



A l'attention du service urbanisme

Mairie de Valros
101 rue de la mairie
34290 Valros



Affaire suivie par Kevin MARAND/Nathalie EGEA
N/Réf. : JL/DM/KM/NE n°2017-372

BORDEREAU DE TRANSMISSION

Veillez trouver ci-joint la note d'observation du SCoT concernant la procédure de révision générale du PLU de Valros.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Kevin MARAND

**Chef de projet SCoT
Responsable de la mise en œuvre
et de l'évaluation SCoT**

Affaire suivie par : Kevin Marand/Nathalie Egea

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

Suivi administratif du dossier

Date de réception : 12 juin 2017

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

Description synthétique de la demande Elaboration de PLU

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

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

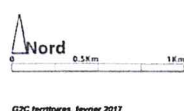
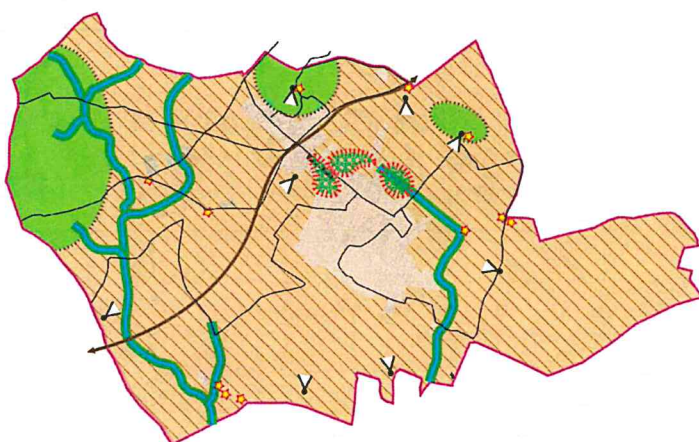
Valorisation de la Trame Verte et Bleue de Valros



Légende

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

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



Légende

Pérenniser l'agriculture tout en préservant les paysages agricoles

- Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles, au regard de la sensibilité paysagère
- Pénaliser les points de vues

Préserver les éléments participant aux continuités écologiques

- Maintenir et préserver les boisements et espaces de nature sur les points hauts
- Préserver les principaux ruisseaux et leurs ripisylves, éléments de corridors écologiques
- Intégrer aux nouvelles opérations des espaces de nature

Conforter l'accès à la campagne et à la nature

- ★ Préserver et valoriser le petit patrimoine rural
- Boucles de randonnée à valoriser
- ➡ Préserver l'ancienne voie ferruaire

G2C Biterrois, février 2017

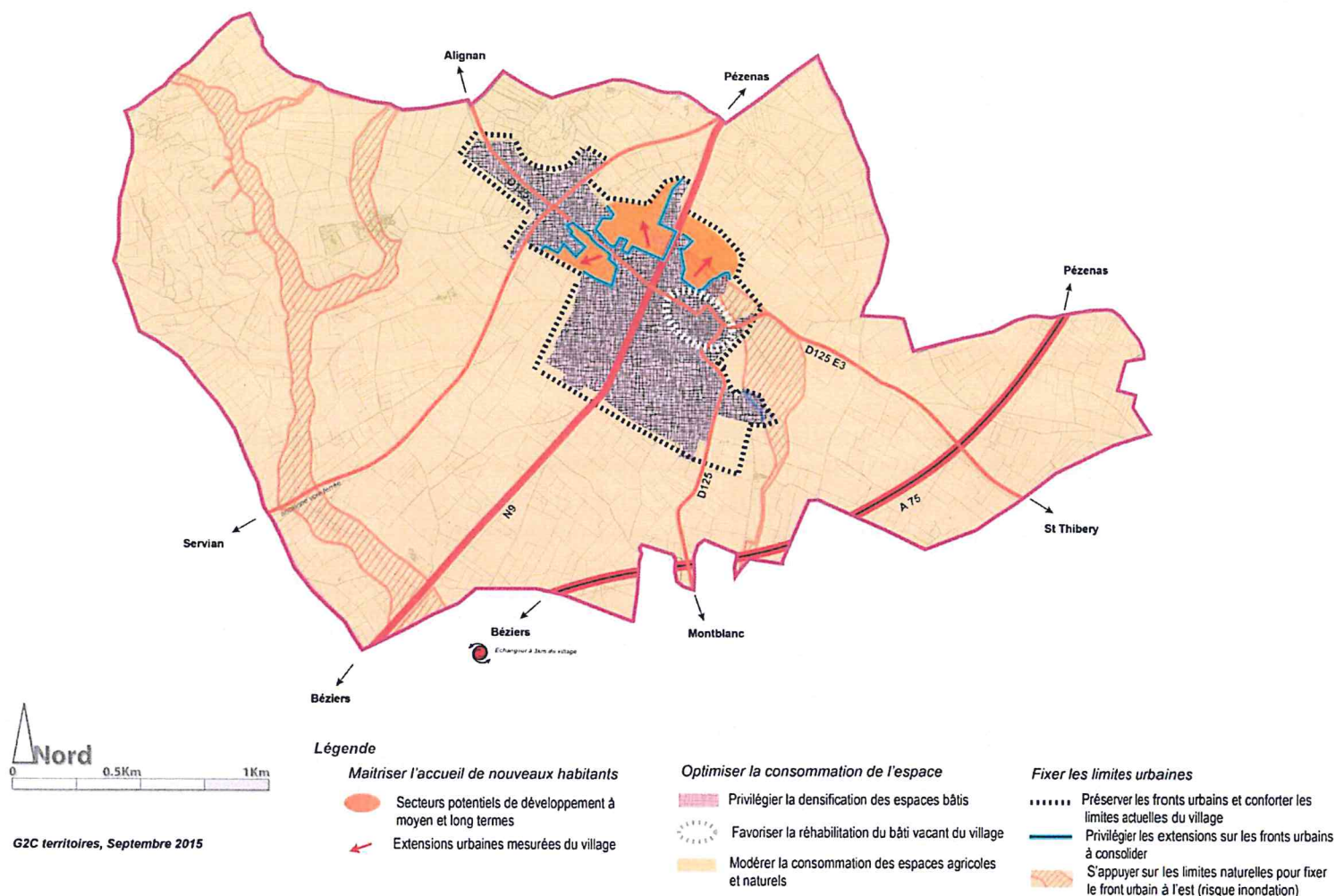
➔ Le maillage écologique est respecté puisqu'une traduction locale a été réalisée avec l'identification de corridors écologiques au niveau communal retranscrits dans le règlement par un zonage N (Naturel).

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

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

Carte extraite du PADD

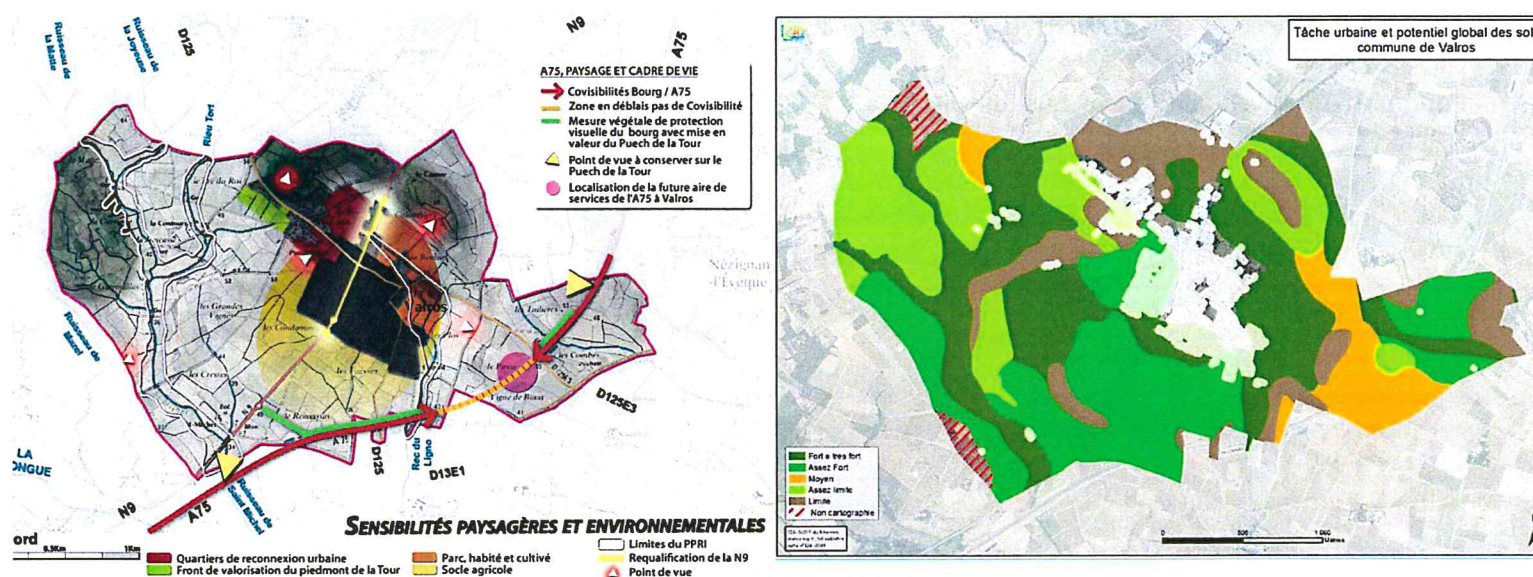
Poursuivre un développement mesuré du village
Valros



Extrait du Rapport de présentation

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

ii. Paysage et espaces agricoles



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

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

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

iii. Eau et milieux aquatiques :

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

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

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

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT			
	Scénario 1 : poursuite des tendances actuelles concernant les mécanismes de production des logements	Scénario 2 : un denserment qui s'accroît à 2,1 personnes par ménage	Scénario 3 : un développement défini par le taux moyen d'accroissement de la population et le nombre de logements maximal imposé par le SCoT
Population estimée en 2027 (+ 1,2% de croissance annuelle moyenne maximale SCOT)	1477 (population municipale de 2012) x 1,196 (taux d'intérêt composé de 1,2% pendant 15 ans) = 1770 habitants en 2027	1477 (population municipale de 2012) x 1,196 (taux d'intérêt composé de 1,2% pendant 15 ans) = 1770 habitants en 2027	1477 (population municipale de 2012) x 1,196 (taux d'intérêt composé de 1,2% pendant 15 ans) = 1770 habitants en 2027
Population supplémentaire à 2012	290 habitants de plus qu'en 2012 soit 19 habitants par an	290 habitants de plus qu'en 2012 soit 19 habitants par an	290 habitants de plus qu'en 2012 soit 19 habitants par an
Besoin en logements pour accueillir la population future en 2025	290 / 2,2 (denserment envisagé) = 132, soit 9 logements par an	290 / 2,1 (denserment envisagé) = 138, soit 9 logements par an	189 logements au maximum (prescription SCoT)
Prise en compte des quatre phénomènes	+ 12 logements à produire	+44 logements à produire	
Logements construits entre 2012 et 2014 (données communales)	- 22 logements	- 22 logements	- 22 logements
Logements à produire d'ici 2025	122 logements à produire d'ici 2027, soit 12 par an (2015 - 2027)	160 logements à produire d'ici 2027, soit 13 par an (2015 - 2027)	167 logements à produire d'ici 2027, soit 13 par an (2015 - 2027) au regard des perspectives démographiques préconisées
Besoins en foncier 14 log / HA (Scot)	9 hectares	11 hectares	12 hectares

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

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

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

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

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

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

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

Denis MILLET

Directeur du Syndicat Mixte du SCoT du
Biterrois

III. Réponse du Syndicat Mixte :

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

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

Jacques LIBRETTI

