

ANNEXE 12

SOMMAIRE

1. Avis de synthèse des services de l'état	1
2. Direction départementale des territoires et de la mer	7
3. Agence régionale de santé	13
4. Direction régionale des affaires culturelles	14
5. Département de l'Hérault	15
6. Agglomération des Pays de l'Or	17
7. Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault	18
8. Service départemental d'incendie et de secours	19
9. CDEPNAF	20
10. Institut national de l'origine et de la qualité	21
11. Centre régional de la propriété forestière	22
12. Mairie de Mudaison	23
13. Mairie de Saint Brès	24
14. GRT Gaz	25
15. RTE	29





PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service Territoire et Urbanisme
Unité aménagement et planification

Montpellier, le **15 OCT. 2018**

Le Préfet de l'Hérault
à

Affaire suivie par : Mme Marie-Laure FOURCAUD
Mail : marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr
Tél : 04 34 46 61 28

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville

LRAR n° 1 A1411824992 3



18 OCT 2018

34130 VALERGUES

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

18 OCT. 2018



BUREAU DU COURRIER

AVIS DE SYNTHESE DES SERVICES DE L'ÉTAT

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2018 et notifié à mes services le 19 juillet 2018.

Les observations sur ce projet de PLU vous sont présentées en 3 parties :

- la première partie synthétise les points essentiels qui doivent être impérativement modifiés ;
- la seconde partie liste l'ensemble des autres points que je vous demande de modifier pour que le projet communal soit parfaitement conforme et réglementaire
- la troisième partie reprend une série de conseils visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en œuvre.

Compte tenu de l'ensemble des observations formulées dans le présent avis, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté sous réserve de prise en compte des points des parties 1 et 2.

Cet avis est indépendant de la réponse à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée que vous m'avez envoyé en application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, et qui vous parviendra ultérieurement.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur l'obligation de verser le PLU sur le portail de l'urbanisme, dès son approbation, selon les modalités explicitées en annexe.

Bien entendu, mes services se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile.

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Préfet
le Secrétaire Général

Pascal OTHEGUY

Première partie : points essentiels à modifier dans le PLU

1/ Consommation d'espace

1.1 Zone Up1

Cette zone à vocation d'équipements sportifs comprend deux parcelles aujourd'hui cultivées, cadastrées OA 359 et 1635, d'une superficie de 1,6 hectares environ, et classées antérieurement en zone agricole. Ces parcelles ne font pas partie des installations existantes. Le rapport de présentation du PLU (page 161 et page 212), dans ses justifications du projet communal, ne les comptabilise pas pour l'extension des installations sportives, qui est prévue sur d'autres terrains (emplacement réservé n°24).

Le classement de ces parcelles, qui présentent un caractère agricole, en zone UP1 n'est pas justifié dans le projet de PLU.

En conséquence elles seront classées en zone agricole.

1.2 Zones AU

Dans la zone d'extension urbaine AU3, d'une surface de 1,2 hectares, de même que dans les parcelles hors lotissement de la zone AU2, d'une superficie de 0,7 hectares, une densité brute de 20 logements à l'hectare est prévue.

Le projet de schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays de l'Or, avec lequel le projet de PLU se doit déjà d'être compatible, prévoit pour les extensions urbaines de la commune une densité moyenne brute de 30 logements à l'hectare. Tout projet établi en sous densité devra être compensé dans les autres opérations de la commune par une densité plus importante.

Aussi, pour ne pas grever les opérations futures de la commune et garder un développement équilibré, la densité prévue dans la zone AU3 et les parcelles libres de la zone AU2 sera augmentée à 30 logements à l'hectare.

En conséquence, l'augmentation de la densité de la zone AU3 et partiellement de la zone AU2, va entraîner une production de logements dans ces secteurs trop importante au regard du projet communal.

Il est donc nécessaire de réduire la surface de ces zones en cohérence avec les orientations du SCOT.

2/ Sur les trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

Le projet de PLU prévoit trois STECAL sur son territoire.

2.1 STECAL NI

Ce secteur est destiné à la construction d'une salle de réception de 200 m², qui constitue un établissement recevant du public d'une capacité importante.

Il présente une surface de 8 000 m² qui est disproportionnée par rapport à la taille du bâtiment et du parc de stationnement nécessaire à son fonctionnement. De plus, il est délimité dans une zone éloignée des réseaux, avec un accès étroit.

Un tel projet nécessite une adduction en eau potable conforme à la réglementation, c'est-à-dire un forage bénéficiant d'une autorisation préfectorale, ou une extension du réseau communal, permettant d'assurer

également la défense incendie de l'établissement. Il nécessite également un assainissement autonome de taille suffisante ne présentant pas de risque pour l'environnement, et un accès permettant aux véhicules de secours d'atteindre l'établissement.

En conséquence, de par sa surface, de la nature du projet, des travaux de viabilisation nécessaires et de sa capacité d'accueil importante, ce projet ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, et n'est pas compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Il doit donc être supprimé, et les pièces du PLU qui y font référence doivent être corrigées.

2.2 STECAL Ne

Ce secteur est délimité autour de la station d'épuration existante de la commune.

L'emprise de la station d'épuration est considérée comme urbanisée, elle ne constitue pas un STECAL, au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Elle doit donc être requalifiée en zone U, avec un indice et un règlement spécifique au fonctionnement et aux besoins de cet équipement public.

2.3 STECAL Np

Ce secteur englobe un parcours de santé et son extension.

Le règlement y autorise des aménagements ou constructions à caractère sportif ou de loisir de plein air, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Cette formulation n'est pas assez précise. Elle peut permettre plusieurs constructions successives et ne correspond pas au caractère d'un STECAL.

Le parcours sportif sera maintenu en zone N.

Une zone à urbaniser restreinte sera délimitée en continuité des zones AU voisines, permettant d'implanter les constructions nécessaires à cet équipement.

Le règlement, les plans de zonages, le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront être corrigés en conséquence.

3/ Sur les risques naturels

3.1 risque inondation

La commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi), approuvé par arrêté préfectoral le 26 août 2010, valant servitude d'utilité publique. Le document est correctement annexé au PLU.

Toutefois, la légende du zonage réglementaire du PPRi n'a pas été correctement reportée sur les documents cartographiques du PLU et doit être mentionnée dans son intégralité :

- La zone de précaution Bu ; zone de danger Rn ;
- La zone de précaution Rp ; zone de danger Ru ;
- La zone blanche de précaution résiduelle Z1.
- La zone blanche de précaution élargie Z2, et sa légende, sera également reportée conformément au PPRi.

Dans le cadre de l'étude hydraulique du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du bassin de l'Or, la crue centennale actualisée du Berbian et de la Vireдонne majeure très ponctuellement l'enveloppe identifiée au PPRi.

La carte du PAPI, établie par le Syndicat mixte du bassin de l'Or, est consultable auprès de cette instance. Quelques parcelles sont localement impactées par un aléa modéré du Berbian : la zone agricole Ap1 (à l'Est de la commune) et A (au Sud-Est), ainsi que la zone AU2 (quelques parcelles dans sa partie Ouest), ainsi que des parcelles des zones UI et AUI.

Ces secteurs devront être préservés de toute construction future sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire pour qualifier l'aléa, conformément à l'ambition affichée dans le projet de SCOT du Pays de l'Or.

Enfin, l'atlas des zones inondables apporte une connaissance complémentaire du lit majeur de deux cours d'eau en zone agricole (à l'Ouest et à l'Est de la commune) : Ces enveloppes seront traduites dans le zonage du PLU en y interdisant toute construction nouvelle.

4/ Sur le logement social

Le projet de SCOT arrêté prévoit pour la commune un taux de logement social de 25 % des constructions neuves, soit 48 nouveaux logements à l'échéance 2033.

Le règlement des zones AU prévoit une obligation de création de logements sociaux de 20 % seulement.

En conséquence, ce taux devra être porté au minimum à 25 % de logements sociaux au sein des zones à urbaniser.

Le règlement pourra en outre utiliser les outils incitatifs prévus par le code de l'urbanisme : comme la possibilité de majoration du volume constructible prévu par l'article L151-28-2°.

Deuxième partie : points à améliorer dans le PLU

1/ Gestion du ruissellement

Le PLU intègre globalement bien la problématique de gestion du ruissellement, que ce soit dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle communale (voire supra-communale), ou au niveau des projets d'urbanisation et du règlement.

Il apparaît néanmoins une contradiction concernant la problématique de gestion des eaux pluviales et du phénomène de ruissellement.

En effet, le principe de compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées affiché dans le PLU semble être limité aux zones de précaution Z1 et Z2. Or, le PPRi généralise ce principe à toute opération d'urbanisation nouvelle, quel que soit le secteur concerné (chapitre 4.3. Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements – partie 4. Dispositions générales d'utilisation du sol).

Il conviendra donc d'étendre le principe de compensation à l'imperméabilisation à l'ensemble des secteurs du PLU.

2/ Sur les plans de zonage

Les plans de zonage du PLU ne font pas apparaître l'emprise de la ligne à grande vitesse, ni la déviation de la route nationale (RN) n°113, toutes deux réalisées.

Cette omission est de nature à fausser la perception du projet communal.

La RN 113 est classée à grande circulation, et grevée en dehors des espaces urbanisés d'une interdiction de construire sur une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie, au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, qui devra être matérialisée sur les plans de zonage.

De même, l'A9 est également grevée d'une interdiction de construire sur 100 m à compter de l'axe de la chaussée.

De plus ces deux infrastructures sont classées en catégorie 1 et 2 au titre des nuisances sonores. Une bande de protection acoustique des bâtiments de 300 et 250 m de part et d'autre de leurs bords extérieurs doit également être matérialisée sur les plans de zonage.

3/ Sur le règlement

Des règles illégales sont à supprimer et d'autres sont à corriger ou à rajouter.

Dans les dispositions générales, il convient de rajouter un paragraphe sur l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme : interdiction de construire sur une bande de 75 m ou 100 m de part et d'autre des routes à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune.

À la page 15, un règlement de PLU ne peut réglementer les divisions en dehors du cadre fixé par les articles L442-1 et suivants du code de l'urbanisme. Cette règle est à supprimer.

À la page 47, l'article UC 7 limite l'emprise au sol des constructions à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette emprise paraît faible au regard de l'importance de la surface de la zone UC sur la commune.

Elle n'est pas étayée dans le rapport de présentation par une justification suffisante, au regard d'enjeux paysagers ou patrimoniaux et doit être augmentée de manière à ne pas limiter la densification des parcelles et freiner le renouvellement urbain.

Aux pages 52 et 92, les articles UC11 et AU11 prévoient des places de stationnement différentes pour les constructions isolées et dans les opérations d'ensemble.

En application de l'article R123-9 du code de l'urbanisme (ancienne numérotation), il ne peut y avoir des règles différentes pour une même destination.

Le nombre de places de stationnement doit être le même pour tous les logements, dans et hors opération d'ensemble (sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État).

À la page 109 le règlement de la zone A interdit les serres servant de support à des panneaux photovoltaïques.

Cette règle est formulée de façon trop restrictive et n'est pas justifiée au regard d'enjeux paysagers. Il convient de la reformuler.

4/ Sur les annexes sanitaires

Aux pages 112 et 126 du règlement, les articles 4 des zones A et N mentionnent l'obligation, en secteur d'assainissement non collectif, de réaliser un dispositif conforme au zonage d'assainissement communal.

Ce zonage, ainsi que les études ayant permis de l'établir, devra être joint en annexe au PLU, et être mis à l'enquête publique en même temps que le PLU lui-même.

5/ Sur les servitudes d'utilité publique

Il n'est pas utile de mettre dans la liste des servitudes d'utilité publique les fiches du guide méthodologique de numérisation des servitudes, qui peuvent être source de confusion pour l'utilisateur.

En revanche, l'annexe du PLU sur les servitudes doit être complétée de la manière suivante :

4.1 Servitudes d'utilité publique AS1 (eau potable)

La liste des servitudes AS1 doit être complétée en précisant les périmètres de protection pour chaque captage :

- Forage Benouides, implanté sur la commune de Valergues – DUP du 06/12/1999, modifiée le 30/10/2003 - périmètres de protection rapprochée et éloignée,
- Forages Bouisset 2 Sud et Nord, implantés sur la commune de Valergues – DUP du 27/02/1995, modifiée les 11/02/1999 et 30/10/2003 - périmètres de protection rapprochée et éloignée,
- Station de pompage de Méjanelle, implantée sur la commune de Mauguio - DUP du 23/04/2001 - périmètre de protection éloignée,
- Forage Le Bourgidou, implanté sur la commune de Lansargues DUP du 26/12/1961 - périmètre de protection éloignée.

Les prescriptions relatives à ces actes de DUP, opposables aux tiers, doivent être intégrées dans le zonage et le règlement du document d'urbanisme.

4.2 Servitudes T1

La fiche technique concernant la servitude, transmise dans le cadre du porter à connaissance, sera jointe à la liste des servitudes d'utilité publique.

4.3 Servitude I3

La fiche technique concernant la servitude, transmise dans le cadre du porter à connaissance, sera également jointe à la liste des servitudes d'utilité publique.

4.4 Servitude AC1

voir paragraphe ci-dessous concernant la protection du patrimoine.

5/ Sur la protection du patrimoine

5.1 Au titre de la protection patrimoniale de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Sur le document graphique, le repérage des éléments à protéger par des étoiles n'est pas suffisant.

Un repérage sous forme de polygones dessinés sur le fond de plan cadastral pourrait être utilisé, par exemple pour considérer le « château de Valergues » son ancien parc et voie d'accès comme une seule entité.

Il serait judicieux de le compléter par une liste des éléments remarquables à protéger, à mettre dans les dispositions particulières du règlement plutôt que dans les dispositions générales ou en en tête de chaque zone concernée,

Il serait opportun également d'énoncer des règles pour qualifier les clôtures de cette voie.

5.2 Règlement de la zone UA :

Il convient de modifier le chapitre consacré aux menuiseries, en enlevant la formulation « d'aspect bois » pour les menuiseries et les volets.

Elle pourrait être remplacée par la phrase suivante : « Exceptionnellement, d'autres matériaux, à l'exception du PVC, pourront être autorisés.

Il en est de même à la page 178 du rapport de présentation.

5.3 Dans les servitudes d'utilité publique

Un projet de périmètre délimité des abords autour de l'église Sainte Agathe a été arrêté par délibération du conseil municipal du 10 avril 2009.

Le périmètre délimité devra faire l'objet d'une enquête publique unique avec le PLU, conformément à l'article L 621.31 du code du patrimoine. Le commissaire enquêteur recueillera les observations sur des registres distincts.

Après un bilan de cette enquête effectué avec l'Architecte des Bâtiments de France, la modification du périmètre pourra alors être approuvée par arrêté du préfet de région, et ensuite annexée au PLU au titre des servitudes d'utilité publique, par arrêté municipal de mise à jour.

Toutefois, pour plus de lisibilité, il convient de rajouter déjà ce périmètre sur le plan des servitudes d'utilité publiques (en plus du cercle de 500 m), accompagné de sa notice explicative.

Par ailleurs, le rapport de présentation pages 50 et 51 et le dernier paragraphe de la page 23 du règlement devront être modifiés : l'église Sainte Agathe fait l'objet d'une protection au titre des articles L621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine. Cette protection prend la forme d'un périmètre délimité des abords depuis la loi du 7 juillet 2016 et non plus d'un périmètre de protection modifié.

Enfin, il convient d'actualiser l'adresse de l'unité territoriale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) :
Direction régionale des affaires culturelles d'Occitanie
5 rue Salle l'Évêque - CS 49020
34967 Montpellier cedex 2.

Troisième partie : Conseils visant à améliorer la qualité du document

1/ Dans le rapport de présentation

Il convient de rajouter ou de corriger les éléments suivants :

- À la page 77, le paragraphe 7.2 sur le stationnement doit être complété par l'inventaire des stationnements dédiés aux deux roues (ou indiquer s'il n'y en a pas).

- À la page 78, il convient de rajouter un paragraphe sur l'accessibilité des transports aux personnes à mobilité réduite.

Conformément à l'ordonnance du 26/09/2014, Pays de l'Or Agglomération a élaboré un schéma directeur d'accessibilité approuvé par arrêté préfectoral du 15 mai 2017. Les arrêts de bus situés sur la commune doivent donc être rendus accessibles.

- À la page 89, préciser que le schéma de cohérence territoriale du pays de l'Or a été arrêté le 11 juillet 2018.

- À la page 133, Il serait opportun de rappeler au chapitre 4.1.1- « Risque inondation par crue et débordement » article « les zones de dangers constituées » que les zones rouges en secteur naturel Rn ou urbain Ru ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisir, de les étendre ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

- À la page 138, Toutes les communes de l'Hérault étant touchées par le risque de tempête, il faut également consacrer un paragraphe du chapitre sur les risques naturels à ce risque.

- À la page 139, il est souhaitable de mentionner au paragraphe 4.3.1, les plans de prévention du bruit sur l'environnement qui ont été rédigés par les gestionnaires des infrastructures traversant la commune (État et SNCF), dans la cadre de la directive européenne.

- À la page 153, il y a une erreur dans le tableau qui comptabilise le nombre de logements à produire. Le total est de 240 et non 260.

- À la page 159, dans le paragraphe « protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti du village », la protection du petit patrimoine s'effectue sur la base de l'article L 151-19 et non L151-11 du code de l'urbanisme.

- Dans le chapitre III rubrique 7 sur la compatibilité du PLU avec les documents de norme supérieure, il faut également rajouter la compatibilité du document avec le SCOT du pays de l'Or, même si ce dernier n'est pas encore approuvé.

2/ Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il serait intéressant de travailler la greffe entre les zones AU 1 et AU3 et le parcours sportif, dans une démarche plus qualitative.

3/ Dans le règlement

- À la page 9, dans les dispositions générales « portée du règlement à l'égard des autres législations », plusieurs périmètres sont mentionnés, notamment le périmètre délimitant le champ d'application du droit de préemption urbain.
Pour éviter toute confusion il convient de ne mentionner que les documents qui s'appliquent à la commune, et le cas échéant, de joindre en annexe au PLU les plans correspondant au document.

- Aux pages 29 et 47, l'article 5 des zones UA et UC réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et prévoit une règle permettant de construire en limite séparative lorsque deux propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément une construction.
Cette règle est à proscrire car très difficilement applicable.

- Aux pages 34 et 49, il est fait référence à un nuancier communal pour les couleurs des portails ou des façades. Il serait judicieux de rajouter ce nuancier en annexe au règlement.

- Aux pages 35 et 51, le terme stationnement « PMR » doit être précisé : mettre le terme entier (personne à mobilité réduite) plutôt que l'abréviation.

- Dans les différentes zones urbaines et à urbaniser, la règle concernant le nombre de stationnement pour les équipements publics doit être précisée. Elle ne précise pas quelle est la personne devant déterminer le nombre de places nécessaires.

- À la page 113 à l'article 5, il conviendrait de rajouter une règle de recul minimal des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A9 requise par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (100 m).

- À la page 125, il manque la fin de la phrase concernant les accès, après le mot « notamment ».

- À la page 127, cas particuliers de l'article 5. Ce n'est pas la DDTM qui est gestionnaire de la RN 113, mais la direction interdépartementale des routes (DIR) Méditerranée.

ANNEXE

Portail de l'urbanisme

Depuis le 1^{er} janvier 2016, en application de des articles L 133-1 à 5 du code de l'urbanisme, les communes ou groupements compétents doivent transmettre à l'État sous format électronique, au fur et à mesure des élaborations ou des modifications de leurs dispositions, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales) incluant les délibérations les ayant approuvés. En outre, à partir de cette date, les communes et EPCI compétents doivent mettre les documents d'urbanisme à disposition de tous, par voie électronique, dès leur entrée en vigueur.

Il convient d'ores et déjà pour les communes ou groupements compétents d'utiliser le géoportail de l'urbanisme (GPU).

À compter de 2020, la publication sur le GPU constituera l'une des conditions d'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

Le document d'urbanisme devra toutefois demeurer consultable en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et dans les mairies des communes membres concernées. La numérisation des documents d'urbanisme et des SUP s'effectue conformément aux standards validés par le conseil national de l'information géographique (CNIG).

La description de ces standards ainsi que les informations complémentaires sont disponibles sur le site internet du CNIG (http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732), sur le portail [GéoInformations](#), sur le site du ministère de la cohésion des territoires (<http://www.logement.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme>).

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

18 OCT. 2018

BUREAU DU COURRIER



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

15 NOV. 2018

BUREAU DU COURRIER

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service territoire et urbanisme
Unité : aménagement et planification

Affaire suivie par : Mme Marie-Laure FOURCAUD
Mail : marie-laure.fourcaud@herault.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 61 28

Montpellier, le 13 Novembre 2018

Objet : Commune de Valergues - Dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur du 1^{er} janvier 2013 au 27 mars 2014).

Pièce jointe : carte des secteurs soumis à dérogation dans le projet de PLU.

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 23 mai 2008, le conseil municipal de la commune de Valergues a prescrit la révision générale de son Plan d'occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Valergues n'étant pas encore couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) applicable, elle est donc soumise à la règle dite d'urbanisation limitée de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014. Cet article précise que pour « les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle ».

Cependant, il peut être dérogé à cette disposition « avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture ». C'est pourquoi, par courrier en date du 18 juillet 2018 reçu en Préfecture le 19 juillet 2018, vous m'avez sollicité pour obtenir une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur prévu par le projet de plan local d'urbanisme arrêté en date du 9 juillet 2018.

Ainsi, les secteurs concernés par cette demande de dérogation et désignés sur le plan de la commune joint en annexe sont les suivants :

- **Secteur N° 1 : zone AU1**

D'une superficie de 4,8 ha, il recouvre le périmètre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), la ZAC Sainte Agathe, créée sur 2 zones par délibération du conseil municipal du 06 février 2012. Il est considéré comme extension urbaine au titre de la demande de dérogation, car les travaux ne sont pas encore réalisés.

Monsieur Jean-Louis BOUSCARAIN
Maire
Hôtel de ville
place de l'Horloge
34130 VALERGUES

- **Secteur N° 2 : Zone AU2**

D'une superficie de 3,2 hectares, il recouvre le périmètre d'un lotissement autorisé en 2016, le Mas Mézèran, pour une surface de 2,5 ha, et 0,7 ha de parcelles libres. Il est également considéré comme extension urbaine au titre de la demande de dérogation, car les permis de construire n'ont pas encore été délivrés.

- **Secteur N° 3 : Zone AU3**

D'une superficie de 1,2 ha, il constitue une zone d'extension également dédiée à l'habitat au sud du village.

- **Secteur N° 4 : ZONE AUi**

D'une superficie de 1,4 ha, il est destiné à l'installation d'activités économiques.

- **Secteur N° 5 : Zone UP1b (parcelles cadastrées OA 359 et 1635)**

D'une superficie de 1,6 ha, il est intégré dans le périmètre des installations sportives existantes de la commune, mais la plus grande partie n'est pas aménagée.

- **Secteur N° 6 : Zone UP1a (emplacement réservé n°24)**

D'une superficie de 1,1 ha, il est prévu pour l'extension des installations sportives de la commune.

- **Secteur N° 7 : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Np (emplacement réservé n°25)**

D'une superficie de 1,2 ha, il est destiné à l'extension du parcours de santé communal.

- **Secteur n°8 : STECAL NI**

D'une superficie de 0,8 ha, il est délimité pour la création d'une salle de réception privée de 200 m².

Conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, j'ai sollicité les avis, d'une part de la chambre d'agriculture, qui n'a pas émis d'avis, et d'autre part de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), qui s'est réunie en date du 11 octobre 2018. Cet avis m'a permis de parvenir aux conclusions suivantes :

- **Les secteurs N°1, 2 (partie lotissement), 4 et 6**

De par les autorisations déjà obtenues ou leur situation géographique, Ils ne présentent pas d'incidence majeure pour les communes voisines, l'environnement ou l'activité agricole.

- **Le secteur 7**

Il ne présente pas d'incidence majeure pour les communes voisines, l'environnement ou l'activité agricole. Toutefois il ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et devra être classé en zone naturelle.

Si un bâtiment doit être prévu, il sera intégré dans la zone à urbaniser voisine.

- **Les secteurs 2 (parcelles en dehors du lotissement autorisé) et 3**

Ils ne présentent pas d'incidence majeure pour les communes voisines, l'environnement ou l'activité agricole, sous réserve toutefois d'un ajustement de la surface, en cohérence avec le SCOT et le nombre de logements prévus.

Le projet communal devra calculer quelle surface doit être réduite pour garder le même nombre de logements dans ces 2 secteurs, mais avec une densité de 30 logements à l'hectare.

À noter également pour le secteur 2, le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du bassin de l'Or identifie une zone inondable d'aléa modéré, au-delà de la limite du plan de prévention des risques d'inondation de la commune, sur une parcelle du lotissement. Une étude hydraulique complémentaire montrant l'absence de risque doit être réalisée avant la construction de cette zone.

• **Le secteur 5**

Il présente pour l'environnement et les activités agricoles des inconvénients supérieurs à l'intérêt du développement communal.

En effet, dans le PLU, ce secteur est composé de deux parcelles (cadastrées OA 359 et 1635), d'une superficie de 1,6 hectares environ.

Elles sont présentées comme faisant partie des installations existantes, mais hormis un terrain de basket installé récemment, elles sont encore libres d'aménagements.

Les parties libres doivent donc être comptabilisées dans les extensions d'urbanisation.

Cependant, le rapport de présentation du PLU, dans ses justifications du projet communal, ne les comptabilise pas pour l'extension des installations sportives, qui est prévue sur d'autres terrains.

En conséquence, le classement de ces deux parcelles en zone Up n'est pas justifié au regard du projet communal.

• **Le secteur 8**

Il présente pour l'environnement et les activités agricoles des inconvénients supérieurs à l'intérêt du développement communal.

De par sa surface excessive, de la nature sensible du projet (un établissement recevant du public), des travaux de viabilisation privés nécessaires et de sa capacité d'accueil importante, ce projet ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, il n'est pas compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone et présente des risques importants pour l'environnement, notamment des risques d'incendie et de pollution de la nappe phréatique.

En conclusion, à la lumière des observations explicitées précédemment, et suite à l'avis de la CDNPS, j'ai décidé au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme :

– d'accorder la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1, 4, 6 et 7.

– d'accorder la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2 et 3, sous réserve de réduire la zone AU3 et les parcelles hors lotissement de la zone AU2 à la surface strictement nécessaire aux nombre de logements projetés dans le PLU, sur une base de 30 logements à l'hectare minimum.

– de refuser la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 5, exception faite du terrain de basket existant.

– de refuser la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 8.

Je vous demande donc de procéder à une modification du projet de PLU, après l'enquête publique, prenant en compte ces éléments.

Mes services se tiennent bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

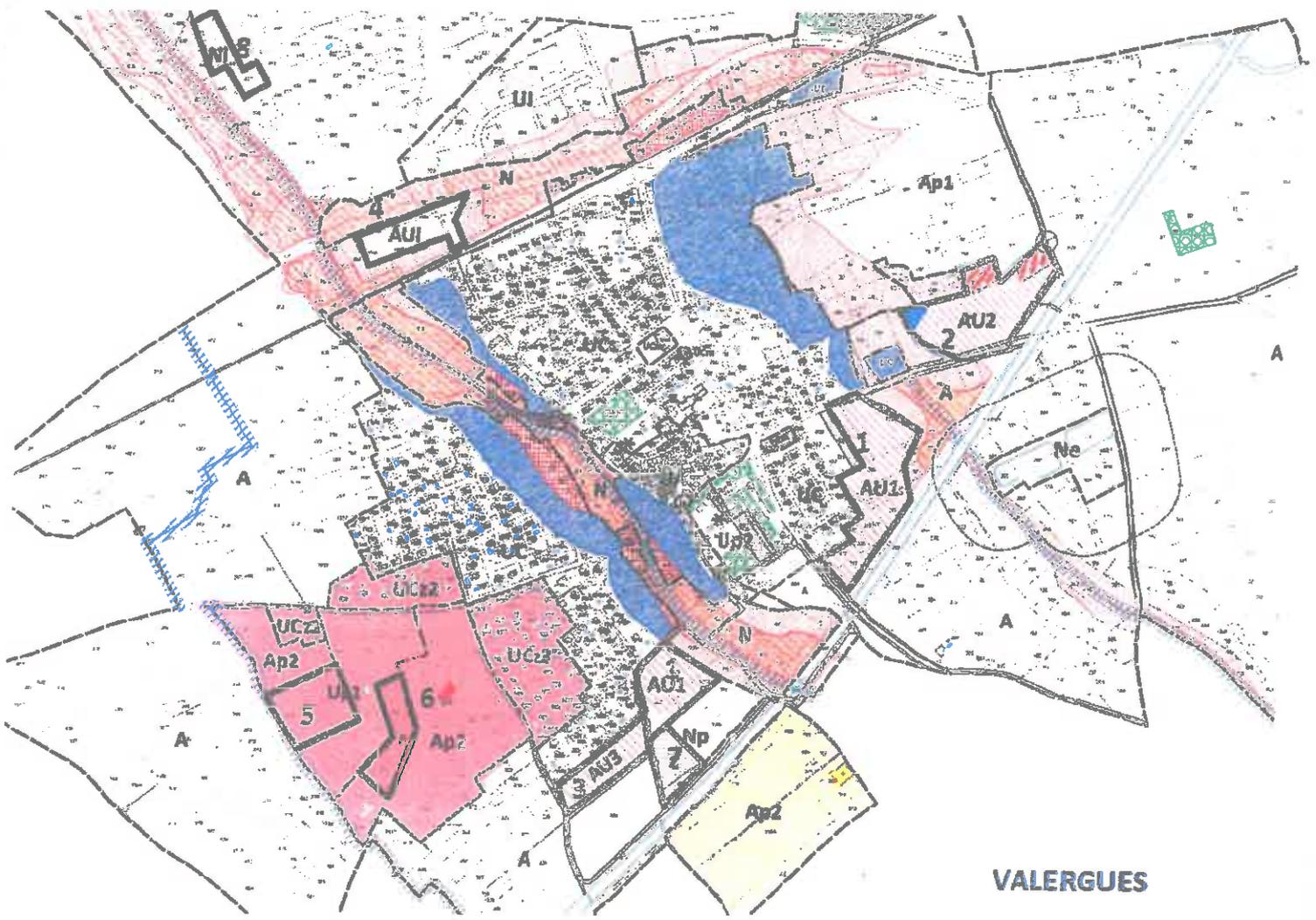
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général


Pascal OTHEGUY

La présente décision susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa notification.









PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service territoire et urbanisme
Unité : aménagement et planification

Affaire suivie par : Mme Marie-Laure FOURCAUD
Mail : marie-laure.fourcaud@departement.herault.fr
Tél. : 04 34 46 61 28

Le Directeur
à

Mesdames et Messieurs les membres de la
Commission départementale de la nature, des
paysages et des sites

Objet : Commune de Valergues – Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Rapport pour la CDNPS au titre de la demande de dérogation Préfet (article L122-2 du Code de l'Urbanisme, version avant loi ALUR du 27 mars 2014).

Pièce(s) jointe(s) : plan des extensions urbaines du PLU

I – Contexte :

Par délibération en date du 23 mai 2008, le conseil municipal de la commune de Valergues a prescrit la révision générale de son plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Valergues n'est pas encore couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) applicable. En effet elle a intégré la communauté d'agglomération du pays de l'Or en janvier 2012, soit après l'approbation du SCOT du pays de l'Or.

Le PLU doit toutefois être compatible avec le futur SCOT, en cours de révision.

Elle est donc aujourd'hui en « zone blanche » du SCOT, et soumise à la règle dite d'urbanisation limitée de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cet article précise que pour « les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle ».

Cependant, il peut être dérogé à cette disposition « avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture ».

C'est pourquoi, par courrier en date du 18 juillet 2018, reçu en Préfecture le 19 juillet 2018, la commune de Valergues a sollicité une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur prévu par le projet de plan local d'urbanisme arrêté en date du 9 juillet 2018.

2 - Présentation de la commune :

La commune de Valergues, est membre de la Communauté d'agglomération du pays de l'Or depuis le 1^{er} janvier 2012 et entre dans l'aire d'influence du bassin de vie de Lunel mais aussi de Montpellier.

Elle se situe, à 7 km à l'ouest de Lunel et à une vingtaine de km de Montpellier, facilement accessible grâce à la proximité de la RN 113, et de l'autoroute A709. Le territoire communal accueille également la gare Valergues-Lansargues, laquelle permet également de rallier Montpellier et Lunel.

D'une superficie de 520 hectares, le territoire communal s'étend au nord de la plaine agricole au nord de l'étang de l'Or, avec une pente douce du nord au sud pour un dénivelé de 32 m.

Cette petite commune, située à l'extrême nord du territoire du pays de l'Or, est structurée autour de son noyau villageois ancien regroupé autour de l'église Sainte Agathe, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Des quartiers résidentiels se sont développés en continuité du bâti existant.

Le village présente aujourd'hui la particularité d'être fortement contraint et encadré par la présence au sud du canal d'irrigation du bas Rhône Philippe Lamour et au nord par la coupure créée par la route nationale 113, la ligne de chemin de fer Nîmes Montpellier, la ligne à grande vitesse, et l'autoroute tout au nord du territoire.

Il faut rajouter à cela la présence des zones inondables des deux ruisseaux, qui coupent également en deux le village dans le sens nord sud.

Les enjeux environnementaux qui concernent le territoire de la commune de Valergues sont modérés.

En effet, la commune ne comprend pas de site natura 2000, ni de ZNIEFF sur son territoire.

Il faut noter toutefois les trames vertes et bleues constituées par les deux ruisseaux traversant la commune, le Berbian et la Viredonne, et également la présence au nord du territoire d'espaces boisés assez importants.

Sur le plan économique, la commune est essentiellement agricole, bien qu'une zone d'activité soit présente au nord du village.

La majorité des exploitations du Pays de l'Or se situe sur les communes de Mauguio, Saint-Aunès Candillargues, Mudaison, Valergues et Lansargues.

La surface agricole est encore bien présente dans le paysage et dans l'activité économique. L'agriculture occupe toujours les deux tiers de la superficie de l'agglomération et la SAU moyenne est largement supérieure à la moyenne départementale.

Ainsi, contrairement à l'ensemble des communes de l'Hérault, la surface agricole utile (SAU) moyenne se maintient voire semble connaître une augmentation. En effet en 20 ans (période 1988-2010), la SAU a augmenté de 16 %, ce qui montre un dynamisme agricole important sur ce territoire.

Ce maintien de l'activité agricole s'explique notamment en raison de deux facteurs essentiels :

- Un fort potentiel agricole en raison de la qualité des sols.

Ces derniers, majoritairement limoneux ou limoneux-argileux, calcaires, se sont développés sur des limons marneux de la plaine de Mauguio-Lunel, sur des marnes villafranchiennes ou parfois sur des passages de cailloutis calcaires. Ces sols se prêtent à des cultures autres que la vigne, il s'agit essentiellement des cultures maraîchères et des pommiers.

- Un territoire pourvu en réseau d'irrigation, ce qui est loin d'être une généralité à l'échelon du département de l'Hérault.

Ce dernier élément génère de fortes potentialités de diversification et contribue à faire de l'agriculture du Pays de l'Or une agriculture atypique.

3 – Secteurs ouverts à l'urbanisation :

La commune qui compte aujourd'hui 2043 habitants, a connu depuis 10 ans une croissance moyenne annuelle très faible, de 0,1 %, après une croissance exponentielle entre 1975 et 1999, avec plus de 6 % par an.

Valergues est une commune attractive, de par son niveau d'équipements relativement bon, et par l'offre diversifiée de commerces et de services qu'elle propose.

Cette croissance faible de la population s'explique par une pénurie de terrains constructibles dans l'ancien document d'urbanisme.

Aujourd'hui, le projet de PLU prévoit un objectif de croissance démographique de 357 habitants supplémentaires, soit un total de 2400 habitants à l'horizon 2030.

Ce projet est compatible avec le futur schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui prévoit pour Valergues une population maximale de 2435 habitants à l'échéance 2033.

Ce choix démographique représente un taux de croissance annuel de 1,1 %, nécessitant la production de 240 logements supplémentaires, selon les estimations de la commune.

La consommation totale d'espaces dans le nouveau projet de PLU s'élève à 9,2 hectares en extension urbaine, plus deux secteurs classés en zone U et deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

Ces secteurs en extension doivent donc faire l'objet d'une dérogation. Ils sont au nombre de 8 et sont répartis de la manière suivante :

Secteur N° 1 : zone AU1

D'une superficie de 4,8 ha, il recouvre le périmètre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), la ZAC Sainte Agathe, créée sur 2 zones par délibération du conseil municipal du 06 février 2012. Il est considéré comme extension urbaine au titre de la demande de dérogation, car les travaux ne sont pas encore réalisés.

Secteur N° 2 : Zone AU2

D'une superficie de 3,2 hectares, il recouvre 0,7 ha de parcelles libres, et le périmètre d'un lotissement autorisé en 2016, le Mas Mézèran, pour une surface de 2,5 ha. Il est également considéré comme extension urbaine au titre de la demande de dérogation, car les permis de construire n'ont pas encore été délivrés.

Secteur N° 3 : Zone AU3

D'une superficie de 1,2 ha, il constitue une zone d'extension également dédiée à l'habitat au sud du village.

Secteur N° 4 : ZONE AUi

D'une superficie de 1,4 ha, il est destiné à l'installation d'activités économiques.

Secteur N° 5 : Zone UP1b (parcelles cadastrées OA 359 et 1635)

D'une superficie de 1,6 ha, il est intégré dans le périmètre des installations sportives de la commune.

Secteur N° 6 : Zone UP1a (emplacement réservé n°24)

D'une superficie de 1,1 ha, il est prévu pour l'extension des installations sportives de la commune.

Secteur N° 7 : STECAL Np (emplacement réservé n°25)

D'une superficie de 1,2 ha, il est destiné à l'extension du parcours de santé communal.

Secteur n°8 : STECAL Ni

D'une superficie de 0,8 ha, il est délimité pour la création d'une salle de réception.

4 – Analyse des inconvénients :

L'article L 122.2 du code de l'urbanisme stipule que « la dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune l'urbanisation de son territoire ».

a) pour les communes voisines :

En termes de situation géographique, le projet de PLU ne présente pas d'inconvénient majeur pour les communes voisines, les secteurs d'extension prévus n'étant pas situés en limite communale.

b) pour l'environnement :

Le secteur n°8 est destiné à la construction d'une salle de réception de 200 m², qui constitue un établissement recevant du public d'une capacité importante.

Il présente une surface de 8 000 m² qui est disproportionnée par rapport à la taille du bâtiment et du parc de stationnement nécessaire à son fonctionnement. De plus, il est délimité dans une zone éloignée des réseaux, avec un accès étroit.

Un tel projet nécessite une adduction en eau potable conforme à la réglementation, c'est-à-dire un forage bénéficiant d'une autorisation préfectorale, ou une extension du réseau communal (mais que la commune n'envisage pas de réaliser), permettant d'assurer également la défense incendie de l'établissement. Il nécessite également un assainissement autonome de taille suffisante ne présentant pas de risque pour l'environnement, et un accès permettant aux véhicules de secours d'atteindre l'établissement.

En conséquence, de par sa surface, de la nature du projet, des travaux de viabilisation privés nécessaires et de sa capacité d'accueil importante, ce projet ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, il n'est pas compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone et présente un risque important pour l'environnement, notamment un risque d'incendie et de pollution de la nappe phréatique.

c) pour les activités agricoles :

Les secteurs d'extension sont majoritairement localisés sur la plaine, dans les terres agricoles les plus riches d'un point de vue agronomique et présentent un intérêt agricole équivalent.

Aussi l'analyse portera sur la nécessité de ces extensions pour le développement communal.

- Le secteur 3 est identifié dans le SCOT comme zone d'extension préférentielle.

Toutefois la densité prévue est insuffisante au regard des préconisations du SCOT (20 logements à l'hectare au lieu de 30).

L'augmentation de la densité, pour être compatible avec le SCOT nécessite de réduire la superficie de la zone afin de respecter le nombre de logements prévus dans le PLU.

Une densité compatible au SCOT entraînera la nécessité de réduire la zone pour garder le même nombre de logements.

- Les secteurs 1 et 2 ont déjà obtenu des autorisations (lotissement et ZAC créée) et n'apparaissent dans les extensions urbaines qu'en raison du retard pris dans les travaux de viabilisations.

Le SCOT qui définit son point de départ au 1^{er} janvier 2019 ne les considère pas comme des extensions urbaines.

À noter cependant : Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du bassin de l'Or identifie une zone inondable d'aléa modéré, au-delà de la limite du plan de prévention des risques d'inondation de la commune, sur une parcelle du lotissement. Une étude hydraulique complémentaire doit être réalisée.

Quelques parcelles (hors lotissement) du secteur 2 sont également en sous densité comme le secteur 3, et devront être réduites le cas échéant.

- **Le secteur 4**, bien qu'agricole aujourd'hui est enclavé entre les deux voies ferrées traversant la commune. Il constitue une extension de la zone d'activité économique voisine et ne présente pas d'enjeu majeur pour l'agriculture de la commune.

- **Le secteur 5**, à vocation d'équipements sportifs, comprend deux parcelles aujourd'hui cultivées, cadastrées OA 359 et 1635, d'une superficie de 1,6 hectares environ, et classées antérieurement en zone naturelle.

Ces parcelles ne font pas partie des installations existantes.

Le rapport de présentation du PLU, dans ses justifications du projet communal, ne les comptabilise pas pour l'extension des installations sportives, qui est prévue sur d'autres terrains.

En conséquence, le classement de ces deux parcelles n'est pas justifié au regard du projet communal.

- **Les secteurs 6 et 7** correspondent à la nécessité pour la commune d'améliorer ses installations sportives et de loisirs, notamment par la construction de locaux nécessaires au public, comme des vestiaires ou des sanitaires, en lien avec l'accueil de population qu'elle envisage.

Toutefois le secteur 7 est présenté comme un STECAL, sans en avoir les caractéristiques.

En conséquence, le parcours de santé sera classé en zone naturelle stricte et l'emprise du bâtiment projeté sera classé en zone AU, en continuité avec celles déjà inscrites au PLU.

Le bâtiment envisagé peut être intégré dans une zone AU en continuité des zones à urbaniser voisines.

5 - Propositions de la DDTM :

En conclusion, les secteurs N°1, 2 (partie lotissement), 4, 6 et 7, de par les autorisations déjà obtenues et leur situation géographique, ne représentent pas d'incidence majeure pour les communes voisines, l'environnement ou l'activité agricole.

Les secteurs, 2 (hors lotissement) et 3 ne représentent pas d'incidence majeure pour les communes voisines, l'environnement ou l'activité agricole, sous réserve d'un ajustement de la surface, en cohérence avec le SCOT et le nombre de logements prévus.

Les secteurs, 5 et 8 présentent pour l'environnement et les activités agricoles des inconvénients supérieurs à l'intérêt du développement communal.

En conséquence, l'ensemble des observations explicitées précédemment m'amène à proposer :

- **un avis favorable** à l'ouverture des secteurs N° 1, 2 (lotissement), 4, 6 et 7, sous réserve d'une part, que le secteur 7 soit requalifié en zone N pour le parcours de santé et en zone AU pour une partie destinée à l'implantation d'un bâtiment, et d'autre part, sur le secteur 2, qu'une étude hydraulique démontre l'absence de risque d'inondation.

- **un avis favorable** à l'ouverture des secteurs N° 2 (hors lotissement) et 3, sous réserve d'un ajustement des surfaces au projet démographique communal, et au SCOT.

- **un avis défavorable** à l'ouverture des secteurs N° 5 et 8.

Le Directeur,

P/L Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
par délégation,
le Directeur-adjoint

Xavier EUDES

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Mairie de Valergues
ARRIVEE LE :

11 OCT. 2018

BUREAU DU COURRIER

Délégation départementale de l'Hérault

Service émetteur : Santé-environnement
Affaire suivie par : Gérard RIBA
Courriel : Ars-OC-dd34-sante-environnement@ars.sante.fr
Téléphone : 04 67 07 21 86
Réf. Interne : GR-18-131-gr-POA-Mairie-Valergues- PLU arrêté.docx
Date : 02/10/2018

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place de l'Horloge
34130 Valergues

Objet : PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Par courrier du 18 juillet 2018, vous m'avez transmis pour avis le projet du PLU arrêté de votre commune.

Veillez trouver en retour mes observations à prendre en considération avant l'arrêt de votre PLU.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la commune, qui fait partie de la Communauté de communes du Pays de l'Or, est alimentée de la manière suivante :

- par la nappe du Villafranchien à partir de 2 captages situés sur Valergues :
 - Captage de Bouisset 2 (2 forages), utilisé en priorité
 - Captage des Bénouïdes (1 forage) venant en complément
- par l'eau provenant de la station de Vaugières sur Mauguio (canal Philippe Lamour), apport variant entre 0,4 et 15% environ

Sur la base du SDAEP, la CC du Pays de l'Or Agglomération atteste par courrier de novembre 2017 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.

Sur le principe, la commune doit assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.

J'ai bien noté que l'axe 4 du PADD prend en compte en page 11 la problématique de l'eau potable, notamment en intégrant les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (forage des Bénouïdes au Sud-Ouest du village et forages de Bouisset 2 au Sud) et les dispositions réglementaires définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et en réduisant les consommations d'eau par l'amélioration du réseau de distribution et l'utilisation d'essences végétales adaptées au climat local et économes en eau.

En ce qui concerne les Servitudes d'utilité publique AS1, la liste des servitudes AS1 doit être complétée en précisant les périmètres de protection pour chaque captage de la manière suivante :

-Forage Benouides, implanté sur la commune de Valergues – DUP du 06/12/1999, modifiée le 30/10/2003 - *périmètres de protection rapprochée et éloignée,*

-Forages Bouisset 2 Sud et Nord, implantés sur la commune de Valergues – DUP du 27/02/1995, modifiée les 11/02/1999 et 30/10/2003 - *périmètres de protection rapprochée et éloignée,*

-Station de pompage de Méjanelle, implantée sur la commune de Mauguio - DUP du 23/04/2001 - *périmètre de protection éloignée,*

-Forage Le Bourgidou, implanté sur la commune de Lansargues DUP du 26/12/1961 - *périmètre de protection éloignée.*

Il convient d'annexer les actes de DUP au document d'urbanisme. Les prescriptions relatives à ces actes de DUP, opposables aux tiers, doivent être intégrées dans le zonage et le règlement du document d'urbanisme.

En ce qui concerne le Règlement, la rédaction de l'article 4 des zones A et N a bien été corrigée suite à mon avis du 25 avril 2018.

Je vous demande de bien vouloir prendre en compte ces remarques dans le projet de PLU avant son approbation.

En ce qui concerne les autres thèmes **Air/Bruit/Santé**, un avis complémentaire vous sera transmis dès que possible.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Copie DDTM STU et DREAL

**Pour la Directrice Générale
La Déléguée départementale**

Pour la Directrice Générale de l'Agence Régionale
de l'Environnement Occitanie, Délégation,
des Pyrénées Départementales et de l'Industrie
de l'Énergie et de l'Équipement
de l'Énergie et de l'Équipement

Patricia CASTAN-MAS



PRÉFET DE L'HERAULT

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Montpellier, le 30/07/18

Unité départementale de l'Architecture et du
Patrimoine de l'Hérault

Affaire suivie par : Aurélie Hamequaux
Téléphone : 04 67 02 35 41

Monsieur le Maire de Valergues
Place de l'Horloge
34130 VALERGUES

Nos Réf : **A 1800 1082 D**

Objet : Commune de VALERGUES – PLU arrêté – Avis de l'UDAP

L'UDAP de l'Hérault a bien reçu le projet de PLU arrêté par la commune et formule les remarques suivantes.

Protection en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le repérage sur le document graphique sous la forme d'étoiles n'est pas suffisant d'autant qu'il ne semble pas être complété d'une liste des éléments remarquables à protéger en annexe. Il en résulte une imprécision de ce qui est réellement protégé. Le repérage sous forme de polygones dessinés sur le fond de plan cadastral permettrait par exemple de considérer la maison dite « château de Valergues », son ancien parc et son ancienne voie d'accès, comme une seule entité. Ce repérage permettrait dans un second temps de formuler quelques prescriptions spécifiques. Il serait opportun par exemple d'énoncer quelques règles afin de qualifier les clôtures le long de l'ancienne voie d'accès.

Modification du Périmètre de protection de l'église, protégée au titre des monuments historiques

Un projet de Périmètre de Protection Modifié a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 10/04/2009. Il convient de reporter sur le plan des servitudes d'utilité publique le nouveau périmètre proposé, de signaler cette modification de servitude dans le rapport de présentation et de joindre en annexe sa notice justificative.

Par ailleurs, le règlement de la zone UA, page 23 fait une confusion en signalant à la fois un périmètre de protection modifié et un périmètre délimité des abords. Or l'un et l'autre concordent avec la même entité. Le chargé d'étude n'a pas eu connaissance des changements de vocabulaire suite à la loi CAP promulguée en juillet 2016.

Règlement zone UA

L'ensemble des remarques de l'UDAP a bien été pris en compte. Seul le chapitre consacré aux menuiseries devra être modifié afin d'ôter la formulation « d'aspect bois » pour les matériaux des menuiseries et des volets. Il pourrait être proposé la règle suivante : « Ponctuellement et après un examen au cas par cas, des matériaux différents, à l'exception du PVC, pourront être autorisés.

Servitude d'utilité publique

Il convient d'actualiser l'adresse de l'UDAP :

Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie – 5, rue Salle l'Evêque - CS 49020
34967 MONTPELLIER CEDEX 2

L'UDAP de l'Hérault n'a pas d'autres observation à formuler sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal de Valergues et donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

L'architecte des bâtiments de France,
Chef de l'UDAP de l'Hérault

Sophie LOUBENS

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

14 AOUT 2018

BUREAU DU COURRIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Direction Générale des Services

DGA-Aménagement du territoire
Pôle Solidarités Territoriales / DUIFP

Dossier suivi par : Marie Languépin
Références : D18-005291
T : 04.67.67.65.33
F : 04.67.67.60.28
E : mlanguépin@herault.fr

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

23 OCT. 2018

BUREAU DU COURRIER

Montpellier, le 22 OCT. 2018

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AT/10 000

MONSIEUR JEAN-LOUIS BOUSCARAIN
MAIRE DE VALERGUES
HOTEL DE VILLE
PLACE DE L'HORLOGE
34130 VALERGUES

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valergues, la commune a arrêté dans sa séance du 9 juillet 2018 le projet de révision du PLU.

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et doit donner un avis sur ces projets en tant que personne publique associée (PPA).

C'est pourquoi, après analyse des documents, je porte à votre connaissance les observations suivantes.

Située à l'Est du Département de l'Hérault, la commune de Valergues se caractérise par la qualité de ses terres agricoles et sa position privilégiée vis-à-vis des pôles d'échanges multimodaux permettant d'accéder à Nîmes et Montpellier. La commune est néanmoins fortement impactée par les grandes infrastructures que sont la RN 113, la ligne SNCF, la ligne TGV et le canal du Bas Rhône Languedoc.

I. Rappel des objectifs du PLU de la commune de Valergues

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme suivants ont été définis à la suite du diagnostic :

- Préserver l'identité et le caractère du centre village.
- Promouvoir un développement urbain raisonné et durable.
- Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole.
- Préserver les valeurs paysagères et environnementales de la commune et protéger les ressources naturelles.
- Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d'aléa

La commune a un objectif de 2400 habitants à l'horizon 2030, soit environ 350 habitants nouveaux et 210 logements supplémentaires.

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

II. Observations dans le cadre des compétences obligatoires et volontaristes du Département : le document d'urbanisme arrêté prend-il en compte les projets relevant des compétences du Département ?

Les Emplacements Réservés au profit du Département sont bien reportés dans votre document.

Le projet de la ZAC Sainte Agathe de Valergues dont les accès concernent le réseau routier départemental a été examiné avec l'agence technique des routes « Petite Camargue ». Parallèlement une étude préliminaire de la traversée de Valergues a été menée par le Département. Le raccordement du projet de la ZAC s'intègre parfaitement à cette étude.

Le Département vous demande de poursuivre vos projets en association avec l'agence technique des routes.

III. Observations du Département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil

1- Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il des terres agricoles et des éléments naturels majeurs ?

Le document se propose de consommer environ 10 ha d'espaces naturels et agricole pour l'habitat et l'activité. On peut souligner une économie importante de consommation d'espaces agricoles par rapport au document précédent.

La Viredonne et le Berblan sont identifiés comme continuités dans la trame bleue et sont classés dans le règlement au titre de l'article L.151-23 ce qui semble adapté.

Néanmoins, le règlement ne définit pas les prescriptions nécessaires pour contribuer d'une part, au maintien des continuités écologiques et d'autre part, à la préservation des zones humides et des milieux rivulaires.

Aussi, il est conseillé d'associer à ces secteurs un règlement propre interdisant certains usages incompatibles avec la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques. Par exemple on pourrait avoir une rédaction de ce type associée à ces espaces :

« Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :

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

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

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

Il est également conseillé d'intégrer au règlement de la zone A, le même paragraphe qu'en zone N :

« Sont autorisés sous conditions : « les aménagements, travaux et installations liés à l'amélioration de l'hydro morphologie des cours d'eau ainsi que ceux liés à la valorisation des espaces naturels tels que les cheminements piétons et cyclables, les structures d'information du public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux »

2- L'eau et l'assainissement: les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?

Dans son annexe sanitaire votre document indique que les besoins en eau potable générés par la population supplémentaire attendue sur la commune à échéance 2030 pourront être satisfaits par la ressource en eau. Un schéma directeur est en cours de finalisation, il pourra utilement être associé en annexe de votre projet.

Votre diagnostic a souligné la vulnérabilité aux pollutions de la ressource en eau et votre document prend bien en compte les périmètres de protection des captages et forages ainsi que la nécessité de réduire les consommations d'eau. Des formes urbaines plus compactes peuvent également participer à ces objectifs.

Sur le volet assainissement, la station offre une capacité suffisante pour l'évolution des besoins envisagés dans le document.

Le Département apprécie la qualité de votre document, particulièrement clair et bien illustré.

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le projet du PLU de la commune de Valergues, j'émette un avis favorable à ce document.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation
la Directrice du Pôle des Solidarités territoriales

P.O



Didar Gelas

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU 31 OCTOBRE 2018

RAPPORT DU PRÉSIDENT À L'ASSEMBLÉE

Rapport n° 5
Présenté par M. Alain AQUILINA

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

XB-1.8

- Arrêt Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valergues
 - Avis Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

La commune de Valergues a engagé le 23 Mai 2008 la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche a été confirmée par une délibération complémentaire en date du 26 Janvier 2017, par une délibération prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable le 07 Juin 2017 et enfin par une délibération marquant l'arrêt du projet de PLU le 09 Juillet 2018.

Plusieurs objectifs ont guidé cette révision, et notamment :

- La prise en compte de l'évolution du contexte communal (adhésion à la communauté d'agglomération du Pays de l'Or depuis le 1^{er} janvier 2012),
- La prise en compte de évolutions législatives et réglementaires,
- Rendre compatible le PLU avec les documents d'urbanisme supérieurs (SCoT, PLH),
- Préserver l'identité communale,
- Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune.

Le projet de PLU a été arrêté le 09 juillet dernier et a été transmis, pour avis, à l'agglomération du Pays de l'Or, en tant qu'EPCI compétent en matière de SCoT et de Plan Local de l'Habitat (PLH).

L'avis de l'agglomération du Pays de l'Or s'exprime dans le cadre de ses compétences, conformément aux articles L 143-20 et R 143-4 du Code de l'Urbanisme:

En préambule, il convient de souligner que la démarche de révision du PLU de la commune est concomitante avec la démarche de révision du SCoT. En effet, ce dernier a été arrêté en date du 11/07/2018. Toutefois, malgré un travail partenarial mené avec la commune sur les deux documents, les calculs de définition des objectifs de développement sont réalisés sur des pas de temps différents ce qui rend complexe la lisibilité de la compatibilité.

Certains chiffres semblent donc ne pas coïncider :

- Le taux de croissance – accueil de population : 1.1% - 2 400 hab. au PLU et 0.24% - 2 435 hab. au SCoT
- Le nombre de logement : 240 logements au PLU dont 162 déjà autorisés sur la base du POS et 193 logements au SCoT
- La consommation d'espace : 10 Ha au PLU et 4.8 Ha au SCoT
- La densité brute : 20 logements/Ha au PLU et 30 logements/Ha au SCoT
- L'objectif de Logement Locatif Sociaux et de Logement abordable dans le SCoT : 20 % de LLS au PLU et 25% de LLS et 15 % de logement abordable au SCoT
- le PLH : 20% de LLS et 15 % de logement abordable% de logement abordable

En réalité, les différences relatives au taux de croissance, à l'accueil de population, à la consommation d'espace et à la densité brute du nombre de logements à l'hectare s'expliquent par le fait que les zones dites ZAC les roselières (AU1) et lotissement Domaine Mas Mézéran (AU2) ne sont pas comptabilisées dans le SCoT car considérées comme déjà engagées sur la base du SCOT en vigueur.

Ainsi, une fois, la grille de lecture corrigée, il s'avère que les objectifs du SCoT et du PLU, in fine, sont bien concordants sur ces points.

Cependant, des remarques peuvent être émises sur les points suivants :

- La densité brute du PLU arrêté n'est pas suffisante dans les nouvelles zones à urbaniser, notamment en zone AU3 et en zone AU2 (hors lotissement Domaine Mas Mézéran). Il conviendra de la porter à 30 logements à l'hectare comme préconiser dans le SCoT révisé, sur les secteurs futurs d'extension urbaine inscrit au SCOT arrêté.
- Les objectifs du SCoT en révision ne sont pas atteints en zone AU3. Il convient donc de porter à 25% la production de LLS et à 15% la production de logement abordable.

Enfin, en ce qui concerne l'extension de la zone d'activités (ZA) des Jasses, le groupement OC'VIA, maître d'ouvrage de la ligne ferroviaire à grande vitesse propose à l'Agglomération du Pays de l'Or le rachat de la parcelle C 610 d'une surface d'environ 3460 m² en continuité de la zone d'activités. Afin d'intégrer cette parcelle en état de « délaissé » à la ZA, l'Agglomération du Pays de l'Or propose à la commune de bien vouloir rattacher la parcelle C 610 à la zone UI du PLU.

Le Conseil d'agglomération est invité à :

- Emettre un avis favorable avec réserves sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté
- Autoriser le Président, ou le Vice-Président délégué, à signer tout autre document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.



Le Président

DIRECTION GENERALE ADJOINTE

Nos réf. : MA/BB/P.378/D96/2018

Dossier suivi par : Bruno BOUTERIN

☎ : 04 99 51 54 43

✉ : b.bouterin@herault.cci.frMAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

05 NOV. 2018

BUREAU DU COURRIER

Monsieur Jean-Louis BOUSCARAIN**Maire**

Hôtel de Ville

Place de l'Horloge

34130 VALERGUES

Objet : Avis PLU
de la commune de Valergues

Montpellier, le 29 OCT. 2018

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu, par courrier, en date du 18 juillet 2018, le projet de Plan Local d'Urbanisme de Valergues et vous remercions de nous l'avoir transmis.

Après analyse technique de votre projet, nous avons bien noté votre volonté de favoriser un développement économique équilibré et de soutenir l'activité agricole notamment en :

- Confortant et diversifiant l'offre de commerces et de services de proximité tout en affirmant le rôle fédérateur du centre-bourg
- Favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur une extension de la ZAE des Jasses (extension sur une emprise d'un peu plus de 1 ha, située au Sud de l'Avenue de Montpellier et non impactée par l'aléa inondation)
- Soutenant une activité agricole de qualité
- Développant l'accueil touristique (développement d'itinéraires de découvertes).

En dehors de ces observations favorables au développement de la commune, nous n'avons pas d'autres remarques.

Je vous remercie et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

André DELJARRY



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Vailhauquès, le

30 JUL. 2018



SERVICE DÉPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupement Préparation et
Soutien Opérationnel
Service Prévision

Le directeur départemental

à

Monsieur Le Maire
Hôtel de ville
Place de l'Horloge
34130 Valergues

**MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :**

03 AOUT 2018

BUREAU DU COURRIER

Vos références : Votre courrier en date du 18/07/2018

Nos références : H321.00003

N° départ : 5435

Objet : Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALERGUES.

Affaire suivie par : Cdt Pascal Winnicki

Téléphone : 04.67.10.34.71

Courriel : pascal.winnicki@sd34.fr

Dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire, de la commune citée en objet, vous questionnez le Service Départemental d'Incendie et de Secours au titre de la consultation des services publics associés.

Le S.D.I.S. porte à votre connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.
Le présent avis technique annule et remplace tous les avis antérieurs.

Le service Prévision de la Direction du S.D.I.S. est chargé du suivi de ce dossier, toutes les correspondances et les convocations aux réunions auxquelles vous nous conviez doivent être envoyées à Monsieur le Directeur du S.D.I.S. de l'Hérault, Groupement Préparation et Soutien Opérationnel, Service Prévision.

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

Les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments doivent être conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur et de ses annexes.

Le RDDECI est téléchargeable :

- sur le site de la préfecture de l'Hérault www.hérault.gouv.fr
- sur le site du SDIS 34 www.sdis34.fr

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ce présent avis est rendu par le SDIS sans préjuger des avis des services compétents en matière de respect du droit des sols et de prise en compte des risques naturels et technologiques.

Ainsi, les prescriptions du SDIS citées ci-avant pourraient être aggravées si nécessaire.

CONSULTATION DU SDIS

En application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme, le S.D.I.S.34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours et/ou la défense extérieure contre l'incendie tels que

Projets d'urbanisme :

- ✓ Demande de permis d'aménager pour création des zones industrielles, artisanales, aménagement concertées ou économiques, parcs résidentiels de loisir, villages de vacances, parcs d'attraction de plus de 2 ha ;
- ✓ Demande de permis d'aménager pour lotissements comportant des projets de constructions classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (projets habitations collectives de 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} famille, macrolots) ;
- ✓ Demande de P.C pour les constructions à usage d'habitation classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (immeubles habitations collectives de 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} famille, paragraphe 1.13.3.1, page 20, cas 6,7 et 8);
- ✓ Demande de P.C. pour Établissements Recevant du Public et Immeubles de grande hauteur ;
- ✓ Demande de PC pour constructions à usage de bureaux classées en risque particulier selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.3, page 22, cas 3, 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les parcs de stationnement couverts;
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles d'élevage classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m², paragraphe 1.13.3.7, page 26, cas 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles de stockage ou mixte (avec élevage) classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m² ou volume stockage > 5000 m³, paragraphe 1.13.3.8, page 27, cas 3);
- ✓ Demande de PC pour les constructions à usage industriel ou artisanal classées en risque particulier (Surface > 500m²) selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.9, page 28, cas 4);
- ✓ Demande de P.C. pour tout projet de construction d'une surface développée le classant en risque particulier;
- ✓ Demande de PC ou PA pour les projets éoliens;
- ✓ Demande de P.C. pour une Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- ✓ Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles d'habitations classés en risque courant important ou particulier selon le RDDECI avec ou sans augmentation des surfaces, engendrant une incidence sur la distribution des secours ou sur la défense extérieure contre l'incendie ;
- ✓ Création de campings de plus de 6 emplacements ;
- ✓ Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.
- ✓ Demande de certificat d'urbanisme opérationnel ;

Autres projets :

- ✓ Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement des points d'eau incendie.
- ✓ Tout autre projet, quand la question de la défense incendie, de la distribution des secours et de l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie peut être posée.

Sans aucune exception, les dossiers de consultation doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur
du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault
Parc de Bel Air
150, rue Super Nova
34570 VAILHAUQUES

Pour le Directeur et par délégation
Le responsable du Groupement Préparation
et Soutien Opérationnel

Commandant Raphaël DU BOULLAY

Mairie de Valergues
ARRIVEE LE :

11 OCT. 2018

BUREAU DU COURRIER



PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service Agriculture Forêt

Montpellier, le 4 octobre 2018

Affaire suivie par : M. Laurent THOMAS
Mail : laurent.thomas@herault.gouv.fr
Tél : 04 34 46 62 02

Votre réf :
Notre réf :

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de modification du PLU de Valergues

Monsieur le Maire,

Conformément aux termes des articles L153-16 du code de l'urbanisme, la modification du PLU de la commune de Valergues était soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, réunie en séance plénière le 18 septembre 2018 et sous condition de quorum, a émis trois avis : un avis favorable pour la modification du PLU, un avis favorable pour les extensions et annexes de logement en zone A et N et un avis défavorable pour le projet de création de trois secteurs en STECAL.

Les principales motivations des avis favorables pour la modification du PLU et pour les extensions et annexes de logement en zone A et N sont les suivantes :

- la consommation d'espace reste modérée (12,4 ha) au regard de l'accueil de population, du nombre de logements à construire et compte tenu des efforts de densification ;
- cette consommation porte essentiellement sur deux opérations anciennes déjà largement engagées et cohérentes vis-à-vis de la forme urbaine et de l'espace interstitiel proche de la route départementale.
- les extensions et annexes de logements en zone A et N sont bien encadrées en terme de surface et de hauteur, mais également, elles concernent seulement 14 logements dans les deux zones.
- les extensions et annexes ne devraient ainsi pas porter atteinte aux paysages, aux espaces naturels et aux activités agricoles de la zone d'implantation.

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
58, Rue de la Mairie
34130 VALERGUES

Les principales motivations de l'avis défavorable pour les 3 STECAL sont les suivantes :

- Les STECAL pour la STEP et la zone d'équipement sportif ne sont pas recevables au titre de ce dispositif ; il convient que la mairie choisisse un outil ou un zonage différent pour ces deux projets. Ce dispositif STECAL vise à accueillir en zone A ou N des projets de construction essentiellement orientés sur l'habitat notamment provisoire ou les aires d'accueil des gens du voyage. Il ne doit pas concerner des projets collectifs de bâtiments techniques comme une STEP ou un stade qui peuvent s'implanter de manière différente.

- Le STECAL qui concerne le secteur de loisir (salle de réception notamment) ne peut couvrir une zone d'emprise aussi large ; il doit correspondre plus exactement au secteur d'emprise nécessaire, soit les 200 m² pour le bâtiment auxquels s'ajoute les besoins liés à la création de l'aire de stationnement. L'absence de réseaux AEP et EU est également un élément préjudiciable au projet. Ce projet de STECAL doit donc faire l'objet d'une modification et d'une redéfinition de la zone d'emprise, mais sans remise en cause du choix de l'outil.

Je vous rappelle que cet avis CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

**Le Directeur départemental
des territoires et de la mer,**

P/Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Par délégation,
Le Directeur-adjoint

Xavier EUDES



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT
Tel. : 04.67.27.11.85
Mél : j.laffont@inao.gouv.fr

Vos réf. :
Nos réf. : JL/CA/198/18
Objet : Elaboration du PLU, projet arrêté

Monsieur le Maire
Mairie de VALERGUES
Place de l'Horloge
34130 VALERGUES

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

23 OCT. 2018

BUREAU DU COURRIER

Lattes, le 16 octobre 2018

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 20 juillet dernier, vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier arrêté d'élaboration du PLU de votre commune.

La commune de Valergues appartient à l'aire géographique des AOC « Huile d'olive de Nîmes », « Olive de Nîmes » et « Taureau de Camargue » ainsi qu'aux aires de production des IGP « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc » et « Volailles du Languedoc ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Dans un contexte de forte pression démographique, la commune envisage une augmentation modérée de 1,1% par an de la population, pour atteindre 2400 habitants à l'horizon 2030 soit 360 habitants supplémentaires. En raison des fortes contraintes naturelles et environnementales les possibilités d'extension urbaine sont limitées et conduisent à des densités économes d'espace, de l'ordre de 20 à 25 logements/ha.

La superficie totale ouverte à l'urbanisation prévue est de 10,6 ha, comprenant cependant 7,3 ha d'opérations déjà autorisées dans le cadre du POS précédent. La nouvelle consommation se limite donc à 3,3 ha supplémentaires, sur des terrains ne portant pas de cultures pérennes, vigne ou oliviers. En parallèle, le projet reclasse en zone agricole 18 ha inscrits au POS en zone urbanisable, et prévoit une protection des terres agricoles à haut potentiel par un classement en zone Ap1 inconstructible.

Après examen du dossier, je vous informe donc que l'INAO n'a pas d'objections à formuler à l'encontre du projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale
Catherine RICHER

Copie DDTM 34

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
La Jasse de Maurin
34970 LATTES
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE
Tél : 05.34.26.51.45
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr
Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

25 SEP. 2018

BUREAU DU COURRIER

Mairie de Valergues
Place de L'Horloge
34130 VALERGUES

Auzeville-Tolosane, le 18 septembre 2018

N/Réf. : 609/LA61/P/ML/EM

Objet : Elaboration du PLU de Valergues

Monsieur le Maire,

Vous nous avez soumis pour avis, en tant que personne publique associée, le dossier Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues.

Vous avez inscrit dans votre document l'affectation d'une zone de reboisement en Espace boisé classé (EBC). Cette intention a retenu notre attention et nous amène à vous présenter nos recommandations suivantes :

Si cette classification peut être importante pour l'enjeu porté sur des parcelles boisées isolées, constituant des petits massifs, et des parcs pour les protéger contre le défrichement, nous attirons votre attention sur les réglementations existantes pour les surfaces boisées de plus grande surface :

La gestion forestière est encadrée par la politique forestière qui prend en compte ces 3 fonctions en vue d'un développement durable et multifonctionnel

- Le code forestier fixe les règles qui garantissent la gestion durable des forêts.
- Au niveau régional, un Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) établit pour la forêt privée le cadre des objectifs et des sylvicultures possibles. Ce document est conforme au Code Forestier et approuvé par l'État.
- Le Code forestier encadre et réglemente l'élaboration de documents de gestion durable des forêts qui sont considérés comme une **garantie de gestion durable**. En forêt privée, il s'agit du Plan Simple de Gestion (PSG), du Règlement Type de Gestion (RTG) et du Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS). Le PSG est obligatoire pour les forêts de plus de 25 ha et facultatif pour celles d'au moins 10 ha. Pour chacune d'elles, il comporte une analyse des enjeux économiques, environnementaux et sociaux de la forêt, ainsi qu'un programme des coupes et travaux sur les 10 à 20 ans à venir. C'est un document, feuille de route de la forêt. Les forêts de plus petite surface peuvent présenter un RTG ou un CBPS.
- Tous les documents de gestion forestière doivent être conformes au Schéma Régional de Gestion Sylvicole et validés par le Centre Régional de la Propriété Forestière.

Siège
Maison de la Forêt - 7 chemin de la Lacade
31320 AUZEVILLE-TOLOSANE
Tél : +33 (0)5 61 75 42 00

Site de Montpellier
378 rue de la Galéra
34090 MONTPELLIER
Tél : +33 (0)4 67 41 68 10

e-mail : occitanie@cnpf.fr - Site internet : <http://www.cnpf.fr/>



Le code forestier régleme les activités en forêt, notamment le défrichement et certaines coupes d'arbres.

L'autorisation de défrichement dans l'Hérault (Art L.341-1 du Code forestier)

Est considéré comme un défrichement toute opération volontaire ou involontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (article L341-1 du Code forestier), quelle que soit la nature de l'acte :

- défrichement direct : coupe rase des arbres sans régénération et changement d'affectation du sol ;
- défrichement indirect (Installation d'un camping, d'un parking, d'un golf, pâturage incontrôlé, ...).

Dans l'Hérault, tout défrichement situé dans un massif boisé de plus de 4 ha est soumis à autorisation, quelle que soit la surface défrichée. Lorsque sa surface, fragmentée ou d'un seul tenant, est comprise entre 0,5 hectare et 25 hectares, une étude d'impact peut être demandée par la DREAL.

Depuis 2014, tout défrichement autorisé doit être compensé par une replantation, la réalisation de travaux sylvicoles ou le versement d'une indemnité compensatoire de valeur équivalente.

L'obligation de renouvellement après coupe rase (Art L.124-5 du Code forestier)

Dans tout massif de plus de 4 ha, toute coupe rase, quelle que soit sa superficie, il y a obligation que le renouvellement des peuplements forestiers soit assuré dans un délai de 5 ans, soit par régénération naturelle, soit par reboisement. (Arrêté préfectoral n°2004-I-1095)

La réglementation des coupes hors document de gestion durable (Art L.124-5 du Code forestier)

Pour toute coupe d'un seul tenant supérieure à 1 ha enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie (et en particulier les coupes rases), une autorisation de coupe doit préalablement être obtenue auprès de la DDTM de l'Hérault. (Arrêté préfectoral n°2004-I-1095)

- ▶ Les coupes prévues dans les documents de gestion durable des forêts ne sont pas soumises à autorisation.

Ainsi, nous attirons votre attention sur les risques de complication administrative excessive pour la gestion forestière de forêt privée, avec le classement d'espaces boisés qui recouvrirait les réglementations présentées. Le PLU ne doit pas ignorer les garanties de gestion durable et les mesures de protection déjà apportées par le code forestier. Ajouter de la réglementation lorsque la réglementation forestière est applicable, peut avoir pour conséquence de dissuader d'une gestion forestière dynamique et régulière, qui conditionne pourtant la réduction de la vulnérabilité des boisements face au risque incendie, la santé des peuplements et le développement de leurs enjeux économiques et environnementaux.

Nous vous remercions donc de ré-examiner avec les propriétaires concernés et au vu des informations réglementaire fournies, la pertinence de ces classements.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Directeur du CRPF

Pascal LEGRAND

Copie : Antenne CRPF 34 – M. LAGACHERIE

Siège
Maison de la Forêt - 7 chemin de la Lacade
31320 AUZEVILLE-TOLOSANE
Tél : +33 (0)5 61 75 42 00

Site de Montpellier
378 rue de la Galéra
34090 MONTPELLIER
Tél : +33 (0)4 67 41 68 10

e-mail : occitanie@cnpf.fr - Site internet : <http://www.cnpf.fr/>

DELEGATION REGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE



052

Envoyé en préfecture le 24/09/2018

Reçu en préfecture le 24/09/2018

Affiché le

ID : 834-213401763-20180911-D037_2018-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de l'HÉRAULT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
ET DES DECISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MUDAISON

Séance du 11 septembre 2018

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

02 OCT. 2018

BUREAU DU COURRIER

Délibération N° 2018/037

Objet : P.L.U de Valergues – Avis de la Commune

Nombre de membres en exercice	21
Nombre de membres présents :	18
Nombre de suffrages exprimés :	19 (1 pouvoir)

L'an deux mille dix-huit et le onze du mois de septembre à 19h00, le conseil municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel ROUX, Maire.

Date de convocation : 08 septembre 2018

Présents : MM Michel ROUX, Evelyne LAROX, Serge LAURENT, Christine MARTIN, Claude DUCHEBNE, Jean-Marie MARTIN, Christian ROBERT, Marie GULLERMO, Jacques BERTHEZENE, Olivier BERTHEZENE, Anthony BOULAZ, Jean-François DURAND, Pierre OLIVE, Annie PRUDHOMME, Jean-Claude ALBERT, Sabine JEANJEAN, José PEREZ, Laurent HATIER.

Absents excusés :

Mme Nathalie HINGANT qui donne pouvoir à Mme Marie GULLERMO.

Absents :

Mme Christelle PORTES, Mme Vanessa ADELL.

Secrétaire de séance : M Jacques BERTHEZENE.

Monsieur Serge LAURENT informe le conseil municipal que la Commune de Valergues a prescrit l'élaboration de son P.L.U, et que par délibération en date du 09 juillet 2018 elle a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de son P.L.U.

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme la Commune de Mudaison dispose d'un délai de trois mois pour émettre un avis,

Vu le projet de PLU de la Commune de Valergues,

Considérant que le projet de PLU de la Commune de Valergues est compatible avec le projet de PLU de la commune de Mudaison,

Il est proposé au conseil municipal d'émettre un avis favorable au projet de P.L.U de la Commune de Valergues.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, émet à l'unanimité, un avis favorable au P.L.U de la Commune de Valergues.

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Maire




MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

18 OCT. 2018

BUREAU DU COURRIER

Saint-Brès, le 11 octobre 2018

Monsieur le Maire
MAIRIE DE VALERGUES
Place de l'Horloge
34130 VALERGUES

Réf
Objet

FP/GV/460-18

Avis sur projet de PLU arrêté par délibération du 9 juillet 2018.

Dossier suivi par Guy VALENTIN, Conseiller Municipal chargé de l'Urbanisme Tel 04.67.87.46.09

Monsieur le Maire,

Suite à la réception en date du 19 juillet 2018 du projet de PLU arrêté par délibération de votre Conseil Municipal en date du 9 juillet 2018, je vous transmets l'avis favorable de la Commune de SAINT-BRES.

En effet, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire de Saint-Brès,
Vice-président de Montpellier
Méditerranée Métropole



Laurent JAOU



Direction des Opérations
 Pôle Exploitation Rhône-Méditerranée
 Département Réseau du Midi
 Le Campus – Bât. A
 595 rue Pierre Berthier – CS 40417
 13691 AIX EN PROVENCE CEDEX 3
 Télécopie +33(0)4 42 59 90 63
 www.grtgaz.com

MAIRIE DE VALERGUES
 ARRIVEE LE :

24 SEP. 2018

BUREAU DU COURRIER

MAIRIE DE VALERGUES
 PLACE DE L'HORLOGE
 34130 VALERGUES

VOS RÉF. JLB/JB/18-170
 NOS RÉF. U2018-000525
 INTERLOCUTEUR Florent GIORDANETTO ☎ 04 42 52 79 08
 OBJET Révision du POS valant élaboration du PLU de la commune de VALERGUES (34)

Aix en Provence, le 21 septembre 2018

Monsieur Le Maire,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 19/07/2018 relatif à l'élaboration du PLU de votre commune.

Le territoire de la commune de VALERGUES est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être pris en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans votre PLU.

Par ailleurs, en complément de la servitude d'utilité publique d'implantation et de passage déjà existante, un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Valergues sera prochainement signé.

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel est prise en compte dans le PLU. Nous avons toutefois quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

✓ **Rapport de Présentation :**

Page 139 : il est bien indiqué la Servitude d'Utilité Publique d'implantation et de passage (SUP I3) mais le détail de celle-ci est erroné. La zone non aedificandi est bien de 8 mètres de largeur totale mais n'est pas de 4 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation. Le détail est de 6 mètres à droite 2 mètres à gauche en allant de Vestric vers Montpellier.

Vous pouvez également ajouter qu'un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation. Vous trouverez ces SUP en projet dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

✓ **PADD :**

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. Aucune des OAP présentées n'est impactée par les futures SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

✓ **Règlement :**

La présence d'un ouvrage GRTgaz doit être signalée avec le rappel de la SUP d'implantation et de passage et des distances des futures SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales ou dans chaque zone concernée par la canalisation GRTgaz (notamment les zones A et N) :

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :
« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »
- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux futures servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».



Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :**

Les futures SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de l'ouvrage GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

✓ **Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**

La présence de notre ouvrage et sa bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,8 mètres de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

Dès publication de l'arrêté préfectoral, la représentation de la SUP 1 de la canalisation devra être ajoutée pour intégrer les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Sa distance pourra également mériter d'être précisée.

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone *non-aedificandi* et *non-sylvandi* de la canalisation.
Dès publication de l'arrêté préfectoral, les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation devront être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage.

Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des servitudes et des travaux (GRTgaz Lyon a déménagé depuis le 03/09/2018) :

GRTgaz - DO – PERM
Équipe travaux tiers & urbanisme
10 rue Pierre Sépard
CS 50329
69363 LYON CEDEX 07
Tél : 04 78 65 59 59.

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ;
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

P.J. : 4 fiches


V. THEVENET
Technicienne TTU confirmée

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES IMPACTANT LE TERRITOIRE ET COORDONNEES de GRTgaz

Le territoire de la commune de VALERGUES est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel sous pression, exploité par la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

Il s'agit d'une canalisation.

I. COORDONNEES de GRTgaz

Pour toute information ou demande relative à cet ouvrage ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz - DO - PERM
Équipe travaux tiers & urbanisme
10 rue Pierre Sénard
CS 50329
69363 LYON CEDEX 07
Tél : 04 78 65 59 59

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 : **0800 246 102**

II. CANALISATIONS

Canalisation traversant le territoire

Cet ouvrage impacte le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique de d'implantation et de passage) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
ARTERE DU LANGUEDOC (Artère du Languedoc II – St Martin de Crau-Montpellier)	400	67,7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service



FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION et DE PASSAGE

L'ouvrage indiqué dans la fiche de présentation a été déclaré d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée à l'ouvrage « ARTERE DU LANGUEDOC » DN 400, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 8 mètres de largeur totale (6 mètres à droite et 2 mètres à gauche de l'axe de la canalisation en allant de Vestric vers Montpellier).

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à notre ouvrage dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique... Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
ARTERE DU LANGUEDOC	400	67.7	150	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.



En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans les servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zones urbanisées et zones à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Implantation d'installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-28 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**



VOS RÉF. -
NOS RÉF. LEI-DI-CDI-MAR-SCET---2018-8973
INTERLOCUTEUR Véronique LOTTE
TÉLÉPHONE 04.88.67.43.09
E-MAIL veronique.lotte@rte-france.com

Commune de VALERGUES
Place de l'horloge
34130 VALERGUES
A l'attention de Monsieur le Maire

OBJET PLU Commune de VALERGUES

Marseille, le 07/08/2018 DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

07 AOUT 2018

BUREAU DU COURRIER

Monsieur le Maire,

Vous nous informez par courrier en date du 18/07/2018 que votre commune a arrêté, par délibération du Conseil Municipal, en date du 09/07/2018, son Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous remercions de nous solliciter pour l'élaboration de votre PLU. A la lecture du projet arrêté, nous tenons à vous faire part des observations suivantes :

1. SERVITUDES IV

Nous vous demandons de modifier votre annexe « 6.1.2 6 Plan SUP » avec nos liaisons suivantes :

- Liaison aérienne 63 000 volts ST CHRISTOL- VENDARGES
- Liaison aérienne 63000 volts 2 circuits
 - ↳ MAUGIO – ST CHRISTOL n°1
 - ↳ ST CHRISTOL – VENDARGUES
- Liaison aérienne 63 000 volts – 2 circuits MAUGUIO – ST CHRISTOL n°1 et 2

Ainsi que vos tracés selon notre carte des ouvrages électriques traversant la commune ci-jointe.



Dans l'annexe « 6.1.1 – Liste SUP »

Nous vous demandons de d'y inscrire nos liaisons ci-dessus :

- Liaison aérienne 63 000 volts ST CHRISTOL- VENDARGES
- Liaison aérienne 63000 volts 2 circuits
 - ↳ MAUGIO – ST CHRISTOL n°1
 - ↳ ST CHRISTOL – VENDARGUES
- Liaison aérienne 63 000 volts – 2 circuits MAUGUO – ST CHRISTOL n°1 et 2

- le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseau de RTE (mentionnés à la fin de ce courrier).

- Et d'annexer notre carte des ouvrages électriques traversant votre commune ci-jointe.

Les servitudes (I4) relatives à l'ouvrage précité doivent être reportées en annexe du plan local d'urbanisme, en tant que servitudes d'utilité publique, conformément aux articles L 126-1 du code de l'urbanisme et aux articles L.321-1 et suivants et L323-3 et suivants du Code de l'énergie.

Vous trouverez en annexe de ce courrier les liens pour accéder aux données cartographiques « RTE Inspire » des ouvrages de RTE.

2. REGLEMENT

Nous nous permettons de vous rappeler que RTE, afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique, doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité.

Les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée, nous souhaitons que le PLU autorise dans les zones concernées la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante :



- **Article 2 des zones UA, UC, Up, UI, AU, AUI, A, N,** (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)
« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».
- **Article 9 des zones UA, UC, Up, UI, AU, AUI, A, N,** (hauteur maximales des constructions)
« La hauteur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».

3. INCOMPATIBILITE AVEC LES ESPACES BOISES CLASSES

RTE appelle votre attention sur le fait que les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé.

Vous trouverez en pièce jointe les données SIG des couloirs théoriques de déclassement concernant nos ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

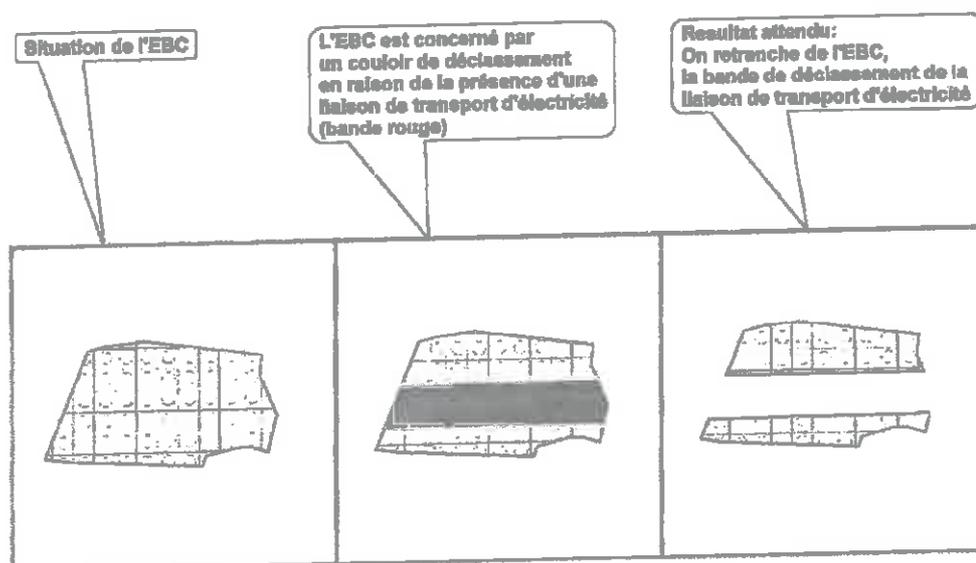
Nous vous demandons par conséquent de bien vouloir procéder au déclassement du couloir de l'espace boisé classé traversé par la :

- Liaison aérienne 63000 volts 2 circuits
 - ↳ MAUGIO – ST CHRISTOL n°1
 - ↳ ST CHRISTOL – VENDARGUES

Sur votre carte « Plan zonage commune » le report du tracé des ouvrages existants doit être réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages.

Exemple ci-dessous :

Une liaison de transport d'électricité se trouve à l'intérieur d'un EBC ?





Les bandes de déclassement doivent être retranchées :

- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe de la liaison aérienne 63000 volts 2 circuits.

Nous vous prions enfin qu'il est important que le Groupe Maintenance Réseau de RTE soit consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction, avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Le Service en charge de ces questions est :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux LANGUEDOC ROUSSILLON
20 bis Avenue de Badones Prolongée
34500 BEZIERS

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle Odone-RAYBAUD
Chef du service Concertation Environnement Tiers

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Odone-Raybaud', with a stylized flourish at the end.

PJ : Cartes + données SIG

Annexe : Données cartographiques « RTE Inspire »



Annexe : Données cartographiques « RTE Inspire »

Les données RTE sont officiellement disponibles sur le site de l'Open Data de RTE.

Elles sont au format Shapefile/KMZ dans la projection Lambert 93 :

Lignes aériennes

https://opendata.rte-france.com/explore/dataset/lignes-aeriennes/?disjunctive.tension_max&disjunctive.etat

Lignes souterraines

https://opendata.rte-france.com/explore/dataset/lignes-souterraines/?disjunctive.tension_max&disjunctive.etat

Postes

https://opendata.rte-france.com/explore/dataset/postes-electriques-rte-et-client/?disjunctive.tension_max

Encelintes de postes

https://opendata.rte-france.com/explore/dataset/enceinte_de_poste/?disjunctive.tension_max

Pylônes

<https://opendata.rte-france.com/explore/dataset/pylones/>

Points de passage souterrains (chambres de jonction)

https://opendata.rte-france.com/explore/dataset/points_de_passage_souterrains/

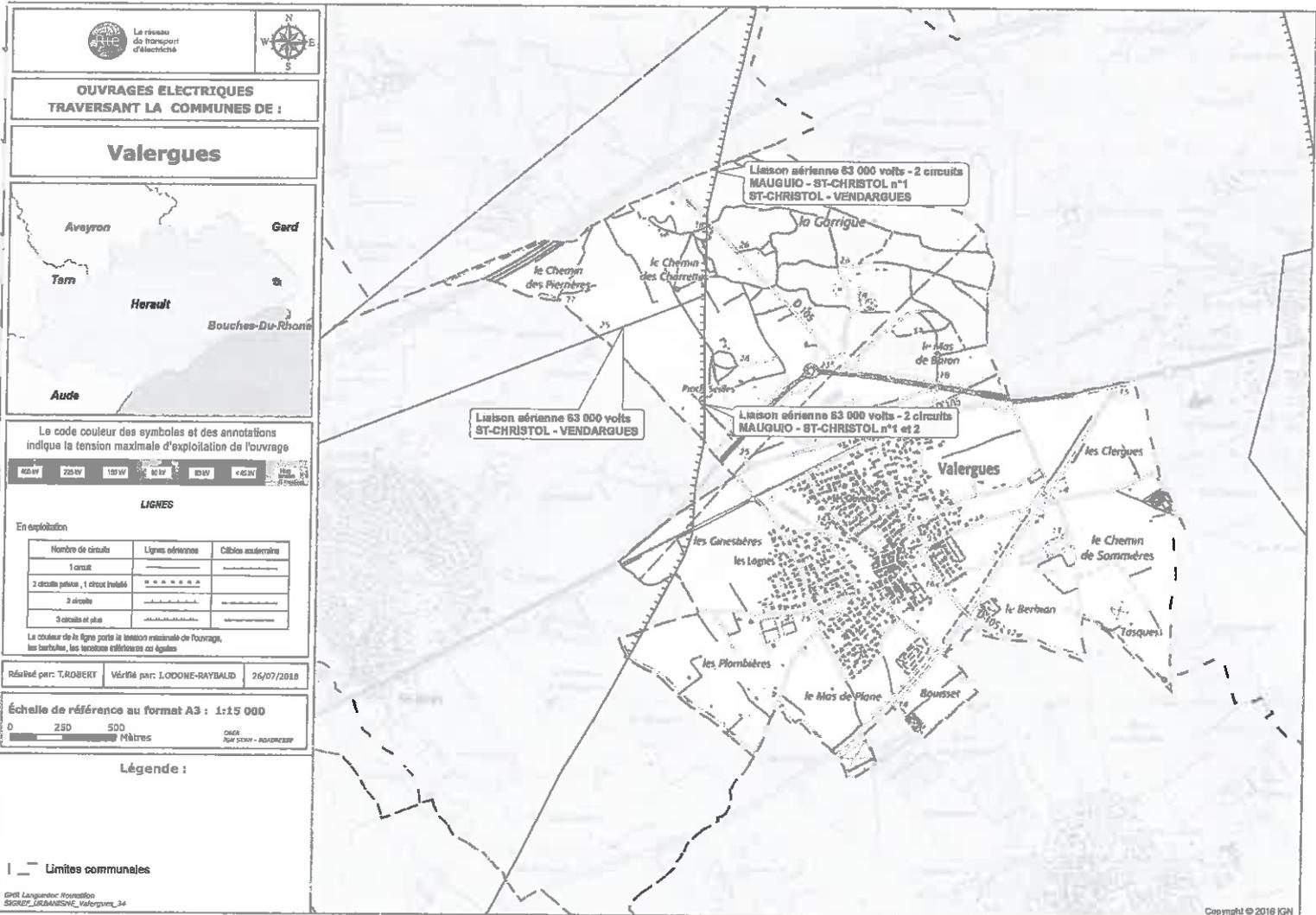
Pour chacun des jeux de données ci-dessus le fichier Shapefile (ou KMZ, voir onglet « Export ») correspondant est disponible au bas de la page sous la rubrique « Pièces jointes » (cliquer dessus pour faire apparaître le lien de téléchargement comme montré sur la capture d'écran ci-dessous).

Pièces jointes



Ces jeux de données sont partagés dans le cadre de la directive n° 2007/2/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 mars 2007 dite « INSPIRE » établissant une infrastructure d'information géographique dans la Communauté européenne. La directive INSPIRE s'applique aux données géographiques numériques détenues par des autorités publiques et impose de mettre à disposition les données conformément à des spécifications techniques harmonisées. »

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Monsieur Pierre ALFONSI
Commissaire enquêteur
34 090 MONTPELLIER

Le 11 février 2019

à

Monsieur le Maire de Valergues
Hôtel de ville
Place de l'horloge
34 130 VALERGUES

Objet : Enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues et à l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié).

Pièces jointes : 10 annexes

Références :

- Arrêté de Monsieur le Maire de Valergues N° 2018/10/232 du 05 décembre 2019
- Article R123-18 du code de l'environnement.

Affaire suivie par : Madame J. BERERD

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous communiquer en pièces jointes :

- Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales du public recueillies au cours de l'enquête publique citée en objet,
- Une demande complémentaire du commissaire enquêteur,
- Les copies des documents laissés par les personnes qui ont pris part à cette enquête publique.

Votre mémoire en réponse aux observations du public et à celles des parties prenantes administratives (PPA) devra me parvenir avant le 26 février 2019.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Objet :

Enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues et à l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié).

Références :

- Arrêté de Monsieur le Maire de Valergues N° 2018/10/232 du 05 décembre 2018
- Article R123-18 du code de l'environnement.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 03 janvier 2019 au vendredi 05 février 2019, soit pendant 34 jours consécutifs, dans des conditions normales.

Au total 34 personnes ont manifesté leur intérêt pour cette enquête publique unique. Parmi elles, 28 personnes se sont rendues au siège de l'enquête publique et 21 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur.

Le dossier PLU dématérialisé déposé sur le site Internet de la mairie de Valergues a été consulté 462 fois. Le dossier PDA dématérialisé déposé sur le site Internet de la mairie de Valergues a été consulté 110 fois.

1. Il a été recueilli dans les locaux de la mairie de Valergues, siège de l'enquête publique, où le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête publique ont été déposés :
 - deux observations écrites sur le registre mis à la disposition du public
 - six lettres adressées au commissaire enquêteur

2. Il a été recueilli cinq observations dématérialisées à l'adresse enquete.plu@valergues.com du site Internet de la mairie de Valergues. L'une d'entre elles, envoyée hors délai, n'est pas prise en compte.

3. J'ai reçu au cours de mes permanences à la mairie de Valergues :

•	le 03 janvier 2019 :	1 personne	Monsieur COTTET- MOINE Sébastien représentant Monsieur MARAIS Daniel
•	le 09 janvier 2019 :	10 personnes	Monsieur CAMMAL Daniel Monsieur et Madame MERIC Guy Monsieur et Madame POUYET Michel Madame MERIC Annie Monsieur INQUIMBERT Georges Monsieur ASTORG François Monsieur et Madame ROBERT Jean
•	le 23 janvier 2019 :	6 personnes	Monsieur DANVEAU Pierre Messieurs Durand Maurice et Frédéric Monsieur BUNINO Jean-Charles Monsieur FEDIERE Monsieur LAFARGE
•	le 05 février 2019 :	7 personnes	Monsieur CAMMAL Daniel Madame MERIC Annie Madame POUYET Florence Madame BONNAL née SAUGUET Marguerite Monsieur et Madame BOIX Christophe Madame POMAREDE Claudine

Soit 21 personnes entendues pour 15 situations différentes.

4. Total contributions

- Observations écrites : 8
- Observations dématérialisées : 4
- Personnes entendues : 21

Ces contributions correspondent à **25 situations** différentes.

5. Avis recueillis

a. PDA

- Favorables : 7
- Défavorables : 0
- Sans avis : 18

b. PLU

- Favorables : 4
- Défavorables : 11
- Sans avis : 10

NATURES DES OBSERVATIONS

Les observations négatives recueillies concernent toutes le PLU. Le nouveau Périmètre Délimité des Abords de l'église Sainte Agathe n'a suscité aucun désaccord.

Observations écrites et dématérialisées :

Monsieur MARAIS Daniel

Propriétaire des parcelles n° 686, 565, 566, 1112 et 1114, Monsieur Marais a le projet de partager son bien en quatre afin de permettre à trois membres de sa famille de construire une maison et souhaite savoir si l'accès aux trois nouvelles parcelles ainsi créées se fera par les emplacements réservés n° 21 et n° 22 ou à défaut par la route de Lansargues. Monsieur Marais a adressé un deuxième courrier pour signaler que « le département refuse une sortie sur la D 105 ». (Annexe 1)

Monsieur BROUSSE Thierry

Par mail, Monsieur BROUSSE Thierry adresse un écrit pour contester le classement de la parcelle 487 en zone constructible UC et les emplacements réservés pour l'aménagement d'un cheminement piéton rue de la chapelle et prolongement. (Annexe 2)

Monsieur DURAND Maurice

Propriétaire de parcelles situées à l'ouest du village, Monsieur Durand Maurice m'a remis un écrit dans lequel il pointe quelques incohérences entre les objectifs affichés dans le PLU et la définition des zones constructibles. (Ecrit en annexe 3).

Monsieur MARAIS Patrice

Monsieur MARAIS Patrice adresse deux mails. Sa demande est quasiment identique à celle de Monsieur MARAIS Daniel, il souhaite pouvoir construire sur les parcelles 687, 689, 690 et 692. (Voir annexe 4).

Monsieur CAMMAL Daniel ; Monsieur et Madame MERIC Guy ; Monsieur et Madame POUYET Michel ; Madame MERIC Annie ; Monsieur INQUIMBERT Georges ; Monsieur ASTORG François et Monsieur BARTHES Robert

Propriétaires et/ou habitants des maisons autour de la parcelle n° 256, pointent une incohérence entre le PADD et le PLU et contestent les permis de construire accordés au propriétaire de la parcelle n° 256. Cette parcelle, au vu de ses dimensions et de son emplacement, donne accès à l'ancienne zone constructible des Lognes. Elle devrait, selon ces personnes, conserver le statut d'espace réservé qu'elle avait au POS en vue d'une urbanisation future. (Voir annexe 5).

Monsieur LIGORA Gérard

Le règlement du PLU limite les dimensions des annexes à 10 m linéaires sur une limite séparative ou 15 m linéaires sur deux limites séparatives consécutives. Monsieur LIGORA Gérard demande que ces annexes soient aussi limitées en surface. (Voir annexe 6).

Monsieur et Madame FEDIERE

Lors de notre entrevue le 23 janvier, Monsieur FEDIERE s'était engagé à écrire ses observations. Sa lettre du 04 février aborde un point supplémentaire. (Voir annexe 7).

Madame GIMENEZ Jacqueline

Madame GIMENEZ Jacqueline est opposée au « déclassement » du lieu-dit Les Lognes et à la construction de logements sur une partie de la parcelle 256. (Voir annexe 8).

Madame DELANOUE Véronique

Propriétaire de la parcelle B692, Madame DELANOUE Véronique demande que la construction sur la parcelle B475 soit limitée en hauteur et en ouvertures. (Voir annexe 9).

Madame BONNAL Marguerite

A l'issue de notre entretien, Madame BONNAL Marguerite demande de confirmer la classification de la parcelle 487 et de préciser l'emprise et la référence du chemin piétonnier sur les parcelles 632 et 292. (Voir annexe 10).

Observations orales :

Elles sont données par ordre chronologique.

Monsieur COTTET- MOINE Sébastien

Monsieur COTTET- MOINE Sébastien a eu la gentillesse de représenter Monsieur MARAIS Daniel qui a de grandes difficultés à se déplacer. Après l'exposé de la demande de Monsieur MARAIS, je lui ai demandé de conseiller à ce dernier de m'écrire ; ce qui a été fait, voir paragraphe ci-dessus « **Observations écrites et dématérialisées** ».

Monsieur CAMMAL Daniel ; Monsieur et Madame MERIC Guy ; Monsieur et Madame POUYET Michel ; Madame MERIC Annie ; Monsieur INQUIMBERT Georges ; Monsieur ASTORG François

Propriétaires et/ou habitants des maisons autour de la parcelle n° 256, contestent le permis de construire accordé au propriétaire de la parcelle n° 256. Cette parcelle, au vu de ses dimensions et de son emplacement, donne accès à l'ancienne zone constructible des Lognes. Elle devrait conserver le statut d'espace réservé qu'elle avait au POS. Je leur ai demandé un courrier afin d'exposer de façon motivée leur opposition. Voir paragraphe ci-dessus « **Observations écrites et dématérialisées** ».

Monsieur et Madame ROBERT Jean

Monsieur et Madame ROBERT Jean désirent savoir si la partie nord de la parcelle 483 est constructible et souhaitent connaître les conditions d'installation d'un garage atelier automobile.

Monsieur DANVEAU Pierre

Monsieur DANVEAU est venu demander une confirmation des interdictions du règlement en zone UCZ2. Nous avons lu ensemble le paragraphe (page 42 du règlement) concernant cette zone. Il a constaté qu'il correspondait à la DUP de 1999.

Monsieur DURAND Maurice et son fils Frédéric

Monsieur DURAND Maurice m'a remis une lettre durant l'entretien que j'ai eu avec lui et son fils. Voir paragraphe ci-dessus « **Observations écrites et dématérialisées** ».

Monsieur BUNINO Jean-Charles

Monsieur BUNINO projette de créer un lieu de réception pour mariage, réunion familiale, etc. Ce genre de centre pouvant accueillir environ 200 personnes fait défaut dans la région montpelliéraine. Ce projet s'appuyant sur le réseau hôtelier et le réseau de commerçants locaux est intéressant. Monsieur BRUNINO ne comprend pas le refus de la préfecture de classer en zone NI les parcelles nécessaires à la création de ce lieu

Monsieur FEDIERE

Habitant rue de la chapelle, Monsieur FEDIERE, considère que la création d'une zone piétonne et/ou cyclable sur cette voie ne permettant pas le croisement de deux voitures est dangereuse. Il pose deux questions : quel est le but de l'espace réservé 26, quel est le projet pour l'espace réservé 21. Monsieur FEDIERE s'est engagé à écrire ses observations. Voir paragraphe ci-dessus « **Observations écrites et dématérialisées** ».

Monsieur LAFAGE

Habitant rue de la mairie, Monsieur LAFAGE est contre le projet de l'îlot REDIER. La surélévation d'un niveau du collectif B engendre une privation d'éclairage naturel (soleil) à la maison située en face au 87 rue de la mairie. Au cours de l'entretien, Monsieur LAFAGE a convenu que son intervention ne rentrait pas dans le cadre de l'enquête publique. Cependant, il souhaite faire part de la nuisance dont il est victime.

Monsieur CAMMAL Daniel ; Madame POUYET Florence ; Madame MERIC Annie

Ces personnes sont venues me donner, comme convenu lors de l'entrevue du 09 janvier, un courrier expliquant leurs remarques. Voir paragraphe ci-dessus « **Observations écrites et dématérialisées** ».

Madame BONNAL Marguerite ; Monsieur et Madame BOIX Christophe

Propriétaire des parcelles 487, 292, 516, 517 et 518, Madame BONNAL souhaite construire sur la partie UC de la parcelle 487 et y accéder en véhicule. Elle a laissé un écrit sur le registre. Voir paragraphe ci-dessus « **Observations écrites et dématérialisées** ».

Madame POMAREDE Claudine

Madame POMAREDE Claudine est venue se renseigner sur le PLU. Elle s'est particulièrement intéressée aux espaces boisés du centre ville.

DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les demandes de Monsieur MARAIS Daniel et celles de Monsieur MARAIS Patrice concernent des espaces boisés classés clairement identifiés au projet de PLU. Le commissaire enquêteur demande à la commune de Valergues de bien vouloir vérifier les conditions de déclassement de ces espaces boisés classés.

L'observation de Monsieur LIGORA Gérard concerne l'article UC 6 du règlement. Il semblerait en outre que la rédaction de cet article rende possible la construction d'une annexe de plus de 10,00 mètres de longueur mesurée sur la limite séparative et ce sans contrainte. Le commissaire enquêteur demande une clarification de ce point.

ANNEXE 1

Monsieur MARRIS

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 (Propriétaire
 de parcelles 686 565,
 1112 et 1114.

Monsieur P. Alfonsi
 Commissaire enquêteur
 Meuse de L'Anserpues

Monsieur le Commissaire enquêteur,
 Ci-jointe la copie du projet 7-4
 que nous avons étudiée avec Monsieur
 le MAIRE pour pouvoir diviser mon
 terrain en 4 parcelles (construction
 existante comprise)
 Auriez-vous la bonté de me confirmer
 que l'accès serait possible par le bas
 de la parcelle (3 parcelles) comme
 indiqué sur le plan 1/4 par le
 emplacement réservés 22 et 24 9

et de plus serait-il possible de
 créer 2 ou 3 entrées sur la route
 de L'Anserpues ?

En vous remerciant par avance, je
 vous prie Monsieur le Commissaire enquêteur

sp: toute ma considération -



ANNEXE 1

Rue Frédéric

Mistral

Route départementale

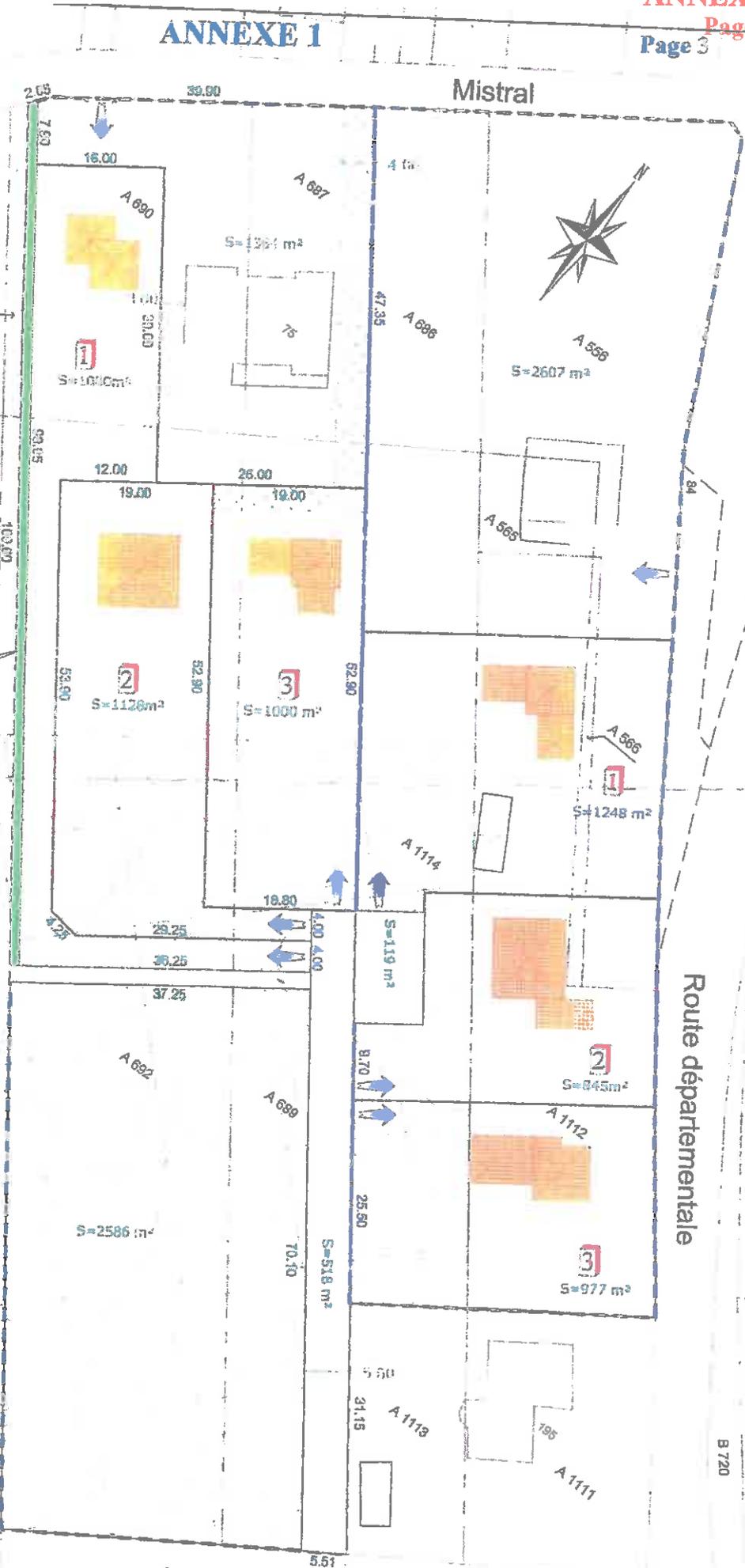
PROJET 1.4

- Servitude de passage de réseaux
- Périmètre du lot
- Périmètre de l'opération

Chaque lot dispose d'au moins 600m² hors espace boisé protégé.

Les distances et les surfaces sont indicatives.

Bande d'une largeur de 1.00 m permettant la conservation de la haie voisine (107m²)



Monsieur Daniel MARAIS
84, route de Lansargues
34130 VALERGUES

Valergues, le 04 février 2019

Monsieur le Commissaire enquêteur
Enquête Public PLU

Mairie de Valergues
Place de l'Horloge

Objet : Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis propriétaire des parcelles cadastrées A n° 1112, 1114, 686, 566 et 565, sur lesquelles, je souhaite réaliser trois maisons.

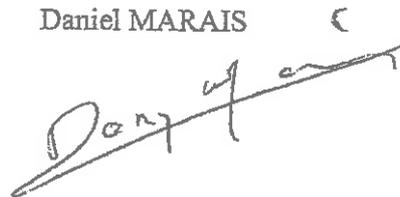
Le Département refuse une sortie sur la D 105, donc mes parcelles sont enclavées du fait de l'impossibilité d'avoir accès par l'espace proposé boisé au P.L.U.

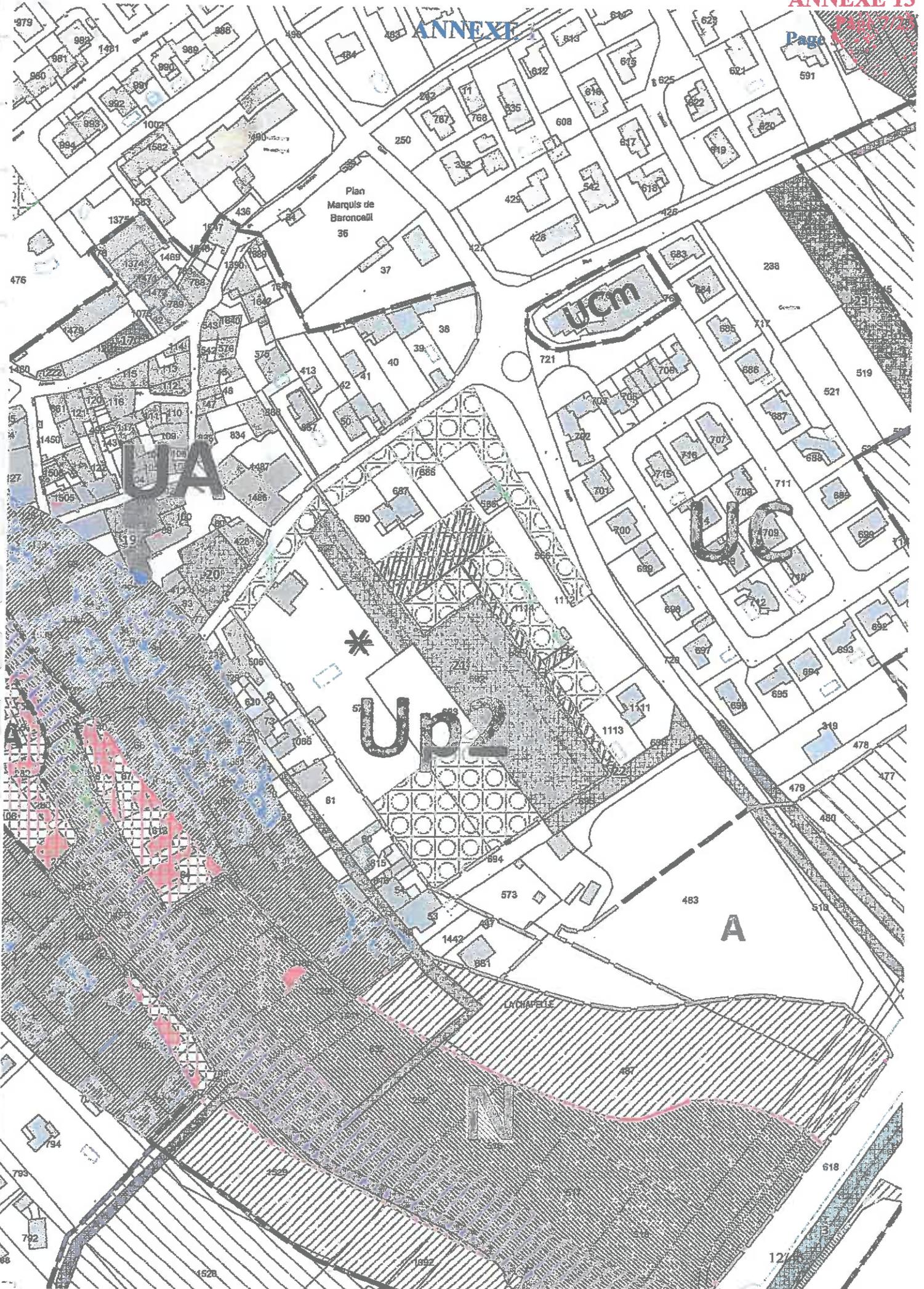
Donc, pour réaliser ce projet, débattu depuis quelques années avec la municipalité, je souhaite la suppression d'une partie de l'Espace Boisé Classé (hachuré sur le plan ci-joint), de façon à assurer l'accès à mes parcelles, sollicitant un déclassement partiel, pour accéder à ma propriété et assurer aussi un accès sécurisé.

Ce projet sera présenté, en accord avec mon neveu, Mr Patrice Marais, qui pourra également bénéficier de ce passage pour désenclaver ces terrains. Un courrier de sa part va vous être communiqué.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Daniel MARAIS





Sujet : contribution à l'enquête publique unique - PLU Valergues
De : Thierry Brousse <thierry.brousse@univ-nantes.fr>
Date : 23/01/2019 à 13:36
Pour : enquete.plu@valergues.com

Cher Monsieur,

Veillez trouver ci-joint mes observations et propositions sur le projet de PLU de la commune de Valergues.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout complément, veuillez agréer mes salutations distinguées.

Thierry Brousse

(06 83 40 36 12)

~~Pièces jointes :~~

Lettre commissaire enquêteur PLU_Thierry Brousse.pdf	98,7 Ko
Lettre_2_janv_2014_information_depot_gravats.pdf	569 Ko
Lettre_18_mai_2014_information_enfouissement_dechets.pdf	277 Ko
Reponse_prefecture_8_janv_2014.pdf	103 Ko

ANNEXE 2

Thierry BROUSSE
2 rue des Capucins, 44240 La Chapelle sur Erdre
Tel : 06 83 40 36 12
Courriel : thierry.brousse@univ-nantes.fr
Propriétaire des parcelles 632 et 631 (dont ma mère
Madame Simone Brousse est usufruitière pour cette
parcelle 631) de la commune de Valergues

à Monsieur Pierre ALFONSI,
Commissaire enquêteur sur le projet de PLU

La Chapelle sur Erdre, le 22 janvier 2019

Objet : observations et propositions concernant le projet de PLU (secteur de La Chapelle)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous faire parvenir mes remarques et propositions concernant le projet de PLU sur la commune de Valergues, mon état de santé (convalescence suite à une opération) ne me permettant pas un déplacement avant plusieurs semaines.

1) Enclave constructible (zonage UC) sur la parcelle 487 (contigu à la parcelle 483 classée A), secteur La Chapelle.

Le zonage en constructible de cette enclave apparaît pour le moins curieux compte-tenu des éléments suivants :

- Tout le reste de la parcelle 487 est classé en zone inondable sur le PPRI (Rn et Rp). En particulier son accès actuel (en servitude) par le bout de la rue de la Chapelle est en plein dans cette zone inondable (cet accès était dédié anciennement à l'agriculteur qui exploitait la parcelle 487).
- Je précise par ailleurs que la rue de la Chapelle est particulièrement étroite, nécessitant le ramassage des ordures ménagères à partir d'un véhicule spécial de dimension réduite. La moindre livraison par camion ou camionnette fait actuellement l'objet d'une information à l'ensemble des riverains, et de trop nombreux véhicules réduisent encore plus la circulation et la sécurité des piétons et riverains en se garant quotidiennement sur les bas-côtés. Intensifier l'usage de la rue de la Chapelle par le passage du surcroît d'habitants correspondant à cette portion de parcelle 487, paraît déraisonnable notamment sur le plan de la sécurité.
- Le seul autre accès possible à cette enclave consiste en une ouverture à travers la parcelle 483, propriété de Monsieur et Madame Jean Robert, actuellement close de murs. La zone mentionnée A (Agricole) de la parcelle 483 est actuellement plantée en vigne exploitée par M. Robert et la liaison indiquée sur le projet de plan de Zonage du Village entre la partie constructible de la parcelle 487 et la parcelle 573/483 est également clôturée par un mur surmonté d'un grillage, et obstruée par une construction matérialisée sur le plan (ces détails sont facilement vérifiables sur google map). Ce passage dessiné sur le projet de zonage, de façon totalement artificielle, tombe en plein dans le jardin attenant à la maison de M. et Mme Robert, ce qui paraît pour le moins incongru.
- Sans aucune voie publique d'accès, comment pourraient être réalisés les réseaux indispensables à d'éventuelles constructions sur cette enclave ? Les réseaux publics existants sont éloignés de toute part de cette parcelle (plus de 100 m de part et d'autre d'après les plans de canalisations EP/EU).
- La parcelle 487 a, par ailleurs, fait l'objet par un parent du propriétaire, entrepreneur de profession, d'un dépôt de déchets indéterminés (gravats, PVC, bidons d'huile, etc.), en janvier 2014. J'avais pourtant dénoncé ce fait,

photos à l'appui, auprès de la préfecture qui a saisi la mairie. Celle-ci n'a pas été en mesure de faire respecter l'évacuation des déchets qui ont donc été enfouis sur place, dérogeant à la fois à la loi sur les décharges sauvages et au §4.7 du règlement du PPRI du 26/08/2010. L'inquiétude sur la nature des déchets enfouis reste par ailleurs intacte à la lumière des dernières enquêtes parues dans les médias (enquête France Info, 20 décembre 2018 révélant les pratiques courantes d'entrepreneurs sur l'enfouissement sauvage de déchets amiantés). Je joins à ce courrier mes écrits et le retour de la préfecture de l'Hérault.

Dans ces circonstances, il semble peu raisonnable de conserver une enclave constructible sur la parcelle 487 qui par ailleurs jouxte majoritairement une zone agricole et le canal du Bas-Rhône.

2) Emplacement réservé pour l'aménagement d'un cheminement piéton rue de la Chapelle et prolongement.

- Cet emplacement réservé entre les parcelles 632 et 292 correspond sûrement à une vision antérieure aux travaux d'aménagement des rives de la Viredonne réalisé par le SIATEO en 2018. Un chemin d'agrément existe actuellement depuis l'angle de la Viredonne et du canal du Bas-Rhône jusqu'à la parcelle 1441 ou un pont de bois permet aux passants de traverser sur l'autre rive et donc de revenir dans le village par le chemin de Bouisset.

- La rue de la Chapelle est privée depuis la parcelle 61 jusqu'à la parcelle 631. La création d'un tel cheminement serait donc conditionnée à l'achat par la mairie de toutes les portions de parcelles des différents propriétaires concernés.

- Je reprécise par ailleurs que la rue de la Chapelle est particulièrement étroite et dangereuse pour le cheminement piétonnier (aucun trottoir) ainsi que pour les vélos. Une voie dédiée piétons/vélos dans cette rue est par ailleurs exclue étant donné la configuration des lieux.

- La dernière portion, correspondant à mon terrain (parcelles 631 et 632) ne fait par ailleurs l'objet d'une servitude de droit de passage par acte notarié que pour l'exploitant de la parcelle 487.

Il semble donc que ce projet de cheminement "doux" soit difficilement réalisable et sûrement redondant avec l'aménagement de la Viredonne déjà réalisé par le SIATEO. Il apparaît de surcroît dangereux et d'un intérêt paysager douteux.

Je reste à votre disposition pour toute précision relative à ce courrier, et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

Thierry Brousse



ANNEXE 2

Prof. Thierry BROUSSE

2 rue des Capucins, 44240 La Chapelle sur Erdre

(Tel : 06 83 40 36 12

à Monsieur le Maire de Valergues

Valergues, le 2 Janvier 2014

Monsieur le Maire,

Par la présente je vous informe qu'en l'absence de ma mère, madame Simone Brousse habitant au 183 rue de la Chapelle à Valergues (maison dont je suis propriétaire), ont été déposés plus de 20 metres cubes de gravats divers et d'immondices (bidons d'huile, tuyaux en pvc usagés, voir photos 1 à 3) sur la parcelle contigüe de Monsieur Jean-Marie Bonnal habitant au 107 avenue Jean Moulin, 34130 Mauguio. Ces déchets ont été entreposés par Monsieur Christophe Boix (gendre de Monsieur Bonnal), Entreprise de maçonnerie Boix fils, même adresse que celui-ci. Je ne sais pas à quoi sont destinés ces gravats mais je n'ai pas connaissance d'arrêté municipal autorisant une telle décharge sauvage dont les implications sont particulièrement tragiques pour le village et ses habitants.

- 1) L'importance du tas de gravats, déposé en zone inondable, est telle qu'en cas de débordement de la rivière la Viredonne, cela aurait des conséquences dramatiques sur les riverains de la rue de la Chapelle (photos 1 et 2). Veuillez également noter que si les gravats sont destinés à être étendu sur la parcelle de Monsieur Bonnal, cela modifiera également le plan d'écoulement des eaux et des parcelles seront également affectées, telle que la mienne mais également celles de Messieurs Grans, Rieusset, et autres qui ont justement été alertés par vos services, lors d'une réunion publique récente, des risques potentiels qu'ils encourent en cas d'inondation.
- 2) La décharge se situe au-dessus d'une importante nappe phréatique qu'utilisent les riverains de la rue de la Chapelle pour arroser vergers et jardins. La nature et la provenance des immondices étant sujette à caution (photos 3 à 5) que se passera-t-il si la nappe est contaminée par une source de pollution inconnue ? L'infiltration d'éléments toxiques par lixiviation est un phénomène courant et maîtrisable uniquement par l'enlèvement des gravats. Ce courrier doit être considéré comme une information officielle que je porte à votre connaissance des risques sanitaires potentiellement encourus.
- 3) Le va et vient incessant de camions de fort tonnage dans la rue de la chapelle qui est particulièrement étroite met en danger à la fois les biens (véhicules garés, arbres, clôtures,... photo 6) et les personnes (nombreux jeunes enfants et personnes âgées dans cette rue). La encore, je souhaite porter ce risque potentiel à votre connaissance.
- 4) Cette décharge se trouve par ailleurs quasiment au centre du village, à moins de 100m de l'église romane du XIème siècle. Votre action pour la faire enlever constituerait un signe fort de la volonté de la municipalité de se prémunir contre de telles dérives.
- 5) Hier encore, 1^{er} janvier, de nouveaux gravats ont été déposés. Jusqu'où cela ira-t-il ? Je trouve par ailleurs particulièrement inélégant le procédé consistant à déposer ces gravats pendant l'absence de ma mère, durant son séjour chez moi à La Chapelle sur Erdre à l'occasion des fêtes de fin d'année. Sa présence sur place aurait permis de vous alerter plus promptement. Ma mère (82 ans) est particulièrement affectée psychologiquement par une telle violation de la loi. J'ai d'ailleurs alerté son medecin traitant dont le diagnostic sera transmis à mon avocat, M^e Christol.

Cette affaire touchant à la fois la santé publique et la modification de zones inondables, j'adresse également ce courrier à Monsieur le Préfet de l'Hérault et à mon avocat, M^e Gérard Christol. Veuillez considérer que ce

courrier constitue une plainte déposée auprès de vous à l'encontre de Monsieur Jean-Marie Bonnal et de son gendre, l'entrepreneur Monsieur Christophe Boix.

Comptant sur une action prompte et efficace de votre part pour remédier au plus vite à cette violation de la loi, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Professeur Thierry Brousse

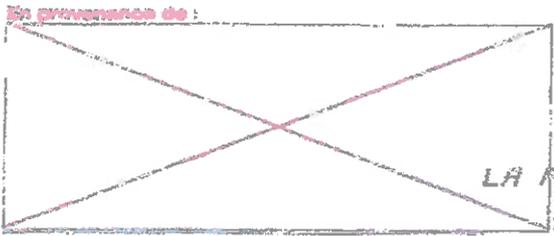


Photos 1 à 5 : décharge sauvage, détails des gravats – Photo 6 : rue de la Chapelle

Copies : Maître Gérard CHRISTOL, 68 rue Sadi Carnot, 34400 Lunel.

Monsieur le Préfet de l'Hérault, 34 Place Martyrs de la Résistance, 34000 Montpellier.

ANNEXE 2



RECOMMANDÉ :

AVIS DE RÉCEPTION

LA POSTE
Numéro de l'AR: AR 1A 093 627 3262 8



LA POSTE 39831A 06-01-14 FRANCE

FRAB

Présenté / Avisé le : _____

Distribué le : _____

Je soussigné déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI/Permis de conduire

Autre : _____



Thierry BROUSSE

2 rue des Capucins, 44240 La Chapelle sur Erdre

à Monsieur le Maire de Valergues

Valergues, le 18 mai 2014

Monsieur le Maire,

Par la présente je vous informe qu'en l'absence de ma mère, madame Simone Brousse habitant au 183 rue de la Chapelle à Valergues (maison dont je suis propriétaire), ont été enfouis plus de 20 mètres cubes de gravats divers et d'immondices (bidons d'huile, tuyaux en pvc usagés, voir photos ci-dessous des déchets avant enfouissement) sur la parcelle contigüe de Monsieur Jean-Marie Bonnal habitant au 107 avenue Jean Moulin, 34130 Mauguio. Ces déchets ont entreposés puis enfouis par Monsieur Christophe Boix (gendre de Monsieur Bonnal), Entreprise de maçonnerie Boix fils. L'enfouissement de déchets dans une zone potentiellement inondables apparaît comme un acte grave dont les implications sont particulièrement tragiques pour le village et ses habitants :

L'enfouissement des déchets a été réalisé au-dessus d'une importante nappe phréatique qu'utilisent les riverains de la rue de la Chapelle pour arroser vergers et jardins. La nature et la provenance des immondices enfouis étant sujette à caution (photos ci-dessous) que se passera-t-il si la nappe est contaminée par une source de pollution inconnue ? L'infiltration d'éléments toxiques par lixiviation est un phénomène courant et maîtrisable uniquement par l'enlèvement des gravats. Ce courrier doit être considéré comme une information officielle que je porte à votre connaissance des risques sanitaires potentiellement encourus.

Cette affaire touchant à la fois la santé publique et la modification de zones inondables (rehaussement de sol), je vous prie de considérer que ce courrier constitue une plainte déposée auprès de vous à l'encontre de Monsieur Jean-Marie Bonnal et de son gendre, l'entrepreneur Monsieur Christophe Boix.

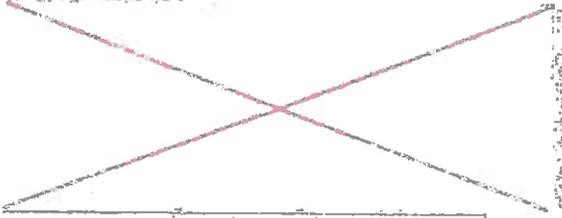
Comptant sur une action prompte et efficace de votre part pour remédier au plus vite à cette violation de la loi, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Thierry Brousse



Détail des gravats et déchets avant enfouissement

En provenance de :



Présenté / Reçu le : _____
Distribué le : _____
Je soussigné déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI/Permis de conduire
Autre : _____



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION
Remboursé **AR 1A 098 079 2888 3**



Rembourser à



FRAB



PREFET DE L'HÉRAULT

Préfecture
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS
LOCALES
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
Affaire suivie par
Mme GASTARD
AR plante Valergues.doc
Mail ernick.gastard@herault.gouv.fr
Tél 04 67 81 68 56

Montpellier, le 08 JAN. 2014

Monsieur.

Par correspondance du 2 janvier 2014, vous m'avez fait part de l'existence d'un dépôt sauvage de déchets du bâtiment et de déchets en pvc sur une parcelle située à proximité de votre propriété à VALERGUES.

Je vous informe qu'il appartient à l'autorité municipale de mettre en œuvre toutes les actions permettant de supprimer ce dépôt sauvage. Aussi, par courrier de ce jour, je rappelle à Monsieur le Maire de VALERGUES les pouvoirs de police qui lui sont conférés par le code général des collectivités locales, notamment par l'article L2212-2, et les dispositions qui doivent être appliquées dans les meilleurs délais, conformément au code de l'environnement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet et par délégation
Le Chef de bureau

Brigitte CARDON

Monsieur Thierry BROUSSE
2 rue des Capucins
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

ANNEXE 3

M^{onsieur} M^{onsieur} Durand Maurice
168 avenue du Stade
34130 Valergues

COURRIE Valergues 16 Janvier 2018

Monsieur le commissaire enquêteur

Propriétaires de parcelles situées à l'ouest de la commune (chemin des Lognes), je constate que mes terrains qui étaient en zone de constructions future sont classés en agricole alors que d'autres parcelles sur la commune sont restées constructibles (AO2 le Berbian)

- En regardant le plan général de la commune nous pouvons constater que la commune s'est étendue en suivant des axes structurants orientés est-ouest (RD 105 vuedone Berbian) Il paraît logique de garder cette orientation en poursuivant l'urbanisation derrière le lotissement G Braders (les Lognes)

- Il est à remarquer que la zone chemin des Lognes est inscrite au PADD mais que M^{onsieur} le Maire a délivré des permis de construire sur une parcelle servant d'accès à cette zone (ancien POS) anticipant le résultat de l'enquête publique sur le PLU. De plus suite aux travaux de la LGV le chemin des Lognes bénéficie d'un accès sécurisé sur la RN113

- Pour la zone AO2 à l'est de la commune, nous constatons que cette zone est séparée du village par une zone inondable (Berbian) et donc accroit l'étalement urbain du village perpendiculairement aux axes structurants.

- Pour cette zone AO2, elle perçut la zone urbanisée la plus proche de l'usine d'incinération, usine contre laquelle M^{onsieur} le Maire se bat pour réduire la capacité d'incinération.

Pour toutes ces raisons, coupure de zone AO2 par rapport au village par une zone inondable, étalement de la commune perpendiculairement aux axes structurants, proximité de l'usine d'incinération (dans PADD il y a développement durable) éloignement des installations sportives, je demande que soit reconsidérée l'implantation des zones constructives futures sur des critères objectifs notamment environnementaux et d'étalement urbain.

Nous voulons aussi faire remarquer que le projet du PLU fait état d'une projection d'un développement à l'horizon 2030, nous avons pu constater en matière que sur ce point plusieurs projets de lotis sont déjà déposés en matière.

De ce fait une grande partie des terrains seront construits d'ici 3 ou 4 années et le village ne disposera plus à cette échéance de terrains constructibles disponibles.

Pensant que nos remarques retiendront votre attention

Veillez croire Monsieur le commissaire
à nos sincères salutations

~~H. L...~~

~~et...~~

Sujet : PLU

De : Patrice Marais

Date : 27/01/2019 à 12:41

Pour : enquete.plu@valergues.com

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Depuis le décès de notre père fin 2004 mes deux soeurs et moi nous, nous retrouvons avec un terrain que notre père nous à laissé croyant qu'il avait une certaine valeur , comme font tout les parents qui le peuvent à leurs enfants. Malheureusement ce n'est plus le cas , puisque la mairie à décider de nous supprimer ce droit .

Que la mairie est besoin de terrain soit !!!

Mais restons au moins sur les bases de 2014 que Monsieur le Maire nous avait promis, à fin de pouvoir faire trois lots en plus de la maison actuelle. Voir plans joints en possession de Monsieur le Maire .

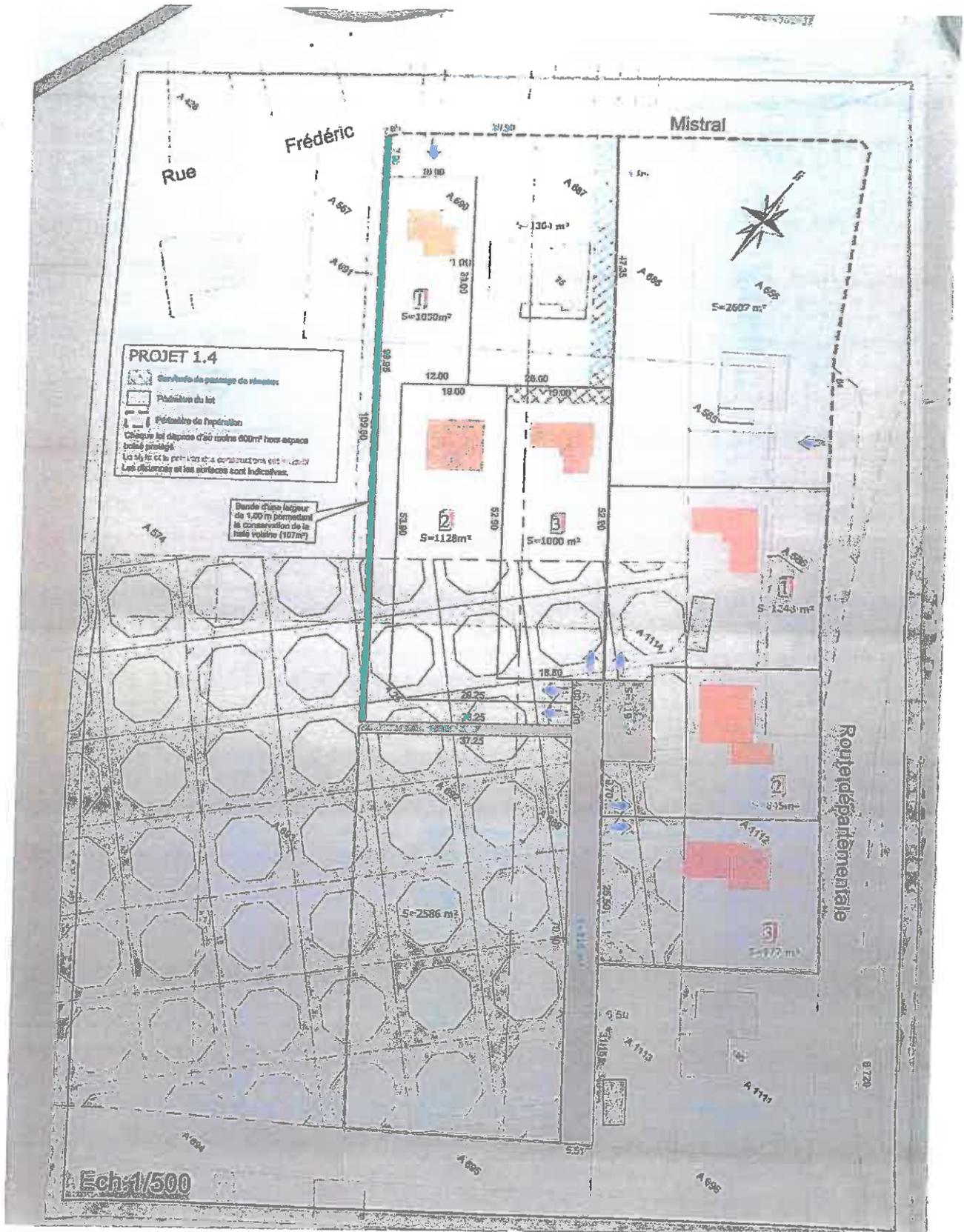
Je pense qu' en restant sur les bases de 2014 nous payons largement notre contribution à la bonne marche de la commune.

Je compte sur vous Monsieur le Commissaire Enquêteur pour faire valoir le bon droit .

Veuillez agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur mes salutations distinguées.

PATRICE MARAIS

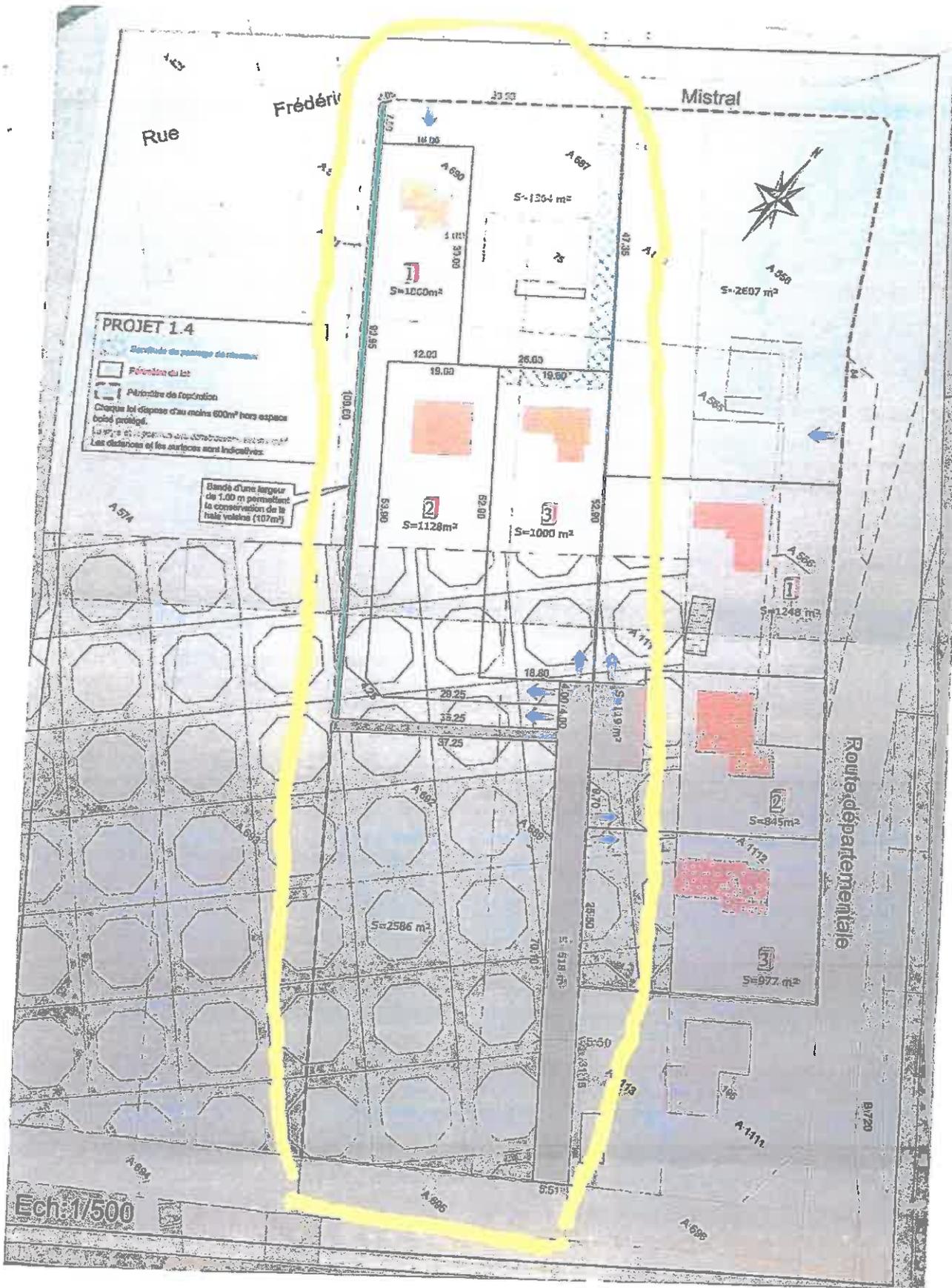
--projet 1-4.jpg--



— Limites de notre terrain projet 1-4.jpg

ANNEXE 4

PLU.



—COURRIER GEOMETRE.png



BILICKI-DHOMBRES-OSMO
Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G.

Mauguio, le 26 mars 2014

M. MARAIS Patrice



Siège social :
134, rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tel 04 67 06 7 061
Fax 04 67 06 1 062
montpellier@digma.fr
www.digma.fr

N/Réf : SV/SV-14-03-111M
Dossier N° 140041

OBJET : VALERGUES – Dossier Marais

- Agences :**
- Agence de Géométrie Méditerranéenne
134 rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tel 04 67 06 7 061
Fax 04 67 06 1 062
www.digma.fr
 - Agence de Géométrie Méditerranéenne
24 rue de la République
34080 Montpellier
Tel 04 67 06 7 061
Fax 04 67 06 1 062
www.digma.fr
 - Agence de Géométrie Méditerranéenne
134 rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tel 04 67 06 7 061
Fax 04 67 06 1 062
www.digma.fr
 - Agence de Géométrie Méditerranéenne
134 rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tel 04 67 06 7 061
Fax 04 67 06 1 062
www.digma.fr

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint le plan, avec le principe de découpage des lots, réalisé pour l'étude de faisabilité d'un lotissement sur votre propriété et celle de votre oncle.

Ce projet a été validé avec la mairie. Le PLU, en cours d'étude, tiendra compte de ce principe de découpage et permettra, à l'avenir, la réalisation d'un permis d'aménager, à la différence de la situation actuelle qui ne permet la réalisation d'un lotissement que pour les propriétés de plus de 15 000 m².

Restant à votre disposition pour tout renseignement,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane VALENTIN

P.J. : pièce citée

des Géomètres Experts méditerranéens associés

— Pièces jointes : —

projet 1-4.jpg	3,7 Mo
Limites de notre terrain projet 1-4.jpg	5,4 Mo
	27/45

ANNEXE 4

PLU

COURRIER GEOMETRE.png

4,4 Mo

Sujet : Enquête PLU
De : Patrice Marais <pmarais34@gmail.com>
Date : 01/02/2019 à 21:50
Pour : enquete.plu@valergues.com

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je suis propriétaire en indivision avec mes deux soeurs de la propriété se trouvant 75 avenue Frédéric Mistral à Valergues composée sur le plan cadastral des parcelles n° A 690 , A 687 , A 692 , A 689 avec le droit de passage sur les parcelles A 696 et A 695 qui doivent servir d'accès sur ces terrains par la route de Lansargues .

Tel que le projet du PLU se présente sur ses parcelles je ne peux rien en faire ; je me trouve complètement enfermé.

En 2014 nous avons convenu et eu la promesse de Monsieur le Maire de faire le nécessaire pour que le PLU prenne en compte le plan si dessous pour aménager ce terrain : 3 lots et les chemins pour y accéder.

Pour celà je demande Monsieur le Commissaire Enquêteur de déclasser une partie de la zone boisée qui se trouve mitoyenne avec mon Oncle d'un coté et de l'autre la limite UP2 pour la création d'un chemin qui déservira les futures parcelles ; les nôtres ainsi que celles de mon Oncle . (en mauve sur le plan n° 3)

Chemin qui partira du futur passage sur A695 (largeur 5/6 m ; Longueur 70/90 m) permettant l'accès aux parcelles.

Ensuite de déclasser également la zone boisée 690 , 687 juste avant la zone UP2 de façon à pouvoir réaliser ces parcelles. (en bleu sur le plan n° 3)

Il serait intéressant aussi de supprimer la sortie sur l'avenue F. Mistral qui est très dangereuse compte tenue du peu de place et de manque de visibilité et de la remplacer par une enclave au centre mieux sécurisé permettant la sortie de deux parcelles (couleur orange sur le plan n° 3). Pour celà il faudrait déclasser également une petite partie de zone boisée le long de l'avenue F. Mistral . (en jaune limites du terrain)

Merci Monsieur le Commissaire Enquêteur de prendre soin d'étudier ma demande.
Veuillez agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur mes salutations distinguées.

PATRICE MARAIS

— COURRIER GEOMETRE.png —



BILICKI-DHOMBRES-OSMO
Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G.

Mauguio, le 26 mars 2014

M. MARAIS Patrice
3, Rue barbanegre
68270 RUELISHEIM

Siège social :
134, rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tél. 04 67 05 1 001
Fax 04 67 05 1 062
montpellier@ge.ma.fr
www.ge.ma.fr

N/Réf : SV/SV-14-03-111M
Dossier N° 140041

OBJET : VALERGUES – Dossier Marais

Agences :

13 - Montpellier - C. BILICKI-DHOMBRES-OSMO
134, rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tél. 04 67 05 1 001
Fax 04 67 05 1 062
montpellier@ge.ma.fr

13 - Montpellier - C. BILICKI-DHOMBRES-OSMO
134, rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tél. 04 67 05 1 001
Fax 04 67 05 1 062
montpellier@ge.ma.fr

13 - Montpellier - C. BILICKI-DHOMBRES-OSMO
134, rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tél. 04 67 05 1 001
Fax 04 67 05 1 062
montpellier@ge.ma.fr

13 - Montpellier - C. BILICKI-DHOMBRES-OSMO
134, rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tél. 04 67 05 1 001
Fax 04 67 05 1 062
montpellier@ge.ma.fr

13 - Montpellier - C. BILICKI-DHOMBRES-OSMO
134, rue de Font Caude
34080 Montpellier
Tél. 04 67 05 1 001
Fax 04 67 05 1 062
montpellier@ge.ma.fr

Banque :
33000 Montpellier
Siret :
33000 Montpellier

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint le plan, avec le principe de découpage des lots, réalisé pour l'étude de faisabilité d'un lotissement sur votre propriété et celle de votre oncle.

Ce projet a été validé avec la mairie. Le PLU, en cours d'étude, tiendra compte de ce principe de découpage et permettra, à l'avenir, la réalisation d'un permis d'aménager, à la différence de la situation actuelle qui ne permet la réalisation d'un lotissement que pour les propriétés de plus de 15 000 m².

Restant à votre disposition pour tout renseignement,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane VALENTIN

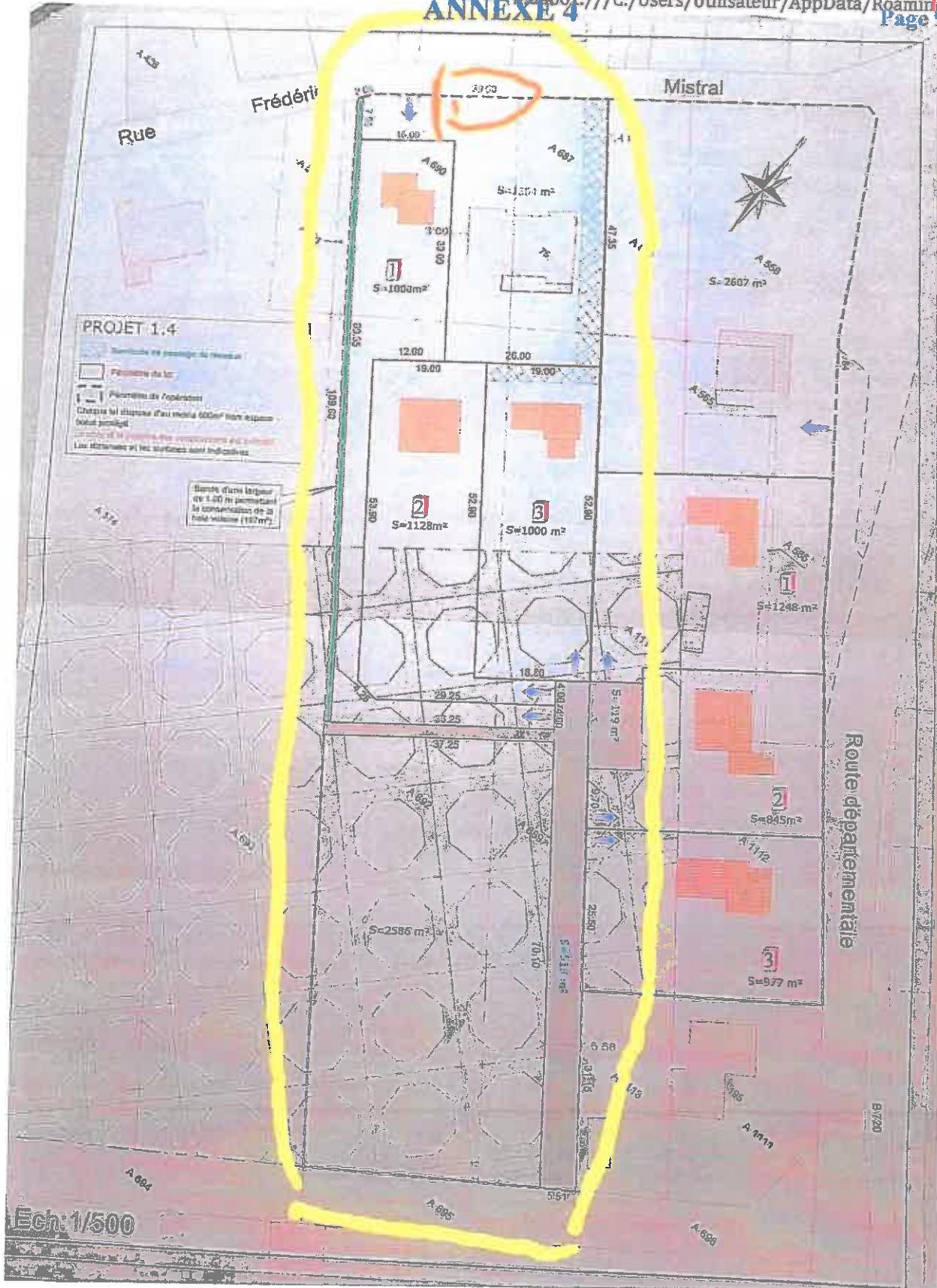
P.J. : pièce citée

des Géomètres Experts méditerranéens associés

— Plan n° 3 ().jpg —



—Projet 1.4 .jpg—



— Pièces jointes : —

COURRIER GEOMETRE.png	4,4 Mo
Plan n° 3 ().jpg	6,4 Mo
Projet 1.4 .jpg	5,5 Mo

Daniel CAMMAL
François ASTORG
Guy et Monique MERIC
Michel et Florence POUYET
Annie MERIC et Georges INQUIMBERT
Robert BARTHES

A Monsieur le Commissaire Enquêteur
VALERGUES

Valergues, le 04 février 2019

Objet : Demande d'explications – parcelle A 256.

Monsieur,

Le 9 janvier 2019 nous nous sommes rencontrés à la Mairie de Valergues.

Comme vous nous l'avez conseillé, nous vous adressons ce courrier pour vous faire part de notre intérêt à faire valoir nos droits sur la demande des permis de construire de la parcelle A256.

Cette parcelle, initialement destinée à devenir une voie de communication, s'est en partie transformée en terrain à bâtir et donc zone pouvant être urbanisée.

Dans une lettre du 28 octobre 2018, Madame Annie Méric formulait un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Valergues à l'encontre du permis de construire n° DP03432118M0011 du 10 août 2018. Elle indiquait que les parcelles A767, A768 et A769 devenaient à terme complètement inaccessibles, 2 habitations devant être construites sur cette parcelle A256.

Depuis le 9 juillet 2018 cette parcelle est devenue constructible. Une étude de division parcellaire a été finalisée le 3 juillet 2018 et reçue à la Mairie de Valergues le 13 juillet 2018 et à la Communauté d'Agglomération le 17 juillet 2018.

Dans le dernier compte rendu de l'enquête publique concernant le projet de révision du PLU, il était noté qu'à la prochaine révision du PLU, l'extension de l'urbanisation se ferait à l'ouest dans le secteur des Lognes (PADD : plan aménagement développement durable).

Comment, dans ce cas, envisager d'accéder aux parcelles du secteur des Lognes si la parcelle A256 est d'ores et déjà urbanisée (précédemment destinée, je le rappelle, et compte tenu de sa configuration très étroite, à une voie de circulation dans le cadre du POS et des POS précédents depuis plus de 20 ans ce qui n'est pas anodin !!).

Il est également noté :

- Renforcer la cohérence urbaine du village,
- Améliorer les liaisons interquartiers,
- Conforter la qualité paysagère du village.

En fait, la Mairie de Valergues n'a pas souhaité continuer de réserver ce terrain pour une voie de desserte pour un futur quartier.

Alors, comment la Mairie de Valergues justifie-t-elle cette volte-face ?

Un deuxième problème sur cette parcelle A256 a vu le jour. Il s'agit de ses limites séparatives !

En mars 1980, une fois que Mr CAMMAL Daniei a acheté son terrain, un géomètre expert Mr CASES Gérard a borné le terrain de la parcelle N° 256 Section A appartenant à Mr Marcel SAUGUET. Des bornes ont été posées sur les limites séparatives des différents terrains et des plans ont été remis aux différents propriétaires des terrains.

Mais comme la parcelle N° A256 était cultivée en vigne, afin de ne pas arracher les rangées de vignes qui étaient plantées sur les limites séparatives, le propriétaire avait demandé à Mr CAMMAL ainsi qu'aux autres propriétaires qui ont tous accepté, de bâtir leurs murs en retrait de cette limite. Du côté de Mr CAMMAL le mur a été construit avec un retrait de 0,37 mètre par rapport à la limite séparative. La borne d'origine a été retrouvée et le 03 janvier 2019, jour où le géomètre expert Mr Stéphane VALENTIN a convoqué Mr CAMMAL et Mr MERIC et BARTHES pour signer le relevé, Mr CAMMAL lui a indiqué l'erreur. Le géomètre en a pris note et a notifié sur son relevé l'existence de cette borne.

De l'autre côté du terrain A256, le côté où les propriétaires actuel sont Mr ASTORG, Mr FOUTIAUX et Mr NOSEDA, le géomètre n'a pas jugé utile de les convoquer. Mr ASTORG étant présent ce jour-là, a pris la peine de poser la question au géomètre. Ce dernier lui répondant que la limite séparative des terrains était matérialisé par les murs existants. Malheureusement, c'était sans compter que Mr CAMMAL quelques jours plus tard, a pris la peine lui de rechercher la borne et l'a retrouvée. Cette dernière n'étant pas sous le mur. Elle est bien plantée dans la terre à 0,10 mètre du mur existant comme l'indiqué sur les plans.

Cela veut donc dire plusieurs choses, à savoir que :

- Les mesures qui ont servi pour la vente d'une partie de la parcelle A256 qui est proche de la route du chemin des Lognes sont FAUSSES !
- Les 2 plans des 2 maisons qui ont été déposés et autorisés par la Mairie de Valergues sont FAUX !
- Le propriétaire de cette parcelle ne pouvait pas ne pas connaître l'existence de ces 2 retraits des murs par rapport à la limite séparative, accordés à l'époque pour lui permettre de ne pas arracher ses 2 rangées de vignes.

Depuis cette époque, ce terrain appartient à la même famille. Et c'est Mme BAÏSSET (fille SAUGUET), l'ancienne secrétaire de Mairie de Valergues qui aujourd'hui fait construire ces 2 villas, l'une au bénéfice de Mélissa JODRA sa belle-fille, l'autre au bénéfice de la Sci L'Olivier BAÏSSET. Ces 2 dépôts de permis ont été réalisés après le POS et pendant le RNU et avant le PLU, sans qu'il y ait de procès-verbal de la commission d'urbanisme de Valergues !

Au vu de ces erreurs de limites que le géomètre expert successeur de Mr CASES et de Mme BAÏSSET propriétaire du terrain qui détenaient les plans de bornage de mars 1980 ont induit en erreur les services administratifs de l'Agglomération de Mauguio, de la préfecture et de la mairie de Valergues dans les demandes du détachement parcellaire et dans la demande des permis de construire.

La largeur revendiquée sur le plan des permis de construire des 2 villas est de plus de 13 mètres alors qu'elle est bien notée sur le relevé de Mr CASES à 12,00 mètres (copie du bornage de Mr CASES de 1980 jointe).

Nous demandons donc à la Mairie de Valergues de justifier, pour ces 2 permis de construire mais aussi pour le 3ème qui est en voie d'instruction auprès de leurs services :

- de leurs validités compte tenu du fait que les mesures se révèlent aujourd'hui incorrectes ainsi que
- des copies des 2 Arrêtés des 2 permis de construire existants et
- de la copie du procès-verbal de la commission d'urbanisme de Valergues autorisant le non gel de cette parcelle en voie de communication qui de par sa conception était destinée depuis plus de 20 ans à désenclaver les parcelles mitoyennes, jusqu'alors prévu encore dans le dernier POS.

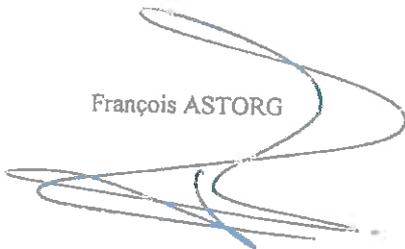
Dans tous les cas :

- si les limites séparatives ne sont pas revues,
 - si ces futures constructions entraînent des gênes de voisinages,
- des actions en justice seront alors menées.

En espérant que vous ferez le nécessaire rapidement pour nous apporter des réponses concrètes à nos interrogations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos remerciements anticipés.

François ASTORG

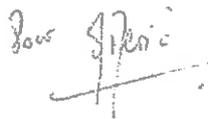


Guy et Monique MERIC

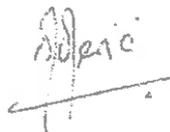
Michel et Florence POUYET



Georges INQUIMBERT



Annie MERIC



Robert BARTHES

Daniel CAMMAL



Demande d'explications – parcelle A 256

ANNEXE 5
COMMUNE DE VALERGUES

BORNAGE

Parcelle N° 256 Section A
appartenant à M SAUGUET

Le propriétaire

Le voisin

pour M. Montagnani

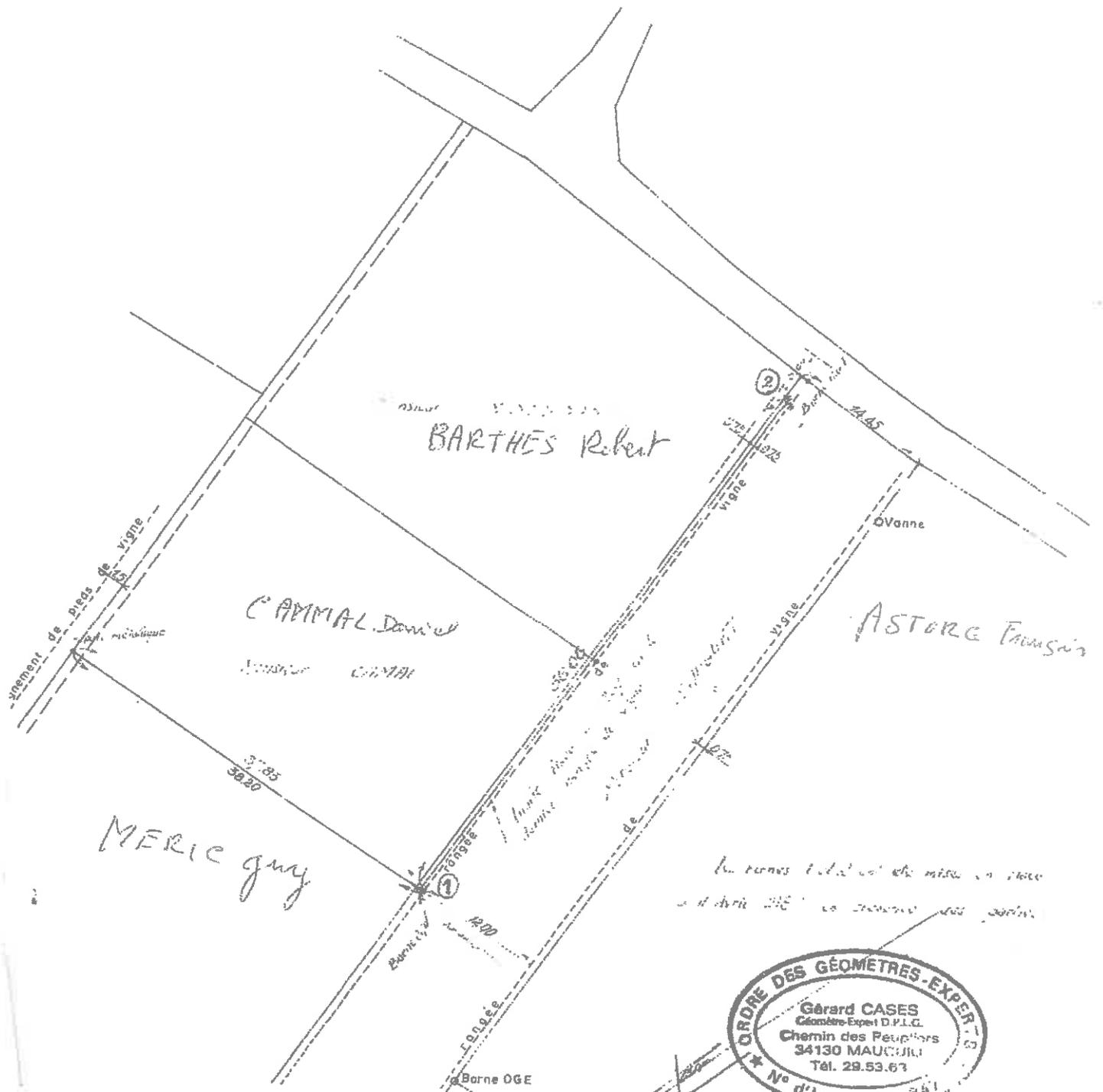
EXTRAIT CADASTRAL



ECHELLE 1/2500

SCHEMA DE REPERAGE

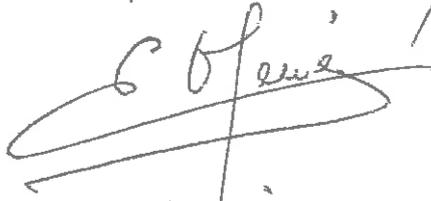
(Suivant agrandissement cadastral)



Valergues le 04 02 2019

objet Procuration!

Nous soussignés Monsieur et Madame
 MERIE Guy et Monsieur BARTHES Robert
 donnent procuration à Monsieur CAMMAL
 Daniel concernant le courrier de doléances
 établi par l'ensemble des voisins limitrophes
 contestant la construction de maisons sur
 une zone qui était initialement prévue
 pour une descente d'urbanisation B A 256
 La présente attestation est délivrée pour
 servir et valoir ce que de droit

M^{me} et M^{me} MERIE Guy

 M^{me}

M^{me} BARTHES Robert


- Mardi 05 Février 2019

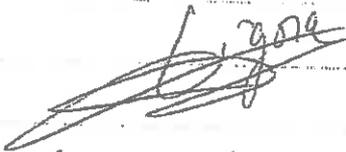
Monsieur le Commissaire enquêteur,

A la lecture du règlement du PLU, je me rends compte que les dimensions des annexes sont limitées : 10 m² sur une seule limite séparative et 15 m² sur deux limites en angle.

Par contre, je ne retrouve aucune prescription concernant les surfaces. Lors d'une construction en angle, par défaut le maximum pourrait être 50 m², mais sur une seule limite la surface pourrait être démesurée et nous aurions ainsi un risque de dérive avec des annexes importantes qui ne pourraient ne plus être des annexes.

Je vous remercie de prendre en considération cette remarque et il serait judicieux de réglementer une surface maximum à ne pas dépasser.

J vous prie de recevoir, Mr le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.



Gérard Liçora

54 rue du BERBIAN

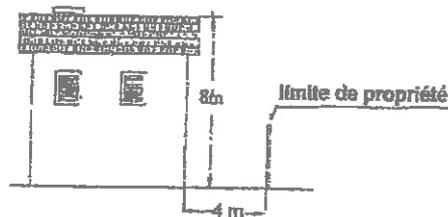
34130 VALERQUES

PS quelques schémas d'implantation (exemples) en annexe seraient les bienvenus en explication claires.

ZONE UD

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



$$L = \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$$

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

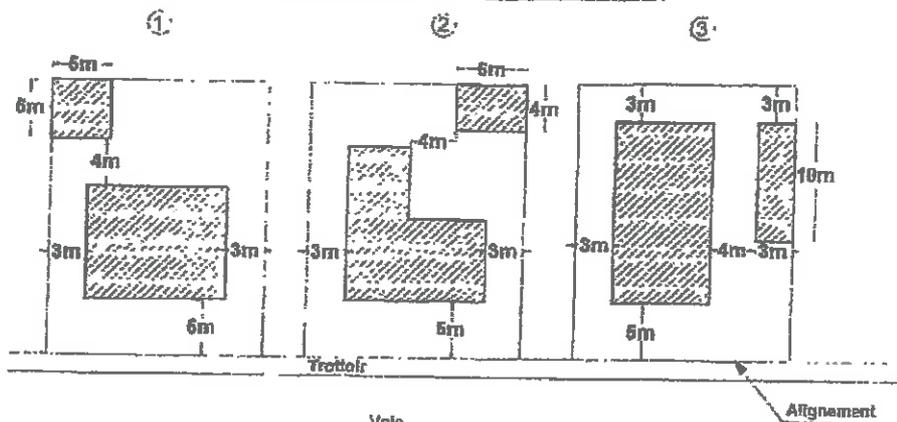
- * lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique.
- * à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, ou seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

ZONE UD

* lorsqu'il s'agit d'annexe (garage, remise..) et dans la mesure où elle respecte les règles suivantes :

- une seule annexe sera admise par terrain
- sa superficie sera limitée à 30 m² maximum, sa hauteur sera au plus égale à 4 m et la dimension sur la limite ne pourra être supérieure à 10 m (on entendra par limite de terrain, le périmètre du terrain).

Exemples d'implantation d'annexes

Cas particulier : Piscines

Les bassins des piscines pourront être implantés différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques, (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L = H$.

Annick et Patrick FEDIERE

152 rue de la Chapelle

34130 Valergues

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :

-5 FEV. 2019

BUREAU DU COURRIER

Valergues Le 04 Février 2019

A l'attention de Monsieur ALFONSI commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique relatif au nouveau PLU nous tenons à vous transmettre nos remarques et inquiétudes concernant deux points :

- 1) Résidant au 152 rue de la Chapelle nous sommes fort surpris qu'un cheminement piéton puisse être envisagé en toute sécurité dans cette rue où les voitures ne peuvent que difficilement se croiser et alors même que le nombre d'habitants ne cesse d'augmenter ces dernières années (du à la réhabilitation de l'ancien)
- 2) Mitoyen avec le parc anciennement propriété de Mr et Mme MARAIS et qui aujourd'hui accueille un centre aéré dans sa première moitié Mr le Maire Mr BOUSCARAIN nous avait parlé d'un futur projet de maison de retraite sur la deuxième partie du parc. Nous sommes donc surpris devoir apparaître l'hypothèse d'une construction d'un bâtiment à vocation socio culturel source inévitable de bruits alors même que nous subissons déjà ce préjudice avec le centre aéré.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos remarques nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos respectueuses salutations.



Annick et Patrick Fédère

Mme Jimenez Jacqueline
 145 Av Mes de Baron
 34130 Valergues
 06 14 62 13 46

MAIRIE DE VALERGUES
 ARRIVEE LE :

- 5 FEV. 2019

BUREAU DU COURRIER

Valergues
 le 05 février 2019

objet: enquête publique projet PLU.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Depuis plusieurs années, le quartier des Lognes était dans le plan d'occupation des sols et futurément urbanisable.

Suite à la décision Municipale de déclarer ce quartier dont je possède des parcelles, je suis dans le mécontentement puisque une parcelle d'un propriétaire privilégié de ce lieu dit les Lognes a été autorité en terrain à bâtir, il était destiné à réaliser une rue pour désenclaver la future urbanisation des Lognes.

Pour l'impression que l'équipe municipale favorise certaine personne et lèse le reste des propriétaires.

Cordialement

Mme Jimenez

Sujet : enquete publique sainte agathe
De : vdelanoue@neuf.fr
Date : 05/02/2019 à 13:02
Pour : enquete.plu@valergues.com

Madame, Monsieur,

Propriétaire de la parcelle B692, je demande à ce que la construction sur la parcelle B475 ne soit pas à étage et ne présente aucun de vis à vis (ouvertures, terrasse) sur mon jardin
ceci afin de préserver mon intimité sur mon terrain et ne pas entraîner une dévalorisation de mon bien.
cordialement
véronique DELANOUE

Le 5 février 2019

ANNEXE 10

Madame Bonnal née Sauguet Marguerite

à l'attention de Monsieur le Commissaire
enquêteur Monsieur Alfonsi.

Nous vous demandons de bien vouloir nous

confirmer la classification de la parcelle 487

(triangle Nord Est limite de Monsieur Brousse et
de Monsieur Robert) dans la zone UC.

Par ailleurs l'emprise d'un chemin piétonnier entre
les parcelles 632 et 292 n'est pas matérialisée par
aucun numéro apparent sur le plan.

Vous remerciant par avance, recevez, Monsieur
nos salutations distinguées.

Bonnal Marguerite



Place de l'Horloge
34130 VALERGUES
tél : 04 67 86 74 80
fax : 04 67 86 36 99

Valergues, le 04 février 2019

Monsieur le Maire de Valergues

A

Monsieur le Préfet
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Bâtiment Ozone
181, place Ernest Granier
CS 60 556
34064 MONTPELLIER Cedex 02

Nos réf. : 19-023-JLB JB

Objet : Dérogation règle d'urbanisme-projet PLU
Affaire suivie par Mme Marie-Laure FOURCAUD
LRAR 1A 156 594 3935 4

Monsieur le Préfet,

J'accuse réception de votre courrier en date du 04 janvier 2019, par lequel vous me faites savoir que la zone prévue pour les installations sportives de la commune est trop importante et nuit à l'activité agricole.

J'ai présenté vos remarques au Conseil Municipal, je vous propose de corriger l'organisation de cet espace afin que vos propositions soient respectées et que je puisse installer le stade qui comme je le soulignais dans mon courrier bénéficie d'un financement de la Région et du Département et dont l'appel d'offres est en cours, stade justifié par l'importance des équipes (Valergues et Saint Brès), et le développement du village (200 logements).

En conséquence, les terrains A 359 et A 1635 d'un total de 15419 m² sont déjà impactés par le city sport sur environ 400 m², le reste destiné pour le stade; ces terrains ne sont plus cultivés depuis plus de 4 ans et sont la propriété de la commune. C'est donc un peu plus d'un hectare affecté. Pour compenser cette surface, je propose d'exclure les terrains suivants (à proximité, voir plan) n°A 446 et A 361 d'une superficie de 10545 m² soit l'équivalent, environ 8000 m² sur la parcelle A 356, précédemment classée au POS en terrain sportif, avait été confiée en l'absence de projet à une entreprise d'insertion, et aujourd'hui sert à la population, en tant que des jardins partagés (donc parcelle vouée à l'agriculture).

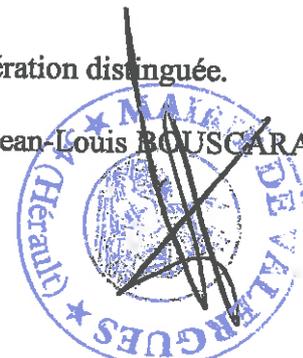
Cet échange sera le moins pénalisant pour la commune, qui pourra aussi réaliser le stade gazonné et réaffecter les terrains à l'agriculture, surface légèrement supérieure à celle consacrée au stade gazonné.

Je vous remercie de bien comprendre la situation et me tient à votre disposition pour vous rencontrer si vous souhaitez des explications complémentaires.

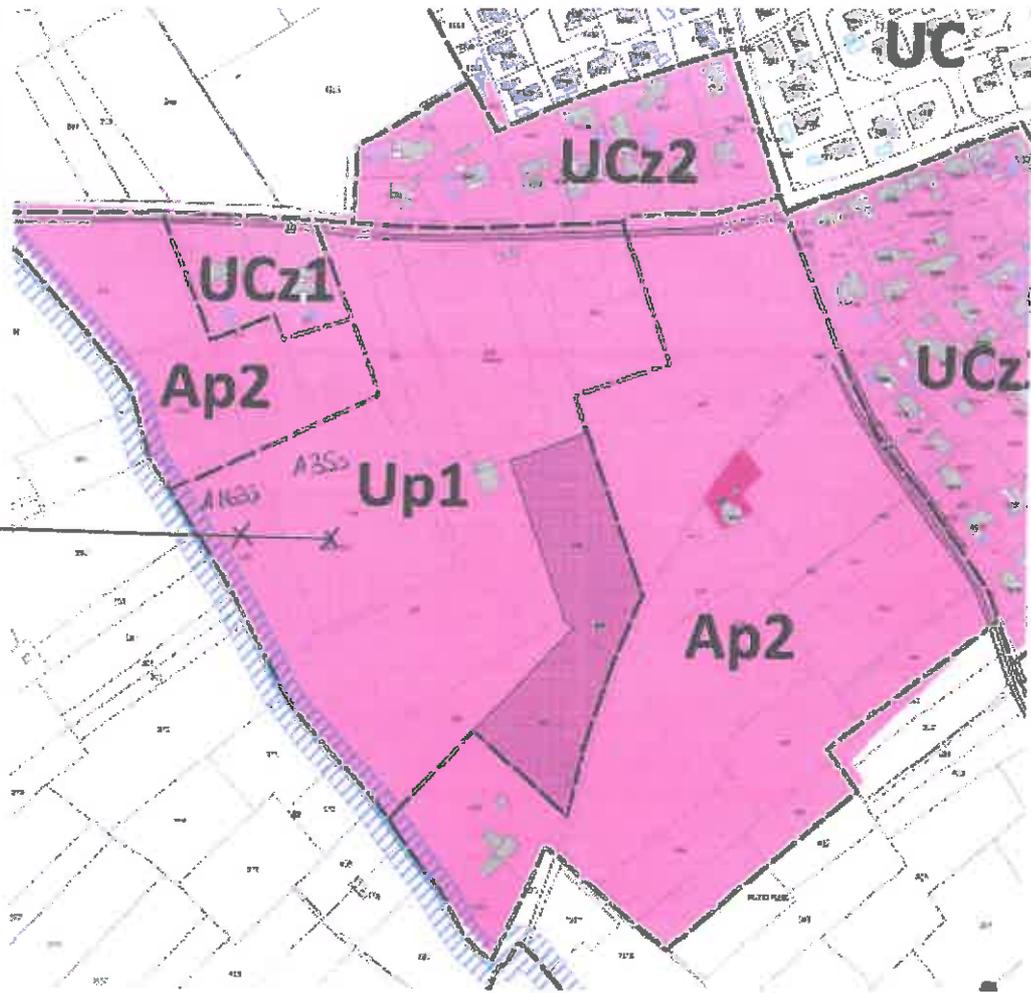
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

PJ : Plan PLU / Proposition

Le Maire, Jean-Louis BOUSCARAIN

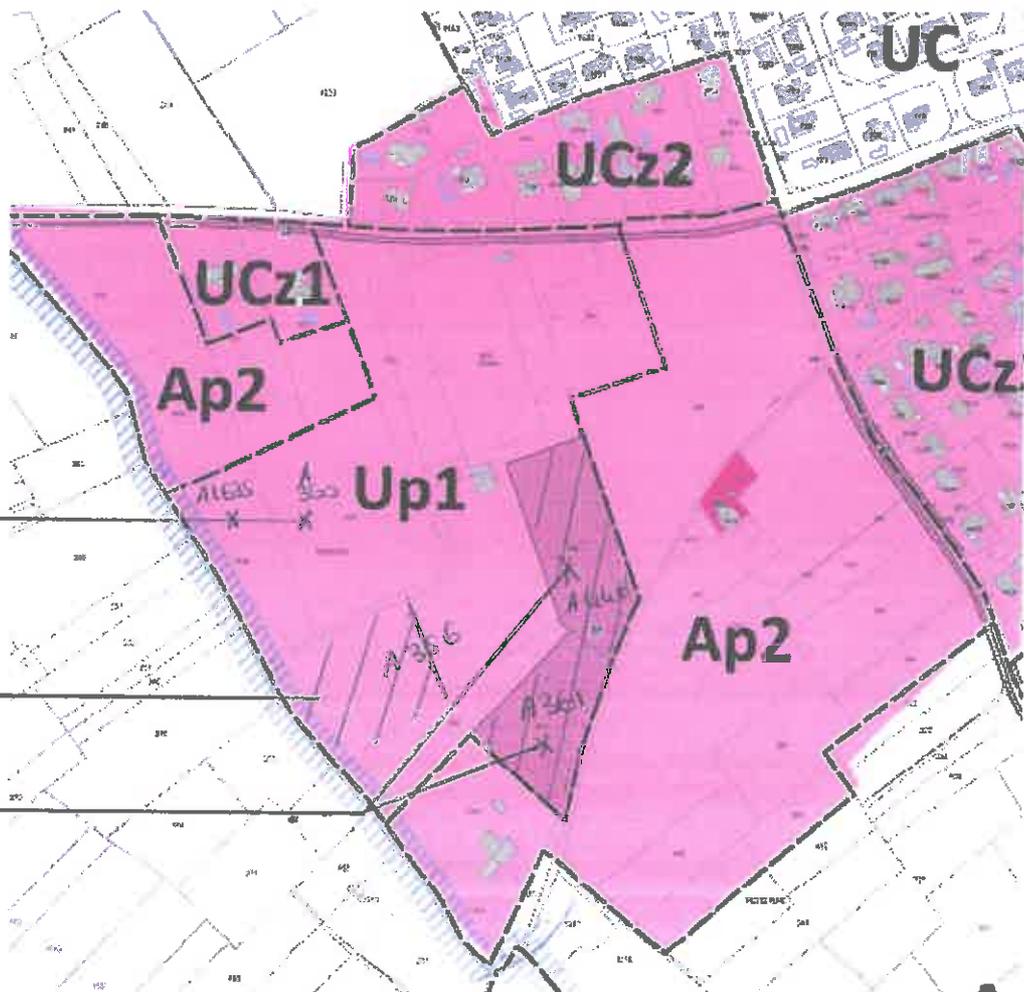


PLAN PLU



Parcelles A359
A1635
stade +
city Sport
15619 m²

PROPOSITION



Parcelles A359
A1635
stade +
city Sport
5419 m²

Site A356
w 7000 m²
ordins partagés

361 A351
10545 m²