

COMMUNE DE VALERGUES

COM MUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE L'OR

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

*Mémoire en réponse aux observations formulées par la DDTM34 dans le cadre de la procédure d'association des Personnes Publiques*

## **REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

| DDTM de l'Hérault (34)   |                             |   |
|--|-----------------------------|---|
| Commentaire de la PPA  | Réponse du maître d'ouvrage |   |
| Création de sous-zonages UC  |                             |   |
| <i>Observation</i>   |                             |   |
| La DDTM 34 souligne que la création de trois sous-zonages UC (objet de la modification) se justifie par des configurations urbaines et des capacités de densifications distinctes qui à ce jour ne trouvent pas de traduction dans le règlement écrit. | Page 1/4                    | La commune propose de supprimer les sous-secteurs et de revenir à l'état initial de la zone UC. Dans le cadre des études préalables, au départ il était prévu de faire varier les règles en fonction des secteurs. Au final, le choix de catégoriser en fonction de la taille du terrain et cela de façon indifférenciée sur toute la zone UC a été retenue par la commune. Cela semblait être une application plus juste pour les élus. Suite à cela, le sous-zonage n'a pas été supprimé, chose à réaliser pour rendre plus cohérent le document d'urbanisme. |
| Les secteurs définis en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme  |                             |   |
| <i>Observation</i>   |                             |   |
| La DDTM 34 informe que les secteurs imposant un pourcentage de logements sociaux définis en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme ont été supprimés au sein de la présente modification.   | Page 1/4                    | Le secteur imposant la mixité sociale réapparaîtra sur les documents.   |

| Le projet de résidence intergénérationnelle  |                 |  |
|--|-----------------|--|
| <i>Observation</i>   |                 |  |
| <p>La DDTM 34 précise qu'en vue de la réalisation du projet de résidence intergénérationnelle, la présente procédure de modification prévoit d'autoriser la destination « habitation » en zone UP2, zone destinée aux « équipements culturels et socioculturels, petite enfance, périscolaires et de loisirs ». Elle souligne alors qu'il s'agit de rendre cohérent les vocations des zones avec les projets et que le projet de résidence devrait être intégré à la zone UC et non la zone UP2.</p> | <p>Page 2/4</p> | <p>La vocation de la zone sera précisée, avec une mention du projet au sein du « caractère de la zone »</p> <p>Nous maintenons le projet en zone UP2.</p>  |
| <p>Dans le même cadre, la DDTM 34 informe de la présence de l'emplacement réservé n°21 dont la destination (équipement public à vocation socio-culturelle et de loisirs) ne correspond pas avec le projet de résidence intergénérationnelle. Ce projet ne pourra donc pas être réalisé sans modification ou suppression de cet emplacement réservé.</p>  | <p>Page 2/4</p> | <p>La commune est actuellement propriétaire de cet emplacement réservé qui sera donc supprimé.</p> <p>La justification de la levée de cet ER est à préciser au sein du dossier de PLU : projet relatif à l'action sociale de la commune.</p> |

|   |          |   |
|---|----------|---|
| Usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA   |          |   |
| <i>Observation</i>  |          |   |
| La DDTM 34 fait part des conditions supplémentaires à ajouter au règlement concernant l'usage de panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA s'appuyant sur le Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires à l'usage des services instructeurs et des porteurs de projet. | Page 2/4 | La commune s'engage à ajouter les conditions issues du Guide pour règlementer au mieux l'usage des panneaux photovoltaïques en zone UA, ainsi que les demandes de l'ABF.<br><br>La commune souhaite également profiter de ce changement pour modifier la règle d'implantation en sur-toiture sur l'ensemble des zones (ne plus imposer que les panneaux soient intégrés directement dans la toiture). |
| La mise à jour des annexes  |          |   |
| <i>Observation</i>  |          |   |
| La DDTM 34 informe que le projet d'arrêté portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires dans le département de l'Hérault doit être remplacé par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2024-12-15461 du 24 décembre 2024.  | Page 3/4 | La commune s'engage à faire cette modification.   |
| Le règlement écrit  |          |   |
| <i>Observations</i>   |          |   |
| La DDTM 34 souligne que l'ajout de la mention « au sein   | Page 3/4 | La commune s'engage à faire cette modification : la notion sera ajoutée à toutes les zones du PLU.  |

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| <p>du Périmètre Délimité des Abords, les règles définies sont applicables sous réserve de l'avis conforme de l'ABF » de la zone UA pourrait également être inséré au sein des zones UC3, UP2 et N qui sont également impactées par le Périmètre Délimité des Abords.</p>  |                 |   |
| <p>La DDTM 34 précise que la règle ajoutée concernant les couvertines au sommet des clôtures pourrait être complétée par « le sommet pourra être constitué d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit ou recouvert de tuiles dites canal ».</p>   | <p>Page 3/4</p> | <p>La commune s'engage à ajouter ces éléments en tant que recommandation, tel que le propose la DDTM34.</p> |
| <p>La DDTM 34 informe qu'il y a une erreur dans la notice de présentation relative à l'objet de la modification qui concerne « l'interdiction des antennes relais des centrales solaires au sol et éoliennes sur toutes les zones ». Cette interdiction porte uniquement sur les antennes relais et en zones Ue et N.</p> | <p>Page 3/4</p> | <p>La commune s'engage à faire cette correction sur toutes les zones.</p>                                   |
| <p>La DDTM 34 mentionne le fait que le règlement des zones UA et UC est modifié en ajoutant « les équipements publics ou</p>  | <p>Page 3/4</p> | <p>le règlement sera corrigé pour plus de clarté.</p>   |

|  |          |   |
|--|----------|---|
| d'intérêt collectif » à l'article 2 alors que ces éléments-là ne sont pas interdits à l'article 1.   |          |   |
| La DDTM 34 informe vis à vis du risque à ne pas règlementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en UA, UC, UI.   | Page 3/4 | La commune est consciente du risque, qu'elle juge dans ce cas, proche de zéro. Elle souhaite donc laisser tel quel et ne pas règlementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cela facilitera l'action publique communale.                           |
| La DDTM 34 alerte sur le fait que le règlement modifié impose 2 places de stationnement « hors garage » par logement créé en zone UA et que cette modification peut induire le blocage de création de logement dans le centre.   | Page 3/4 | La commune prend note de la remarque. En effet, la commune souhaite plutôt contraindre le stationnement en zone UC. Ainsi, la règle initiale sera conservée pour la zone UA et modifiée pour la zone UC.<br><br>Il s'agit d'une coquille dans la traduction réglementaire, qui sera modifiée. |
| La DDTM 34 ajoute que l'article relatif aux constructions et occupations autorisées en zone A pourrait être complété par un critère complémentaire pour le logement de l'exploitation en indiquant que la présence permanente <u>et rapprochée</u> est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. | Page 3/4 | Cela va dans le sens de la restriction, ce qui est recherché par la commune. Elle s'engage donc à faire cette modification.   |
| La DDTM 34 informe que le règlement de la zone A autorise actuellement des activités complémentaires à l'activité  | Page 3/4 | Ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune prend note du sujet pour une prochaine procédure.   |

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| <p>agricole sous certaines conditions. Or en application de l'article L151-11 du CU, les bâtiments susceptibles de changer de destination doivent, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites être identifiés au règlement graphique et les futures destinations possibles doivent être précisées. Il convient donc d'identifier ces bâtiments au règlement graphique et de compléter le règlement écrit pour faire mention de cette identification sur le zonage.</p> |                 | <p>Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les gîtes sera supprimée.</p>  |
| <p>La DDTM 34 précise que les hébergements touristiques en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation ne peuvent s'entendre que lorsque l'activité principale engendre la présence de clients sur l'exploitation et la réalisation de 3 gîtes ne peut être autorisée que par des autorisations progressives dans le respect du caractère secondaire du revenu de l'activité. Il semblerait opportun de compléter le règlement en ce sens.</p>   | <p>Page 4/4</p> | <p>Ce point ne pourra pas être traité au sein de la présente modification, mais la commune prend note du sujet pour une prochaine procédure.</p> <p>Aucun changement de destination n'est autorisé dans le PLU en vigueur. Donc pour plus de clarté, la phrase concernant les hébergements touristiques sera supprimée.</p> |