



Direction Générale des Services

DGA-Aménagement du territoire
Pôle Solidarités Territoriales / DUIFP

Dossier suivi par : Anne Gachon
Références : D17-005700
T : 04.67.67.72.17
F : 04.67.67.59.28
E : agachon@herault.fr

Montpellier, le **20 SEP. 2017**



AT/41 000

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

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

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

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

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

I - Rappel des objectifs du PLU

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

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

Hôtel du Département
1000 rue d'Alco
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

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

1 - Concernant la voirie départementale :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Concernant le collège :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.- Autres remarques :

Le projet d'implantation d'un stand de tir en zone N, incluant la construction de 100 m² de surface de plancher, sans la présence des réseaux, ne répond pas aux critères demandés dans le cadre d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).

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

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

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

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

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

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



Karine Soulé