



**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

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

# 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 ouvertes 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 comprises 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="539 213 1464 368"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 213 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="539 245 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>