Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

MAIRIE DE VALERGUES
ARRIVEE LE :
15 NOV. 2018
BUREAU DU COURRIER

Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme
Unité : aménagement et planification

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

Montpellier, le 13 Novembre 2018

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

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

- **Secteur N° 1 :** zone AU1

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

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

- **Secteur N° 2** : Zone AU2

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

- **Secteur N° 3** : Zone AU3

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

- **Secteur N° 4** : ZONE AUi

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

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

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

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

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

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

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

- **Secteur n°8 :** STECAL Nl

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

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

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

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

- **Le secteur 7**

Il ne présente pas d'incidence majeure pour les communes voisines, l'environnement ou l'activité agricole.
Toutefois il ne constitue pas un STECAL au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme et devra être classé en zone naturelle.
Si un bâtiment doit être prévu, il sera intégré dans la zone à urbaniser voisine.

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

Ils ne présentent pas d'incidence majeure pour les communes voisines, l'environnement ou l'activité agricole, sous réserve toutefois d'un ajustement de la surface, en cohérence avec le SCOT et le nombre de logements prévus.
Le projet communal devra calculer quelle surface doit être réduite pour garder le même nombre de logements dans ces 2 secteurs, mais avec une densité de 30 logements à l'hectare.
À noter également pour le secteur 2, le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du bassin de l'Or identifie une zone inondable d'aléa modéré, au-delà de la limite du plan de prévention des risques d'inondation de la commune, sur une parcelle du lotissement. Une étude hydraulique complémentaire montrant l'absence de risque doit être réalisée avant la construction de cette zone.

- **Le secteur 5**

Il présente pour l'environnement et les activités agricoles des inconvénients supérieurs à l'intérêt du développement communal.
En effet, dans le PLU, ce secteur est composé de deux parcelles (cadastrées OA 359 et 1635), d'une superficie de 1,6 hectares environ.
Elles sont présentées comme faisant partie des installations existantes, mais hormis un terrain de basket installé récemment, elles sont encore libres d'aménagements.
Les parties libres doivent donc être comptabilisées dans les extensions d'urbanisation.
Cependant, le rapport de présentation du PLU, dans ses justifications du projet communal, ne les comptabilise pas pour l'extension des installations sportives, qui est prévue sur d'autres terrains.
En conséquence, le classement de ces deux parcelles en zone Up n'est pas justifié au regard du projet communal.

- **Le secteur 8**

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

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

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

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

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

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

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

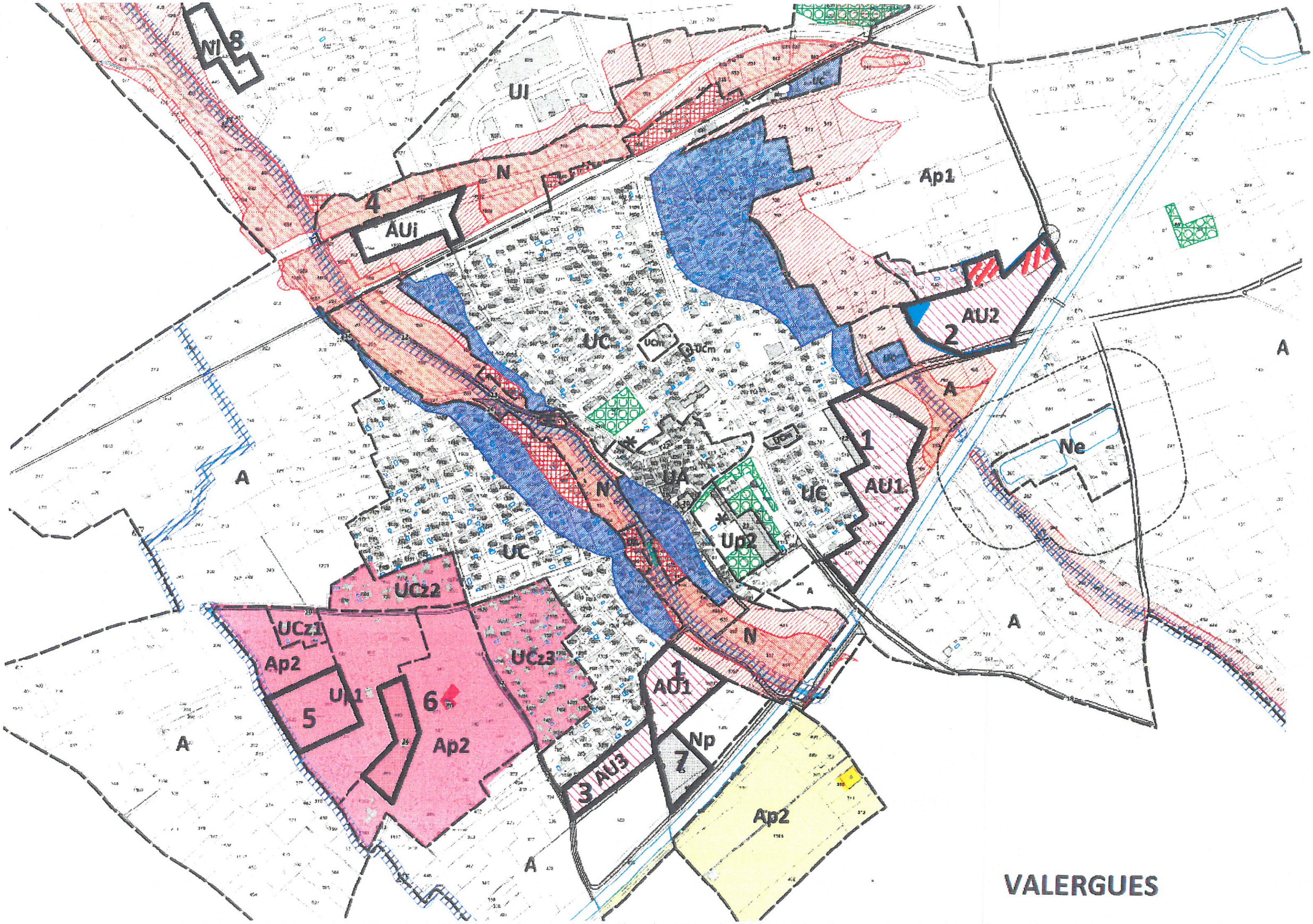
Mes services se tiennent bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

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

Pascal OTHEGUY

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


Nl
8
UI
UC
N
4
AUi
Ap1
AU2
2
UCm
A
1
AU1
Ne
UA
Up2
UC2
UC2
UC2
UC1
Ap2
UA1
5
6
Ap2
UC3
1
AU1
3
AU3
7
Np
Ap2
VALERGUES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

Direction départementale des territoires et de la mer
Service territoire et urbanisme
Unité : aménagement et planification

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

Le Directeur
à

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

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

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

1 – Contexte :

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

La commune de Valergues n'est pas encore couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) applicable. En effet elle a intégré la communauté d'agglomération du pays de l'Or en janvier 2012, soit après l'approbation du SCOT du pays de l'Or.
Le PLU doit toutefois être compatible avec le futur SCOT, en cours de révision.

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

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

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

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

2 - Présentation de la commune :

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

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

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

Cette petite commune, située à l'extrême nord du territoire du pays de l'Or, est structurée autour de son noyau villageois ancien regroupé autour de l'église Sainte Agathe, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
Des quartiers résidentiels se sont développés en continuité du bâti existant.

Le village présente aujourd'hui la particularité d'être fortement contraint et encadré par la présence au sud du canal d'irrigation du bas Rhône Philippe Lamour et au nord par la coupure créée par la route nationale 113, la ligne de chemin de fer Nîmes Montpellier, la ligne à grande vitesse, et l'autoroute tout au nord du territoire.
Il faut rajouter à cela la présence des zones inondables des deux ruisseaux, qui coupent également en deux le village dans le sens nord sud.

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

En effet, la commune ne comprend pas de site natura 2000, ni de ZNIEFF sur son territoire.
Il faut noter toutefois les trames vertes et bleues constituées par les deux ruisseaux traversant la commune, le Berbian et la Viredonne, et également la présence au nord du territoire d'espaces boisés assez importants.

Sur le plan économique, la commune est essentiellement agricole, bien qu'une zone d'activité soit présente au nord du village.
La majorité des exploitations du Pays de l'Or se situe sur les communes de Mauguio, Saint-Aunès Candillargues, Mudaison, Valergues et Lansargues.
La surface agricole est encore bien présente dans le paysage et dans l'activité économique. L'agriculture occupe toujours les deux tiers de la superficie de l'agglomération et la SAU moyenne est largement supérieure à la moyenne départementale.
Ainsi, contrairement à l'ensemble des communes de l'Hérault, la surface agricole utile (SAU) moyenne se maintient voire semble connaître une augmentation. En effet en 20 ans (période 1988-2010), la SAU a augmenté de 16 %, ce qui montre un dynamisme agricole important sur ce territoire.

Ce maintien de l'activité agricole s'explique notamment en raison de deux facteurs essentiels :
- Un fort potentiel agricole en raison de la qualité des sols.
Ces derniers, majoritairement limoneux ou limoneux-argileux, calcaires, se sont développés sur des limons marneux de la plaine de Mauguio-Lunel, sur des marnes villafranchiennes ou parfois sur des passages de cailloutis calcaires. Ces sols se prêtent à des cultures autres que la vigne, il s'agit essentiellement des cultures maraîchères et des pommiers.
- Un territoire pourvu en réseau d'irrigation, ce qui est loin d'être une généralité à l'échelon du département de l'Hérault.
Ce dernier élément génère de fortes potentialités de diversification et contribue à faire de l'agriculture du Pays de l'Or une agriculture atypique.

3 – Secteurs ouverts à l'urbanisation :

La commune qui compte aujourd'hui 2043 habitants, a connu depuis 10 ans une croissance moyenne annuelle très faible, de 0,1 %, après une croissance exponentielle entre 1975 et 1999, avec plus de 6 % par an.
Valergues est une commune attractive, de par son niveau d'équipements relativement bon, et par l'offre diversifiée de commerces et de services qu'elle propose.
Cette croissance faible de la population s'explique par une pénurie de terrains constructibles dans l'ancien document d'urbanisme.

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

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

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

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

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

Secteur N° 1 : zone AU1
D'une superficie de 4,8 ha, il recouvre le périmètre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), la ZAC Sainte Agathe, créée sur 2 zones par délibération du conseil municipal du 06 février 2012. Il est considéré comme extension urbaine au titre de la demande de dérogation, car les travaux ne sont pas encore réalisés.

Secteur N° 2 : Zone AU2
D'une superficie de 3,2 hectares, il recouvre 0,7 ha de parcelles libres, et le périmètre d'un lotissement autorisé en 2016, le Mas Mézéran, pour une surface de 2,5 ha. Il est également considéré comme extension urbaine au titre de la demande de dérogation, car les permis de construire n'ont pas encore été délivrés.

Secteur N° 3 : Zone AU3
D'une superficie de 1,2 ha, il constitue une zone d'extension également dédiée à l'habitat au sud du village.

Secteur N° 4 : ZONE AUi
D'une superficie de 1,4 ha, il est destiné à l'installation d'activités économiques.

Secteur N° 5 : Zone UP1b (parcelles cadastrées OA 359 et 1635)
D'une superficie de 1,6 ha, il est intégré dans le périmètre des installations sportives de la commune.

Secteur N° 6 : Zone UP1a (emplacement réservé n°24)
D'une superficie de 1,1 ha, il est prévu pour l'extension des installations sportives de la commune.

Secteur N° 7 : STECAL Np (emplacement réservé n°25)
D'une superficie de 1,2 ha, il est destiné à l'extension du parcours de santé communal.

Secteur n°8 : STECAL Nl
D'une superficie de 0,8 ha, il est délimité pour la création d'une salle de réception.

4 – Analyse des inconvénients :

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

a) pour les communes voisines :

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

b) pour l'environnement :

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

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

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

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

c) pour les activités agricoles :

Les secteurs d'extension sont majoritairement localisés sur la plaine, dans les terres agricoles les plus riches d'un point de vue agronomique et présentent un intérêt agricole équivalent.
Aussi l'analyse portera sur la nécessité de ces extensions pour le développement communal.

- Le secteur 3 est identifié dans le SCOT comme zone d'extension préférentielle.
Toutefois la densité prévue est insuffisante au regard des préconisations du SCOT (20 logements à l'hectare au lieu de 30).
L'augmentation de la densité, pour être compatible avec le SCOT nécessite de réduire la superficie de la zone afin de respecter le nombre de logements prévus dans le PLU.
Une densité compatible au SCOT entraînera la nécessité de réduire la zone pour garder le même nombre de logements.

- Les secteurs 1 et 2 ont déjà obtenu des autorisations (lotissement et ZAC créée) et n'apparaissent dans les extensions urbaines qu'en raison du retard pris dans les travaux de viabilisations.
Le SCOT qui définit son point de départ au 1er janvier 2019 ne les considère pas comme des extensions urbaines.
À noter cependant : Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du bassin de l'Or identifie une zone inondable d'aléa modéré, au-delà de la limite du plan de prévention des risques d'inondation de la commune, sur une parcelle du lotissement. Une étude hydraulique complémentaire doit être réalisée.
Quelques parcelles (hors lotissement) du secteur 2 sont également en sous densité comme le secteur 3, et devront être réduites le cas échéant.

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

- **Le secteur 5**, à vocation d'équipements sportifs, comprend deux parcelles aujourd'hui cultivées, cadastrées OA 359 et 1635, d'une superficie de 1,6 hectares environ, et classées antérieurement en zone naturelle.
Ces parcelles ne font pas partie des installations existantes.
Le rapport de présentation du PLU, dans ses justifications du projet communal, ne les comptabilise pas pour l'extension des installations sportives, qui est prévue sur d'autres terrains.
En conséquence, le classement de ces deux parcelles n'est pas justifié au regard du projet communal.

- **Les secteurs 6 et 7** correspondent à la nécessité pour la commune d'améliorer ses installations sportives et de loisirs, notamment par la construction de locaux nécessaires au public, comme des vestiaires ou des sanitaires, en lien avec l'accueil de population qu'elle envisage.
Toutefois le secteur 7 est présenté comme un STECAL, sans en avoir les caractéristiques.
En conséquence, le parcours de santé sera classé en zone naturelle stricte et l'emprise du bâtiment projeté sera classé en zone AU, en continuité avec celles déjà inscrites au PLU.
Le bâtiment envisagé peut être intégré dans une zone AU en continuité des zones à urbaniser voisines.

5 - Propositions de la DDTM :

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

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

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

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

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

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

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

Le Directeur,

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

Xavier EUDES