

# PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALROS

Enquête publique organisée du 9 novembre 2020 au 11 décembre 2020

## PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Destinataire : Monsieur Michel LOUP, Maire de VALROS**

**Copie à :**

- Monsieur le Sous-Préfet de Béziers
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier

Le 7 janvier 2021

**Jacques ROUYEYRE**

**Commissaire-enquêteur**

## **Références :**

- Délibération du conseil municipal de Valros en date du 25 juin 2019 autorisant le Maire à prescrire la modification n°1 du PLU de la commune de Valros et les modalités d'organisation de la concertation (annexe 1),
- Arrêté n° 20190039 en date du 27 juin 2019 de Monsieur le Maire de Valros, prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Valros et les modalités d'organisation de la concertation (annexe 2),
- Décision E20000059/34 du 2 septembre 2020 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. Jacques ROUYEYRE en qualité de Commissaire Enquêteur (annexe 3),
- Arrêté n°202000058 de Monsieur le Maire de Valros, en date du 15 octobre 2020, prescrivant les modalités de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Valros (annexe 4),
- Lettre de Monsieur le Maire de Valros au Commissaire Enquêteur, en date du 5 novembre 2020, décidant de maintenir l'enquête publique durant la période de confinement (annexe 6).

# **SOMMAIRE**

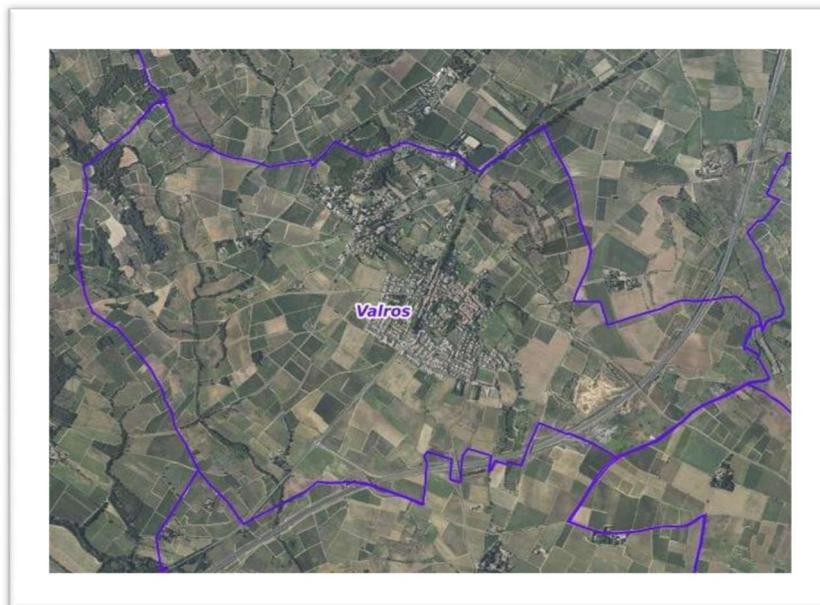
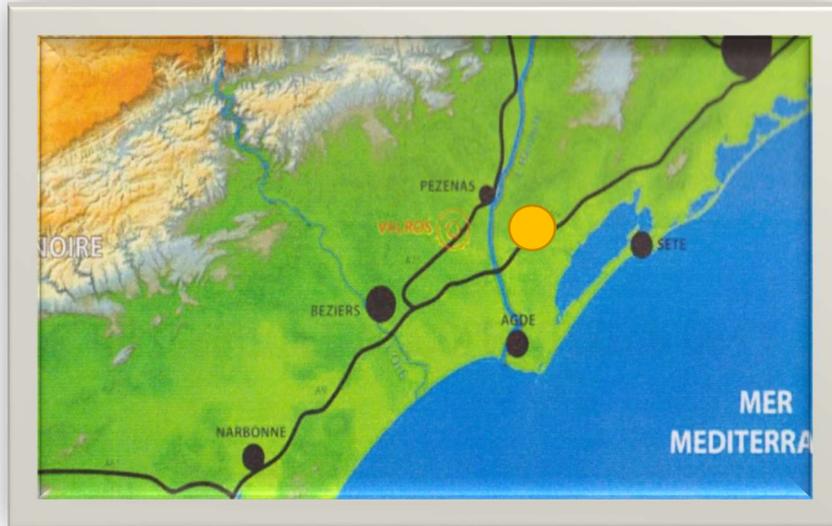
## ***PARTIE 1 : Rapport d'enquête***

### ***Préambule : Eléments de présentation de la commune (page 4)***

1. **Enjeux, cadre juridique et objet du projet**.....p 5
  - 1-1 Une procédure de modification de droit commun (art L.153-41 du Code de l'Urbanisme)***.....p 6
  - 1-2 En préalable à l'enquête publique : une concertation publique organisée à l'initiative de la Commune***.....p 6
  - 1-3 Présentation des points objet du projet de modification du PLU***.....p 7
    - 1-3-1 Changement de phasage des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***.....p 7
    - 1-3-2 Augmentation de la constructibilité des zones AU existantes***.....p 9
    - 1-3-3 Augmentation de constructibilité de la zone Ub1***.....p 10
    - 1-3-4 Modification des dispositions du règlement écrit*** .....p 11
    - 1-3-5 Modification des dispositions du règlement graphique***.....p 11
    - 1-3-6 Mise à jour des emplacements réservés***.....p 12
    - 1-3-7 Mise à jour des annexes du PLU***.....p 12

2. <b><u>Organisation et déroulement de l'enquête publique</u></b> .....	p 12
2-1 <b>Chronologie</b> .....	p 12
2-2 <b>Contrôle de la publicité</b> .....	p 13
2-3 <b>Composition du dossier mis à la disposition du public</b> .....	p 14
2-4 <b>Registre d'enquête</b> .....	p 15
2-5 <b>Visite des lieux et échanges avec la Ville</b> .....	p 15
2-6 <b>Conditions pratiques et climat de l'enquête</b> .....	p 15
3. <b><u>Synthèse des observations, avis et réponses recueillis pendant l'enquête</u></b> .....	p 16
3-1 <b>Les quinze observations du public et les réponses de la Commune</b> .....	p 16
3-2 <b>Les avis des personnes publiques associées (PPA) et les réponses de la Commune</b> .....	p 25
3-2-1 <b>Commune de Tourbes</b> .....	p 25
3-2-2 <b>Commune de St-Thibéry</b> .....	p 25
3-2-3 <b>Agence Régionale de Santé</b> .....	p 25
3-2-4 <b>DRAC UDAP Architecte des Bâtiments de France</b> .....	p 25
3-2-5 <b>Département de l'Hérault</b> .....	p 26
3-2-6 <b>SCOT du Biterrois</b> .....	p 26
3-2-7 <b>Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée</b> ....	p 26
3-2-8 <b>SDIS Hérault</b> .....	p 27
3-2-9 <b>Direction Départementale des Territoires et de la MER 34</b> .....	p 27
<b>Eléments de Bilan</b> .....	p 29
<b>Pièces jointes</b> .....	p 31
- Réponses de la Commune aux observations des PPA	
- Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur et mémoire en réponse de la Commune	

## Préambule



La commune de Valros est située dans le département de l'Hérault, en limite Ouest de la vallée du fleuve l'Hérault et sur les premiers reliefs des collines du Biterrois. Il s'agit d'un territoire de tradition essentiellement viticole.

Sa population, en **2017**, était de **1616 habitants** (chiffres INSEE) ; elle a quasiment doublé en 50 ans (1965/ 2015). Entre 2012 et 2017, l'augmentation annuelle fut en moyenne de 1,8 % (chiffres INSEE). Sa superficie est de 6,6 km<sup>2</sup>.

De 1999 à 2016, Valros appartenait à la Communauté de Communes du Pays de Thongue ; depuis 2017 elle a été intégrée, avec transfert d'un certain nombre de ses compétences, à la **Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM 17 communes)**.

Valros dispose d'un **PLU depuis fin 2018** ; ce document est venu remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) lui-même révisé en 2005. La commune est concernée par le PPRI du bassin versant du Thongue (2003). Ainsi, certains secteurs classés urbanisés, ou à urbaniser, figurent dans son périmètre rouge.

Valros relève du SCOT du Biterrois (87 communes) actuellement en révision.

Valros est **traversée par la RN9**. Le bourg s'étend de chaque côté de cet axe selon une répartition équilibrée. Au Sud, 18 kms la séparent de Béziers, au Nord, 8 kms de Pézenas et 70 kms de Montpellier.

L'Eglise Saint Etienne, du XVe siècle, située dans le cœur médiéval du bourg, est classée monument historique ; une tour médiévale, qui domine le bourg et les vignobles environnants, est quant à elle un site remarquable non protégé.

Pour répondre aux besoins, à partir des années 2000, le village s'est étendu en périphérie de sa partie ancienne, sous forme de lotissements de maisons individuelles ; des équipements publics et quelques immeubles collectifs sont venus compléter cette extension. Aujourd'hui les demandes d'installation perdurent.

#### **Objet du présent rapport :**

- Examiner le cadre juridique, les modifications proposées et les enjeux du projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), soumis à cette enquête publique
- Vérifier la complétude du dossier et la bonne information du public
- Exposer le déroulement et le climat de l'enquête
- Analyser les éléments, avis, observations recueillis
- Présenter les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur ce projet

#### **1-Enjeux, cadre juridique et objet du projet**

##### **Cadre général :**

Comme indiqué dans la notice explicative du dossier, après deux années d'application du PLU, il s'agit pour la municipalité, au travers des 7 points objet de cette 1<sup>ère</sup> modification, d'adapter au mieux cet outil de planification aux besoins tels qu'identifiés aujourd'hui et de simplifier et ajuster certaines règles d'urbanisme, sans toutefois changer son économie générale.

Il ressort des échanges sur ce sujet en amont et au cours de l'enquête, qu'aujourd'hui les projets d'urbanisation de Valros, ou plus simplement, d'extension de constructions existantes, voire de simples aménagements, sont soumis au respect de certaines dispositions du PLU qui ne leur permettent pas de passer en phase opérationnelle. De

ce fait, la demande des ménages installés ou qui souhaiteraient s'installer, ne peut être satisfaite ; le développement de Valros est ainsi à l'arrêt.

**L'enjeu majeur pour la commune est de revoir, via une modification, un certain nombre de dispositions de son PLU, afin de pouvoir poursuivre son développement, sans pour autant remettre en cause les choix faits au travers du PLU adopté en 2018.**

### **1.1 Une procédure de modification de droit commun (art L.153-41 du Code de l'Urbanisme)**

*Rappelons tout d'abord que la modification du PLU (articles 153-36 à 153-44 du code de l'urbanisme) est une procédure d'ajustement technique ; elle ne peut pas en changer l'économie générale ni, à fortiori, aucun élément structurant et plus particulièrement le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).*

- Le PLU de Valros a été adopté par son Conseil Municipal, en remplacement de son Plan d'Occupation des Sols (POS), par délibération en date du 11 juillet 2018, complétée par une délibération en date du 6 novembre 2018.

Le lancement de la procédure de modification n°1 a été décidée par délibération en date du 25 juin 2019, et par arrêté municipal en date du 27 juin 2019 (cf annexe 1 et annexe 2).

La procédure de modification de droit commun a été adoptée par la Commune en application des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, considérant qu'en ne remettant pas en cause le PADD, ni l'économie générale du PLU, les modifications proposées étaient conformes à cette procédure.

L'enquête publique a donc été organisée en application de la procédure de droit commun.

### **1.2 En préalable à l'enquête publique : une concertation publique organisée à l'initiative de la Commune**

Conformément à la délibération et à l'arrêté précités de 2019, l'enquête publique a été précédée par une concertation. Elle fut en effet souhaitée par la Commune, alors qu'elle n'était pas obligatoire. Il s'agissait de concerter le public et les personnes publiques associées (PPA) en amont de l'enquête. Elle s'est tenue de juillet 2019, jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique en novembre 2020.

Les modalités décidées et mises en œuvre par la Commune, furent les suivantes :

- Panneau de concertation affiché en mairie : présentation des modifications souhaitées,
- Réunion publique organisée le 25 juillet 2019 ; 50 personnes participèrent à cette réunion,
- Articles dans le bulletin municipal,

- Ouverture d'un registre en mairie (à la date de clôture de ce registre en novembre 2020, aucune observation n'y apparaît),
- Réunion de travail avec les personnes publiques associées (PPA) le 21 janvier 2020. Un compte-rendu a été rédigé (joint au dossier).

Un « bilan de la concertation » figure dans le dossier mis à l'enquête. Il y apparaît que les modifications proposées n'ont été remises en cause ni par le public, ni par les PPA.

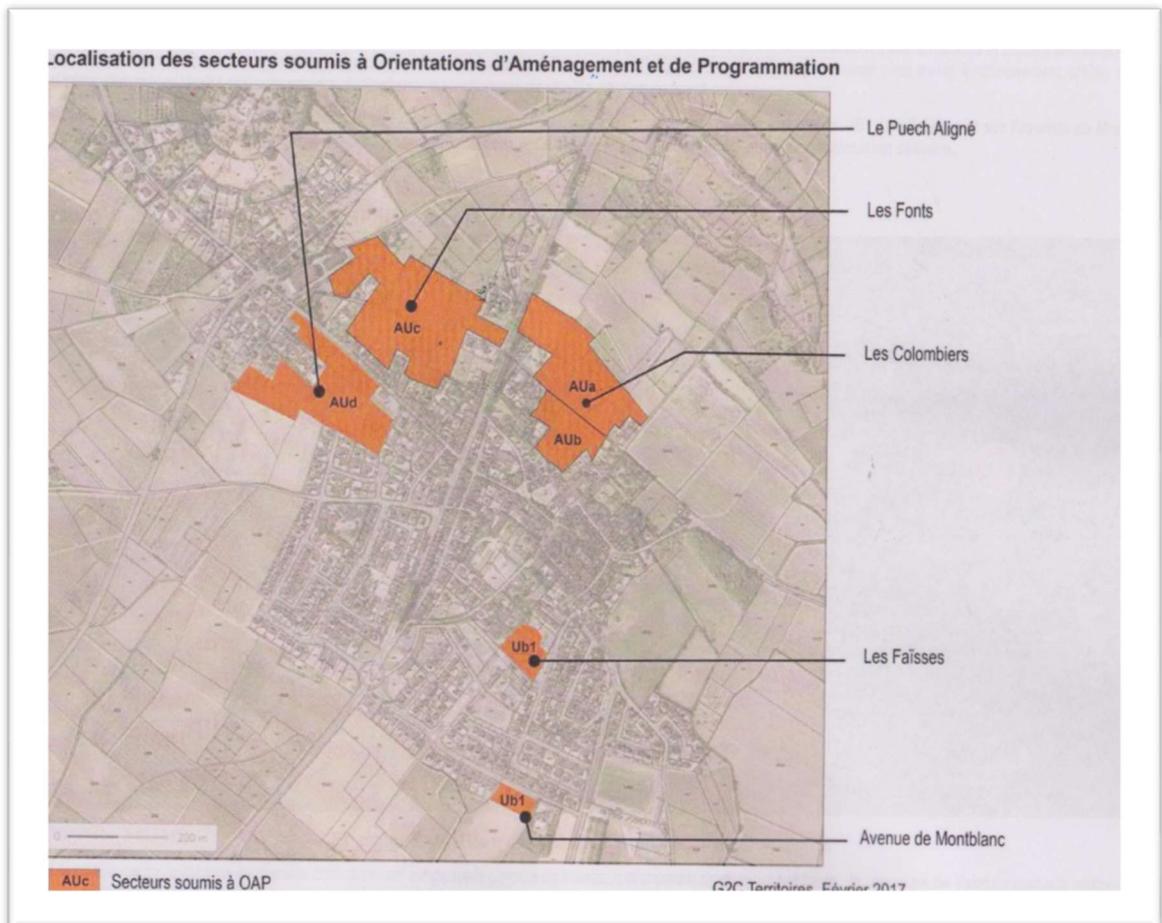
### **1.3 Présentation des points objet du projet de modification du PLU**

**Sept points de modification figurent dans le dossier :**

- 1-3-1 : Changement de phasage des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 1-3-2 : Augmentation de la constructibilité des zones AU existantes
- 1-3-3 : Augmentation de constructibilité de la zone UB
- 1-3-4 : Modification des dispositions du règlement écrit
- 1-3-5 : Modification des dispositions du règlement graphique
- 1-3-6 : Mise à jour des emplacements réservés
- 1-3-7 : Mise à jour des annexes du PLU

**1-3-1 - Changement de phasage des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** avec l'ajout de la notion de dureté foncière afin de déterminer la chronologie des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU)

*Rappelons ce que sont les OAP : ce sont des outils de planification des plans locaux d'urbanisme (PLU) et PLU intercommunaux. En complémentarité du règlement, les OAP sont le principal outil de mise en œuvre du PADD du PLU. Elles permettent d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter ainsi les modifications successives du document. Les OAP permettent également la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé, entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité. Les OAP sont obligatoires pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par le niveau de desserte de la zone, mais également par l'engagement d'une réflexion stratégique et opérationnelle sur le secteur.*



**Il s'agit en l'occurrence, de revoir le phasage des zones à urbaniser.**

**Le PLU prévoit ainsi 5 secteurs pour ces OAP :**

- 4 secteurs au sein de zones à urbaniser AU (AUa, AUb, AUc, AUd,), soit environ 12 ha
- 1 secteur (sur 2 périmètres distincts) au sein de zones urbaines U (Ub1), soit environ 1ha,

Ces 5 secteurs peuvent accueillir un total de logements que le PLU fixe à 160 (cf PADD). Tous situés à proximité immédiate du village ; ils doivent permettre l'intégration de nouvelles constructions au tissu urbain actuel.

Dans le PLU, ces ouvertures successives à l'urbanisation font l'objet d'un phasage précis sur le court, le moyen et le long terme.

Or, 2 ans après la validation du PLU, il apparaît que ce calendrier de programmation urbaine, tel qu'établi, ne peut être respecté. De ce fait les projets d'urbanisation de la Commune sont donc stoppés.

**Les modifications proposées portent sur les 4 secteurs OAP situés en zone AU.**

Les zones AU sont à fort enjeu, car elles représentent l'essentiel de la zone prévue pour le développement de la commune en termes d'habitat.

**Ainsi :**

- **AUd secteur « Le Puech Aligné » (3,1 ha)**, initialement prévue comme étant la dernière ouverte à l'urbanisation en 2025-2028, ce secteur est proposée pour y être ouverte immédiatement, en raison de la réalisation d'une étude d'aménagement et de la proximité des réseaux et des accès ; pas de travaux à prévoir à la charge de la commune. La priorisation de ce secteur permettrait la commercialisation rapide de parcelles à bâtir.

- **AUa (2,9 ha) et AUb (1,15ha), secteur « Les Colombiers », et AUc secteur « Les Fonts » (4,6 ha)**, dont l'ouverture à l'urbanisation était initialement prévue pour 2018-2021, 2020-2023 et 2022-2026, sont reportées. Les études relatives à ces projets ne sont aujourd'hui pas complètement réalisées.

**Le phasage, tel prévu dans le PLU, est donc revu. Les calendriers précis initiaux ne sont pas repris.**

Toutefois, les conditions liées à la réalisation progressive des différentes opérations restent quant à elles inchangées, avec, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'un secteur, la réalisation exigée de tout ou partie (minimum de 50 %) du secteur précédemment ouvert à l'urbanisation.

Il est également précisé qu'au cas où, sous 12 mois après validation de la modification du PLU, la zone AUd ne ferait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme, elle sera automatiquement reportée au phasage initial.

### **1-3-2 - Augmentation de la constructibilité des zones AU existantes**

*Rappel : l'Axe1 du PADD (« poursuivre un développement mesuré du village au cours des dix prochaines années »), indique : « 300 habitants supplémentaires d'ici à 2027 » et « pour les 10 prochaines années la production de 160 nouveaux logements ».*

Ce second point vise le même objectif que le point précédent : faciliter l'urbanisation de la commune, mais cette fois en augmentant la constructibilité, donc en densifiant l'ensemble des zones à urbaniser AU (AUa, AUb, AUc et AUd telles que précitées).

La Commune entend ainsi répondre aux prescriptions du futur SCOT.

Le **PLU 2018 prévoit une densité moyenne de 14 logts/ha** en zone AU (conforme au SCOT 2018), excepté AUb secteur pour lequel il est prévu 25 logts/ha. Il est indiqué dans le dossier que, depuis, les orientations du futur SCOT en cours de révision, préconisent environ 22 logts/ha.

**La modification proposée prévoit une densité qui serait comprise entre 14 et 22 logts/ha, conforme au futur SCOT.**

Cette modification anticipe donc les futures prescriptions du SCOT, en l'occurrence celle relative à la densité de logements par hectare.

D'après les informations obtenues, les communes devront en effet se soumettre aux prescriptions du nouveau SCOT, au plus tard en 2021 ou 2022 (cf calendrier révision SCOT).

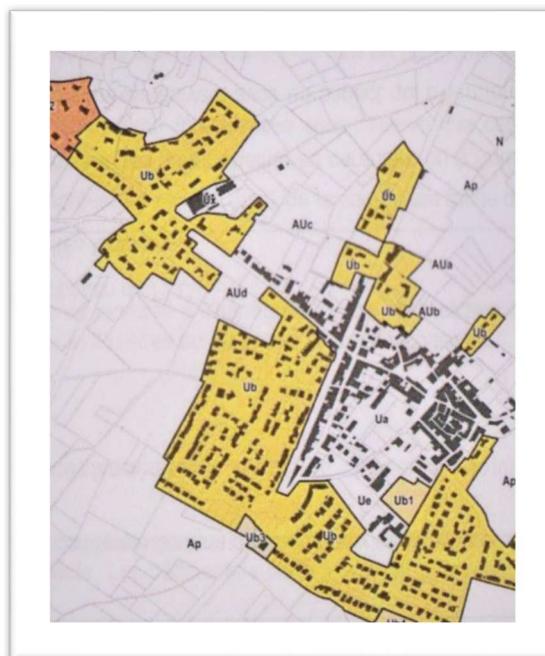
### 1-3-3 - Augmentation de constructibilité de la zone Ub1 avec modification du pourcentage d'emprise au sol des constructions

*Le PLU indique « ... peuvent être classés en zone Urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme ».*

*La zone Ub est quant à elle définie dans le Plu, comme une extension urbaine du centre ancien à vocation essentiellement résidentielle.*

*(cf carte précédente)*

Le secteur Ub regroupe aujourd'hui les extensions pavillonnaires réalisées en périphérie du centre-ville, ainsi que celles au nord Est du bourg. Ce secteur représente un total de 38 ha (zone colorée sur la carte ci-dessous).



Le titre de cette modification indique, à tort, qu'elle porte sur la zone Ub1. La Commune confirme à ce sujet qu'il s'agit bien d'une **erreur formelle**.

En effet, le tableau joint « modification des dispositions applicables à la **zone Ub** » porte bien sur la totalité de la zone Ub, hormis Ub3 (qui reste à 30%).

Il est proposé d'augmenter les possibilités d'emprise au sol des constructions (pour la plupart existantes) en zone Ub. **L'emprise au sol définie par le PLU représente 40% de la superficie totale des unités foncières ; la modification vise à porter ce taux à 60%.** Cette densification permettra en particulier de répondre à la demande d'habitants de petites parcelles qui souhaitent étendre leur construction.

La zone Ub1 est concernée par 2 OAP (cf 2-1) pour une superficie de 1ha ; elles représentent des « dents creuses », non construites, au milieu du tissu urbain actuel.

**Ces trois modifications (1-3-1, 1-3-2 et 1-3-3) sont les points essentiels de la modification du PLU de Valros.**

Elles portent sur les zones **existantes** AU et Ub. Il n'est pas prévu de modifier les périmètres de zonage du PLU. Si tel avait été le cas, la procédure de révision du PLU aurait alors été celle à appliquer.

**1-3-4 - Modification des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique**

L'objectif affiché est de *« faciliter l'instruction et d'alléger ou de simplifier les dispositions afin qu'elles soient plus compréhensibles, certaines règles sont modifiées, ou allégées »*.

Les modifications proposées concernent certaines dispositions du règlement applicables aux zones :

- zones Urbaines «U » (Ua, Ub, Ue, Ux)
- zones A Urbaniser «Au»
- zones Agricoles «A»
- zones Naturelles «N»

Ces différents points portent sur des ajustements ne remettant pas en cause les dispositions essentielles du règlement.

Ils sont une réponse à des questions soulevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, telles que :

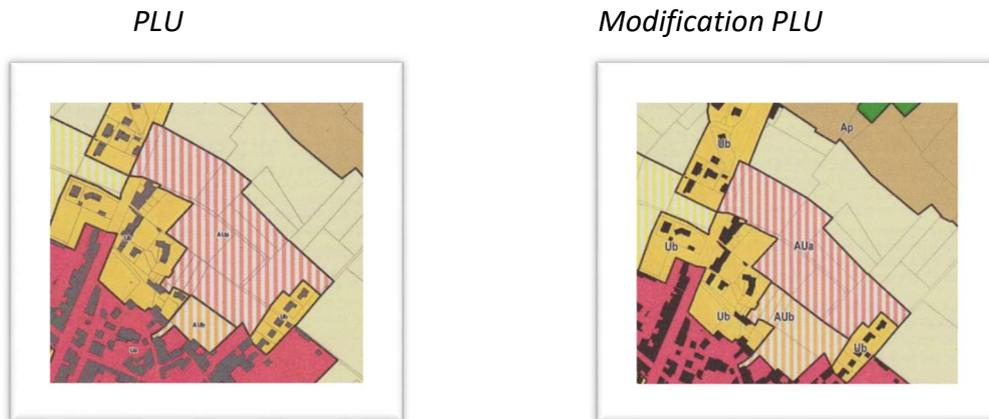
- Pour les zones U et AU : installations photovoltaïques, implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives, aspect des constructions, destination et sous-destination, limitation d'usage, affectation des sols, constructions et activités.
- Pour les zones A et N : destination et sous-destination, limitation d'usage, affectation des sols, constructions et activités.

Ainsi, dans un certain nombre de cas ils permettent d'uniformiser certaines règles entre les différentes zones et, souvent, il précisent sous forme de tableau détaillé ce qui est « interdit », ce qui est « admis sans limitation » et ce qui est « admis avec limitations ».

**1-3-5 - Modification des dispositions du règlement graphique**

Le document graphique est modifié afin de reprendre les limites des zones AUa et AUb.

En effet, afin que le projet urbain sur la zone AUB soit plus viable, le périmètre délimitant le secteur est diminué. Il est proposé que ce périmètre reprenne les limites de l'emplacement réservé créé en parallèle dans la présente modification.



### **1-3-6 - Mise à jour des emplacements réservés**

Le PLU prescrit 13 emplacements réservés ; il est prévu dans la modification de créer **4 emplacements réservés supplémentaires** (n°14 à 17), tous au bénéfice de la commune :

- n° 14 en vue de logements sociaux et d'un espace de stationnement
- n° 15 en vue de l'aménagement d'un espace public
- n° 16 en vue de l'aménagement d'un espace public
- n° 17 en vue de l'aménagement d'un espace public

### **1-3-7 - Mise à jour des annexes du PLU**

Il s'agit de l'ajout d'une annexe relative au projet de **schéma directeur des eaux pluviales**, plus précisément du « zonage d'assainissement et du règlement des eaux pluviales urbaines » de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM), tel qu'approuvé par cette collectivité le 5 décembre 2019.

Les annexes sanitaires indiquent que la modification du PLU n'a pas pour objet de modifier les hypothèses de développement de la commune et qu'ainsi les capacités de desserte en eau potable et en traitement des eaux usées restent suffisantes.

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique a été menée à l'initiative du Maire de Valros. Elle a été organisée en application des articles L 123-1 et suivants de Code de l'Environnement, sur la base du projet soumis au Code de l'Urbanisme.

### **2-1 Chronologie**

- 25 juin 2019 : délibération du Conseil Municipal de Valros autorisant le Maire à prescrire la modification n°1 du PLU de Valros et décidant d'engager une procédure de concertation pendant la durée d'élaboration du projet,

- 27 juin 2019 : arrêté de Monsieur le Maire de Valros, prescrivant la modification n°1 du PLU de Valros et définissant les mesures de concertation,
- Juillet 2019 à octobre 2020 : concertation publique organisée à l'initiative de la Commune,
- 2 septembre 2020 : Décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. Jacques ROUYEYRE en qualité de Commissaire Enquêteur,
- 24 septembre 2020 : réunion de travail entre Monsieur le Maire et ses services, et le Commissaire Enquêteur,
- 25 septembre 2020 : notification du dossier de modification aux 29 personnes publiques associées par lettre recommandée avec accusé de réception ; 13 octobre 2020 : envoi d'une pièce complémentaire au dossier ; 1 mois de consultation,
- 15 octobre 2020 : arrêté du maire de Valros n°202000058, sur la mise à l'enquête de la modification n°1 du PLU de la commune
- 1<sup>er</sup> octobre au 30 octobre 2020 : Avis reçus de 8 personnes publiques associées,
- 23 octobre 2020 : Première publication dans la Marseillaise de l'avis d'enquête,
- 25 octobre 2020 : Première publication dans le Midi Libre,

#### **Confinement 2 COVID**

- 5 novembre : lettre de Monsieur le Maire au Commissaire Enquêteur confirmant le maintien de l'enquête telle que prévue et détaillant les mesures complémentaires prises,
- **9 novembre 2020 à 9H : ouverture de l'enquête** et première permanence du Commissaire Enquêteur de 9h à 12h en mairie,
- 13 novembre 2020 : seconde publication dans la Marseillaise
- 15 novembre 2020 : seconde publication dans le Midi Libre
- 25 novembre 2020 : seconde permanence du Commissaire Enquêteur de 9h à 12h en mairie,
- **11 décembre 2020** : troisième permanence du Commissaire Enquêteur de 14h à 17h en mairie et **clôture de l'enquête publique** à 17h.

#### **2-2 Contrôle de la publicité**

Comme prescrit par arrêté municipal précité et après vérification, outre les publications précitées dans la presse (cf annexe 7) et sur le site internet de la Ville (cf annexe 9), l'avis d'enquête a bien fait l'objet d'une information sur le territoire communal :

- Distribution dans les boîtes aux lettres Chemin de Servian,
- Affichage sur les panneaux municipaux suivants : école, rue des Mimosas, chemin du Lizarot, entrée de l'aire de loisirs, bibliothèque, mairie, cave coopérative,
- Affichage sur les Abribus en bordure de la RN9 côté Béziers et côté Pézenas.

Les différents outils utilisés par la Ville ont permis d'assurer une parfaite information du public, y compris en période de confinement.

### **Confinement 2 COVID**

En période de confinement, en accord entre monsieur le Maire et le Commissaire Enquêteur, toutes les publications, les avis et les affichages ont été complétés début novembre (avant le début de l'enquête), afin d'informer le public du maintien de l'enquête et d'une modalité supplémentaire mise en place, à savoir la possibilité de joindre le commissaire enquêteur lors de ses 3 permanences grâce à une ligne téléphonique dédiée.

### **2-3 Composition du dossier mis à la disposition du public**

- La délibération 201900025 du Conseil Municipal de Valros en date du 25 juin 2019 autorisant le Maire à prescrire la modification n°1 du PLU de Valros,
- L'arrêté n° 20190039 en date du 27 juin 2019 de Monsieur le Maire de Valros, prescrivant la modification n°1 du PLU de Valros,
- L'arrêté n°202000058 de Monsieur le Maire de la Commune de Valros, en date du 15 octobre 2020, prescrivant les modalités de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Valros,
- L'avis d'enquête publique, complété par l'avis d'enquête COVID,
- Le rapport complémentaire,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le bilan de la concertation,
- L'enquête cas par cas MRAE,

*(Dans le dossier « examen cas par cas », il manquait la réponse de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) ; cette pièce a été ajoutée à la demande du Commissaire Enquêteur avant le début de l'enquête).*

- Les annexes :
  - Projet de zonage assainissement et eaux pluviales,
  - Schéma des eaux pluviales, partie1,
  - Schéma des eaux pluviales, partie2,
  - Schéma des eaux pluviales, partie3,
  - Annexes sanitaires.
- Les 10 réponses reçues des PPA (Commune de Tourbes, Commune de St Thibéry, ARS, DRAC-UDAP, Architecte des Bâtiments de France, Département de l'Hérault, Scot du biterrois, Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, Service Départemental d'Incendie et de Secours, Direction Départementale des Territoires et de la Mer) et accusé de réception de la Région Occitanie.

- Les justificatifs de parution dans la presse à la date d'ouverture de l'enquête.

#### **2-4 Registre d'enquête**

Un registre d'enquête imprimé a été utilisé. Ce registre, préalablement paginé, a été ouvert et paraphé à chaque page par le Commissaire Enquêteur, le 9 novembre 2020 à 9h.

Il a été convenu que tous les courriers à destination du Commissaire Enquêteur lui seraient adressés à l'adresse de la Mairie.

Comme prescrit, le registre d'enquête a été clos le 11 décembre à 17h.

A la clôture de l'enquête, 15 observations ont été reçues : observations écrites dans le registre, méls et courriers (jointes au registre).

Un bilan a été effectué ce même jour, lors d'une réunion organisée avec Monsieur le Maire de Valros et ses services.

Le PV de synthèse des avis et observations recueillis a été transmis par mél à Monsieur le Maire et ses services le 12 décembre (*annexe 12*) ; le mémoire en réponse de la Commune a été transmis au Commissaire Enquêteur le 22 décembre (*annexe 12*)

#### **2.5 Visite des lieux et échanges avec la Ville**

Un déplacement sur les lieux a été effectué par le Commissaire Enquêteur avant le début de l'enquête, le 24 septembre 2020. Il a permis de faire une visite complète de la commune, et plus particulièrement des sites objet de l'enquête publique.

Ce déplacement a également été l'occasion d'une réunion de travail avec M.LOUP, Maire, Mme MORA, Adjointe au Maire et Mme Saignes, Directrice Générale Adjointe responsable du dossier à la Mairie.

Cet entretien a été complété au cours de l'enquête par plusieurs rencontres avec M. RENOUVIER, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et, en l'absence de la Directrice Générale des Services, par de fréquents échanges, verbaux et écrits, avec Mme SAIGNES, Directrice Générale Adjointe en charge de l'urbanisme et du PLU.

Durant la période de l'enquête, plusieurs autres visites ont été effectuées sur le terrain par le Commissaire Enquêteur afin de visualiser certains secteurs particuliers.

Comme indiqué précédemment, la clôture de l'enquête le 11 décembre a été l'occasion d'organiser la réunion de synthèse des observations du public, en présence de monsieur le Maire et de ses services.

#### **2.6 Conditions pratiques et climat de l'enquête**

L'organisation matérielle de l'enquête par les services de la Ville, en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur (mise à disposition du public du dossier et

du registre dans une pièce spécifique avec application des précautions sanitaires) et pendant les 3 permanences du Commissaire Enquêteur, fut excellente. Le climat général fut lui aussi excellent.

La mise en place par la Ville d'un numéro de téléphone spécifique pour permettre au public de joindre le Commissaire Enquêteur lors de ses permanences en Mairie, tout en garantissant le respect des règles sanitaires imposées par le confinement Covid, s'est révélée efficace.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la Ville et le public pouvait s'adresser au Commissaire Enquêteur grâce à une adresse internet dédiée.

### **3. Synthèse des observations, avis et réponses recueillis pendant l'enquête**

#### **3-1 Les quinze observations du public durant l'enquête et les réponses de la Commune** *(cf procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse ci joints)*

✓ **3.1.1 - 1<sup>ère</sup> observation : Monsieur et Madame TAURINES le\_9 novembre 2020 permanence n°1 :**

Echanges et déposition sur le registre de Monsieur et Madame TAURINES, domiciliés 173 rue du Puits vieux à Valros.

Ces habitants, comme ce fut le cas lors de l'élaboration du PLU, s'inquiètent de l'urbanisation envisagée derrière chez eux (AUa ; OAP « Les Colombiers ») et attirent l'attention de la Commune sur leur crainte que ce projet n'accroisse le risque d'inondabilité de leur maison qui est proche de la limite du PPRI ; leur terrain est parfois inondé. Ils s'interrogent sur les précautions et moyens qui seront mis en œuvre pour éviter un tel scénario.

**Réponse de la Commune :**

« La Commune précise que la gestion de l'hydraulique a été prise en compte en zones AUa et Aub concernées par les risques d'inondations et une étude « loi sur l'eau » est prévue avant urbanisation pour confirmer la faisabilité des projets envisagés. »

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La réponse de la Commune apporte une garantie de la prise en compte du risque inondations au travers de la future étude « Loi sur l'eau » ; la limite du PPRI étant proche, ce secteur fera alors très certainement l'objet d'une vigilance particulière.

✓ **3.1.2 - 2<sup>ème</sup> observation : M. Gilles PEIRET ; lettre au Commissaire Enquêteur reçue en Mairie le 16 novembre 2020**

M. Gilles PEIRET, domicilié 1 Chemin de Montblanc 34120 Nézignan l'Evêque, demande si sa parcelle N°B004 située « les Fonts » peut être intégrée dans l'agrandissement des zones AU.

Cette parcelle apparaît aujourd'hui classée en zone A.

**Réponse de la commune :**

« Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune. La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones à urbaniser. La parcelle B004 en zone A ne peut donc pas être intégrée dans une zone AU. »

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La demande formulée ne relève en effet pas de la présente modification ; sachant également qu'en pareil cas, seule une procédure de révision serait à prévoir.

✓ **3.1.3 - 3<sup>ème</sup> observation : M. RUBIO, par mél reçu le 17 novembre**

M. Rubio est propriétaire d'une maison située au fond de l'impasse des Bassins, limitrophe de l'OAP « Puech Aligné », située en secteur d'urbanisation AUd. Le chemin qui dessert sa maison et les 3 maisons voisines, est un chemin privé en indivision entre les 4 propriétaires de ces maisons. Il constate que le plan d'aménagement de ce secteur fait apparaître une « liaison douce », qui longe cette voie privée et qui, sur une longueur estimée à 30 mètres, l'utilise afin d'accéder à la voie publique.

Il conteste cette utilisation d'une voie privée pour une desserte publique et propose que 2 solutions alternatives soient examinées : voie empruntant un tracé intégralement pris sur la parcelle de terrain intégrée dans le périmètre de l'OAP, ou bien tracé direct vers la voie publique sans utilisation de la voie privé.

**Réponse de la Commune :**

« La remarque est justifiée, la Commune confirme l'orientation de relier le cheminement prévu avec l'impasse des bassins. Ainsi le tracé sera modifié ...»

*(cf plan proposé par la Commune en pièce jointe)*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La Commune donne une suite favorable à la demande de monsieur Rubio en déplaçant le cheminement prévu afin de ne pas emprunter sa parcelle.

✓ **3.1.4 - 4<sup>ème</sup> observation : Madame MARTINEZ le 15 novembre 2020 ; permanence n°2 :**

Visite et échanges avec Madame Martinez, propriétaire de deux parcelles de terrain sur lesquelles elle a le projet d'implanter une piscine ; avant de formaliser sa demande d'autorisation d'urbanisme, elle souhaite savoir :

- d'une part, si la nouvelle densité prévue en zone U (60 %) autorise la réalisation de son projet ;
- d'autre part, si le règlement autorisera une implantation telle que prévue sur le croquis remis.

**Réponse de la Commune :**

« La Commune confirme que l'emprise au sol a été augmentée dans le secteur Ub pour passer de 40% à 60%, que le règlement modifié du secteur Ub dispose : « L'implantation n'est pas règlementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses ».

Une réponse précise ne pourra être donnée à Madame MARTINEZ sur son projet que lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. »

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La Commune apporte des éléments de réponse à Madame MARTINEZ en lui confirmant la nouvelle densité qu'elle souhaite, dans l'attente d'un dossier technique à lui soumettre.

✓ **3.1.5 - 5<sup>ème</sup> observation : M. Nicolas GRANIER le 25 novembre 2020 ; permanence n°2 :**

Echanges et déposition sur le registre de M. Nicolas GRANIER domicilié 20 rue des Mimosas à Valros, propriétaire de la parcelle B 1299 (0,5980 ha) aujourd'hui inconstructible (zone classée A). Il souhaite qu'elle soit classée constructible, car elle est mitoyenne de zones construites et desservie par les réseaux.

**Réponse de la Commune :**

« *Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune. La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser. La parcelle B1299 en zone A ne peut donc pas être intégrée dans une zone U ou AU.* »

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La demande formulée ne relève en effet pas de la présente modification ; sachant également qu'en pareil cas, seule une procédure de révision serait à prévoir.

✓ **3.1.6 - 6<sup>ème</sup> observation : Madame GALINIER le 25 novembre 2020 ; permanence n°2 :**

Echanges et déposition sur le registre de Madame GALINIER domiciliée 148 rue Victor HUGO à Valros, propriétaire de la parcelle A 854 route d'Alignan, aujourd'hui classée inconstructible (zone classée A). Madame GALINIER souhaite que sa

parcelle soit classée constructible ; elle est en bordure d'un secteur déjà urbanisé, elle est bien exposée et desservie par une voie publique.

**Réponse de la Commune :**

« Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune. La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaine ou à urbaniser. La parcelle A 854 en zone A ne peut donc pas être intégrée dans une zone U ou AU. »

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La demande formulée ne relève en effet pas de la présente modification ; sachant également qu'en pareil cas, seule une procédure de révision serait à prévoir.

✓ **3.1.7 - 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> observations : Monsieur Romain SIMARD du Groupe Rambier Immobilier ; reçue par mél le 26 novembre, complétée par un nouveau mél le 30 novembre**

Monsieur SIMARD indique que le groupe Rambier, dispose de la maîtrise foncière du secteur AUa classée en première priorité dans le PLU et proposée dans la modification pour être positionnée en seconde priorité.

Le groupe Rambier est aménageur potentiel du secteur AUa. Il souhaite son maintien en première priorité et se déclare en mesure d'urbaniser immédiatement cette zone, tout en respectant les dispositions de l'OAP et en aménageant des lots de 300 à 400 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, il met en avant que le nouveau phasage mettrait la zone AUa en situation de « dent creuse », et qu'ainsi cette modification contreviendrait à la LOI Alur et au Scot.

Il se réserve la possibilité de faire valoir ses droits.

**Réponse de la Commune :**

« La délibération d'approbation du PLU est intervenue en juillet 2018. La zone AUa est devenue à cette date urbanisable immédiatement. Aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'ayant été déposée pour cette zone, bloquant ainsi l'urbanisation de la Commune, cette dernière a pris la décision en juin 2019 de procéder à une modification notamment afin de changer le phasage des zones AU. Le secteur AUd du Puech Aligné peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation du fait de sa proximité aux réseaux et de sa situation au sein de zones déjà urbanisées.

Comme rappelé dans le rapport complémentaire :

« Le secteur AUd du Puech Aligné a fait l'objet d'études de faisabilité. En effet, la collectivité a sollicité l'avis des responsables de réseaux. Depuis l'approbation du PLU, une étude d'aménagement de l'Impasse des Bassins et le croisement avec l'Avenue de la Montagne a été réalisée. Les résultats de l'étude ont montré qu'il n'y avait pas de travaux à réaliser pour raccorder le secteur du Puech Aligné aux réseaux d'eau et d'assainissement. En ce qui concerne les autres secteurs de

*développement, des études doivent être réalisées en amont afin d'identifier les potentiels travaux devant être effectués. »*

Monsieur Romain SIMARD du Groupe Rambier Immobilier explique qu'une urbanisation dans un même temps sur les deux zones AUd et AUa devrait être envisagée sur la Commune.

Cette option ne peut être retenue par la Commune dans la mesure où la présente modification doit rester en conformité avec son PADD qui prévoit :

*« 1..2.. Optimiser la consommation d'espace dans le village*

*- Programmer et **phaser** pour les 10 prochaines années la production de 160 nouveaux logements (soit environ 50% de la production de logements prévue dans l'étude urbaine), conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois, qui limite l'urbanisation à environ 12 ha ».*

Dans le rapport de présentation, le phasage et sa justification sont plusieurs fois évoqués notamment : *« Dans l'objectif que la commune se développe de manière cohérente, en anticipant les besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants, la commune de Valros a souhaité mettre en place un phasage afin de prioriser les secteurs à développer. Ce phasage se traduit par un échancier prévisionnel définissant les conditions d'ouverture à l'urbanisation selon l'avancement de l'urbanisation des différentes zones. »*

Ou encore article 6.2.1.2.2. Traduction règlementaire : *« La production de nouveaux logements sur le territoire communal permet à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'offrir aux valrossiens une offre adaptée à l'évolution de leur parcours résidentiel. 160 nouveaux logements sont programmés à l'horizon du PLU. Ils se répartiront au sein des différents secteurs voués au développement communal, tous positionnés soit en continuité immédiate des tissus urbains existants, soit au sein même de l'espace urbain (densification des espaces bâtis et mobilisation des dents-creuses résiduelles).*

*La commune souhaite phaser le développement urbain afin d'anticiper les besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants sur son territoire. »*

ou encore 7.3.1.1.3. : *Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles. « Les besoins en eau induits par le développement urbain programmé à l'horizon 2027 ont été chiffrés dans le cadre du diagnostic. La croissance démographique projetée est conforme avec le projet du SCoT. La maîtrise de la croissance démographique permise par le phasage des opérations programmées doit permettre de réguler dans le temps la hausse de la pression sur la ressource en eau. »*

*8.1.4.1. L'eau potable « Le phasage défini dans la programmation urbaine permettra à la commune de conforter ses équipements à moyen terme si besoin, pour garantir une desserte optimale de tous les secteurs à l'horizon du PLU. »*

De plus concernant l'argument de dent creuse soulevé par Monsieur Romain SIMARD du Groupe Rambier Immobilier ne peut être retenu dans la mesure où la zone AUa. n'est pas entourée de parcelles bâties, comme démontré dans le plan ci-joint. »

*(cf réponse détaillée en pièce jointe)*

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Dans sa réponse la commune maintient sa position quant à la révision du phasage des OAP et met en avant une argumentation détaillée, qui s'appuie sur l'actuel PLU et sur des éléments justificatifs figurant dans le dossier.

#### ✓ **3.1.8 - 9<sup>ème</sup> observation : Monsieur Yvan LABEYRIE reçue par mél le 5 décembre**

Monsieur LABEYRIE indique relever une erreur de saisie sur la rédaction des modifications du règlement écrit page 18 : inversion des dispositions entre la zone UX et la zone AU.

#### **Réponse de la Commune :**

« La mise en forme des pages 18-19 nécessite en effet un réajustement notamment en ce qui concerne la transition : le titre « *MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU* » doit être sorti et mis avant le cadre de la page 19.»  
(cf réponse détaillée en pièce jointe)

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

L'observation formulée par Monsieur LABEYRIE confirme la remarque déjà formulée par le commissaire enquêteur auprès de la Commune, quant au caractère peu lisible du « rapport complémentaire » joint au dossier ; la réponse apportée à cette observation ne fait que confirmer cet état de fait.

#### ✓ **3.1.9 - 10<sup>ème</sup> observation : Monsieur Jean HUILLET reçue par lettre le 8 décembre**

M. Huillet souhaite que la parcelle cadastrée 953 lui appartenant, au lieu-dit La Contourne-La Joncasse, aujourd'hui classée en zone agricole, soit classée constructible. Il souligne que cette parcelle est viabilisée et fait partie d'un ensemble déjà urbanisé.

#### **Réponse de la Commune :**

« *Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune. La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaine ou à urbaniser. Les parcelles mentionnées dans le courrier de M. HUILLET sont en zone A et ne peuvent donc pas être intégrées dans une zone U ou AU. »*

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La demande formulée ne relève en effet pas de la présente modification ; sachant également qu'en pareil cas, seule une procédure de révision serait à prévoir.

✓ **3.1.10 - 11<sup>ème</sup> observation : M. Michel GALINIER reçue par lettre remise au Commissaire Enquêteur lors de la permanence n°3 le 11 décembre 2020**

Dans son courrier, Monsieur Galinier complète l'observation formulée le 25 novembre (cf 6<sup>ème</sup> observation) et réitère sa demande, sachant qu'un permis de construire lui a été refusé en 1996.

**Réponse de la Commune :**

*« Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune. La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaine ou à urbaniser. La parcelle A 854 en zone A ne peut donc pas être intégrée dans une zone U ou AU. »*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La demande formulée ne relève en effet pas de la présente modification ; sachant également qu'en pareil cas, seule une procédure de révision serait à prévoir.

✓ **3.1.11 - 12<sup>ème</sup> observation : M. Quentin Vande Kerckhove le 11 décembre ; permanence n°3 :**

Echanges et déposition sur le registre de M. Quentin Vande Kerckhove, domicilié 9 rue du clos du romarin 34350 Bessan, qui, dans le cadre de son projet d'installation comme exploitant agricole, est en cours d'acquisition de deux parcelles (0946 et 0948 d'une superficie totale de 6700 m<sup>2</sup>) classées en zone agricole.

M. Quentin Vande Kerckhove interroge :

- sur la possibilité de construire sa maison d'habitation sur ces parcelles, en complément de sa future exploitation agricole.
- sur la possibilité de clôturer ces mêmes parcelles sans attendre l'autorisation de construire sa maison.

**Réponse de la Commune :**

*« La modification n'a pas eu pour but de modifier les règles de la zone agricole. Toutefois concernant la demande de M. Vande Kerckhove, le règlement prévoit les dispositions suivantes :*

*Cf détail des Conditions applicables à la destination « Habitation » en zone agricole, en annexe 12: Une réponse précise ne pourra être donnée à M. Vande Kerckhove sur son projet d'habitation et de clôture que lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme. »*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La Commune indique que la question posée ne relève pas de la présente modification du PLU, mais de l'application des dispositions du règlement actuel de la zone agricole. Il appartient donc au demandeur de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme conforme à ces dispositions.

✓ **3.1.12 - 13<sup>ème</sup> observation : M. Jean HUILLET le 25 novembre 2020 ; permanence n°3 :**

Echanges et déposition sur le registre de M. Huillet qui confirme sa demande transmise par lettre reçue le 8 décembre (cf 10<sup>ème</sup> observation).

**Réponse de la Commune :**

*« Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune. La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaine ou à urbaniser. Les parcelles mentionnées dans le courrier de M. HUILLET sont en zone A et ne peuvent donc pas être intégrées dans une zone U ou AU. »*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Comme l'indique la Commune, la demande formulée, comme un certain nombre des précédentes, ne relève pas de la présente modification ; sachant également qu'en pareil cas seule une procédure de révision serait à prévoir.

✓ **3.1.13 - 14<sup>ème</sup> observation : Mme FARRERONS et ses filles le 25 novembre 2020 ; permanence n°3 :**

Echanges et déposition sur le registre de deux filles de madame Farrerons. Elles sont propriétaires d'une parcelle de terrain enclavée (cadastrée 1275 en zone AUB, proposée AUa dans le projet de modification).

Elles interrogent sur le désenclavement de leur parcelle : sera-t-elle désenclavée dans le cadre du futur projet d'urbanisation (OAP Les Colombiers) ou bien peut-elle l'être sans attendre la réalisation de ce projet ?

**Réponse de la Commune :**

*« La modification a transféré ce terrain de la zone AUB à la zone AUa. Le désenclavement de la parcelle B1275 sera réalisé lors de l'aménagement de la zone de l'OAP des Colombiers. »*

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Il ressort de la réponse apportée qu'en toute logique, le calendrier de désenclavement sera celui de la réalisation de l'OAP.

✓ **3.1.14 - 15<sup>ème</sup> observation : M. Yvon LABEYRIE le 25 novembre 2020 ; permanence n°3 :**

Echanges et déposition sur le registre de M. Labeyrie ; sa demande porte sur 3 points :

- Il souhaite que l'urbanisation future du Puech Aligné (AUd), qui s'inscrit dans la continuité des quartiers existants le long de l'Avenue de la Montagne, prévoie

une harmonisation du bâti entre les maisons existantes face au projet d'urbanisation, et celles à construire (symétrie, en rez de jardin et sortie direct sur l'avenue).

- Il souhaite qu'un élément notable de petit patrimoine (portail) face au 142 de l'avenue soit pris en compte et protégé dans le PLU.
- Enfin, il interroge sur les modifications de périmètre des zones urbaines intervenues entre le POS et le PLU (zone U du POS non retranscrites intégralement dans la zone Ua du PLU 2018).

#### **Réponse de la Commune :**

« Monsieur LABEYRIE soulève 3 points :

- l'harmonisation du bâti le long de l'avenue de la Montagne des parcelles situées en zone AUd.
  - Inscription d'un portail face au 142 de l'avenue de la Montagne sur la liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
  - Non retranscription de la zone U du Plan d'Occupation du Sol dans la zone Ua du Plan Local d'Urbanisme.

- **Concernant la question de l'harmonisation du bâti** : ce dernier sera recherché comme le précise l'article AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« 1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

(SIC)

FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. »

Toutefois, d'autres règles notamment en matière de sécurité des accès aux parcelles ou spécificités techniques peuvent venir s'ajouter à la règle d'harmonisation.

-**Concernant le portail sis avenue de la Montagne** : sans pour autant l'intégrer aux éléments à protéger, la mairie sera attentive à essayer de conserver l'esprit de cet élément bâti dans les futurs aménagements. Dans le projet actuel de l'OAP du Puech Aligné un passage piétonnier est prévu à cet endroit.

-**Concernant la retranscription de la zone U du POS dans le PLU** :

*(Cf éléments détaillés de réponse en pièce jointe)*

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

La Commune répond avec précision aux observations formulées en s'appuyant sur le règlement du PLU ; elle se déclare attentive à l'élément de petit patrimoine signalé intéressant (portail).

- **3.2 Les avis des personnes publiques associées (PPA) et les réponses de la Commune**  
(cf document détaillé « réponses de la Commune aux observations des PPA » en pièce jointe)

Le dossier a été notifié à 29 PPA, par lettre recommandée avec avis de réception en date du 25 septembre 2020, laissant à chaque PPA un délai allant jusqu'au 30 octobre 2020 pour formuler des observations ; par lettre en date du 13 octobre un document complémentaire (bilan de la concertation) leur a également été transmis.

Sur les 29 PPA saisis, 9 réponses ont été enregistrées avant l'ouverture de l'enquête. Les observations formulées ont fait l'objet d'une réponse en date du 7 novembre, dont le contenu a été joint au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête.

#### **7 réponses ont été reçues dans les délais :**

- ✓ **3-2-1 Commune de Tourbes : RAS** ; reçue le 1er octobre par mél,
- ✓ **3-2-2 Commune de St-Thibéry : Avis favorable**, reçu le 9 octobre par courrier
- ✓ **3-2-3 Agence Régionale de Santé :**  
**Avis favorable avec observations**, reçu le 19 octobre par lettre en date du 13 octobre. L'ARS confirme qu'une évaluation environnementale au cas par cas n'est pas nécessaire et que, compte tenu d'une population attendue de 2123 habitants en 2050, le captage (en cours de régularisation) de Vieulesse devrait suffire à couvrir les besoins correspondants en eau potable. Elle rappelle que le développement de l'urbanisation reste lié à la régularisation précitée des travaux de captage, en coordination avec la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.  
**Réponse de la Commune :**  
Pas d'augmentation prévue de la population par rapport au PLU donc pas de besoin supplémentaire en eau potable.  
**Commentaire du commissaire enquêteur :**  
J'observe que la réponse apportée correspond aux attentes de l'ARS, sans toutefois répondre sur le sujet de la régularisation en cours d'un captage.
- ✓ **3-2-4 DRAC UDAP Architecte des Bâtiments de France : Aucune observation**, par lettre en date du 15 octobre reçue le 23 octobre.

- ✓ **3-2-5 Département de l'Hérault : Avis favorable**, reçu le 22 octobre par lettre en date du 20 octobre.

Le Département rappelle son souhait de voir préciser la production de logements locatifs sociaux prévue sur l'emplacement réservé 14 (créé dans cette modification du PLU).

**Réponse de la Commune**

Sans réponse

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

J'observe qu'à travers la création d'un nouvel emplacement réservé dédié à la création de logements sociaux, la Commune donne suite à l'observation du Département déjà formulée lors de l'élaboration du PLU, sans toutefois être en capacité aujourd'hui d'en préciser le nombre.

- ✓ **3-2-6 SCOT du Biterrois :**

**Préconisations** reçues le 23 octobre par lettre non datée.

Elles portent essentiellement sur l'augmentation prévue de la densité dans les zones AU. Le Syndicat Mixte constate que la densité du PLU actuel (14 log/ha) est conforme au SCOT actuel et que la modification proposée anticipe bien le SCOT futur (22 log/ha) mais indique que la fourchette de densité proposée, de 14 à 22 log/ha, est trop large, avec des conséquences possibles sur la forme urbaine. Il propose une densité modifiée, par exemple, de 18 à 22 log/ha qui correspondrait mieux aux objectifs du futur SCOT.

**Réponse de la commune :**

En termes de création de logements, les OAP se conformeront aux objectifs chiffrés du PADD.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

L'engagement est pris de respecter les objectifs chiffrés du PADD.

- ✓ **3-2-7 Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) :**

**Préconisations** reçues le 30 octobre par lettre en date du 30 octobre :

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée préconise que Valros intègre dans les OAP un pourcentage de logements locatifs sociaux (10 % dans le SCOT) tout en précisant qu'il ne s'agit pas d'une obligation, car la commune n'est pas, à ce jour, concernée par le PLHi.

Elle indique que la consommation supplémentaire attendue d'eau potable, en raison de la révision à la hausse de la constructibilité dans les zones AU, sera supportée par la ressource actuellement disponible.

Elle formule par ailleurs un certain nombre de demandes relatives au règlement écrit et les annexes sanitaires portant sur des formulations à revoir, des précisions à apporter, des erreurs, oublis, rectifications et vérifications mineures.

**Réponse de la commune :**

Sur le volet Habitat : le PLU sera révisé pour tenir compte du futur PLHi

Sur le volet eau et assainissement : la Commune estime que le besoin supplémentaire lié à l'augmentation de la constructibilité est en adéquation avec la ressource.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Je constate que les demandes de complément au dossier et de modification ou complément au règlement écrit et aux annexes sanitaires, seront prises en compte.

**A noter : 2 réponses ont été reçues hors délais (SDIS et DDTM34), mais avant le début de l'enquête. Elles ont été prises en compte, en accord entre la Mairie et le Commissaire Enquêteur.**

✓ **3-2-8 SDIS Hérault :**

**Prescriptions** reçues le 4 novembre, par lettre en date du 5 octobre (+ mél du 21 octobre confirmant l'avis du 5 octobre) : Le SDIS souhaite être contacté pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme ayant une influence sur son domaine de compétence.

**Réponse de la Commune :**

La Commune prend acte des nouvelles prescriptions applicables et contactera le SDIS lors de toute demande d'urbanisme.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Je constate que la Commune répond favorablement à toutes les prescriptions énoncées.

✓ **3-2-9 Direction Départementale des Territoires et de la Mer 34 (DDTM) :**

**Préconisations** reçues par lettre en date du 28 octobre

Ces préconisations portent sur :

- Les modalités d'ouverture à l'urbanisation :

La rédaction doit être clarifiée et précisée en particulier s'agissant de la nouvelle chronologie proposée.

Cette inversion de chronologie de l'ouverture des OAP à l'urbanisation est « inédite et fragile juridiquement ».

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sont à reporter dans le règlement écrit.

- L'augmentation de la constructibilité des zones AU :

Le passage de « 14 logts/ha » à « 14 à 22logts/ha » s'appuie de façon prématurée sur le SCOT en révision.

La densité possible ainsi revue à la hausse, risque d'avoir pour effet un nombre de logements construits, et de population accueillie, supérieurs aux objectifs fixés dans le PADD. Face à un développement aussi « significatif », il manque au dossier la démonstration quant à la capacité de la commune à accueillir cette population nouvelle.

En particulier, la compatibilité d'un tel développement doit être mieux justifiée en ce qui concerne les ressources en eau potable et en assainissement ; et en particulier le bouclage annoncé du dossier du captage eau potable de Valros (compétence CABM).

Le choix de la procédure de modification présente un risque de fragilité juridique au regard du respect des objectifs fixés par le PADD.

Le coefficient d'emprise au sol de la zone AU doit faire l'objet d'un complément écrit, comme convenu lors de la concertation de janvier 2020.

- L'augmentation de la constructibilité des zones Ub1 :

Le passage de 40% à 60% d'emprise possible au sol, risque d'avoir pour effet une imperméabilisation plus importante des sols ; vérifier la conformité de cet élément nouveau avec le futur zonage d'assainissement pluvial du schéma CABM.

- La modification de certaines règles du règlement écrit :

Revoir l'interdiction proposée de certains matériaux (cf réponse ministérielle sur ce sujet).

La suppression d'un recul en zone Ub est à justifier.

Zone A : la DDTM rappelle le principe d'inconstructibilité des zones agricoles et demande la suppression de la sous-destination « hébergement » dans cette zone.

- La mise à jour des emplacements réservés (ER) :

Rectifier le nombre annoncé d'emplacements réservés créés (4 et non pas 3)  
Ajouter, au règlement écrit, l'objectif de mixité sociale correspondant à l'ER 14 créé et la superficie des ER

Supprimer un plan des ER dans le règlement écrit, car obsolète.

- La mise à jour des annexes du PLU :

Améliorer la lisibilité de la carte du zonage des eaux pluviales figurant dans l'annexe sanitaire.

Risque de confusion car l'élaboration du zonage assainissement pluvial de la CABM est encore à l'état de projet ; à ce jour celui-ci n'a pas encore fait l'objet d'une enquête publique ni, par conséquent, d'approbation. Ce projet n'a donc pas à figurer dans la modification du PLU de Valros.

Dans la partie du dossier « examen cas par cas » il manque la réponse de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

### **Réponses de la Commune :**

- S'agissant de la rédaction relative au phasage : les documents « OAP » et « rapport complémentaire » seront modifiés, afin de préciser la chronologie, secteur par secteur, des ouvertures à l'urbanisation et d'en améliorer la lisibilité ; idem pour le règlement écrit correspondant.
  
- S'agissant de la densité revue à la hausse des zones OAP : la fourchette « 14 à 22 logts/ha » est supprimée et remplacée par « 14 logts/ha minimum » et s'entend à la compatibilité avec le SCOT actuel et le respect de l'objectif inscrit dans le PADD, d'un maximum de 160 logements.
  
- Les demandes de complément au dossier et de modification ou complément au règlement écrit seront prises en compte ; idem pour la délibération du Conseil Municipal et la décision MRAE à ajouter au dossier.
  
- S'agissant de la mise à jour des annexes (ajout du schéma directeur des eaux pluviales) la Commune ne donne pas suite à la demande de retrait formulée par la DDTM en indiquant que ce schéma a été approuvé en 2018 par la CABM.

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Je note que la Commune répond à la plupart des préconisations de la DDTM et s'engage, en particulier, à respecter un objectif de densité qui reste en adéquation avec les engagements chiffrés dans le PADD. Cette clarification réduit ainsi le risque signalé de fragilité juridique de la modification telle que prévue initialement.

Toutefois, la demande de retrait des annexes du schéma directeur des eaux pluviales reste sans suite ; ce sujet sera repris dans mes conclusions.

*A noter également : un accusé de réception de la **Région Occitanie** : reçu le 5 octobre, par lettre en date du 28 septembre ; resté sans suite)*

### **Eléments de bilan :**

**-S'agissant des neuf réponses apportées par les PPA** : Elles ne font apparaître aucun avis défavorable à cette modification du PLU.

L'enjeu majeur que représente la poursuite du développement mesuré de l'urbanisation de Valros, n'est pas remis en cause.

Les observations, prescriptions et recommandations formulées, ont dans leur quasi-totalité été prises en compte et validées par la Commune dans ses réponses, en

particulier celles relatives au respect des engagements pris au travers du PADD qui pouvaient potentiellement présenter un risque juridique.

**-S'agissant des quinze observations formulées par le public** : Après analyse et après échanges avec monsieur le maire et ses services, lors de la réunion de travail organisée le 11 décembre, j'observe que :

- Six d'entre elles portent sur des sujets qui ne relèvent pas de la procédure de modification objet de cette enquête ;
- Trois ont été prises en compte dans un sens favorable ;
- Deux ont fait l'objet d'une réponse d'attente car dépendant d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme à déposer ;
- Une porte sur un point formel qui est précisé par la Commune ;
- Une d'entre elle porte sur des précisions quant à la prise en compte d'éléments architecturaux et de patrimoine, et sur l'évolution PLU/POS
- Deux observations émanant d'un même aménageur, remettent en cause la modification proposée du phasage des OAP.

Il n'y a pas donc d'opposition de la part de la population de Valros, à ce que propose la Commune au travers de cette modification.

Fait à Le Crès le 7 janvier 2021  
Le Commissaire Enquêteur  
Jacques ROUYEYRE

# **PIECES JOINTES**

- **Réponses de la Commune aux observations des PPA**
- **Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur et mémoire en réponse de la Commune**



**Altereo Délégation Urbanisme Sud-Ouest**  
26 chemin de Fondeyre  
Tél : 05.61.73.70.50 / fax : 05.61.73.70.59  
E-mail : toulouse@altereo.fr

**COMMUNE DE VALROS**  
**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES  
ASSOCIEES**

## Identification du document

Élément	
Titre du document	Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées
Nom du fichier	VALROS SYNTHESE AVIS PPA
Version	07/11/2020 11:55:00
Rédacteur	MORB
Vérificateur	BEP
Chef d'agence	BEP

## Contenu

1. LISTE ET AVIS .....	4
2. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU.....	6
3. PROPOSITIONS D'EVOLUTION PAR PIECE DU PLU.....	9
3.1. Rapport de présentation .....	10
3.2. Pièces réglementaires.....	16
3.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	19
3.4. Autres thématiques - Annexes .....	20

## 1. LISTE ET AVIS

---

Organisme	Avis	Date
SCoT	Préconisations	22 octobre 2020
ARS	Avis favorable	19 octobre 2020
SDIS	Prescriptions	5 octobre 2020
Département	Avis favorable	22 octobre 2020
CABM	Préconisations	30 octobre 2020
UDAP	Aucune observation particulière	23 octobre 2020
Commune de Tourbes	Avis favorable	1 octobre 2020
Commune de Saint Thibéry	Avis favorable	9 octobre 2020
DDTM	Préconisations	28 octobre 2020

## 2. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU

---

La modification du PLU a pour objectif d'assouplir le phasage des OAP, d'augmenter la constructibilité des zones AU existantes et la constructibilité de la zone UB1 dans le respect de 160 logements maximum, de modifier les règlements écrits et graphique, de mettre à jour des emplacements réservés et des annexes.

Dans le PLU en vigueur, approuvé en juillet 2018, un phasage conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU était mis en place. Ce phasage n'est plus en cohérence avec les opportunités et les propositions d'urbanisation sur la commune. Après 12 mois d'ouverture à l'urbanisation, la zone AUa n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme ; tant que la zone AUa n'est pas construite à 50%, la zone AUb ne peut pas être ouverte à l'urbanisation, et ainsi de suite. Cela bloque alors tout développement sur la commune.

Ce blocage de l'urbanisation tel que subit aujourd'hui, peut avoir de lourdes conséquences sociales pour la Commune, comme par exemple le départ des jeunes du village faute de terrains disponibles, disparition des commerces de proximité et la fermeture de classes faute de nouveaux élèves.

Une étude d'aménagement de l'Impasse des Bassins et le croisement avec l'Avenue de la Montagne a été réalisée, la collectivité a sollicité l'avis des responsables de réseaux. Les résultats de l'étude ont montré qu'il n'y avait pas de travaux à réaliser pour raccorder le secteur du Puech Aligné aux réseaux d'eau et d'assainissement. Le secteur AUd du Puech Aligné peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation du fait de sa proximité aux réseaux et de sa situation au sein de zones déjà urbanisées.

Ci-dessous se trouve le descriptif des modifications apportées en fonction du PLU actuel et du PLU en cours de modification.

## **DANS LE PLU APPROUVE :**

### **PADD**

#### 1.1. Maîtriser l'accueil de nouveaux habitants sur la commune

Accueillir une population d'environ 300 habitants supplémentaires d'ici à 2027, soit une population communale d'environ 1770 habitants.

#### 1.2. Optimiser la consommation d'espace dans le village

Programmer et phaser pour les 10 prochaines années la production de 160 nouveaux logements (soit environ 50% de la production de logements prévue dans l'étude urbaine), conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois, qui limite l'urbanisation à environ 12 ha.

S'inscrire dans une démarche de densification raisonnée des espaces urbains pour respecter les objectifs du SCoT de 14 logements à l'hectare.

### **OAP**

Part de la programmation urbaine totale prévue : environ 160 logements.

## **DANS LA MODIFICATION N°1 :**

### **OAP**

- Sachant que les zones ne peuvent pas être ouverte à l'urbanisation en même temps mais après seulement 50% de réalisation de la précédente zone ouverte.
- Sachant que le nombre de logement doit respecter « un minimum de 14 logements à l'hectare »
- Sachant que la 1<sup>ère</sup> zone pouvant être ouverte à l'urbanisation est la zone AUd avec une potentialité de constructions compris entre 35 à 45 logements.
- Sachant qu'il faut compter à partir de l'approbation de la modification du PLU :
  - o Environ 9 mois de préparation et validation du PA
  - o Environ 6 mois d'aménagement de la zone
  - o Environ 1 an et 6 mois pour qu'à minima 50% de la programmation urbaine projetée soit réalisée  
Soit au total environ 2 ans et 9 mois avant l'ouverture éventuelle d'une 2<sup>ème</sup> zone  
Soit un maximum de 45 logements construits à la fin de la réalisation de la zone Aud Puech Aligné
- Sachant que la Commune va être dans l'obligation de procéder dans les prochaines années à la révision de son PLU pour mise en compatibilité du nouveau SCoT dont l'approbation est prévue à ce jour pour l'année 2021

### **La présente modification n°1 du PLU est compatible avec le PADD :**

- L'augmentation possible du nombre de logements respecte les préconisations du SCoT à savoir un minimum de 14 logements à l'hectare
- Le nombre maximum de 160 logements inscrits dans le PADD n'est pas modifié (cf annexe document PPA - OAP nombre maximal indiqué). Il ne pourra cependant être atteint avant la prochaine révision du PLU rendue obligatoire pour mise en compatibilité du nouveau SCoT.

Cela correspond à ce qui a été exposé lors de la réunion facultative avec les PPA en date du 21 janvier 2020.

Cela reste en conformité des remarques du SCoT dans l'avis PPA en date du 22 octobre 2020 .

### 3. PROPOSITIONS D'EVOLUTION PAR PIECE DU PLU

---

## 3.1. Rapport de présentation

<b>RAPPORT COMPLEMENTAIRE</b>			
<b>Documents à transmettre</b>			
<b>Partie - thème</b>	<b>Origine demande</b>	<b>Demande</b>	<b>Reprise</b>
	ARS	<p>Cette modification a notamment pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le changement de phasage des OAP avec l'ajout de la notion de dureté foncière, afin de déterminer la chronologie des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU),</li> <li>• l'augmentation de la constructibilité des zones AU existantes,</li> <li>• l'augmentation de constructibilité de la zone UB1 avec modification du pourcentage d'emprise au sol des constructions.</li> </ul> <p>Cette modification va donc entrainer une augmentation de la population par rapport au PLU actuel.</p> <p>Dans la mesure où le dossier de régularisation du champ captant de Vieulesse est en bonne voie, l'ARS n'a pas exigé d'évaluation environnementale dans le cadre de la demande au cas par cas lors de la consultation de la DREAL en date du 06/01/2020.</p> <p>A terme, le champ captant de Vieulesse (forage F91 et forage F2017) sera autorisé pour 1 000 m3/j.</p> <p>Il est mentionné dans les annexes sanitaires en page 4 que la population attendue pour la commune de Valros en 2050 est de 2123 habitants correspondant environ à des besoins de 1000 m3/j.</p> <p>Dans ces conditions, il semble que les futurs besoins de ce projet seront bien couverts.</p> <p>Ainsi, à son terme, les solutions pour alimenter de façon correcte la commune sont connues, mais elles restent toutefois à mettre en œuvre (régularisation précitée). Le développement de l'urbanisation doit donc être programmé en coordination avec la CABM, en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités d'alimentation en eau de manière à ce que la commune puisse assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.</p>	<p><b>La modification du PLU ne va pas entrainer d'augmentation de la population prévue par rapport au PLU actuel. Les besoins de production en logements ne sont pas modifiés et restent de 160 logements prévus.</b></p>
	CABM	<p><b>Concernant le volet habitat :</b></p> <p>Ayant intégré la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, votre commune ne figure pas au programme d'action du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) en vigueur.</p> <p>Cependant, pour toutes communes ayant entre 1 500 et 3 000 habitants, un objectif de production de logements sociaux est attendu et figure dans le Document d'Orientations générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) où est préconisé 10 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS).</p> <p>C'est pourquoi, nous préconisons d'intégrer dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), objets de cette modification, via les outils réglementaires (secteurs à pourcentage, emplacement réservés), un pourcentage de Logements locatifs sociaux.</p>	<p><b>Le nouveau programme d'action du PLHi intégrant Valros est en cours d'élaboration.</b></p> <p><b>Une mise en conformité sera étudiée lors de la prochaine révision du PLU.</b></p>

	CABM	<p><b>Concernant le volet «cycle de l'eau et assainissement» :</b></p> <p>L'augmentation de constructibilité des zones AU présentée dans le dossier, n'impacte qu'à la marge le besoin d'alimentation en eau potable au regard du prévisionnel initial. Nous estimons ce besoin à 20m<sup>3</sup>/jour voire 30m<sup>3</sup>/jour en pointe.</p> <p>En 2017, nous avons évalué les besoins en AEP à 873m<sup>3</sup>/jour (y compris défense incendie) pour une ressource de 1000m<sup>3</sup>/jour. Le besoin supplémentaire lié à l'augmentation de la constructibilité est en adéquation avec la ressource.</p>	Pas de modification						
	SCoT	<p>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 de modification engagée par la ville de Valros ne va pas à l'encontre des orientations du SCoT mais pourrait mieux anticiper sur le futur SCoT en augmentant la fourchette basse de densité indiquée dans les OAP, par exemple en affichant 18 à 22 log/ha, ce qui permettrait de s'assurer que les opérations se rapprochent des densités attendues par la commune et le futur SCoT.</p>	<p>Les OAP se conformeront à la densité minimale de 14 log/ha afin que cela corresponde avec le nombre de logement prévu au PADD.</p>						
Phasage	DDTM	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PLU de VALROS approuvé</th> <th>Projet de modification du PLU de VALROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Le phasage peut se résumer de la façon suivante : AUA ouvert → AUB s'ouvre (si 50 % AUA rempli) → AUC s'ouvre (si 100 % AUA rempli) → AUD s'ouvre (si 100 % AUB + 50 % AUC remplis).</td> <td>Le phasage envisagé peut se résumer de la façon suivante : AUD ouvert → AUA + AUB + AUC s'ouvrent (si 50 % AUD rempli). <b>TOUTEFOIS</b> si 1an après l'approbation de la modification du PLU aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur AUD alors : AUA + AUB + AUC ouverts → AUD s'ouvre (si 50 % de [AUA + AUB + AUC] rempli).</td> </tr> <tr> <td>Zone AUA : 2,9 ha et zone AUB : 1,15 ha.</td> <td>À noter également plus à la marge l'évolution de la limite entre les zones AUA et AUB : Zone AUA : 3,63 ha et zone AUB : 0,43 ha.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Cette proposition de rédaction, introduisant une possibilité d'inversion de la chronologie d'ouverture à l'urbanisation des zones suivant un délai fixé (1 an) conditionnée à l'absence de délivrance d'autorisation d'urbanisme, est inédite et fragile juridiquement.</p> <p>La rédaction des modalités de l'ouverture à l'urbanisation dans le second cas (au bout d'un an) est peu claire (réalisation d'au moins 50 % de la programmation urbaine projetée sur la zone AU ouverte précédemment) et doit être précisée.</p>	PLU de VALROS approuvé	Projet de modification du PLU de VALROS	Le phasage peut se résumer de la façon suivante : AUA ouvert → AUB s'ouvre (si 50 % AUA rempli) → AUC s'ouvre (si 100 % AUA rempli) → AUD s'ouvre (si 100 % AUB + 50 % AUC remplis).	Le phasage envisagé peut se résumer de la façon suivante : AUD ouvert → AUA + AUB + AUC s'ouvrent (si 50 % AUD rempli). <b>TOUTEFOIS</b> si 1an après l'approbation de la modification du PLU aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur AUD alors : AUA + AUB + AUC ouverts → AUD s'ouvre (si 50 % de [AUA + AUB + AUC] rempli).	Zone AUA : 2,9 ha et zone AUB : 1,15 ha.	À noter également plus à la marge l'évolution de la limite entre les zones AUA et AUB : Zone AUA : 3,63 ha et zone AUB : 0,43 ha.	<p>Concernant la demande sur le phasage, la rédaction va être modifiée en ce sens dans le document des OAP et le rapport complémentaire :</p> <p><b>AUd – ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de la modification. Si au bout d'une année (12 mois) après l'approbation de la modification du PLU, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le secteur AUd du Puech Aligné, ce dernier sera fermé à l'urbanisation et passera en dernière position du phasage. La zone AUA sera alors ouverte à l'urbanisation.</b></p> <p><b>AUA – ouverte à l'urbanisation dès 50% de réalisation Aud. Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le secteur AUA des Colombiers, ce dernier sera fermé à l'urbanisation et passera en dernière position du phasage. La zone Aub sera alors ouverte à l'urbanisation.</b></p> <p><b>Aub – ouverte à l'urbanisation dès 50 % réalisation Aua. Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le secteur AUB des Colombiers, ce dernier sera fermé à l'urbanisation et passera en dernière position du phasage. La zone Auc sera alors ouverte à l'urbanisation.</b></p> <p><b>Auc – ouverte à l'urbanisation dès 50% réalisation Aub. Si au bout d'une année (12 mois) après</b></p>
PLU de VALROS approuvé	Projet de modification du PLU de VALROS								
Le phasage peut se résumer de la façon suivante : AUA ouvert → AUB s'ouvre (si 50 % AUA rempli) → AUC s'ouvre (si 100 % AUA rempli) → AUD s'ouvre (si 100 % AUB + 50 % AUC remplis).	Le phasage envisagé peut se résumer de la façon suivante : AUD ouvert → AUA + AUB + AUC s'ouvrent (si 50 % AUD rempli). <b>TOUTEFOIS</b> si 1an après l'approbation de la modification du PLU aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur AUD alors : AUA + AUB + AUC ouverts → AUD s'ouvre (si 50 % de [AUA + AUB + AUC] rempli).								
Zone AUA : 2,9 ha et zone AUB : 1,15 ha.	À noter également plus à la marge l'évolution de la limite entre les zones AUA et AUB : Zone AUA : 3,63 ha et zone AUB : 0,43 ha.								

		<p>D'autre part, cette nouvelle rédaction autorise l'ouverture de trois zones simultanément (AUa, AUB et AUC). Pour rappel, les quatres zones ont respectivement une emprise de 3,6 ha, 0,4 ha, 4,6 ha et 3,1 ha (soit un total de 11,7 ha de zones AU). C'est-à-dire que 8,6 ha seront ouverts en même temps sur le territoire communal. Il serait souhaitable d'éviter cette situation en dissociant par exemple les secteurs Les Colombiers (AUa et AUB) et Les Fonts (AUC).</p> <p>Enfin, le règlement écrit de la zone AU (page 56) indique : « <i>L'urbanisation des différents secteurs doit se réaliser en respectant le phasage défini dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</i> ». Il est rappelé que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'imposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. En revanche, c'est un rapport de conformité qui est exigé avec le règlement du PLU. Par conséquent, les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU doivent être reportées dans le règlement écrit du PLU.</p>	<p><b>l'ouverture à l'urbanisation, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le secteur AUC des Fonts, ce dernier sera fermé à l'urbanisation et passera en dernière position du phasage. La zone Aub sera alors ouverte à l'urbanisation.</b></p> <p><b>Programmation urbaine projetée : réalisation du nombre de logements prévu sur chacun des secteurs (dépôt DAECT).</b></p> <p><b>Les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU seront reportées dans le règlement écrit.</b></p> <p><b>Voir document en annexe Extrait document OAP modifié</b></p>						
<p><b>Constructibilité zone AU</b></p>	<p>DDTM</p>	<p><u>Augmentation de la constructibilité des zones AU :</u></p> <table border="1" data-bbox="539 778 1464 1002"> <thead> <tr> <th>PLU de VALROS approuvé</th> <th>Projet de modification du PLU de VALROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dans les OAP figure une densité moyenne de : 14 logements/ha pour l'aménagement des zones AUa, AUC et AUD et 25 logts/ha pour la zone AUB.</td> <td>Dans les OAP figurera une densité comprise entre 14 et 22 logements/ha pour l'aménagement de chaque zone (AUa, AUB, AUC et AUD).</td> </tr> <tr> <td>Soit une programmation projetée d'environ 160 logements.</td> <td>Soit une programmation projetée entre 147 et 217 logements.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le rapport complémentaire indique que la densité moyenne de 14 logts/ha actuellement affichée dans le PLU : « <i>ne sera plus en cohérence avec les orientations du SCoT futures. Le SCoT propose une densité à atteindre de 22 logts/ha</i> ». Tout d'abord, le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Biterrois est en cours de révision et il est prématuré d'en retenir des orientations qui n'ont pas encore été approuvées. Pour rappel, dès son entrée en vigueur, la commune disposera d'un délai de trois ans pour mettre son PLU en compatibilité.</p> <p>Ensuite, la baisse de densité envisagée sur le secteur AUB (idem pour le secteur UB1 Les Faïsses), interrogé, des explications sont à fournir.</p> <p>La densité affichée à 22 logts/ha ne semble pas exacte. En faisant le calcul par rapport à la surface des zones AU, une densité en deçà de cette valeur est obtenue (autour de 15 logts/ha).</p>	PLU de VALROS approuvé	Projet de modification du PLU de VALROS	Dans les OAP figure une densité moyenne de : 14 logements/ha pour l'aménagement des zones AUa, AUC et AUD et 25 logts/ha pour la zone AUB.	Dans les OAP figurera une densité comprise entre 14 et 22 logements/ha pour l'aménagement de chaque zone (AUa, AUB, AUC et AUD).	Soit une programmation projetée d'environ 160 logements.	Soit une programmation projetée entre 147 et 217 logements.	<p><b>Toutes les densités sur toutes les zones faisant l'objet d'une OAP sont revues et il a été inscrit la même mention : nous enlevons la fourchette de densité qui préconise entre 14 et 22 log/ha pour la remplacer par « 14 log/ha minimum » dans chaque OAP, en cohérence avec notre PADD et le DOG du SCoT. En gardant 14 log/ha minium la modification PLU est en compatibilité avec le SCoT aujourd'hui en vigueur et elle est également cohérente avec les 160 logements affichés dans le PADD.</b></p> <p><b>Dans son avis, le SCoT appuie cela en disant que la densité de 14 log/ha est compatible avec le SCoT actuel et que l'affichage des 22 logs/ha est une anticipation du futur SCoT.</b></p> <p><b>Voir document en annexe Extrait document OAP modifié</b></p> <p><b>La production maximale de logements est fixée à 160 logements, en conformité avec le PADD.</b></p> <p><b>Voir document en annexe Extrait document OAP modifié</b></p> <p><b>Concernant l'adéquation de la ressource en eau, se référer au nouvel avis favorable de l'ARS en date du 19 octobre 2020.</b></p> <p><b>Concernant le choix de la procédure : la présente modification n'emportant pas augmentation du</b></p>
PLU de VALROS approuvé	Projet de modification du PLU de VALROS								
Dans les OAP figure une densité moyenne de : 14 logements/ha pour l'aménagement des zones AUa, AUC et AUD et 25 logts/ha pour la zone AUB.	Dans les OAP figurera une densité comprise entre 14 et 22 logements/ha pour l'aménagement de chaque zone (AUa, AUB, AUC et AUD).								
Soit une programmation projetée d'environ 160 logements.	Soit une programmation projetée entre 147 et 217 logements.								

	<p>Par ailleurs, en appliquant une densité de constructions plus élevée, à périmètre constant, un nombre de logement plus important à produire est obtenu. Le projet de modification affiche un potentiel compris entre 147 et 217 logements (OAP page 10). Pour rappel, l'OAP et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU approuvé affichent environ 160 logements. En considérant la fourchette haute (217 logts) et une taille de foyer de 2,2 (donnée INSEE pour l'année 2016), ce sont potentiellement 125 habitants en plus qui peuvent être accueillis. Cet accueil est à comparer avec les 300 habitants supplémentaires envisagés à l'horizon du PLU, figurant dans le PADD. C'est une augmentation potentielle de près de 42 %, que l'on peut qualifier de significative. Lors de la réunion de présentation aux PPA du projet de modification n° 1 du PLU qui s'est tenue le 21 janvier 2020, il avait été demandé de compléter le dossier par des éléments de justification de l'adéquation entre capacité d'accueil du territoire communal et gap de population supplémentaire envisagé (eau potable, assainissement, équipements publics...). À cet effet, une annexe sanitaire a été ajoutée. Celle-ci indique que l'accueil de population est similaire à celui prévu dans le PLU et que puisque la modification n'entend en rien modifier les hypothèses de développement, le projet de modification est en compatibilité avec les ressources en eau et en assainissement. Cette analyse manque de justifications.</p> <p>D'autre part, cette annexe indique en page 3 que des révisions des autorisations restent nécessaires et sont en cours, notamment pour le captage de Valros et, en page précédente, que la canalisation de sécurisation de Valros est à étude. Il est ajouté que dans son avis du 12 janvier 2020, l'ARS demande des compléments en matière de démonstration de l'adéquation des ressources en eau potable, des infrastructures et des besoins, la communauté d'agglomération Béziers méditerranée (CABM) devrait valider cette adéquation. Par conséquent, une actualisation de ces données est à réaliser, ainsi qu'une évaluation de l'adéquation besoin / ressource en eau potable au regard du potentiel d'habitants pouvant être accueilli sur la commune résultant de l'application d'une densité de logement supérieure.</p> <p>S'agissant du choix de la procédure mise en œuvre (une modification), il convient de ne pas porter atteinte aux orientations du PADD, autrement, c'est une procédure de révision générale qui doit être déployée. Or ce dernier vise une population communale d'environ 1 770 habitants à horizon 2027 et il est à noter que les derniers chiffres de l'INSEE font état d'une population municipale de 1 616 habitants au 01-01-2017. Dans le cas d'un remplissage complet des zones AU, le projet de modification permettrait l'accueil de 260 à 396 habitants. En ne retenant qu'une moyenne de 328 habitants ajoutée à 1 616, on obtient 1 944 habitants à comparer aux 1 770 affichés dans le PADD. Par conséquent, pour ne pas présenter de fragilité juridique, le projet de modification doit apporter des éléments de justification visant à démontrer que l'accueil de population sera échelonné dans le temps et qu'à l'horizon 2027 elle sera de l'ordre de 1 770 comme initialement affichée dans le PADD.</p> <p>Enfin, le projet de modification initial prévoyait une augmentation du coefficient d'emprise au sol en zones AU (passage de 40 % à 60 % de la superficie totale des unités foncières). Lors de la réunion PPA du 21 janvier 2020, il avait été proposé de revenir à une emprise de 40 % mais à appliquer à l'échelle de l'opération projetée et non à la parcelle, comme le permet l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. Dans la dernière version du projet de modification transmise, il est</p> <p>constaté le retour à une emprise au sol de 40 %, mais il n'a pas été ajouté le référentiel d'application de cette disposition. Le règlement écrit est à compléter le cas échéant.</p>	<p><b>nombre de logement (160 maximum) et de la densité (14log/Ha minimum), elle est en conformité avec le PADD.</b>  <b>Voir document en annexe Extrait document OAP modifié</b></p> <p><b>Concernant le référentiel de l'application des 40 % d'emprise au sol : le règlement sera complété en ce sens : 40% avec un référentiel à l'opération.</b></p>
--	--	---

Constructibilité zone UB1	DDTM	<p><u>Augmentation de la constructibilité des zones UB1 :</u></p> <table border="1" data-bbox="544 213 1464 368"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 213 1003 245">PLU de VALROS approuvé</th> <th data-bbox="1003 213 1464 245">Projet de modification du PLU de VALROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 245 1003 368">Dans le règlement, l'article relatif à l'emprise au sol en zone Ub prévoit : une limite de 40 % de la superficie totale des unités foncières.</td> <td data-bbox="1003 245 1464 368">Dans la version modifiée, l'article relatif à l'emprise au sol en zone Ub prévoit : une limite de 60 % de la superficie totale des unités foncières.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Cette prescription est susceptible d'induire une imperméabilisation des sols plus importante des zones UB1. Le dossier doit être complété en conséquence pour justifier que cette évolution ne rentrera pas en contradiction avec les dispositions du futur zonage d'assainissement pluvial de la CABM qui a récemment été arrêté.</p>	PLU de VALROS approuvé	Projet de modification du PLU de VALROS	Dans le règlement, l'article relatif à l'emprise au sol en zone Ub prévoit : une limite de 40 % de la superficie totale des unités foncières.	Dans la version modifiée, l'article relatif à l'emprise au sol en zone Ub prévoit : une limite de 60 % de la superficie totale des unités foncières.	Ces remarques seront prises en compte et les délibérations et décision de la MRAE seront ajoutées au dossier
PLU de VALROS approuvé	Projet de modification du PLU de VALROS						
Dans le règlement, l'article relatif à l'emprise au sol en zone Ub prévoit : une limite de 40 % de la superficie totale des unités foncières.	Dans la version modifiée, l'article relatif à l'emprise au sol en zone Ub prévoit : une limite de 60 % de la superficie totale des unités foncières.						
Divers	DDTM	<p><u>Divers :</u></p> <p>Le dossier soumis à l'avis des PPA aurait pu contenir la délibération du 25 juin 2019 engageant la procédure de modification n°1 du PLU et faisant figurer les objectifs poursuivis.</p> <p>En page 3 du rapport complémentaire, il convient d'ajouter à la première phrase : « et complété par délibération du 6 novembre 2019 ».</p> <p>Le dossier comprend la grille de renseignements adressée à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de l'examen au cas par cas. Celle-ci aurait pu être complétée par la décision de dispense d'évaluation environnementale rendue le 17 février 2020 par la MRAe.</p>	Ces remarques seront prises en compte et les délibérations et décision de la MRAE seront ajoutées au dossier				
	SDIS	<p style="text-align: center;"><b><u>CONSULTATION DU SDIS</u></b></p> <p>En application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme, le S.D.I.S.34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours et/ou la défense extérieure contre l'incendie tels que</p> <p><u>Projets d'urbanisme :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Demande de permis d'aménager pour création des zones industrielles, artisanales, aménagement concertées ou économiques, parcs résidentiels de loisir, villages de vacances, parcs d'attraction de plus de 2 ha ;</li> <li>✓ Demande de permis d'aménager pour lotissements comportant des projets de constructions classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (projets habitations collectives de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille, macrolots) ;</li> <li>✓ Demande de P.C pour les constructions à usage d'habitation classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (immeubles habitations collectives de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille, paragraphe 1.13.3.1, page 20, cas 6,7 et 8);</li> <li>✓ Demande de P.C. pour Établissements Recevant du Public et immeubles de grande hauteur ;</li> <li>✓ Demande de PC pour constructions à usage de bureaux classées en risque particulier selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.3, page 22, cas 3, 4 et 5);</li> <li>✓ Demande de PC pour les parcs de stationnement couverts;</li> <li>✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles d'élevage classées en risque particulier selon le RDDECI (surface &gt; 1000 m<sup>2</sup>, paragraphe 1.13.3.7, page 26, cas 4 et 5);</li> <li>✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles de stockage ou mixte (avec élevage) classées en risque particulier selon le RDDECI (surface &gt;1000 m<sup>2</sup> ou volume stockage &gt; 5000 m<sup>3</sup>, paragraphe 1.13.3.8, page 27, cas 3);</li> </ul>	La commune prend acte et contactera le SDIS lors de toute demande d'urbanisme				

		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Demande de PC pour les constructions à usage industriel ou artisanal classées en risque particulier (Surface &gt; 500m<sup>2</sup> selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.9, page 28, cas 4);</li> <li>✓ Demande de P.C. pour tout projet de construction d'une surface développée le classant en risque particulier;</li> <li>✓ Demande de PC ou PA pour les projets éoliens;</li> <li>✓ Demande de P.C. pour une Installations Classées pour la Protection de l'Environnement;</li> <li>✓ Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles d'habitations classés en risque courant important ou particulier selon le RDDECI avec ou sans augmentation des surfaces, engendrant une incidence sur la distribution des secours ou sur la défense extérieure contre l'incendie;</li> <li>✓ Création de campings de plus de 6 emplacements;</li> <li>✓ Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.</li> <li>✓ Demande de certificat d'urbanisme opérationnel;</li> </ul>	
	SDIS	<p><u>Autres projets :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement des points d'eau incendie.</li> <li>✓ Tout autre projet, quand la question de la défense incendie, de la distribution des secours et de l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie peut être posée.</li> </ul>	<p><b>La commune prend acte et contactera le SDIS lors de toute demande d'urbanisme</b></p>

## 3.2. Pièces réglementaires

Règlement écrit			
Partie - Thématique	Origine demande	Demande	Reprise
<b>ZONES U</b>			
	DDTM	Le recul de 4 mètres minimum, compté par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, sur la partie ouest de la zone Ub, situé en frange de la zone A (cultivée en vignes), est supprimé sans explication. Des justifications relatives à cette modification sont à produire.	<b>Cette remarque sera prise en compte</b>
<b>ZONE N - A</b>			
	CABM	- Dispositions applicables aux zones Agricoles et naturelles : Nous demandons que la formulation des conditions applicables à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » soit nuancée afin de ne pas bloquer par la suite, certains travaux qui seraient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain (ex : installation potentielle de traitement des pesticides en AEP, extension à long terme du réservoir de la tour...).	<b>Cette remarque sera prise en compte</b>
	DDTM	La destination Habitation est admise sous condition en zone agricole A. Celle-ci comprend les deux sous-destinations Logement et Hébergement. La seconde est à interdire car ne correspondant pas à la vocation d'une zone agricole, dont le principe d'inconstructibilité demeure.	<b>Cette remarque sera prise en compte</b>
<b>PLUSIEURS ZONES</b>			
	CABM	- Pour les zonages U, AU et A, vous indiquez que les canalisations ou tout autre moyen équivalent servant à l'alimentation en eau potable, doivent être suffisants pour assurer une défense contre incendie. Cela implique que la défense incendie soit assurée par le réseau d'eau potable. Or, cette dernière peut également être assurée par un autre moyen. Il convient que les prescriptions sur la défense incendie soient dissociées des articles sur le réseau eau potable.	<b>Cette remarque sera prise en compte</b>
	CABM	- Il conviendrait de rectifier pour les zonages A, N et Ub2, le paragraphe 9-1-2 sur les conditions de desserte des terrains par le réseau d'assainissement. A savoir, le remplacement de la formule « à la réglementation mis en place par l'EPCI compétent » par « dont la conception et la réalisation devront être validées par le service public d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération ».	<b>Cette remarque sera prise en compte</b>

	CABM	- Nous vous remercions d'ajouter à l'intitulé de l'emplacement réservé n°13, « à destination de la commune et de l'Agglomération ». Serait-il possible également d'étendre l'emprise de cet emplacement sur la moitié de la parcelle cadastrée A 131, dans l'hypothèse de futurs travaux d'extension du réservoir ?	<b>Cette remarque sera prise en compte</b>
	CABM	- Dans les éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, vous mentionnez une usine à eau sur la parcelle cadastrée A282. Nous ne retrouvons pas cette parcelle. Nous vous remercions de vérifier la numérotation de cette parcelle.	<b>Cette remarque sera prise en compte</b>
	DDTM	Le règlement d'un PLU ne peut pas prescrire ni interdire l'emploi de certains matériaux (consulte la récente réponse ministérielle publiée à ce sujet dans le JO Sénat du 09/07/2020 - page 3178). vous appartient donc d'apporter de modifier les règles relatives à l'aspect des constructions sur les articles concernés du PLU.	<b>Cette remarque sera prise en compte</b>
	SDIS	<p style="text-align: center;"><b><u>PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES</u></b></p> <p>Les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments doivent être conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur et de ses annexes.</p> <p>Le RDDECI est téléchargeable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le site de la préfecture de l'Hérault <a href="http://www.hérault.gouv.fr">www.hérault.gouv.fr</a></li> <li>- sur le site du SDIS 34 <a href="http://www.sdis34.fr">www.sdis34.fr</a></li> </ul>	<b>La commune prend acte</b>

<b>Règlement graphique</b>			
<b>Partie - Thématique</b>	<b>Origine demande</b>	<b>Demande</b>	<b>Reprise</b>
	DDTM	<p><u>Mise à jour des emplacements réservés :</u></p> <p>En page 31 du rapport complémentaire, il est indiqué que trois nouveaux emplacements réservés (ER) seront rajoutés. Or à la page suivante, on constate l'ajout des ER n° 14, 15, 16 et 17. Une rectification du nombre d'emplacements réservés créés est nécessaire.</p> <p>L'ER n° 14 correspond intégralement à la zone AUb. Cette réservation de foncier, à destination de la commune, vise la création de logements sociaux et d'un espace de stationnement. Or cet objectif de mixité sociale ne figure pas dans le règlement écrit en page 84. Il est indispensable de l'ajouter.</p> <p>D'autre part, la surface des emplacements réservés doit être renseignée.</p> <p>Enfin, le plan localisant les emplacements réservés en page 83 du règlement écrit est à supprimer (il correspond au plan actuel sans l'ajout des nouveaux ER).</p>	<p><b>Cette remarque sera prise en compte</b></p> <p><b>Le plan des nouveaux emplacements réservés est indiqué en page 32 du rapport complémentaire</b></p>

### 3.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

<u>OAP</u>			
Partie - Thématique	Origine demande	Demande	Reprise
Zones AU	SCoT	<p><b>Concernant l'augmentation de la densité des zones AU:</b> Il est indiqué dans la modification : « <i>changer la densité proposée dans les opérations d'aménagement en zone AU. Dans le PLU en vigueur, la densité moyenne affichée était de 14 logts/ha. Cette densité ne sera plus en cohérence avec les orientations du SCoT futures. Le SCoT propose une densité à atteindre d'environ 22 logts/ha. Ainsi, dans le dossier d'OAP, la densité préconisée dans les secteurs AU est comprise entre 14 et 22 logts/ha.</i> »</p> <p>En prenant la densité maximale cela fait un total de <b>180 logements contre 130 logements prévus initialement.</b></p> <p><b>Cependant les OAP affichent des fourchettes de densité trop larges : 14 à 22 log/ha (soit près du simple au double). La forme urbaine et le nombre de logements produits seront très différents selon que l'on se rapproche plus des 14 ou des 22.</b></p> <p><b>Il convient cependant de préciser que la densité de 14log/ha est respectueuse de la densité préconisée par le SCoT opposable et que la remarque qui est faite ici anticipe l'application du futur SCoT.</b></p>	<p>Toutes les densités sur toutes les zones faisant l'objet d'une OAP ont été revues et il a été inscrit la même chose : nous enlevons la fourchette de densité qui préconise entre 14 et 22 log/ha pour la remplacer par « 14 log/ha minimum » dans chaque OAP, en cohérence avec notre PADD et le DOG du SCoT. En gardant 14 log/ha minimum la modification PLU est en compatibilité avec le SCoT aujourd'hui en vigueur et il est également cohérents avec les 160 logements affichés dans le PADD.</p> <p>Dans son avis, le SCoT appuie cela en disant que la densité de 14 log/ha est compatible avec le SCoT actuel et que l'affichage des 22 logs/ha est une anticipation du futur SCoT.</p> <p>La production maximale de logements est fixée à 160 logements, en conformité avec le PADD.</p> <p><b>Voir document en annexe Extrait document OAP modifié</b></p>

### 3.4. Autres thématiques - Annexes

Thèmes			
Partie - Thématique	Origine demande	Demande	Reprise
Annexes sanitaires	CABM	- Nous notons une erreur sur le plan (page 2) représentant le réseau d'adduction en eau potable. Le forage, AEP de la commune se situe sur la commune de Servian. De plus, l'évaluation besoin/ressource ne tient pas compte de la densification des projets AU (voir remarque page précédente).	Concernant l'adéquation de la ressource en eau se référé au nouvel avis favorable de l'ARS en date du 19 octobre 2020
Annexes sanitaires	CABM	- Il conviendrait de remplacer le paragraphe à la page 5 « Le forage de la Vieulesse alimente les réservoirs de l'impasse des bassins ainsi que ceux de la Tour par un système by pass qui favorise en priorité le remplissage des bassins vieux puis ceux de la Tour » par « Les forages de la Vieulesse alimente le réservoir sur Tour qui dessert les abonnés du Haut Service et alimente le réservoir Vieux (de l'impasse des bassins). Ce dernier alimente les abonnés du Bas Service. ».	Cette remarque sera prise en compte.
Annexes sanitaires	CABM	- Nous attirons également votre attention sur la carte de zonage des eaux pluviales (page 8) car ce dernier n'apparaît pas (erreur matérielle).	La carte provient du schéma d'assainissement des eaux pluviales de l'agglomération Béziers Méditerranée approuvé en 2018, elle est correcte.
Annexes	DDTM	<p><u>Mise à jour des annexes du PLU :</u></p> <p>Il est indiqué que les annexes sont mises à jour pour rajouter le schéma directeur des eaux pluviales, sans aucune autre explication. La dernière page de l'annexe sanitaire, relative à la gestion de l'eau pluviale au sein de l'espace bâti, reprend une carte de zonage des eaux pluviales. La légende n'est pas visible et l'échelle utilisée n'est pas adaptée car les zones EP1 n'apparaissent pas. La date d'approbation n'est pas renseignée. Il semble qu'il y ait une confusion, car l'élaboration du zonage d'assainissement pluvial de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée est en cours (projet arrêté, consultation de l'Ae en cours). Il n'a pas encore fait l'objet d'une enquête publique et n'est pas encore approuvé. Par conséquent, cette procédure de modification n°1 du PLU ne peut intégrer ce projet de schéma directeur des eaux pluviales.</p>	La carte provient du schéma d'assainissement des eaux pluviales de l'agglomération Béziers Méditerranée approuvé en 2018, elle est correcte.

Altereo

Délégation urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr



# COMMUNE DE VALROS

## DEPARTEMENT DE L'HERAULT

### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**EXTRAIT DOCUMENT OAP MODIFIE - ANNEXE REPONSE AVIS PPA**

Historique du PLU	
Modification N°1	
Approbation du PLU	11/07/2018

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP					
Secteur	<b>UB1 – Avenue de Montblanc / Les Faïsses</b>	<b>AUd – Le Puech Aligné</b>	<b>AUa- Les Colombiers</b>	<b>AUb – Les Colombiers</b>	<b>AUc – Les Fonts</b>
Programmation urbaine projetée	Entre 14 et 22 logements	Entre 35 et 45 logements	Entre 30 et 55 logements	Entre 3 et 5 logements	Entre 50 et 75 logements
Echéancier	Zones ouvertes à l'urbanisation en 2017	Ouverture dès approbation de la présente modification du PLU <small>(date de transmission de la délibération du Conseil Municipal au contrôle de légalité et affichage)</small> Délai d'un an (voir ci-dessous)	Ouverture après la <b>réalisation d'au moins 50%</b> de la programmation urbaine projetée sur le secteur <b>AUd du Puech Aligné.</b> Délai d'un an (voir ci-dessous)	Ouverture après la <b>réalisation d'au moins 50%</b> de la programmation urbaine projetée sur le secteur <b>AUa Les Colombiers.</b> Délai d'un an (voir ci-dessous)	Ouverture après la <b>réalisation d'au moins 50%</b> de la programmation urbaine projetée sur le secteur <b>AUb Les Colombiers.</b> Délai d'un an (voir ci-dessous)

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

La mise en place d'un **échéancier prévisionnel d'ouverture** à l'urbanisation des OAP en zone AU à vocation d'habitat répond à une volonté forte de la collectivité de maîtriser dans le temps le développement urbain.

Le secteur AUd du Puech Aligné peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation du fait de sa proximité immédiate aux réseaux et de son intégration à la zone déjà urbanisée.

Le secteur AUa Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation après la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur le secteur AUd du Puech Aligné.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'approbation de la modification du PLU (date de transmission de la délibération du Conseil Municipal au contrôle de légalité et affichage), aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le secteur AUd du Puech Aligné, le secteur AUa Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUd du Puech Aligné sera alors reportée en fin de phasage global, donc après ouverture de la zone Auc Les Fonts.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa Les Colombiers ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa Les Colombiers, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, le secteur AUb Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa Les Colombiers sera alors reportée en fin de phasage global.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUc Les Fonts est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUb Les Colombiers ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, le secteur AUc Les Fonts pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers sera alors reportée en fin de phasage global.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs reportés en fin d'échéancier du fait du délai d'une année précité dépassé est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUc Les Fonts ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc Les Fonts, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, les secteurs reportés en fin de phasage du fait du délai précité d'une année pourront alors être ouverts à l'urbanisation dans l'ordre du nouvel échéancier découlant des règles précitées et selon les mêmes modalités et délais d'ouverture.

Programmation urbaine projetée : réalisation du nombre de logements prévu sur chacun des secteurs (nombre de dépôts de DAACT).

*Le site sur NI2 n'est pas traité car pas destiné à accueillir une urbanisation à des fins d'habitat*

Répartition de la programmation urbaine selon les différents secteurs à développer :

Secteurs	Part de la programmation urbaine totale prévue
Secteurs UB1	Entre 14 et 22 logements
Le Puech Aligné AUd	Entre 35 et 45 logements
Les Colombiers AUa et AUb	Entre 33 et 60 logements
Les Fonts AUc	Entre 50 et 75 logements
Résiduel constructible dans le tissu urbain existant	Environ 7 logements
Potentiel de densification estimé	Environ 8 logements
<b>Total</b>	<b>Dans la limite de 160 logements maximum (conformité au PADD)</b>



République Française

Département de l'Hérault

# MAIRIE DE VALROS

Valros, 22/12/2020

**M. Jacques ROUYEYRE**  
Commissaire enquêteur  
L'Atrium – villa 16  
2 rue de Trencavel  
**34 920 LE CRES**

**Objet** : Réponses observations enquête publique modification n°1 du PLU de Valros

Dossier suivi par : Alice TUR – DGS - Tel 04.67.98.69.71 - mail [dgs@valros.fr](mailto:dgs@valros.fr)

M. le Commissaire enquêteur,

J'ai bien réceptionné votre courrier du 12 décembre 2020 par lequel vous me faites parvenir votre procès-verbal de synthèse reprenant les questions et observations que vous avez recueillies pendant l'enquête publique à Valros concernant la modification n°1 de notre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie de trouver ci-joint en retour les réponses que la Commune apporte à l'ensemble des observations. Celles-ci ont été intégrées à votre rapport pour plus de lisibilité.

Vous souhaitant bonne réception des présentes informations, nous restons mes services et moi-même à votre disposition.

Dans l'attente de vous revoir à l'occasion de la remise du rapport final, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

**Michel LOUP,**  
Maire



Pièce jointe : procès verbal avec réponses de la Commune



## Commune de Valros

### Enquête publique relative à la modification n°1

### du Plan Local d'Urbanisme

#### PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Procès-Verbal établi le 12 décembre 2020 et transmis le à monsieur le maire Valros, par lettre en date du 13 décembre 2020

Enquête publique prescrite par arrêté municipal en date du 15 octobre 2020 ; portant sur la période du 9 novembre 2020 au 11 décembre 2020.

Le registre et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public sur les plages horaires d'ouverture au public de la mairie ;

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en mairie : le 9 novembre de 9h à 12h, le 25 novembre de 9h à 12h et le 11 décembre de 14h à 17h.

Compte tenu du confinement Covid, la possibilité a également été donnée au public de contacter le commissaire enquêteur durant ses permanences grâce à un numéro de téléphone dédié mis en place par la commune.

L'enquête a fait l'objet d'une large publicité par voie de presse, affichage, internet.

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine, malgré le contexte particulier du confinement Covid ; toutes les précautions nécessaires ont été mises en place et respectées par les participants.

**Quinze observations ont été déposées sur le registre :**

- Huit enregistrées lors des permanences du commissaire enquêteur : observations 2, 3, 5, 6, 12, 13, 14 et 15
- Trois reçues par courrier : observations 4, 10, 11,
- Quatre reçues mel sur le lien dédié : observations 1, 7, 8, 9,

Il est à noter qu'un certain nombre de ces observations portent sur des sujets qui ne relèvent pas des points objet de cette procédure de modification.

### 1ère observation : monsieur et madame TAURINES

9 novembre 2020 ; permanence 1 :

Echanges et dépôt sur le registre de monsieur et madame TAURINES, domiciliés 173 rue du Puits vieux à Valros.

Ces habitants, comme ce fut le cas lors l'élaboration du PLU, s'inquiètent de l'urbanisation envisagée derrière chez eux (AUa ; OAP « Les Colombiers ») et attirent l'attention de la commune sur leur crainte que ce projet n'accroisse le risque d'inondabilité de leur maison qui est proche de la limite du PPRI ; leur terrain est parfois inondé. Ils s'interrogent sur les précautions et moyens qui seront mis en œuvre pour éviter un tel scénario.



Quelle suite la commune peut-elle donner à cette observation ?

### Réponse de la Commune

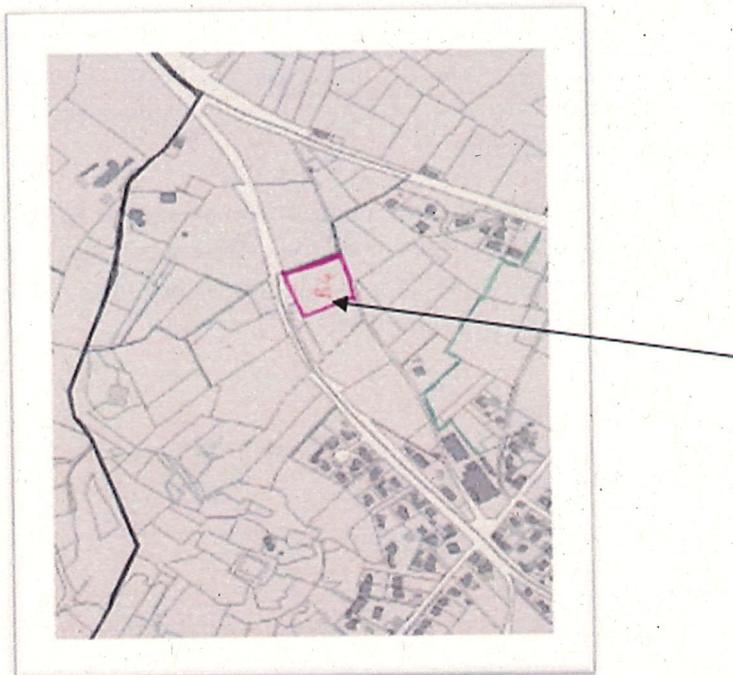
La Commune précise que la gestion de l'hydraulique a été prise en compte en zones AUa et Aub concernées par les risques d'inondations et une étude « loi sur l'eau » est prévue avant urbanisation pour confirmer la faisabilité des projets envisagés.

## 2ème observation : M. Gilles PEIRET

**Lettre au commissaire enquêteur reçue en mairie le 16 novembre 2020 :**

M. Gilles PEIRET, domicilié 1 Chemin de Montblanc 34120 Nézignan l'Evêque, demande si sa parcelle N°B004 située « les Fonts » peut être intégrée dans l'agrandissement des zones AU.

Cette parcelle apparaît aujourd'hui classée en zone A.



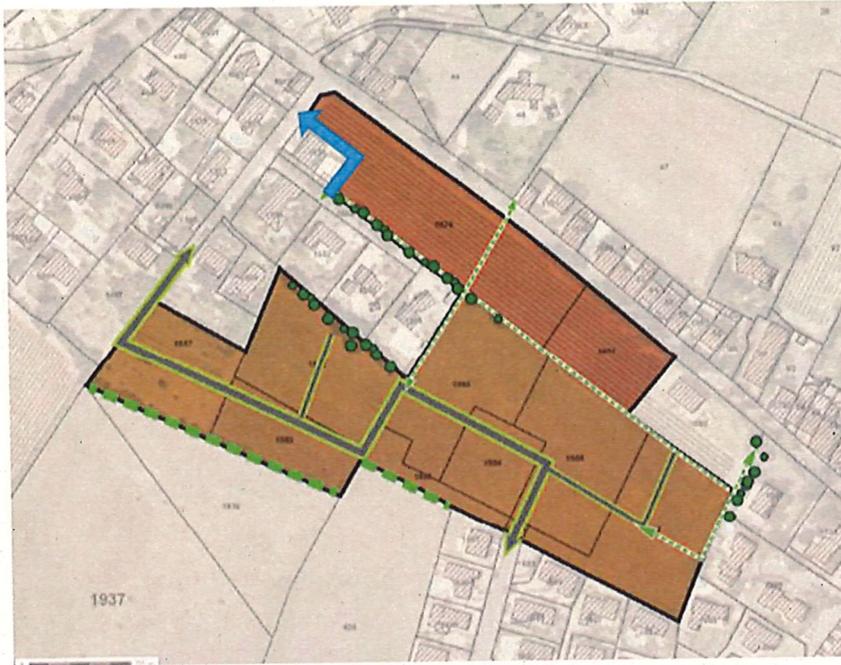
Quelle suite la commune peut-elle donner à cette demande ?

### Réponse de la Commune

Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune.

La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones à urbaniser. La parcelle B004 en zone A ne peut donc pas être intégrée dans une zone AU.





- Légende:**
- Voie et abords paysagers
  - Réserve pour développement à long terme
  - Liaison douce
  - Habitat pavillonnaire
  - Habitat groupé
  - Arbres existants ou projetés
  - Traitement de la frange entre espace urbain et agricole

GJC Zentgraf, Mai 2014

Nouveau tracé

#### 4ème observation : madame MARTINEZ

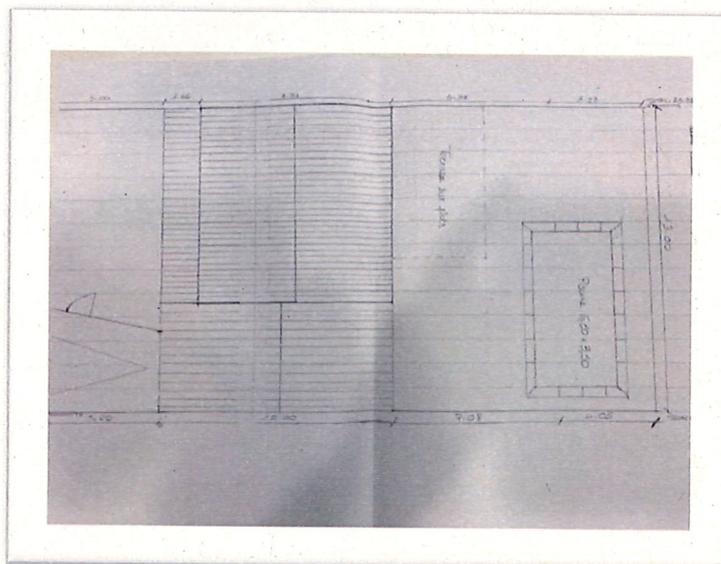
-9 novembre 2020 ; permanence 1 : Conversation téléphonique avec madame Céline MARTINEZ, domiciliée 18 rue Roger Pioche à Valros ;

-15 novembre 2020 ; permanence 2 :

Visite et échanges avec Madame Martinez, propriétaire de deux parcelles de terrain, sur lesquelles elle a le projet d'implanter une piscine (cf croquis ci-dessous) ; avant de formaliser sa demande d'autorisation d'urbanisme, elle souhaite savoir si :

- d'une part, la nouvelle densité prévue en zone U (60%) autorise bien la réalisation de son projet ;

- d'autre part, si le règlement autorisera une implantation telle que prévue sur le croquis.



*Quelle suite la commune peut-elle donner à cette demande?*

#### Réponse de la Commune

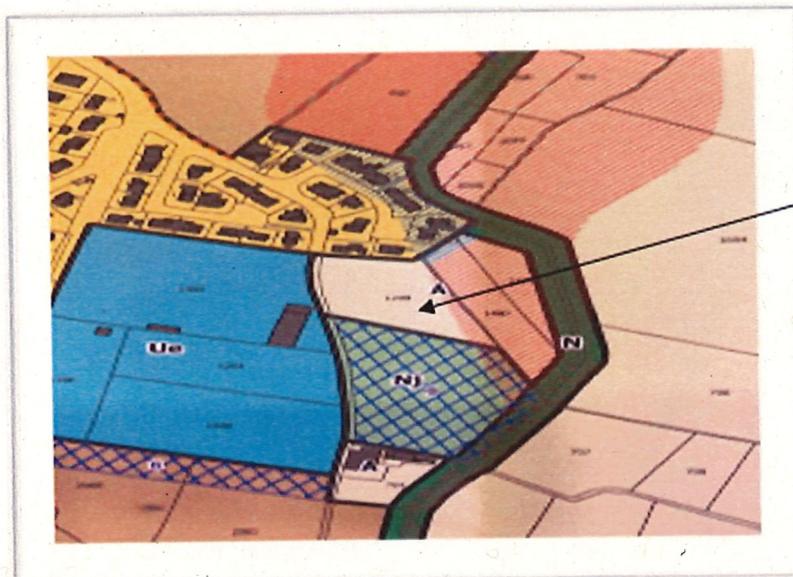
La Commune confirme que l'emprise au sol a été augmentée dans le secteur Ub pour passer de 40% à 60%, que le règlement modifié du secteur Ub dispose : « L'implantation n'est pas règlementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses ».

Une réponse précise ne pourra être donnée à Madame MARTINEZ sur son projet que lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

**5ème observation : M. Nicolas GRANIER**

**25 novembre 2020 ; permanence 2 :**

Echanges et déposition sur le registre de M. Nicolas GRANIER domicilié 20 rue des Mimosas à Valros, propriétaire de la parcelle B 1299 (0,5980ha) aujourd'hui inconstructible (zone classée A). Il souhaite qu'elle soit classée constructible, car elle est mitoyenne de zones construites et desservie par les réseaux.



*Quelle suite la commune peut-elle donner à cette demande ?*

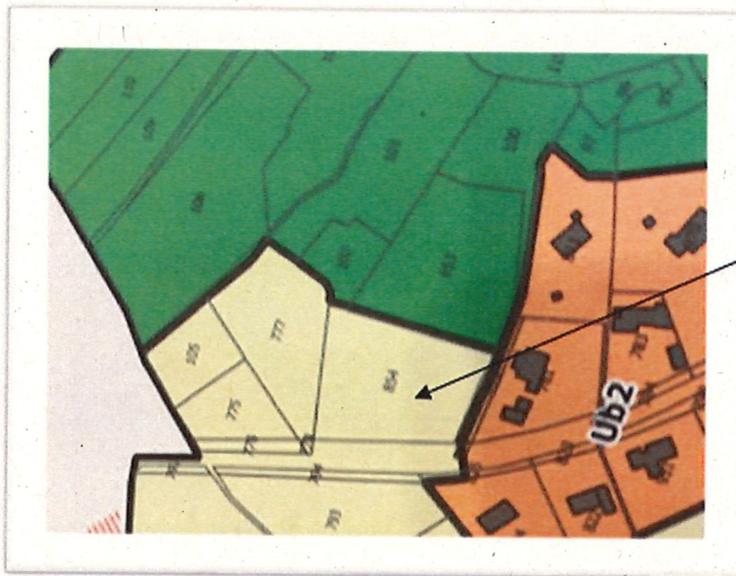
**Réponse de la Commune**

Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune.  
La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser. La parcelle B1299 en zone A ne peut donc pas être intégrée dans une zone U ou AU.

**6<sup>ème</sup> observation : Madame GALINIER**

**25 novembre 2020 ; permanence 2 :**

Echanges et déposition sur le registre de Madame GALINIER domiciliée 148 rue Victor HUGO à Valros, propriétaire de la parcelle A 854 route d'Alignan, aujourd'hui classée inconstructible (zone classée A), elle demande à ce qu'elle soit classée constructible ; elle est en bordure d'un secteur déjà urbanisé, elle est bien exposée et desservie par une voie publique.



Quelle suite la commune peut-elle donner à cette demande ?

**Réponse de la Commune**

Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune.  
La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaine ou à urbaniser. La parcelle A 854 en zone A ne peut donc pas être intégrée dans une zone U ou AU.

## 7ème et 8ème observation : Monsieur Romain SIMARD du Groupe Rambier Immobilier

**Observation reçue par mel le 26 novembre, complétée par un nouveau mel le 30 novembre**

Monsieur SIMARD, indique que le groupe Rambier dispose de la maîtrise foncière de la zone AUa classée en priorité 1 dans le Plu et proposée dans la modification pour être positionnée en priorité 2.

Or, il souhaite le maintien en priorité 1 et se déclare en mesure d'urbaniser immédiatement la zone AUa, tout en respectant les dispositions de l'OAP et en aménageant des lots de 300 à 400 m2. Par ailleurs, il met en avant, qu'en créant une dent creuse, cette modification contreviendrait à la LOI Alur et au Scot.

Quelle réponse la commune peut-elle apporter sur ces points ?

### Réponse de la Commune

La délibération d'approbation du PLU est intervenue en juillet 2018. La zone AUa est devenue à cette date urbanisable immédiatement. Aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'ayant été déposée pour cette zone, bloquant ainsi l'urbanisation de la Commune, cette dernière a pris la décision en juin 2019 de procéder à une modification notamment afin de changer le phasage des zones AU.

Le secteur AUd du Puech Aligné peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation du fait de sa proximité aux réseaux et de sa situation au sein de zones déjà urbanisées.

Comme rappelé dans le rapport complémentaire :

*« Le secteur AUd du Puech Aligné a fait l'objet d'études de faisabilité. En effet, la collectivité a sollicité l'avis des responsables de réseaux. Depuis l'approbation du PLU, une étude d'aménagement de l'Impasse des Bassins et le croisement avec l'Avenue de la Montagne a été réalisée. Les résultats de l'étude ont montré qu'il n'y avait pas de travaux à réaliser pour raccorder le secteur du Puech Aligné aux réseaux d'eau et d'assainissement. En ce qui concerne les autres secteurs de développement, des études doivent être réalisées en amont afin d'identifier les potentiels travaux devant être effectués. »*

Monsieur Romain SIMARD du Groupe Rambier Immobilier explique qu'une urbanisation dans un même temps sur les deux zones AUd et AUa devrait être envisagée sur la Commune.

Cette option ne peut être retenue par la Commune dans la mesure où la présente modification doit rester en conformité avec son PADD qui prévoit :

*« 1..2.. Optimiser la consommation d'espace dans le village*

*- Programmer et phaser pour les 10 prochaines années la production de 160 nouveaux logements (soit environ 50% de la production de logements prévue dans l'étude urbaine), conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois, qui limite l'urbanisation à environ 12 ha ».*

Dans le rapport de présentation, le phasage et sa justification sont plusieurs fois évoqués notamment :

*« Dans l'objectif que la commune se développe de manière cohérente, en anticipant les besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants, la commune de Valros a souhaité mettre en place un phasage afin de prioriser les secteurs à développer. Ce phasage se traduit par un échancier prévisionnel définissant les conditions d'ouverture à l'urbanisation selon l'avancement de l'urbanisation des différentes zones. »*

#### ou encore article 6.2.1.2.2. Traduction règlementaire

« La production de nouveaux logements sur le territoire communal permet à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et d'offrir aux valrossiens une offre adaptée à l'évolution de leur parcours résidentiel. 160 nouveaux logements sont programmés à l'horizon du PLU. Ils se répartiront au sein des différents secteurs voués au développement communal, tous positionnés soit en continuité immédiate des tissus urbains existants, soit au sein même de l'espace urbain (densification des espaces bâtis et mobilisation des dents creuses résiduelles).

La commune souhaite phaser le développement urbain afin d'anticiper les besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants sur son territoire. »

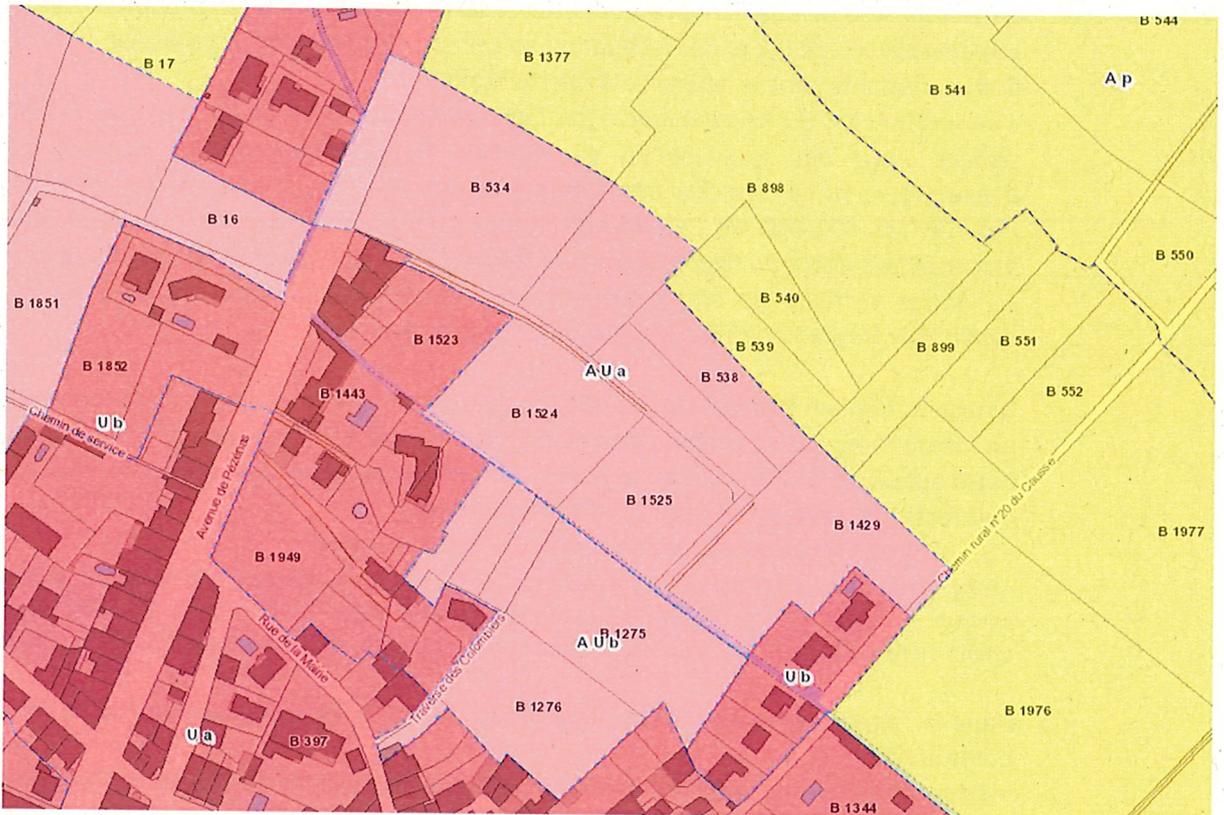
#### ou encore 7.3.1.1.3. Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles.

« Les besoins en eau induits par le développement urbain programmé à l'horizon 2027 ont été chiffrés dans le cadre du diagnostic. La croissance démographique projetée est conforme avec le projet du SCoT. La maîtrise de la croissance démographique permise par le phasage des opérations programmées doit permettre de réguler dans le temps la hausse de la pression sur la ressource en eau. »

#### 8.1.4.1. L'eau potable

« Le phasage défini dans la programmation urbaine permettra à la commune de conforter ses équipements à moyen terme si besoin, pour garantir une desserte optimale de tous les secteurs à l'horizon du PLU. »

De plus concernant l'argument de dent creuse soulevé par Monsieur Romain SIMARD du Groupe Rambier Immobilier ne peut être retenu dans la mesure où la zone AUa. n'est pas entourée de parcelles bâties, comme démontré dans le plan ci-joint.



**9<sup>ème</sup> observation : Monsieur Yvan LABEYRIE**

**Observation reçue par mel le 5 décembre**

Monsieur LABEYRIE indique relever une erreur de saisie sur la rédaction des modifications du règlement écrit page 18 : inversion des dispositions entre la zone UX et la zone AU.

Quelle réponse la commune peut-elle apporter sur ce point ?

**Réponse de la Commune**

La mise en forme des pages 18-19 nécessite en effet un réajustement notamment en ce qui concerne la transition : le titre « MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU » doit être sorti et mis avant le cadre de la page 19.

Autres conditions applicables :  
 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

**MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

<del>MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</del>	
Afin de faciliter la lisibilité du règlement et de d'uniformiser toutes les zones, quelques dispositions de la zone AU sont modifiées afin d'être en cohérence avec les dispositions des zones Ua et Ub.	
Avant	Après
<b>Article AU – 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS</b>	
<p><b>1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>1 – En secteur AUb uniquement, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>2 – En secteur AUd, uniquement le long de l'avenue de la Montagne, les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>3 – Dans le reste de la zone, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue</li> <li>- soit en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</li> </ul> <p>4 – L'implantation des annexes est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique lorsque la construction principale est implantée à l'alignement. Dans le cas contraire, l'implantation des annexes doit se faire en respectant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>5 – L'implantation des piscines et terrasses est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p><b>2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</b></p> <p>1 – Les constructions devront s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;</li> <li>- soit sur au moins une limite séparative latérale.</li> </ul> <p>2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>3 - L'implantation des piscines et terrasses en limites séparatives est autorisée.</p>	<p><b>1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>1 – En secteur AUb uniquement, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>2 – En secteur AUd, uniquement le long de l'avenue de la Montagne, les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>3 – Dans le reste de la zone, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue</li> <li>- soit en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</li> </ul> <p>4 – L'implantation des annexes est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique lorsque la construction principale est implantée à l'alignement. Dans le cas contraire, l'implantation des annexes doit se faire en respectant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>5 – L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.</p> <p><b>2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</b></p> <p>1 – Les constructions devront s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;</li> <li>- soit sur au moins une limite séparative latérale.</li> </ul> <p>2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>3 – L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.</p>

**10<sup>ème</sup> observation : Monsieur Jean HUILLET**

Observation par lettre reçue le 8 décembre

M. Huillet souhaite que la parcelle cadastrée 953, lui appartenant au lieu-dit La Contourne-La Joncasse, aujourd'hui classée en zone agricole, soit classée constructible. Il souligne que cette parcelle est viabilisée et fait partie d'un ensemble déjà urbanisé.



Quelle suite la commune peut-elle donner à cette demande ?

**Réponse de la Commune**

Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune.  
La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaine ou à urbaniser. Les parcelles mentionnées dans le courrier de M. HUILLET sont en zone A et ne peuvent donc pas être intégrées dans une zone U ou AU.

**11<sup>ème</sup> observation : M. Michel GALINIER**

**Observation par lettre remise au commissaire enquêteur lors de la permanence 3 du commissaire enquêteur le 11 décembre 2020**

Dans son courrier, monsieur Galinier complète l'observation formulée le 25 novembre ( cf 6<sup>ème</sup> observation) et réitère sa demande, sachant qu'un permis ce construite lui a été refusé en 1996.

**Réponse de la Commune**

Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune.

La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaine ou à urbaniser. La parcelle A 854 en zone A ne peut donc pas être intégrée dans une zone U ou AU.

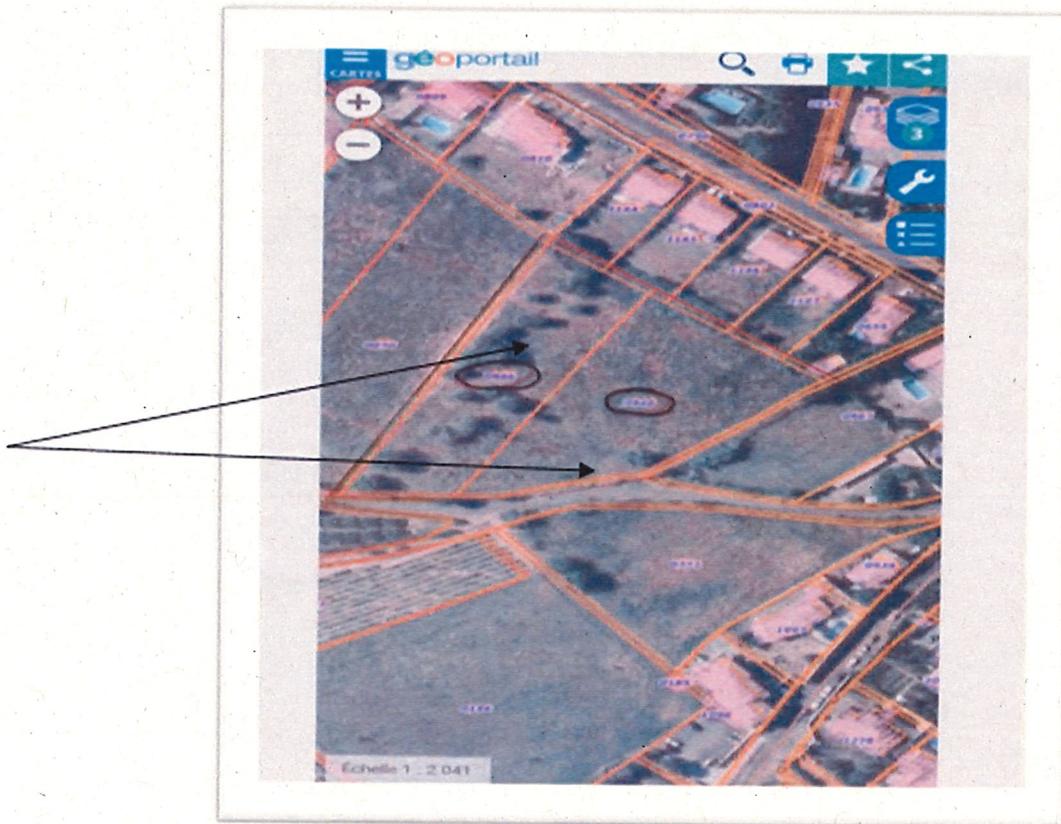
**12<sup>ème</sup> observation : M. Quentin Vande Kerckhove**

**11 décembre ; permanence 3 :**

Echanges et déposition sur le registre de M. Quentin Vande Kerckhove, domicilié 9 rue du clos du romarin 34350 Bessan, qui, dans le cadre de son projet d'installation comme exploitant agricole, est en cours d'acquisition de deux parcelles (0946 et 0948 d'une superficie totale de 6700 m2) classées en zone agricole.

Il interroge :

- sur la possibilité de construire sa maison d'habitation sur ces parcelles, en complément de sa future exploitation agricole.



-sur la possibilité de clôturer ces mêmes parcelles sans attendre l'autorisation de construire sa maison.

Quelle réponse la commune peut-elle apporter sur ces points ?

**Réponse de la Commune**

La modification n'a pas eu pour but de modifier les règles de la zone agricole. Toutefois concernant la demande de M. Vande Kerckhove, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Conditions applicables à la destination « Habitation » :

Sont autorisées sous condition, hors secteur Ap :

- 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 100 mètres des zones U et AU, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive (cave particulière, activités d'élevage). Les constructions à usage d'habitation devront être liées aux corps de bâtiments professionnels, en formant un ensemble contigu. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans engendrer la création d'un logement supplémentaire.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale. »

Une réponse précise ne pourra être donnée à M. Vande Kerckhove sur son projet d'habitation et de clôture que lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

**13<sup>ème</sup> observation : M. Jean HUILLET**

**25 novembre 2020 ; permanence 3 :**

Echanges et déposition sur le registre de M.Huillet qui confirme sa demande transmise par lettre reçue le 8 décembre (cf 10<sup>ème</sup> observation).

**Réponse de la Commune**

Les orientations du SCoT limitent l'urbanisation sur la commune.  
La Commune précise que la présente modification n'a pas pour but de d'étendre le périmètre des zones urbaine ou à urbaniser. Les parcelles mentionnées dans le courrier de M. HUILLET sont en zone A et ne peuvent donc pas être intégrées dans une zone U ou AU.

**14<sup>ème</sup> observation : Mme FARRERONS et ses filles**

**25 novembre 2020 ; permanence 3 :**

Echanges et déposition sur le registre de deux filles de madame Farrerons. Elles sont propriétaires d'une parcelle de terrain enclavée (cadastrée 1275 en zone AUb, proposée AUa dans le projet de modification).

Elles interrogent sur le désenclavement de leur parcelle : sera t'elle désenclavée au travers du futur projet d'urbanisation (OAP Les Colombiers), ou bien peut-elle l'être sans attendre ce projet?



Quelle réponse la commune peut-elle apporter sur ces points ?

**Réponse de la Commune**

La modification a transféré ce terrain de la zone AUb à la zone AUa. Le désenclavement de la parcelle B1275 sera réalisé lors de l'aménagement de la zone de l'OAP des Colombiers.

### 15<sup>ème</sup> observation : M. Yvan LABEYRIE

25 novembre 2020 ; permanence 3 :

Echanges et déposition sur le registre de M. Labeyrie ; sa demande porte sur 3 points :

Il souhaite que l'urbanisation future du Puech Aligné (AUd), qui s'inscrit dans la continuité des quartiers existants le long de l'Avenue de la Montagne, prévoit une harmonisation du bâti entre les maisons existantes (face au projet d'urbanisation) et celles à construire.

Il souhaite qu'un élément notable de petit patrimoine (portail) face au 142 de l'avenue soit pris en compte et protégé dans le PLU.

Il interroge sur les modifications de périmètre des zones urbaines intervenue entre le POS et le PLU (zone U du POS non retranscrites intégralement dans zone la Ua du PLU).

Quelle réponse la commune peut-elle apporter sur ces points ?

### Réponse de la Commune

Monsieur LABEYRIE soulève 3 points :

- l'harmonisation du bâti le long de l'avenue de la Montagne des parcelles situées en zone AUd.
- Inscription d'un portail face au 142 de l'avenue de la Montagne sur la liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Non retranscription de la zone U du Plan d'Occupation du Sol dans la zone Ua du Plan Local d'Urbanisme.

- Concernant la question de l'harmonisation du bâti : ce dernier sera recherché comme le précise l'article AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

« 1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés. (SIC)

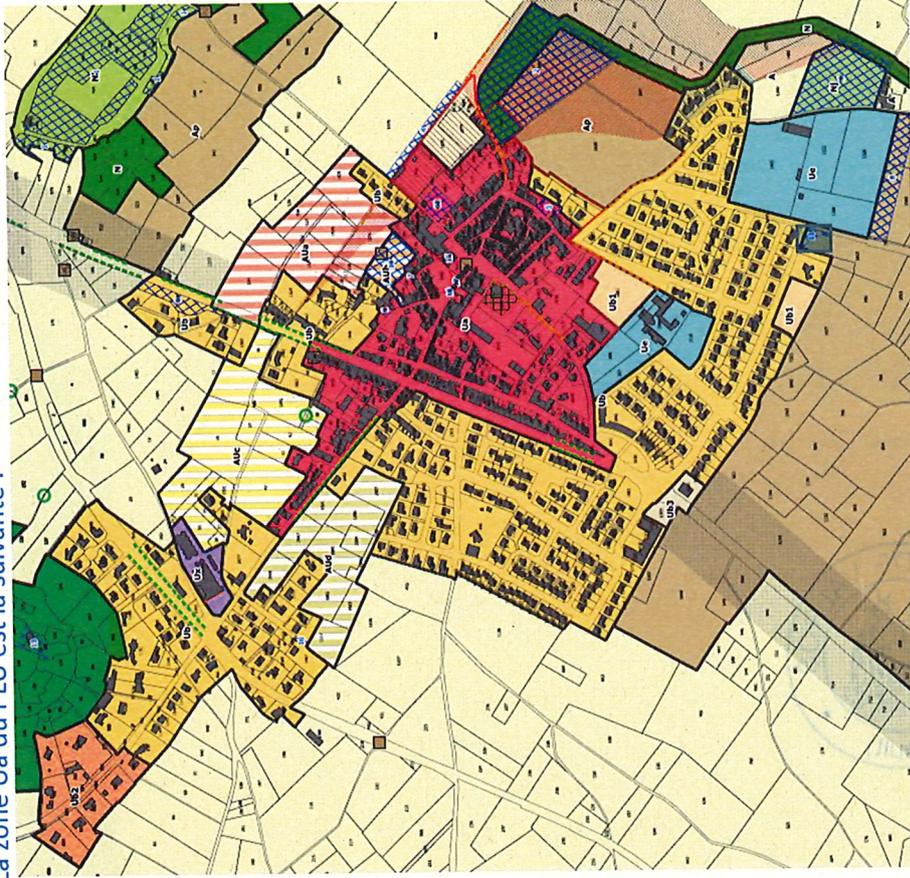
FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. »

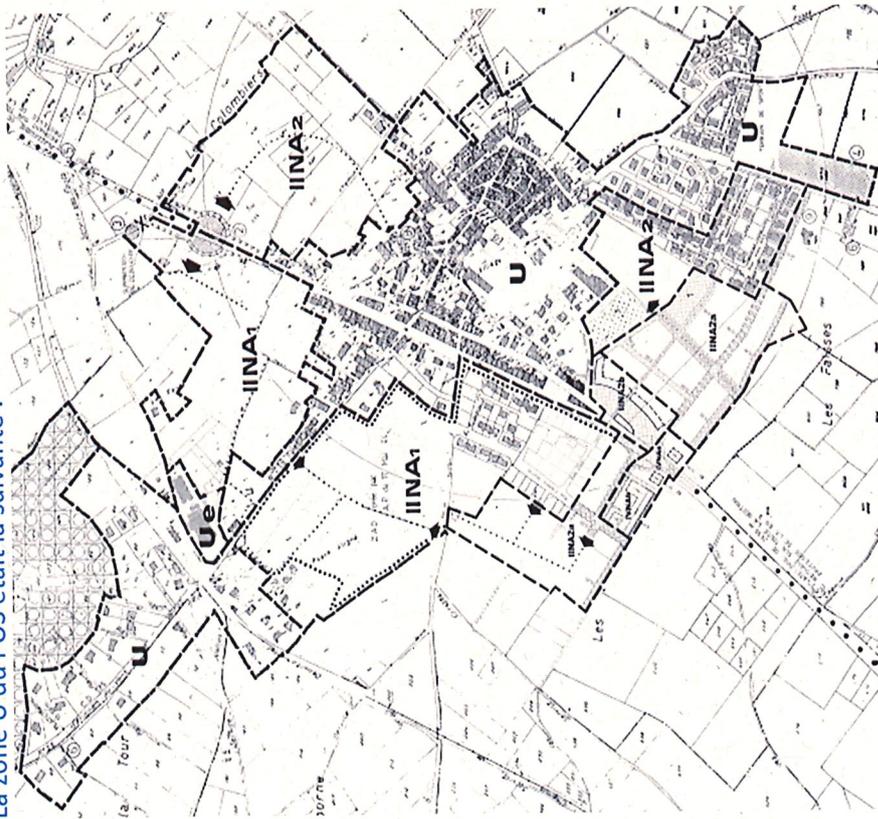
**Toutefois, d'autres règles notamment en matière de sécurité des accès aux parcelles ou spécificités techniques peuvent venir s'ajouter à la règle d'harmonisation.**

- Concernant le portail sis avenue de la Montagne : sans pour autant l'intégrer aux éléments à protéger, la mairie sera attentive à essayer de conserver l'esprit de cet élément bâti dans les futurs aménagements. Dans le projet actuel de l'OAP du Puech Aligné un passage piétonnier est prévu à cet endroit.
- Concernant la retranscription de la zone U du POS dans le PLU :

La zone Ua du PLU est la suivante :



La zone U du POS était la suivante :



En effet, la zone Ua n'est pas le report de la zone U du POS. Cette dernière a été retranscrite au travers des zones Ua, Ub, Ue et Ue. Ces zones sont toutes des zones Urbaines qui présentent des différences en matière de bâti, de prescriptions techniques ou de destinations.

*Jacques ROUYEYRE*

*Commissaire enquêteur*

*Le 12 décembre 2020*

*Michel LOUP,*

*Maire de VALROS*

*Le 22 Décembre 2020*

