

COMMUNE DE VALERGUES

* * *

RAPPORT ET CONCLUSIONS

de l'enquête publique unique relative à :

- l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié).
- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues.

Arrêté du maire de Valergues n° 2018/12/232 du 05 décembre 2018

Durée de l'enquête publique du 03 janvier 2019 au 05 février 2019

Ce document a été établi selon les prescriptions de l'article R123-19 du code de l'environnement et comprend :

- Un sommaire
- Un rapport
- Des conclusions et deux avis motivés concernant
 - l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié).
 - l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues.
- Des annexes

Diffusion :

Monsieur le Maire de Valergues :	1 exemplaire
Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier :	1 exemplaire
Archive :	1 exemplaire

Commissaire-enquêteur : Pierre ALFONSI

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

SOMMAIRE

1	Généralités	7
1.1	Objet de l'enquête	7
1.2	Cadre juridique	7
1.2.1	Concernant l'élaboration du PDA de l'église de Valergues	7
1.2.2	Concernant l'élaboration du PLU de Valergues	7
1.3	Situation géographique et contexte administratif	9
1.4	Caractéristiques du projet	10
1.5	Composition du dossier	13
2	Organisation et déroulement de l'enquête	16
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	16
2.2	Réunions préalables	16
2.3	Modalités de l'enquête	17
2.4	Information du public	17
2.5	Authentification des documents. Visite des lieux	18
2.6	Incidents en cours d'enquête	18
2.7	Climat de l'enquête	18
2.8	Clôture de l'enquête	18
3	Analyse du dossier	19
3.1	Le périmètre délimité des abords de l'église Sainte Agathe	19
3.1.1	Secteur concerné par la modification	19
3.1.2	Schéma du secteur modifié	20
3.2	Le Plan Local d'Urbanisme de Valergues	20
3.2.1	Contexte global	20
3.2.2	Analyse du projet municipal	21
4	Éléments de l'enquête	24
4.1	Avis des personnes publiques associées	24
4.2	Observations du public	25
4.2.1	Observations orales du public	26
4.2.2	Observations écrites du public	28
4.3	Notification du procès-verbal des observations	29
4.4	Mémoire en réponse	29
4.4.1	Réponses de la commune aux préoccupations des personnes entendues par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique	30
4.4.2	Réponses de la commune sous forme de tableaux aux avis émis par certaines personnes publiques associées à la procédure	37
4.5	Analyse du mémoire en réponse	53
5	Conclusions	57
5.1	Concernant le Périmètre délimité des abords de l'église Sainte Agathe	57
5.2	Concernant le l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues	58
6	Avis	59
6.1	Avis concernant l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié)	59
6.2	Avis concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues	61
7	Sommaire des annexes	63

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

COMMUNE DE VALERGUES

* * *

RAPPORT

de l'enquête publique unique relative à :

- **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues**
- **l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié).**

Arrêté du maire de Valergues n° 2018/12/232 du 05 décembre 2018

Le rapport comprend quatre chapitres :

1. Généralités
2. Déroulement de l'enquête
3. Analyse des observations
4. Eléments de l'enquête

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

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique est 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).

1.2 Cadre juridique

1.2.1 Concernant l'élaboration du PDA de l'église de Valergues

Le 22 juillet 2003, l'église Sainte Agathe de Valergues était inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le 02 mars 2009, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) de l'Hérault proposait conformément aux textes en vigueur une modification du Périmètre de Protection de ce monument. Le Périmètre de Protection Modifié (PPM) est une servitude qui se substitue de plein droit à celle du rayon des 500 m. Dans la partie des abords non reprise du PPM, l'architecte des bâtiments de France ne sera plus consulté et ne donnera plus d'avis au titre de la loi sur les monuments historiques.

Par délibération du 1^{er} avril 2009, le conseil municipal de Valergues acceptait la modification du périmètre de protection de l'église Sainte Agathe proposée par le SDAP de l'Hérault et convenait que ce nouveau périmètre serait soumis à enquête publique conjointement avec le PLU.

1.2.2 Concernant l'élaboration du PLU de Valergues

1.2.2.1 Du Plan d'occupation des sols au Plan local d'urbanisme

Par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 du 13 décembre 2000, dénommée loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (loi SRU) le législateur a modifié en profondeur l'édification des documents d'urbanisme. Concernant en premier lieu les villes et zones urbanisées, cette loi a été complétée et affinée par la loi du 2 juillet 2003 dénommée Urbanisme et Habitat.

Des règles d'édification des documents d'urbanisme visent à organiser une planification allant au-delà du territoire communal, afin d'assurer une cohésion territoriale.

Pour ce faire, la loi a institué de nouveaux documents dont l'un est le Plan Local d'Urbanisme (PLU), venant remplacer le Plan d'Occupation des Sols.

Cette loi a vocation à créer des documents stratégiques et opérationnels de planification de l'urbanisme aussi bien à l'échelon communal qu'intercommunal en englobant non plus la simple maîtrise foncière, mais en introduisant la notion de développement durable et de

concertation. Le PLU doit refléter un véritable projet urbain d'aménagement tout en étant conforme à la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme.

Il doit promouvoir un aménagement plus cohérent intégrant les multiples thématiques de l'urbanisme, des déplacements, du développement économique et de l'environnement.

En ce sens le PLU doit être compatible aux documents supra communaux et inter communaux tels que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le plan de prévention des risques naturels et le programme local de l'habitat.

Le PLU doit déterminer les moyens par lesquels il assurera l'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces ruraux et agricoles tout en assurant une protection des espaces naturels et des paysages. Il doit également assurer la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines. Les règles établies dans le PLU doivent assurer une utilisation économe de l'espace. La loi impose une gestion de l'espace visant à densifier les zones déjà urbaines, afin de préserver les zones non urbanisées à conserver en l'état.

1.2.2.2 Au 1er janvier 2010 l'ensemble des communes doit avoir procédé à la transformation des plans d'occupation des sols en plan local d'urbanisme.

Les plans d'occupation des sols (POS) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU, ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme (PLU) et sont soumis à leur régime juridique. Toutefois, ils demeurent des POS dans leur contenu et leur rapport de compatibilité avec les normes supérieures. C'est pourquoi les POS sont transformés en PLU lorsqu'ils font l'objet d'une révision. La procédure de révision simplifiée des POS prévue à l'article L123-19 du Code de l'urbanisme permet à une commune de retarder la procédure de transformation.

Suite à l'intervention de la loi SRU, une première prorogation jusqu'au 1er janvier 2004 est intervenue, une seconde a reporté le délai jusqu'au 1er janvier 2006, puis une troisième permettant de procéder à une révision simplifiée de POS jusqu'au 1er janvier 2010. Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale ont donc disposé de neuf années pour procéder aux révisions simplifiées de leur POS.

1.2.2.3 Caducité des Plans d'occupation des sols (Loi Alur)

La loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU).

Le principe : la caducité du Plan d'occupation des sols

L'article L. 174-1 du code de l'urbanisme rappelle le principe posé par la loi ALUR selon lequel les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme à compter du 1er janvier 2016.

Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune mais impose également un avis conforme du préfet sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 1^{er} janvier 2016.

1.2.2.4 Les exceptions à ce principe

La prescription d'un PLU avant le 31 décembre 2015 est une exception au principe de caducité du POS

L'article L. 174-3 du code de l'urbanisme, qui codifie l'article 135 de la loi ALUR, prévoit que lorsqu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur au lendemain de la publication de la loi ALUR, à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la cette loi, soit avant le 27 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU. Si celle-ci n'intervient pas avant le 27 mars 2017, le POS devient caduc et le RNU s'applique jusqu'à l'approbation du PLU et le respect des formalités le rendant exécutoire

C'est le cas de la commune de Valergues.

1.2.2.5 Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Le territoire de Valergues ne comprenant aucun site Natura 2000, l'élaboration du PLU est soumise à examen au cas par cas ; la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie a été saisie le 9 mai 2018 et a émis le 26 juin 2018, un avis dispensant le projet d'élaboration du PLU de Valergues d'évaluation environnementale (annexe 1).

1.3 Situation géographique et contexte administratif

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

- par la route via la RN 113 ;
- par le chemin de fer via la halte ferroviaire de Valergues-Lansargues située au Nord du village et la gare TER de Baillargues distante d'à peine 7 km et desservie chaque jour par une vingtaine de trains en direction de Montpellier Saint Roch / Narbonne d'une part, Nîmes/ Avignon d'autre part ;
- par l'autoroute A 9 / A709 (la commune de Valergues est à proximité de l'échangeur de Baillargues sur l'A709).

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

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

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

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

Elle est également traversée du Nord ou Sud par :

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

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

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

1.4 Caractéristiques du projet

Par délibération en date du 23 mai 2008, le Conseil Municipal de Valergues a prescrit la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de la concertation conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La délibération du 26 janvier 2017 a complété la délibération du 23 mai 2008 afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires les plus récentes ; elle a complété et actualisé les objectifs de l'élaboration du PLU définis par la délibération initiale de prescription et a confirmé les modalités de la concertation.

Les objectifs du PLU sont :

1. Assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.
2. Intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et notamment la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, la Loi ALUR du 24 mars 2014 et l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme.
3. Préserver l'identité communale au travers notamment de :
 - la préservation de la silhouette villageoise ;
 - la protection et de la mise en valeur des éléments remarquables du paysage urbain ;
 - la maîtrise des opérations de réhabilitation et de construction en centre bourg.
4. Agir pour le cadre de vie avec :
 - la mise en valeur des espaces publics et la création de nouveaux espaces verts ;
 - le confortement des équipements publics ;
 - le développement des déplacements doux ;
 - l'amélioration et le confortement de l'offre de stationnement tant en centre ancien qu'en zones d'extension.
5. Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune ; favoriser le réinvestissement urbain et maîtriser l'urbanisation nouvelle, avec notamment la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Roselières (désormais dénommée ZAC Sainte Agathe).
6. Diversifier l'offre de logements, en cohérence avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or.
7. Développer de nouveaux maillages automobiles avec notamment la création d'une voie de désenclavement Sud.

8. Maîtriser les risques majeurs avec, notamment, l'intégration au PLU du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 26 Août 2010, la gestion du ruissellement, mais également la mise en valeur des espaces identifiés comme inondables.
9. Protéger et mettre en valeur la trame bleue et la trame verte.
10. Préserver les terres agricoles et pour cela limiter la consommation d'espace et encadrer strictement la constructibilité en zone agricole ; favoriser la diversification des activités des exploitations.
11. Développer l'activité économique : améliorer l'offre de commerces de proximité et prendre en compte le projet d'extension de la zone d'activités des Jasses.
12. Veiller à la préservation de la ressource en eau (forage des Benouïdes et de Bouisset)

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui accompagne le PLU est fondé sur un objectif démographique de l'ordre de 2 400 habitants à échéance du PLU. Il s'articule autour de 5 axes majeurs déclinés en orientations générales rappelés ci-après :

1. Préserver l'identité et le caractère du village au travers de :
 - la préservation de la silhouette du village ;
 - la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et bâti du village ;
 - la protection des éléments remarquables du patrimoine végétal ;
 - l'amélioration de l'offre de stationnement et le développement des modes doux en centre village ;
 - le maintien du dynamisme de la vie communale et la préservation des traditions qui fondent l'identité de la commune.
2. Promouvoir un développement urbain raisonné et durable :
 - renforcer la cohérence urbaine du village ;
 - améliorer les liaisons interquartiers et promouvoir les modes doux de déplacements ;
 - conforter la qualité paysagère du village ;
 - encourager l'accueil des jeunes ménages et offrir la possibilité de parcours résidentiels sur la commune ;
 - conforter l'offre d'équipements publics.
3. Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole :
 - conforter et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité ;
 - favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et prévoir pour cela une extension de la ZAE des Jasses ;
 - soutenir une activité agricole de qualité ;
 - développer l'accueil touristique.
4. Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire communal et protéger les ressources naturelles :
 - mettre en œuvre un projet paysager intégrant les terres agricoles ;
 - protéger les réservoirs écologiques et la trame verte et bleue ;
 - protéger la ressource en eau potable et améliorer la qualité des eaux superficielles.

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

- intégrer la prise en compte du risque inondation au projet urbain ;
- mieux prendre en compte la problématique ruissellement.

Le PADD définit aussi les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- un potentiel d'environ 50 logements en réinvestissement urbain dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- la consommation d'environ 9,3 ha à destination d'habitat sur les secteurs du Mas Mezeran (3,3 ha hors bâti existant), de la ZAC Sainte Agathe (ex ZAC des Roselières, 4,8 ha environ) et le Secteur Sud Sainte Aubine (environ 1,2 ha) et 1,4 ha à vocation d'activités (secteur des Jasses).

Cette modération de la consommation d'espace va de pair avec le reclassement en zone agricole de plus de 18 ha antérieurement inscrits au Plan d'Occupation des Sols en zone à urbaniser NA (secteur Ouest Les Lognes, secteur Sud La Chapelle, secteur Est Les Cazals).

Le PLU, conforme à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme délimite sur le territoire communal 4 grands types de zones :

1. Les zones urbaines U :

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

2. Les zones à urbaniser zones AU :

- la zone AU1 à vocation principale d'habitat. correspondant au périmètre de la ZAC des Roselières / Ste Agathe. hors zone inondable PPRI ;
- la zone AU2 Est Mas Mezeran à vocation principale d'habitat ;
- la zone AU3 de Sainte Aubine Ouest à vocation principale d'habitat ;
- la zone AUi à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau.

Les zones UA 1, UA2 et AU3 sont identifiées comme des zones soumises à servitude de mixité sociale en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme.

3. La zone agricole A inclut un secteur Ap correspondant aux espaces à protéger strictement pour leur valeur agricole et paysagère et pour la protection de la ressource en eau (périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages de Bouisset 2 et des Bénouïdes).
4. La zone naturelle et forestière N inclut :
 - un secteur Np à vocation sportive et de détente (parcours sportif) ;
 - un secteur Ne correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale ;
 - un secteur NI à vocation d'accueil touristique et de loisirs.

Sont par ailleurs délimités par le PLU :

1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme pour une superficie totale de 62 ha environ.
2. 26 emplacements réservés pour l'élargissement de voies, la création de voies nouvelles et cheminements piétonniers, l'extension d'équipements publics (cimetière, plateau sportif, parcours sportifs, pour enfants et personnes âgées, ...)
3. Les secteurs relevant de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme (dans sa version au 31/12/2015) :
 - les zones inondables délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010, zone blanche de précaution résiduelle Z1 ;
 - les périmètres de protection immédiate et rapprochée du forage des Bénouïdes (DUP du 6 décembre 1999) et du forage « Bouisset 2 » (DUP du 27 février 1995) ;
 - la zone *non aedificandi* de 100 m délimitée autour des limites d'emprise de la station d'épuration communale.
4. Les immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés par une étoile au plan de zonage : norias
5. Les espaces contribuant à la préservation, au maintien et à la remise en état des continuités écologiques, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme le long du ruisseau de Berbian, des Bénouïdes et de la Viredonne

1.5 Composition du dossier

Le dossier élaboré par la mairie de Valergues avec le concours du Cabinet URBANIS de Nîmes comprend :

DOSSIER 1 : Registre d'enquête

DOSSIER 2 : Dossier de présentation

- I Arrêté n°2018/12/232
- II Notice enquête publique
- III Décision du 28/11/2018 pour nomination commissaire enquêteur

DOSSIER 3 : Périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Sainte Agathe

- I Délibération du 01/04/2009
- II Notice

DOSSIER 4 : Plan Local d'Urbanisme

- I Pièces administratives
 - Délibération du 23/05/2008
 - Délibération du 26/01/2017
 - Délibération du 07/06/2017
 - Délibération du 09/07/2018

II Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1 – Rapport de présentation

1^{bis} – Annexes au rapport de présentation

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 – Règlement

5.1 – Plan de zonage de la commune

5.2 – Plan de zonage du village

6 – Annexes

6.1 – Annexe Servitudes d'Utilité Publique

6.1.1 – Liste des Servitudes d'Utilité Publique

6.1.2 – Plan des Servitudes d'Utilité Publique

6.1.3 – Plan de Prévention du Risque Inondation

- Arrêté : Plan de Prévention du Risque d'Inondation

- Rapport de présentation : Plan de Prévention du Risque d'Inondation

- Règlement : Plan de Prévention du Risque d'Inondation

- Zonage : Plan de Prévention du Risque d'Inondation

6.2 – Annexe sanitaire

6.2.1 – Notice annexe sanitaire

6.2.2 – Plan réseau Alimentation en Eau Potable (AEP)

6.2.3 – Plan réseau des Eaux Usées

6.3 – Annexe infrastructures sonores

6.3.1 – Notice de classement des infrastructures de transport terrestre

Plan des secteurs de bruit

6.4 – Obligations légales de débroussaillage

- Arrêté : Obligations légales de débroussaillage

- Secteurs : Obligations légales de Débroussaillage

III Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- Avis ARS

- Avis CCI

- Avis CDPENAF

- Avis CNPF

- Avis Département 34

- Avis GRT GAZ

- Avis Institut National de l'Origine et de la Qualité

- Avis Mudaison

- Avis Pays de l'Or

- Avis Préfecture 34

- Avis RTE

- Avis SDIS

- Avis SAINT BRES

- Avis UDAP

- Dérogation urbanisation limitée

Observations du commissaire enquêteur.

Toutes les pièces et documents du dossier présenté à l'enquête publique ont été contrôlés, visés et paraphés par mes soins.

Les documents sont bien présentés, clairement écrits et contiennent toutes les informations permettant d'appréhender le projet de modification du Périmètre Délimité des Abords de l'église Sainte Agathe et du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues.

La constitution du dossier est conforme au code de l'environnement et au code de l'urbanisme.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par délibération en date du 01 avril 2009, le conseil municipal de Valergues accepte la modification du périmètre de protection de l'église Sainte Agathe et dit que ce nouveau périmètre sera soumis à enquête publique conjointement avec le PLU. (annexe 2)

Par délibération en date du 23 mai 2008, complétée par la délibération en date du 26 janvier 2017, le conseil municipal de Valergues a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. (extrait annexe 3)

Par délibération du 09 juillet 2018, le conseil municipal de Valergues arrête la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. (annexe 4)

Par lettre du 04 octobre 2018 et par mail du 28 novembre 2018 (annexe 5), le maire de Valergues demande à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une 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 Sainte Agathe.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif, par décision n° E/18000145/34 en date du 28 novembre 2018, a désigné Monsieur Pierre ALFONSI, colonel de l'armée de l'air en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique mentionnée ci-dessus.

Cette décision figure en annexe 6.

2.2 Réunions préalables

Les 16 et 31 octobre 2018, dans les locaux de la mairie de Valergues, le commissaire enquêteur a rencontré la personne chargée de ce dossier : Madame Julie BERERD responsable du service urbanisme.

Le 28 novembre 2018, dans les locaux de la mairie de Valergues, Monsieur Jean-Louis BOUSCARAIN, Maire de Valergues, assisté de Messieurs Philippe BOCQUET 1^{er} Adjoint et Gérard LIGORA Adjoint à l'urbanisme, de Mesdames Véronique MARTIN, Directrice Générale des Services, Julie BERERD, Service Urbanisme et Corinne SNABRE, cabinet URBANIS, a présenté les projets de PLU et de PDA de l'église Ste Agathe au commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion, ont été définies, d'un commun accord, les modalités de l'enquête :

- publicité et information du public ;
- conditions d'accueil du public ;
- lieux, dates et heures des permanences du commissaire enquêteur.

2.3 Modalités de l'enquête

L'arrêté du maire de Valergues n° 2018/12/232 du 05 décembre 2018 a fixé la durée de l'enquête publique du jeudi 03 janvier 2019 au mardi 05 février 2019, soit 34 jours consécutifs, ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur, soit les :

- Jeudi 03 janvier 2019 de 09 heures à 12 heures ;
- Mercredi 09 janvier 2018 de 16 heures à 20 heures ;
- Mercredi 23 janvier 2018 de 16 heures à 20 heures ;
- Mardi 05 février 2019 de 14 heures à 17 heures.

Cet arrêté figure en annexe 7.

2.4 Information du public

Conformément à l'article 11 de l'arrêté du maire de Valergues n° 2018/12/232 du 05 décembre 2018, il a été procédé à :

Publicité dans la presse

- « Midi Libre » du mercredi 15 décembre 2018
- « La Gazette » n° 1591 du 13 au 19 décembre 2018
- « Midi Libre » du mercredi 09 janvier 2019
- « La Gazette » n° 1595 du 10 au 16 janvier 2019

Coupures de journaux en annexe 8.

A noter la publication du calendrier des permanences et de l'avis d'enquête publique en pages 16 et 17 du journal d'informations municipales de Valergues du mois de janvier 2019.

Affichage de l'avis d'enquête

La mairie de Valergues a fait procéder à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique sur le panneau d'affichage implanté sur le parvis de la mairie et sur les neuf autres emplacements géographiques déterminés lors de la réunion du 28 novembre 2018.

Publicité sur Internet

L'avis et l'arrêté d'enquête publique ont été publiés sur le site de la commune de Valergues, rubrique PLU. Des liens donnaient accès au dossier dématérialisé identique au dossier papier mis à disposition au siège de l'enquête publique. Les observations du public pouvaient être « postées » dans la rubrique « Les Observations » de l'onglet PLU.

Les permanences du commissaire enquêteur étaient visibles sur l'agenda communal affiché en page d'accueil.

Maitre Danièle DARGENT-LEVEQUE, huissier de justice à Lunel, a constaté ces affichages les 18 décembre 2018, 03 janvier 2019, 21 janvier 2019, 05 février 2019 et 06 février 2019 (annexe 9).

2.5 Authentification des documents. Visite des lieux

Le mardi 11 décembre 2018, le commissaire enquêteur, accompagné de Monsieur le Maire et de son premier adjoint a visité l'église Sainte Agathe et ses abords puis s'est rendu sur les zones suivantes :

- berges de la Viredonne - ER 2
- secteurs AU1 et AU3
- secteurs AP2 et UP1
- quartier des Lognes
- secteurs UC, AU1 et ER 23

Le mardi 18 décembre 2018, le commissaire enquêteur s'est rendu dans les locaux de la mairie de Valergues pour contrôler et parapher les dossiers et registres d'enquête qui seront présentés au public.

2.6 Incidents en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever.

2.7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

2.8 Clôture de l'enquête

Le mardi 05 février, à l'expiration du délai d'enquête le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête à la mairie de Valergues.

3 Analyse du dossier

La présente enquête publique unique porte sur :

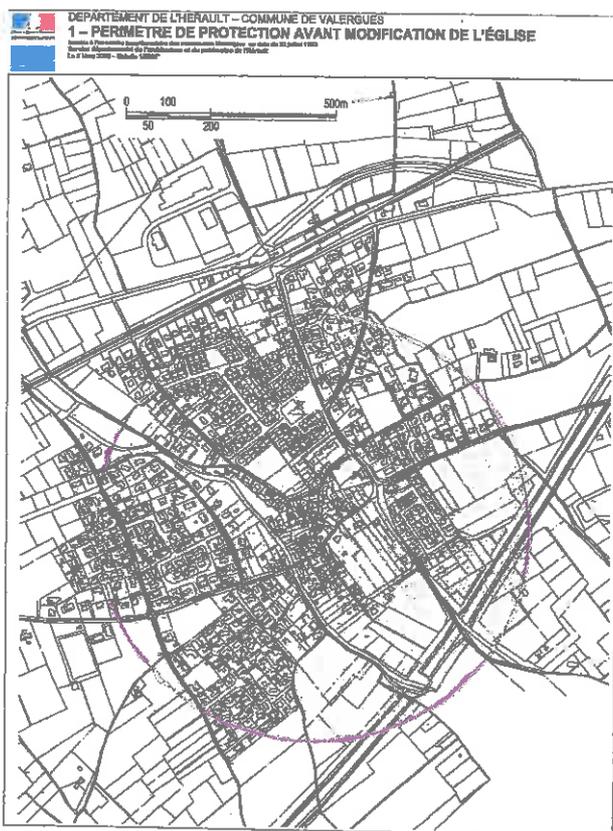
- le projet de Périmètre Délimité des Abords (anciennement Périmètre de Protection Modifié) de l'Eglise Sainte Agathe établi par la DRAC Occitanie - SDAP de l'Hérault le 2 mars 2009 et accepté par le Conseil Municipal de VALERGUES par délibération en date du 1^{er} avril 2009.
- le projet de Plan Local d'Urbanisme de VALERGUES arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2018.

3.1 Le périmètre délimité des abords de l'église Sainte Agathe

Ce périmètre plus restreint a été proposé par la DRAC/SDAP afin de réserver l'action de l'architecte des bâtiments de France aux zones plus intéressantes situées autour d'un monument historique. Accepté par le conseil municipal de Valergues le 1^{er} avril 2009, l'enquête publique « régularise » ce projet.

3.1.1 Secteur concerné par la modification

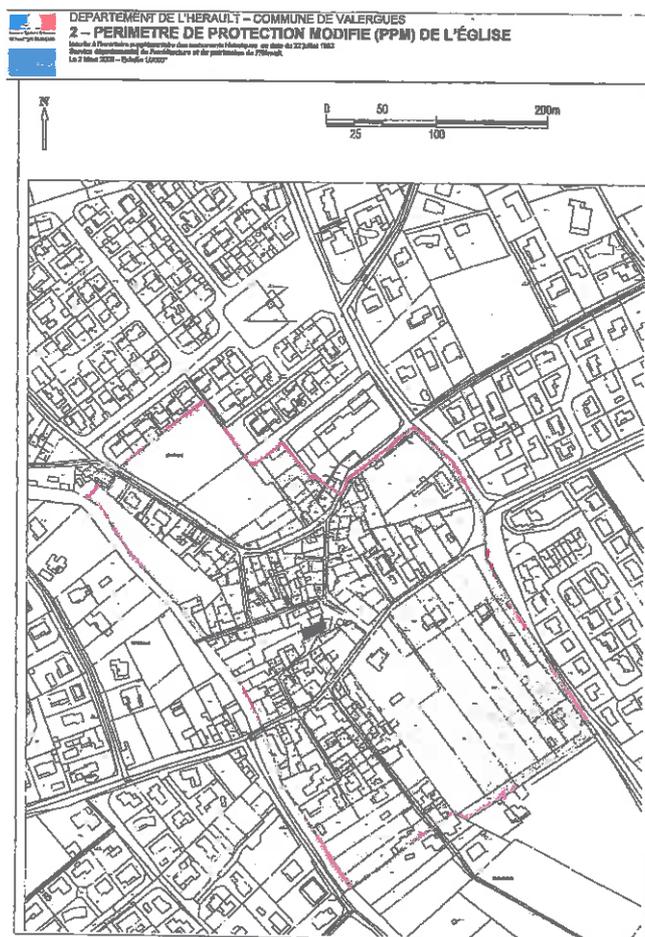
Localisation du « Périmètre Protégé Modifié » sur le plan de Valergues.



Etat actuel (hors échelle) du zonage

3.1.2 Schéma du secteur modifié

Localisation du « Périmètre Délimité des Abords » sur le plan de Valergues.



Etat « futur » (hors échelle) du zonage

3.2 Le Plan Local d'Urbanisme de Valergues

3.2.1 Contexte global

La commune de Valergues a approuvé le POS actuel le 14 juin 1984. La révision générale de ce POS, approuvé le 1^{er} février 2001, a été modifiée les 04 juin 2002, 06 juillet 2016 et 23 novembre 2016.

Par délibération du 23 mai 2008, complétée par celle du 26 janvier 2017, le conseil municipal a prescrit la révision du POS valant élaboration du PLU.

Antérieurement rattachée à la Communauté de communes du Pays de Lunel, la commune de Valergues appartient depuis le 1er janvier 2012 à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. Le POS de la commune de Valergues n'est donc pas « couvert » par un document local de portée supérieure.

Le SCoT de l'Agglomération du Pays de l'Or, à l'ouverture de l'enquête publique fait lui aussi l'objet d'une enquête publique. Cependant, l'élaboration du PLU de la commune de Valergues a été menée en concertation avec les instances de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

3.2.2 Analyse du projet municipal

Le projet municipal est volontariste et raisonnable.

Il s'attache dans un contexte de forte pression foncière, à maîtriser le développement urbain, à mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de la commune et à protéger durablement son territoire agricole.

Il s'articule autour de 5 axes majeurs déclinés en orientations générales :

1. Préserver l'identité et le caractère du village ;
2. Promouvoir un développement urbain raisonné et durable ;
3. Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole ;
4. Préserver les qualités paysagères et environnementales du territoire communal et protéger les ressources naturelles ;
5. Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d'aléa.

Orientations en matière de développement démographique et de production de logements.

La commune de VALERGUES se fixe un objectif démographique de 2 400 habitants à échéance du PLU (2030),

Il est cohérent avec la capacité des équipements communaux et notamment avec les équipements scolaires et avec la station d'épuration (4000 EH) ; il est également compatible avec le Document d'Objectifs et d'Orientations du projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, qui affecte à la commune de VALERGUES une population de 2 435 habitants à échéance 2035.

A cet objectif démographique de 2 400 habitants d'ici 2030, correspond un besoin de 240 logements nouveaux.

En complément d'un objectif purement quantitatif, le PADD s'attache, dans son axe 2, à favoriser une diversification de la production de logements ; il affirme ainsi la nécessité de développer l'offre en accession abordable, l'offre locative aidée mais également une offre adaptée aux personnes âgées non dépendantes et/ou à mobilité réduite, correspondant aux générations venues s'installer sur la commune dans les années 1970-1980.

Orientations en matière de développement urbain et de limitation de la consommation d'espace.

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

- la mobilisation du potentiel existant dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle, soit 1/5 des besoins en logements à échéance 2030.
- une densité bâtie nettement supérieure à celle des lotissements des années 1980 / 1990.

La localisation des secteurs à urbaniser répond à l'enjeu de renforcement de la cohérence du village mis en exergue par le PADD dans son axe 2, le principe étant en effet de réduire les

distances entre zones d'habitats et équipements et de favoriser autant que faire se peut, les modes doux pour les déplacements courtes distances.

Ce n'est qu'à plus long terme, et au delà de l'échéance du PLU, que le village pourra se développer à l'Ouest, dans le secteur des Lognes, secteur d'extension déjà identifié par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 1^{er} février 2001, mais dont la capacité d'accueil est excédentaire par rapport aux besoins de production sur la durée du PLU.

[Orientations en matière de préservation et de mise en valeur de l'identité villageoise.](#)

Le centre ancien de VALERGUES offre une vraie qualité urbaine et architecturale, que la commune s'est attachée au cours des dernières années à préserver et à en mettre en valeur.

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

[Orientations en matière d'activités économiques.](#)

L'économie de VALERGUES s'appuie sur 3 piliers. L'agriculture, le commerce de proximité ainsi que l'industrie et l'artisanat.

Le PADD affirme la nécessité de conforter ces trois composantes :

- soutien à une activité agricole de qualité, au travers notamment de la limitation de la consommation d'espace agricole (près de 18 ha de zone NA du POS sont reclassés en zone agricole A / secteur Ap par le PLU), de la protection des terres les plus favorables en couronne Ouest et Est du village et de l'accompagnement des projets de diversification des exploitations (de type agrotourisme).
- confortement de l'offre de commerces et de services de proximité.
- extension de la Zone d'Activités Economiques des Jasses sur un tènement foncier situé au Nord de la ligne LGV, hors emprise inondable du PPRI ; cette extension permettra de répondre à la demande d'installation de petits artisans voire d'activités tertiaires et vient pour partie compenser les surfaces de la ZAE des Jasses (zone UT) impactées par le passage de la ligne LGV.

[Orientations en matière d'équipements publics et de déplacements.](#)

L'augmentation de la population attendue dans les prochaines années nécessite le renforcement des équipements communaux, notamment dans les domaines du sport (pôle sportif et parcours de santé), de la petite enfance et des jeunes (centre aéré sur la Propriété Marais).

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

- le développement des modes doux pour les déplacements courtes distances et le développement de l'usage du train pour les déplacements vers Montpellier, Lunel ou Nîmes (ce qui suppose une amélioration de la desserte).
- l'amélioration de la desserte des quartiers.
- la prise en compte des problématiques de stationnement en centre ancien.

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

- la création de liaisons inter-quartiers et notamment la création, le long du canal, d'une transversale entre la Route de Lansargues et le Chemin de Bouisset, permettant d'alléger la circulation de transit sur l'Avenue Mistral.
- le développement d'un réseau mode doux à l'échelle du village, qui s'appuiera sur le réseau hydrographique communal.
- la poursuite de la politique de régulation de la circulation et du stationnement en centre village et le renforcement de la capacité de stationnement périphérique.

Orientations en matière d'environnement.

L'état initial de l'environnement a souligné l'absence sur le territoire communal de toute zone protégée ou inventoriée pour son intérêt écologique (ZNIEFF, Espace Naturel Départemental, Site Natura 2000).

Pour autant, plusieurs secteurs de la commune présentent un intérêt en tant que :

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

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

Par ailleurs, il affirme aussi la prise en compte de la protection de la ressource en eau potable, dont le diagnostic a souligné la vulnérabilité.

Orientations en matière d'environnement et de paysage.

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

- la protection des perspectives sur le village,
- le traitement des interfaces entre zone bâtie et zone agricole
- la préservation et la mise en valeur des espaces paysagers en zone urbaine
- la mise en valeur des entrées de village au travers notamment des opérations d'aménagement prévues sur le secteur Sud et Est

Evolution POS-PLU : des surfaces « rendues » à l'agriculture.

Au total le PLU de VALERGUES se traduit par l'ouverture d'une superficie totale de 10,6 ha dont :

- *9,2 ha à vocation d'habitat :*
 - *4,8 ha sur le secteur AU1 Sainte Agathe / Les Roselières,*
 - *3,2 ha sur le secteur Est Mas Mézèran AU2*
 - *1,2 ha sur le secteur Sainte Aubine AU3.*
- *1,4 ha à vocation d'activités AUi des Jasses*

Sur ces 9,2 ha, 7,3 ha font l'objet d'opérations d'aménagement d'ores et déjà autorisées sous l'égide du POS, il s'agit :

- *de la ZAC Sainte-Agathe / Les Roselières sur 4,8 ha ;*
- *du lotissement « Domaine Mas Mézèran » sur 2,5 ha.*

Le PLU n'autorise donc la consommation que de 3,3 ha supplémentaires dont 1,9 ha à vocation d'habitat et 1,4 ha à vocation d'activités.

En outre, 1,8 ha sont inscrits en emplacements réservés pour l'extension du stade (1,1 ha inclus dans le secteur Up1) et du parcours sportif (0,7 ha inclus dans le secteur Np).

Le PLU a en contrepartie reclassé en zone agricole A plus de 18,0 ha antérieurement classés au POS en zone d'extension urbaine NA sur les secteurs des Cazals à l'Est (reclassés en Ap1 et A), des Lognes à l'Ouest (reclassé en A) et de La Chapelle au Sud (reclassé en A).

4 Eléments de l'enquête

4.1 Avis des personnes publiques associées

Dans le cadre du contrôle de légalité, le maire de Valergues a adressé, le 18 juillet 2018, un courrier aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Préfet de Département - Service des collectivités locales ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault ;
- Monsieur le Directeur de l'agence régionale de la santé l'Hérault ;
- Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement l'Hérault ;
- Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles l'Hérault (service régional de l'archéologie) ;
- Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles l'Hérault (STAP) ;
- Madame la Présidente du Conseil régional Occitanie – (DAT) (Montpellier) ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental de l'Hérault – (SAT) ;
- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or ;
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault ;
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers de l'Hérault ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture de l'Hérault ;
- Monsieur le Directeur du service départemental incendie et secours de l'Hérault ;
- Monsieur le Président de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Hérault ;
- Madame la Directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité ;
- Monsieur le Directeur du centre régional de la propriété forestière ;
- Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Lunel ;

- Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole – (SCOT) ;
- Monsieur le Président de l'Or Aménagement ;
- Monsieur le Maire de Mudaison ;
- Monsieur le Maire de Saint Génès des Mourgues ;
- Monsieur le Maire de Lansargues ;
- Monsieur le Maire de Lunel-le-Viel ;
- Monsieur le Maire de Saint Brès ;
- Monsieur le Directeur régional du Réseau ferré de France (Montpellier) ;
- Monsieur le Directeur de GRT Gaz (Lyon) ;
- Monsieur le Directeur de RTE (Marseille) ;
- Monsieur le Directeur de l'antenne de l'Office national des forêts - (Clermont l'Hérault)

Courriers en annexe 11.

Sur 28 personnes publiques associées, 15 ont répondu. Les différentes lettres sont données en annexe 12.

4.2 Observations du public

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.

- 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
- 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.
- 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.

1. Total contributions

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

Ces contributions correspondent à 25 situations différentes.

2. Avis recueillis

- a. PDA
 - Favorables : 7
 - Défavorables : 0
 - Sans avis : 18
- b. PLU
 - Favorables : 4
 - Défavorables : 11
 - Sans avis : 10

4.2.1 Observations orales du public

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.

4.2.2 Observations écrites du public

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 ».

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

Observation du commissaire enquêteur sur la participation du public :

Aucune association ne s'est manifestée. Malgré une diffusion de l'information suffisante et la tenue de quatre permanences du commissaire enquêteur et malgré 462 connections Internet pour le PLU et 110 pour le PDA, la participation du public peut être considérée comme faible.

On peut penser que, d'une part, le projet de Périmètre délimité des abords de l'église était parfaitement intégré par les Valerguois, et d'autre part, que le projet de Plan local d'urbanisme, au vu de la concertation réalisée est accepté tacitement par une majorité de Valerguois.

4.3 Notification du procès-verbal des observations

Le lundi 11 février 2019, dans les locaux de la mairie de Valergues, le commissaire enquêteur a remis en main propre à Monsieur le Maire de Valergues le procès-verbal des observations du public.

PV de synthèse en annexe 13.

4.4 Mémoire en réponse

Le lundi 18 février 2019, dans les locaux de la mairie de Valergues, Monsieur le Maire de Valergues a remis en main propre au commissaire enquêteur le mémoire en réponse aux observations du public et aux demandes de personnes publiques associées à ce projet.

Monsieur le Maire a commenté les réponses faites.

Dans l'ensemble il abonde dans le sens des remarques faites par les PPA sauf à deux reprises. La première concernant le demande du CNPF, et la deuxième en faisant une contre-proposition au sujet de la zone Up1.

4.4.1 Réponses de la commune aux préoccupations des personnes entendues par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique

	Observations	Réponses apportées par la commune
<p>1 - M. MARAIS Daniel</p>	<p>Parcelles 686, 565, 1112 et 1114 – Question d'accès à ses parcelles suite au refus du Département d'autoriser une sortie sur la RD 105 (Route de Lansargues)</p>	<p>Le département refusant la sortie sur la RD105, Monsieur MARAIS peut utiliser la sortie existante donnant sur la contre allée.</p> <p>Toutefois, la commune est propriétaire des parcelles A696 et A695, qui vont de la RD105 au centre aéré, propriété de l'Agglomération du Pays de l'Or (A694 – A693 – A574).</p> <p>En 2019, un projet d'aménagement de cette voie par l'Agglomération du Pays de l'Or va permettre l'accès du car et des véhicules, donc Monsieur Daniel MARAIS (A565 A1112 A1114 A686) pourrait en accord avec Monsieur Patrice MARAIS, raccorder son terrain à cet axe.</p> <p>La Mairie propose un déclassement partiel de l'EBC, sur une bande de 3,50 m de large.</p> <p><i>NB : Le déclassement doit se faire dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme afin d'éviter ultérieurement une révision allégée du PLU.</i></p> 

	Observations	Réponses apportées par la commune
<p>2 - M. BROUSSE Thierry</p>	<p>Conteste le classement de la parcelle 487 en zone constructible UC et les ER pour l'aménagement d'un cheminement piéton Rue de la Chapelle et prolongement</p>	<p>La politique de la commune, transcrite dans les orientations générales du PLU, et confirmée par le projet de schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de l'Or, est de favoriser les déplacements doux.</p> <p>C'est ainsi que ces deux dernières années des terrains ont été acquis entre la Rue des Olivettes et l'espace Hector BERLIOZ, permettant un cheminement piétonnier le long de la Viredonne. Par ailleurs, ce cheminement vient d'être relié par le SIATEO, au sud de la parcelle de Mme BONNAL (A487) avec deux passerelles. Le projet de compléter ce cheminement vers la rue de la Chapelle, au travers des terrains de Mme BONNAL (A487 A292) et partiellement de M BROUSSE (A631) rentre dans cette logique.</p> <p>Les habitants de la Rue de la Chapelle pourront ainsi rejoindre la rivière et accéder en toute sécurité au parcours de santé et avec le futur lotissement Sainte Agathe vers les équipements sportifs sans prendre la voiture.</p> <p>A noter que, en cul de sac, la Rue de la Chapelle est la rue du village, avec la rue de la Renaissance, qui connaît un trafic pratiquement nul, seuls les riverains empruntant cette voie. La matérialisation au sol d'un passage piétonnier ne peut qu'améliorer la sécurité des riverains et des futurs promeneurs ; il s'agira, vu l'exiguïté de la rue, d'un espace partagé.</p> <p>Bien entendu, le projet se fera en accord avec les riverains ; à noter qu'aucun des habitants de la rue ne s'est manifesté pour exprimer des réserves.</p> <p>La parcelle de Mme BONNAL (partie de la A487), au fond de la rue, bénéficie d'un droit de passage, elle est située en zone non inondable. Cet espace peut donc être dédié à la construction, car sur une surface limitée, ne permettant par une grosse opération (projet probable de deux maisons), il figurerait d'ailleurs en zone constructible au POS.</p> <p>Les réseaux publics (eau, électricité, assainissement) sont en limite de la parcelle de Mme BONNAL (A487).</p> <p>Enfin à titre d'information, et bien que cet élément ne relève pas directement du PLU, le dépôt mentionné par M. BROUSSE a été enlevé sur demande de la Mairie par le propriétaire qui nous en a fait part. A moins de creuser la terre, M. le Maire n'a pas la possibilité d'affirmer ou d'infirmier les informations de M BROUSSE.</p>

	Observations	Réponses apportées par la commune
<p>3 - M. DURAND Maurice</p>	<p>Propriétaire de parcelles situées à l'Ouest du village Pointe quelques incohérences entre les objectifs affichés dans le PLU et la définition des zones constructibles</p>	<p>C'est pour répondre aux exigences de l'Etat en termes de densification et de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles que le secteur des Lognes, dont les parcelles de M. DURAND Maurice (A239 A237 A238) mais également d'autres propriétaires privés, de la Commune et du Département, a été classé en zone agricole A au PLU.</p> <p>Cependant, la commune a consenti à inscrire ce secteur au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comme une future zone de développement.</p> <p>Les permis de construire délivrés sur la parcelle A256 ont été instruits dans le cadre du règlement national d'urbanisme (RNU) avec avis favorable de la Préfecture. Une première partie de cette parcelle (environ 900 m²) est classée en zone UC ; une deuxième partie en prolongement est classée en zone agricole A et donc non constructible.</p> <p>Les choix de localisation des zones AU du PLU sont largement conditionnés par les projets engagés voire autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone AU1 correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté Sainte-Agathe (anciennement ZAC Les Roselières), dont la réalisation est en cours, approuvée par le conseil municipal le 06 Février 2012, et ayant bénéficié d'une déclaration d'utilité publique (DUP). - S'agissant de la zone AU2, un permis d'aménager (« Domaine Mas Mézérán »), a été délivré dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols, antérieurement au RNU (POS caduque depuis le 27 mars 2017). <p>Les permis pour des maisons individuelles ou des lotissements, qui ont bénéficié des autorisations dans le cadre du RNU sur les zones UC et UA représentent environ 32 dossiers.</p> <p>Au regard des remarques de l'Etat et de l'exigence d'une densité minimum de 30 logements à l'hectare sur les zones d'extension AU (hors opérations déjà autorisées) alors que la densité retenue dans le cadre du PLU n'était que de 20 logements à l'hectare, la commune est obligée de revoir encore la surface des zones AU et a décidé de supprimer le secteur AU3 de Sainte Aubine, privilégiant l'achèvement du secteur Est et la réalisation d'un accès aménagé sur le Chemin de Sommières.</p>

Réponses apportées par la commune	
<p>4 - M. MARAIS Patrice</p>	<p>Le projet de M. MARAIS Patrice (A692 A687 A690 A689) est lié au désenclavement de sa parcelle au sud lui permettant par un couloir de 3.50m de rejoindre la parcelle communale desservant le centre aéré. Ce couloir sera commun aux deux propriétaires MARAIS. Les espaces qui ne sont pas répertoriés en zone boisée, peuvent être urbanisés, conformément aux règles du PLU, gérant ce secteur UC.</p>
<p>Observations Parcelles 687, 689, 690 et 692 – Demande d'accès</p>	
<p>5 - M. CAMMAL Daniel, M. et Mme MERIC Guy, M. et Mme POUYET Michel, Mme MERIC Annie, M. INQUIMBERT Georges, M. ASTORG François et M. BARTHES Robert</p>	<p>Propriétaires des maisons autour de la parcelle 256. Pointent une incohérence entre le PADD et le PLU et contestent les PC accordés au propriétaire de la parcelle 256, cette parcelle donnant accès à l'ancienne zone constructible des Lognes. Elle devrait en conséquence conserver le statut d'ER qu'elle avait au POS en vue d'une urbanisation future</p> <p>Les terrains auxquels ces propriétaires font référence ont été reclassés en zone agricole A, à la demande de l'Etat. Une partie de la parcelle A256 (environ 900 m²) est incluse la zone UC ; elle est d'ores et déjà constructible sous le régime du RNU (voir réponse identique à Monsieur DURAND). Dans l'hypothèse où le développement du village se réaliserait dans ce secteur, conformément aux objectifs du PADD, le projet d'aménagement devra inclure la réalisation d'accès (type rond-point) : au nord, après le passage sous la voie ferrée, et au Sud débouchant sur la rue du stade (Chemin de Saint BRES) de façon à éviter l'encombrement de la rue des Lognes et de la Rue des Olivettes très étroite. Pour ce qui est de la contestation du bornage, le litige doit être réglé entre les propriétaires, n'étant pas de nature à remettre en cause les autorisations d'urbanisme.</p>

	Observations	Réponses apportées par la commune
<p>6 - M. LIGORA Gérard</p>	<p>Le PLU limite les dimensions des annexes à 10 m sur une limite séparatives et 15 m sur deux limites séparatives contiguës, demande que ces annexes soient aussi limitées en surface</p>	<p>Rédaction de l'article UC 6 – 3^{ème} tiret sera rédigée : « Pour les annexes, la superficie sera limitée à 30 m² maximum, sa hauteur sera au plus égale à 4 m en tous points, de 10m maximum sur une limite séparatives et 15 m maximum sur deux limites séparatives. Une seule annexe sera admise par unité foncière). » Rédaction de l'article AU 6 – 2^{ème} tiret – 2^{ème} point, sera rédigée : « Pour les annexes, la superficie sera limitée à 30 m² maximum, sa hauteur sera au plus égale à 4 m en tous points, de 10m maximum sur une limite séparatives et 15 m maximum sur deux limites séparatives. Une seule annexe sera admise par unité foncière). »</p>
<p>7 - M. et Mme FEDIERE</p>	<p>Interrogation sur la sécurité du cheminement piéton prévu Rue de la Chapelle (croisement des voitures difficile) Interrogation sur la vocation de l'ER (équipement socio-culturel) limitrophe au Parc Marais ; inquiétude vis à vis des nuisances sonores</p>	<p>Cette rue est une rue peu passante qui dessert uniquement les riverains. Le cheminement piétonnier sera partagé entre les voitures et les piétons avec une matérialisation au sol pour sécuriser les piétons si nécessaire. L'espace réservé 21 est une réserve foncière de la commune pour l'implantation d'équipements publics, non déterminés à ce jour, une information sera donnée au public dès lors qu'un projet sera identifié.</p>
<p>8 - Mme GIMENEZ Jacqueline</p>	<p>Opposition au déclassement du lieu-dit Les Lognes et à la construction de logements sur une partie de la parcelle 256</p>	<p>Voir la réponse faite à Monsieur Daniel CAMMAL et consorts, ainsi que Monsieur Maurice DURAND.</p>
<p>9 - Mme DELANOUE Véronique</p>	<p>Propriétaire de la parcelle B692, demande que la construction sur la parcelle B475 soit limitée en hauteur et ouvertures</p>	<p>La partie de la parcelle A256 intégrée dans la zone UC, a bénéficié dans le cadre du RNU, d'un permis de construire validé par les services de l'Agglomération du Pays de l'Or, et de la Préfecture. La parcelle B475 est incluse dans le périmètre de ZAC. Le règlement de la AU impose un retrait par rapport aux limites séparatives correspondant aux limites de secteur au moins égal à H/2 et minimum 3,00 m, sauf pur les annexes de moins de 10 m sur la limite séparative et 4,00 m de hauteur (comme sur la zone UC limitrophe) ; il limite les hauteurs à R+1 et 8,50 m au faitage comme sur la zone UC à laquelle est rattachée la parcelle B 692.</p>
<p>10 - Mme BONNAL Marguerite</p>	<p>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.</p>	<p>La parcelle A487 pour la partie non inondable au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), est classée en zone UC, le reste en zone N. L'emplacement réservé n°26 permet un chemin piétonnier de la rue de la Chapelle, un tracé exact se fera en concertation avec les propriétaires (BROUSSE-BONNAL), avec l'appui d'un géomètre. Sa largeur est fixée à : 2m, pour l'accès aux personnes handicapées.</p>
<p>11 - Mme COTTET-MOINE</p>	<p>Représente M. MARAIS</p>	<p>Voir point 1 - ci-dessus</p>

	Observations	Réponses apportées par la commune
<p>12 - M. CAMMAL Daniel, M. et Mme MERIC Guy, M. et Mme POUYET Michel, Mme MERIC Annie, M. INQUIMBERT Georges, M. ASTORG François</p>		<p>Voir point 5 – ci-avant</p>
<p>13 - M. et Mme ROBERT Jean</p>	<p>Demande de renseignement sur la partie Nord de la parcelle 483 Souhaitent connaître les conditions d'installation d'un garage atelier automobile.</p>	<p>La partie Nord de la parcelle 483 est bien incluse en zone UC. Les activités artisanales sont interdites en zone UC (seules sont autorisées les extensions de constructions à destination d'activités artisanales et sous condition de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone (en terme de risques, de nuisances, de circulation induite, de volume extérieur....) Pas de commentaire à apporter</p>
<p>14 - M. DANVEAU Pierre</p>	<p>Venu demander confirmation des interdictions du règlement en UCZ2</p>	
<p>15 - M. DURAND Maurice et M. DURAND Frédéric</p>		<p>Voir point 3 ci-avant</p>
<p>16 - M. BUNINO Jean-Charles</p>	<p>Présentation du projet de lieu de réception pour mariage, réunion familiale..... en secteur NI qui a fait l'objet d'un refus de la Préfecture</p>	<p>La commune était favorable au projet de Monsieur Jean-Charles BUNINO, en proposant de le classer en NI. Cependant la Préfecture s'y est formellement opposée (cf courrier du Préfet du 13/11/2018)</p>
<p>17 - M. FEDIERE</p>	<p>Questionnement sur le but de l'ER 26 Questionnement sur le but de l'ER21</p>	<p>Espace réservé 26 : Le cheminement piétonnier sera partagé entre les voitures et les piétons avec une matérialisation au sol pour sécuriser les piétons si nécessaire. L'espace réservé 21 est une réserve foncière de la commune pour l'implantation d'équipements publics, non déterminés à ce jour, une information sera donnée au public dès lors qu'un projet sera identifié.</p>
<p>18 - M. LAFAGE</p>	<p>Opposition au projet de l'lot Rédier (pb de surélévation d'un niveau engendrant une privation d'éclairage naturel pour son habitation située en face).</p>	<p>Remarque ne relevant pas de l'enquête publique du PLU. Il est toutefois précisé que l'ilot REDIER a obtenu un permis de construire n° PC 34 321 18 M0008, instruit après avis de l'architecte des bâtiments de France.</p>
<p>19 - M. CAMMAL Daniel, Mme POUYET Florence, Mme MERIC Annie</p>		<p>Voir point 5 ci-avant</p>

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

	Observations	Réponses apportées par la commune
<p>20 -Mme BONNAL Marguerite, M. et Mme BOIX Christophe</p>	<p>Propriétaires des parcelles 487, 292, 516, 517 et 518. Projet de construction sur la parcelle 487 classée en UC et souhait d'y accéder en véhicule</p>	<p>La parcelle A487 pour la partie non inondable au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), est classée en zone UC, le reste en zone N. Pour l'emplacement réservé permettant un chemin piétonnier de la rue de la Chapelle, un tracé exact se fera en concertation avec les propriétaires (BROUSSE-BONNAL), avec l'appui d'un géomètre (largeur maximum : 2m, pour l'accès aux personnes handicapées)</p>
<p>21 -Mme POMAREDE Claudine</p>	<p>Consultation du projet de PLU</p>	<p>Pas de commentaire à apporter</p>

4.4.2 Réponses de la commune sous forme de tableaux aux avis émis par certaines personnes publiques associées à la procédure

Synthèse des éléments à modifier, à corriger		Réponses apportées par la commune
Préfet / DDTM de l'Hérault		
Avis favorable sous réserve de la prise en compte des points des parties 1 et 2		
Première partie : points essentiels à modifier dans le PLU		
Consommation d'espace	<p>Zone Up1 : les parcelles cadastrées OA 359 et 1635 d'une superficie de 1,6 ha environ ne font pas partie des installations sportives existantes. Le rapport de présentation du PLU (pages 161 et 212) ne les comptabilisent pas pour l'extension des installations sportives qui est prévue sur d'autres terrains (ER n°24)</p> <p>Le classement de ces parcelles, à caractère agricole, en zone Up1, n'est pas justifié dans le projet de PLU.</p> <p>En conséquence, elles seront classées en zone agricole.</p>	<p>Les parcelles A359 et A1635, sur la partie Sud desquelles a d'ores et déjà été aménagé un city stade au 1^{er} semestre 2018, ont été intégrées à la zone Up1 du plateau sportif pour permettre la réalisation d'un nouveau terrain d'entraînement en gazon naturel ; ce projet a reçu un accord de subvention du Conseil Départemental et du Conseil Régional et réintégrer cette emprise en zone agricole remettrait complètement en cause le projet porté par la commune et déjà très avancé (AO en cours).</p> <p>La commune propose de maintenir l'intégralité des deux parcelles A359 et A1635 en zone Up1 et de reclasser en zone agricole Ap1 les parcelles A361 et A446 d'une superficie totale de 10 545 m2, soit équivalente la superficie dont l'Etat demande le reclassement en zone agricole.</p> <p>L'ER 24 serait en conséquence supprimé.</p> <p>La Mairie précise outre, que la parcelle A356 incluse dans la zone Up1 accueille aujourd'hui sur 8 000 m² des jardins partagés ; leur emprise pourrait également être reclassée en Ap1.</p>

	Synthèse des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
	<p>Zones AU : en zone AU3 d'une surface de 1,2 ha, et dans les parcelles hors lotissement de la zone AU2 d'une surface de 0,7 ha, la densité brute prévue est de 20 logements à l'hectare.</p> <p>Or le projet de SCOT du Pays de l'Or prévoit pour les extensions urbaines de la commune, une densité moyenne brute de 30 logements à l'hectare.</p> <p>La densité prévue en zone AU3 et sur les parcelles libres de la zone AU2 sera augmentée à 30 logements à l'hectare, ce qui entraînera une augmentation du potentiel de production excédentaire au regard du projet communal. Il est donc nécessaire de réduire la surface de ces zones, en cohérence avec les orientations du SCOT.</p>	<p>Le secteur l'AU3 de Sainte Agathe Ouest, excédentaire par rapport aux besoins fonciers, sera reclassé en zone agricole A.</p> <p>Le secteur AU2 est maintenu dans son emprise initiale, s'intégrant de façon cohérente dans le prolongement du lotissement « Domaine Mas Mézéran ».</p>

	<p align="center">Synthèse des éléments à modifier, à corriger</p>	<p align="center">Réponses apportées par la commune</p>
<p>Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)</p>	<p>STECAL Ni : STECAL de 0,8 ha disproportionné au regard de la taille du bâtiment prévu (200 m² maximum) et du parc de stationnement nécessaire à son fonctionnement.</p> <p>Secteur délimité dans une zone éloignée des réseaux, avec un accès étroit.</p> <p>De par sa surface, de la nature du projet, des travaux de viabilisation nécessaire et de sa capacité d'accueil importante, ce projet ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme et n'est pas compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.</p> <p>Le secteur NI donc être supprimé et les pièces du PLU qui y font référence doivent être corrigées.</p> <p>STECAL Ne : secteur délimité autour de la station d'épuration. L'emprise de la station d'épuration est considérée comme urbanisée et ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Elle doit donc être requalifiée en zone U indiquée avec un règlement spécifique au fonctionnement et aux besoins de cet équipement</p> <p>STECAL Np : secteur englobant un parcours de santé et son extension. La construction autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ne correspond pas au caractère d'un STECAL.</p> <p>Le parcours sportif sera maintenu en zone N ; une zone à urbaniser restreinte sera délimitée en continuité des zones AU voisine, permettant les constructions nécessaires à cet équipement.</p> <p>Le règlement, les plans de zonage, le rapport de présentation et les OAP devront être corrigés en conséquence</p>	<p>La commune prend acte de l'interdit, tout en soulignant l'intérêt qui aurait en cette réalisation de lutte contre la cabanisation.</p> <p>Le secteur Ne délimité autour de la station d'épuration sera requalifié en Ue ; le règlement du secteur Ue ainsi délimité reprendra les dispositions du secteur Ne de façon à l'autoriser que les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration.</p> <p>Le secteur Np sera supprimé et l'emprise actuelle du parcours de santé et son extension requalifiées en zone naturelle N ; aucune construction ne sera désormais autorisée sur cette emprise.</p> <p>Le règlement, les plans de zonage, le rapport de présentation et les OAP seront corrigés en prenant en compte ces évolutions.</p>

Sur les risques naturels	Synthèse des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
<p>Risque inondation Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 26/08/2010 est correctement annexé au PLU. La légende réglementaire du PPRI n'a toutefois pas été correctement reportée sur les documents cartographiques du PLU et doit être mentionnée dans son intégralité.</p> <p>L'étude hydraulique du PAPI majeure très ponctuellement l'enveloppe du PPRI le long du Berbian et de la Viredonne. Quelques parcelles sont localement impactées par un aléa modéré du Berbian : zone agricole Ap1 (à l'Est de la commune), A (au Sud-Est) ainsi que la zone AU2 (quelques parcelles dans sa partie Ouest) et 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.</p> <p>L'Atlas des zones inondables apporte une connaissance complémentaire du lit majeur des deux cours d'eau en zone agricole. Ces enveloppes seront traduites dans le zonage du PLU en y interdisant toute construction nouvelle.</p>	<p>La légende du PPRI figurant au plan de zonage sera reprise dans son intégralité.</p> <p>L'Agglomération du Pays de l'Or indique que le document PAPI n'est pas opposable.</p> <p>L'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Étang de l'Or identifie les zones inondables par approche hydrogéomorphologique ; elle inclut donc les zones potentiellement inondables pour une crue exceptionnelle.</p> <p>La DDTM sera interrogée sur la traduction au PLU de la prise en compte de cet Atlas : report au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique et alignée au règlement de la zone A interdisant toute nouvelle construction.</p> <p>NB : Il est précisé sur le site de la DREAL que « <i>La cartographie des AZI est réalisée au 1/25 000ème. Son utilisation à une échelle plus grande ne peut être qu'indicative, avec des marges d'incertitude sur les éléments cartographiés qui restent celles de l'échelle 1/25 000ème, même lorsque la carte est agrandie. De plus les AZI sont élaborés sur un fond de plan bien spécifique. L'utilisation de tout autre fond de plan conduirait à des décalages devant impérativement être pris en compte</i> ». La DDTM sera interrogée sur les risques de distorsion d'échelle.</p>	

	<p align="center">Synthèse des éléments à modifier, à corriger</p>	<p align="center">Réponses apportées par la commune</p>
<p>Sur le logement social</p>	<p>Le projet de SCOT arrêté prévoit un taux de 25% de logements sociaux. Or le règlement des zones AU ne prévoit une obligation de création que de 20% de logements sociaux. Ce taux devra être porté au minimum à 25% de logements sociaux au sein des zones à urbaniser. Le règlement pourra en outre utiliser des outils incitatifs tels que la possibilité de majoration du volume constructible (article L. 151-28-2° du Code de l'Urbanisme).</p>	<p>Le pourcentage de LLS sera porté à 25% en AU.</p>
<p>Deuxième partie : points à améliorer dans le PLU</p>	<p>Le PLU intègre bien la problématique de gestion du ruissellement.</p>	
<p>Gestion du ruissellement</p>	<p>Il conviendra toutefois d'étendre le principe de compensation qui semble être limité par le PLU aux seules zones de précaution Z1 et Z2 à toute nouvelle opération d'urbanisation nouvelle sur l'ensemble des secteurs du PLU.</p>	<p>L'obligation de compensation figure déjà au règlement de la zone UA, UC, Up, UI, AU ; le ratio de dimensionnement des volumes de rétention a d'ailleurs été relevé de 100 l/m² imperméabilisé à 120 l/m² imperméabilisé, prenant en compte la doctrine la plus récente de la MISE.</p>
<p>Plans de zonage</p>	<p>Les plans de zonage ne font pas apparaître l'emprise de la LGV ni la déviation d la RN 113. Cette omission est de nature à fausser la perception du projet communal. La bande inconstructible de 75 m de large délimitée de part et d'autre de la RN 113 et la bande inconstructible de 100 m de large délimitée de part et d'autre de l'A9 en application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme devront être matérialisée sur les plans de zonage. La bande de protection acoustique de 300 m et 250 m de part et d'autre de ces voies devra également être matérialisée sur les plans de zonage.</p>	<p>Il a été indiqué à plusieurs reprises aux Services de l'Etat, que la ligne LGV et la déviation de la RN 113 ne sont toujours pas portées au cadastre. Une demande a été effectuée à la DDTM et SNCF RESEAU. Un mois après la réception des AR, en l'absence de réponse, une réunion sera organisée avec la DDTM et SNCF RESEAU. Sur la base de ces emprises sera reportée la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RN 113 (en plus de la bande de 100 m de part et d'autre de l'A9). Les bandes de nuisances sonores sont portées en annexe du PLU (6.3) ; elles seront en plus reportées au plan de zonage.</p>

Synthèse des éléments à modifier, à corriger		Réponses apportées par la commune
Règlement	<p><u>Dispositions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter un paragraphe sur l'application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme : interdiction de construire dans une bande de 75 m ou 100 l de part et d'autre des routes à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés de la commune - Supprimer l'alinéa relatif aux divisions foncières (page 15). <p><u>Règlement des zones :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UC7 : La limitation de l'emprise au sol à 40% de la superficie de l'unité foncière est faible au regard de l'importance de la surface de la zone UC et n'est par suffisamment justifiée dans le rapport de présentation au regard d'enjeux paysagers ou patrimoniaux ; elle doit être augmentée de manière à ne pas limiter la densification des parcelles et freiner le renouvellement urbain. - Articles UC11 et AU 11 : Supprimer la distinction concernant les obligations en matière de stationnement entre constructions isolées et les opérations d'ensemble (en application de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, il ne peut y avoir de règles différentes pour une même destination). - Article A1 : 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 doit être reformulée et justifiée au regard d'enjeux paysagers. 	<p>L'indication de l'article L. 111-6 sera portée au titre 5 des Dispositions générales. Précision : le recul de 75,00 m voire 100,00 m est déjà porté au règlement de chacune des zones concernées (article A5 et N5).</p> <p>L'alinéa relatif aux divisions foncières sera supprimé.</p> <p>UC7 : Le coefficient d'emprise au sol en zone UC sera porté à 45%, largement compatible avec une densité de 30 logements à l'ha (un CES de 45% permet la construction d'une habitation de 90 m² d'emprise au sol – soit 180 m² de surface de planchet – sur un terrain de 200 m²)</p> <p>UC11 et AU 11 : Cette distinction sera supprimée ; il est souligné toutefois que la grande majorité des règlements de PLU font référence à cette distinction, de façon à prendre en compte le stationnement « visiteurs » au sein des opérations d'ensemble.</p> <p>Volonté communale de maintenir cette rédaction, dès lors que la nature agricole, constituant un paysage naturel, est altérée par des installations de type industriel.</p>
Annexes sanitaires	<p>Les articles 4 des zones A et N font référence au zonage d'assainissement communal ; celui-ci devra être joint en annexe au PLU et soumis à enquête publique en même temps que le PLU lui-même.</p> <p><u>Servitudes d'utilité publique AS1</u></p> <p>L'avis de synthèse reprend ici l'avis de l'ARS (voir ci-après)</p> <p><u>Servitude T1</u></p> <p>Intégrer la fiche technique T1 transmise dans le cadre du Porter A Connaissance</p> <p><u>Servitude I3</u></p> <p>Intégrer la fiche technique I3 transmise dans le cadre du Porter A Connaissance</p> <p><u>Servitude AC1</u></p> <p>Voir paragraphe ci-dessous concernant la protection du patrimoine</p>	<p>Le zonage d'assainissement sera mis à jour ultérieurement par la Communauté d'Agglomération.</p>
Servitudes d'Utilité Publique	<p>Intégrer la fiche technique T1 transmise dans le cadre du Porter A Connaissance</p> <p><u>Servitude I3</u></p> <p>Intégrer la fiche technique I3 transmise dans le cadre du Porter A Connaissance</p> <p><u>Servitude AC1</u></p> <p>Voir paragraphe ci-dessous concernant la protection du patrimoine</p>	<p>Les fiches figurant à l'annexe SUP sont celles figurant sur le site du Ministère ; elles seront le cas échéant remplacées par les fiches du PAC</p>

	Synthèse des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
<p>Protection du patrimoine</p>	<p>L'avis de synthèse reprend ici l'avis du SDAP</p> <p>En outre, le périmètre de protection adapté de l'Eglise Sainte Agathe arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2009 devra faire l'objet d'une enquête publique unique avec le PLU, conformément à l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine.</p> <p>Pour plus de lisibilité, il convient déjà de rajouter ce périmètre sur le plan des servitudes d'utilité publique (en plus du cercle de 500 m), accompagné de sa notice explicative.</p> <p>Le rapport de présentation devra être corrigé et le terme de périmètre de protection modifié remplacé par celui de périmètre délimité des abords (depuis la Loi du 7 juillet 2016).</p> <p>L'adresse de l'UDAP devra être actualisée.</p>	<p>Le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe a été soumis à enquête publique unique en même temps que le projet de PLU.</p> <p>A l'issue de l'enquête publique, le plan des SUP sera adapté : le cercle des 500 m sera remplacé par le PDA.</p> <p>Le rapport de présentation sera corrigé : référence au Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe</p> <p>L'adresse de l'UDAP sera actualisée</p>

	Synthèse des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
<p>Troisième partie : conseils visant à améliorer la qualité du document</p> <p>Rapport de présentation</p>	<p>Page 77 : le paragraphe 7.2 sur le stationnement doit être complété par l'inventaire des stationnements deux roues (ou indiquer s'il n'y en pas)</p> <p>Page 78 : rajouter un paragraphe sur l'accessibilité des transports aux personnes à mobilité réduite (source : Schéma Directeur d'Accessibilité de Pays de l'Or Agglomération).</p> <p>Page 89 : préciser que le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Or a été arrêté le 11 juillet 2018</p> <p>Page 133 : opportun de rappeler au chapitre 4.1.1 que les zones de danger Ru et Rn ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle y compris les nouveaux campings et parc résidentiels de loisirs, de les étendre ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.</p> <p>Page 138 : ajouter un paragraphe sur le risque de tempête qui concerne toutes les communes de l'Hérault.</p> <p>Page 139 : souhaitable de mentionner au paragraphe 4.3.1, les plans de prévention du bruit sur l'environnement rédigés par les gestionnaires des infrastructures traversant la commune (Etat, SNCF).</p> <p>Page 153 : corriger l'erreur dans le tableau comptabilisant le nombre de logements à produire (240 et non 260)</p> <p>Page 159 : corriger l'article relatif à la protection du petit patrimoine (L. 151-19 au lieu au L. 151-11 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Chapitre III Rubrique 7 : Ajouter à la liste des documents de norme supérieure avec lesquels le PLU doit être compatible, le SCOT du Pays de l'Or même si il n'est pas encore approuvé</p>	<p>Page 77 : sera complété (Mairie, gare, salles polyvalentes, plaine des sports)</p> <p>Page 78 : sera complété synthétiquement</p> <p>Page 89 : la date d'arrêt sera ajoutée</p> <p>Page 133 : l'ajout sera fait</p> <p>Page 138 : indication du risque de tempête.</p> <p>Page 139 : les PPBE seront mentionnés</p> <p>Page 153 : l'erreur de frappe sera corrigée</p> <p>Page 159 : l'erreur de frappe sera corrigée</p> <p>Chapitre III Rubrique 7 : un paragraphe spécifique à la compatibilité avec le SCOT arrêté sera ajouté.</p>
<p>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</p>	<p>Intéressant de travailler la greffe entre les zones AU1 et AU3 et le parcours sportif dans une démarche plus qualitative</p>	<p>L'OAP du secteur Sainte Aubine (secteur Ouest de la ZAC) prévoit deux connexions piétonnes entre le quartier et le parcours de santé, dont une via le parc sur l'emprise inondable de la Viredonne et le traitement paysager de l'interface entre le quartier et le parcours (voir pages 13 et 14 de 3 – OAP)</p>

	Synthèse des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
Règlement	<p>Page 9 : Ne mentionner que les documents qui s'appliquent à la commune, et le cas échéant, joindre en annexe au PLU les plans correspondant au document.</p> <p>Pages 29 et 47 : Proscrire la règle permettant une implantation en limite séparative lorsque les deux propriétaires s'entendent, cette règle étant difficilement applicable.</p> <p>Pages 34 et 49 : judicieux d'ajouter le nuancier en annexe au règlement.</p> <p>Pages 35 et 51 : le terme stationnement PMR doit être précisé (Personne à Mobilité Réduite).</p> <p>Dans les zones urbaines ou à urbaniser, la règle concernant le nombre de stationnement pour les équipements publics doit être précisée : la personne déterminant le nombre de places nécessaire doit en effet être précisée.</p> <p>Page 113 : ajouter une règle de recul minimal de 100 m des constructions par rapport à l'axe de l'A9 en application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Page 125 : compléter la fin de la phrase.</p> <p>Page 127 : corriger le gestionnaire de la RN 113 : non pas la DDTM par la Direction Interdépartementale des Routes (DIR) Méditerranée.</p>	<p>Page 9 : il nous semble pertinent de lister l'ensemble des documents qui pourraient à terme s'appliquer à la commune.</p> <p>Page 29 et 47 : le Service Instructeur (Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or) sera interrogé sur ce point</p> <p>Pages 34 et 49 : le nuancier en zone UA sera ajouté en annexe au règlement</p> <p>Pages 35 et 51 : PMR sera remplacé par Personne à Mobilité Réduite.</p> <p>Il sera précisé que le pétitionnaire devra préciser le nombre de stationnement nécessaire au regard de la vocation de l'équipement public, de son fonctionnement et de la possibilité de mutualisation avec des aires de stationnement proches.</p> <p>Page 113 : l'article A5 sera complété avec le retrait de 100 m minimum par rapport à l'A9</p> <p>Page 125 : la dernière phrase est finie : une eau respectant les exigences de qualité fixée par le Code de l'A Santé Publique.</p> <p>Page 127 : DIR remplacera DDTM.</p>
Géo-portail de l'Urbanisme	Rappel de l'obligation de mise en ligne du PLU approuvé et de sa transmission sous format numérisé à L'Etat selon le format CNIG	
Secteur n°1 : zone AU1	Correspond à l'emprise des deux secteurs de la ZAC Sainte Agathe sur 4,8 ha	
	Dérogation accordée	Dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme

	Synthese des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
Secteur n°2 : zone AU2	<p>Recouvre le périmètre du lotissement Le Mas Mézérans autorisé en 2016 sur 2,5 ha et 0,7 ha de parcelles libres</p> <p>Dérogation accordée sur les 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 au nombre de logements projetés par le PLU, sur la base d'une densité minimum de 30 logements à l'hectare.</p> <p>A noter que pour ce secteur, le PAPI du bassin de l'Or identifie une zone inondable d'aléa modéré, au delà de la limite du PPRI 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.</p>	<p>Le secteur AU2 sera maintenu et le secteur AU3 supprimé</p> <p>La zone inondable d'aléa modéré du PAPI Bassin de l'Or sera reportée au plan de zonage (voir réponse avis Préfecture page 2).</p>
Secteur n°3 : zone AU3	<p>Zone d'extension au Sud du village sur 1,2 ha</p> <p>Dérogation accordée sur les 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 au nombre de logements projetés par le PLU, sur la base d'une densité minimum de 30 logements à l'hectare.</p>	<p>Le secteur AU3 sera supprimé</p>
Secteur n°4 : Zone AU1	<p>Zone d'extension à vocation d'activités économiques sur 1,4 ha</p> <p>Dérogation accordée</p>	
Secteur n°5 : zone Up1b (parcelles OA359 et 1635)	<p>Secteur de 1,6 ha intégré dans le périmètre des installations sportives, mais dont la plus grande partie n'est pas aménagée.</p> <p>Le classement de ces deux parcelles n'est pas justifié au regard du projet communal dans le rapport de présentation du PLU.</p> <p>Dérogation refusée, exception faite du terrain de basket existant</p>	<p>Voir réponse avis Préfecture page 1</p>
Secteur n°6 : zone Up1a (ER n°24)	<p>Secteur d'extension des installations sportives de la commune sur 1,1 ha.</p> <p>Dérogation accordée</p>	<p>Voir réponse avis Préfecture page 1 : proposition de supprimer l'ER N24 et de réintégrer son emprise à la zone A1, en compensation du maintien en Up1b des parcelles OA359 et 1635)</p>
Secteur n°7 : STECAL Np (ER n°7)	<p>STECAL de 1,2 ha destiné à l'extension du parcours sportif</p> <p>Dérogation accordée. Toutefois ce secteur ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme et devra être reclassé en zone naturelle ; si un bâtiment doit être prévu, il sera intégré dans la zone à urbaniser voisine.</p>	<p>Le secteur Np sera supprimé et l'emprise actuelle du parcours de santé et son extension requalifiées en zone naturelle N ; aucune construction ne sera désormais autorisée sur cette emprise.</p>

	Synthèse des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
Secteur n°8 : STECAL NI	<p>STECAL délimité pour la création d'une salle de réception privée. Dérogation refusée en raison de sa surface excessive, de la nature sensible du projet, des travaux de viabilisation privés nécessaires et de sa capacité d'accueil importante, de sa non compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone et des risques importants pour l'environnement, notamment des risques d'incendie et de pollution de la nappe phréatique.</p>	<p>La commune prend acte de l'interdit, tout en soulignant l'intérêt aurait en cette réalisation de lutte contre la cabanisation.</p>
Projet de PLU	<p>CDPENAF</p>	
Extensions et annexes en zones A et N	<p>Avis favorable sur la base des motivations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la consommation d'espace reste modérée 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 2 opérations largement engagées et cohérentes <p>Avis favorable sur la base des motivations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions et annexes de logements en zones A et N sont bien encadrées en terme de surface et de hauteur ; elles ne concernent en outre que 14 logements dans les deux zones. - les extensions et annexes ne devraient ainsi par porter atteinte aux paysages, aux espaces naturels et aux activités agricoles de la zone d'implantation. 	
STECAL	<ul style="list-style-type: none"> - Avis défavorable pour les STECAL de la STEP et de la zone d'équipement sportif qui ne relèvent pas de ce dispositif (ne doit pas concerner des projets collectifs de bâtiments techniques comme une STEP ou un stade) - Avis défavorable pour le STECAL concernant le secteur de loisirs : surface importante (à limiter aux 200 m² du bâtiment + aire de stationnement). L'absence de réseaux AEP et EU est également un élément préjudiciable au projet. Ce 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. 	<p>Le secteur Np sera supprimé et l'emprise actuelle du parcours de santé et son extension requalifiées en zone naturelle N. Le secteur Ne délimité autour de la station d'épuration sera requalifié en Ue. Le secteur Ni sera supprimé</p>
<p>MRAe Occitanie</p>		
	Dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme (décision en date du 26 juin 2018).	<p>RAS</p>
	<p>Avis favorable</p>	<p>Chambre de Commerce et d'Industrie</p>
	<p>Absence de réponse dans le délai de 3 mois</p>	<p>Chambre d'Agriculture</p>
	<p>Absence de réponse dans le délai de 3 mois</p>	<p>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</p>

Synthèse des éléments à modifier, à corriger		Réponses apportées par la commune
Alimentation en eau potable	<p style="text-align: center;">ARS</p> <p>Rappel des ressources assurant l'alimentation en eau potable de la commune de Valergues et de l'attestation établie par Pays de l'Or Agglomération, en date de Novembre 2017, de la capacité de production actuelle de la ressource à satisfaire des besoins en eau potable générée par la population supplémentaire attendue sur Valergues.</p> <p>Prend note de la prise en compte par l'axe 4 du PADD de la problématique de l'eau potable : intégration des périmètre de protection des captages de l'eau d'alimentation en eau potable (forage des Bénouïdes et forage de Bouisset 2) et des dispositions réglementaires définies par les arrêtés de DUP ; réduction des consommations d'eau par l'amélioration du réseau de distribution et l'utilisation d'essences végétales adaptées au climat et économes en eau.</p> <p>Demande de correction mineure de la liste des servitudes AS1 (préciser le type de périmètre concerné pour chaque forage) et d'intégrer les actes de DUP.</p> <p>Les prescriptions relatives aux DUP doivent être intégrées dans le zonage et dans le règlement du PLU</p> <p>La rédaction des articles 4 des zones A et N a bien été corrigée suite à l'avis émis le 25 avril 2018.</p> <p>Un avis complémentaire sur les autres thèmes air / bruit / santé sera communiqué dès que possible</p>	<p>Les types de périmètres de protection concernés seront ajoutés pour chaque forage.</p> <p>Pour information, les arrêtés de DUP sont intégrés dans l'annexe 6.1.1 et les périmètres de DUP reportés au plan de zonage.</p> <p>Pour information, les dispositions des arrêtés de DUP sont d'ores et déjà intégrées au règlement des secteurs UCz1, UCz2, UCz3, Ap2, Up1, Ap2).</p> <p>La rédaction des articles 4 des zones A et N sera complétée comme demandé par l'ARS.</p> <p>Avis complémentaire non reçu</p>
Protection en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	<p style="text-align: center;">DRAC- UDAP de l'Hérault</p> <p>Le repérage sur le document graphique sous forme d'étoiles n'est pas suffisant d'autant plus qu'il n'est pas complété d'une liste des éléments remarquables à protéger en annexe. Le repérage sous forme de polygones permettrait de considérer la Maison dite « Château de Valergues », son ancien parc et son ancienne voie d'accès comme une seule entité.</p> <p>Ce repérage permettrait de formuler quelques prescriptions spécifiques dont la qualification des clôtures le long de l'ancienne voie.</p>	<p>La liste des éléments identifiés sera portée en annexe.</p> <p>L'ancien château, son parc et l'ancienne voie d'accès ne seront pas identifiés : muriers en mauvais état. En outre, le Château et le parc (dont une partie, communale, est classée en espace boisé à conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme) sont en outre inclus dans le périmètre de protection adapté (avis de l'ABF obligatoire).</p>

	Synthèse des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
Périmètre de protection modifié	<p>Projet à reporter au plan des SUP, à signaler dans le rapport de présentation et joindre en annexe sa notice explicative.</p> <p>Le règlement de la zone UA fait une confusion en signalant à la fois le périmètre de protection modifiée et le périmètre délimité des abords (même entité, Loi CAP de juillet 2016).</p>	<p>Le Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Sainte Agathe sera reporté au plan des SUP et à la liste des SUP, à l'issue de l'enquête publique unique</p>
Règlement zone UA	<p>L'ensemble des remarques de l'UDAP a bien été pris en compte.</p> <p>Seul le chapitre consacré aux menuiseries devra être modifié pour supprimer la formulation « aspect bois » pour les matériaux des menuiseries et des volets. La rédaction proposée est la suivante : « ponctuellement et après un examen au cas par cas, des matériaux différents à l'exception du PVC, pourront être autorisés ».</p>	<p>La rédaction de l'article UA 10 sera complétée</p>
	Région Occitanie	
	Absence de réponse dans le délai de 3 mois	
	Département de l'Hérault	
	Avis favorable	
<p>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 ?</p>	<p>Les emplacements réservés au profit du Département sont bien reportés dans le PLU.</p> <p>Le raccordement du projet de ZAC Sainte Agathe s'intègre parfaitement à l'étude préliminaire de la traversée de Valergues menée par le Département.</p>	

	Synthèse des éléments à modifier, à corriger	Réponses apportées par la commune
<p>Observations du Département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil</p>	<p>1 – Le foncier agricole et naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le document se traduit par une économie importante de consommation d'espaces agricoles par rapport au POS. - La Viredonne et le Berbian 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 écologique et d'autre part à la préservation des zones humides et des milieux rivulaires. Il est conseillé d'associer à ces secteurs un règlement interdisant certains usages incompatibles avec la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologique. L'avis du Département comporte un exemple de rédaction à intégrer aux secteurs concernés. <p>2 – L'eau et l'assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'annexe sanitaire indique que les besoins en eau potable générés par la population supplémentaire attendue sur la commune à échéance 2030 peuvent être satisfaits par la ressource en eau ; le Schéma Directeur en cours de finalisation pourra être annexé au PLU. - Le PLU prend bien compte les périmètres de protection des captages et forages ainsi que la nécessité de réduire les consommations en eau. - Sur le volet assainissement, la station offre une capacité suffisante pour l'évolution des besoins envisagés par le PLU <p>Le Département apprécie la qualité du document, particulièrement clair et bien illustré</p>	<p>En accord avec les orientations du Département, la conservation et la restauration des continuités écologiques seront recherchées. Le règlement sera modifié en ce sens.</p>
	SDIS	
<p>Prescriptions techniques générales</p>	<p>Demande d'intégration du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) –</p>	<p>Le RDDECI est porté en annexe au rapport de présentation</p>
<p>Prise en compte des risques naturels et technologiques</p>	<p>Les prescriptions du SDIS peuvent le cas échéant être aggravées en fonction des avis des services compétents en matière de prise en compte des risques naturels et technologiques</p>	
<p>Consultation du SDIS</p>	<p>Rappel des projets au titre desquels le SDIS doit être consulté.</p>	

Synthèse des éléments à modifier, à corriger		Réponses apportées par la commune
Pays de l'Or Agglomération		
<p>Avis favorable avec réserve concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la densité brute des nouvelles zones à urbaniser notamment AU3 et AU2 (hors lotissement Domaine Mas Mézèran) qui devra être portée à 30 logements à l'hectare comme préconisé par le SCOT - le taux de logements locatifs sociaux qui devra être porté à 25% de la production en zone AU3. - le taux de logements abordables qui devra être portée à 15% en zone AU3. <p>Enfin, compte tenu de la proposition faite par OC'VIA à l'Agglomération du Pays de l'Or de racheter la parcelle C610 d'une superficie d'environ 3 460 m² en continuité de la ZAE, il est demandé à la commune de bien vouloir rattacher cette parcelle à la zone UI du PLU.</p>	<p>Le secteur AU3 sera supprimé, en compensation de l'augmentation de la densité brute à 30 logements à l'ha en AU2.</p> <p>Sans objet, le secteur AU3 étant supprimé.</p> <p>Sans objet, le secteur AU3 étant supprimé ; ce taux sera toutefois indiqué en AU1 (déjà respecté par le programme de la ZAC Saint Agathe) et AU2.</p> <p>Cette extension n'ayant pas fait l'objet d'une demande de dérogation préfectorale, elle ne sera pas prise en compte ; une évolution future du PLU (Révision Allégée ou Mise en Compatibilité) pourra permettre d'élargir ultérieurement la zone UI.</p>	
INAO		
<p>Pas d'objection à l'encontre du projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées (AOC « Huiles d'Olive de Nîmes », « Olive de Nîmes » et « Taureau de Camargue », IGP « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc » et « Volailles du Languedoc »)</p>		
CNPF		
<p>Demande de reconsidérer le classement en Espaces Boisés au titre de l'article L. 111-3 au regard des risques de complication administrative excessive pour la gestion de la forêt privée déjà soumise aux dispositions du Code Forestier.</p>	<p>Demande refusée au regard de l'intérêt écologique et paysager de ces boisements et de l'absence d'exploitation forestière.</p>	
RTE		
<p>Servitudes IV</p> <p>Demande de modification de l'annexe « 6.1.2 – Plan des SUP » concernant le tracé et le nom des liaisons.</p> <p>Correction du nom et des coordonnées du Groupe Maintenance Réseau de RTE</p> <p>Demande de porter en annexe la carte des ouvrages électriques jointe à l'avis</p>	<p>Ces corrections mineures seront portées au PLU</p> <p>Le tracé des lignes sera le cas échéant corrigé.</p>	

	<p>Synthèse des éléments à modifier, à corriger</p>	<p>Réponses apportées par la commune</p>
<p>Règlement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser (au Chapitre des dispositions générales ou au règlement de chaque zone impactée), la construction et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. - Article 2 des zones UA, UC, Up, UI, AU, AUi, A et N : « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris » - Article 9 des zones UA, UC, Up, UI, AU, AUi, A et N: « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris » 	<p>Cet alinéa sera intégré au règlement (article 2) des zones et secteurs concernés par le passage de lignes HT</p> <p>L'application combinée des articles 1 et 2 les autorise de fait.</p> <p>Cet alinéa sera intégré au règlement (article 2) des zones et secteurs concernés par le passage de lignes HT</p>
<p>Incompatibilité avec les espaces Boisés Classés</p>	<p>Les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un EBC. Il est donc demandé de procéder au déclassement du couloir de l'EBC traversé par la liaison aérienne 63 000 volts 2 circuits Manguio – St Christol N°1 / Saint Christol – Vendargues. La bande à retrancher est de 40 m de large de part et d'autre de l'axe de la liaison aérienne 63 000 volts 2 circuits.</p>	<p>Les Elus souhaitent que le déclassement des EBC portent non pas sur une largeur de 80 m (40 m de part et d'autre de la ligne) mais de 20 m seulement (10 m de part et d'autre) pour concilier effectivement entretien des lignes et préservation du boisement. Cette possibilité sera vérifiée.</p>

4.5 Analyse du mémoire en réponse

Lors de la remise du mémoire en réponse de la commune de Valergues, Monsieur le Maire a commenté ses réponses.

Concernant le périmètre délimité des abords de l'église Sainte Agathe, les seules remarques sont celles de la DRAC-UDAP de l'Hérault et il est très simple d'y satisfaire.

Concernant le projet d'élaboration du PLU, la commune, dans l'ensemble, abonde dans le sens des remarques, demandes et suggestions faites par les PPA sauf à deux reprises. La première concernant la demande du CNPF, et la deuxième en faisant une contre-proposition intéressante et pragmatique au sujet de la zone Up1 (annexe 14). En reclassant la zone AU3 en zone A et avec cette contre-proposition, ce sont environ 2,2 ha qui sont restitués en terre agricole.

Dans chacune des réponses apportées aux questions ou observations faites par le public, Monsieur le maire de la commune de Valergues s'est appliqué à répondre d'une manière explicite et constructive.

Je juge donc satisfaisantes les réponses apportées par Monsieur le maire de Valergues.

**

*

Après ce chapitre le commissaire enquêteur clôt son rapport. Ses conclusions et avis motivés sont présentés dans la partie suivante.

A Montpellier le 04 mars 2019.

Le commissaire enquêteur
Pierre ALFONSI



COMMUNE DE VALERGUES

* * *

CONCLUSION & AVIS

sur l'enquête publique unique relative à :

- l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié).
- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues.

Arrêté du maire de Valergues n° 2018/12/232 du 05 décembre 2018

Cette partie comprend des conclusions liées aux deux enquêtes publiques et un avis pour chacune des enquêtes publiques.

5 Conclusions

L'enquête publique unique relative à l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié) et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues a été prescrite par Monsieur le maire de Valergues le 05 décembre 2018. Elle s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs, du 03 janvier au 05 février 2019 inclus dans les locaux de la mairie. Cette enquête s'est déroulée de manière très satisfaisante et a permis au public de s'exprimer.

Les mesures légales de publicité, d'insertion d'annonces dans la presse locale et/ou régionale accompagnées d'affichage en mairie et sur des panneaux d'information ont été respectées. Les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public durant les jours et heures d'ouverture de la mairie.

Dans les locaux de la mairie, quatre permanences ont été tenues les 03 janvier, 09 janvier, 23 janvier et 05 février 2019 conformément à l'arrêté municipal.

Il convient de noter le vif intérêt du public, concrétisé par une bonne participation ; écrite sur le registre, orale auprès du commissaire enquêteur et par courrier. 24 personnes se sont déplacées pour se renseigner, apporter une observation orale ou déposer un courrier. Sur le site de la mairie, on peut noter 462 consultations du dossier PLU et 110 du dossier PDA,

Le registre d'enquête publique a été signé le 05 février à la clôture de l'enquête.

Le 11 février 2019, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis en mairie. Le mémoire en réponse de la commune a été remis et commenté le 25 février 2019.

5.1 Concernant le Périmètre délimité des abords de l'église Sainte Agathe

Il convient de rappeler que la loi RU n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dans son article 40, ouvre pour les communes possédant un monument classé de modifier le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques. Sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et en accord avec la commune, le périmètre délimité des abords (PDA) devient une servitude qui se substitue de plein droit à celle du rayon de 500 mètres.

Dans sa délibération du 1^{er} avril 2009, la commune de Valergues a accepté cette proposition. Le PDA de l'église Sainte Agathe a été proposée par l'architecte des bâtiments de France et définit un ensemble plus cohérent en matière de protection susceptible de contribuer à la conservation et/ou à la mise en valeur de ce monument classé.

Le nouveau périmètre proposé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault et approuvé en conseil municipal est donc une évolution positive du zonage de la commune de Valergues.

5.2 Concernant le l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues

La commune de Valergues appartient au canton de Mauguio. Initialement rattachée à la Communauté de communes du Pays de Lunel, la commune de Valergues appartient depuis le 1^{er} janvier 2012 à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or. Elle est située dans la partie Est du département de l'Hérault, à mi-chemin entre Montpellier et Nîmes et à 7 km à l'Ouest de Lunel.

D'une superficie totale de 520 hectares, la commune est traversée d'Est en Ouest par plusieurs infrastructures qui grèvent particulièrement le territoire communal :

- en son milieu, par la RN 113, la voie SNCF dite de Sète à Tarascon et la ligne LGV qui n'apparaît pas encore sur les plans cadastraux ;
- au Sud, par le canal d'irrigation du Bas Rhône Languedoc dit canal Philippe Lamour.

Le POS de Valergues a été approuvé le 14 juin 1984 et a fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière date de novembre 2016. Par délibération en date du 23 mai 2008, le Conseil Municipal de Valergues a prescrit la mise en révision du POS valant élaboration du PLU et fixé les modalités de la concertation conformément au code de l'urbanisme. La délibération du 26 janvier 2017 a complété celle du 23 mai 2008 afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires les plus récentes ; elle a complété et actualisé les objectifs de l'élaboration du PLU définis par la délibération initiale et a confirmé les modalités de la concertation.

Tout au long de l'élaboration du projet, les Personnes Publiques Associées ont été concertées et invitées à plusieurs réunions de présentation. Les Valerguois ont été avertis par voie de presse et à plusieurs reprises par le bulletin municipal. Ils ont été invités aux réunions d'information, ont eu à leur disposition en mairie un registre d'observations, les documents relatifs à l'établissement et à l'avancement du projet. Une exposition publique de 8 jours sur le futur PLU a eu lieu en mairie avant que le projet ne soit arrêté. Les Elus ont tenu, durant le mois précédant l'arrêt du projet de PLU, des permanences afin de recevoir toute personne qui le désirait.

Le projet de PLU, soumis à enquête publique, est ambitieux et raisonnable. Il vise à :

- préserver l'identité et le caractère du centre du 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.

Les avis des personnes publiques associées sont très fournis et certains très critiques, en particulier celui de l'Etat. En effet, le Préfet de l'Hérault a refusé certains points du projet, demandé que des points essentiels soient impérativement modifiés, que d'autres soient modifiés pour être parfaitement conformes et réglementaires et enfin a donné quelques conseils pour améliorer le document et en faciliter sa mise en œuvre. Il émet un avis favorable sous réserve.

Le mémoire en réponse de Monsieur le Maire aux observations des Personnes Publiques Associées et aux observations du public est reproduit in extenso au paragraphe 4.4. Les réponses sont claires, motivées et constructives. C'est pourquoi le commissaire enquêteur les trouve recevables.

6 Avis

6.1 Avis concernant l'élaboration du périmètre délimité des abords de l'église de Valergues (ancien périmètre de protection modifié)

- **Après avoir pris connaissance du dossier** d'enquête publique relative à l'élaboration du Périmètre Délimité de Abords de l'église Sainte Agathe de la commune de Valergues ;
- **Après avoir visité les lieux** concernés par ce projet le 11 décembre 2018 ;
- **Après avoir rencontré Monsieur Jean-Louis BOUSCARAIN**, maire de Valergues, Messieurs Philippe BOCQUET 1^{er} Adjoint et Gérard LIGORA Adjoint à l'urbanisme, de Mesdames Véronique MARTIN, Directrice Générale des Services, Julie BERERD, Service Urbanisme (correspondante du projet) et Corinne SNABRE, cabinet URBANIS ;
- **Après avoir contrôlé la correcte information du public** tant par voie de presse que par Internet sur le site de la commune de Valergues ou par affichage ;
- **Après avoir tenu** dans les locaux de la mairie de Valergues **les quatre permanences** prévues par l'arrêté 2018/12/132 du 05 décembre 2018 ;
- **Après avoir étudié les réponses faites par** Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles l'Hérault (STAP)
- **Après avoir analysé le dossier ;**
- **Après avoir analysé les réponses** de Monsieur le Maire de Valergues aux observations écrites des Personnes Publiques Associées et orales du public et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes ou remarques formulées ;

En conséquence,

Le commissaire enquêteur émet, pour l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords de l'église de Valergues (ancien Périmètre de Protection Modifié) de la commune de Valergues, un **avis favorable**.

A Montpellier le 04 mars 2019.

Le commissaire enquêteur
Pierre ALFONSI



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

- **Après avoir pris connaissance du dossier** d'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues ;
- **Après avoir visité les lieux** concernés par ce projet le 11 décembre 2018 ;
- **Après avoir rencontré** Monsieur Jean-Louis BOUSCARAIN, maire de Valergues, Messieurs Philippe BOCQUET 1^{er} Adjoint et Gérard LIGORA Adjoint à l'urbanisme, de Mesdames Véronique MARTIN, Directrice Générale des Services, Julie BERERD, Service Urbanisme (correspondante du projet) et Corinne SNABRE, cabinet URBANIS ;
- **Après avoir contrôlé que l'information du public** avait été effectuée correctement tant par voie de presse que par Internet sur le site de la commune de Valergues ou par affichage ;
- **Après avoir vérifié que toutes les personnes publiques associées** avaient été dûment **informées** de ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valergues ;
- **Après avoir tenu** dans les locaux de la mairie de Valergues **les quatre permanences** prévues par l'arrêté 2018/12/132 du 05 décembre 2018 ;
- **Après avoir étudié les réponses faites par :**
 - Monsieur le Préfet de Département - Service des collectivités locales ;
 - Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault ;
 - Monsieur le Directeur de l'agence régionale de la santé l'Hérault ;
 - Monsieur le Directeur régional des affaires culturelles l'Hérault (STAP) ;
 - Monsieur le Président du Conseil départemental de l'Hérault – (SAT) ;
 - Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or ;
 - Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault ;
 - Monsieur le Directeur du service départemental incendie et secours de l'Hérault ;
 - Monsieur le Président de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Hérault ;
 - Madame la Directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité ;
 - Monsieur le Directeur du centre régional de la propriété forestière ;
 - Monsieur le Maire de Mudaison ;
 - Monsieur le Maire de Saint Brès ;
 - Monsieur le Directeur de GRT Gaz (Lyon) ;
 - Monsieur le Directeur de RTE (Marseille) ;

➤ **Après avoir analysé le dossier ;**

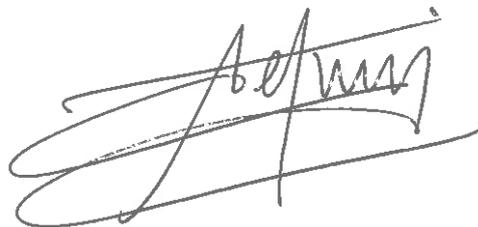
➤ **Après avoir analysé les réponses de Monsieur le maire de Valergues aux observations écrites des Personnes Publiques Associées et orales du public et s'être assuré qu'elles répondaient aux demandes ou remarques formulées ;**

En conséquence,

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

A Montpellier le 04 mars 2019.

Le commissaire enquêteur
Pierre ALFONSI



7 Sommaire des annexes

1. Décision de dispense d'évaluation environnementale n° MRAe 2018DKO126 du 26 juin 2018
2. Délibération du 1^{er} avril 2009 du Conseil Municipal de Valergues. PDA de l'église
3. Extrait de la délibération du 26 janvier 2017 du Conseil Municipal de Valergues. Prescription PLU
4. Délibération du 09 juillet 2018 du Conseil Municipal de Valergues. Acceptation du projet de PLU
5. Lettre du 04 octobre 2018 de Monsieur le Maire de Valergues adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier demandant la désignation d'un commissaire enquêteur. Mail complémentaire du 28 novembre 2018
6. Décision n° E17000145/34 du 28 novembre 2018 du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
7. Arrêté 2018/12/132 du 05 décembre 2018 de Monsieur le Maire de Valergues fixant les modalités de l'enquête
8. Publicité dans la presse régionale
9. Certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Valergues
10. Constat de publicité : affichage et Internet
11. Courriers adressés aux personnes publiques associées
12. Réponse des personnes publiques associées
13. Procès verbal des observations du public
14. Lettre de Monsieur le Maire de Valergues

