30 octobre 2003.

La zone UC inclut également des norias à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Justification de la délimitation de la zone UC

La zone UC inclut l'ensemble des extensions bâties du village, depuis les plus anciennes au Nord du centre ancien jusqu'aux lotissements les plus récents. Elle inclut ainsi l'ensemble de la zone UD du POS (UDa, UDbu inclus en zone inondable, UDz2 et UDz3 correspondant aux secteurs z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes, UDC correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Château) ainsi que les parcelles antérieurement classées en zone IINA et désormais bâties (lotissement du Millénaire, cimetière).

La zone UC a également été étendue aux quelques parcelles bâties situées le long de l'Avenue du Stade en frange Ouest du village (secteur UCz1, s'agissant de constructions non agricoles qui étaient antérieurement intégrées à la zone NCnz1,) et aux parcelles situées en limite Nord du village, classées au POS en NDr du fait de leur caractère inondable ; ces parcelles sont désormais rattachées à la zone UC, tout en restant soumises aux dispositions du règlement de la zone Ru du PPRI (zones inondables d'aléa fort en secteur urbain dont la constructibilité est de fait fortement limitée).

A l'Est comme au Nord et de part et d'autre de la Viredonne, la limite de la zone UC a été strictement calée sur la limite des zones Rp et Rn du PPRI définies comme des zones inondables non urbanisées, d'aléa modéré ou fort.

Evolution des surfaces POS / PLU

Zone / secteur	POS*	Zone / secteur	PLU
UDa	26,5 ha	UC	56,9 ha
UDbu	11,0 ha	UCm	0,5 ha
UDc	7,5 ha	UCz1	0,6 ha
UDz2	4,0 ha	UCz2	1,9 ha
UDz3	1,7 ha	UCz3	4,1 ha
TOTAL	50,7 ha	TOTAL	64,0 ha

* Surfaces figurant au rapport de présentation du POS de 2001, approximatives car non établies sous SIG.

La différence de surface entre la zone UD du POS et la zone UC du PLU (+ 13,3 ha) s'explique essentiellement par l'intégration à la zone UC d'une partie de la zone IINAb Sud (Lotissement du Millénaire et cimetière) et par le rattachement de parcelles antérieurement classées en zone NDr ; on note également une inversion des surfaces des secteurs UDz2 et UDz3 au tableau de synthèse du rapport de présentation du POS.

Objectifs du PLU en zone UC

Les principaux objectifs du PLU en zone UC sont :

- de préserver la typologie bâtie des quartiers concernés, tout en favorisant une optimisation maîtrisée du foncier ;
- de maîtriser l'imperméabilisation des sols dans un objectif de limitation des phénomènes de ruissellement urbain ;
- de traiter qualitativement les franges bâties.

Principales dispositions réglementaires de la zone UC

Le règlement de la zone UC vise à préserver la typologie bâtie de ces quartiers tout en favorisant une optimisation maîtrisée du foncier.

Maintien de la typologie d'habitat individuel

L'application croisée de l'article UC 1 et de l'article UC 2 limite strictement les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UC de façon à préserver sa vocation résidentielle ; seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation, de bureau, d'équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'extension des constructions à destination d'activités commerciales ou artisanales existantes sous réserve qu'il s'agisse d'activités de proximité, compatible avec le caractère de la zone UC et qui ne génèrent ni risques ni nuisances pour le voisinage.

Les articles UC 1 et UC 2 encadrent également strictement les possibilités d'évolution des secteurs UCm dont l'objectif est qu'ils conservent leur vocation d'activités ; n'y sont autorisés que les constructions à destination d'activités commerciales ou artisanales, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion de toute création ou toute extension de logement.

Les articles UC 1 et UC 2 du règlement des secteurs UCz1, UCz2, UCz3 intègrent en outre les dispositions figurant à l'arrêté de DUP du forage des Bénouïdes en date du 6 décembre 1999, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.

Pour préserver la typologie pavillonnaire de la zone UC, **l'article UC 9** maintient la hauteur maximale imposée par le POS en zone UD, à savoir 8,50 m au faitage, 6,50 m à l'égout de la couverture et 2 niveaux maximum (R+1).

Les règles générales d'implantation figurant au POS sont également conservées :

- implantation en retrait de 5,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques (**article UC 6**) ;
- implantation en retrait $D \geq H/2$, minimum 3,00 m des limites séparatives (**article UC 7**).

Le règlement du PLU prévoit toutefois un certain nombre de dérogations à ces principes généraux :

- possibilité d'implantation en deçà des 5,00 m par rapport aux voies et emprises publique dans le cas de l'extension d'une construction déjà implantée à moins de 5,00 m (sous réserve de ne pas réduire le recul initial) ; lorsque le nouveau bâtiment vient s'aligner avec un bâtiment existant sur le même fond ou le fond voisin et constitue avec celui-ci une unité bâtie ; le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble (sous réserve d'éviter la création d'un front linéaire de grande longueur grâce à des décalages de façades) ; dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- possibilité d'implantation en limite séparative dans le cas d'un accord entre propriétaires voisins pour réaliser simultanément un projet présentant une unité architecturale ; lorsque le bâtiment projeté peut s'adosser sur un bâtiment existant situé sur le fond voisin et avec lequel il constituera une unité bâtie ; pour les annexes de surface, de hauteur et de longueur limitées (30 m² de surface maximum, 4,00 m de hauteur maximum et 10,00 m de longueur maximum sur la limite séparative) ; dans le cas d'opérations d'ensemble, à l'exception toutefois des limites du terrain d'emprise de l'opération, de façon à limiter les incidences sur le voisinage.

Ces dérogations étaient pour partie déjà inscrites au règlement de la zone UD du POS.

Pour maîtriser les implantations anarchiques de différents bâtiments sur une même parcelle, l'**article UC 7** impose par ailleurs un recul minimum de $D \geq H/2$, minimum 3,00 m entre deux constructions non contiguës (H étant la hauteur de la construction la plus élevée) . Il est néanmoins précisé sur cette distance ne s'impose pas aux annexes de moins de 4,00 m de hauteur au faîtage ni aux piscines. Cette règle est moins contraignante que celle qui figurait au règlement du POS et qui imposait un recul minimum de $D \geq H$ (H étant la hauteur de la construction la plus élevée).

L'**article UC 10** autorise une architecture plus contemporaine que celle qui était jusqu'à présent autorisée, répondant en cela au souhait de nombreux accédants de faire construire une maison plus « moderne » ; sont ainsi autorisés :

- les toitures tuiles et les toitures terrasses ;
- les façades enduites mais également les façades en bardage bois, pierre ou parement pierre dans la limite toutefois de 30% de la surface de façade pour en assurer la bonne intégration dans un tissu bâti aux façades majoritairement enduites ;
- les menuiseries, ombrières et pare soleil en bois, aluminium ou PVC ;
- les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture, brise-soleil ou verrières, voire en auvent de terrasse.

Maîtrise de l'imperméabilisation des sols

L'**article UC 8** limite désormais l'emprise au sol des constructions à 45% maximum de la surface de l'unité foncière de façon à maîtriser la densification excessive du tissu pavillonnaire.

Afin de prendre en compte l'existence de parcelles éventuellement plus densément bâties, l'article UC 8 prévoit que ce coefficient ne s'applique pas en cas d'aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction de constructions dont l'emprise au sol, cumulée éventuellement avec celle des autres constructions implantées sur l'unité foncière, excèderait 45%.

En complément, l'**article UC 12** impose que 30% au moins de la surface de chaque unité foncière soient maintenus en espaces de plaine terre plantés.

Le PLU reste toutefois largement plus favorable à la densification bâtie que ne l'était le POS, qui imposait une surface constructible minimale de 600 voire 500 m² et un COS de 0,4 voire 0,3 (dispositifs supprimés par la Loi ALUR).

Le coefficient d'emprise au sol de 0,40 autorise en effet la construction dès 300 m² voire 250 m² de terrain (emprise au sol de 100 m² pouvant correspondre par exemple à une maison d'habitation de 140 m² de surface de plancher sur 2 niveaux et une piscine de 30 m²).

L'**article UC 12** impose en outre une végétalisation des opérations d'ensemble :

- obligation de plantation des aires collectives de stationnement (à raison d'un arbuste à faible système racinaire pour 4 places) et des voies de desserte interne (à raison de 1 arbuste à faible système racinaire par lot ou en alternance entre deux places de stationnement)
- traitement des dispositifs de rétention en espaces verts paysagers (bassins ou noues) intégrés au plan de composition de l'opération.

Prise en compte de l'interface avec les zones agricoles ou naturelles

L'**article UC10** impose un traitement végétal de l'interface entre les zones UC et les zones agricoles ou naturelles limitrophes ; en limite de zones UC et A ou N, les clôtures ne peuvent être que de deux types : haie végétale simple ou grillage rigide à mailles larges doublé d'une haie végétale.

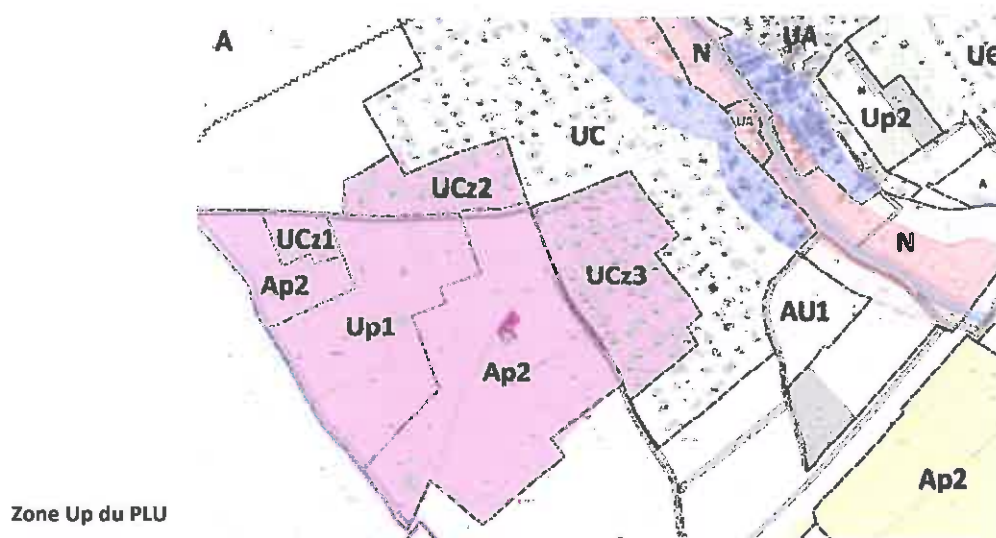
> Zone Up

Superficie : 7,1 ha dont 5,7 ha en Up1 et 1,4 ha en Up2

Caractéristiques de la zone Up

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

- un **secteur Up1** à vocation d'équipements sportifs et de loisirs, par ailleurs inclus dans le secteur z1 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénéuïdes tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003 ;
- un **secteur Up2** à vocation d'équipements de loisirs, culturels et socio-culturels (Parc Marais).



La zone Up inclut également une noria à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit de norias.

Justification de la délimitation de la zone Up

La zone Up correspond à deux secteurs très spécifiques au sein de la zone urbaine, réservés aux équipements publics à vocation sportive et de loisirs pour le secteur Up1 et à vocation culturelle, socio-culturelle, petite enfance ou de loisirs pour le secteur Up2. Leur délimitation vise à en afficher la vocation sur le long terme.

Le secteur Up1, antérieurement classé en zone VNAz1 et NDna au POS, inclut ainsi les installations sportives et de loisirs existantes (terrains de football, tennis, skatepark, boulodrome, jardins partagés, city stade) et l'emprise du futur stade d'entraînement engazonné sur les parcelles A359 et A 1635 partielle, dont la réalisation est prévue courant 2019.

Le secteur Up2, antérieurement classé en zone IINAb au POS inclut quant à lui l'emprise du parc Marais (Centre de Loisirs Les Cigales) et son extension en limite Est (emplacement réservé 21).

Evolution des surfaces POS / PLU

Zone / secteur	POS*	Zone / secteur	PLU
VNAz1	4,0 ha	Up1	5,7 ha
VNAa	0,7 ha	Up2	1,4 ha
VNAb	1,5 ha		
TOTAL (partie)	6,2 ha	TOTAL	7,1 ha

* Surfaces figurant au rapport de présentation du POS de 2001, approximatives car non établies sous SIG.

Objectifs du PLU en zone Up

Les principaux objectifs du PLU en zone Up sont :

- l'affirmation de la vocation d'équipements publics des deux secteurs délimités.
- la prise en compte de leur contexte paysager, environnemental et urbain (concernant le secteur Up2).

Principales dispositions réglementaires de la zone Up

Affirmation de la vocation des deux secteurs Up1 et Up2

L'application croisée de l'article Up 1 et de l'article Up 2 limite strictement les occupations et utilisations du sol autorisées sur les deux secteurs Up1 et Up2 :

- équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs et les aires de stationnement qui leur sont liées en secteur Up1 ;
- équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation de loisirs, culturelle, socio-culturelle, scolaire et péri-scolaire en secteur Up2.

Le secteur Up1 étant intégralement inclus dans le secteur z1 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes, les articles 1 et 2 intègrent les dispositions de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003 ; sont ainsi interdites toutes activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et toutes nouvelles activités à l'exception de celles déjà pratiquées sur le secteur, à savoir l'agriculture non intensive et les activités sportives ; les bâtiments nécessaires aux activités sportives et de loisirs ne sont par ailleurs autorisés qu'à une distance minimum de 100,00 m du forage.

Prise en compte du contexte paysager, environnemental et urbain

Le règlement du secteur Up2 reprend les dispositions du règlement de la zone UC au sein de laquelle il s'insère, concernant les règles de hauteur (**article Up 9**) et d'aspect extérieur (**article Up 10**) ; il s'agit en effet d'assurer la bonne intégration au tissu urbain environnant des constructions qui pourraient être autorisés en Up2.

Le retrait imposé par rapport aux limites séparatives de $D \geq H/2$, minimum 3,00, sans dérogation possible (autre que pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), vise de la même façon à limiter l'impact de nouvelles constructions sur les habitations riveraines (**article Up 6**).

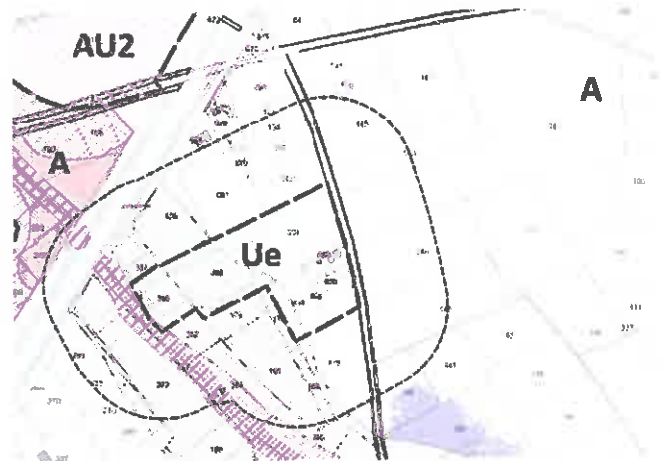
Le règlement applicable au secteur Up1 est davantage adapté à la réalisation de bâtiments sportifs : volumes simples ; toitures tuiles, toits terrasses ou toits à faible pente ; façades enduits ou bardages bois (**article Up 10**). Pour préserver les continuités écologiques au travers de ce vaste espace, les clôtures seront exclusivement de typologie végétale : simple haie, grille métallique ou grillage rigide à mailles larges doublé d'une haie végétale et comportant des dispositifs permettant le passage de la petite faune (découpes dans le grillage ou espaces libres en pied de clôture)

> Zone Ue

Superficie : 2,5 ha

Caractéristiques de la zone Ue

La zone Ue est une zone d'équipements publics à caractère urbain, correspondant à l'emprise de la station d'épuration de VALERGUES ; est délimitée autour de cette zone une bande non aedificandi de 100 m de large en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 permettant de prévenir les nuisances et les éventuels conflits de voisinage.



Zone Ue du PLU

Justification de la délimitation de la zone Ue

L'emprise de la zone Ue corespond strictement à l'emprise des installations de la station d'épuration de VALERGUES ; elle était antérieurement classée en zone NDna au POS.

Evolution des surfaces POS / PLU

Zone / secteur	POS	Zone / secteur	PLU
		Ue	2,5 ha
TOTAL		TOTAL	2,5 ha

* Surfaces figurant au rapport de présentation du POS de 2001, approximatives car non établies sous SIG.

Principales dispositions règlementaires de la zone Ue

Les articles Ue1 et Ue2 encadrent également strictement la constructibilité de la zone Ue : sont seules autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration.

> Zone UI et AUi

Superficie : 7,5 ha en UI et 1,4 ha en AUi

Caractéristiques

La zone **UI** est une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires correspondant pour partie à l'emprise de la Zone d'aménagement Concerté des Jasses (amputé au Nord-Ouest par le passage de la ligne LGV et au Sud par la zone inondable Rn du PPRI), étendue aux terrains limitrophes à l'Est et au Nord.

Elle est pour partie classée en zone de précaution non urbanisée soumise à aléa modéré Rp par le PPRI approuvé le 26 Août 2010, dont le règlement interdit de fait toute nouvelle construction, mais autorise, comme en Rn, la réalisation de voies secondaires ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des crues, mais également de parcs collectifs de stationnement (publics ou sous la gestion d'une personne morale) sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues, soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues. Ces parcs pourraient être utiles au fonctionnement de la zone d'activités.

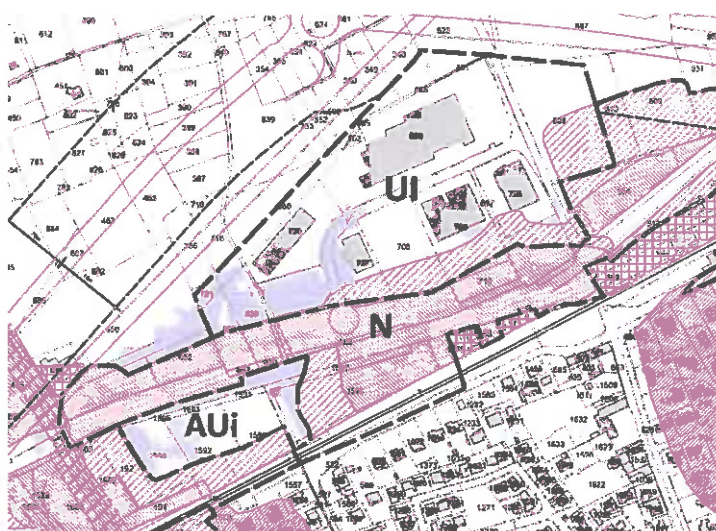
Elle est également pour partie classée en zone inondable par l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or 2019-2024.

La zone **AUi** est une zone à urbaniser, correspondant à l'extension de la zone d'activités des Jasses, en compensation des surfaces de la ZAE impactées par le passage de la ligne LGV. Elle est pour partie classée en zone inondable par l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or 2019-2024.

Justification de la délimitation de la zone UI

Les limites de la zone UI viennent se caler au Nord-Ouest sur l'emprise de la ligne LGV, au Nord-Est sur l'emprise de la RN 113 et au Sud sur la limite de la zone inondable non urbanisée d'aléa fort Rn.

Les limites de la zone AUi sont quant à elles calées sur la délimitation de la zone inondable du PPRI, conformément à la doctrine qui interdit toute extension de l'urbanisation en zone d'aléa.



Zones UI et AUi du PLU

Evolution des surfaces POS / PLU

Zone / secteur	POS	Zone / secteur	PLU
ZA	Non renseigné	UI	7,5 ha
		AUi	1,4 ha
TOTAL (partie)	Non renseigné	TOTAL	8,9 ha

Objectifs du PLU en zones UI et AUi

Les principaux objectifs du PLU en zones UI et AUi sont :

- l'affirmation de sa vocation d'activités.
- la qualité de son aménagement.

Principales dispositions réglementaires des zones UI et AUi

Les règlements de ces deux zones sont strictement identiques, l'urbanisation de la zone AUi étant en outre soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée au PLU, qui en fixe notamment les principes d'accès et de desserte.

Affirmation de la vocation d'activités

L'application croisée de l'article UI 1 / AUi 1 et de l'article UI 2 / AUi 2 limite strictement les occupations et utilisations du sol autorisées en zones UI et AUi ; seules y sont autorisées les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau, d'entrepôts, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les logements, y compris les logements de fonction ou de gardiennage, y sont strictement interdits pour éviter tout risque de dérive. Le règlement de la zone UI est en cela beaucoup plus restrictif que le règlement de la zone ZA du POS qui autorisait les logements de direction et de gardiennage et ce jusqu'à 170 m² de surface de plancher.

Aménagement qualitatif

Le règlement des zones UI / AUi s'attache à un aménagement qualitatif de ces zones, au travers de règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur des constructions adaptées et d'obligations en matière de paysagement :

- implantation des constructions en recul des voies et des limites séparatives, de façon à donner à la zone un caractère plus aéré (recul de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, recul de 3,00 m voire 5,00 m par rapport aux limites séparatives latérales et de $D \geq H/2$, minimum 3,00 m par rapport aux fonds de parcelles) (**articles 5 et 6**).
- interdiction de stockage et dépôts extérieurs de matériaux (**article 1**).
- limitation de la hauteur des bâtiments à 12,00 m au faitage ou à l'acrotère, comme antérieurement au POS (**article 9**).
- encadrement de l'architecture des bâtiments : volumes et formes simples ; toits terrasses, toits à faible pente et toitures végétalisées (interdiction des toitures tuiles) ; façades enduites, en bardage métallique non brillant ou en bardage bois (dans la limite de 50% de la surface de façade) ; clôtures de 2,00 m maximum composées d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur maximum surmonté de panneaux métalliques rigides en limite de voie et de grilles métalliques rigides ou grillages à mailles rigides en limites séparatives, sous réserve des dispositions du PPRI en zone Rp pour la zone UI (**article 10**).

- obligation de maintenir en espaces de pleine terre et plantés 10% au moins de la surface de chaque unité foncière (**article 12**).
- obligation de planter les aires de stationnement (sauf aires sous ombrières) à raison de 1 arbre pour 4 places ou 50 m² de surface (**article 12**).
- obligation de traiter les espaces de rétention en bassins paysagers intégrés au plan de composition de la zone (**article 12**).
- obligation de clôtures végétalisées en limites des zones A et N : clôtures composées d'un grillage rigide à mailles larges d'une hauteur maximum de 2,00 m et doublé d'une haie végétale (**article 10**).

> Zone AU

Superficie 8,7 ha dont 4,8 ha en AU1, 3,9 ha en AU2 (incluant des parcelles bâties).

Caractéristiques :

La zone AU est une zone à urbaniser à court – moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle est composée de 3 secteurs :

- Le secteur AU1 dit de Sainte Agathe (composé de deux sous-secteurs Ouest et Est), destiné à être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique (Zone d'Aménagement Concerté Sainte Agathe / Les Roselières dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2013).
- Le secteur AU2 Est dit Mézéran, incluant des parcelles bâties et sur une partie duquel un permis d'aménager a d'ores et déjà été délivré en décembre 2016, sur la base du Plan d'Occupation des Sols alors en vigueur.

La zone AU est pour partie incluse dans le cercle de protection de 500 m de rayon de l'Eglise Sainte Agathe, inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 22 juillet 1963.

Quelques parcelles de l'extrémité Ouest du secteur AU2 sont classées en zone inondable par l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or 2019-2024.

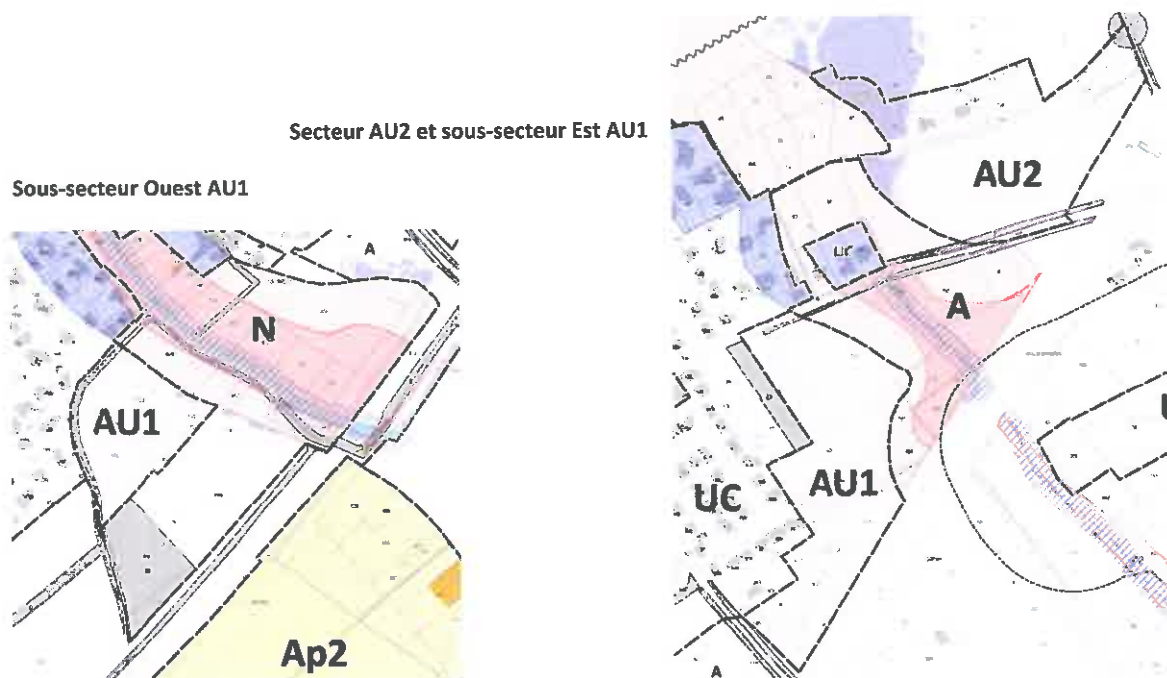
Justification de la délimitation des secteurs AU1 et AU2

Le secteur AU1 reprend le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Sainte Agathe (anciennement ZAC Les Roselières) en excluant les parcelles classées en zone d'aléa par le PPRI ; il est composé de deux sous-secteurs : le sous-secteur Ouest ou quartier du Berbian qui reprend les limites de la partie Est du secteur IINAc du POS et le sous-secteur Est ou quartier de Sainte Aubine qui ne correspond qu'à la partie Est non bâtie du secteur IINAb du POS.

Le secteur AU2 s'inscrit entre le Chemin de Sommières à l'Est, le Chemin des Cazals au Nord, la zone inondable définie par le PPRI à l'Ouest et le Chemin du Berbian au Sud ; il inclut également les quelques habitations situées au Nord du Chemin des Cazals et leurs jardins. L'urbanisation de l'ensemble du secteur AU2 ainsi délimité permettra de raccorder aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ces habitations, construites voici plusieurs dizaines d'années et qui ne sont à ce jour pas desservies par les réseaux publics. Le secteur AU2 ne correspond que partiellement au secteur IINAA du POS ; il se limite en effet au plus près des habitations existantes au Nord du Chemin de Cazals et intègre logiquement la parcelle 62 située dans le prolongement du secteur au Sud du Chemin des Cazals.

Le secteur IINAc du POS situé dans le prolongement de la ZAC Sainte Agathe, le secteur IINAd des Lognes, la partie Sud du secteur IINAb de la Chapelle, une partie du secteur IINAA des Cazals (grande parcelle largement non bâtie) et la zone INA des Cazals ont été reclassés en zone agricole A ou secteur agricole protégé Ap1 du fait :

- de leur capacité d'accueil excédentaire par rapport aux besoins fonciers définis par le PLU ;
- de leur sensibilité paysagère concernant notamment le secteur Est des Cazals (enjeu de préservation de la silhouette du village en entrée Est mis en exergue par le PADD).



Evolution des surfaces POS / PLU

Zone / secteur	POS*	Zone / secteur	PLU
IINAA	4,0 ha	AU1	4,8 ha
IINAb	11,0 ha	AU2	3,9 ha
IINAc	2,4 ha		
IINAd	4,2 ha		
INA	17,4 ha		
TOTAL	39,0 ha	TOTAL	8,7 ha

* Surfaces figurant au rapport de présentation du POS de 2001, approximatives car non établies sous SIG.

Objectifs du PLU en zone AU

Les principaux objectifs du PLU sur la zone AU sont :

- d'affirmer la vocation principale d'habitat de la zone et de favoriser une urbanisation cohérente des différents secteurs la composant.
- d'imposer une urbanisation et une architecture de qualité, s'intégrant harmonieusement à l'environnement urbain et paysager des secteurs concernés.
- de favoriser la mixité sociale et urbaine.
- de maîtriser l'imperméabilisation des sols pour mieux appréhender les phénomènes de ruissellement urbain.

Principales dispositions réglementaires de la zone AU

Vocation résidentielle et cohérence de l'urbanisation

L'application croisée de l'article AU 1 et de l'article AU 2 limite strictement les occupations et utilisations du sol autorisées en zone AU, affirmant ainsi sa vocation d'habitat : seules y sont autorisées les constructions à destination d'habitation, de bureau, d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Le règlement de la zone AU est en cela plus restrictif que celui de l'ancienne zone NA du POS qui autorisait également sur ces zones d'extension, les commerces, les activités artisanales, les hébergements hôteliers. Le PLU, en prévoyant des secteurs commerciaux en centre village (UCm) et une extension de la zone d'activités des Jasses (AUj) entend réserver principalement ces zones à urbaniser AU à de l'habitat.

Ces deux articles assurent par ailleurs une cohérence de l'aménagement des secteurs AU :

- en imposant la réalisation d'une opération d'aménagement unique à l'échelle du secteur AU1 ; le secteur AU2, incluant des parcelles bâties et sur une partie seulement duquel un permis d'aménager à d'ores et déjà été délivré (lotissement « Domaine Mas Mézèran sur la parcelle 310p), n'est logiquement pas soumis à cette obligation.
- en imposant que leur aménagement soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation établies pour chacun d'entre eux.

Mixité sociale

L'article AU 2 impose que les programmes de logements de chacun des secteurs composant la zone AU comportent à minima 25% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la réglementation en vigueur, et 15% de logements en accession abordable. Ce pourcentage s'impose :

- globalement au programme de logements du secteurs AU1 (ZAC Sainte Agathe) ;
- à tout programme de 12 ou plus de 12 logements autorisé en secteur AU2 à compter de la date d'approbation du PLU.

Qualité urbaine et paysagère

Comme en zone UC, l'article AU 9 impose une volumétrie bâtie de type R+1, ce qui n'exclut toutefois pas la réalisation de logements collectifs intermédiaires (logement en rez-de-chaussée avec jardin et logement à l'étage avec terrasse) : la hauteur est limitée à 8,50 m au faîtage, 7,00m à l'égout de la couverture ou au nu de la façade et 2 niveaux maximum.

Les règles générales d'implantation sont globalement identiques à celle de la zone UC ; elles prévoient notamment :

- une implantation des constructions à l'alignement ou en retrait d'au moins 3,00 m des voies et emprises publiques ; l'article AU 5 autorise des implantations différentes (entre 0,00 et 3,00 m) le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas une liaison d'intérêt général à l'échelle de la commune et impose des ruptures et décalages des façades des maisons en bande de façon à éviter un front bâti trop linéaire.
En tout état de cause, les annexes hors garages (de type abri, cabane de jardin....) seront obligatoirement implantées à 3,00 m au moins de la voie ou de l'espace public, s'agissant de bâtiments dont il est souvent difficile de maîtriser la bonne intégration urbaine.
- une implantation en limite séparative pour les maisons jumelées ou maisons en bande et pour les annexes ou parties de bâtiments de hauteur et longueur limitées (4,00 m de hauteur maximum et 10,00 m de longueur maximum sur la limite séparative) ou à $D \geq H/2$, minimum 3,00 m.

L'article AU 10 reprend globalement les dispositions de l'article UC 10, autorisant ainsi à la fois une architecture traditionnelle (toitures tuiles 2 pentes, façades enduites.....) et une architecture plus contemporaine (toitures terrasses ; bardage bois, pierre ou parement pierre dans la limite toutefois de 30% de la surface de façade pour en assurer la bonne intégration dans un village où prédominent les façades enduites ; menuiseries, ombrières et pare soleil en bois, aluminium ou PVC ; panneaux solaires et photovoltaïques en toiture, brise-soleil ou verrière.....).

L'article AU 10 encadre également les clôtures, avec quelques dispositions plus spécifiques au secteur AU2 dans la mesure où le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC Sainte-Agathe (anciennement ZAC Les Roselières) est aujourd'hui bien avancé.

Maîtrise de l'imperméabilisation des sols

L'emprise au sol (**article AU 8**) n'est réglementée qu'en secteur AU2, seul secteur à ne pas faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble unique ; elle est limitée à 40% de l'emprise au sol de chaque unité foncière, exception faite (pour prendre en compte la présence de constructions existantes) en cas d'aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction de constructions dont l'emprise au sol, cumulée éventuellement avec celle des autres constructions implantées sur l'unité foncière, excéderait 40%.

L'imperméabilisation est essentiellement encadrée par **l'article AU 12** qui impose :

- en secteur AU1 : une surface imperméabilisée maximale de 130 m² pour les plus petites unités foncières de lots à bâtir de moins de 350 m² et de 150 m² pour les unités foncières plus grandes à partir de 350 m² ; pour le ou les macrolots de logements collectifs, le taux d'imperméabilisation maximal est fixé à 80%.
- en secteur AU2 : un pourcentage d'au moins 40% de surfaces non imperméabilisées à l'échelle de chaque unité foncière.

L'article AU 12 impose en outre une végétalisation des opérations d'ensemble :

- obligation de plantation des aires collectives de stationnement (à raison d'un arbuste à faible système racinaire ou de plantations basses au moins équivalentes pour 4 places) et des voies de desserte interne (à raison de 1 arbuste à faible système racinaire ou de plantations basses au moins équivalentes par lot) ;
- traitement des dispositifs de rétention en espaces verts paysagers (bassins ou noues) intégrés au plan de composition de l'opération.

Prise en compte de l'interface avec les zones agricoles ou naturelles

L'article AU 10 impose un traitement végétal de l'interface entre les zones à urbaniser AU et les zones agricoles ou naturelles limitrophes ; en limite de zones AU et A ou N, seules sont ainsi autorisés les haies végétales simples et les grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale.

> Zone A

Superficie : 328,5 ha dont 44,2 ha en secteurs Ap1 et Ap2

Caractéristiques :

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

Elle est pour partie classée par le PPRI approuvé le 26 Août 2010, en zone de danger rouge non urbanisée Rn, en zone de précaution non urbanisée soumise à aléa modéré Rp et en zone blanche de précaution Z1 ; elle est pour partie classée en zone inondable par l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l'Or 2019-2024 et pour partie incluse dans les limites du lit majeur de la Viredonne et du Berbian tels que délimités par l'Atlas des Zones inondables du Bassin Versant de l'Etang de l'Or.
Elle est également pour partie incluse dans le périmètre non aedificandi de 100 m délimité autour de la station d'épuration communale.

La zone A inclut deux secteurs Ap1 et Ap2 dits protégés, délimités en raison :

- de la sensibilité paysagère de l'entrée Est du village (secteur Les Cazals), concernant le secteur Ap1.
- de la protection de la ressource en eau potable, concernant le secteur Ap2 : périmètre de protection immédiate et périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999 modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003 (en complément des secteurs UCz1, UCz2, UCz3 et Up1) ; périmètre de protection immédiate et partie du périmètre de protection rapprochée du forage Bouisset 2 tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 27 février 1995 modifié par les arrêtés du 25 janvier 1996 et du 30 octobre 2003.

Justification de la délimitation de la zone A

La préservation des terres agricoles constitue un des enjeux majeurs du projet communal ; ont ainsi été classées en zone A l'ensemble des terres à vocation agricole de la commune, non impactées par les zones à urbaniser ou par l'extension des équipements communaux (stade et parcours de santé).

La délimitation entre terres agricoles et parcelles naturelles (boisements, garrigues...) repose sur un report sous SIG de l'occupation des sols sur la base des photographies aériennes les plus récentes (2016). La différence de surface entre la zone NC du POS et la zone A du PLU (+62,5 ha) s'explique à la fois par le reclassement en zone A de plus de 19,0 ha antérieurement classés au POS en zone d'extension urbaine NA et par le reclassement en zone A de parcelles à caractère agricole et pourtant classées au POS en zone NDna (lieu-dit Chemin de la Monnaie au Nord, lieu-dit Chemin de Sommières à l'Est et lieu-dit Bouisset au Sud reclassé en Ap2).

Evolution des surfaces POS / PLU

Zone / secteur	POS*	Zone / secteur	PLU
NCna	116,6 ha	A	284,3 ha
NCnb	134,2 ha	Ap1	26,0 ha
NCnc	6,4 ha	Ap2	18,2 ha
NCz1	8,8 ha		
TOTAL	266,0 ha	TOTAL	328,5 ha

* Surfaces figurant au rapport de présentation du POS de 2001, approximatives car non établies sous SIG.

Objectifs du PLU en zone A

Les principaux objectifs du PLU en zone A et secteurs Ap sont :

- de maintenir la vocation des terres agricoles et pour cela d'encadrer strictement leur constructibilité ;
- de préserver la qualité des paysages agricoles et notamment des secteurs les plus sensibles (cônes de vue sur le village)
- de contribuer à la préservation de la ressource en eau potable.

Principales dispositions réglementaires spécifiques à la zone A

Maintien de la vocation agricole de la zone A

Le règlement de la zone A vise à conjuguer protection et valorisation des espaces agricoles de la commune. Il resserre globalement les conditions de constructibilité de la zone conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015).

Pour assurer la préservation des terres agricoles et lutter contre le mitage, sont seules autorisées en zone A (**articles A 1 et A 2**) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, incluant le cas échéant le logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sous condition toutefois d'implantation et de surface de plancher (logement inclus dans le volume du bâtiment d'exploitation principal ou en continuité de celui-ci ; surface de plancher ne dépassant pas à la fois 150 m² et 1/3 de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation principal ; dérogation à la règle d'implantation dans le cas d'élevages).
- les activités complémentaires à l'activité agricole à condition qu'elles restent secondaires par rapport à l'activité agricole principale : gîtes et chambres d'hôtes dans le volume des bâtiments existants et dans la limite de 3 gîtes ou chambres d'hôtes par exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en application de l'article L. 151-11-1°).

En application de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, sont également autorisées en zone agricole A :

- l'extension en continuité des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'article A 2 encadre en conséquence strictement cette possibilité : seules peuvent faire l'objet d'une telle extension les habitations existantes d'au moins 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale y compris l'extension.
- les annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Là encore, l'article A 2 encadre strictement cette possibilité : seules peuvent faire l'objet d'annexes les habitations existantes d'au moins 60 m² de surface de plancher, ces annexes étant limitées à deux par habitation et à 40 m² d'emprise au sol ; pour éviter tout mitage, ces annexes ne peuvent être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation dont elles dépendent.

Au total, 11 constructions sont susceptibles de bénéficier de cette possibilité en zone A.

Préservation de la qualité paysagère des secteurs agricoles

Le secteur Ap1, correspondant au secteur Est d'entrée de village, fait l'objet d'une protection stricte. **L'application croisée de l'article A 1 et de l'article A 2** conduit en effet à y interdire toute construction ou occupation du sol autre que les installations et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Sur le reste de la zone agricole A, l'article A 10 définit les conditions d'une bonne intégration paysagère des constructions qu'il s'agisse :

- de l'extension de bâtiments existants qui devra se faire dans le respect des caractéristiques du bâtiment initial (en terme de volumétrie, forme et pente de toit, ordonnancement des ouvertures, matériaux....)
- ou de bâtiments nouveaux dont l'article A10 règlemente notamment l'implantation (prise en compte de la topographie et des masses végétales existantes sur lesquelles le bâtiment peut prendre appui), la volumétrie et les matériaux (façades enduites ou bardage lames bois à l'exclusion des bardages métalliques).

Cet article n'autorise les panneaux solaires et photovoltaïques qu'en toiture de bâtiments clos à vocation agricole ; il interdit expressément les panneaux en toiture des serres, du fait de leur impact paysager (grandes surfaces, brillance et reflets).

Les clôtures autres qu'agricoles seront obligatoirement végétalisées : simple haie ou grillage doublé d'une haie végétale et comportant des dispositifs permettant le passage de la petite faune (mailles suffisamment large et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

> Zone N

Superficie : 95,6 ha

Caractéristiques :

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

Elle est pour partie classée par le PPRI approuvé le 26 Août 2010, en zone de danger rouge non urbanisée Rn et en zone de précaution non urbanisée soumise à aléa modéré Rp.

Justification de la délimitation de la zone N

La zone N inclut l'ensemble des espaces à caractère naturel de la commune : boisements Nord et plantations récentes réalisées par l'ONF dans le cadre des mesures compensatoires à la LGV (OCVIA), coulée verte de la Viredonne dans la traversée du village de VALERGUES, entre le pont de la voie SNCF et le canal Philippe Lamour en limite Sud du territoire communal, emprise du parcours de santé aménagé en limite Sud du village et son extension future (ER 25).

La délimitation entre terres agricoles et parcelles naturelles (boisements, garrigues...) repose sur un report sous SIG de l'occupation des sols, sur la base des photographies aériennes les plus récentes (2016) et de repérages de terrain ; le principe a été de ne classer en zone N que les espaces à caractère naturel affirmé (boisements, garrigues) et de rattacher à la zone agricole les espaces de type pelouses pouvant notamment être utilisés comme pacage extensif (manades).

La différence sensible de superficie entre les zones ND du POS et N du PLU (-57,5 ha) s'explique essentiellement par le reclassement en zone A de parcelles à caractère agricole et pourtant classées au POS en zone NDna (lieu-dit Chemin de la Monnaie au Nord, lieu-dit Chemin de Sommières à l'Est et lieu-dit Bouisset au Sud reclassé en Ap2), mais également par le reclassement en secteur Up1 de la totalité de l'emprise du stade (pour partie classé en NDna au POS) et le reclassement en zone Ue de l'emprise de la station d'épuration (antérieurement classée en NDna au POS).

Evolution des surfaces POS / PLU

Zone / secteur	POS*	Zone / secteur	PLU
NDna	112,9 ha	N	95,6 ha
NDnr	40,2 ha		
TOTAL	153,1 ha	TOTAL	95,6 ha

* Surfaces figurant au rapport de présentation du POS de 2001, approximatives car non établies sous SIG.

Principales dispositions règlementaires spécifiques à la zone N

Le règlement de la zone N vise à préserver les espaces naturels et les espaces à enjeux environnementaux ou paysagers de la commune. Le principe de base est donc l'inconstructibilité.

En application de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, sont seules autorisées en zone naturelle N (articles N 1 et N 2) :

- l'extension en continuité des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Comme en zone A, l'article N 2 encadre en conséquence strictement cette possibilité : seules peuvent faire l'objet d'une telle extension les habitations existantes d'au moins 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale y compris l'extension.
- les annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Là encore, l'article N 2 encadre strictement cette possibilité : seules peuvent faire l'objet d'annexes les habitations existantes d'au moins 60 m² de surface de plancher, ces annexes étant limitées à deux par habitation et à 40 m² d'emprise au sol ; pour éviter tout mitage, ces annexes ne peuvent être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation dont elles dépendent.

Au total, 4 constructions sont susceptibles de bénéficier de cette possibilité en zone N.

L'article N 10 veille par ailleurs à assurer la bonne intégration des extensions de bâtiments existants qui devra se faire dans le respect des caractéristiques du bâtiment initial (en terme de volumétrie, forme et pente de toit, ordonnancement des ouvertures, matériaux....)

Comme en zone A, les clôtures autres qu'agricoles seront obligatoirement végétalisées : simple haie ou grillage doublé d'une haie végétale et comportant des dispositifs permettant le passage de la petite faune (mailles suffisamment large et/ou découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

4.3 - Synthèse

Les zones urbaines UA, UC, UI, Up et Ue représentent une superficie totale de 86,0 ha soit 16,5% de la superficie totale de la commune.

Les zones à urbaniser AU et AUi représentent une superficie totale de 10,1 ha soit 1,9% seulement de la superficie totale de la commune.

L'essentiel du territoire communal est en conséquence classé en zone agricole A (328,5 ha soit 63% de la superficie communale) et en zone naturelle N (95,6 ha, soit 18,4% de la superficie communale).

Au total, 424 ha soit près de 82% du territoire communal sont classés en zones A ou N.

POS			PLU		
Zonage	Superficie (ha)	Sous-total (ha)	Zonage	Superficie (ha)	Sous-total (ha)
ZONES URBAINES					
UAa	2,7 ha		UA	4,9 ha	
UAbu	1,3 ha				
TOTAL UA		4,0 ha	TOTAL UA		4,9 ha
UDa	26,5 ha		UC	56,9 ha	
UDbu	11,0 ha		UCm	0,5 ha	
UDc	7,5 ha		UCz1	0,6 ha	
UDz2	4,0 ha		UCz2	1,9 ha	
UDz3	1,7 ha		UCz3	4,1 ha	
TOTAL UD		50,7 ha	TOTAL UC		64,0 ha
			Up1	5,7 ha	
			Up2	1,4 ha	
			TOTAL Up		7,1 ha
			UI	7,5 ha	
			TOTAL UI		7,5 ha
			Ue	2,5 ha	
			TOTAL Ue		2,5 ha
TOTAL ZONES URBAINES		54,7 ha	TOTAL ZONES URBAINES		86,0 ha
ZONES A URBANISER					
INAa	7,9 ha				
INAb	9,5 ha				
TOTAL INA		17,4 ha			
IINAa	4,0 ha		AU1	4,8 ha	
IINAb	11,0 ha		AU2	3,9 ha	
IINAc	2,4 ha				
IINAd	4,2 ha				
TOTAL IINA		21,6 ha	TOTAL AU		8,7 ha
VNAa	0,7 ha		AUi	1,4 ha	
VNAb	1,5 ha				
VNAz1	4,0 ha				
TOTAL VNA		6,2 ha	TOTAL AUi		1,4 ha
TOTAL ZONES A URBANISER		45,2 ha	TOTAL ZONES A URBANISER		10,1 ha
ZONE AGRICOLE					
NCna	116,6 ha		A	284,3 ha	
NCnb	134,2 ha		Ap1	26,0 ha	
NCnc	6,4 ha		Ap2	18,2 ha	
NCz1	8,8 ha				
TOTAL ZONE AGRICOLE		266,0 ha	TOTAL ZONE AGRICOLE		328,5 ha
ZONE NATURELLE					
NDna	112,9 ha		Zone N	95,6 ha	
NDnr	40,2 ha				
TOTAL ZONE NATURELLE		153,1 ha	TOTAL ZONE NATURELLE		95,6 ha
TOTAL		519,0 ha			520,2 ha

5 – Motifs des zonages complémentaires portés au PLU

Outre la délimitation des zones, les documents graphiques du PLU font apparaître un certain nombre de prescriptions complémentaires conformément aux dispositions des articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme (dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2015).

Ces informations revêtent un caractère réglementaire et trouvent, le cas échéant, leur prolongement ou leur traduction dans le règlement du PLU voire dans les Servitudes d'Utilité Publique. Elles sont ainsi opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme au même titre que le zonage et les dispositions du règlement.

5.1 – Les outils de prise en compte des risques et des nuisances

Le b) de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015) dispose que les documents graphiques du PLU doivent faire apparaître, s'il y a lieu, « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

Sont en conséquence reportés aux documents graphiques du PLU :

- les zones inondables délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010, sous une trame spécifique :
 - zones rouges de danger RU et Rn ;
 - zone rouge de précaution Rp ;
 - zone bleue de précaution Bu ;
 - zone blanche de précaution résiduelle Z1.La zone blanche de précaution élargie Z2 couvre quant à elle tout le reste du territoire communal.
- la zone inondable actualisée résultant de l'étude hydraulique globale du bassin versant de l'Or réalisée dans le cadre du PAPI du Bassin de l'Or 2019-2024 (en zones UI, AU1, AU2 et A).
- l'emprise du lit majeur du Berbian et de la Viredonne issus de l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Etang de l'Or (en zone agricole A).

- la bande de Servitude d'effet de maîtrise de l'urbanisation SUP1 instituée de part et d'autre de la canalisation de gaz ARTERE DU LANGUEDOC par l'arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-108 du 12 décembre 2018.
- les périmètres de protection immédiate et rapprochée du forage des Bénéouïdes, tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 6 décembre 1999, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003.
- les périmètres de protection immédiate et rapprochée du forage Bouisset 2, tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage en date du 27 février 1995, modifié par les arrêtés du 25 janvier 1996 et du 30 octobre 2003.
NB : les périmètres de protection du forage de Lansargues et du pompage de la Méjeannelle ne sont pas reportés au document graphique du PLU, la commune n'étant concernée que par les périmètres de protection éloignée.
- le périmètre inconstructible de 100 m délimité autour de la station d'épuration communale, en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, dont l'article 6 dispose que : « *Les stations de traitement des eaux usées sont implantées à une distance minimale de cent mètres des habitations et des bâtiments recevant du public* ».
- les secteurs affectés par le bruit délimités :
 - de part et d'autre de l'A9 / A709 et de la RN 113 en application de l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier ;
 - de part et d'autre de la ligne SNCF Nîmes / Narbonne et de la ligne LGV Contournement Nîmes-Montpellier en application de l'arrêté n°2007-01-1064 portant classement sonore des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault.
 Pour une meilleure lisibilité, les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RN 113, de la ligne SNCF et de la ligne LGV, qui se superposent largement, ont été fusionnés ; la légende des plans de zonage renvoie, pour plus de précision, à l'annexe 6.3 – Infrastructures sonores.

5.2 – Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérables au plan de zonage du PLU grâce à un système de numérotation. Conformément au d) de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015), la liste des emplacements réservés portée au plan de zonage précise la destination et la personne publique bénéficiaire (collectivité, organisme ou service public) de chaque emplacement.

Ces emplacements réservés concernent :

- pour l'essentiel des élargissements de voies, permettant d'améliorer et de sécuriser les conditions de circulation. Exception faite de la RD 105 (dont il est néanmoins prévu l'élargissement sur sa section Sud, Route de Lansargues, ER 4) nombre des voies de desserte du village et de ses zones d'extension sont d'anciens chemins dont le gabarit est inadapté aux conditions de circulation actuelles mais surtout futures (concernant les axes de desserte des futurs quartiers Est du Mas Mézeran et Sud du Berbian et de Sainte Aubine).

Ces voies font dès lors systématiquement l'objet d'emplacements réservés en vue de leur élargissement à 10 voire 15 m de plateforme : ER 1A le long du chemin du Bourgidou, ER 2 le long du Chemin de Sainte Aubine, ER 5 et ER 6 le long du Chemin de Sommières à Lansargues, ER 7 le long de la Rue du Berbian, ER 10 le long de l'Avenue du Stade, ER 11 le long du Chemin des Lognes, ER 13 le long du Chemin des Olivettes, ER 18 le long du Chemin de l'Arboras. Un emplacement ER 8 est par ailleurs inscrit au PLU pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé entre le Chemin de Sommières et le Chemin des Cazals, rendu nécessaire par l'augmentation de circulation générée par l'urbanisation du secteur Est du Mas Mézéran (zone AU1). un aménagement de sécurité du croisement entre le Chemin des Olivettes et la Rue des Carrières, desservant le quartier de la Carrierasse, est également prévu (ER 14).

- la création de voies nouvelles, assurant un maillage entre les 3 voies Nord-Sud irriguant la partie Sud du village (Route de Lansargues / Chemin de Bouisset / Chemin de Sainte Aubine) :
 - création d'une voie nouvelle le long du canal, assurant la connexion entre la Route de Lansargues et le Chemin de Bouisset (ER 3) ; la réalisation de cette liaison est prévue dans le cadre de la réalisation de la ZAC Sainte Agathe (anciennement ZAC des Roselières).
 - création d'une voie nouvelle entre le Chemin de Sainte Aubine et le Chemin du Bourgidou (ER 9).
 - création d'une voie de desserte du Parc Marais à partir de la Route de Lansargues (ER 22).
 La création d'une voie de liaison entre l'Impasse Berlioz et le Chemin des Olivettes fait également l'objet d'un emplacement réservé ER 12 ; du fait de sa localisation en zone inondable non urbaine d'aléa fort du PPRI et pour partie dans les limites de la continuité écologique délimitée de part et d'autre de la Viredonne, la réalisation de cette voie devra faire l'objet d'une attention particulière quant à ses incidences hydrauliques (le PPRI n'autorisant que les voies secondaires peu utilisées, au niveau du terrain naturel et ne créant pas d'obstacle à l'écoulement des crues) et environnementales (préservation de la végétation naturelle de bord de cours d'eau).
- l'aménagement de cheminements piétonniers prenant notamment appui sur le réseau hydraulique : le long de la Viredonne (ER 15), le long du fossé du Berbian entre l'Avenue du Mas de Baron et le Chemin des Cazals (ER 16). Le PLU prévoit également la réalisation d'une connexion piétonne entre la Rue de la Chapelle et la Viredonne (ER 26).
- l'extension ou la création d'équipements publics : extension du cimetière (ER 23), extension du parcours de santé (ER 25), extension du pôle d'équipements socio-culturels et de loisirs sur le secteur Up2 du Parc Marais (ER 21) qui accueille d'ores et déjà le Centre de Loisirs Les Cigales et dont les besoins d'extension sont à mettre en relation avec l'augmentation attendue de la population.
- la réalisation d'aménagements en centre village : ER17 pour une petite aire de stationnement, ER 19 et ER 20 pour l'extension d'équipements communaux.

5.3 – Les outils de protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental

5.3.1 – Les espaces boisés classés

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent*

ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».

L'article L113-2 précise que : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du Titre IV du Livre III du Code forestier.... »*

La délimitation des espaces boisés classés figurant au PLU de VALERGUES s'appuie sur un report des boisements les plus denses et des espaces boisés urbains, sur la base des photographies aériennes les plus récentes (2016). Elle inclut notamment la forêt communale de VALERGUES et les replantations effectuées par l'ONF dans le cadre des mesures compensatoires à la LGV.

Sont ainsi classés en Espaces Boisés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme quelques 61,4 ha correspondant à :

- aux espaces boisés situés sur la partie Nord du territoire communal, sur 60,0 ha (forêt communale et plantations ONF) ;
- aux parcs - Parc du Château et Parc Marais - situés au centre du village, pour une superficie de l'ordre de 1,0 ha ;
- à un alignement d'arbres remarquables en bordure de la Viredonne, au droit du Chemin de Bouisset (sur quelques 600 m²) ;
- à un petit boisement de 0,4 ha en limite Est du territoire communal.

Pour rappel, la superficie des Espaces Boisés Classés au POS n'était que de 50,0 ha.

Un couloir non classé en Espaces Boisés à Conserver est par ailleurs délimité sur une largeur de 40 m de part et d'autre de l'axe de la liaison aérienne 63 000 volts 2 circuits sur la partie Nord du territoire communal, la servitude I4 n'étant pas compatible avec un Espace Boisé Classé. Il en est de même sur la bande de servitude d'implantation de 8 m de largeur totale délimitée au droit de la canalisation de transport de gaz ARTERE DU LANGUEDOC, qui passe en frange Nord de la commune.

5.3.2 – Les éléments à protéger pour des motifs écologiques

L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

Sont ainsi reportés au plan réglementaire du PLU 3 continuités écologiques le long de la Viredonne, du Berbian et du ruisseau des Bénouïdes ; dans un couloir de 10 m de part et d'autre de l'axe de ces cours d'eau sont interdites toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture . Sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques, la restauration « écologique » des berges, la lutte contre les inondations et la protection des personnes et des biens à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux ; sont également autorisés les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve également que leur réalisation ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

5.3.3 – Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Plusieurs norias font ainsi l'objet d'une identification titre de l'article L. 151-19.

5.4 – Les outils de mixité sociale

Font l'objet d'une servitude dite de mixité sociale les deux secteurs à urbaniser AU1 etUA2 délimités par le PLU. Sur ces secteurs, 25% au moins des programmes de logements devront être affectés à des logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme. Ce pourcentage s'applique :

- à l'ensemble du programme de logements de la ZAC Sainte Agathe en secteur AU1 ;
- à tout programme de 12 ou plus de 12 logements en secteur AU2, dont l'urbanisation n'est pas conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, exception faite le cas échéant des opérations déjà autorisées à la date d'approbation du PLU (le programme du lotissement du « Mas Mézéran » ne comportant « que » 20% de logements locatifs sociaux).

Un pourcentage de 15% de logements en accession abordable est en outre imposé :

- à l'ensemble du programme de logements de la ZAC Sainte Agathe en secteur AU1 ;
- à tout programme de 12 ou plus de 12 logements en secteur AU2, exception faite le cas échéant des opérations déjà autorisées à la date d'approbation du PLU.

6 – Explication des choix retenus pour la définition des orientations d'aménagement et de programmation

Trois secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- les deux secteurs à vocation d'habitat : secteur AU1 de Sainte Agathe (correspondant à l'emprise, hors zone inondable de la Zone d'Aménagement Concerté de Sainte Agathe, anciennement dénommée ZAC des Roselières), secteur AU2 Mas Mézéran incluant le lotissement « Domaine Mas Mézéran » dont le permis d'aménager a été délivré fin 2016 ;
- le secteur AU1 des Jasses à vocation d'activités.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AU1 et AU2 reprennent pour l'essentiel les principes d'aménagement de la ZAC Sainte Agathe et du lotissement « Domaine Mas Mézéran » dans la mesure où ceux-ci en assurent effectivement un aménagement cohérent et qualitatif.

Les orientations d'aménagement et de programmation de ces deux secteurs répondent aux mêmes enjeux :

- assurer une greffe sur le tissu bâti et les voies de desserte périphériques :
 - bouclage principal entre Rue du Berbian et la RD 105 / Route de Lansargues et connexion sur la Rue du Millénaire, pour le secteur Est AU1 ;
 - bouclage entre le Chemin du Bourgidou et le Chemin de Bouisset pour le secteur Ouest AU1 ;
 - bouclage entre le Chemin des Cazals et la Rue du Berbian pour le secteur AU2.
- conforter les franges urbaines et traiter de façon qualitative l'interface avec les espaces naturels ou agricoles limitrophes, en s'appuyant notamment sur l'aménagement d'espaces de détente et de loisirs sur les emprises inondables et non constructibles du PPRI en bordure de la Viredonne et du Berbian :
 - parcours de santé et zone inondable de la Viredonne sur le secteur Ouest AU1 ; le parti d'aménagement prévoit la création d'un parc de la Viredonne, voire de jardins partagés sur les terrains classés en zone naturelle inondable par le PPRI ;
 - zone inondable du Berbian sur le secteur Est AU1 ; le parti d'aménagement prévoit la création, sur cet espace, d'un parc champêtre, espace de jeux et de détente mais également espace pédagogique avec la création d'un verger d'essences méditerranéennes
- qualifier les entrées de village (plantations d'alignement, traitement de sol différencié, marquage des carrefours...)
 - par la RD 105 / Route de Lansargues concernant le secteur Est AU1 ;
 - par le Chemin de Bouisset concernant le secteur Ouest AU1 ;
 - par le Chemin des Cazals et la Rue du Berbian concernant le secteur AU2.

- favoriser les déplacements doux en connexion avec le réseau modes doux aménagé le long de la Viredonne et du canal Philippe Lamour et en relation avec les espaces de loisirs et de détente existants (parcours de santé) ou à créer (parc de la Viredonne sur le secteur Ouest AU1 et par champêtre sur le secteur Est AU1).
- développer une offre de logements plus diversifiée, répondant aux enjeux de mixité sociale et urbaine avec notamment 25% de logements locatifs aidés minimum et 15% de logements en accession abordable minimum à l'échelle du secteur AU1 et pour toute opération de 12 ou plus de 12 logements en secteur AU2 (hors opérations déjà autorisées à la date d'approbation du PLU).
- gérer le ruissellement des eaux pluviales au travers de la maîtrise de l'imperméabilisation des sols d'une part et de l'aménagement d'espaces de rétention paysagers intégrés à la composition urbaine des quartiers d'autre part.

L'aménagement de la zone AUi des Jasses est largement contraint par le PPRI qui délimite très strictement son emprise. L'orientation d'aménagement et de programmation reste en cela sommaire ; elle définit les principes :

- ☐ d'accès aux parcelles depuis l'Avenue de Montpellier ;
- ☐ de traitement de l'interface avec les espaces naturels et agricoles limitrophes ;
- ☐ de gestion des eaux de ruissellement, au travers de l'aménagement d'un bassin de rétention paysager en limite Ouest de la zone

7 – Compatibilité du PLU et prise en compte des documents de norme supérieure

7.1 – Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or

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.

La production de logements, sur les 3 premières années du PLH a été nettement inférieure à cet objectif, avec seulement 18 logements autorisés et 16 commencés sur la période 2015-2017. Cette faible production, dans un contexte de pression foncière accrue, s'explique essentiellement par :

- le retard pris par l'élaboration du PLU, prescrite voici maintenant 10 ans ;
- les blocages fonciers et juridiques auxquels se sont heurtées les deux principales opérations d'urbanisme de la commune : la Zone d'Aménagement Concerté des Roselières (désormais dénommée ZAC Sainte Agathe) créée le 13 mars 2013 et dont les travaux d'aménagement ne devraient démarrer que fin 2018 ; le lotissement « Domaine Mas Mézéran », dont le permis d'aménager a été délivré en décembre 2016 et qui lui aussi ne devrait passer en phase opérationnelle qu'en fin d'année.

Sur la base d'un objectif démographique de 2 400 habitants environ à échéance 2030, le PLU de VALERGUES prévoit la réalisation sur 13 ans (2018-2030) de quelques 240 logements, soit une production de 18 logements par an, compatible avec l'objectif défini par le PLH.

Le PLU prévoit par ailleurs un renforcement du parc locatif social, pour l'essentiel en zones à urbaniser. Le règlement du PLU soumet ainsi à servitude de mixité sociale l'ensemble des secteurs à urbaniser AU délimités : les programmes de logements qui y seront réalisés (à partir de 12 logements en secteur AU2 non soumis à opération d'ensemble) devront obligatoirement comporter 20% au moins de logements locatifs aidés, conformément aux prescriptions du PLH.

Une quarantaine de logements sociaux devraient ainsi être produits en secteurs AU sur la durée du PLU : 28 en secteur AU1 (soit 25% du programme de logements de la ZAC Sainte Agathe / Les Roselières) conformément au dossier de création de ZAC approuvé), une dizaine minimum sur le secteur AU2 Mas Mézéran, sur la base d'un pourcentage de 20% du programme du lotissement « Domaine Mas Mézéran ».

Zones AU	Potentiel de logements	Logements locatifs sociaux
AU1 Sainte Agathe (ZAC)	112 logements	28 LLS
AU2 Mas Mézéran		
Lotissement « Domaine Mas Mézéran »,	50 lots	10 LLS
Parcelles vierges hors lotissement	20 lots diffus	A préciser sur la base d'un taux de 25% pour toute opération ≥ 12 lots
TOTAL	182 lots environ	38 LLS minimum

7.2 – Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or

Le SCOT du Pays de l'Or, arrêté le 11 juillet 2018, a été approuvé le 25 juin 2019.

Le PLU de VALERGUES est compatible avec les prescriptions du SCOT relatives :

- à la croissance démographique de la commune : le PLU prévoit une population de 2 400 habitants en 2030, compatible avec la projection du DOO (2 435 habitants à échéance 2033).
- à la structuration de la production de logements à l'échelle du territoire : le PLU est fondé sur un objectif de production de 240 logements sur la durée du PLU, dont une cinquantaine par renouvellement urbain et 190 en extension. Le DOO affecte quant à lui à la commune de VALERGUES un potentiel de production de 193 logements sur la durée du SCOT 2019-2033 dont 48 en renouvellement urbain et 145 logements en extension. La différence de projection tient au fait que le SCOT ne comptabilise pas les quelques 160 logements d'ores et déjà autorisés antérieurement à 2019 sur la ZAC de Sainte Agathe et sur le lotissement « Domaine Mas Mézèran » ; si on ajoute ces quelques 160 logements, le potentiel de production d'ici 2033 atteindrait 305 logements, dont 195 sur la durée du PLU, les perspectives de production du SCOT et du PLU étant alors compatibles.
- à la limitation de la consommation d'espace : le PLU se traduit par la consommation de quelques 8,0 ha à vocation d'habitat dont 7,3 ha feront l'objet d'opérations d'ores et déjà autorisées antérieurement à l'approbation du PLU (ZAC Sainte Agathe sur 4,8 ha et lotissement « Domaine Mas Mézèran » sur 2,5 ha). Le DOO quant à lui autorise une consommation maximale de 4,8 ha sur la période 2019-2033, hors opérations d'ores et déjà engagées.
Le PLU, qui n'ouvre que 0,7 ha en plus des opérations d'ores et déjà autorisées sur le secteur du Mas Mézèran, est donc compatible avec le DOO ; sur la base d'une densité brute de 30 logements à l'hectare conformément aux prescriptions du SCOT, ces 0,7 ha pourront accueillir une vingtaine de logements supplémentaires qui viendront s'ajouter aux quelques 160 logements déjà prévus sur la ZAC Sainte Agathe et le lotissement « Domaine Mas Mézèran ».
- au développement économique : le PLU délimite une zone AU1 à vocation d'activités de 1,4 ha, compatible avec la zone identifiée par le DOO (zone d'activités intermédiaire de 1,2 ha en extension de la ZAE des Jasses).
- à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (trame bleue constituée par la Viredonne, le Berbian et les Bénouïdes).
- à la préservation et la mise en valeur du centre village et la qualification des entrées de village (avec notamment le classement en secteur agricole protégé Ap1 de l'entrée Est du village).
- à la mixité de l'habitat avec l'inscription d'un taux de 25% de logements locatifs sociaux et de 15% de logements en accession abordable en secteur AU1 (déjà prévus au programme de la ZAC) et pour tout programme de 12 ou plus de 12 logements en secteur AU2, exception faite le cas échéant sur ce secteur des opérations déjà autorisées à la date d'approbation du PLU (le programme du lotissement du « Mas Mézèran » ne comportant « que » 20% de logements locatifs sociaux).

7.3 – Prise en compte du Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Energie Territorial du Département de l'Hérault 2013-2018 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 Plan Local d'Urbanisme de VALERGUES prend en compte les enjeux de lutte contre le changement climatique et de réduction des gaz à effet de serre définis par le Plan Climat Energie du Département de l'Hérault au travers :

- de la limitation de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain : le projet communal favorise le réinvestissement urbain de façon à limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels ; il n'ouvre à l'urbanisation que 11,3 ha dont 9,9 ha à vocation d'habitat (parmi lesquels 7,3 ha font l'objet d'opérations d'ores et déjà autorisées sous le régime du POS : ZAC de Sainte Agathe / Les Roselières sur 4,8 ha et lotissement « Domaine Mas Mézéran » sur 2,5 ha) et 1,4 ha à vocation d'activités..
- du développement des modes doux pour les déplacements de courte distance ; plusieurs emplacements réservés sont ainsi portés au PLU pour la création de cheminements doux le long de la Viredonne, du fossé du Berbian et entre la Rue de la Chapelle et la Viredonne (accès à la passerelle installée dans le cadre de la restauration de la Viredonne).
- de la promotion des énergies renouvelables sur bâti.

7.4 – Compatibilité et prise en compte des autres documents cadres

Nous réintégrons ici pour rappel, l'analyse de la compatibilité du PLU avec les autres documents cadres figurant à l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme, telle qu'elle figurait au rapport de présentation du PLU arrêté le 9 juillet 2018.

7.4.1 – Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre 2015. Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée, Il fixe pour 6 ans les grandes priorités ou « orientations fondamentales » de la gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici 2021.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales dont 6 s'imposent aux PLU :

- orientations n°1 et 7 concernant la ressource en eau potable : protection de la ressource et adéquation entre l'objectif de développement démographique fixé et la capacité de la ressource alimentant la commune en eau potable.
- orientations n°1 et 8 concernant la prise en compte du risque inondation : respect du PPRI et prise en compte du risque par ruissellement.
- orientations n°1, 2 et 5 concernant la préservation de la qualité des milieux aquatiques.
- orientation n°6 concernant la préservation du fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.

Sur le plan formel, le rapport de présentation du PLU de VALERGUES mentionne les objectifs de qualité assignés aux masses d'eau souterraines et superficielles concernées par le territoire communal et les échéances auxquelles ces objectifs devront être atteints :

- Masses d'eaux souterraines FRDG102 « Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète », FRDG206 « Calcaires jurassiques Pli oriental de Montpellier et extension sous couverture » et FRDG 223 « Calcaires, marnes et molasses oligo-miocènes du bassin de Castries-Sommières ».
- Masse d'eaux superficielles FRDR139 « Viredonne » et FRDR12122 « Berbian ».

> Compatibilité avec les orientations n°1 et 7 du SDAGE concernant la ressource en eau potable

Sur le plan quantitatif, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable du Pays de l'Or, en cours d'élaboration, estime les besoins à échéance 2030 à :

- 6 200 000 m³/an à l'échelle du Pays de l'Or hors Lattes et Pérols ;
- 9 700 000 m³/an à l'échelle du Pays de l'Or avec Lattes et Pérols.

Ces besoins à l'horizon 2030 sont estimés sur la base de l'augmentation de population prévue par le PADD du SCOT en cours de révision. La population supplémentaire attendue à l'horizon 2030 est de 10 600 personnes à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, dont 680 environ sur la commune de VALERGUES.

Le volume journalier moyen et en pointe à échéance 2030 est ainsi estimé à :

- volume journalier moyen : 17 000 m³/jour sur le Pays de l'Or hors Lattes et Pérols, 27 000 m³/jour sur le Pays de l'Or incluant Lattes et Pérols
- volume journalier de pointe : 34 000 m³/jour sur le Pays de l'Or hors Lattes et Pérols, 50 000 m³/jour sur le Pays de l'Or incluant Lattes et Pérols

Au regard des ressources en eau potable mobilisées sur le Pays de l'Or dans son ensemble et sur la commune de VALERGUES en particulier, Pays de l'Or Agglomération atteste que les besoins en eau potable générés par la population supplémentaire attendue sur la commune à échéance 2030 pourront être satisfaits par la ressource actuelle en eau potable (voir 6.2.1 – Notice Annexe sanitaire).

Sur le plan qualitatif, les forages de Bouisset 2 et des Bénouïdes, qui assurent plus de 90% de l'alimentation en eau potable de la commune de VALERGUES, font tous les deux l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique :

- Arrêté en date du 6 décembre 1999, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003, pour le forage des Bénouïdes ;
- Arrêté en date du 27 février 1995, modifié par les arrêtés du 25 janvier 1996 et du 30 octobre 2003, pour le forage de Bouisset 2.

Les périmètres de protection immédiate et rapprochée de ces deux forages sont reportés aux documents graphiques du PLU.

En outre, pour assurer une protection renforcée de la ressource :

- Le périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes est classé en secteurs UCz1 et Up1, UCz2 et Ap2, Ucz3 correspondant aux différents secteurs z1, z2 et z3 délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration publique du forage ; les articles 1 et 2 du règlement de ces différents secteurs intègrent les dispositions de l'arrêté de DUP.
- Le périmètre de protection rapprochée du forage « Bouisset 2 » est classé en secteur Ap2 dont le règlement reprend également les dispositions de l'arrêté de DUP.

> Compatibilité avec les orientations n°1 et 8 du SDAGE concernant le risque inondation par débordement et ruissellement

Le risque inondation par débordement est pris en compte au travers :

- du report aux documents graphiques du PLU du zonage règlementaire du PPRI approuvé le 26 Août 2010 ;

- du rappel en préambule du règlement de chaque zone ou secteur concerné, de son classement en zone d'aléa par le PPRI et du renvoi par les articles 1 et 2 au règlement du PPRI (Annexe 6.1.3)
- de la délimitation des zones à urbaniser AU hors de toute zone d'aléa et du calage des limites des zones urbaines UA, UC et UI sur la limite de la zone de danger Rn (zone non urbanisée d'aléa fort) voire sur la limite de la zone de précaution Rp.

Le risque inondation par ruissellement est également pris en compte au niveau réglementaire au travers de :

- l'obligation faite à tout projet nouveau d'urbanisation (hors modification et extension d'une construction existante) créant plus de un logement et pour toute opération d'ensemble, de prévoir des dispositifs de rétention des eaux pluviales sur la base de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisés soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble), soit à la parcelle. Cette obligation reprend les dispositions du PPRI en majorant le volume de base de 100 à 120 l/ m² imperméabilisé, pour prendre en compte l'évolution récente de la doctrine des services de l'Etat en matière de rétention pluviale.
- la limitation de l'imperméabilisation des sols avec la définition sur l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser (exception faite de la zone Up) d'un pourcentage minimal d'espaces non imperméabilisés voire d'une surface imperméabilisée maximale.

> **Compatibilité avec les orientations n°1, 2 et 5 du SDAGE concernant la préservation de la qualité des milieux aquatiques**

La préservation de la qualité des milieux aquatiques passe notamment par une stricte limitation des rejets polluants.

La station d'épuration de VALERGUES, d'une capacité de 4 000 EH, est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents générés par la population supplémentaire attendue sur la durée du PLU (2 400 habitants prévus à échéance du PLU). En 2016, la station n'a fonctionné en moyenne qu'à 18% de sa capacité de charge hydraulique et à 32% de sa capacité de traitement de la pollution organique exprimée en DBO5.

L'ensemble des secteurs à urbaniser seront obligatoirement raccordés au réseau collectif d'assainissement ; l'urbanisation du secteur AU2 du Mas Mézèran permettra en outre de raccorder au réseau collectif d'assainissement les quelques constructions situées au Nord du Chemin des Cazals et qui ne sont actuellement pas desservies par le réseau collectif.

Les possibilités de construction hors secteurs d'assainissement collectif sont ainsi strictement limitées par le PLU à la zone agricole A, où seuls sont autorisés les bâtiments d'exploitation agricole et le logement des exploitants lorsque leur présence permanente sur site est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

> **Compatibilité avec l'orientation n°6 du SDAGE concernant la préservation du fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides**

Le PLU assure une protection renforcée des trois cours d'eau qui traversent le territoire communal par :

- leur classement en zone naturelle N (coulée verte de la Viredonne dans la traversés du village de VALERGUES) ou A (Viredonne en zone agricole, Berbian et ruisseau de Bénouïdes) ;
- la délimitation de part et d'autre de leurs berges, d'une zone de continuité écologique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; dans l'espace ainsi délimité, toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture sont interdites.

7.4.2 – Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d’Inondation

Approuvé par arrêté du 7 décembre 2015, le Plan de Gestion des Risques d’Inondation se structure autour de 5 grands objectifs complémentaires qui sont repris et déclinés à l’échelle du Territoire à Risques Importants d’Inondation (TRI) Montpellier-Lunel-Mauguio-Palavas auquel est rattachée la commune de VALERGUES.

Nous justifions ci-après la compatibilité du PLU avec chacun des objectifs du socle d’objectifs communs d’une part et des objectifs de la stratégie locale (SLGRI) propre au bassin versant de l’Or

Socle d’objectifs communs	
3.2.3 – Mieux prendre en compte les risques d’inondation par débordement des cours d’eau, ruissellement urbain et submersion marine dans les plans et projets d’aménagement du territoire à une échelle adaptée (SCOT, PLU).	Report aux documents graphiques du PLU du zonage réglementaire du PPRI approuvé le 26 Août 2010, valant Servitude d’Utilité Publique Délimitation des zones à urbaniser AU hors de toute zone inondable délimitée par le PPRI, quel que soit le niveau de l’aléa. Calage des limites des zones urbaines UA, UC et UI sur la limite de la zone de danger Rn (zone non urbanisée d’aléa fort) voire sur la limite de la zone de précaution Rp.
Objectifs de la stratégie locale du bassin versant de l’Or	
1.1.1 – Intégrer la problématique des risques naturels dans les politiques d’aménagement du territoire et d’urbanisme. Intégrer les objectifs de la SLGRI dans l’élaboration des futurs documents d’urbanisme (SCOT et PLU) et inciter les aménageurs du territoire à développer des stratégies de prévention des risques dans l’élaboration de leurs projets.	Report aux documents graphiques du PLU du zonage réglementaire du PPRI approuvé le 26 Août 2010, valant Servitude d’Utilité Publique. Délimitation des zones à urbaniser AU hors de toute zone inondable délimitée par le PPRI, quel que soit le niveau de l’aléa. Calage des limites des zones urbaines UA, UC et UI sur la limite de la zone de danger Rn (zone non urbanisée d’aléa fort) voire sur la limite de la zone de précaution Rp.
1.1.3 – Faire émerger une culture commune sur le territoire dans le domaine de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, afin de sensibiliser l’ensemble des maîtres d’ouvrages à l’importance de la prise en compte d’une réflexion à une échelle adaptée (bassin versant, projet de territoire, commune....) permettant une gestion durable du risque .	Obligation de dispositifs de rétention des eaux pluviales pour tout nouveau projet d’urbanisation (hors modification et extension d’une construction existante) créant plus de un logement et pour toute opération d’ensemble, réalisés soit dans le cadre d’une réflexion d’ensemble (au travers d’un dossier Loi sur l’eau ou non, dans le cas d’opérations d’ensemble), soit à la parcelle. Limitation de l’imperméabilisation des sols au travers de la définition sur l’ensemble des zones urbaines ou à urbaniser (exception faite de la zone Up) d’un pourcentage minimal d’espaces non imperméabilisés, voire d’une surface imperméabilisée maximale.
2.1.2 - Favoriser des actions de restauration du fonctionnement morphologique des cours d’eau	Délimitation d’une continuité écologique au titre de l’article L. 151-23 du Code de l’Urbanisme sur une bande de 10 m de part et d’autre de l’axe des trois cours d’eau drainant le territoire communal.

7.4.3 – Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La Viredonne et le Berbian, identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc Roussillon en tant que corridors écologiques au titre de la trame bleue sont protégés par leur classement :

- ☐ en zone naturelle N concernant la Viredonne dans la traversée de la zone urbaine ;
- ☐ en zone agricole A concernant le Berbian et la Viredonne en plaine agricole ;

mais également par la délimitation, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un espace de continuité écologique de 10 m de large de part et d'autre de l'axe de ces deux cours d'eau, à l'intérieur duquel sont interdites toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture.

Pour rappel, le SRCE n'identifie aucun élément au titre de la trame verte (réservoir de biodiversité ou corridor écologique) sur le territoire de VALERGUES.

CHAPITRE IV

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 – Incidences du PLU sur l’environnement

Une attention particulière a été portée dans le projet de PLU au respect des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser d’une part, et les espaces naturels et agricoles ou forestiers d’autre part.

La limitation de la consommation d’espace, la protection des boisements Nord de la commune et des cours d’eau drainant le territoire communal (et notamment de la Viredonne qui a fait l’objet de travaux récents de renaturation sous l’égide du SYMVO et du SIATEO), la protection des terres agricoles, la préservation et la mise en valeur des perspectives paysagères, la protection de la ressource en eau ont largement déterminé les options du PLU en matière de développement urbain.

Nous rappelons ici l’avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe) Occitanie en date du 26 juin 2018 qui a dispensé d’évaluation environnementale le projet d’élaboration du PLU de VALERGUES :

« Vu la demande d’examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n°2018-6293 ;
- élaboration du PLU de VALERGUES, déposée par la commune, reçue le 9/05/2018 et considérée complète le 9/05/2018 ;

Vu la consultation de l’agence régionale de santé en date du 17/05/2018 ;

Considérant que la commune de VALERGUES (2 022 habitants en 2014, source INSEE et 520 hectares) engage une procédure d’élaboration de son PLU notamment en vue d’assurer la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de la communauté d’agglomération du Pays de l’Or et de maîtriser son développement démographique et urbain ;

Considérant que le projet de PLU prévoit à l’horizon 2030 l’accueil de 380 habitants supplémentaires, la réalisation de 280 logements, la consommation de 9,9 hectares dont 8,6 hectares à vocation d’habitat et 1,3 hectare à vocation d’activités ;

Considérant la localisation des zones de développement de l’urbanisation en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques, agricoles et paysagers ;

Considérant que les éléments contenus dans le diagnostic permettent d’attester de l’adéquation entre les besoins et la ressource en eau notamment ;

Considérant que les incidences potentielles du plan sur l’environnement sont réduites par : l’urbanisation préférentielle dans le tissu urbain et l’ouverture de zones à urbaniser (AU) en continuité de l’urbanisation existante ;

- + le reclassement de plus de 18 hectares de zones à urbaniser en zones agricoles ;
- l’évitement des zones à risque du plan de prévention des risques inondation (PPRI) approuvé en date du 26/08/2018 ;

Considérant en conclusion qu’au regard de l’ensemble de ces éléments, le projet d’élaboration du PLU de VALERGUES n’est pas susceptible d’avoir des incidences négatives notables sur l’environnement ;

Décide :

Le projet d’élaboration du PLU de la commune de VALERGUES, objet de la demande n°2018-6293, est dispensé d’évaluation environnementale ».

1.1 - Incidences du PLU en terme de consommation d'espace

Le PLU se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de 9,4 ha, dont :

- 8,0 ha à vocation d'habitat : 4,8 ha sur le secteur AU1 Sainte Agathe / Les Roselières, 3,2 ha sur le secteur Est Mas Mézéran AU2 (excluant les parcelles déjà bâties représentant une superficie d'environ 0,7 ha) ;
- 1,4 ha à vocation d'activités classés en zone AUi des Jasses.

Sur ces 9,4 ha, 7,3 ha font l'objet d'opérations d'aménagement d'ores et déjà autorisées sous l'égide du POS ; il s'agit :

- de la Zone d'Aménagement Concerté Sainte-Agathe (anciennement ZAC Les Roselières), créée par délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2013 et dont le programme prévoit la réalisation de 112 logements, dont 25% de logements locatifs aidés ;
- du lotissement « Domaine Mas Mézéran » à l'Est, dont le permis d'aménager a été délivré en décembre 2016, et qui devrait accueillir une cinquantaine de logements.

Le PLU n'a donc véritablement ouvert à l'urbanisation que 2,1 ha supplémentaires, dont :

- 0,7 ha à vocation d'habitat sur le résiduel du secteur AU2 Mas Mézéran ;
- 1,4 ha à vocation d'activités classés en zone AUi des Jasses.

0,7 ha sont en outre inscrits en emplacements réservés pour l'extension du parcours de santé.

Le PLU a en contrepartie reclassé en zone agricole A plus de 19,0 ha antérieurement classés au POS en zone d'extension urbaine NA ; il s'agit

- à l'Est, du secteur INA des Cazals désormais classé en secteur agricole protégé Ap1 et du secteur VNAb intégré à la zone agricole A ;
- à l'Ouest, du secteur IINAd des Lognes reclassé en zone agricole A ;
- au Sud, d'une partie du secteur IINAb de La Chapelle et d'une partie du secteur IINAc de Sainte Aubine, reclassées en zone agricole A.

Au total, plus de 328 ha sont classés en zone agricole A / secteur agricole protégé Ap, soit 63% de la superficie totale de la commune.

95,6 ha sont classés en zone naturelle N, représentant 18% de la superficie totale de la commune.

1.2 - Incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité

1.2.1 - Incidences sur les zones inventoriées ou protégées pour leur intérêt écologique

> Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

Aucune ZNIEFF n'est délimitée sur la commune de VALERGUES.

La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type I n°0000-3194 Mas des Caves, délimitée au Nord-Est de VALERGUES, sur les communes de Saint-Génies-des-Mourgues et de Lunel-Viel et dont l'intérêt est essentiellement lié à la présence de colonies de Chiroptères.

Le PLU s'est attaché à préserver le corridor écologique identifié entre la ZNIEFF du Mas des Caves et la Viredonne, en classant en zone naturelle N voire en Espaces Boisés à Conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, les boisements constituant cette continuité écologique au Nord du territoire communal.

Les ZNIEFF de type I des garrigues de Castries, de la Vallée du Bérange et des carrières de Beaulieu sont distantes de 1,5 à 2 km et séparées de VALERGUES par des infrastructures importantes (A9) et des zones urbaines (en l'occurrence les villages de Saint-Brès, Baillargues et Saint-Génies-des-Mourgues). Le PLU est donc sans incidences sur ces zones.

Les ZNIEFF liées à l'Etang de l'Or sont quant à elles distantes de plus de 5 km :

- ZNIEFF de type II n°3432-0000 « Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains »
- ZNIEFF de type I n° 3432-3003 « Marais de Tartuguière et du Grès » (une des colonies de Cistudes les plus importantes de la Région).

mais sont en relation hydraulique avec la commune de VALERGUES via la Viredonne, le Berbian et le ruisseau des Bénouïdes. En maîtrisant les rejets dans ces cours d'eau, le PLU de VALERGUES contribue à assurer la bonne qualité des milieux humides et lagunaires de l'Etang de l'Or :

- Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement des constructions en zones urbaines (UA, UC, UI, Up) et à urbaniser (AU et AUi) ; la station d'épuration communale – qui a pour exutoire le Berbian - offre une capacité suffisante pour traiter dans de bonnes conditions les effluents générés par la population supplémentaire attendue sur la commune à échéance du PLU.
- Obligation de rétention des eaux pluviales en zones urbaines et à urbaniser et mise en place de dispositifs de rétention enherbés, favorables à la décantation et au piégeage des polluants présents dans les eaux de ruissellement.

> Sites Natura 2000

Aucun site du Réseau Natura 2000 n'est délimité sur la commune de VALERGUES.

Le territoire communal est par contre situé en amont des deux Sites Natura 2000 de l'Etang de Mauguio :

- le Site d'Importance Communautaire (SIC) FR9101408 « Etang de Mauguio »
 - la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9112017 « Etang de Mauguio »
- reconnus à la fois pour leurs habitats d'intérêt communautaire dont deux habitats prioritaires (gazons méditerranéens amphibies halo- nitrophiles et marais calcaires à *Cladium mariscus*) et pour les très nombreuses espèces d'intérêt communautaire qu'ils abritent (43 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire dont 24 espèces "phares" pour la reproduction, l'hivernage ou l'alimentation desquelles le site joue un rôle primordial et des plus belles populations de Cistude d'Europe du Département de l'Hérault).

Ces sites sont en relation hydraulique avec la commune de VALERGUES via la Viredonne, le Berbian et le ruisseau des Bénouïdes. Là encore, l'ensemble des dispositions du PLU visant à maîtriser les rejets dans ces cours d'eau concourent à préserver voire à améliorer la qualité des milieux aquatiques et lagunaires de l'Etang de l'Or.

> Zones humides

Aucune zone humide n'est inventoriée à l'inventaire département ou par tout autre document de rang supérieur sur la commune de VALERGUES.

Les zones humides les plus proches sont situées :

- à l'Ouest sur les communes de Castries et de Sussargues, à environ 4,5 km au plus près des limites communales ; il s'agit de zones humides liées aux anciennes carrières, sans relation physique ou fonctionnelle avec le territoire de VALERGUES.
- au Sud sur les rives de l'Etang de l'Or, à 5 km au plus près des limites communales (anciennes carrières de Lansargues, marges Nord-Est de l'Etang de l'Or) voire à 8 km minimum (zones humides de l'Etang de l'Or de la Cadoule au Béranger et Etang de l'Or), mais en relation hydraulique avec le territoire de VALERGUES via la Viredonne, le Berbian et le ruisseau des Bénouïdes. Comme souligné précédemment, les dispositions du PLU visant à maîtriser les rejets dans le Berbian et la Viredonne (rejets de station d'épuration, rejets pluviaux) concourent à préserver voire améliorer la qualité des milieux aquatiques et lagunaires de l'Etang de l'Or.

1.2.2 - Incidences sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Le SRCE Languedoc Roussillon identifie sur le territoire de la commune de VALERGUES au titre de la trame bleue deux corridors écologiques correspondant à la Viredonne et au Berbian. Ces deux corridors écologiques sont protégés par leur classement au PLU :

- en zone naturelle N concernant la Viredonne dans la traversée de la zone urbaine ;
 - en zone agricole A concernant le Berbian et la Viredonne en plaine agricole ;
- mais également par la délimitation, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, d'un espace de continuité écologique de 10 m de large de part et d'autre de l'axe de ces deux cours d'eau, à l'intérieur duquel sont interdites toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture.

Le PLU classe par ailleurs en zone naturelle N et en Espaces Boisés à Conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, les boisements Nord de la commune. Ces boisements jouent à la fois un rôle de réservoir de biodiversité et de continuité écologique entre la Viredonne et la ZNIEFF du Mas des Caves à l'Est ; leur protection représente à ce titre un enjeu majeur dans un environnement fortement impacté par les infrastructures (A9, A709, Ligne LGV).

Enfin, le règlement du PLU impose la création de **passages petite faune** dans les clôtures des zones Up1, A et N ; ces passages visent à permettre la continuité des déplacements des petits mammifères, reptiles voire batraciens au travers de ces vastes secteurs.

1.3 - Incidences du PLU sur les ressources naturelles

Le territoire communal de VALERGUES est impacté par les périmètres de protection de 4 forages ou pompages :

- Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du forage des Bénouïdes (Arrêté de DUP du 16 décembre 1999, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003) ;
- Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du forage Bouisset 2 (Arrêté de DUP du 27 février 1995 modifié par les arrêtés du 11 février 1999 et du 30 octobre 2003) ;
- Périmètre de protection éloignée du forage de Lansargues (Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 26 décembre 1961) ;

- Périmètre de protection éloignée de la station de pompage de la Méjanelle (Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 23 avril 2001).

Le PLU s'attache à assurer la protection de la ressource en eau potable au travers :

- du report au plan de zonage du PLU des périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages des Bénouïdes et de Bouisset 2.
- du classement en secteurs spécifiques indicés, des différents secteurs z1, z2 et z3 du périmètre de protection rapprochée du forage des Bénouïdes : UCz1, Up1 et Ap2 pour le secteur z1, UCz2 pour le secteur z2 et UCz3 pour le secteur z3 ; le règlement de chacun de ces secteurs reprend les dispositions de l'arrêté de DUP du 16 décembre 1999, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003, visant à assurer la protection de l'aquifère.
- du classement en secteur agricole inconstructible Ap2 des parcelles agricoles incluses dans les périmètres de protection rapprochée du forage des Bénouïdes et du forage de Bouisset 2 ; là encore, le règlement de ce secteur Ap2 reprend les dispositions de l'arrêté de DUP du 16 décembre 1999, modifié par l'arrêté du 30 octobre 2003 et de l'arrêté de DUP du 27 février 1995 modifié par les arrêtés du 11 février 1999 et du 30 octobre 2003, visant à assurer la protection de l'aquifère.
- de l'obligation d'aménagement des bassins de rétention en espaces végétalisés, favorisant la décantation et le piégeage des polluants présents dans les eaux de ruissellement.

L'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser sont ou seront par ailleurs desservies par le réseau collectif d'assainissement, la station d'épuration communale offrant une capacité suffisante pour traiter les effluents générés par la population supplémentaire attendue sur la commune à échéance du PLU.

L'urbanisation du secteur AU2 du Mas Mézéran permettra en outre de raccorder au réseau collectif d'assainissement les habitations existantes le long du Chemin des Cazals et qui ne sont pas aujourd'hui desservies par le réseau (habitations en assainissement non collectif).

Enfin, le règlement du PLU impose le recours à des essences végétales locales, adaptées au climat méditerranéen et en conséquence moins gourmandes en eau.

2 – Incidences du PLU sur l'activité et les milieux agricoles

Le PLU se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de 9,4 ha à caractère agricole dont :

- 8,0 ha à vocation d'habitat ;
- 1,4 ha à vocation d'activités ;

auxquels il convient d'ajouter 0,7 ha inscrits en emplacements réservés pour l'extension du parcours sportif.

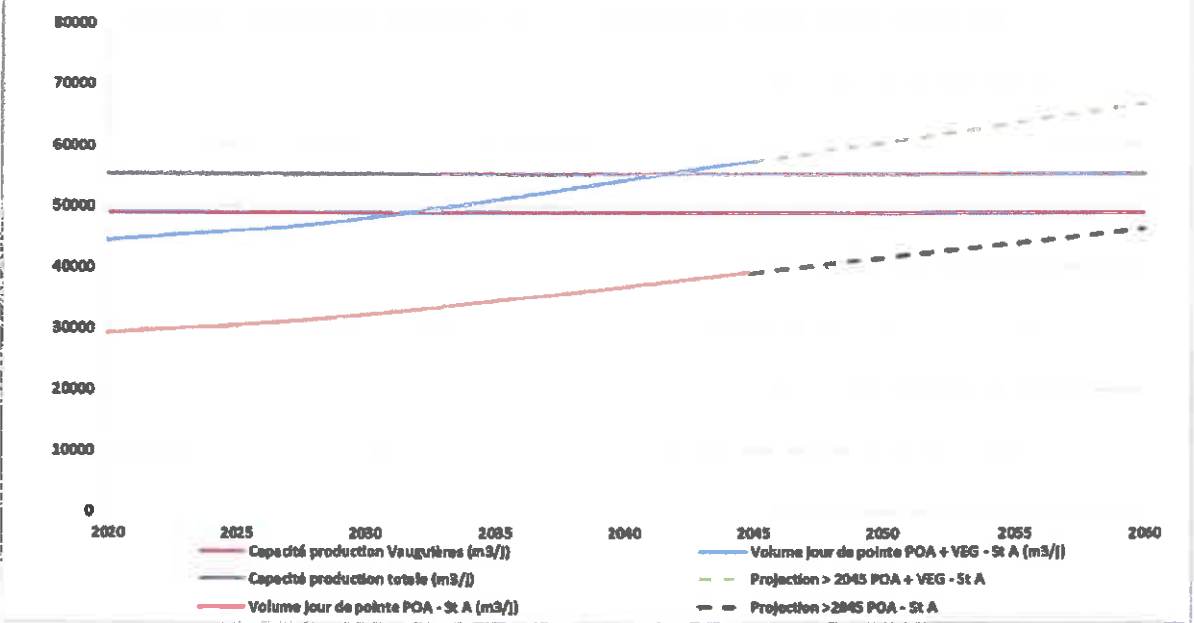
Comme l'ensemble du secteur Sud de la commune, les terres concernées sont classées à bon potentiel agronomique et desservies par le réseau BRL ; il n'y a donc pas d'alternative moins impactante sur l'activité agricole que celle retenue par le PLU.

Par contre, le PLU a en contrepartie reclassé en zone agricole A plus de 19,0 ha antérieurement classés au POS en zone d'extension urbaine NA :

- à l'Est, le secteur INA des Cazals désormais classé en secteur agricole protégé Ap1 et du secteur VNAb intégré à la zone agricole A ;
- à l'Ouest, le secteur IINAd des Lognes reclassé en zone agricole A ;
- au Sud, une partie du secteur IINAb de La Chapelle et une partie du secteur IINAc de Sainte Aubine, reclassées en zone agricole A.

Au total, plus le 328 ha sont classés en zone agricole A / secteur agricole protégé Ap, soit 63% de la superficie totale de la commune.

Confrontation des besoins du jour de pointe estimés sur POA (hors Saint Aunès) + VEG avec les capacités de production de Vauguières et de l'ensemble des ressources de POA



3 - Incidences notables du PLU sur les infrastructures communales

3.1 - Incidences sur l'alimentation en eau potable

La première phase du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable du Pays de l'Or, en cours d'élaboration, a conduit à une première estimation des consommations et des besoins annuels en eau potable sur le territoire à échéances 2030 et 2045 :

	Consommation annuelle (m ³)		Besoin annuel (m ³)	Besoin journalier (m ³)	Besoin annuel (m ³)	Besoin journalier (m ³)
	2030	2045	2030		2045	
POA hors Lattes et Pérols	5 100 000	6 300 00	6 200 000	17 000	7 700 000	21 000
POA, Lattes et Pérols	7 900 000	9 500 000	9 700 000	27 000	11 600 000	32 000

Les besoins annuels à l'horizon 2030 ont été déterminés au regard de l'augmentation prévisible de population définie dans la révision du SCOT du Pays de l'Or en cours (selon le projet de PADD délibérée fin 2016).

La population supplémentaire considérée dans le SDAEP à l'horizon 2030 est ainsi de 10 600 personnes, intégrant la population supplémentaireS qui représentent 680 habitants environ.

	Volume journalier moyen (m ³)	Volume journalier de pointe (m ³)	Volume journalier moyen (m ³)	Volume journalier de pointe (m ³)
	2030		2045	
POA hors Lattes et Pérols	17 000	34 000	21 000	42 000
POA, Lattes et Pérols	27 000	50 000	32 000	60 000

Sur la base de ces hypothèses, la capacité de production actuelle restera suffisante pour couvrir les besoins du Pays de l'Or Agglomération (hors Saint-Aunès), Lattes et Pérols jusqu'en 2040 minimum.

Au vu de ces éléments, Pays de l'Or Agglomération atteste que les besoins en eau potable générés par la population supplémentaire attendue sur VALERGUES pourront être satisfaits par la capacité de production actuelle en eau potable.

3.2 - Incidences sur le traitement des eaux usées

La nouvelle station d'épuration de VALERGUES, mise en service le 15 janvier 2013, est une station de type boues activités aération prolongée d'une capacité de 4 000 EH (capacité hydraulique de 1240 m³/jour et capacité organique de 240 kg de DBO5/jour).

Les bilans d'autosurveillance établis en 2015 et 2016 montrent des rendements épuratoires :

- excellents sur la pollution carbonnée ;
- excellents sur l'azote ;
- très bon voire excellents sur le phosphore.

En 2016, la station a fonctionné en moyenne à 18% de sa capacité en terme de charge hydraulique et à 1280 EH soit à 32% de sa capacité en termes de pollution organique exprimée en DBO5.

Elle est donc largement en capacité de traiter les effluents générés par la population attendue sur la commune à échéance du PLU.

4 – Prise en compte des risques naturels et des nuisances

4.1 – Prise en compte des risques

4.1.1 – Prise en compte du risque inondation

Le risque inondation par débordement est pris en compte au travers :

- du report aux documents graphiques du PLU, du zonage PPRI approuvé le 26 Août 2010, et du renvoi à l'annexe 6.1.3 – PPRI par le règlement des zones et secteurs concernés ;
- du calage des limites des zones AU sur les limites de la zone inondable PPRI et du traitement des espaces inondables périphériques en espaces verts et de détente (voir orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU1 Sainte Agathe) ;
- du report de la zone inondable actualisée résultant de l'étude hydraulique globale du bassin versant de l'Or réalisée dans le cadre du PAPI du Bassin de l'Or 2019-2024 (en zones UI, AU1, AU2, A et secteur Ap1) et de l'emprise du lit majeur de la Viredonne et du Berbian issus de l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Etang de l'Or (en zone A et secteur Ap1).

Le risque inondation par ruissellement est quant à lui pris en compte au travers :

- de la définition d'un pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés ou d'une surface imperméabilisée maximum en zones urbaines et à urbaniser, permettant de limiter les phénomènes de ruissellement par infiltration des eaux de pluie.
- de l'obligation de dispositifs de rétention dimensionnés sur la base de 120 l/m² imperméabilisé en zones urbaines (exception faite de la zone Ue) et en zones à urbaniser.

4.1.2 – Prise en compte du risque feu de forêt

Aucune zone à urbaniser n'est délimitée sur ou à proximité des secteurs d'aléa feu de forêt identifiés en limite Nord-Est du territoire communal (lieu-dit La Garrigue).

Une annexe 6.4 relative aux Obligations Légales de Débroussaillage est par ailleurs intégrée au dossier de PLU, à laquelle renvoie le règlement (article 12) de chaque zone concernée.

4.1.3 – Prise en compte des autres risques naturels

L'existence d'autres types de risques naturels est indiquée au chapeau introductif du règlement de chaque zone ou secteur concerné avec renvoi aux annexes au présent rapport de présentation :

- annexe relative au risque retrait / gonflement des argiles ;
- annexe relative au risque sismique (pour rappel la totalité du territoire communal est classé en zone de sismicité 2 faible par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- annexe relative au risque d'exposition au plomb.

Il s'agit de porter à la connaissance du public l'ensemble des obligations, prescriptions ou recommandations applicables dans les zones d'aléa.

Enfin, aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est localisée dans les zones de maîtrise de l'urbanisation délimitées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz ARTERE DU LANGUEDOC qui traverse le territoire communal à son extrémité Nord, le long de l'A9 (SUP1 de 150 m de large).

4.2 – Prise en compte des nuisances

Plusieurs infrastructures routières et ferroviaires traversent le territoire communal, sources de nuisances sonores et atmosphériques (concernant la circulation automobile) : A9, RN 113, mais également ligne SNCF et LGV.

Les zones à urbaniser AU à vocation d'habitat délimitées par le PLU sont situées hors des secteurs de bruit délimités par :

- l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier ;
- l'arrêté n°2007-01-1064 portant classement sonore des voies ferrées et des lignes de tramway dans le département de l'Hérault.

Par ailleurs, le développement des déplacements doux contribuera à réduire l'usage de la voiture pour les déplacements courte distance et à limiter ainsi des nuisances atmosphériques et sonores.

Enfin, un périmètre inconstructible de 100 m est délimité autour de la station d'épuration communale, en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif ; ce périmètre, à l'intérieur duquel est interdite toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public, est intégralement inclus en zone agricole A du PLU et est en conséquence peu impactant tant pour la population actuelle que pour le développement de la commune.

CHAPITRE V

INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DU PLU

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme dispose que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le PLU.

La commune aura en charge le suivi de son PLU, au travers de la collecte, du traitement, de la cartographie et de l'analyse des différentes données des partenaires « sources ». Ce suivi devra être réalisé annuellement dans la mesure du possible, et à minima tous les 6 ans (concernant par exemple les données issues de la base Corine Land Cover, inventaire biophysique de l'occupation des sols).

Le tableau suivant présente, par grandes thématiques, les indicateurs proposés, la valeur connue à l'approbation du PLU (ou la valeur la plus récente connue), et la source de données.

Thème	Indicateur	Valeur de l'indicateur à l'approbation du PLU ou valeur la plus récente connue	Source
Occupation des sols	Surface des boisements	35,7 ha (2012)	Corine Land Cover
	Surface des cultures permanentes	14,1 (2012)	Corine Land Cover
	Surface des zones agricoles hétérogènes	392,6 ha (2012)	Corine Land Cover
	Surface des espaces urbanisés	80,45 ha (2012)	Corine Land Cover
Démographique et développement urbain	Population	2 043 (2015)	INSEE
	Taux de croissance annuel moyen	+ 0,26% (2010-2015)	INSEE
	Potential en réinvestissement et renouvellement urbain.	Vacants : 19 Requalification îlots : 10 Divisions foncières : 16 Parcelles non bâties / potentiel : 22 parcelles et 30 logements	Commune
	Densité urbaine constatée (nb de logements / superficie urbanisée)	9,6 logements / ha (2014/2012)	Commune
	Nombre de constructions neuves autorisées par an	2007-2016 : 67 logements autorisés 2007-2015 : 58 logements mis en chantier	SITADEL 2
	Consommation foncière	Suivi annuel	Commune
Logement	Parc de logements vacants	19 (2014)	INSEE
	Parc de résidences secondaires	22 (2014)	INSEE
	Parc de résidences principales	774 (2014)	INSEE
	Nombre de logements locatifs sociaux	9 LLS (2018)	Commune / RPLS
Alimentation en eau potable	Nombre d'abonnés		Pays de l'Or Agglomération Rapport annuel sur le prix et la qualité du service
	Volume annuel distribué	81 715 m ³ (2015)	
	Volume distribué moyen annuel	224 m ³ /jour	

	Coefficient de pointe mensuelle	1,37	public d'eau potable
	Coefficient de pointe hebdomadaire	1,43	
	Coefficient de pointe journalière	1,97	
	Rendement du réseau de distribution POA	86%	
	Indice Linéaire de Pertes POA	0,36 m ³ /h/km	
Qualité des eaux	Qualité des eaux souterraines « Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète »	-	Agence de l'Eau RMC
	Qualité des eaux souterraines « Calcaires jurassiques Pli oriental de Montpellier et extension sous couverture »	-	
	Qualité des eaux souterraines « Calcaires, marnes et molasses oligomiocènes du bassin de Castries-Sommières »	-	
	Qualité des eaux de surface « Viredonne »	-	
	Qualité des eaux de surface « Berbian »	-	
Assainissement	Population raccordée à la station d'épuration communale	1 940 (2016)	Pays de l'Or Agglomération Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement
	Charge hydraulique et pourcentage de la capacité hydraulique de la station	18% (2016)	
	Charge organique et pourcentage de la capacité de traitement de la station	1 280 EH et 32% (2016)	
	Rendements épuratoires	DBO5 : 99% (2016) DCO : 97% (2016) NGL : 89% (2016) PT : 90% (2016)	
	Nombre d'installations en assainissement non collectif et population	? (2016) 130 habitants (2016)	Pays de l'Or Agglomération SPANC
	Nombre d'installations contrôlées par le SPANC	-	
	Nombre d'installations contrôlées par le SPANC et non conforme	-	
Limitation des émissions de GES	Part de l'automobile dans les déplacements domicile-travail	87,7% (2014)	INSEE
	Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail	2,8% (2014)	INSEE
	Part des deux-roues dans les déplacements domicile-travail	2,9%	INSEE
	Part de la marche à pied dans les déplacements domicile-travail	2,1%	INSEE

	Linéaire de voies douces	-	Commune
	Nombre de bornes de recharge pour voitures électriques	-	Commune
	Stationnement 2R	Nombre de places vélos	Commune
Gestion des déchets	Production de DIB à l'échelle POA	82 kg/hab/an	Pays de l'Or Agglomération
	Collecte sélective à l'échelle POA	4 052 t (2015)	
	Taux de valorisation énergétique	50,8% (2015)	
	Taux de valorisation matière + organique	36,8% (2015)	



