



COMMUNE DE VALERGUES (34)

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			14/06/1984
Révision générale n°1 du POS			01/02/2001
Modification n°1 du POS			04/06/2002
Modification simplifiée n°1 du POS			06/07/2016
Modification n°2 du POS			23/11/2016
Révision générale n°1 du POS valant PLU	23/05/2008 26/01/2017	09/07/2018	03/07/2019



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Valergues

Place de l'Horloge
34 130 VALERGUES
Tél : 04 67 86 74 80
Fax : 04 67 86 36 99



Équipe **URBANiS**

Chef de projet

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VALERGUES s'attache, dans un contexte de forte pression foncière, à maîtriser le développement urbain de la commune, à mettre en valeur son patrimoine bâti et paysager et à protéger durablement son territoire agricole.

Le PADD s'articule ainsi autour de 5 axes :

1. Préserver l'identité et le caractère du centre village.
2. Promouvoir un développement urbain raisonné et durable.
3. Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole.
4. Préserver les valeurs paysagères et environnementales de la commune et protéger les ressources naturelles
5. Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d'aléa

Les objectifs de modération de la consommation d'espace

La commune de VALERGUES se fixe un objectif démographique de l'ordre de 2 400 habitants à échéance du PLU (2030), correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 1,1% sur la période 2015-2030 (sur la base d'une population de 2 043 habitants au 01/01/2015, population légale au 01/01/2018).

Pour répondre à cet objectif, 240 logements supplémentaires devront être produits sur la durée du PLU, prenant en compte à la fois l'apport de population et le desserrement des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages).

Pour répondre à cet objectif de production, le projet communal s'appuie sur :

- **le potentiel de production par réinvestissement urbain, dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle ;** ce potentiel est estimé à une cinquantaine de logements par le diagnostic du PLU.
- **les projets d'ores et déjà autorisés sur la base du Plan d'Occupation des Sols, en extension de la zone bâtie actuelle,** à savoir la construction du lotissement « Domaine Mas Mézéran » en limite Est du village (permis d'aménager délivré en décembre 2016 pour un programme d'une cinquantaine de logements) et la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Sainte Agathe (anciennement ZAC Les Roselières), créée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2013 et dont le programme prévoit la réalisation de 112 logements.
- **l'extension du secteur Est Mas Mézéran à quelques parcelles limitrophes au lotissement « Domaine Mas Mézéran ».**

Sur l'ensemble de ces secteurs à vocation d'habitat, la densité brute sera de l'ordre de 20 logements minimum à l'hectare, 30 logements à l'hectare sur l'extension du secteur Est Mas Mézéran, permettant la production de quelques 190 logements attendus en extension de la tache urbaine.

Le projet de PLU prévoit également une extension de la Zone d'Activités Economiques des Jasses sur un secteur non impacté par le risque inondation d'un peu plus de 1,0 ha.

Au total, la consommation d'espaces naturels et agricoles en extension de la tâche urbaine, à vocation d'habitat ou d'activités, sera inférieure à dix hectares.

En parallèle, plus de 19 ha antérieurement inscrits au Plan d'Occupation des Sols en zones à urbaniser NA sont reclassés en zone agricole A / secteur Ap (secteur Ouest des Lognes, secteur Sud de La Chapelle et Sainte Aubine, secteur Est des Cazals).

Axe 1 : Préserver l'identité et le caractère du centre village

Ce premier axe du PADD se décline en 5 orientations.

> Préserver la silhouette du village

Il s'agit de préserver et mettre en valeur les points de vue sur le village, notamment depuis les entrées Est et Sud qui offrent des vues de qualité. Pour cela, le projet communal se donne pour ambitions :

- de préserver les terres cultivées ou les boisements existant en périphérie et entrées de village et de mobiliser pour cela les outils règlementaires adaptés (classement en zone naturelle ou en secteur agricole protégé, inscription en espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- de maîtriser la constructibilité agricole sur les secteurs les plus sensibles aux abords du village (secteur Est notamment) ;
- de traiter paysagèrement les franges bâties (plantations, clôtures bocagères) et de veiller à la bonne insertion des extensions urbaines.

> Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et bâti du village

- Poursuivre la requalification et la mise en valeur du patrimoine bâti communal : patrimoine architectural (Eglise Sainte-Agathe, Tour de l'Horloge....) et petit patrimoine rural (norias ...)
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien (dont parc vacant) dans le respect de l'identité urbaine et architecturale du village (en terme d'implantation, de hauteur, de matériaux et de couleurs).
- Mener à bien le projet de restructuration de l'îlot Rédier au cœur du village, qui permettra à la fois de dégager et de mettre en valeur les abords de l'Eglise Saint-Agathe et de développer une offre de logements de qualité en centre village.
- Maîtriser la densification des bâtiments vacants et des tènements fonciers libres au regard des problématiques de stationnement et de circulation

> Protéger et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine végétal

Le centre village de VALERGUES présente la particularité de posséder un patrimoine végétal particulièrement remarquable qu'il convient de protéger sur le long terme et de mettre en valeur ; il s'agit notamment :

- des deux grands parcs en partie acquis par la commune : Parc du Château et Parc Marais, pôle d'équipements publics majeur (centre aéré....) ;

- des berges de la Viredonne appelées à devenir un des axes modes doux structurants du village ;
- d'arbres remarquables isolés.

> Améliorer l'offre de stationnement et privilégier les déplacements doux en centre village

Il s'agit de réguler la circulation dans le centre ancien au profit des déplacements piétons et deux roues et de poursuivre en parallèle la politique de création d'espaces piétonniers en centre village.

Il s'agit également de renforcer, en fonction des besoins, l'offre de stationnement en périphérie du centre village et d'aménager, en lien avec Réseau Ferré de France, les parkings Nord et Sud de la Gare, dans le cadre d'un projet de requalification plus large visant à favoriser l'usage du TER notamment pour les déplacements pendulaires.

> Maintenir le dynamisme de la vie communale et préserver les traditions locales, fondement l'identité de la commune

- Assurer le maintien de la vie associative et culturelle du village, garante de la cohésion sociale et générationnelle.
- Encourager la diffusion des traditions taurines, en les associant à une offre touristique de qualité.
- Soutenir l'activité des manades présentes sur le territoire communal, image identitaire forte de la commune.

Axe 2 : Promouvoir un développement urbain raisonné et durable

Ce deuxième axe du PADD se décline en 5 orientations.

> Renforcer la cohérence urbaine du village

Le recensement des possibilités de production dans les limites de la zone bâtie actuelle a permis de dégager un potentiel d'une cinquantaine de logements sur la durée du PLU ; cette production par réinvestissement urbain, qui représente 1/5 des besoins en logements sur la durée du PLU, permettra de limiter d'autant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les zones d'extension urbaine s'inscrivent en continuité de la zone urbaine, sur les secteurs de moindre sensibilité paysagère :

- au Sud : Zone d'Aménagement Concerté Ste Agathe (anciennement ZAC des Roselières) et, à plus long terme, secteur d'extension de Saint Aubine Ouest ;
- à l'Est : secteur du Mas Mézeran pour partie déjà bâti.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Ste Agathe est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, de façon à en assurer un aménagement cohérent en terme d'accès et de desserte, respectueux de principes de développement durable.

A plus long terme, et au delà de 2030, l'extension du village se fera à l'Ouest, sur le secteur des Lognes, avec une prise en compte des contraintes liées à la proximité de la voie SNCF et de la ligne LGV (nuisances sonores notamment).

> Améliorer les liaisons inter-quartiers et promouvoir les modes doux de déplacement

L'aménagement de ces quartiers en extension du village doit favoriser la création de nouvelles connexions automobiles. Le programme d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Sainte Agathe prévoit ainsi la création d'une voie de liaison Sud le long du canal BRL qui permettra d'alléger la circulation de transit sur l'Avenue Frédéric Mistral.

Un réseau modes doux sera par ailleurs développé à l'échelle du village de VALERGUES mettant en relation le centre village, les quartiers d'habitat pavillonnaire, les équipements publics structurants (pôle sportif, salle polyvalente, parcours sportifs, gare SNCF...), de façon à limiter le recours à la voiture pour les déplacements courte distance.

Il prendra appui sur :

- la Viredonne, axe structurant du réseau desservant le centre village et l'ensemble des quartiers Ouest et Nord, via les passerelles installées dans le cadre du projet de renaturation mené par le SYMBO et le SIATEO ;
- le réseau viaire avec l'aménagement de pistes cyclables ou de voies partagées ;
- les berges du canal BRL, en frange de la zone bâtie.

Ce réseau modes doux pourra se prolonger :

- au Nord vers Saint-Génies-des-Mourgues, offrant ainsi une découverte des espaces boisés et de garrigues ;
- au Sud vers Lansargues (collège, piscine intercommunale), le long du Chemin de Bouisset et de la Viredonne.

> Conforter la qualité paysagère du village

- Aménager de nouveaux espaces de promenade et de détente, en complément de ceux existants : aménagement de la coulée verte de la Viredonne, support d'un cheminement doux traversant la commune du Nord au Sud en connexion avec le centre village et les quartiers d'habitat ; aménagement d'un parc paysager sur la partie inondable de la Zone d'Activités Economiques des Jasses ; extension du parcours de santé en entrée Sud du village.
- Assurer la bonne intégration paysagère des extensions urbaines et favoriser la création de transitions paysagères de qualité entre l'espace urbanisé et l'espace agricole limitrophe (plantations, clôtures bocagères...).
- Mettre en valeur les entrées de village : protection de l'entrée Est via la RD 105 et l'Avenue des Platanes ; extension du parcours de santé et aménagement d'un parc de la Viredonne le long du Chemin de Bouisset, dans le cadre de l'aménagement du secteur Ouest de la ZAC Sainte Agathe ; plantations d'alignement le long de la Route de Lansargues dans le cadre de l'aménagement du secteur Est de la ZAC Sainte Agathe.

> Encourager l'accueil des jeunes ménages et offrir la possibilité de parcours résidentiels sur la commune

Il s'agit :

- de développer l'offre de logements en accession abordable pour les jeunes ménages actifs.
- de répondre à la demande de logements de qualité pour les ménages modestes, tant en réinvestissement urbain (logements conventionnés privés ou communaux...) que dans les programmes de logements neufs, conformément au Programme Local de l'Habitat du Pays de l'Or).
- de proposer une offre adaptée aux personnes âgées non dépendantes et/ou à mobilité réduite, en centre village ou à proximité immédiate.

> Conforter l'offre d'équipements publics

La commune de VALERGUES dispose d'ores et déjà d'un bon niveau d'équipements, bien adapté à l'objectif démographique de 2 400 habitants à échéance du PLU.

L'accroissement de population attendue sur les prochaines années nécessitera néanmoins le renforcement des équipements communaux dans les domaines suivants :

- équipements sportifs : développement des équipements du pôle sportif (avec la réalisation prochaine d'une stade d'entraînement supplémentaire) et extension du parcours de santé ;
- équipements d'accueil péri-scolaires et jeunes sur la propriété Marais dont la fonction de pôle d'équipements publics sera clairement affirmée.

La couverture par les réseaux de communications numériques devra également être améliorée.

Axe 3 : Favoriser un développement économique équilibré et soutenir l'activité agricole

Ce troisième axe du PADD se décline en 5 orientations.

> Conforter et diversifier l'offre de commerces et de services de proximité

La commune de VALERGUES dispose d'une offre de commerces et services de proximité relativement bien adaptée à l'objectif démographique de 2 400 habitants à échéance du PLU, compte tenu de la proximité des pôles commerciaux de Lunel d'une part et de Saint-Aunes/Montpellier Métropole d'autre part.

L'affirmation du rôle fédérateur du centre bourg passe par le maintien, le confortement et la diversification de cette offre de proximité.

> Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur une extension de la ZAE des Jasses

La Zone d'Activités Economiques des Jasses, impactée par le passage de la LGV et le classement en zone inondable inconstructible d'une partie de son emprise au Sud, n'offre pratiquement plus de disponibilités foncières.

Afin d'apporter une réponse locale aux demande d'implantation de nouvelles entreprises notamment artisanales, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or prévoit son extension sur une emprise d'un peu plus de 1 ha, située au Sud de l'Avenue de Montpellier et non impactée par le PPRI.

> Soutenir une activité agricole de qualité

La commune de VALERGUES a conservé un caractère rural affirmé, malgré la forte diminution du nombre d'exploitations et des surfaces exploitées enregistrée au cours des dernières années. Le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune a ainsi été divisé par 2 entre 1988 et 2010, la Surface Agricole Utilisée par 3. L'avenir est encore plus préoccupant avec en 2010, 9 chefs d'exploitation âgés de 50 ans ou plus, dont 2 seulement avaient un successeur identifié.

Il convient donc de mettre en œuvre tous les moyens permettant de soutenir et d'assurer la pérennité de l'économie agricole de la commune, et pour cela :

- de limiter la consommation de terres agricoles à des fins d'urbanisation : le projet de développement de la commune prévoit la consommation de moins d'une dizaine d'hectares aujourd'hui à vocation agricole et le reclassement en zone agricole A de 19 ha antérieurement inscrits au Plan d'Occupation des Sols en zone à urbaniser NA (secteur Ouest Les Lognes, secteur Sud La Chapelle et partie du secteur de Sainte Aubine, secteur Est Les Cazals).
- de protéger les terres les plus favorables sur le plan agronomique, en couronne Sud et Ouest du village.
- d'accompagner les projets de diversification des exploitations : circuits courts de distribution, agrotourisme.....
- d'assurer la pérennité des manades, image des traditions et de l'identité communale.

> Développer l'accueil touristique

- Développer les itinéraires de découverte du territoire communal en lien avec les chemins de randonnée existants ou prévus à l'échelle intercommunale (le long des berges de la Viredonne) ou nationale (connexion sur le GR via le Chemin de la Monnaie et le Chemin de Compostelle).

Axe 4 : Préserver les valeurs paysagères et environnementales de la commune et protéger les ressources naturelles

> Mettre en œuvre un projet paysager intégrant les terres agricoles

Le projet paysager mis en œuvre à l'échelle de la commune s'appuie sur plusieurs orientations :

- la protection des terres agricoles, au travers d'une stricte limitation de la consommation d'espace aux besoins de développement de la commune (avec notamment le reclassement en zone agricole A / secteur Ap, de quelques 19 hectares initialement voués à la construction au POS).
- la protection et la mise en valeur des perspectives sur le village et notamment de la façade Est du village (secteur Les Cazals).
- la lutte contre la cabanisation et l'encadrement de la construction en zone agricole (incluant l'évolution des constructions non agricoles existantes).
- la mise en œuvre d'une approche qualitative du bâti agricole : maîtrise des implantations, des volumes et des matériaux ; accompagnement paysager ; encadrement des abris à chevaux
- l'appui aux projets agricoles de qualité (projet de replantations Chemin de Sommières....) ;

> Protéger les réservoirs écologiques et la trame verte et bleue du territoire communal

Le projet communal affirme la protection :

- des boisements naturels situés sur la partie Nord du territoire communal (Les Garrigues) et confortés par les replantations récemment effectuées dans le cadre des mesures compensatoires à la LGV. Ces boisements jouent à la fois un rôle de réservoir de biodiversité et de continuité écologique en lien avec la Viredonne ; leur protection représente à ce titre un enjeu majeur dans un environnement fortement impacté par les infrastructures (A9, A709, Ligne LGV) et la RD 105, entre le carrefour de la RN 113 et le pont de l'A9, doit être considérée comme un support majeur de découverte de ce « poumon vert » de la commune.
- de la trame verte correspondant aux connexions entre les boisements Nord et la plaine de Lansargues, incluant les haies et petits boisements relictuels.
- de la trame bleue constituée par le Berbian et la Viredonne dont les berges et le ripisylve ont récemment fait l'objet d'un programme de renaturation et de restauration.

> Protéger la ressource en eau potable et améliorer la qualité des eaux superficielles

Et pour cela :

- Intégrer les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (forage des Bénéouïdes au Sud-Ouest du village et forage de Bouisset 2 au Sud) et les dispositions réglementaires définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique
- Réduire les consommations d'eau par l'amélioration du réseau de distribution et l'utilisation d'essences végétales adaptées au climat local et économes en eau.
- Maîtriser les rejets pluviaux au milieu naturel et prendre en compte le traitement des pollutions diffuses.
- Promouvoir de nouvelles pratiques environnementales : il s'agit, en complément de l'interdiction de l'usage des produits phytosanitaires et herbicides (la commune est d'ores et déjà engagée dans une démarche « Zéro phytos »), de favoriser une diversification des plantations plus favorables à la biodiversité et moins consommatrices d'eau....

Axe 5 : Maîtriser les risques naturels et mettre en valeur les zones d'aléa

La prise en compte des risques naturels porte à la fois sur :

- le risque inondation par débordement, sur la base du Plan de Prévention du Risque Inondation « Bassin versant de l'Etang de l'Or » approuvé le 26 Août 2010 ;
- le risque lié au ruissellement.

> Intégrer la prise en compte du risque inondation au projet urbain

Il s'agit à la fois :

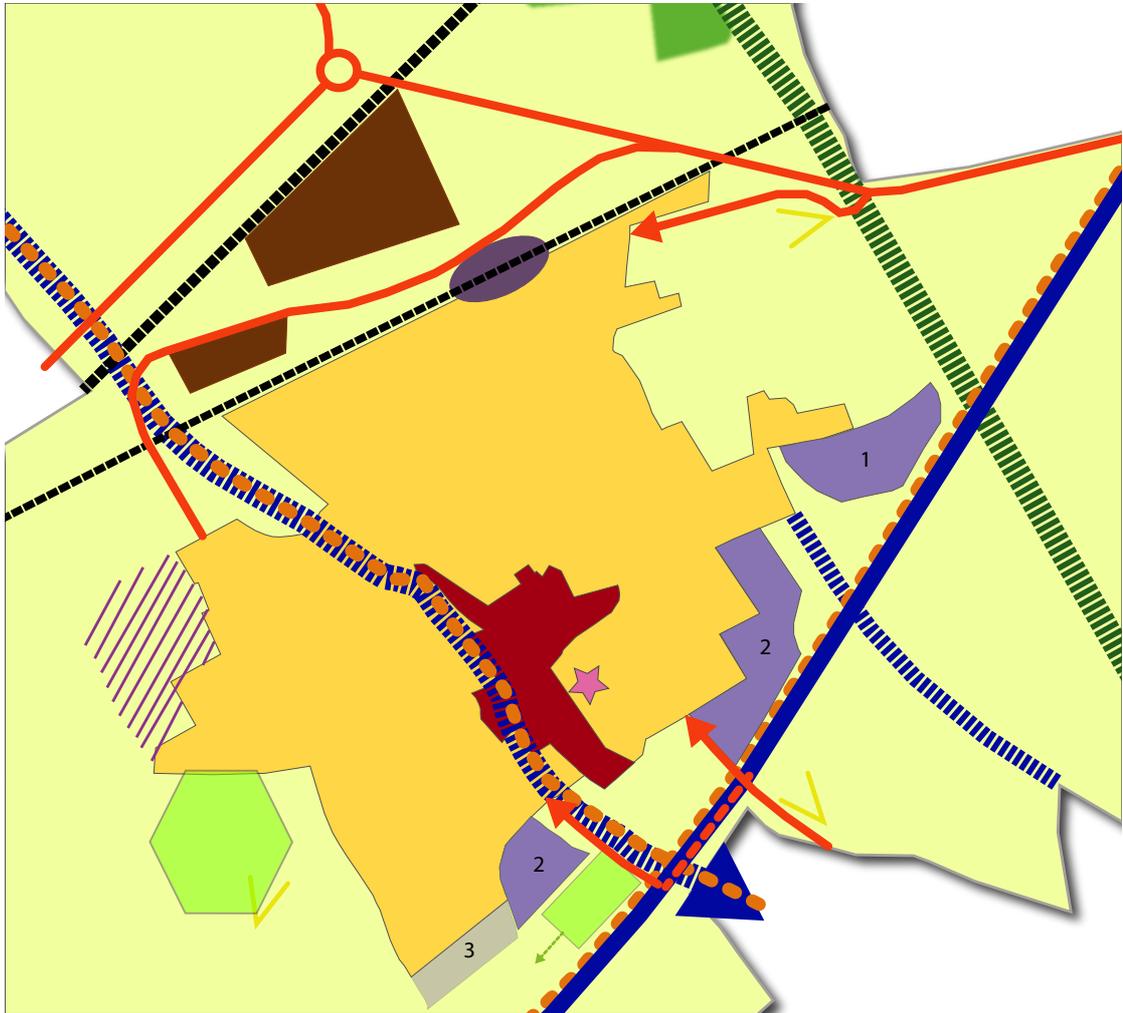
- de proscrire tout nouveau développement urbain en zone d'aléa PPRI et d'encadrer les constructions neuves, les modifications et extensions de constructions existantes en zones urbaines soumises à aléa, conformément au règlement du PPRI.
- de mettre en valeur les espaces soumis à aléa au travers l'aménagement de zones de loisirs et de détente (coulée verte de la Viredonne), de plantations paysagères (abords inondables de la Zone d'Activités Economiques de la Jasse), de cheminement doux

> Mieux prendre en compte la problématique du ruissellement

Il s'agit d'agir sur deux leviers complémentaires :

- « prévenir » en limitant l'imperméabilisation des sols (maintien d'un pourcentage toujours en herbe sur les parcelles bâties), en imposant la création d'espaces verts collectifs au sein des opérations d'ensemble et en favorisant voire en imposant l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux de ruissellement pour les voiries, les stationnements ...
- « compenser » en imposant la réalisation de dispositifs de rétention conçus à l'échelle des opérations d'ensemble, voire à la parcelle hors opération d'ensemble.

Schéma d'illustration du PADD (village)



-  Voies structurantes (entrée de village)
-  Connexion Sud créée dans le cadre de la ZAC Les Roselières
-  Centre village : préservation de l'identité urbaine et architecturale, mise en valeur du patrimoine bâti et végétal, développement d'une offre de logements par requalification du parc vacant et d'îlots bâtis (propriété Rédier).
-  Zone d'habitat pavillonnaire : optimisation foncière (divisions foncières et mobilisation des enclaves non bâties), développement des connexions modes doux, préservation du patrimoine végétal
-  Zones d'extension à vocation principale d'habitat sur la durée du PLU
1 - Mas Mézeran
2 - ZAC Les Roselières
-  Zones d'extension à vocation principale d'habitat à plus long terme (Sainte Aubine Ouest)
-  Zone d'extension à vocation principale d'habitat au delà de la durée du PLU
-  Zone d'Activités Economiques des Jasses et extension
-  Réseau cheminements doux : axes structurants de la Vireдонne et du canal BRL
-  Pôle gare : requalification des aires de stationnement et des abords, amélioration de l'accessibilité modes doux.
-  Pôle d'équipements publics propriété Marais
-  Equipements sportifs et de loisirs de plein air à conforter : pôle sportif et parcours de santé.
-  Corridor écologique de la Vireдонne et du Berbian (trame bleue)
-  Corridor écologique mettant en relation les espaces boisés et les ripisylves
-  Perspectives à préserver (cônes de vue à protéger, traitement des interfaces et maîtrise de la construction de bâtiments agricoles).

Schéma d'illustration du PADD (commune)

