

PREFET DE L'HERAULT

*direction départementale
des territoires et de la mer*

Béziers, le 25 AOUT 2017



AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT

Conformément à l'article [R.153-4](#) du Code de l'urbanisme, je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2017, reçue en sous-préfecture le 7 juin 2017.

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

- la première partie synthétise les points réhabilitaires qui doivent être impérativement modifiés pour assurer la légalité du document d'urbanisme ;
- la seconde partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que la traduction du projet communal soit pleinement conforme.

Les conclusions sont favorables sous réserve que les points évoqués dans les deux parties soient pris en compte au moment de l'approbation du dossier.

Le Préfet,

Pour le Préfet
~~Le Pour le Préfet~~
~~Le Sous-Préfet~~


Christian POUGET

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
101, rue de la Mairie
34290 Valros

Première partie : Points essentiels à modifier dans le PLU

1.1 – Sur l'eau potable

Le développement de l'urbanisation de la commune prévoit d'augmenter la population de 300 personnes pour atteindre 1770 habitants en 2027.

En l'état, aucun élément fourni ne permet d'apprécier l'adéquation besoins / ressource. Le développement de l'urbanisation doit être programmé en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau, afin de permettre d'assurer à la population actuelle et future une alimentation en eau de qualité. Il convient de rajouter dans le chapeau de la zone que l'ouverture de la zone est subordonnée à la disponibilité en quantité et en qualité de l'eau potable.

L'alimentation en eau potable de la commune de Valros se fait par le captage de Vieulesse (1 puits et 1 forage), dont la DUP date du 11 juillet 1995. Le débit autorisé est de 1260 m³/j pour le puits et le forage. Il est prévu un nouveau forage. Or, aucune information n'apparaît sur l'échéancier des travaux à réaliser et sur le débit d'eau qui sera fourni par le futur nouveau forage. La modification de l'acte de DUP du captage de Vieulesse est à réaliser, avant la mise en service du nouveau forage. Les annexes sanitaires devront être complétées par un diagnostic des ressources en eau. Ces éléments seront repris dans le rapport de présentation.

De plus, le contrôle sanitaire a mis en évidence la présence de pesticides à des teneurs supérieures à la limite de qualité. Si aucun dépassement ne peut être toléré en matière de contamination microbiologique, compte tenu des risques à court terme pour les consommateurs, des dépassements de la limite de qualité encadrés réglementairement par des « dérogations », peuvent être acceptés pour une période déterminée et pour certains polluants chimiques, à condition que ces dépassements soient sans danger pour la santé. Il s'agit d'une procédure fixée par la Directive européenne 98/83/CE qui incite, en tenant compte du temps nécessaire à la mise en œuvre d'actions correctives, le responsable de la distribution d'eau à rendre l'eau du robinet strictement conforme aux normes de qualité. Il est nécessaire de solliciter cette dérogation auprès de l'ARS. Cette question de la qualité de l'eau doit également être traitée dans les annexes sanitaires.

Enfin, il convient de rectifier dans le rapport de présentation que c'est la CABM, qui est désormais compétente pour l'alimentation en eau potable.

1.2 – Sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet communal prévoit une zone NL2 implantée en zone agricole. La loi ALUR a autorisé la création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée après avis de la CDPENAF. Or, celle-ci a émis un avis défavorable sur le projet. En effet le STECAL a une surface de 2 hectares, emprise bien supérieure au projet du stand de tir.

Il est donc demandé de réduire l'emprise du STECAL au strict périmètre du projet de stand de tir. Celui-ci devra faire l'objet d'une OAP, montrant l'emprise de la zone de tirs, la desserte et les bâtiments nécessaires. Les constructions autorisées pour la réception, le stockage de matériel, le club house devront être définies par leur emprise et hauteur permettant d'évaluer leur intégration dans le paysage agricole.

Le périmètre de la zone sera réduit après enquête publique.

- un plan, élaboré pour l'autorité compétente en matière de PLU, matérialisant les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la voie pour l'A 75 et la RN 9,
- pour l'A75, arrêté DDTM 34-2014-05-04011 du 21 mai 2014,
- pour la RN9, arrêté DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014,
- la notice explicative à l'attention du public.

Les documents relatifs au classement sonore de 2014 sont consultables sur le site des services de l'État à l'adresse électronique suivante :

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Bruit-des-transports-terrestres/Classement-sonore-dans-le-departement-de-l-Herault-2014-et-2007>

Dans le règlement, des zones UA, UB6, AU et A les dispositions du chapeau doivent être reprises ou complétées comme suit: les décrets de 1995 cités dans le 4ème paragraphe ont été codifiés dans la partie réglementaire du code de l'environnement. Désormais ce sont les articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre.

Les arrêtés ministériels concernant l'isolement acoustique sont également à compléter. Les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur. Ces prescriptions sont fixées par arrêté du 30 mai 1996, la circulaire du 25 juillet 1996 pour les bâtiments d'habitation, l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, et par 3 arrêtés et une circulaire du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.

Il convient de mettre à jour cette partie réglementaire.

2.6 – Sur l'amendement Dupont

Au titre du L.111-6 du code de l'urbanisme en dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie classée en autoroute, cette disposition s'applique à l'autoroute A75. Cette bande doit être matérialisée sur le plan de zonage.

La route nationale 9 est caractérisée en voie à grande circulation, elle est également soumise à l'amendement Dupont, qui induit une bande inconstructible de 75 mètres en dehors des espaces urbanisés. Cette zone doit être également matérialisée sur le plan de zonage.

2.7 – Sur la publicité

Dans le règlement de l'article UB3 qui correspond à l'entrée de ville, figurent des prescriptions relatives aux enseignes ainsi qu'une interdiction d'implanter de la publicité. Le règlement d'un document d'urbanisme ne peut réglementer des dispositions du code de l'environnement. Ces dispositions n'ont pas de valeur réglementaire.

Nous vous demandons de retirer ces prescriptions et de faire référence au règlement national de publicité.

2.8 – Sur le changement de destination

Le changement de destination dans la zone NL1 est autorisé. Il convient d'identifier ces constructions et de compléter le rapport de présentation avec leurs caractéristiques, et d'adjoindre des photos qui les caractériseraient.

Deuxième partie : Points à améliorer dans le PLU au plus tard lors de la prochaine procédure d'urbanisme

2.1 – Sur le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Le rapport de présentation page 193, mentionne que « l'une des stratégies du PGRI vise à mettre le PPRI en conformité avec le PLU et SCOT », cette phrase doit être supprimée car elle est inexacte. En effet, le PPRI une fois approuvé vaut servitude d'utilité publique et s'oppose aux documents d'urbanisme.

2.2 – Sur les risques mouvement de terrain

Il n'existe pas de PPRMT. Cependant, Valros est soumis à l'aléa argiles gonflantes. Il pourrait être joint au rapport de présentation des fiches ci-jointes relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour ce type d'aléa. Cf. extrait de la plaquette éditée par le ministère et disponible à l'adresse suivante :

http://www.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/DGALN_guide_retrait_gonflement_des_argiles_aout_2007.pdf

2.3 – Sur l'assainissement

La commune de Valros est raccordée à la station de traitement des eaux usées (STEU) intercommunale de Montblanc.

La dernière auto-surveillance pour l'année 2016, montre une capacité résiduelle de la station de traitement des eaux usées de 1800 EH. Il conviendrait de compléter les annexes sanitaires avec ces éléments de diagnostic et indiquer les volumes attribués à Montblanc et Valros.

2.4 – Sur les logements sociaux

La commune prévoit d'atteindre 1770 habitants en 2027. Pour les communes non soumises à la loi SRU dont la population est comprise entre 1500 et 3500 habitants, le SCOT recommande un taux d'équipement en logement social de 10 % à atteindre d'ici 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 4 construits dans les opérations neuves.

Au 1^{er} janvier 2015, la commune disposait de 26 logements sociaux (RPLS), soit un taux d'équipement social estimé à 3,67 % (707 résidences principales-DGFIP 2015).

La commune aura en 2025, 867 résidences principales. Le nombre de logements sociaux à produire pour atteindre un taux de 10 % de logements sociaux s'élève à 60 logements, puisque la commune a déjà réalisé 26 logements sociaux.

La commune doit veiller à la production de ces logements dans les zones UB1 et AU, et indiquer le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans les prescriptions des OAP.

2.5 – Sur le bruit et les infrastructures de transport terrestre

L'autoroute A75 et la route nationale 9 sont classées en catégorie 2 et 4 pour le bruit. Or, le bruit lié aux infrastructures n'apparaît pas dans les annexes. Cette information est obligatoire, conformément aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme et doit comporter les pièces suivantes :

2.9 – Sur les eaux pluviales

Les annexes sanitaires doivent comporter des éléments sur la gestion des eaux pluviales.

La commune devra mettre à jour le plan de ces réseaux en faisant apparaître les points de déversement, les surfaces traitées par cette collecte.

2.10 – Sur les continuités écologiques, la trame verte et bleue

Les continuités écologiques le long des cours d'eau ont bien été intégrées dans le rapport de présentation du PLU, identifiées dans le SRCE approuvé par arrêté du Préfet de la région Languedoc-Roussillon le 20 novembre 2015 et le SCOT du Biterrois.

Cependant, il conviendrait de matérialiser les continuités écologiques dans le règlement et ainsi de protéger les ripisylves du Rieu et Saint-Michel, soit par un classement en espace boisé classé (EBC) au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme, soit par un zonage naturel N et/ou une identification au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

2.11 – Sur les obligations légales de débroussaillage

Le rapport de présentation comporte bien la carte des risques feux de forêt. Il convient de compléter ces données par la carte des obligations légales de débroussaillage.

Pour compléter cette donnée, il conviendrait de fournir la liste des parcelles soumises aux obligations légales de débroussaillage, conformément aux obligations du Code Forestier ainsi que la carte des interfaces nécessaires à la protection des zones urbaines ou à urbaniser contre le risque majeur d'incendie de forêt.

2.12 – Sur la dématérialisation des documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publiques impose aux communes ou à leurs groupements compétents, une mise à disposition du public, au format numérique, de leurs documents d'urbanisme.

Cette mise à disposition, depuis le 1^{er} janvier 2016, doit être réalisée sur le site internet de la commune ou de son groupement compétent ou à défaut, sur du géoportail national de l'urbanisme <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Contact et information : Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34), mission Connaissance Étude Prospectives : ddtm-cep@herault.gouv.fr

