

Département de l'HÉRAULT  
Préfecture : Montpellier  
Sous-préfecture de Béziers  
Commune de VALROS

**Enquête unique relative à l'élaboration du**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
**et**  
**à la validation du Périmètre Délimité des Abords**  
**(PDA) de l'Eglise Saint-Etienne**  
**de**  
**la commune de VALROS**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Enquête du 9 octobre au 10 novembre 2017**

**Destinataire**

- Monsieur le maire de VALROS

**Copie à**

- Madame le Président du tribunal administratif.

- Monsieur le sous-Préfet de Béziers

**le 11 décembre 2017**

**Jean-Marie SARTEL**  
**Commissaire-enquêteur**



# SOMMAIRE

## **1) Généralités concernant l'objet de l'enquête..... P4**

- 11) Objet de l'enquête..... P4
- 12) Cadre juridique de l'enquête.....P4 et 6
- 13) Nature et caractéristiques du projet..... .P 6 à 10
- 14) Composition du dossier.....P 10 et 11

## **2) Organisation et déroulement de l'enquête. ....P 11**

- 21) Prescriptions et modalités de l'enquête..... P 11 et 12
- 22) Publicité de l'enquête.....P 12 et 13
- 23) Déroulement de l'enquête..... P13 et 14
- 24) Climat de l'enquête.....P14 et 15
- 26) Clôture de l'enquête..... P15
- 27) Relation comptable des observations.....15

## **3) Analyse des observations**

- 31) Analyse de l'objet de l'enquête.....P16
  - 311) Objet de l'enquête.....P16
- 32) Examen des observations.....P16
  - 321) Avis des personnes publiques associées.....P16 à 21
  - 322) Observations de la population de VALROS.....P 21 à 25
- 33) Procès-verbal de synthèse des observations .....P 25
- 34) Réponses aux questions.....P 25 à 29

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

- 1) Bilan de l'enquête.....P 31
- 2) Conditions générales de l'enquête.....P 31 et 32
- 3) Dossier mis à l'enquête publique.....P 32
- 4) Points positifs des projets.....P32 et 33
- 5) Points négatifs des projets.....P 33

### **AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR** sur l'élaboration du PLU et

de la validation du PDA de l'Eglise Saint-Etienne de VALROS...P 34 et 35

**ANNEXES**.....P 37

- 1) Décision E17000109/34 du président du tribunal administratif du 04 juillet 2017.
- 2) Arrêté municipal de Mr le Maire de VALROS en date du 17 août 2017.
- 3) Procès-verbal d'affichage en date du 25 septembre 2017.
- 4) Procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire le 14 novembre 2017.
- 5) Réponse de Monsieur le Maire en date du 18 novembre 2017.
- 6) Lettre de Monsieur le Maire de VALROS au cabinet CGCB AVOCATS.
- 7) Synthèses de l'avis des PPA par la mairie de VALROS et pièces à modifier.
- 8) Avis des PPA
  - 1 de la DDTM (synthèse des avis)
  - 2 Commune de Saint-Thibéry
  - 3 Commune de Nézignan-L'Evêque.
  - 4 du SDIS.
  - 5 d'Hérault Energie.
  - 6 du SCOT du biterrois
  - 7 de l'INAO.
  - 8 de l'ARS
  - 9 de l'UDAP
  - 10 de la chambre d'agriculture.
  - 11 de la CBAM
  - 12 de la CDPENAF
  - 13 du département de l'Hérault.

## **1) GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L' ENQUÊTE**

VALROS est un petit village du département de l'Hérault situé dans la communauté d'agglomérations Béziers Méditerranée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, à la limite de la vallée de l'Hérault mais aussi sur les premiers reliefs du biterrois. Village typique de la plaine languedocienne il se caractérise par une forte identité historique et culturelle.

Le village est traversé par 3 axes :

- L'autoroute A75 dans sa partie basse qui relie le massif central au littoral.
- La route nationale 9 voie historique nord/sud très fréquentée.
- La départementale 125, axe est/ouest.

C'est donc un carrefour de communication.

Village de 1550 habitants, VALROS va continuer de s'accroître. En effet le SCOT du biterrois lui impose une croissance de 1,2% par an, soit 18 habitants, qui pourrait amener le village à 1700 habitants à l'horizon 2025.

La commune possédait un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui a été approuvé le 21 février 1985 et qui a été modifié 4 fois en 1987, 2000, 2006 et 2011, il a fait également l'objet d'une révision simplifiée en 2005.

Conformément à la réglementation la commune envisage de passer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2017.

Depuis le 24 mars 2017 et conformément à la loi ALUR, la commune est sous le statut du RNU (règlement national d'urbanisme) en attendant la validation de son PLU.

L'élaboration du PLU et la validation du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint-Etienne sont les buts de cette enquête unique.

### **11) OBJET DE L'ENQUÊTE**

Cette enquête qui est une enquête publique unique est relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église de Saint-Etienne de la commune de VALROS.

### **12) CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE**

Par délibération N°20120049 en date du 20 novembre 2012 le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU.

Par délibération N° 201700021 en date du 23 mai 2017, le conseil municipal a arrêté le PLU de la commune de VALROS.

Par délibération N°201300026 en date du 19 juin 2013 le conseil municipal a approuvé la proposition du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) créant un Périmètre de Protection Modifié (PPM) en remplacement du périmètre actuel de 500 mètres de protection autour de l'Eglise Saint-Etienne. Conformément à la loi N° 2016-925 du 7 juillet 2016 le PPM a été remplacé par le Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Conformément à la réglementation du code de l'urbanisme, la concertation des services de l'état et des personnes publiques associées a été mise en œuvre.

Le village de VALROS n'est pas une zone ZNIEFF, (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) ni une zone ZICO, (zone importante pour la conservation des oiseaux) ni une zone NATURA 2000 (site naturel ayant une valeur patrimoniale pour la faune et pour la flore), ni une ZPS (zone de protection spéciale) même si plusieurs zones se situent à proximité du village..

Une concertation préalable a été engagée :

Dans ce cadre la commune a organisé 2 réunions publiques pour présenter :

- Le 11 décembre 2015 le diagnostic et le PADD.
- Le 25 avril 2016 le zonage et les OAP.

La participation à ces réunions publiques a été assez importante, environ 50 personnes pour chacune d'elles.

A l'issue de ces réunions un registre pour recueillir les avis de la population a été mis en place à la mairie ; une trentaine d'observations ou de remarques figurent sur le registre. Elles traitent essentiellement de demandes d'intégration de parcelles en zone constructible, de modification du règlement du POS lors de son adaptation au PLU, ou de demandes particulières et souvent non recevables.

Références des lois qui ont été utiles au bon déroulement de l'enquête :

- le code de l'urbanisme, les articles L 153-19 et suivants et R153-8 et suivants,
- le code de l'environnement, articles L 123-1 et suivants, L 123-9 et suivants,
- le code du patrimoine L621-30-1 et L621-31,
- loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative au patrimoine.
- loi n° 2000-128 du 13 décembre 2000 portant sur la modification du périmètre des 500 mètres.
- la loi ALUR du 24 mars 2014 ;

- la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

### Compatibilité avec les documents supérieurs

Les orientations fondamentales et stratégiques du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ont été prises en compte pour l'élaboration du PLU et en particuliers dans le secteur des Colombiers et des Fonts : ouvrages de rétention, noues, exutoires naturels (chemin creux du Rec de Ligno). Dans le secteur des Colombiers des études plus fines seront diligentées avant urbanisation.

Le Plan de Protection du Risque inondations (PPRi) est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI).

Le PLU est également compatible avec le SCOT du biterrois, en effet :

-la frange ouest qui est boisée est préservée, des espaces de nature sont prévus d'être aménagés pour garantir les continuités hydrauliques, la trame verte et bleue est donc bien protégée.

-le PLU prévoit la valorisation et la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection du patrimoine du village.

-le PLU prévoit la densification des espaces déjà urbanisés.

- le PLU maîtrise la consommation foncière en matière d'habitat et d'activités.

- la commune préconise l'installation d'activités créatrices d'emplois en particuliers au niveau de la cave coopérative.

- Le PLU prévoit d'améliorer la qualité des entrées de ville.

- Le PLU favorise une urbanisation qui recherche la qualité architecturale et urbaine.

**Le PLU est donc compatible avec tous les documents du niveau supérieur.**

## **13) NATURE ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS**

### 131) Le Plan Local d'Urbanisme

VALROS est un bourg rural en développement grâce à une croissance démographique continue qui s'accélère et une attractivité récente et marquée d'une commune qui vit et se développe avec le souci du cadre de vie pour ses habitants.

C'est dans cet esprit qu'a été rédigé le PLU de cette commune.

Cinq orientations, celles du PADD, ont été retenues pour l'établissement du document :

**1) Poursuivre le développement mesuré du village** en le densifiant, en comblant les « dents creuses » et en recherchant l'optimisation foncière et la densification des espaces bâtis.

A l'issue du POS, il reste encore 18 hectares ouverts à l'urbanisation, le PLU ne prévoit d'en utiliser que 14, soit un gain de quatre hectares.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été prises ; elles concernent cinq secteurs :

Trois au sein des zones à urbaniser (AU) :

- Secteur des Colombiers (zones AUa et AUb) un véritable quartier dans la continuité de l'existant (première zone à urbaniser)  
La zone AUa c'est 2,9 hectares pour 30 logements soit une densité de 14 logements à l'hectare.  
La zone AUb c'est 1,15 ha pour 12 logements soit une densité de 25 logements à l'hectare.  
Pour l'ensemble du secteur les Colombiers, 4 ha pour 42 logements.
- Secteur les Fonts (Zone AUc) c'est une continuité bâtie entre le village et les zones pavillonnaires.  
La zone AUc c'est 4,6 ha pour environ 50 logements soit une densité de 14 logements à l'ha.  
Dans cette zone 2600 m<sup>2</sup> seront dédiés à la gestion de l'hydraulique et aux espaces verts et 15% de la surface dédiés à la voirie et aux réseaux divers.
- Secteur du Puech Aligné (zone AUd) qui assurera le lien entre les quartiers pavillonnaires de l'ouest et la ZAC de l'Octroi.  
La zone AUd c'est 3,1 ha pour 35 logements soit une densité de 14 logements à l'ha.

Deux au sein des zones urbaines (U)

- Une zone Ub1le long de l'avenue Montblanc afin de boucher une « dent creuse » entre une zone pavillonnaire et des maisons isolées. C'est 0,56 ha pour 5 à 6 logements.  
Une zone Ub1, les Faïsses, « dent creuse » au cœur de l'espace urbain, à proximité de l'école. C'est 0,56 ha pour 10 à 12 logements.

**2) Repenser les déplacements et traversées du village :**

-requalifier et sécuriser les traversées du village le long de la RN9 en aménageant des dispositifs de sécurité et les carrefours, en donnant plus de place aux piétons, aux cyclistes et aux personnes à mobilité réduite, mais

aussi en gérant le stationnement.

-prévoir un contournement ou boulevard urbain nord/est du village pour limiter le flux de véhicules sur le centre historique.

-requalifier les entrées de la ville en limitant la vitesse aux entrées de ville en particulier depuis Montblanc, en sécurisant les entrées depuis Alignan et Saint Thibéry et en aménageant l'avenue de la mer pour mieux gérer le stationnement.

-assurer la circulation inter-quartiers en favorisant les connexions entre les quartiers et en évitant les impasses, en promouvant les aménagements doux entre le centre et la campagne environnante et en créant des cheminements pour piétons.

### **3) Préserver l'identité du village, ses fonctions et sa qualité de vie :**

-préserver l'organisation urbaine du cœur du village.

-préserver et valoriser les qualités architecturales et patrimoniales du centre historique en affinant le règlement du PLU pour la zone cœur de village en matière de hauteur de constructions, d'implantation du bâti et d'aspect extérieur des constructions, mais aussi en préservant les éléments du patrimoine, murs en pierre, façades, portails et puits.

-prévoir de nouveaux espaces publics dans les quartiers (squares, parcs et espaces verts).

### **4) Préserver les campagnes environnantes, les espaces viticoles et naturels :**

-pérenniser le vignoble valrossien et favoriser l'activité agricole qui contribue tous deux à l'économie du village en permettant le développement des exploitations.

- encadrer l'implantation des bâtiments agricoles avec le souci de préserver les qualités paysagères du village tout en évitant le mitage de l'espace rural.

-préserver le patrimoine agricole bâti notamment les « grangeots ».

### **5) Conforter l'accès à la campagne et à la nature sur la commune.**

-valoriser les cheminements des nombreuses sentes rurales.

- poursuivre la mise en valeur du petit patrimoine bâti : croix, la Tour, le cause et les « grangeots ».
- développer un parcours de découverte du village.
- assurer des liens visuels entre la campagne et le village en préservant les belles vues.
- préserver l'ancienne voie ferroviaire.

### **Avis du Commissaire-enquêteur**

**C'est un PLU qui en première approche est ambitieux mais réaliste; il est peu consommateur d'espaces agricoles, prévoit une croissance démographique modérée et raisonnable et une densification dans les secteurs déjà bâtis ; il est compatible avec les orientations du SCOT du biterrois.**

#### **132) La validation du périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise de Saint-Etienne.**

La commune de VALROS possède une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), en raison de la présence du Pont romain de Saint-Michel, monument historique classé (MHC) et de l'Eglise Saint-Etienne, monument historique inscrit (MHI).

L'Eglise de Saint-Etienne de VALROS est inscrite sur L'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté N°880723 de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 5 juillet 1988.

L'Eglise bénéficiait donc, conformément à la loi du « périmètre des 500 m » de protection en abords d'un monument historique, ce qui permet de protéger la relation entre l'édifice et son environnement ; c'est une servitude de protection des abords.

La loi n° 2000-128 du 13 décembre 2000 a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500 mètres » en abords du monument historique. Le Périmètre de protection Modifié (PPM) devient une servitude qui se substitue à celle du rayon des 500 mètres.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative entre autres au patrimoine modifie l'appellation de Périmètre de protection Modifié pour retenir le Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Le PDA proposé par l'Architecte des Bâtiments de France pour l'Eglise Saint-Etienne de VALROS prend en compte le village médiéval situé autour de l'église, ainsi que la place de la République, élément central du

village et véritable pivot entre le bourg médiéval et les autres secteurs urbains.

Le PDA comprend notamment :

- Le bourg médiéval avec ses vestiges de remparts,
- La cure, la maison du bailli et maison consulaire près de l'église
- Plusieurs chais ou bâtiments agricoles dont les toits à longs pans ont une importance dans la silhouette du village.

Il s'appuie sur certaines limites tangibles, sur la notion de covisibilité pour englober les entrées du village (avenue de la mer) et pour conserver la qualité architecturale en limite d'urbanisation (au sud en particulier).

Il s'élargit parfois au-delà de la covisibilité pour conserver la qualité des approches (avenue de Saint Thibéry),  
Enfin il intègre la première bande de bâti bordant la place de la république.

Le PDA exclut les lotissements récents de type pavillonnaire situés au sud et à l'ouest du village.

Les principaux objectifs du PDA sont de :

- interdire la destruction de l'ancien et enrayer sa dégradation.
- conserver les éléments anciens de décors (encadrements, bandeaux, menuiseries).
- éviter l'emploi de matériaux et de techniques modernes.

#### **Avis du commissaire-enquêteur.**

**Le PLU devra s'attacher à prendre en compte ces deux servitudes d'utilité publique.**

**Le PDA a été établi par l'Architecte des Bâtiments de France en liaison avec la mairie de VALROS. Il semble bien protéger les richesses historiques et architecturales de la commune.**

#### **14) COMPOSITION DU DOSSIER**

Il comprend:

- L'arrêté du 28 août 2017 de mise en enquête publique

- La délibération 201300026 du 19 juillet 2017 approuvant la création d'un PPM devenu PDA.
- La délibération 201700021 du 23 mai 2017 portant arrêt du projet de PLU.
- Le rapport de présentation.
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Le plan de zonage.
- Le règlement d'urbanisme et ses annexes :
  - 5.1 les servitudes d'utilité publique.
  - 5.2 les risques et nuisances.
  - 5.3 la défense incendie.
  - 5.4 annexes sanitaires.
  - 5.5 archéologie.
  - 5.6 le règlement de la ZAC de l'OCTROI.
  - 5.7 le bilan de la concertation.
  - 5.8 les documents de procédure.
- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le projet PDA de l'Eglise Saint-Etienne.
- Les avis des PPA et la synthèse des avis.
- Les extraits des journaux, Midi-Libre et Hérault du Jour.

Le dossier est conforme à la réglementation en vigueur. Il est clair, précis et accessible à tous.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, de l'examen des observations recueillies et des avis des personnes publiques associées.

\* \* \*

## **2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **21) Prescriptions et modalités de l'enquête :**

Par décision n° E17000109/34 du 04 juillet 2017 de Madame le Président

du Tribunal administratif de Montpellier, j'ai été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour mener l'enquête publique unique (Annexe 1) sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VALROS et la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Eglise de Saint-Etienne.

Par arrêté municipal du 17 août 2017 les modalités de l'enquête ont été définies (Annexe 2).

Elle s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal, du 9 octobre au 10 novembre 2017 et j'ai assuré les permanences suivantes :

- Lundi 9 octobre de 9 heures à 12 heures.
- Mercredi 25 octobre de 15h00 à 18h00.
- Vendredi 10 novembre de 14h00 à 17h00.

## **22) - Publicité de l'enquête :**

L'information concernant l'enquête publique a été mise en place dans la commune le 25 septembre 2017 soit 15 jours avant le début de l'enquête :

Par voie d'affichage :

- Boite aux lettres chemin de Servian,
- Panneau municipal de l'école,
- Panneau municipal rue des mimosas,
- Panneau municipal chemin du Lizarot,
- Entrée de l'aire de loisirs,
- Panneau municipal de la bibliothèque,
- Panneau municipal de la mairie,
- Abri bus en direction de Béziers,
- Abri bus en direction de Pézenas,
- Panneau municipal de la cave coopérative.

Par panneaux lumineux :

- ZAC de l'Octroi,
- Près de l'école communale.

Sur le site Internet de la commune à l'adresse : <http://valros.fr> où ont été mis le dossier d'enquête et l'avis d'enquête publique.

Un procès-verbal d'affichage en date du 25 septembre 2017 est donné en annexe 3.

Le commissaire-enquêteur a contrôlé l'affichage et photographié les panneaux le 9 octobre de 8 heures à 9 heures et le 25 octobre de 14h15 à 15 heures et le 10 novembre de 13h30 à 14 heures. Toutes les affiches étaient conformes à la réglementation, posées sur des panneaux et bien visibles. Aucun incident n'est à signaler du 25 septembre au 10 novembre inclus. Le site Internet de la commune ainsi que la messagerie sont restés actifs toute la durée de l'enquête.

### Avis du commissaire-enquêteur.

**On peut noter que la commune a fait un effort particulièrement notable pour l'information de la population.**

L'arrêté municipal a été publié dans la presse aux dates suivantes :

• <b>Midi-Libre :</b>	1 <sup>er</sup> avis	le	24	septembre	2017
	2 <sup>ème</sup> avis	le	15	octobre	2017
• <b>L'Hérault du jour</b>	1 <sup>er</sup> avis	le	23	septembre	2017
	2 <sup>ème</sup> avis	le	14	octobre	2017

Ces publications ont été visées par le commissaire-enquêteur et insérées dans le dossier d'enquête.

### 23) Déroulement de l'enquête :

Le 04 juillet 2017, j'ai été désigné par madame le président du tribunal administratif pour l'enquête de VALROS.

J'ai immédiatement pris contact avec Madame Saignes responsable du service urbanisme de la commune qui m'a fait savoir que les dossiers et documents étaient prêts.

Le 25 juillet les dossiers PLU et PDA de l'Eglise de Saint-Etienne m'ont

été adressés par internet, ce qui m'a permis de les prendre en compte et de les étudier.

Le 9 août, j'ai assisté à une première réunion présidée par Monsieur Michel Loup, maire de VALROS. Étaient également présents Madame Tur, DGS de la mairie, Madame Saignes et un adjoint de Monsieur le Maire. Le but de la réunion était de présenter sommairement le dossier, et d'esquisser les modalités pratiques de l'enquête.

Courant août et début septembre j'ai échangé avec la mairie de VALROS pour la rédaction de l'Arrêté municipal et de l'avis d'enquête, texte destiné à l'information des habitants.

Le 11 septembre nouvelle réunion à VALROS pour arrêter les modalités de l'enquête et pour déterminer les zones d'affichage.

Le lundi 9 octobre 2017 de 8h à 9h, j'ai contrôlé l'affichage. Il était en place depuis le 25 septembre soit deux semaines avant le début de l'enquête, ce qui est conforme à la réglementation. Il était bien visible.

Le 9 octobre 2017 à 9h l'enquête a débuté et j'ai tenu une première permanence de 9h à 12 heures.

Le mercredi 25 octobre 2017 de 14h15 à 15 h j'ai à nouveau contrôlé l'affichage qui était toujours en place.

Le même jour de 15h à 18h, j'ai assuré la deuxième permanence.

Le vendredi 10 novembre 2017, j'ai à nouveau contrôlé l'affichage de 13h30 à 14heures j'ai tenu ma troisième permanence et clôturé l'enquête publique.

Le mardi 14 novembre j'ai adressé à Monsieur le Maire de VALROS le procès-verbal des observations de l'enquête et je lui ai posé quelques questions pour faciliter mon avis.

Le 18 novembre j'ai reçu les réponses à mes questions par courrier de Monsieur le Maire de VALROS.

Le lundi 11 décembre 2017 j'ai remis mon rapport à Mr le Maire de VALROS, au tribunal administratif et à la sous-préfecture de l'Hérault à Béziers.

Les dossiers et le registre d'enquête ont été cotés et paraphés par mes soins et mis à la disposition du public.

#### **24) Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

L'accueil à la mairie a été particulièrement chaleureux et les personnels ont laissé le commissaire-enquêteur travailler en toute liberté, indépendance et sérénité dans une salle à proximité du bureau Urbanisme ou dans la salle du conseil, deux salles accessibles aux personnes à mobilité réduite. Aucun incident n'est à signaler pendant cette enquête, qui a mobilisé une vingtaine de personnes.

### **25) Clôture de l'enquête**

Le registre d'enquête a été clos le vendredi 10 novembre à 17 heures par le commissaire-enquêteur en présence de Madame Tur directrice générale des services.

### **26) Relation comptable des observations**

Le commissaire-enquêteur a reçu au cours des trois permanences dix-huit personnes qui ont inscrit neuf commentaires sur le registre.

Le commissaire enquêteur a également reçu pendant l'enquête deux courriers l'un émanant d'un cabinet d'avocats (CGCB avocats), l'autre émanant de propriétaires terriens de VALROS qui habitent Marseille et qui sont dans l'incapacité de se déplacer. A noter que la boîte mails, ouverte sur le site de la mairie pour que la population puisse émettre un avis sans se déplacer, n'a reçu aucune visite.

\*

\*

\*

### **3) ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### **31) ANALYSE DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

##### **311) Objet de l'enquête**

C'est une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église de Saint-Etienne.

#### **32) EXAMEN DES OBSERVATIONS**

##### **321) Avis des personnes publiques.**

La mairie de VALROS a adressé aux personnes publiques associées (PPA) le 6 juin 2017 par courrier recommandé le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le projet de périmètre Délimité des Abords de l'Eglise de Saint-Etienne de la commune de VALROS.

Or l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et l'Agence Régionale de Santé (ARS) ont été oubliés dans la diffusion. La commune s'en est aperçue et a rectifié son erreur le 3 Août. Après contact téléphonique, ces organismes ont accepté de répondre rapidement pour éviter de perturber le déroulement normal de l'enquête. C'est ainsi que l'INAO a répondu le 17 août et l'ARS le 28 août, donc avant le 6 septembre, délai impératif pour que l'avis soit pris en compte.

Liste des PPA à qui le courrier a été adressé en recommandé avec accusé de réception le 6 juin 2017:

- Mairie de Saint Thibéry
- Mairie de Nézignan-L'Evêque,
- Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS),
- Hérault Energies,
- Le syndicat mixte du SCOT du biterrois,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM),
- La Direction des affaires culturelles,
- La chambre d'agriculture,
- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- Le département de l'Hérault.

Liste des PPA à qui le courrier a été adressé le 3 août 2017 :

- L'institut national de l'origine et de la qualité de l'Occitanie (INAO),
- L'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

Tous les destinataires ont répondu dans le délai légal de trois mois, sauf le département de l'Hérault dont le courrier réponse est parvenu fin septembre.

3211) Avis de synthèse des services de l'état adressé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) (Annexe 8-1)

Les services de l'état font une réponse en deux parties :

- les points qu'il faut impérativement modifier :

- 1) La commune va augmenter son nombre d'habitants dans les 10 années à venir, ce qui va entraîner une consommation d'eau plus importante ; des travaux sont prévus pour une alimentation par un nouveau forage ; aucune information n'apparaît concernant l'échéancier des travaux.

**Il faudra donc compléter les annexes sanitaires par un diagnostic des ressources en eau.** La présence de pesticides en quantité supérieure à la limite tolérée devrait également être prise en compte dans l'annexe sanitaire.

- 2) Le projet prévoit une zone à vocation sportive et loisirs (stand de tir). Ce STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) a une superficie de 2 hectares, ce qui est bien supérieur à l'emprise du stand de tir.

**Il faut donc réduire l'emprise qui devra faire l'objet d'une OAP.**

- Les points à améliorer dans le PLU.

1. Le rapport de présentation mentionne que l'une des stratégies du PGRI vise à mettre le PPRI en conformité avec le PLU et le SCOT. Il faut modifier ce texte et écrire, le PPRI une fois approuvé vaut servitude et s'oppose aux documents d'urbanisme.
2. VALROS est soumis à l'aléa des argiles gonflantes. Il faudrait ajouter une fiche concernant ce problème.
3. Concernant l'assainissement il serait nécessaire d'indiquer les volumes attribués à VALROS et à MONTBLANC.
4. La commune doit veiller à la création de logements sociaux lors de la

- réalisation de ses opérations de constructions neuves pour atteindre un taux de 10% conformément aux prévisions du SCOT.
5. Le document doit être complété par des annexes « acoustiques » en particuliers en raison de la présence de l'A75 et de la RN 9.
  6. Les bandes inconstructibles de 100 m de part et d'autre de l'autoroute A 75 et de 75 m pour la RN 9 doivent figurer sur le plan de zonage.
  7. Nécessité d'identifier les constructions au sein de la zone NL1 qui pourrait changer de destination et ajouter au rapport de présentation la photo et les caractéristiques.
  8. Il faut matérialiser les continuités écologiques dans le règlement et ainsi protéger les ripisylves du Rieu et Saint-Michel
  9. La commune doit compléter la carte « risques des feux de forêt » par les zones et parcelles à débroussailler.
  10. La commune doit mettre à disposition sur son site INTERNET les documents d'urbanisme.

La DDTM émet un avis favorable au PLU de la commune de VALROS sous réserve que ces points soient pris en compte, en particulier les deux points qu'il faut impérativement modifier.

**Remarque du commissaire-enquêteur :**

**Toutes les suggestions et demandes de modification faites par les services de l'état ont été prises en compte par la commune (PJ N° 7) document de G2C Environnement Urbanisme Sud-Ouest.**

3212) La commune de Saint-Thibéry (Annexe 8-2)

La mairie de Saint-Thibéry donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de VALROS.

3213) La commune de Nézignan-L'Evêque (Annexe 8-3).

La mairie de Nézignan-L'Evêque donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de VALROS.

3214) Le service départemental d'incendie et de secours (Annexe 8-4).

Le service incendie et secours du département prend acte du projet de PLU de la commune de VALROS et adresse ses prescriptions techniques générales relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des

engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Il n'exprime aucune remarque concernant le PLU.

**La mairie de VALROS prend en compte les prescriptions techniques du SDIS qu'elle intégrera en annexe dans le règlement du PLU.**

3215) Hérault Energies (Annexe 8-5)

Le réseau électrique haute-tension étant de moins en moins aérien, Hérault énergies demande d'intégrer des dérogations dans toutes les zones du PLU pour les équipements d'utilité publique nécessaires à l'infrastructure.

**La mairie prend en compte cette remarque qu'elle intégrera dans le règlement.**

3216) Le SCOT du biterrois (Annexe 8-6)

La procédure engagée par la commune de VALROS répond aux orientations générales du SCOT, en conséquence le Syndicat Mixte émet un avis favorable sur la procédure d'élaboration du PLU de VALROS.

3217) L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) (Annexe 8-7)

L'INAO ne formule aucune remarque concernant le projet dans la mesure où celui-ci n'a peu ou pas d'incidence directe sur les AOP et IGP locales (coteaux de Béziers, Côtes de Thongue, Pays d'Oc et volailles du Languedoc).

3218) L'agence régionale de Santé Occitanie (ARS) (Annexe 8-8).

L'ARS demande que l'urbanisation de la commune soit programmée en fonction des possibilités en eau de la commune.

Au moment de l'enquête VALROS est alimentée par un puits (45 m<sup>3</sup>/h) et un forage (60m<sup>3</sup>/h) ce qui est juste suffisant. Les travaux prévus prévoient la suppression du puits et son remplacement par le forage de Vieulesse (50m<sup>3</sup>/h) ce qui va permettre à la commune de poursuivre son urbanisation. Elle demande également que l'article 9 du règlement relatif à l'alimentation en eau soit modifié.

**Le commissaire enquêteur a contacté la CBAM (communauté d'Agglo**

**Béziers, Méditerranée) responsable des travaux. Elle lui a confirmé que le nouveau forage serait mis en service courant novembre avec effectivement un débit de 50m3/heure et 1000 m3/jour.**

**Par ailleurs la mairie s'engage à modifier l'article 9 du règlement conformément à la demande de l'ARS.**

3219) La direction des affaires culturelles, unité de l'architecture et du patrimoine (UDAP) (Annexe 8-9).

Les remarques de l'UDAP ayant été prises en compte lors de l'élaboration du PLU, la direction émet un avis favorable.

32191) La Chambre d'agriculture de L'Hérault (Annexe 8-10)

La Chambre d'agriculture de L'Hérault demande en particulier que la zone Ap soit réduite surtout à l'entrée Ouest du village, car ces zones Ap ne sont pas justifiées.

Elle demande que soit revue également la règle de distance de 120 mètres autour des zones U et AU. L'application de cette règle créerait une ceinture inconstructible autour du village, ce qui éloignerait les constructions des réseaux.

Elle demande enfin que soit supprimée la distance de recul de 4 mètres entre les bâtiments, car cette distance n'est pas pertinente et qu'elle préférerait dans la mesure du possible une continuité des bâtiments.

En conclusion comme la Chambre d'Agriculture note un effort sur la consommation d'espaces agricoles, elle donne un avis favorable sous réserve que les deux premiers points soient pris en compte.

**Remarque du commissaire enquêteur : la mairie a pris en compte ces remarques qui sont en cours d'analyse. La réduction de la zone Ap me paraît totalement justifiée puisqu'elle empêcherait par exemple le développement du projet viticulture biodiversité.**

**Tout comme la règle de distance de 120 mètres qu'il conviendrait de supprimer ou d'aménager pour éviter de créer une ceinture inconstructible autour du village. Une distance d'éloignement ne se justifie pas pour toutes les activités agricoles.**

32192) La communauté d'Agglo Béziers Méditerranée (CABM) (Annexe 8-11)

La CBAM semble globalement favorable au projet de PLU et de PDA de l'Eglise Saint-Etienne. Il demande d'intégrer quelques points après l'enquête publique :

- Le rapport de présentation doit préciser que la commune a rejoint l'Agglomération le 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- Il doit intégrer les éléments du PDU (plan de déplacements urbains) et du PLH (programme local de l'habitat intercommunal).
- concernant la mobilité, elle préconise d'utiliser le terme « boulevard urbain » plutôt que contournement, de préciser les modes de déplacement doux et d'intégrer une réflexion sur le réaménagement de l'avenue de la Montagne.
- elle aborde également les projets urbains susceptibles de faire l'objet d'une demande de Fonds de concours Agglo, les aspects relatifs à l'instruction des autorisations d'urbanisme et les aspects relatifs à la gestion de l'eau potable et des eaux usées.

32193) La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (Annexe 8-12).

La CDPENAF émet un avis favorable pour le PLU, mais demande à ce que le projet de STECAL, stand de tir, soit revu ; les deux hectares prévus à cet effet sont en effet trop importants ; il faut limiter ce projet aux emprises liées aux constructions et aux aménagements qui s'y rapportent. La zone de protection du stand de tir ne peut entrer dans le projet STECAL.

32194) Le département de l'Hérault (Annexe 8-13)

L'avis du département de l'Hérault arrivé hors délais ne devrait pas être pris en compte (document reçu de VALROS le 15 juin 2017, réponse enregistrée au départ du département le 20 septembre 2017 soit au mieux 3 mois et cinq jours, ce qui est hors délais). Il me paraît cependant important de commenter les remarques du département.

Le département émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de VALROS en émettant toutefois quelques observations concernant :

- Une absence de projet pour le maintien et le développement de l'agriculture ;
- Le souhait exprimé par le SCOT du biterrois d'atteindre 10% en logement sociaux en fin de PLU.
- Une densité plus forte, cohérente avec le centre ancien aurait pu permettre une économie d'espace notamment sur la zone AUa.

### **Avis du commissaire-enquêteur.**

**Tous les points que le département souhaite voir améliorés ont déjà été soulevés par d'autres Personnes Publiques Associés et seront donc de ce fait ou ont déjà été pris en compte par la commune.**

**Le département demande également une densité plus importante en zone AUa en cohérence avec le centre ancien ; cette remarque ne me paraît pas opportune dans un secteur ayant une partie inondable dans sa zone sud.**

### **322) Observations de la population de VALROS**

+ Monsieur WETTERWALD est un concepteur promoteur qui venait prendre de l'information sur les zones constructibles et l'échéancier envisagé par la mairie pour le compte de la société Angelotti.

+ Monsieur Jean-Michel et Madame Amédée Gottis sont surpris par l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP. En effet, ils estiment que :

- La zone AUa nécessite une opération d'ensemble, il faut créer les accès.
- La zone AUb nécessite une opération d'ensemble, la partie Nord est inondable et l'accès est de largeur insuffisante.
- La zone AUc nécessite une opération d'ensemble, les terrains sont en contrebas de la route ce qui nécessitera des travaux pour l'évacuation des eaux.
- La zone AUd nécessite une opération d'ensemble, les réseaux et la voirie existent.

Ils pensent donc que la zone AUd pourrait être urbanisée en premier.

### **Avis du commissaire-enquêteur :**

**L'analyse est cohérente, la zone qui semble la mieux à même d'être urbanisée en premier est la zone AUd.**

+ Messieurs BERTRAND Roger et Christian, et Monsieur Claude VARAILHES sont venus se renseigner sur l'échéancier de l'urbanisation future de VALROS, car ils sont propriétaires en zone Ub et AUc. Ils sont

favorables au projet de PLU.

+ Monsieur Jaffre Nicolas demande la suppression de la zone des 10 mètres en limite séparative pour la construction d'un abri de jardin en ZAC de l'OCTROI.

**Avis du commissaire-enquêteur.**

**Monsieur JAFFRE habite en ZAC de l'OCTROI qui possède encore un règlement particulier de ZAC. Maintenant que tous les permis sont accordés ou en passe de l'être ne pourrait-on pas soumettre les habitants de la ZAC au régime général ?**

+ Monsieur et Madame Laurent Guy et Monsieur et Madame Laurent Jacques sont venus voir si leurs parcelles situées aux Colombiers étaient encore constructibles.

Une réponse négative leur a été donnée. Leur terrain était constructible avec le POS, il ne l'est plus.

+ Mesdames Jammet Christine et Nathalie représentant Monsieur Jammet Max Alain regrettent que leur parcelle ne soit pas constructible.

+ Monsieur Manfred Hervé est venu consulter le règlement de la zone Ub dans le but de construire une piscine. Il a découvert qu'il pouvait la construire à 6m de la limite séparative sud.

+ Messieurs Mans A et JM m'ont adressé un courrier pour faire trois demandes :

- bétonner la deuxième branche du Rec de Ligno pour éviter des infiltrations dans leur terrain au niveau de la parcelle 1446.
- que le « ravin public » qui jouxte leurs parcelles n° 1044, 840 et 697 soit entretenu par la commune et cimenté.
- que la parcelle n° 1594 devienne constructible.

**Avis du commissaire-enquêteur.**

**L'élaboration d'un PLU n'a pas pour but de prévoir des travaux d'aménagement ou d'entretien, mais plutôt d'envisager un projet global d'avenir pour la commune.**

**Quant à la parcelle n° 1594, elle est en zone Ap (zone agricole protégée)**

**elle ne pourra être constructible dans le cadre du projet de PLU 2017. Les arguments de Messieurs Mans ne sont pas recevables.**

+ Un collectif d'habitants de la rue du Puits Vieux et des exploitants agricoles du Chemin du Causse pose deux questions :

- Le système hydraulique prévu au niveau des secteurs OAP (Orientations Aménagement et Programmation) est-il fiable et réduira-t-il les risques d'inondations ? En effet les bassins versants du massif de la Tour et du massif des Causses confluent dans le petit vallon à la limite des zones d'urbanisation AUa et AUb.

- Il est prévu la construction d'une voie de liaison entre la RN 9 et la route de Saint Thibéry pour éviter la traversée du village et protéger le centre historique. Cette voie traverserait la zone dite des Colombiers, déboucherait au niveau du chemin des Causses et rejoindrait la route de Saint-Thibéry. Il paraît dommageable au collectif d'utiliser le chemin des Causses qui est étroit et qui permet aux habitants du village de se rendre à pied sur le Causse, d'autant qu'il est prévu d'y créer une zone de loisirs. Cette voie de liaison pourrait être créée plus au nord.

**Avis du commissaire enquêteur :**

**Ce sont deux questions qui ont été posées à Monsieur le maire de VALROS. Les réponses figurent aux paragraphes 342, 343 et 344. La gestion de l'hydraulique a été prise en compte en zone AUb la plus concernée par les risques d'inondations et une étude « loi sur l'eau » est prévue avant urbanisation pour confirmer la faisabilité.**

**Le tracé de la voie de liaison RN9, route de Saint-Thibéry a fait l'objet d'une étude urbaine avant l'élaboration du PLU. Par ailleurs les circulations douces ont été intégrées dans les projets d'aménagement.**

+ La Société Civile Professionnelle d'avocats CGCB et associés a adressé un courrier recommandé au commissaire-enquêteur le 7 novembre 2017 pour demander le reclassement en zone urbaine de la partie nord de la parcelle n°1615 appartenant à Monsieur Jean-François Blanc.

La société avait, avant le début de l'enquête, déjà adressé un courrier à Monsieur le Maire de VALROS, daté du 4 octobre 2017, ayant le même but. Ce courrier a été donné au commissaire-enquêteur qui ne l'a pas pris en compte. Il a cependant appelé la société pour lui dire que la demande n'était pas recevable d'une part parce qu'elle était arrivée avant le début de

l'enquête d'autre part parce qu'elle n'intégrait pas l'emplacement réservé situé au nord-est de la parcelle 1615.

Monsieur le Maire de VALROS a répondu à ce courrier (PJ n° 6). Il précise que le projet de PLU tel qu'il est présenté est en totale cohérence avec les enjeux du village et la réglementation en vigueur.

Les arguments développés par la société dans le deuxième courrier sont :

- La commune a la volonté de conforter le front urbain sud du village et de développer des secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existant.
- La partie nord de la parcelle 1615 fait partie intégrante de l'espace urbain et s'inscrit dans le cadre des objectifs de la commune.
- Si le zonage n'évolue pas une demi dent creuse va se créer dans le nord de la parcelle 1615.

#### **Avis du commissaire-enquêteur**

**Les deux premiers arguments de la société CGCB me paraissent justifiés, mais le troisième, argument majeur de la demande ne l'est pas. En effet la partie nord de la parcelle 1615 n'est pas une dent creuse.**

**En urbanisme, une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties.**

**Ce n'est pas le cas pour la parcelle de Monsieur Blanc qui à l'ouest a une parcelle bâtie, mais à l'est la RD 125 dite route de la mer et au-delà une zone de divers équipements publics et sportifs.**

**Le nord de la parcelle 1615 n'est donc pas « une dent creuse », pas plus qu'une « demi-dent creuse » et ne peut donc être obligatoirement reclassé en zone urbanisable ; les arguments développés par Monsieur le Maire de VALROS dans sa réponse au cabinet prennent ainsi toutes leurs valeurs.**

#### **Avis du commissaire-enquêteur sur l'ensemble des observations de la population :**

**Il n'y a aucune observation sur le PAD (périmètre Délimité des Abords) de l'Eglise de Saint-Etienne.**

**Quant aux observations concernant le PLU, elles visent plus l'intérêt particulier que l'intérêt général à une exception, celles du collectif des rues du Puits et du Causse qui craignent que la zone inondable entre AUa et AUb ne soit plus importante que celle prévu par le PPRI.**

**Globalement la population est favorable au PLU même si il y a quelques regrets en raison de la suppression de zones constructibles du POS.**

**33) Procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire de VALROS.**

Le commissaire enquêteur a adressé le 12 novembre à Monsieur le Maire de VALROS, un courrier pour lui rendre compte du déroulement de l'enquête et des observations émises par la population et lui a posé quelques questions relatives à l'enquête pour lui permettre d'émettre un avis plus objectif.

Le courrier est donné en annexe 4.

**34) Réponses aux questions de la mairie de VALROS.**

Monsieur le Maire de VALROS a répondu le 18 novembre 2017 au courrier du commissaire-enquêteur ; voici le détail des réponses aux questions :

341) Un habitant de VALROS résidant Avenue de Montblanc au lot 39 se voit refuser un permis de construire pour un abri de jardin dans sa propriété (abris de jardin en dur sur socle bétonné de dimensions 5,1m sur 3,3m) . Apparemment rien dans le règlement de la zone UB ne l'interdit, alors pourquoi lui interdit-on ? Si cette interdiction est liée au règlement du lotissement, dans combien de temps cette interdiction pourrait-elle être levée ?

Réponse :

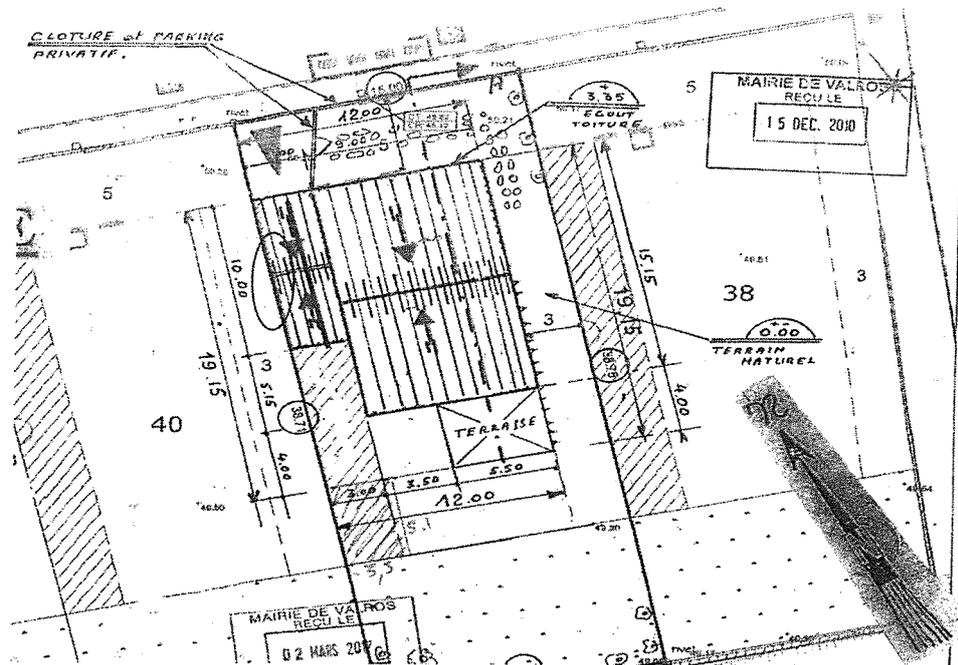
La ZAC de l'Octroi a un règlement spécifique, mis en œuvre à l'ouverture de cet espace d'aménagements et en cohérence avec la doctrine relative à l'urbanisation à cette période.

Concernant le lot 39, le règlement prévoit sur cette parcelle que l'implantation est obligatoire en limite séparative d'une part, et d'autre part uniquement dans la zone hachurée (croquis ci-dessous). A l'intérieur de celle-ci les constructions ne peuvent dépasser une longueur totale et cumulée de 10 mètres.

Section II article 7 des prescriptions urbanistiques et architecturales de la ZAC de l'Octroi : « l'implantation sur une limite séparative est autorisée dans les zones hachurées au plan de composition avec une hauteur limitée à 3 (trois) mètres de hauteur mesurée à l'égout de la toiture et à 4,5 (quatre, cinquante) mètres mesurée au faitage. Longueur maximale sur la limite séparative de 10 (dix) mètres ».

Le projet concerne la construction d'un abri jardin implanté en limite séparative nord-ouest sur 5,10 mètres de long et en limite séparative sud-ouest sur 3,5 mètres de long

alors que la maison d'habitation existante est déjà implantée en limite séparative nord-ouest sur 10 mètres de long.  
Si l'approbation du PLU remplacera la réglementation de l'ancien POS, la Commune ne peut à ce jour s'engager sur le délai d'abrogation des prescriptions urbanistiques et architecturales de la ZAC de l'Octroi.



### Avis du commissaire-enquêteur

**Le règlement particulier de la ZAC de l'Octroi pourra être modifié lorsque le PLU sera approuvé et que l'ensemble du lotissement de la ZAC sera terminé. Maintenant que tous les permis de construire ont été ou devraient être accordés incessamment, ne pourrait-on pas inclure la ZAC dans le règlement général du PLU ?**

342) La partie Nord-Nord-Est de la zone AUb est, conformément au PPRI approuvé de VALROS, inondable. Comment envisagez-

vous la construction de 12 logements dans cette zone de 1,15 hectare dont une partie non négligeable est inondable ?

Réponse :

La partie Nord-Nord-Est de la zone AUb des Colombiers a une surface de 1,15 ha dont 5 900m<sup>2</sup> sont réservés à la prise en compte du PPRi, à la gestion de l'hydraulique et à la réalisation d'espaces de stationnement. Environ 15% de la surface restante sera dédiée aux voiries et réseaux divers.

Cette zone est réservée à de l'habitat groupé pour lesquels la densité moyenne à l'hectare est de 25 logements, conformément aux préconisations de l'étude urbaine réalisée préalablement à l'élaboration du PLU.

Soit une surface résiduelle de l'ordre de 4 800 m<sup>2</sup> permettant la construction d'environ 12 logements dans la zone.

### **Avis du commissaire-enquêteur**

**Le PLU prend bien en compte ce problème de possibles inondations puisque sur 11500 mètres-carré 5900 sont prévus pour la gestion de l'hydraulique et 1600 pour les réseaux divers et la voirie. Il n'y a donc pas lieu de craindre pour les douze logements prévus dans ce secteur.**

343) Des habitants de la rue du Puits Vieux et du chemin des Causses sont très inquiets par l'urbanisation des zones AUa et AUb dont une partie (centre de la zone) est en zone inondable naturelle de risque grave (R). Le bétonnage de cette zone pourrait en effet accentuer le ruissellement et provoquer des inondations en aval . Pouvez-vous affirmer que les travaux de gestion des eaux pluviales et de ruissellement qui seront prévus pour cette zone (bassin de rétention, exutoires, fossés d'évacuation, conduites d'évacuation...etc environ 5900 mètres carré) sont de nature à éliminer tout risque d'inondation dans les zones AUa et AUb et leurs abords.

Réponse

Avant l'élaboration du PLU une étude urbaine a été réalisée pour mesurer au préalable la faisabilité et les impacts du développement de l'urbanisation sur le village. Concernant l'urbanisation des zones AUa et AUb du secteur des Colombiers il a été prévu qu'environ 1/3 de leur surface ne soit pas urbanisée. Ceci au profit d'espaces publics permettant d'assurer une bonne gestion environnementale du quartier face aux contraintes liées à l'écoulement de l'eau, à l'exposition du risque d'inondation. Les contraintes ont été prises en compte et seront intégrées dans les cahiers des charges des zones lors de leur réalisation.

Par ailleurs l'aménagement global du secteur sera soumis à une étude « loi sur l'eau » qui devra démontrer que tout risque d'inondation est bien pris en compte et que les aménagements ne créeront pas d'aggravation.

**Avis du commissaire-enquêteur**

**L'étude « loi sur l'eau » qui est prévue avant l'urbanisation de ce secteur devrait dire s'il y a risque ou pas et ainsi autoriser ou réétudier la création de logements.**

344) L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation prévoit :

- Pour la période 2017 2021 les zones UB1 et AUa
- Pour la période 2020 2023 la zone AUb
- Pour la période 2022 2026 la zone AUc
- Pour la période 2025 2028 la zone AUd.

Or il semblerait que la zone qui possède le plus de critères (réseaux, accès) pour une urbanisation rapide est la zone AUd. (La zone Ub1 n'est pas concernée par la question).

Quels sont les raisons qui vous ont conduit à prévoir un tel échéancier et est-il envisageable de le modifier ?

**Réponse**

L'échéancier a été conditionné dans une optique de sécurisation de l'entrée de ville côté Pézenas. C'est la raison pour laquelle les zones AUa et AUb sont prioritaires dans le développement de l'urbanisation du village.

La priorité a ensuite été donnée à l'ouverture de la zone AUc de l'autre côté de la route nationale pour soutenir une cohérence dans le développement de l'aménagement du village.

Pour ces raisons, il n'est pas ce jour envisagé de modifier l'échéancier.

**Avis du commissaire-enquêteur.**

**Les zones AUa et AUb vont faire l'objet d'une étude « loi sur l'eau » ce qui risque de retarder leur urbanisation prévue dès 2018 pour la zone AUa alors que les zones AUc et AUd sont quasiment prêtes.**

345) Est-il envisageable de créer une voie de liaison entre la RN9 et la route de Saint-Thibéry pour le contournement du village beaucoup plus au Nord (chemin de la Gourgue, chemin dit grande Carrière, chemin rural n°42 ou nautre) ? Cet itinéraire permettrait de conserver en circulation douce (piétons et cyclistes) le chemin du Causse et le chemin du Puits Vieux qui sont très étroits et qui ne permettent pas aux véhicules de se croiser.

### Réponse

Le tracé prévu s'appuie sur l'étude urbaine, réalisée préalablement à l'élaboration du PLU, qui le justifie.

Cette voie permet l'accès aux nouveaux quartiers des Colombiers sans passer par le village et sans dénaturer le chemin du Causse. Un maillage avec le centre du village a été prévu par une voie d'accès qui reliera les Colombiers et la rue de la Mairie.

Cette voie reliera dans un avenir plus lointain la route nationale et la route de St Thibéry permettant le contournement du village.

Les circulations douces ont été intégrées dans les opérations d'aménagement et de programmation de ces secteurs.

### Avis du commissaire enquêteur sur l'ensemble des réponses

**Monsieur le maire de VALROS a répondu à toutes les questions posées par le commissaire-enquêteur. La pertinence des réponses devrait apaiser les craintes de la population : des études urbaines ont été réalisées pour mesurer la faisabilité du développement de l'urbanisme dans le village, « une loi sur l'eau » est prévue avant l'urbanisation dans les zones à risque, le chemin du Causse sera préservé et les circulations douces seront intégrées dans les opérations d'aménagement.**

**Enquête unique relative à l'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
et  
à la validation du périmètre délimité des abords  
(PDA) de l'Eglise Saint Etienne  
de  
la commune de VALROS**

**CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

## **1) Bilan de l'enquête**

### 11) Rappel de l'objet de l'enquête.

Cette enquête qui est une enquête publique unique est relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la modification du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église de Saint-Etienne.

### 12) Participation

Elle a été moyenne. Dix-huit personnes se sont présentées à la permanence du commissaire-enquêteur. Neuf commentaires ont été inscrits sur le registre d'enquête ; à noter qu'aucune observation n'a été inscrite sur la messagerie numérique ouverte à l'occasion de l'enquête. Il s'agissait, pour une majorité, des personnes qui venaient s'informer sur le PLU et pour une minorité, des personnes qui craignaient pour leur environnement proche. En résumé l'intérêt particulier a primé sur l'intérêt général dans cette enquête.

Toutes les personnes qui sont venues à la permanence ont fait preuve d'une grande courtoisie à l'égard du commissaire-enquêteur.

Il n'y a eu aucun incident à déplorer.

## **2) Conditions générales de l'enquête :**

L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales. Le public a eu accès aux dossiers aux horaires d'ouverture de la mairie dans d'excellentes conditions. Le bureau du commissaire-enquêteur, tantôt une salle proche du bureau urbanisme, tantôt la salle du conseil, était parfaitement adapté et était accessible aux personnes à mobilité réduite.

## **3) Dossiers mis à l'enquête :**

Le dossier d'enquête a été établi conformément aux dispositions des textes en vigueur. Il était clair et compréhensible pour tous. En dehors des permanences une personne qualifiée de la mairie était en mesure de répondre aux questions posées.

## **4) Points positifs du projet de PLU**

Les points positifs de l'élaboration de PLU de VALROS :

- Tous les PPA émettent un avis favorable aux deux projets. Ils formulent quelques réserves qui ont été prises en compte par la mairie ;
- Le PLU tient compte du développement démographique de la commune pour adapter son urbanisation qui est mesurée et limitée au strict besoin.
- Le PLU est compatible avec les documents de niveau supérieur, SCOT du biterrois, SAGE, SDAGE, DPRI et PPRI.
- Le PLU prévoit la densification des espaces déjà urbanisés.
- Le PLU prévoit l'urbanisation des « dents creuses » du village notamment Ub1, Ub3 et AUd.
- Les cinq secteurs OAP sont situés à proximité immédiate du village et garantiront leur bonne intégration au sein de l'environnement communal.
- Le réseau viaire sera repris pour s'adapter au mieux à la création des nouveaux quartiers en particulier dans les secteurs des Colombiers et des Fonts.
- Les nouveaux besoins en eau ont été pris en compte et un nouveau forage devrait être mis en œuvre en fin d'année 2017.
- La consommation en terres agricoles est inférieure à celle prévue par le POS.
- Le projet ne se situe ni dans une zone Natura 2000, ni dans une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) ni dans une ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) ni dans une ZPS (zone de protection spéciale) et ne comporte pas d'EBC (espaces boisés classés).
- Aucune personne n'a émis un avis défavorable au PLU. Les observations sont relatives à des intérêts particuliers.
- Globalement, c'est un PLU ambitieux mais réaliste, il est peu consommateur d'espaces agricoles et prévoit une croissance

-Globalement, c'est un PLU ambitieux mais réaliste, il est peu consommateur d'espaces agricoles et prévoit une croissance démographique modérée et raisonnable.

#### **5) Points positifs du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Eglise.**

- Le projet de PDA a été proposé par l'Architecte des bâtiments de France.
- Le PDA a pour objectif principal de conserver l'identité du centre ancien.
- Le périmètre proposé s'élargit au-delà de la covisibilité pour préserver la qualité des approches du village.
- Il n'y a eu aucune observation concernant le PDA pendant l'enquête publique.

#### **6) Points négatifs du projet de PLU.**

- Il n'y a pas eu de réunion publique pour présenter le projet de PLU, seules des réunions publiques partielles pendant la préparation du document et du PADD.
- L'urbanisation de deux OAP, AUa et AUb est dépendante du résultat de l'étude « loi sur l'eau » qui doit avoir lieu avant le début des travaux.
- Le projet du STECAL (stand de tir) est à reprendre conformément au souhait des services de l'état.

#### **7) Points négatifs du projet de PDA de l'Eglise de Saint-Etienne**

La commune et les habitants devront apporter une attention toute particulière aux traitements des eaux pluviales, à la transformation des bâtiments et aux travaux réalisés dans les bâtiments (huisseries, peintures, enduits).

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Etienne de la commune de VALROS;

Vu la décision n° E17000109/34 de Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier en date du 04 juillet 2017 désignant le commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal de Monsieur le Maire de VALROS en date du 28 août 2017 ;

Vu le registre d'enquête joint ;

Vu mon rapport d'enquête en date du 10 décembre 2017 ;

- Considérant que le projet d'élaboration du PLU de VALROS et celui du Périmètre Délimité des Abords ne semblent pas susceptibles de créer de risques de nuisances;
- Considérant que le projet de PLU s'inscrit dans les directives des lois ALLUR et GRENELLE II ;
- Considérant que le projet de Périmètre Délimité des Abords a été proposé par l'architecte des Bâtiments de France et du Patrimoine ;
- Considérant que le projet de PLU est cohérent et qu'il s'inscrit dans une volonté de garantir la qualité des aménagements et le souci de préserver les qualités urbaines des quartiers ;
- Considérant que le PDA préserve l'identité du centre ancien du village ;
- Considérant les conditions normales dans lesquelles l'enquête s'est déroulée ;
- Considérant que ces projets auront peu d'impact sur l'environnement ;
- Considérant que les personnes publiques associées sont toutes favorables au projet ;
- Considérant que les habitants de VALROS ne sont pas défavorables aux deux projets ;

- Considérant enfin que l'analyse des deux projets permet de déterminer beaucoup plus de points positifs que de points négatifs ;

**J'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de VALROS.**

**J'appelle cependant l'attention de Monsieur le Maire de VALROS sur la prise en compte des remarques des Personnes Publiques Associées et sur l'importance des études hydrauliques du secteur des Colombiers avant l'urbanisation et préconise, en cas de doute pour ne pas prendre de retard, de modifier l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans ces secteurs pour permettre les études approfondies puis les travaux nécessaires.**

**Je préconise également d'intégrer tous les logements de la ZAC de l'OCTROI au régime général et de les soumettre au règlement du PLU de la commune plutôt qu'au règlement particulier de la ZAC, ce qui aura pour effet d'avoir un seul règlement par zone pour la commune.**

**J'émet aussi un avis très favorable pour le projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Etienne de VALROS.**

# ANNEXES

**Annexes au rapport du commissaire-enquêteur Jean-Marie SARTEL du 10 décembre 2017.**

- 1) **Décision E17000109/34 du président du tribunal administratif du 04 juillet 2017.**
- 2) **Arrêté municipal de Mr le Maire de VALROS en date du 17 août 2017.**
- 3) **Procès-verbal d'affichage en date du 25 septembre 2017.**
- 4) **Procès-verbal de synthèse adressé à Monsieur le Maire le 14 novembre 2017.**
- 5) **Réponse de Monsieur le Maire en date du 18 novembre 2017.**
- 6) **Lettre de Monsieur le Maire de VALROS au cabinet CGCB AVOCATS.**
- 7) **Synthèses de l'avis des PPA par la mairie de VALROS et pièces à modifier.**
- 8) **Avis des PPA**
  - **1 de la DDTM (synthèse des avis)**
  - **2 Commune de Saint-Thibéry**
  - **3 Commune de Nézignan-L'Evêque.**
  - **4 du SDIS.**
  - **5 d'Hérault Energie.**
  - **6 du SCOT du biterrois**
  - **7 de l'INAO.**
  - **8 de l'ARS**
  - **9 de l'UDAP**
  - **10 de la chambre d'agriculture.**
  - **11 de la CBAM**
  - **12 de la CDPENAF**
  - **13 du département de l'Hérault.**

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MONTPELLIER

04/07/2017

N° E17000109 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 26 juin 2017, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Valros demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique relative à la révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme de sa commune et à la modification du périmètre de protection de l'église St Etienne ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 19 décembre 2016 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Hervé VERGUET, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Marie SARTEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Valros, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Valros et à Monsieur Jean-Marie SARTEL.

Fait à Montpellier, le 4 juillet 2017.

Le Magistrat-délégué,



Hervé VERGUET



République Française

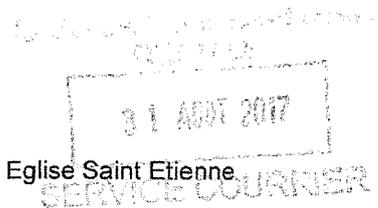
Département de l'Hérault

## MAIRIE DE VALROS

### ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALROS ET A LA VALIDATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE L'EGLISE SAINT ETIENNE

Valros, l'an deux mille dix-sept, le dix-sept août

Arrêté n°2017 0083 Urbanisme – Mise à l'enquête publique du PLU et PPM Eglise Saint Etienne.



#### Le Maire de la Commune de Valros,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et s. et R 153-8 et s.;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;

Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine remplaçant la notion de Périmètre de Protection Modifié par Périmètre Délimité des Abords,

Vu la délibération n°201200049 en date du 20 novembre 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme;

Vu la délibération n°201700021 en date du 23 mai 2017 du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme;

Vu la délibération n°201300026 en date du 19 juin 2013 approuvant la proposition de création d'un Périmètre de Protection Modifié du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) en remplacement du périmètre de 500 mètres de protection actuel autour de l'église paroissiale Saint Etienne,

Vu les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

Vu la consultation des Personnes Publiques Associées ;

Vu la décision n°E17000109/34 en date du 4 juillet 2017 de M. Hervé VERGUET, premier conseiller près le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. Jean-Marie SARTEL, Commissaire enquêteur.

### ARRETE

#### Article 1er : Objet et dates de l'enquête - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valros pour une durée de trente-trois (33) jours à compter du 9 octobre 2017, qui a pour objet l'élaboration du PLU et la validation du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint Etienne.

Au terme de l'enquête, le Conseil municipal de Valros aura compétence pour prendre la décision d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et la validation du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint Etienne.

#### Article 2 : Désignation du Commissaire enquêteur

M. Jean-Marie SARTEL, retraité – ancien officier supérieur de l'infanterie, a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par M. Hervé VERGUET, premier conseiller près le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

M. Jean-Marie SARTEL tiendra ses permanences à la mairie de Valros où toutes les observations doivent lui être adressées.



### **Article 3 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public**

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Valros, aux jours et heures suivants :

- lundi, mercredi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h (16h pendant les vacances scolaires),
- mardi et vendredi de 9h à 12h,
- samedi de 9h à 11h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier en Mairie ou sur le site Internet de la Commune à l'adresse suivante : <http://valros.fr/>.

### **Article 4 : Recueil des observations du public**

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser, par écrit, au Commissaire enquêteur Jean-Marie SARTEL, Mairie de Valros – 101 rue de la Mairie – 34290 Valros ou par courriel via l'adresse dédiée : [enquetepubliqueplu@valros.fr](mailto:enquetepubliqueplu@valros.fr).

Le Commissaire enquêteur recevra les observations orales concernant le projet d'élaboration du PLU de la commune de Valros et le périmètre de protection de l'église Saint Etienne, à la mairie les jours et horaires suivants :

- Le lundi 9 octobre 2017 de 9h à 12h,
- Le mercredi 25 octobre 2017 de 15h à 18h,
- Le vendredi 10 novembre 2017 de 14h à 17h.

### **Article 5 : Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur rencontrera le Maire dans la huitaine, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze (15) jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire enquêteur transmet au maire dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de clôture d'enquête, l'exemplaire du dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

### **Article 6 : Diffusion du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur**

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de l'Hérault, au Président du Tribunal Administratif de Montpellier et au sous-préfet de Béziers.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, tenus à la disposition du public qui souhaiterait les consulter à la mairie de Valros où s'est déroulée l'enquête et à la Préfecture de l'Hérault, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

### **Article 7 : Evaluation environnementale et étude d'impact**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valros n'affecte pas l'environnement et n'est soumis ni à évaluation environnementale ni à étude d'impact.



### **Article 8 : Mesures de publicité**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'exécution de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours dans deux journaux régionaux ou locaux (Midi Libre et Hérault du jour)

Cet avis sera dans les mêmes conditions de délai et de durée affiché à la mairie ainsi que sur les panneaux d'information du village et à proximité des zones concernées. Il sera également publié dans le bulletin municipal.

Une copie de l'avis publié dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde.

L'accomplissement de ces formalités devra être constaté par un certificat de Monsieur le Maire de Valros qui sera annexé au dossier d'enquête.

### **Article 9 : Exécution**

Monsieur le Maire, Madame la Secrétaire Générale et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié et affiché en mairie de Valros.

### **Article 10 : Ampliation**

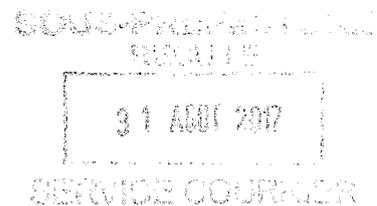
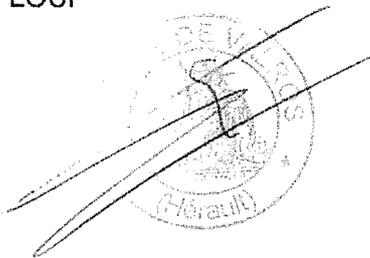
Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Préfet du département de l'Hérault,
- M. le Sous-Préfet de Béziers,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Montpellier,
- M. le Commissaire Enquêteur.

Fait à Valros, le 28 août 2017

Le Maire

Michel LOUP



Le Maire, certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.

# MAIRIE DE VALROS



Valros, le 25/09/2017

## PROCES VERBAL D’AFFICHAGE AVIS ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°20170083 du 28 août 2017 M. le Maire de Valros a formalisé la mise en œuvre de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valros et la validation du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Etienne. Après consultation du Commissaire enquêteur, l'enquête publique se déroulera du 9 octobre au 10 novembre 2017, soit une durée de trente-trois (33) jours.

La publication de l'avis d'enquête a été faite par voies :

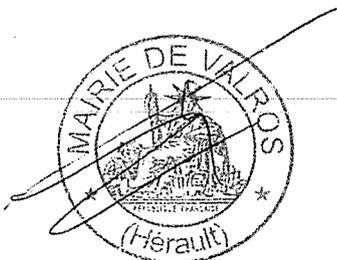
1- de presse, dans les journaux « Midi Libre » et « La Marseillaise », respectivement, le 24 septembre et le 23 septembre 2017, soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique.

2- d'affichage, visible de la voie publique, aux endroits suivants :

Lieux
Boîte aux lettres – Chemin de Servian
Panneaux lumineux x 2 – ZAC de l'Octroi
Panneau municipal – Ecole
Panneau municipal – rue des mimosas
Panneau municipal – chemin du Lizarot
Entrée aire de loisirs
Panneau municipal – Bibliothèque
Panneau municipal – Mairie
Abri bus x2 – vers Béziers et vers Pézenas sur RN9
Panneau municipal – face à la cave

Fait à Valros  
le 25 septembre 2017

**Michel LOUP**  
Le Maire



Jean-Marie SARTEL  
Commissaire-enquêteur  
Tel : 0612783805

LUNEL, le mardi 14 novembre 2017

A

Monsieur le Maire de VALROS

OBJET : Enquête publique : Procès verbal de synthèse des observations.  
Références : Arrêté de Monsieur le Maire de VALROS du 28 Août 2017.  
Pièce-jointe : Questions suite aux remarques et observations.

J'ai l'honneur de vous rendre compte du déroulement de l'enquête publique unique, concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la validation du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint Etienne de VALROS qui s'est déroulée du 9 octobre au 10 novembre 2017 et de vous adresser en pièce jointe quelques questions qui nécessitent des éclaircissements et qui me permettront d'émettre un avis plus objectif.

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions. J'ai reçu une vingtaine de personnes ou groupes de personnes qui sont venues aux permanences tenues dans vos locaux. La procédure a été appliquée rigoureusement conformément aux directives de l'arrêté cité en référence.

La plupart des personnes que j'ai pu rencontrer pendant les permanences venaient poser des questions concernant le PLU et le règlement du PLU. Trois points ont fait l'objet de questions et interrogations plus particulières :

- L'urbanisation de la zone AUa dont une partie est inondable,
- Le contournement RN 9, route de Saint-Thibéry,
- La parcelle 1615 appartenant à Monsieur Blanc.

Je vous prie, Monsieur le Maire, d'agréer l'expression de ma très haute considération et je vous serais reconnaissant de m'adresser les réponses aux questions posées sous huitaine.

Signé Jean-Marie SARTEL  
Commissaire-enquêteur



**Pièce jointe à la lettre du commissaire-enquêteur du mardi 14 novembre 2017.**

**QUESTIONS/**

- 1) Un habitant de Valros résidant Avenue de Montblanc au lot 39 se voit refuser un permis de construire pour un abri de jardin dans sa propriété (abris de jardin en dur sur socle bétonné de dimensions 5,1m sur 3,3m) . Apparemment rien dans le règlement de la zone UB ne l'interdit, alors pourquoi lui interdit-on ? Si cette interdiction est liée au règlement du lotissement, dans combien de temps cette interdiction pourrait-elle être levée ?
- 2) La partie Nord-Nord-Est de la zone AUb est, conformément au PPRI approuvé de Valros, inondable. Comment envisagez-vous la construction de 12 logements dans cette zone de 1,15 hectare dont une partie non négligeable est inondable ?
- 3) Des habitants de la rue du Puits Vieux et du chemin des Causses sont très inquiets par l'urbanisation des zones AUa et AUb dont une partie (centre de la zone) est en zone inondable naturelle de risque grave (R). Le bétonnage de cette zone pourrait en effet accentuer le ruissellement et provoquer des inondations en aval. Pouvez-vous affirmer que les travaux de gestion des eaux pluviales et de ruissellement qui seront prévus pour cette zone (bassin de rétention, exutoires, fossés d'évacuation, conduites d'évacuation...etc environ 5900 mètres carré) sont de nature à éliminer tout risque d'inondation dans les zones AUa et AUb et leurs abords.
- 4) L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation prévoit :
  - Pour la période 2017 2021 les zones UB1 et AUa
  - Pour la période 2020 2023 la zone AUb
  - Pour la période 2022 2026 la zone AUc
  - Pour la période 2025 2028 la zone AUd.

Or il semblerait que la zone qui possède le plus de critères (réseaux, accès) pour une urbanisation rapide est la zone AUd. (La zone Ub1 n'est pas concernée par la question).

Quels sont les raisons qui vous ont conduit à prévoir un tel échéancier et est-il envisageable de le modifier ?

- 5) Est-il envisageable de créer une voie de liaison entre la RN9 et la route de Saint-Thibéry pour le contournement du village beaucoup plus au Nord (chemin de la Gourgue, chemin dit grande Carrière, chemin rural n°42 ou nautre) ? Cet itinéraire permettrait de conserver en circulation douce (piétons et cyclistes) le chemin du Causse et le chemin du Puits Vieux qui sont très étroits et qui ne permettent pas aux véhicules de se croiser.



République Française

Département de l'Hérault

## MAIRIE DE VALROS

Valros, le 18 novembre 2017

**Monsieur Jean-Marie SARTEL**  
160 Rue des Cerisiers

**34400 LUNEL**

**Objet :** Enquête publique : Procès-verbal de synthèse des observations  
Réponses aux questions suite aux remarques et observations.

Dossier suivi par : Vanessa SAIGNES – [financesrh.valros@laposte.net](mailto:financesrh.valros@laposte.net) – 04.67.98.69.73

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je fais suite à votre courrier en date du 14 novembre 2017 relatif à l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 octobre au 10 novembre 2017 en mairie pour l'élaboration du PLU de la commune de Valros et la validation du PDA de l'église Saint-Etienne.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les réponses à vos questions :

Question 1 :

*Un habitant de Valros résidant Avenue de Montblanc au lot 39 se voit refuser un permis de construire pour un abri de jardin dans sa propriété (abris de jardin en dur sur socle bétonné de dimensions 5,1m sur 3,3m) . Apparemment rien dans le règlement de la zone UB ne l'interdit, alors pourquoi lui interdit-on ? Si cette interdiction est liée au règlement du lotissement, dans combien de temps cette interdiction pourrait-elle être levée ?*

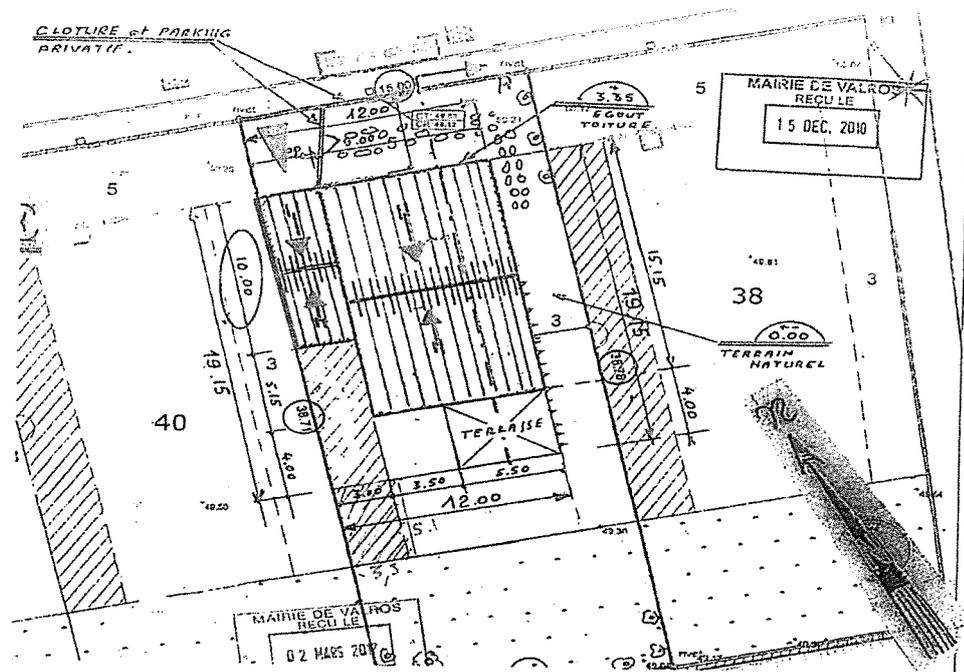
Réponse :

La ZAC de l'Octroi a un règlement spécifique, mis en œuvre à l'ouverture de cet espace d'aménagements et en cohérence avec la doctrine relative à l'urbanisation à cette période. Concernant le lot 39, le règlement prévoit sur cette parcelle que l'implantation est obligatoire en limite séparative d'une part, et d'autre part uniquement dans la zone hachurée. A l'intérieur de celle-ci les constructions ne peuvent dépasser une longueur totale et cumulée de 10 mètres.

Section II article 7 des prescriptions urbanistiques et architecturales de la ZAC de l'Octroi :  
« l'implantation sur une limite séparative est autorisée dans les zones hachurées au plan de composition avec une hauteur limitée à 3 (trois) mètres de hauteur mesurée à l'égout de la toiture et à 4,5 (quatre, cinquante) mètres mesurée au faitage. Longueur maximale sur la limite séparative de 10 (dix) mètres ».

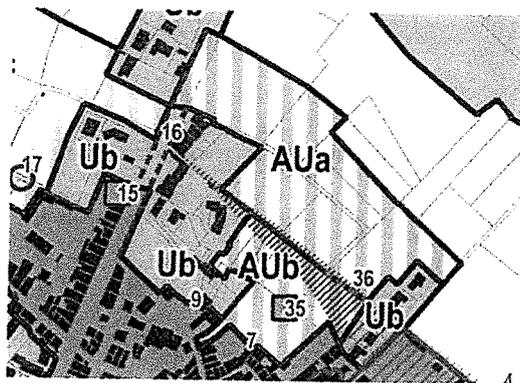
Le projet concerne la construction d'un abri jardin implanté en limite séparative nord-ouest sur 5,10 mètres de long et en limite séparative sud-ouest sur 3,5 mètres de long alors que la maison d'habitation existante est déjà implantée en limite séparative nord-ouest sur 10 mètres de long.

Si l'approbation du PLU remplacera la réglementation de l'ancien POS, la Commune ne peut à ce jour s'engager sur le délai d'abrogation des prescriptions urbanistiques et architecturales de la ZAC de l'Octroi.



**Question 2 :**

*La partie Nord-Nord-Est de la zone AUb est, conformément au PPRI approuvé de Valros, inondable. Comment envisagez-vous la construction de 12 logements dans cette zone de 1,15 hectare dont une partie non négligeable est inondable ?*



**Réponse :**

La partie Nord-Nord-Est de la zone AUb des Colombiers a une surface de 1,15 ha dont 5 900m<sup>2</sup> sont réservés à la prise en compte du PPRI, à la gestion de l'hydraulique et à la réalisation d'espaces de stationnement. Environ 15% de la surface restante sera dédiée aux voiries et réseaux divers.

Cette zone est réservée à de l'habitat groupé pour lesquels la densité moyenne à l'hectare est de 25 logements, conformément aux préconisations de l'étude urbaine réalisée préalablement à l'élaboration du PLU.

Soit une surface résiduelle de l'ordre de 4 800 m<sup>2</sup> permettant la construction d'environ 12 logements dans la zone.

Question 3 :

*Des habitants de la rue du Puits Vieux et du chemin des Causses sont très inquiets par l'urbanisation des zones AUa et AUb dont une partie (centre de la zone) est en zone inondable naturelle de risque grave (R). Le bétonnage de cette zone pourrait en effet accentuer le ruissellement et provoquer des inondations en aval. Pouvez-vous affirmer que les travaux de gestion des eaux pluviales et de ruissellement qui seront prévus pour cette zone (bassin de rétention, exutoires, fossés d'évacuation, conduites d'évacuation...etc environ 5900 mètres carré) sont de nature à éliminer tout risque d'inondation dans les zones AUa et AUb et leurs abords.*

Réponse :

Avant l'élaboration du PLU une étude urbaine a été réalisée pour mesurer au préalable la faisabilité et les impacts du développement de l'urbanisation sur le village.

Concernant l'urbanisation des zones AUa et AUb du secteur des Colombiers il a été prévu qu'environ 1/3 de leur surface ne soit pas urbanisée. Ceci au profit d'espaces publics permettant d'assurer une bonne gestion environnementale du quartier face aux contraintes liées à l'écoulement de l'eau, à l'exposition du risque d'inondation.

Les contraintes ont été prises en compte et seront intégrées dans les cahiers des charges des zones lors de leur réalisation.

Par ailleurs l'aménagement global du secteur sera soumis à une étude « loi sur l'eau » qui devra démontrer que tout risque d'inondation est bien pris en compte et que les aménagements ne créeront pas d'aggravation.

Question 4 :

*L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation prévoit :*

- *Pour la période 2017 2021 les zones UB1 et AUa*
- *Pour la période 2020 2023 la zone AUb*
- *Pour la période 2022 2026 la zone AUc*
- *Pour la période 2025 2028 la zone AUd.*

*Or il semblerait que la zone qui possède le plus de critères (réseaux, accès) pour une urbanisation rapide est la zone AUd. (La zone Ub1 n'est pas concernée par la question).*

*Quels sont les raisons qui vous ont conduit à prévoir un tel échéancier et est-il envisageable de le modifier ?*

Réponse :

L'échéancier a été conditionné dans une optique de sécurisation de l'entrée de ville côté Pézenas. C'est la raison pour laquelle les zones AUa et AUb sont prioritaires dans le développement de l'urbanisation du village.

La priorité a ensuite été donnée à l'ouverture de la zone AUc de l'autre côté de la route nationale pour soutenir une cohérence dans le développement de l'aménagement du village. Pour ces raisons, il n'est pas ce jour envisagé de modifier l'échéancier.

Question 5 :

*Est-il envisageable de créer une voie de liaison entre la RN9 et la route de Saint-Thibéry pour le contournement du village beaucoup plus au Nord (chemin de la Gourgue, chemin dit grande Carrière, chemin rural n°42 ou nautre) ? Cet itinéraire permettrait de conserver en circulation douce (piétons et cyclistes) le chemin du Causse et le chemin du Puits Vieux qui sont très étroits et qui ne permettent pas aux véhicules de se croiser.*

Réponse :

Le tracé prévu s'appuie sur l'étude urbaine, réalisée préalablement à l'élaboration du PLU, qui le justifie.

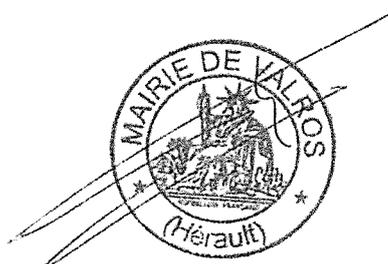
Cette voie permet l'accès aux nouveaux quartiers des Colombiers sans passer par le village et sans dénaturer le chemin du Causse. Un maillage avec le centre du village a été prévu par une voie d'accès qui reliera les Colombiers et la rue de la Mairie.

Cette voie reliera dans un avenir plus lointain la route nationale et la route de St Thibéry permettant le contournement du village.

Les circulations douces ont été intégrées dans les opérations d'aménagement et de programmation de ces secteurs.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

**Michel LOUP,**  
Maire



# MAIRIE DE VALROS



Valros, le 08 novembre 2017

Cabinet C.G.C.B. AVOCATS  
A l'attention de Maître Maxime ROSIER  
8 Place du Marché aux Fleurs

34000 MONTPELLIER

Lettre RAR

**Objet : élaboration du PLU – terrain M. J.F. BLANC**

Dossier suivi par Alice TUR – Directrice Générale des Services – 04.67.98.69.71 – [sg.valros@laposte.net](mailto:sg.valros@laposte.net)  
Vanessa SAIGNES – Responsable de l'urbanisme – 04.67.98.69.73 – [financesrh.valros@laposte.net](mailto:financesrh.valros@laposte.net)

Vos réf : Dossier 20170983 – MR/NS – JF BLANC

Maître,

Par votre courrier daté du 4 octobre 2017 vous nous adressez des observations suite à la délibération 201700021 du 23 mai 2017 portant arrêt du projet de PLU de la commune de Valros, en tant que conseil de M. Jean-François BLANC, propriétaire de la parcelle n°1615.

Nous vous prions de trouver en retour notre réponse.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, nous sommes dans l'obligation de limiter le potentiel constructible pour respecter les prescriptions du SCOT du Biterrois. De ce fait d'autres propriétaires qui avaient des parcelles en zone IINA au POS depuis 1985 et qui pouvaient s'attendre à ce que leurs terrains entrent dans une phase de réalisation n'ont pu être satisfaits.

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture nous engage également à conserver le plus possible de terres agricoles et limiter la consommation d'espaces constructibles sur les sols à potentiel agronomique.

La propriété de M. BLANC, parcelle B1604 et parcelle B1614 contigüe, est en zone NC dans le POS actuel. Du fait de l'édification d'une maison et d'une piscine sur ces terrains et de la logique d'alignement de la ZAC de l'Octroi, nous avons été fortement incités dans le cadre de l'élaboration du PLU à les classer dans la zone urbaine. Nous avons donc pris cette décision, ce qui a généré une « dent creuse » sur une partie de la parcelle B1927 qui s'est ainsi retrouvée dans l'alignement entre la propriété de M. BLANC et la dernière maison de la ZAC de l'Octroi. Celle-ci a donc également dû être intégrée à la zone U pour respecter les règles de la loi ALUR.

L'intégration des parcelles ou portions des parcelles B1604, B1614 et B1927 ont ainsi d'autant diminué le potentiel constructible qui aurait pu être accordé à d'autres endroits de la commune.

La parcelle B1615 n'est pas concernée par cet alignement et elle se trouve sur un emplacement réservé.

D'une part elle fait l'objet pour partie d'un projet d'aménagement sécurisé du croisement avenue de Montblanc-Avenue de la Mer, d'autre part elle permet de conserver une entrée de ville végétalisée et elle peut rester incluse dans le potentiel agronomique du territoire communal.

Lors de l'étude urbaine réalisée préalablement à l'élaboration du PLU il a été validé que l'entrée de ville par Montblanc est un lieu privilégié du contournement du village et un point d'accès à l'Aire de Loisirs, espace public sportif et de loisirs très fréquenté (annexe 1).

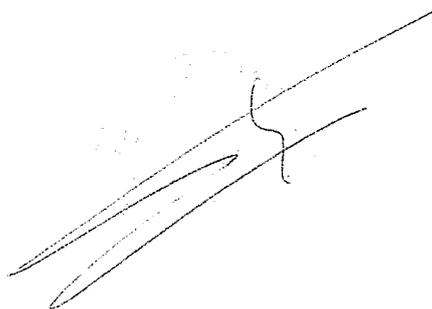
Cette information a été largement diffusée lors des diverses réunions publiques, et M. Blanc en a été notamment informé personnellement lors d'un rendez-vous avec les élus en mairie. Ce qui a été également évoqué le 22 février 2017 lorsque nous nous sommes rencontrés pour discuter du prix de vente d'une partie de cette parcelle.

Cet emplacement réservé, numéro 11 dans le règlement du PLU, a ainsi été confirmé lors de l'élaboration du PLU ainsi que vous pourrez le constater sur les documents joints (annexe 2).

La décision du Conseil Municipal sur le projet d'arrêt du PLU est donc en totale cohérence avec les enjeux du village et la réglementation en vigueur.

Restant à votre disposition, nous vous prions de recevoir, Maître, nos plus cordiales salutations.

Le Maire,  
**Michel LOUP**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Michel LOUP', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.



altereo  
Éveilleur d'intelligences environnementales

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest  
26 chemin de Fondeyre  
31200 TOULOUSE  
Tel : 0561737050 / fax : 0561737059  
e-mail : toulouse@g2c.fr

**COMMUNE DE VALROS**  
**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

<b>P.L.U DE LA COMMUNE DE VALROS</b>	
<b>SYNTHESE AVIS PPA</b>	
<b>ARRETE LE</b>	<b>APPROUVE LE</b>
<b>Signature et cachet de la Mairie</b>	

Ces tableaux présentent les avis des Personnes Publiques Associées ayant répondu dans le cadre de la consultation sur le PLU de Valros.

La procédure de réalisation ne permet pas la modification du PLU avant l'Enquête Publique. C'est pourquoi, des tableaux sont joints au dossier d'Enquête Publique. Ils synthétisent les principales observations des services et la façon dont la commune prévoit de les prendre en compte après l'enquête, afin que les personnes venant consulter le PLU au cours de l'Enquête en aient connaissance.

<b>AVIS / REMARQUES</b>		<b>AVIS COMMUNE POUR ENQUETE</b>		<b>PIECES A MODIFIER</b>
<b>Préfet DDTM – Points essentiels à modifier dans le PLU</b>				
<p><b>Eau potable</b></p> <p>Aucun élément fourni ne permet d'apprécier l'adéquation besoins/ressources.</p> <p>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. Les annexes sanitaires devront être complétées par un diagnostic des ressources en eau. Ces éléments seront repris dans le rapport de présentation.</p> <p>Question de la qualité de l'eau doit également être traitée dans les annexes sanitaires et notamment la sollicitation d'une dérogation auprès des services de l'ARS au regard de la qualité de l'eau</p> <p><b>STECAL</b></p> <p>Réduction de l'emprise du STECAL (zone NL2) au strict périmètre du projet de stand de tir.</p> <p>Mise en place d'une OAP montrant l'emprise de la zone de tir, la desserte et les bâtiments nécessaires.</p>	<p>Ces éléments seront intégrés au rapport de présentation et dans les annexes sanitaires. Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable sera annexé au dossier de PLU.</p> <p>Ce point sera abordé avec les services de la CABM (Direction du Cycle de l'Eau)</p>	<p>Un plan masse sera réalisé et intégré au règlement du PLU sur le strict périmètre du projet de stand de tir. Les conditions de hauteur et de densité seront également traitées dans le règlement. Une OAP sera également intégrée au PLU afin de traiter l'intégration paysagère et la desserte.</p>	<p>Zonage - Règlement, OAP et rapport de présentation</p>	
<b>Préfet DDTM – Points à améliorer dans le PLU</b>				
<p><b>Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)</b></p> <p>Supprimer phase suivante dans rapport de présentation : « l'une des stratégies du PGRI vise à mettre le PPRi en conformité avec le PLU et le SCOT ». ceci est faux : il s'agit d'une servitude d'utilité publique</p>	<p>Cette remarque sera prise en compte.</p>		<p>Rapport de présentation</p>	



AVIS / REMARQUES		AVIS COMMUNE POUR ENQUETE		PIECES A MODIFIER	
<b>Risques Mouvements de terrains</b>	Il n'existe pas de PPRMT. Joindre en annexe du rapport de présentation fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour ce type d'aléa.	Cette remarque sera prise en compte.		Rapport de présentation	
<b>Assainissement</b>	Compléter les annexes sanitaires avec ces éléments de diagnostic (capacité résiduelle de la station de Montblanc de 1800 EH) et indiquer les volumes attribués à Montblanc et Valros.	Cette remarque sera prise en compte.		Annexes sanitaires	
<b>Logements sociaux</b>	La commune doit veiller à la production de logements sociaux (60 jusqu'en 2025 pour atteindre 10%) dans les zones UB1 et AU, et indiquer le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans les prescriptions des OAP.	Il est rappelé que la commune n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux. Toutefois, lors de la prochaine modification du document d'urbanisme, cette problématique sera abordée en lien avec la révision du PLHi de la CABM.		OAP et rapport de présentation	
<b>Bruit et infrastructure de transports terrestres</b>	Le bruit lié aux infrastructures (A75 et N9) n'apparaît pas dans les annexes. Cette information est obligatoire. Il convient de compléter les annexes avec différents éléments (plan, arrêtés, notice explicative) et de compléter le règlement et les arrêtés ministériels.	Cette remarque sera prise en compte.		Annexes et règlement	

**AVIS / REMARQUES**

**AVIS COMMUNE POUR ENQUETE**

**PIECES A MODIFIER**

Préfet DDIM – Points à améliorer dans le PLU

<p><b>Amendement Dupont</b>                  Matérialiser sur le plan de zonage la bande inconstructible de 100 m par rapport à l'A75 et 75m par rapport à la RN 9</p>	<p>Cette remarque sera prise en compte.</p>	<p>Plan de zonage                  Rapport de présentation</p>
<p><b>Publicité</b>                  Les dispositions relatives aux enseignes et aux interdictions d'implanter de la publicité relèvent sur code de l'environnement. Elles n'ont pas à figurer dans le règlement</p>	<p>Cette remarque sera prise en compte.</p>	<p>Règlement</p>
<p><b>Changement de destination</b>                  Identifier les constructions au sein de la zone NL1 qui pourraient changer de destination et compléter le rapport de présentation avec leurs caractéristiques et photos qui les caractériseraient</p>	<p>Cette remarque sera prise en compte.</p>	<p>Rapport de présentation                  Plan de zonage</p>
<p><b>Eaux Pluviales</b>                  Les annexes sanitaires doivent comporter des éléments sur les 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.</p>	<p>Cette remarque sera prise en compte.</p>	<p>Annexes sanitaires</p>
<p><b>Continuité écologique, la trame verte et bleue</b>                  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 EBC, soit par un zonage N et/ou une identification au titre du L-151-23 du CU</p>	<p>La commune envisage la possibilité de protéger les ripisylves du Rieu et Saint Michel via l'application du L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Rapport de présentation                  Plan de zonage</p>

**AVIS / REMARQUES**

**AVIS COMMUNE POUR ENQUETE**

**PIECES A  
 MODIFIER**

Préfet DDTM – Points à améliorer dans le PLU		
<p><b>Obligations légales de débroussaillage</b></p> <p>Compléter le rapport de présentation avec la carte des obligations légales de débroussaillage et compléter au regard des obligations du Code Forestier.</p>	<p>Il est rappelé que la commune n'est pas soumise à l'application du Code Forestier. La commune vérifiera qu'elle est soumise aux obligations légales de débroussaillage.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p><b>Dématérialisation des documents d'urbanisme</b></p> <p>Le PLU doit être mis à disposition au format numérique.</p>	<p>Ok</p>	<p>Pas de modification</p>
<b>CDPENAF</b>		
<p><b>Avis favorable sur le PLU au titre de la consommation d'espaces</b></p> <p><b>Avis défavorable sur le STECAL (cf avis DDTM)</b></p>	<p>Voir réponse de la commune dans chapitre précédent.</p>	<p>Règlement                      Plan de zonage                      Rapport de présentation</p>
<b>UDAP</b>		
<p><b>Avis favorable</b></p>		<p>Pas de modification</p>
<b>ARS</b>		
<p><b>Alimentation en eau potable</b></p> <p>Il convient de justifier par un note de calcul l'adéquation besoin ressource, ainsi que de joindre une attestation de la CABM s'engageant à pouvoir subvenir aux futurs besoins.                      Rappel de la dérogation par rapport à la qualité des eaux</p> <p><b>Servitude d'Utilité Publique</b></p> <p>Le territoire n'est pas grevé par des servitudes de types AS1</p> <p><b>Règlement :</b></p> <p>modification de l'article 9 du règlement relatif à l'alimentation en eau potable.</p>	<p>Voir réponse de la commune dans chapitre précédent</p>	<p>Rapport de présentation, annexes sanitaires, règlement</p>
<p>Cette remarque sera prise en compte pour les zones U et AU. En zone A et N, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur sera autorisé.</p>		

<b>SDIS</b>	
Transmission de prescriptions techniques générales actualisées à intégrer dans le règlement	Les prescriptions techniques générales sur l'accessibilité seront intégrées en annexe du règlement. En revanche, le règlement du PLU renverra à la réglementation en vigueur pour la DECI (Défense extérieure contre l'incendie), le règlement départemental de la DECI devant être approuvé prochainement.
<b>Hérault énergies</b>	
Intégrer dérogations dans toutes les zones du PLU pour les équipements d'utilité publique nécessaires à l'infrastructure	Cette remarque sera prise en compte.
<b>INAO</b>	
Pas de remarques à formuler	RAS
<b>Chambre d'Agriculture de l'Hérault : avis favorable sous réserve</b>	
<p><b>Prise en compte de l'agriculture dans le rapport de présentation</b></p> <p>Compléter le diagnostic au regard un nombre de viticulteur recensés en cave particulière, coopérative, leur âge, etc,...</p> <p>Localiser et citer les locaux de l'ancienne cave coopérative</p> <p><b>Règlement de la zone agricole</b></p> <p>Défavorable à la zone Ap et demande de réduction de cette zone</p> <p>Supprimer disposition des 120 m de recul pour l'implantation des constructions agricoles autour des zones U et AU</p> <p>Distance de recul de 4 mètres entre les bâtiments ne semble pas pertinente. Il faudrait privilégier une continuité des bâtiments et un rayon maximal si cette continuité est impossible</p> <p>Il ne semble pas opportun de préciser le type d'activité pour l'implantation de construction à usage d'habitation.</p> <p>Permettre l'exploitation des exploitations agricoles en zone U</p> <p>Modifier l'écriture du règlement de la zone UX en lien avec la coopérative agricole</p> <p>Réserver sur le STECAL NL2</p>	<p>L'ensemble des requêtes portées par la chambre d'agriculture seront analysées suite à l'enquête publique.</p>
	Règlement



AVIS / REMARQUES		AVIS COMMUNE POUR ENQUETE		PIECES A MODIFIER
<b>SCOT du Biterrois</b>				
<b>CABM</b>				
Avis favorable				Pas de modification
<b>Plans et Programmes ayant un impact sur le PLU</b>				
Compléter le rapport de présentation suite à l'intégration de la commune à l'Agglo et intégrer éléments du PDU et du futur PLH par une mise en compatibilité		Cette remarque sera prise en compte.		Rapport de présentation
Aspects relatifs à la mobilité		Ces remarques seront prises en compte notamment la création d'un emplacement réservé sur la parcelle localisée en face de la salle des fêtes.		
Projets urbains susceptibles de faire l'objet d'une demande de Fonds de Concours Agglo		Ces remarques seront prises en compte		
Aspects relatifs à l'instruction des autorisations d'urbanisme		Ces remarques seront prises en compte.		
Aspects relatifs à la gestion de l'eau potable et des eaux usées		Ces remarques seront prises en compte		
<b>Commune de Nézignan L'Evêque</b>				
Avis favorable				Pas de modification
<b>Commune de Saint Thibery</b>				
Avis favorable				Pas de modification

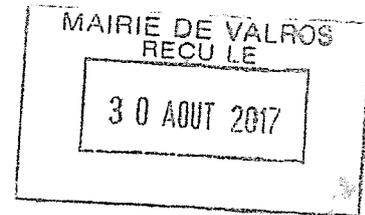
Jean-Marie SARTEL  
Commissaire Enquêteur



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 rédhibitoires 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 Secrétaire Préfet  
Le Secrétaire 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 m<sup>3</sup>/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.

## **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\\_argiles\\_aout\\_2007.pdf](http://www.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/DGALN_guide_retrait_gonflement_des_argiles_aout_2007.pdf_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<sup>er</sup> 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 :

- 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-transport-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.

## **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](mailto:ddtm-cep@herault.gouv.fr)

REPUBLIQUE Française  
Liberté - Égalité - Fraternité

COMMUNE DE SAINT-THIBÉRY

Département de l'Hérault  
Arrondissement de Béziers  
Canton de Pézenas

SÉANCE DU 21 JUIN 2017

2017-S4-04

**OBJET :**

Avis sur projet de PLU de la  
commune de Valros

**NOMBRE DE MEMBRES :**

Afférents au Conseil : 19  
En exercice : 19  
Qui ont pris part à la délibération :  
18

L'an deux mille dix-sept et le vingt et un juin, à dix-neuf heures,  
Le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Thibéry s'est réuni en  
ordinaire, dans la salle du conseil sous la présidence du Maire.

**Présents :** AMIEL Guy – AUGÉ Jean – RAYNAUD Alain – COSTI  
HUC Alain – SERVAT Fabienne – LAUX Dominique – DUQUENNE  
BELMONTE José – CALVET Jean-Louis – ROSENFELD Régine –  
Joséphine – MARTINEZ Laurence – SABLIER Céline – SIRVEN Chr  
**Procurations :** MANOGIL Bernabela à AMIEL Guy – MONTAUL  
Louis à DUQUENNE Francis – CAMPANELLA Michel à SIRVEN Chr  
**Absente :** ROMAIN Marie

Date de convocation : 14/06/2017

Date d'affichage : 22/06/2017

Transmis en Sous-Préfecture le :

**Le Conseil Municipal,**

Par délibération en date du 23 mai 2017, la commune de Valros a arrêté le projet de PLU de la commune.  
Par application des dispositions du Code de l'Urbanisme, il convient de délibérer pour donner l'avis du conseil m  
Saint Thibéry sur ce projet.

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

**Article 1<sup>er</sup> :** donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de Valros.

**Article 2<sup>ème</sup> :** la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Fait et délibéré à Saint Thibéry, les jours, mois et an susdits

**SOUS-PRÉFECTURE**  
**REÇU LE**

**26 JUIN 2017**

**SERVICE COUR**

Le Maire,  
Guy Amiel



La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois, à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal de Montpellier ou d'un recours gracieux auprès de la Mairie, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déferée administrativement dans un délai de deux mois.

MAIRIE DE VALROS  
RECU LE  
09 AOUT 2017

Accusé de réception en préfecture  
034-213401821-20170706-20170706\_36-DE  
Reçu le 13/07/2017

COMMUNE NEZIGNAN L'ÉVÊQUE HERAULT	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL	Département de l'Hérault  NEZIGNAN L'ÉVÊQUE LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
		N° 2017-36

**Date de  
convocation**

28/06/2017

**Date d'affichage**

04 AOUT 2017

**Nbre de  
Conseillers**

En exercice : 19  
Présents : 14  
Votants : 16

L'an deux mille dix-sept, le six juillet, à 18 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de M. SICARD, Maire.

**Etaient présents :** SICARD Edgar, BALDY Jocelyne, BERTOLINO Josepha, CANTAGRILL Jean-Louis, COMBES Magali, DUCROT Kevin, FAURE Charles, MARTI Jacques, MARTINEZ Gérard, RESSEGUIER Nicole, RYAUX Alain, SALMERON Joséphine, SCHUTT Olivier, TUR Sandrine.

**Absents :** DESSENOIX Marie France, ROLLAND Nathalie, TOUDON MIQUEL Sylvie.

**Procurations :** PALLARES Pierre à SICARD Edgar, MISEREY Elodie à MARTI Jacques.

**Avis sur le PLU de la commune de Valros**

Monsieur La Maire informe le conseil municipal que la commune de Valros vient d'arrêter son Plan Local d'Urbanisme en date du 23 mai 2017.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce projet de révision du PLU doit être notamment communiqué pour avis aux communes limitrophes.

Entendu l'exposé de M. le Maire les membres du Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

**EMETTENT** un avis favorable au projet de PLU de la commune de VALROS tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil municipale de Valros en date du 23 mai 2017.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS et AN QUE SUSDITS  
POUR EXTRAIT CONFORME

  
Le Maire,  
Docteur Edgar SICARD

Jean-Marie SARTEL  
Commissaire Enquêteur

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Vailhauquès, le 13 mars 2017



SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupement Gestion des Risques  
Service Prévision Opérationnelle

Le directeur départemental

à

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
101 rue de la Mairie  
34290 VALROS



**Vos références** : votre courrier en date du 06/06/17

**Nos références** : H325.00006 – CD/DA/RD/PW/CCB

**N° départ** : 5604

**Objet** : Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALROS.

**Affaire suivie par** : Cdt Winnicki Pascal

**Téléphone** : 04 67 10 34 71

**Courriel** : prevision@sdis34.fr

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

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

Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.

Le présent avis technique annule et remplace tous les avis antérieurs. Il comporte 22 pages.

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

Le responsable du Groupement Préparation  
et Soutien Opérationnel

.../...

Commandant Raphaël DU BOULLAY





Affaire suivie par : Kevin Marand/Nathalie Egea

## Note d'observation sur le dossier de révision générale de PLU de la commune de Valros

Suivi administratif du dossier

Date de réception : 12 juin 2017

Expéditeur	Valros
EPCI de rattachement	CABM
Commune concernée	Valros
Procédure	Elaboration de PLU
Objet	Consultation PPA après arrêt du PLU
Bureau d'Etudes	G2C ingénierie
Type d'avis	Note d'observation
Date d'approbation du DLU Date de délibération de la procédure	POS approuvé le 13 décembre 2005 Révision générale prescrite le 20 novembre 2012

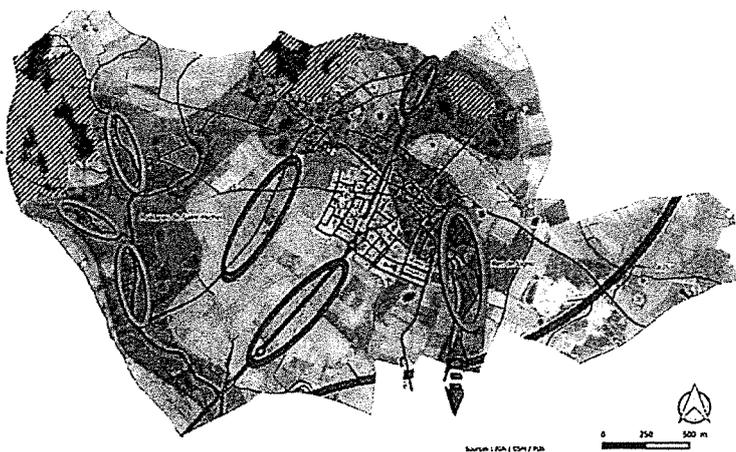
### Description synthétique de la demande Elaboration de PLU

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITERROIS

# I. Analyse de la compatibilité du projet au regard du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT du Biterrois

## a. Concernant les thématiques de l'environnement et du paysage : i. Maillage écologique

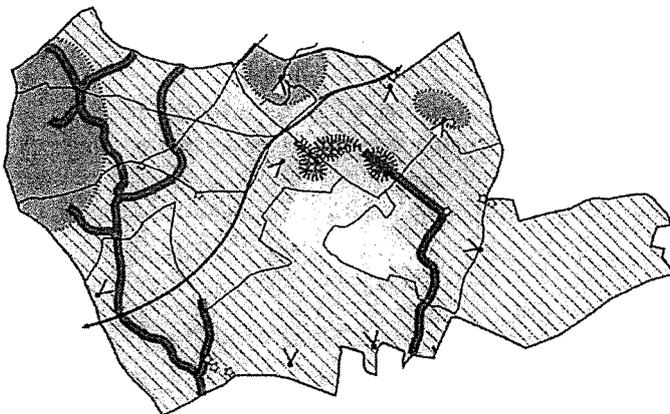
### Valorisation de la Trame Verte et Bleue de Valros



#### Légende

- Limite administratives de la commune
- Éléments de Trame Verte et Bleue**
- Emprise du réseau hydrographique
- Densité de boisements :
  - Très faible
  - Faible
  - Forte
  - Très forte
- Éléments fragmentants**
- Emprise de l'autoroute
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Éléments à renforcer**
- /// Maintenir l'existant
- Assurer les "couloirs de verdure"
- Mettre en continuité les Ripisylves
- Éléments à créer et restaurer**
- Végétaliser les voies de communication
- ▲ Assurer les franchissements de l'autoroute

Préserver et valoriser la campagne environnante, ses espaces viticoles et de nature  
Valros



Nord  
0 250 500 m

#### Légende

Préserver l'agriculture tout en préservant les paysages agricoles

- Entacher l'implantation des bâtiments agricoles au regard de la sensibilité paysagère
- Remettre les portes en vau

Préserver les éléments participant aux corridors écologiques

- Maintenir et préserver les boisements et espaces de nature sur les sommets hauts
- Préserver les prairies permanentes et leurs espèces d'intérêt de corridors écologiques
- Prager aux nouvelles opérations des espaces de nature

Conforter l'accès à la campagne et à la nature

- Préserver et valoriser le patrimoine rural
- Bauges de randonnée à valoriser
- Préserver l'ancienne voie ferrée

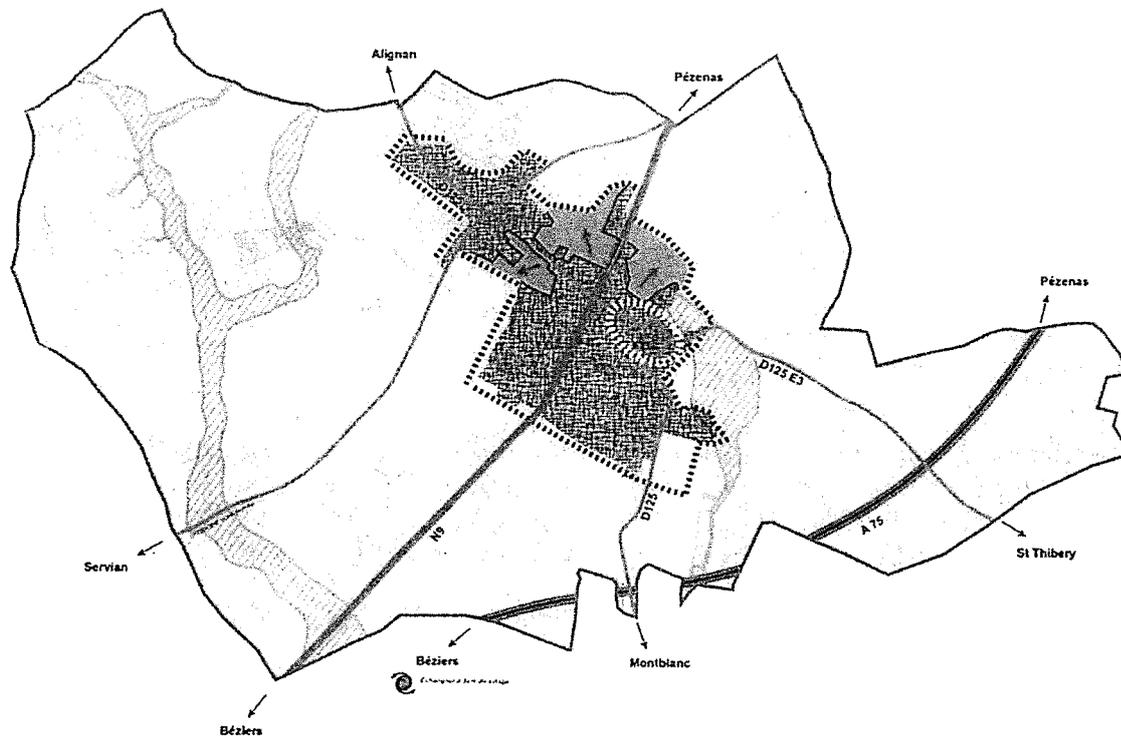
→ Le maillage écologique est respecté puisqu'une traduction locale a été réalisée avec l'identification de corridors écologiques au niveau communal retranscrits dans le règlement par un zonage N (Naturel).

→ L'usage des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme à vocation de protection écologique et paysagère sont utilisés dans le zonage pour matérialiser réglementairement cette déclinaison de la TVB.

## b. Objectifs généraux de consommation foncière et de production de logements

Carte extraite du PADD

Poursuivre un développement mesuré du village  
Valros



G2C territoires, Septembre 2015

### Légende

#### Maitriser l'accueil de nouveaux habitants

-  Secteurs potentiels de développement à moyen et long termes
-  Extensions urbaines mesurées du village

#### Optimiser la consommation de l'espace

-  Privilégier la densification des espaces bâtis
-  Favoriser la réhabilitation du bâti vacant du village
- Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels

#### Fixer les limites urbaines

-  Préserver les fronts urbains et conforter les limites actuelles du village
-  Privilégier les extensions sur les fronts urbains à consolider
- S'appuyer sur les limites naturelles pour fixer le front urbain à l'est (risque inondation)

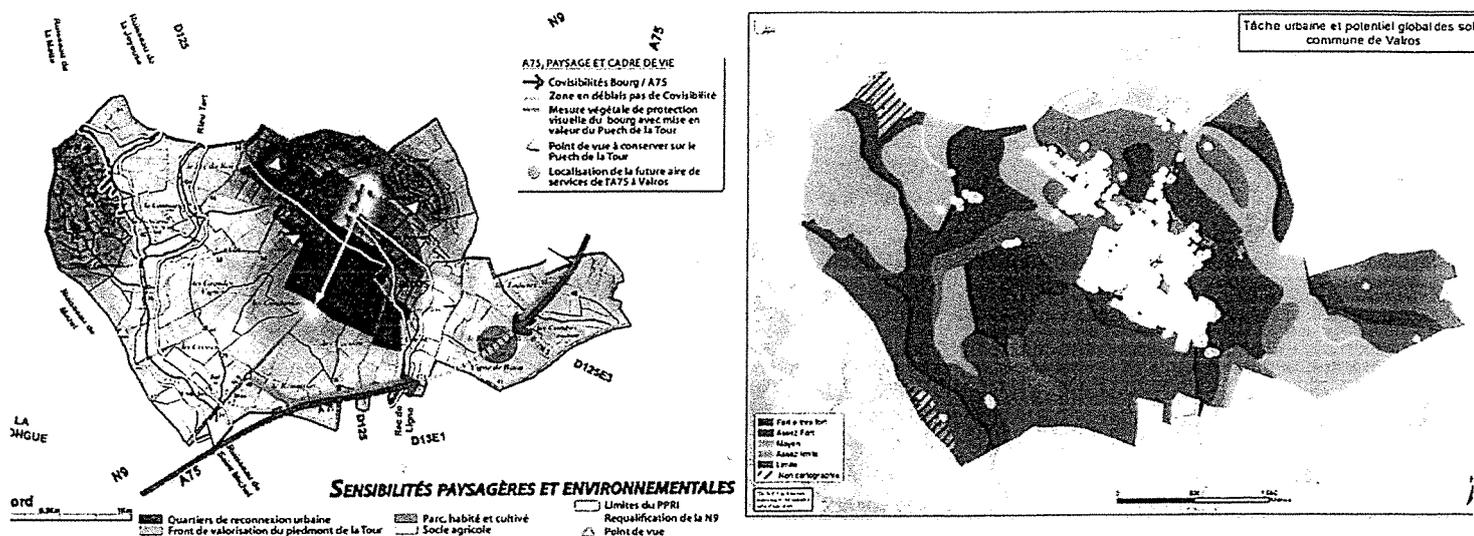
Extrait du Rapport de présentation

OBJECTIFS DU SCOT	
	Valros
Typologie de la commune	Village
Taux de croissance annuel moyen autorisé	1,2% moyen par an
Hectares consommables au maximum (hors zones NADu POS)	11,5 ha (enveloppe foncière prévisionnelle)
Nombre de logements maximum	189 logements dont 47 minimum en RU ou Densif
Densités minimales à atteindre	14 logements /HA dans les zones U 14 logements /HA dans les zones AU Deux moyennes sont attendues

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BITERROIS

M3E/ICOSIUM – 9, rue d'Alger – 34 500 BEZIERS  
Tel/ 04 99 41 36 20 – Fax : 04 99 47 00 65 – [contact@scot-biterrois.fr](mailto:contact@scot-biterrois.fr) – [www.scot-biterrois.fr](http://www.scot-biterrois.fr)

## ii. Paysage et espaces agricoles



→ Les éléments du dossier en matière de protection du paysage sont compatibles avec les orientations du SCoT. En effet, une réflexion approfondie a été menée sur la commune en intégrant les enjeux identifiés par le SCoT. Une carte concernant les sensibilités paysagères et environnementales est présente dans le Rapport de Présentation.

→ La commune est identifiée en village de plaine. Le dossier en fait mention et accorde une attention particulière aux vues remarquables depuis et vers le village notamment depuis l'A75. Plusieurs zones agricoles protégées ont été définies autour du village et évitent ainsi le développement du mitage. Le recensement du patrimoine a été fait et les éléments du patrimoine à protéger sont inscrits au zonage.

→ Valros est traversée par un itinéraire sur lequel s'impose un traitement qualitatif des entrées de villes. L'intégration paysagère des secteurs soumis à AOP est prise en compte par la commune.

## iii. Eau et milieux aquatiques :

→ L'alimentation en eau potable est assurée par le forage de La Vieulesse. L'approvisionnement en eau potable des habitants de la commune est géré en régie directe par la municipalité. On peut noter une légère baisse de la consommation d'eau, selon les données communales. Valros poursuit sa politique d'économies d'eau et a beaucoup communiqué sur le respect de la ressource.

→ La commune est en train de finaliser son schéma directeur d'alimentation en eau potable.

→ Les cours d'eau et zones humides sont protégés.

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT			
Population estimée en 2027 (+ 1,2% de croissance annuelle moyenne maximale SCOT)	1477 (population municipale de 2012) x 1,156 (taux d'intérêt composé de 1,2% pendant 15 ans) = 1770 habitants en 2027	1477 (population municipale de 2012) x 1,156 (taux d'intérêt composé de 1,2% pendant 15 ans) = 1770 habitants en 2027	1477 (population municipale de 2012) x 1,156 (taux d'intérêt composé de 1,2% pendant 15 ans) = 1770 habitants en 2027
Population supplémentaire à 2012	290 habitants de plus qu'en 2012 soit 19 habitants par an	290 habitants de plus qu'en 2012 soit 19 habitants par an	290 habitants de plus qu'en 2012 soit 19 habitants par an
Besoin en logements pour accueillir la population future en 2025	250 / 2,2 (dessalement envisagé) = 112, soit 9 logements par an	250 / 2,1 (dessalement envisagé) = 118, soit 9 logements par an	189 logements au maximum (prescription SCOT)
Prise en compte des quatre phénomènes	+ 12 logements à produire	+ 44 logements à produire	
Logements construits entre 2012 et 2014 (données communales)	- 22 logements	- 22 logements	- 22 logements
Logements à produire d'ici 2025	122 logements à produire d'ici 2027, soit 12 par an (2015 - 2027)	160 logements à produire d'ici 2027, soit 13 par an (2015 - 2027)	167 logements à produire d'ici 2027, soit 13 par an (2015 - 2027) au regard des perspectives démographiques préconisées
Besoins en foncier 14 log / HA (SCoT)	9 hectares	11 hectares	12 hectares

→ Concernant les principes de compacité et de forme urbaine : l'implantation des nouvelles zones s'intègre au tissu existant sans créer de dents creuses ou de discontinuités.

→ Concernant la **densité d'habitat** : La production en zone AU va atteindre au moins 130 logements d'ici 2027. Le réinvestissement de terrains non bâtis dans le tissu urbanisé correspond à environ 25 logements. Le potentiel de densification est estimé à 1,9 ha au sein du tissu urbain existant, en intégrant le potentiel de division parcellaire de 1,1 ha et le comblement des dents-creuses de 0,8ha.

Valros consomme ici **11ha** d'espaces naturels et agricoles et ne fournissent pas de droits à construire supplémentaires par rapport au POS.

La commune ne dépasse pas le plafond fixé par le SCoT en consommation d'espaces agricoles et/ou naturels.

Les densités seront au minimum de 14 log/ha comme préconisé par le SCoT.

## II. La demande au regard de la compatibilité avec le SCoT du Biterrois

Au regard des orientations du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT, approuvé en séance du Comité syndical du 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013, l'analyse technique du Syndicat Mixte permet de considérer que **la procédure engagée par la ville de VALROS répond, dans son ensemble, aux orientations générales du SCoT.**

Denis MILLET

Directeur du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois

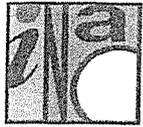


### III. Réponse du Syndicat Mixte :

Le Syndicat Mixte décide d'émettre un avis favorable sur la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Valros.

**Pour le Président et par délégation, le  
6ème Vice-Président en charge du suivi de  
la mise en œuvre du SCOT**

**Jacques LIBRETTI**



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT  
Tel. : 04.67.27.11.85  
Mél : [j.laffont@inao.gouv.fr](mailto:j.laffont@inao.gouv.fr)

Vos réf. :  
Nos réf. : JL/CA/139/17  
Objet : Elaboration du PLU – Projet arrêté

Jean-Marie SARTEL  
Commissaire Enquêteur

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
101 Rue de la Mairie  
34290 VALROS



Lattes, le 16 août 2017

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 3 août dernier, vous avez bien voulu me faire parvenir le dossier arrêté d'élaboration du PLU de votre commune.

La commune de VALROS appartient à l'aire géographique de l'AOC « Lucques du Languedoc », ainsi qu'aux aires de production des IGP « Coteaux de Béziers », « Côtes de Thongue », « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc » et « Volailles du Languedoc ».

Le projet se base sur une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1,2% par an en conformité avec les orientations du SCoT et en vue d'atteindre une population d'environ 1770 habitants en 2025. Le besoin estimé sera de 160 logements supplémentaires pour une surface de près de 12 ha. Le potentiel de densification de l'existant s'avérant limité cette superficie sera prélevée sur la zone agricole pour environ 2,3 ha de vignes et près de 10 ha de prairies et friches.

La localisation de ces secteurs, en continuité du tissu urbain actuel, permet de relier les différents quartiers de la commune et de conférer au village une structure plus groupée évitant la création d'enclaves agricoles finissant souvent par être abandonnées. Cependant, les densités annoncées pour les nouvelles zones bâties, de l'ordre de 12 logements/ha, sont plus faibles que la tendance actuelle et assez peu économes d'espace.

A ce stade du dossier, et en dépit de la consommation relativement importante de surfaces agricoles, je vous informe donc que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

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

Pour la Directrice,  
La Déléguée Territoriale Occitanie,  
Catherine RICHER

Copie DDTM 34

#### INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER  
La Jasse de Maurin  
34970 LATTES  
Tél : 04.67.27.11.85  
[INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr](mailto:INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr)

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

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

SITE DE TOULOUSE  
Tél : 05.34.26.51.45  
[INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr](mailto:INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr)  
Antenne de Perpignan  
Tél : 04.68.34.53.38  
[INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr](mailto:INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr)



Jean-Marie SARTEL  
Commissaire Enquêteur

Délégation départementale de l'Hérault

Service émetteur : Santé-environnement  
Affaire suivie par : Gérard RIBA  
Courriel : Ars-lrmp-dd34-sante-environnement@ars.sante.fr  
Téléphone : 04 67 07 21 86  
Réf. Interne : GR-17-069-gr-POA-Mairie-Valros PLU arrêté.docx  
Date : 02/08/2017

Objet : PLU arrêté

Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
34290 Valros

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique du 03/08/2017, vous m'informez que votre bureau d'étude a oublié de consulter l'ARS sur votre projet de PLU arrêté transmis dans ce message.

Suite à l'étude de votre dossier, veuillez trouver les observations suivantes qui sont à prendre en compte avant l'approbation du PLU :

**L'alimentation en eau potable**

La commune est alimentée par le captage de Vieulesse (1 puits et 1 forage). Ces ouvrages sont autorisés par DUP du 11/07/1995 pour les débits suivants :

-45 m<sup>3</sup>/h et de 900 m<sup>3</sup>/j (pour le puits)

-60 m<sup>3</sup>/h, 1200 m<sup>3</sup>/j (pour le forage).

Au 1er semestre 2017, un nouveau forage dit Vieulesse 2017 a été créé en remplacement du puits Vieulesse qui sera bouché.

Le rapport de présentation mentionne que la gestion de l'eau potable est en régie directe, or cette compétence a été transférée à la CABM depuis le 01/01/2017.

Le rapport mentionne également en page 203 que « le PLU de la commune s'assure de la bonne cohérence entre les besoins en eau de son projet et la capacité du réseau à y répondre. Cette volonté d'adéquation a pour but de garantir de bonnes conditions sanitaires pour toute construction et éviter ainsi les risques d'altération et les pollutions des milieux naturels ».

Or, aucune démonstration n'est apportée en ce sens.

Dans la mesure où l'évolution démographique est prévue à environ 1770 habitants en 2027 et que le SDAEP est engagé depuis 2013 mais n'est toujours pas finalisé, il convient de justifier par une note de calcul l'adéquation « besoin ressource », ainsi que de joindre une attestation de la CABM s'engageant à pouvoir subvenir aux futurs besoins. Ces informations devront être consignées dans les annexes sanitaires qui se résument aujourd'hui à un plan.

Le développement de l'urbanisation de votre commune 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 potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.

Il convient également de mentionner cette contrainte dans le PADD à l'axe n°3 «PRÉSERVER L'IDENTITE DU VILLAGE DE VALROS, SES FONCTIONS ET LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE» au paragraphe «Prévoir les besoins futurs de la population».

D'un point de vue qualitatif, je vous rappelle que le contrôle sanitaire a mis en évidence la présence de pesticides d'atrazine déséthyl désisopropyl (ADETD) et d'atrazine désisopropyl (ADSP) à des teneurs supérieures à la limite de qualité. Cette situation va nécessiter la mise en place d'une dérogation et doit être mentionné dans le projet de PLU.

**Les servitudes d'utilité publique :**

Le territoire communal n'est pas grevé de servitudes de type ASI.

**Règlement :**

Je vous propose de modifier la rédaction de l'article 9 du règlement au premier alinéa relatif à l'alimentation en eau potable pour l'ensemble des zones de la manière suivante :

"Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur."

En conclusion, il est donc impératif que le dossier de PLU soit complété par les informations demandées notamment en ce qui concerne la note de calcul et l'attestation de la CABEM.

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

Pour la Directrice Générale  
La Déléguée départementale

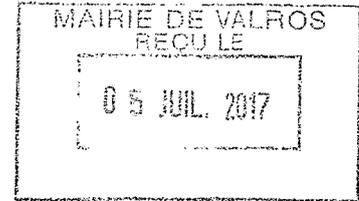


Copie : SATO DDTM34



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HERAULT



Direction régionale des  
affaires culturelles

Montpellier, le 23/06/17

Unité départementale de l'architecture  
et du patrimoine de l'Hérault

L'architecte des bâtiments de France

Affaire suivie par : Aurélie HARNEQUAUX  
Téléphone : 04 67 02 35 41  
Télécopie : 04 67 02 32 04  
Courriel : aurelie.harnequaux@culture.gouv.fr

à

Monsieur le Maire  
MAIRIE DE VALROS  
rue de la Mairie  
34 290 VALROS

Objet : Commune de VALROS – PLU arrêté - Avis de l'UDAP 34

Réfer : A 170 017 831

Monsieur le Maire,

Les remarques de l'UDAPont été globalement prises en compte dans le projet de PLU arrêté par la commune le 23 mai 2017.

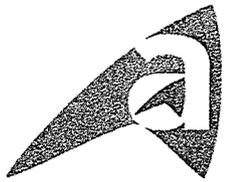
En conséquence j'émet un avis favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,  
L'architecte des bâtiments de France

  
Gabriel Jonquères d'Oriola

Copie : DDTM



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HÉRAULT

Jean-Marie SARTEL  
Commissaire Enquêteur



**Monsieur le Maire**  
**Mairie**  
101, rue de Mairie  
34290 VALROS

Lattes, le 31 août 2017

**Objet :**  
Avis PLU

**Réf :**  
JD/CA/CB/CC/SS

**Dossier suivi par :**  
Pôle Agroenvironnement &  
Territoire

Monsieur le Maire,

Par courrier du 6 juin 2017, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet d'élaboration du P.L.U. de la commune de Valros. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural. Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émet les remarques suivantes :

**La prise en compte de l'agriculture dans le rapport de présentation :**

J'approuve la démarche de concertation des exploitants qui a été engagée par l'intermédiaire de questionnaires et de permanences. Je m'interroge toutefois sur l'envoi de celui-ci à 85 personnes. J'estime plutôt à 35 le nombre de sièges d'exploitations professionnelles sur votre commune auxquels s'ajouteraient 22 exploitations non professionnelles. Il y a donc un manque de clarté sur les destinataires de ce courrier et donc sur le recensement des exploitations de la commune.



[www.afnor.org](http://www.afnor.org)  
Conseil-Formation  
Etude-Diagnostic

Les enquêtes réalisées permettent alors de compléter les données générales disponibles (RGA par exemple), notamment en recensant les bâtiments et les projets agricoles. Toutefois, il est regrettable de ne pas avoir exploité davantage les résultats issus de ces enquêtes comme par exemple le nombre de viticulteurs recensés, en cave particulière, coopérative, leur âge etc ...

Aussi, il semble opportun de localiser et citer dans le volet agricole, les locaux de l'ancienne cave coopérative, puisqu'ils participent au fonctionnement de l'activité agricole de votre commune.

**Le règlement de la zone agricole :**

Vous faites le choix de distinguer deux zones agricoles : une zone A qui s'étend sur 446 ha et une zone Ap sur 86 ha.

Chambre d'agriculture  
de l'Hérault  
Maison des Agriculteurs A  
Mas de Saporta  
CS 10010  
34875 Lattes Cedex  
Tél. : 04 67 20 88 00  
Fax : 04 67 20 88 95  
Email : [contact@herault.chambagri.fr](mailto:contact@herault.chambagri.fr)

La justification de la zone Ap me semble alors fragile sur ces secteurs :

- Sur l'ouest de la commune qui est définie page 39 du rapport de présentation comme « un front urbain désorganisé, visible depuis les espaces ruraux peu fréquentés ».
- Au nord : vous souhaitez maintenir la covisibilité. Toutefois, d'un côté vous délimitez une zone AUa et de l'autre côté une zone Ap. Autrement dit, d'un côté l'espace agricole sert directement de support à l'urbanisation, de l'autre on interdit qu'il soit le support d'un développement agricole. Aussi, la zone A comprise entre la zone AUa et Ap est de fait inconstructible du fait de la condition de distance des 120m entre les zones U et AU et les projets de bâtiments agricoles.
- A l'est : une partie est concernée par la zone rouge du PPRI et le reste est de fait non constructible puisque le règlement proposé de la zone A interdit les constructions agricoles nécessaires à une distance de 120m des secteurs urbanisés.
- Au sud : la zone s'étend largement et la covisibilité avec l'autoroute me semble surdimensionnée. Aussi, la zone Ap autorise les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles : si l'argument paysager est donc solidement justifié, pourquoi alors ne pas appliquer la même règle d'inconstructibilité à toutes les destinations ?

Je m'interroge aussi quant à la faisabilité et au bon déroulement du projet viticulture biodiversité de développement local de la Croix Rouge puisqu'il se situe en zone Ap, zone qui interdit toute construction agricole.

Je suis défavorable à la zone classée en Ap, couvrant une surface importante et peu justifiée notamment à l'entrée ouest du village. C'est pourquoi je vous demande de réduire cette zone.

En ce qui concerne l'écriture du règlement de la zone A, plusieurs conditions m'interpellent :

- la règle de distance des 120m : « les constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 120m des zones U et AU ». Vous délimitez donc ici indirectement un périmètre de 120m autour des zones U et AU où les constructions agricoles nécessaires seront interdites. Ce qui revient à créer une ceinture inconstructible autour du village. C'est pourtant à proximité des réseaux que la construction est plus aisée. Par ailleurs, une distance d'éloignement ne se justifie pas pour tous les types d'activité agricole.

Je vous demande donc de supprimer cette disposition.

- La distance des constructions les unes par rapport aux autres : « L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 m comptée entre tous les points des constructions ». Une distance minimale ne me semble pas pertinente et je privilégierai plutôt une continuité des bâtiments et un rayon maximal si cette continuité est impossible.
- « Les constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant (...) nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive (cave particulière, activités d'élevage) ». Selon moi, d'autres types de projets agricoles pourraient nécessiter la présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole. C'est pourquoi, il ne semble pas opportun de préciser le type d'activité.

Enfin, de nombreux exploitants stockent leur matériel dans le village sur leur lieu de résidence (cf. rapport de présentation). Le règlement des zones urbaines ne semble pas permettre l'extension de ces bâtiments si le site le permet car il interdit toute construction agricole. Cette interdiction peut alors contraindre des exploitants souhaitant se développer à se délocaliser hors du village alors que leur terrain pourrait permettre leur extension.

La zone Ux correspond au site de la cave coopérative. Je note que le règlement cette zone n'interdit que deux destinations : l'exploitation agricole et l'habitation. Je ne comprends alors pas pourquoi ce ne sont pas 4 des 5 destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme qui sont interdites puisque la cave coopérative ne correspond qu'à une d'entre elles.

#### **Le développement de l'urbanisation :**

Concernant le développement du village, vous diminuez les zones à urbaniser prévues au POS et restez dans une logique de comblement des espaces situés entre plusieurs tissus urbains.

Même si les zones d'extension se situent dans la continuité de l'existant et que vous mentionnez dans le rapport de présentation « limiter l'artificialisation des sols à forte valeur agronomique », ces extensions se feront tout de même sur des sols à potentiel agronomique « fort à très fort » et « assez fort », selon la carte de cette même page. Il convient donc de nuancer ce paragraphe.

Enfin, j'é mets une forte réserve concernant le STECAL « NI2 » qui autorise les constructions à vocation d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public au stand de tir d'une superficie de 100m<sup>2</sup> maximum. La proximité de ce type d'activité à

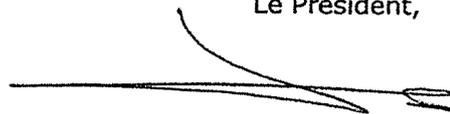
vocation de loisir (fréquentation public, circulation) et d'espaces agricoles peut générer des conflits ou nuisances.

Dans ce projet de PLU, je note un effort concernant la consommation d'espace et la prise en compte de l'agriculture. J'émetts donc un avis favorable, toutefois, sous réserve de :

- La levée de la distance des 120m du règlement de la zone A
- La diminution de la zone Ap.

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

Le Président,



Jérôme DESPEY



Beziers  
méditerranée

Jean-Marie SARTEL  
Commissaire Enquêteur

Béziers, le 11 SEP. 2017

Le Président

à

Monsieur Michel LOUP  
Maire de Valros  
Hôtel de Ville  
Rue de la Mairie

34 290 VALROS

Direction Générale Aménagement et Travaux du Territoire  
Direction de l'Aménagement  
Service Atelier d'Aménagement

Affaire suivie par : Mme Gaëlle Dupuy  
Téléphone : 04.99.41.34.53

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Valros- Avis technique dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées du dossier PLU arrêté  
PJ : Annexe 1 : Liste des compétences de l'Agglomération – Annexe 2 : Tableau récapitulatif des plans et programmes – Annexe 3 : projets FAEC – Annexe 4 : Remarques annexes  
N/Réf : DGATT/DAMGT/AMGT cv/gd n°128

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de VALROS, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée a été sollicitée pour avis sur votre PLU arrêté en tant que personne publique associée par courrier du 12 juin 2017.

Après examen par les services de l'Agglomération et rencontre avec la commission urbanisme de votre commune le 24 juillet dernier, je vous informe des observations suivantes à intégrer après l'enquête publique :

• **Concernant les plans et programmes de l'Agglomération ayant un impact sur le PLU**

Il conviendrait que le rapport de présentation soit complété suite à l'intégration de la commune à l'Agglomération le 1er janvier 2017 (Cf. en annexes le tableau récapitulatif des plans et programmes et la liste des compétences de l'Agglomération). Deux documents nécessitent un zoom particulier, conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

1. Le Plan de Déplacement Urbain (approuvé le 16/06/2016 par le Conseil Communautaire)  
Il n'est pas prévu de révision pour l'instant, l'Agglomération attendra l'évaluation (5 ans). En effet, le document reste assez général et peut s'appliquer à l'ensemble des 4 nouvelles communes. Par ailleurs l'ensemble des 4 communes avaient été associées au PDU en tant que PPA. Le service mobilité a indiqué en annexes les points pouvant être mentionnés au rapport.

2. Le 2ème Programme Local de l'Habitat intercommunal (approuvé le 23/05/2013 par le Conseil Communautaire)  
Lors de l'élaboration du prochain PLH (lancement des études en 2018), des objectifs de production de logements sociaux seront fixés aux communes (dont Valros) qui ont récemment intégré l'Agglomération. A l'issue de l'approbation de ce PLH, la commune devra mettre son PLU en comptabilité avec ledit PLH, conformément aux délais fixés par l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme.

1/3

- **Concernant les aspects relatif à la mobilité**

Il conviendrait de préciser les points suivants :

- Intégrer le terme de « boulevard urbain » plutôt que de « contournement » concernant le projet de voie entre la RN9 et la route de la mer. Ce terme, moins routier, est plus en adéquation avec les fonctions qu'il représentera (desserte de la zone d'urbanisation future, du centre village). Il conviendra aussi de bien identifier le raccordement de cette voie sur la RD125E3.
- Préciser les liaisons modes doux à valoriser avec des grandes intentions dans la cartographie du PADD. Il s'agit notamment de montrer les liens vers les communes voisines et de conforter les réflexions en cours entre nos services dans le cadre de la révision du Schéma Directeur des voies stratégiques (route de la mer, grand rue, avenue de la Montagne, ancienne voie ferrée, RD vers Alignan et CR de Servian à Valros).
- Identifier la RN9 comme un axe à requalifier dans sa totalité et pas uniquement dans la partie urbaine.
- Intégrer une réflexion sur le réaménagement de l'avenue de la Montagne dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, car elle fait le lien entre les deux zones d'urbanisation future à l'ouest. En effet, cet axe devrait constituer l'un des principaux accès tout mode confondu aux futures zones urbaines de la commune.

- **Concernant les projets urbains susceptibles de faire l'objet d'une demande de Fonds de Concours Agglo (FAEC)**

Deux projets ont été évoqués avec vos services mais ne sont pas reportés au PLU : le réaménagement de la maison de Serres (dans laquelle se trouvent notamment la salle des fêtes et la maison des associations) et le réaménagement de la Grand Rue. Il conviendrait donc de compléter le PADD et les OAP afin de ne pas gêner leur aménagement futur notamment en termes d'acquisition :

- inscrire un renforcement de la centralité dans l'orientation d'aménagement relative à l'aménagement de la zone dite des Colombiers, en y intégrant le projet de réaménagement de la maison de Serres dont l'aménagement des parcelles situées en face au niveau de la rue du Puits Vieux (dent creuse dont une partie est hors zone rouge du PPRI). En effet ces dernières, suite à une visite de terrain avec vos services, constituent un secteur à enjeu avec création d'espace public comprenant notamment du stationnement lié aux équipements communaux et au futur aménagement à définir de cette dent creuse (habitat collectif ? Équipement complémentaire pour les associations ?). Il conviendrait alors de prévoir un emplacement réservé pour du stationnement et espace public liés à ces équipements.
- inscrire dans le PADD le projet de réaménagement de la Grand Rue, pour le secteur sur lequel la commune mène depuis plusieurs années une action foncière (5 immeubles rachetés sur les 9 de l'îlot concerné), dans une optique de meilleure gestion des espaces publics et des mobilités.

- **Concernant les aspects relatifs à l'instruction des autorisations d'urbanisme**

J'attire votre attention sur les rédactions suivantes et leurs éventuelles incidences :

- L'alimentation en eau potable en zones A et N est strictement conditionnée à un raccordement au réseau.
- Zone Nj : l'aspect architectural des abris de jardin pourrait être règlementé afin d'éviter des constructions disparates, d'autant que la collectivité ne porte plus ce projet.
- Les ouvertures à l'urbanisation en zone AU nécessiteront une veille des services techniques de la Mairie avec l'appui du SIG de l'Agglomération (en pratique, savoir expliquer au pétitionnaire qui souhaite déposer son PC que la mairie ne l'autorise pas car la zone précédente n'a pas assez été remplie). En effet le règlement n'a pas inscrit de zone AU bloquée mais définit un phasage par taux de réalisation de la programmation projeté.

- dès l'approbation du PLU, la mairie devra avoir un tableau précis de toutes les constructions en zone A avec les surfaces existantes, afin de pouvoir gérer le volume des constructions.  
Vous trouverez également en annexe 4 des demandes de précisions rédactionnelles.

- **Concernant les aspects relatifs à la gestion de l'eau potable et des eaux usées**

Il conviendrait de préciser que le schéma directeur a été finalisé par la commune. L'Agglomération va entreprendre des travaux d'amélioration des ouvrages d'eau potable (notamment nouveau forage, reconstruction du réservoir "vieux). La révision des schémas directeurs « Eau potable » et « eaux usées » de l'Agglomération va être lancée en 2018 et intégrera votre commune.

**Zone du réservoir "vieux" : situé en Ub**

Le réservoir va être démolé puis reconstruit. Le Permis de Construire n'est pas encore déposé. La parcelle étant très petite, l'emprise au sol dépassera sans doute le taux autorisé (40% de la parcelle) et le réservoir sera avec une toiture terrasse. Il conviendrait donc de faire une exception à l'article UB-4, UB 6 et UB5/ Toitures pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Emplacements réservés :**

Lors de la construction du réservoir "neuf", l'implantation de l'ouvrage s'est faite en partie sur une parcelle privée voisine. Il conviendrait d'inscrire un emplacement réservé correspondant à la construction actuelle, afin de faciliter la gestion de l'ouvrage.

Vous trouverez également en annexe 4 des demandes de précisions rédactionnelles.

- **Concernant l'assainissement non collectif**

Les annexes doivent faire figurer le zonage d'assainissement non collectif approuvé par l'ancienne communauté de communes, tel que défini par l'article Article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Je tiens à vous préciser que ce dossier sera soumis à délibération lors du Conseil Communautaire du 12 octobre prochain, dans laquelle il sera fait référence à ces observations.

Les services de la Communauté d'Agglomération se tiennent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

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

Pour le Président  
Le 5ème Vice-Président  
Délégué à à l'Eau, à l'Assainissement  
et à l'Aménagement de l'espace

**Bernard AURIOL**

3/3



Jean-Marie SARTEL  
Commissaire Enquêteur

PREFET DE L'HERAULT

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

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

Montpellier, le

Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
101, Rue de la Mairie  
34290 VALROS

**Objet : Avis de la CDPENAF**

Monsieur le Maire,

Conformément aux termes des articles L153-16 et L151-13 du code de l'urbanisme, votre projet d'élaboration du PLU était soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, réunie en séance plénière le 18 juillet 2017 et sous condition de quorum, a émis 2 avis :

- 1) un avis favorable au titre du projet de PLU se situant hors périmètre d'un SCOT approuvé
- 2) un avis défavorable pour le projet de STECAL (article L151-13 du CU).

Les éléments ayant motivés l'avis favorable sur le PLU au titre de la consommation d'espace sont les suivants :

- le projet de PLU est conforme au SCOT et il combine les extensions urbaines avec les mesures de densification ;
- la zone Ap peut paraître importante en superficie mais la Mairie en apporte la justification en précisant qu'elle vise à préserver deux secteurs en visibilité de la silhouette villageoise ;
- la consommation de foncier ne concerne pas des terres irriguées, elle est raisonnable par rapport à la population accueillie ;
- la commune a prévu de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs au travers de la vente des terres communales.

Les éléments ayant motivés l'avis défavorable sur le projet de STECAL sont les suivants :

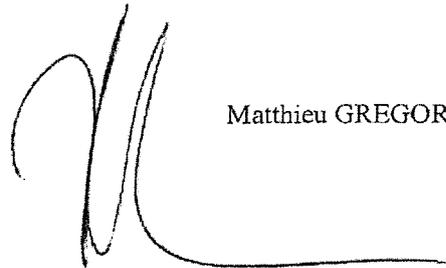
- le projet de STECAL délimite un territoire de près de 2 ha pour seulement 100 m<sup>2</sup> de construction pour le stand de tir : cette emprise doit être redéfinie en fonction des constructions et des aménagements (chemin de service, murs de protection en terre,...) et coller au plus près des besoins ainsi définis ;
- le STECAL n'est donc pas à ce titre le bon outil d'urbanisme pour délimiter la nécessaire zone de protection : il ne pourra délimiter que la future zone de construction en lien avec le projet de création du stand de tir. La commune devra mettre en place un véritable secteur protégé en lien avec la zone N d'implantation et la nature à risque de l'activité ;

- le futur STECAL devra faire l'objet d'une partie spécifique du règlement précisant les conditions de hauteur et de densité des constructions autorisées : constructions pour les deux pas de tir et construction accueillant la réception, le stockage de matériel et le club house.

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

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

Le Directeur départemental  
des territoires et de la mer,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line extending to the right.

Matthieu GREGORY



Direction Générale des Services

DGA-Aménagement du territoire  
Pôle Solidarités Territoriales / DUIFPDossier suivi par : Anne Gachon  
Références : D17-005700  
T : 04.67.67.72.17  
F : 04.67.67.59.28  
E : agachon@herault.frANNEXE 8-13 au RAPPORT du 11/12/2017  
(6 pages)

Montpellier, le 20 SEP. 2017



AT/41 000

MONSIEUR MICHEL LOUP  
MAIRE DE VALROS  
HOTEL DE VILLE  
101 RUE DE LA MAIRIE  
34290 VALROS

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valros, prescrit le 20 novembre 2012, le Conseil municipal a arrêté le projet de révision du POS en PLU lors de la séance du 23 mai 2017. Précédemment, une étude urbaine sur les espaces publics, pilotée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), en 2013, avait permis d'établir un plan de référence.

Conformément aux articles L137-7 et L153-16 du code de l'urbanisme, le Département, associé à l'élaboration ou la révision de ces documents d'urbanisme, doit formuler un avis sur ce projet en tant que personne publique associée.

Après analyse des documents adressés le 6 juin 2017 et reçus le 15 juin 2017, je porte à votre connaissance les observations du Département.

À 20 km de Béziers et proche de Pézenas, Valros, bourg rural multi-polarisé, fait partie de la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée (CABM). La commune se situe à l'intersection de plusieurs routes départementales et de la RN 9 qui traverse le centre du village. L'accès est facilité par la proximité de l'A 75.

L'économie s'est développée autour de la viticulture, au cœur d'un riche réseau hydrographique formé d'affluents de la Thongue, dans un paysage composé de coteaux, de vallées agricoles et de puechs naturels. Le paysage, très ouvert, offre de nombreux points de vue.

La population communale est de 1500 habitants en 2017. Le projet de PLU définit un objectif de 1770 habitants en 2025, une augmentation de 290 habitants, soit un taux moyen annuel de croissance modéré de 1,2 %.

Le SCoT du Biterrois qualifie la commune de bourg rural et de village de plaine dont les points de vue doivent être préservés.

### I - Rappel des objectifs du PLU

L'un des enjeux du PLU est de maîtriser le développement communal en respectant le contexte environnemental. À la suite du diagnostic, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD ont été définies :

- poursuivre un développement mesuré du village,
- assurer les qualités urbaines du village en repensant les déplacements et les traversées du village,
- préserver l'identité de Valros, son fonctionnement urbain et la qualité de son cadre de vie,
- préserver et valoriser la campagne environnante, ses espaces viticoles et de nature.

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

**1 - Concernant la voirie départementale :**

Valros est un village traversé par un réseau de voirie assez hiérarchisé :

- RN 9 reliant Béziers et Pézenas, axe principal qui traverse le centre du nord au sud,
- RD 125 reliant Montblanc au sud et Alignan du Vent au nord,
- RD 125<sup>E3</sup> reliant St Thibéry à l'Est,
- L'A 75 passe au sud du territoire communal.

La RN 9, source de nuisances, sera requalifiée en boulevard urbain pour sécuriser la traversée du bourg et les deux entrées de ville. Cet axe nécessitera un aménagement qualitatif.

Compte tenu du projet de développement situé à l'Est dans le secteur des Colombiers, il est projeté une voie de contournement Nord-Est entre la route de Pézenas et de St Thibéry. En maîtrise d'ouvrage communale, elle permettra d'accéder aux nouveaux quartiers en évitant le centre ancien. Ils seront desservis par la RN9 et par la rue du Vieux Puits qui se raccorde à la RD 125.

La RD 125<sup>E3</sup> est appelée à terme à être déclassée au profit de la commune et de la DIR Massif Central dans le cadre de la création de l'aire de service de l'A 75.

Par ailleurs, un projet d'aménagement de carrefour, avenue de Montblanc, en entrée sud, est projeté au droit de la zone d'équipement Ue.

Il n'est pas nécessaire d'inscrire d'emplacement réservé (ER) au bénéfice du Département. Le tableau des ER n'est pas complet et les superficies ne sont pas mentionnées. L'ER n°11 figure au plan mais pas sur la liste et les éléments surfaciques ne sont pas tous matérialisés sur le plan de zonage.

Pour mémoire et concernant le futur règlement du PLU, le Département rappelle que toute création d'un nouvel accès sur les routes départementales est interdit sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale. Le cas échant, la commune devra s'adresser au Directeur de l'Agence Biterrois, M. Hervé Cabanes ([hcabanes@herault.fr](mailto:hcabanes@herault.fr)).

Le Département attire votre attention sur la nécessité de réaliser des études à valider avec ses services, sur la mise en sécurité des accès sur les RD par des aménagements adaptés au trafic induit par les constructions ou les activités à venir.

Certaines sections des fossés des RD risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales du secteur bâti ou à urbaniser. En conséquence, une étude justifiera la capacité des exutoires à assurer cette fonction et définira les adaptations à mettre en œuvre par la commune dans la zone à urbaniser. Le Département émet des réserves d'usage pour l'utilisation des fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département (cf. règlement de voirie départementale chapitre VI article 33 approuvé par l'Assemblée départementale le 31 janvier 2015).

Les zones de développement de la commune devront être réalisées en préservant au maximum la sécurité des riverains et des usagers des voies départementales. Toute demande de permis de construire sera prise en compte dans le cadre d'un aménagement global de la zone.

## **2 - Concernant le collège :**

La commune de Valros est rattachée au collège de Servian dont la capacité est de 600 élèves. A la rentrée 2017, 588 élèves sont prévus. Selon la prospective départementale évaluée chaque année, cette capacité sera atteinte en 2018. La modification de la sectorisation du collège, prévue pour la rentrée 2018, aura pour effet de réduire les effectifs. La capacité du collège sera alors suffisante à l'horizon du PLU.

Toute information de phasage concernant les programmes de construction et l'accueil des ménages avec enfants scolarisables, est utile au Département pour améliorer ses prévisions en termes d'effectifs et de sectorisation des collèges.

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

### **1 - La densité du logement : le document d'urbanisme arrêté préconise-t-il une gestion économe du foncier associée à des formes urbaines denses ?**

Au bilan du POS, la consommation d'espace agricole et naturel s'élève à 13,5 ha dont 11 ha pour l'habitat et 2 ha pour les équipements. 91 % de cette consommation s'est effectuée sur la zone viticole et 9 % en densification.

La zone urbaine a augmenté de 69 % en 10 ans (ZAC de l'Octroi) et la zone agricole a diminué de 50 % au profit de la zone naturelle.

La zone à urbaniser a été réduite comparativement avec le POS mais représente toutefois 17,6 ha dont 12 ha pour l'habitat, c'est-à-dire l'enveloppe maximale dédiée par le Scot entre 2012 et 2025. La zone A perd toutefois 7 % car 3 ha uniquement seront laissés à la zone A et N après avoir intégré le futur projet d'urbanisation.

Le potentiel de renouvellement urbain en « dents creuses » évalué à 1,7 ha est assez limité. La zone en extension s'élèvera à 17,6 ha dont 12 ha pour l'habitat et 5,6 ha pour les équipements scolaires, sportifs et les ateliers municipaux. Le dossier ne précise pas le devenir des espaces occupés par les services et équipements publics actuels.

La consommation du foncier apparaît peu économe au vu de la densité préconisée pour l'opération d'ensemble (densité brute de 14 logements/ha). Pour information, dans les zones à urbaniser, la politique foncière départementale préconise 21 logements/ha en densité brute et 30 logements en densité nette (hors espaces publics). Cette densité de 14 logements/ha est toutefois en conformité avec le SCoT du Biterrois.

La compacité du développement urbain est recherchée en renforçant la continuité entre le nord et le sud par la proposition d'une zone AUd et AUc. Toutefois, ce secteur aurait pu être prioritaire dans le phasage.

Les zones AUa et AUb (Les Colombiers) avancent sur la zone agricole et une densité supérieure et localisée sur un secteur aurait pu éviter de s'étendre.

Compte tenu de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, il est possible de fixer le coefficient d'emprise au sol pour garantir un minimum d'espace libre associé à une quotité minimale d'espace en pleine terre à végétaliser et notamment dans les zones pavillonnaires. En termes de qualité architecturale et d'espace public, il est conseillé que le règlement prévoit des éléments pour maîtriser le risque lié à une densification excessive notamment en dents creuses.

## **2 - Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il du foncier agricole à forte potentialité agronomique ?**

La commune est concernée par les secteurs classés en AOC-AOP Pélardon, AOC-AOP Languedoc, IGP côtes de Thongue, Pays d'Hérault et Pays d'Oc.

Le diagnostic agricole recense 54 exploitations, deux fois moins qu'il y a 10 ans, mais il reste un effectif conséquent. On peut regretter la faiblesse du projet agricole évoqué sur une bonne partie de la zone classée A (alors que la commune fait bien partie du projet de desserte du réseau d'irrigation « nord-est Biterrois – phase 2 », engagé par BRL, sur près de 100 ha à l'ouest du village). En effet, la volonté de développement de l'agriculture ne transparait pas dans les mesures du règlement proposé. Or, sans mesure d'accompagnement concrète, le recul de cette activité sera seulement retardé. A titre de conseil, une action à long terme serait à mettre en place sur cette thématique pour protéger l'enjeu agricole en toute cohérence avec le SCoT qui qualifie le bourg de commune rurale et agricole.

Le pastillage de zones agricoles protégées est une pratique en principe déconseillée. Il est plutôt recommandé d'identifier des zones plus importantes en lien avec les limites naturelles. Ce zonage est un choix de préservation sur des parcelles actuellement cultivées qui reflète toutefois la réalité.

Plus globalement, un choix plus marqué des zones agricoles ou naturelles, aurait pu être relié à des orientations d'avenir concernant l'agriculture.

Concernant l'article N2 et le changement de destination en zone A, le règlement ne précise pas suffisamment dans quelle mesure le changement de destination est autorisé. En général, en zone A, seules sont autorisées les constructions à usage agricole, nécessaires à l'exploitation. Le changement de destination n'est donc possible que s'il est justifié par une nécessité agricole, ce qui n'est pas précisé dans le projet de règlement.

Une densité plus forte cohérente avec le centre ancien aurait pu permettre une économie d'espace notamment sur la zone AUa. De même, l'espace dédié aux équipements aurait pu être plus modeste. Au total des 12 ha dédiés à l'habitat s'ajoutent 5,6 ha réservés aux équipements publics. Qu'advient-il des anciens ateliers techniques ? Ce sujet n'est pas traité dans le rapport de présentation.

Enfin, le projet consommera l'enveloppe maximale prescrite par le Scot avec une densité assez faible. Une densité supérieure aurait permis une moindre consommation de l'espace agricole.

En zone AUc, à proximité de la cave coopérative, l'une des plus actives de l'Hérault, les habitants des constructions à usage d'habitation pourraient être à terme indisposés par ses nuisances. Cet espace serait plus approprié pour accueillir un hameau agricole proche des zones viabilisées. Cette solution pourrait répondre à la question de la construction agricole des jeunes agriculteurs et favoriserait le regroupement vers la cave en zone Ux. À contrario, le règlement prévoit un éloignement de 120 m minimum entre l'habitation et le hangar agricole, ce qui favorisera le mitage de la zone A.

Par ailleurs, Le Rech St Michel à l'ouest et le Rech de Ligno, faisant l'objet d'un PPRI sont des affluents de la Thongue dont la Trame Verte et Bleue se situe au sud de Valros. Ces zones, corridor écologique et réservoir de biodiversité, rendent le territoire très perméable et sensible. Ils sont en lien avec le corridor est. De plus, la commune est concernée par le plan national d'action pour la protection de l'aigle de Bonelli. Le projet de PLU prend en compte ces contraintes environnementales qui sont également de véritables atouts.

### **3.- Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?**

La commune disposait de 26 logements locatifs sociaux en 2014. Pour information, l'Observatoire départemental de l'habitat comptabilise les ménages éligibles à un programme locatif social. En 2013, 66 % des ménages étaient éligibles au titre des logements de type PLAI et PLUS.

Bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et à l'article 11 de la loi DALO du 5 mars 2007, le SCoT du Biterrois préconise la création de 10 % de logements locatifs sociaux dans les opérations neuves.

Dans l'Opération d'Aménagement Programmé (OAP), la commune exprime la volonté de créer de la mixité sociale en construisant des petits collectifs sans préciser le pourcentage de création de logements locatifs sociaux qui sera généré.

La production de logements locatifs sociaux pourrait être anticipée avec plus de volonté, en définissant, par exemple, un Emplacement Réservé dédié pour partie au logement locatif social en respectant les objectifs de mixité sociale, en vertu de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

### **4.- La mobilité : le document d'urbanisme prend-il en compte les enjeux de mobilité ?**

La continuité du cheminement pour connecter ces nouveaux quartiers aux autres, notamment au centre ancien est retenue comme principe, mais les plans figurant au dossier ne montrent pas la continuité globale de la chaîne des déplacements.

En cohérence avec la volonté d'encourager les modes de déplacements doux, il serait opportun d'interdire les voies en impasse dans le règlement. Elles sont, en effet, un écueil pour la continuité des cheminements sur la commune. De plus, en termes de sécurité incendie, les voies en impasse représentent une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie.

Compte tenu de la dynamique associative sur les chemins ruraux, il serait intéressant de réfléchir à un diagnostic de ces chemins afin de les valoriser et d'en garantir la pérennité. Ils pourraient faire l'objet d'un tableau annexé au PLU avec prescriptions associées du règlement (consignes, clôtures en travers interdites...) et recensés sur le plan de zonage au titre du patrimoine communal. Pour toute information, vous pouvez contacter Hugues Pagès, Conseiller technique, Direction Sport et Nature, qui vous donnera des conseils sur cette thématique : tel 04 67 67 73 92 ou [hpages@herault.fr](mailto:hpages@herault.fr).

L'article 12 du règlement prend bien en compte le stationnement des véhicules motorisés et réglemente les espaces dédiés dans les différents types de constructions. En habitat individuel, deux places de stationnement par logement, dont une enclavée dans la clôture sur l'emprise publique, permettront le stationnement d'un véhicule sur la parcelle en dehors de l'accès. Cette préconisation concourt à la bonne gestion du stationnement sur l'espace public.

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

Le rapport de présentation indique une ressource en eau potable suffisante et de bonne qualité. Le Département encourage la commune à poursuivre la politique d'économie d'eau et le programme de renouvellement des équipements de production mis en place avec l'appui technique et financier du département.

Concernant l'assainissement, la station d'épuration en intercommunalité avec Montblanc, est suffisante à l'horizon 2025.

**6.- Autres remarques :**

Le projet d'implantation d'un stand de tir en zone N, incluant la construction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans la présence des réseaux, ne répond pas aux critères demandés dans le cadre d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).

L'énoncé des ER, page 75 du rapport de présentation, ne précise pas la superficie des parcelles réservées. La destination de l'ER n°7 n'est pas clairement décrite. Ces éléments surfaciques ne sont pas matérialisés sur le plan de zonage. Sa légende ne donne pas la signification des numéros de différentes couleurs.

Le règlement de la ZAC n'est pas intégré dans le règlement général du PLU.

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le dossier, **j'émet un avis favorable** au projet du PLU, de la commune de Valros. J'émet toutefois les observations suivantes :

- des irrégularités dans la forme du document impactent sur le fond des documents réglementaires (plan de zonage, ER, règlement de ZAC),
- densité insuffisante impliquant la consommation des espaces naturels et agricoles,
- absence de projets concernant le maintien et le développement de l'agriculture.

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

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



Karine Soulé