



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 02 AOUT 2022

L'an deux mil vingt-deux le deux août, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de **M. Michel LOUP, Maire**.

Date de convocation : 27 juillet 2022

Nombre de membres en exercice : 18

Etaient présents : Bernabela Aguila, Fabrice Douchez, Christian Feix, Marie-Hélène Gautrand, Sandrine Huillet-Brax, Michel Loup, Marie-Antoinette Mora, Christophe Rezza, Jacky Renouvier, Eric Yvanez.

Procurations : Patrick Martinez à Jacky Renouvier, Nicolas Privat à Marie-Antoinette Mora, Maryline Privat à Michel Loup.

Absents : Anthony Azzoug, Pierre Dardé, Sophie Deregnacourt, Patricia Fermin, Arlette Jacquot.

Secrétaire de séance : Marie-Antoinette Mora

Délibération n° 202200040

Objet : PLU – modification simplifiée n°1 – définition des modalités de mise à disposition au public

M. le Maire rappelle au Conseil que par arrêté municipal n°20220027 en date du 25/03/2022 il a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

M. le Maire précise qu'il s'agit de la deuxième modification du PLU mais qu'il s'agit là de la seconde procédure de modification et de la première « modification simplifiée ». Le dossier envoyé aux Personnes Publiques Associées a donc été actualisé par son titre qui est devenu « modification simplifiée n°1 du PLU de Valros ».

M. le Maire rappelle que ce projet de modification simplifiée n°1 du PLU a pour seuls objet et effet, de rectifier une erreur matérielle, relative à la hauteur totale au faitage maximale autorisée, pour les nouvelles constructions et surélévations, et ce dans tout ou partie de l'ensemble des zones du PLU de la Commune de Valros.

Les alinéas 1 des points 5. « HAUTEUR » des articles 4 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » du règlement de tout ou partie (cf. secteur UB des zones U en dehors du sous-secteur UB3, totalité des zones A et AU, ensemble des zones N excepté le secteur Nj) de l'ensemble des zones (A, N, U et AU) du PLU de la Commune de Valros, uniquement en tant qu'ils prévoient que « Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faitage (...) et deux niveaux (R +1) », doivent faire l'objet de la modification suivante : « Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faitage (...) et deux niveaux (R+1) ».

M. le Maire informe le Conseil que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées, et qu'il convient aujourd'hui de définir les modalités de mise à disposition du public.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, la présente délibération a donc pour objet de définir les modalités de mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Valros.

1. Composition du dossier mis à disposition du public :

Le dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU de VALROS, mis à disposition du public, sera constitué des éléments suivants :

- l'arrêté 202200027 portant prescription de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Valros,
- les courriers de notification, de cet arrêté, au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU,
- les avis du préfet et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU,
- un registre permettant au public de formuler ses observations,

- le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de VALROS. A savoir, les articles 4 des points 5. « HAUTEUR » des articles 4 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » du règlement de tout ou partie (cf. secteur UB des zones U en dehors du sous-secteur UB3, totalité des zones A et AU, ensemble des zones N excepté le secteur Nj) de l'ensemble des zones (A, N, U et AU) du PLU de la Commune de Valros, dans leurs deux versions suivantes :
 - version actuelle en vigueur, avant la modification simplifiée n°1 ;
 - version après modification simplifiée n°1 ;
- la présente délibération n°202200040 en date du 02 août 2022 définissant les modalités de la mise à disposition du public,

2. Modalités de mise à disposition du public :

M. le Maire propose que la mise à disposition, du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Valros, soit organisée de la manière suivante :

- Période de mise à disposition**, du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Valros du **lundi 19 septembre 2022 au vendredi 21 octobre 2022 inclus, pendant 32 jours**, en mairie de Valros, sise 101 rue de la Mairie 34290 Valros.
- Consultation du dossier par le public** : dans ce cadre, l'entier dossier pourra être consulté **en format numérique** sur le site internet de la Ville de Valros <http://valros.fr>, ou **en format papier** en mairie de Valros aux jours et heures habituels d'ouverture soit :
 - lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h (16h pendant les vacances scolaires),
 - mardi de 9h à 12h.
- Observations du public** : dans ce cadre aussi, chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des observations formulées et consigner éventuellement ses observations, appréciations, suggestions ou contre-propositions, qui pourront être :
 - soit, enregistrées et conservées sur un **registre d'observations en format papier** mis à disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;
 - soit adressés, avec la mention : Objet – Modification simplifiée n°1 du PLU,
 - par courrier postal à : Mairie de Valros - 101 rue de la Mairie – 34290 VALROS
 - ou par courrier électronique à l'adresse mail suivante : urbanisme@valros.fr.

3. Modalités de publicité et d'affichage :

Un avis de mise à disposition du public précisant l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de VALROS, les lieux, dates et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera, **au plus tard huit jours avant le début de la mise à disposition du public** :

- publié dans un journal diffusé dans le département de l'Hérault ;
- affiché à la mairie de Valros, et ce pendant toute la durée de la mise disposition ;
- et affiché sur le site internet de la Ville de Valros <http://valros.fr>, et ce pendant toute la durée de la mise disposition

4. Rappel des suites de la procédure :

A l'issue de la mise à disposition du public, le Conseil municipal délibèrera sur le bilan de la mise à disposition présentée par M. le Maire et sur l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations.

Le bilan de la mise à disposition et la délibération d'approbation de la présente modification simplifiée n°1 seront tenus à la disposition du public à la mairie de Valros et à la préfecture de l'Hérault aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés pendant un an.

5. Dans ce cadre, M. le Maire demande au Conseil d'approuver les modalités de mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU de Valros telles que présentées ci-dessus.

LE CONSEIL, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

Contre : 0 - Abstentions : 0 - Pour : 13

Où l'exposé du Maire, et après avoir délibéré,

Vu code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-31, L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40, L153-45, L. 153-47 et -48, et R. 153-20 à 153-22,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois approuvé le 26 juin 2013,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 201800022 en date du 11 juillet 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil municipal n°201800037 en date du 6 novembre 2018 complétant le PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal n°202100029 en date du 6 juillet 2021 approuvant la modification n°1 du PLU,

Vu l'arrêté du Maire n°202200027 en date du 25 mars 2022 portant prescription de la modification simplifiée du PLU selon l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que les alinéas 1 des points 5. « HAUTEUR » des articles 4 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » du règlement de tout ou partie (cf. secteur UB des zones U en dehors du sous-secteur UB3, totalité des zones A et AU, ensemble des zones N excepté le secteur Nj) de l'ensemble des zones (A, N, U et AU) du PLU de la Commune de Valros, uniquement en tant qu'ils prévoient que « Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faitage (...) et deux niveaux (R+1) », doivent faire l'objet de la modification suivante : « Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faitage (...) et deux niveaux (R+1) »,

Considérant que ce projet de modification a ainsi, pour seuls objet et effet, de rectifier une erreur matérielle, relative à la hauteur totale au faitage maximale autorisée, pour les nouvelles constructions et surélévations, et ce dans tout ou partie de l'ensemble des zones du PLU de la Commune de Valros,

Considérant les annexes ci-jointes, de notice explicative et du projet règlement du PLU modifié en conséquence et des avis du Préfet et des Personnes Publiques Associées

Considérant que ce projet de modification ne relève pas de la procédure de révision,

Considérant que le Conseil municipal doit définir les modalités de mise à disposition du public,

Décide :

- **Approuve** la composition du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Valros, et ses modalités de mise à disposition au public telles que définies ci-avant

- **Précise** que la composition du dossier de projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Valros, et ses modalités de mise à disposition du public seront portées à la connaissance du public par un avis de mise à disposition précisant l'objet de la modification simplifiée, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition :

-par publication dans un journal diffusé dans le département de l'Hérault ;

-par affichage en mairie de Valros, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition ;

-par affichage sur le site internet de la Ville <http://valros.fr>.

-**Dit** qu'à l'issue de cette mise à disposition, le registre sera clos et signé par le M. le maire.

M. le maire présentera le bilan de cette mise à disposition au conseil municipal qui en délibérera et se prononcera sur le projet de modification.

- **Dit** que la présente délibération sera notifiée au préfet de l'Hérault et qu'en application des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Valros, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal publié dans le département de l'Hérault.

Pour extrait certifié conforme,

Michel LOUP,
Maire de Valros



Marie-Antoinette MORA
Secrétaire du Conseil



Le Maire : certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification en vertu des articles R 421-1 et R 421-5 du Code de justice administrative, précise que le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télécours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le 04/08/2022



ID : 034-213403256-20220802-202200040-DE

COMMUNE DE VALROS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT



MODIFICATION **SIMPLIFIEE N°1** DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT COMPLEMENTAIRE – NOTICE EXPLICATIVE

Historique du PLU	
Modification simplifiée N°1	xx/xx/2022
Modification N°1	06/07/2021
Approbation du PLU	11/07/2018

✓ NOTICE EXPLICATIVE

La commune de VALROS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018, complété par délibération du 6 novembre 2018, et modifié une première fois par délibération en date du 06 juillet 2021.

Une erreur matérielle a été relevée dans la dernière version du règlement du PLU issue de la modification n°1.

Cette **modification simplifiée n°1**, prescrite par arrêté municipal n°20220027 en date du 25/03/2022, concerne :

- **La rectification d'une erreur matérielle : modification du règlement au niveau de la hauteur maximale au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations de deux niveaux (R+1) pour les zones UB (cf. en dehors du sous-secteur UB3), AU, A et N (cf. en dehors du secteur Nj).**

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifié n'est pas soumis à enquête publique.

Une délibération du Conseil municipal définira les modalités de la mise à disposition du public.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées dans un registre. Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

✓ MODIFICATION DES DISPOSITION DU REGLEMENT ECRIT

Les règles de hauteur jouent un rôle essentiel dans l'organisation urbaine. Elles constituent un paramètre fondamental de la volumétrie des constructions.

Dans le PLU en vigueur, la hauteur des nouvelles constructions et surélévations en R+1 est fixé à « 7 mètres au faitage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveau R+1 ».

Il s'agit d'une erreur matérielle, la hauteur totale au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations en R+1 aurait dû indiquer « 7,5 mètres au faitage ».

Les règles établies dans le règlement écrit du PLU doivent donc être modifiées.

MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES CONCERNEES :

Dans toutes les zones concernées, soit les zones UB (cf. en dehors du sous-secteur UB3), AU, A et N (cf. en dehors du secteur Nj), la réglementation concernant la hauteur au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations en R+1 doit indiquer « 7,5 mètres ».

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5/. HAUTEUR :

Avant modification :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

Après modification :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de **7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1)**.

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Avant modification	Après modification
ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
5/. HAUTEUR :	
DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR Ub3 :	
<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou de 3 mètres pour les toits-terrasses.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou de 3 mètres pour les toits-terrasses.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>

2) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Avant modification	Après modification
ARTICLE AU 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
5/. HAUTEUR :	
<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres.</p> <p>4 La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>

3) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Avant modification	Après modification
ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
5/. HAUTEUR :	
Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.	Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Avant modification	Après modification
ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
5/. HAUTEUR :	
<p>1 Excepté au sein du secteur Nj, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.</p> <p>3 – En secteur NI2, les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.</p>	<p>1 Excepté au sein du secteur Nj, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.</p> <p>3 – En secteur NI2, les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.</p>