



Place de l'Horloge  
34130 VALERGUES  
tél : 04 67 86 74 80

mairie@valergues.com

Valergues, le 14/02/2025

Le Maire, Gérard LIGORA

à

M. Jean-Pierre RABAT  
Commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure  
de modification n°1 du PLU de Valergues

Objet : procédure de modification n°1 du PLU de Valergues – courrier à l'attention de M. Jean-Pierre RABAT commissaire enquêteur – information sur l'intention de la mairie de corriger certains éléments réglementaires, notamment en lien avec les observations de la DDTM34.

M. RABAT,

Nous nous adressons en vous en tant que maître d'ouvrage de la procédure en cours.

Nous souhaitons aborder avec vous deux sujets. Le premier est relatif à des adaptations que la commune souhaiterait faire sur le dossier PLU notifié et soumis à enquête publique. Le second est relatif aux réponses apportées à l'avis de la DDTM et modification que cela va engendrer post enquête publique.

#### Partie n°1 : modifications à la demande la mairie

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU initiée par l'arrêté n° 2025/01/08 de M. le Maire, la commune avait jugé pertinent d'intégrer la ZAC SAINTE AGATHE (classée en AU1 au sein du PLU en vigueur) dans la zone UC. Cette intention a été motivée par le fait que la ZAC est aménagée et bâtie.

Il a donc été demandé au bureau d'études de supprimer la zone AU1 sur ce secteur, de la classer en zone UC et de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrait le secteur.

Avec du recul et une analyse plus approfondie, nous nous apercevons que ce reclassement ne se fait pas à droit constant. En effet, les dispositions de la zone UC sont différentes de celles de la zone AU1, notamment en matière de prescriptions architecturales et paysagères (typologie des clôtures, pentes de toitures).

Ces évolutions risquent de porter atteinte à la cohérence d'ensemble du quartier.

Ainsi, la commune souhaite ne pas mettre en œuvre cette adaptation de la zone AU1 (passage de la zone AU1 en UC). Cette correction au sein du dossier, à ce stade de la procédure, ne remet pas en cause le travail engagé, et ce, pour deux raisons : le droit applicable pour les propriétaires de la zone AU1 restera inchangé, constant par rapport aux règles actuelles ; ce sujet

ne faisait pas partie des objectifs principaux inscrits dans la demande de cas par cas transmise à l'autorité environnementale (MRAE).

Enfin, cette correction permettra également de rectifier une « coquille » présente dans le dossier des OAP. En effet, l'OAP relative à la ZAC, inscrite en zone AU1, avait été supprimée, mais le dossier écrit mentionnait toujours « 3 OAP ». Au sein de ce dossier, l'OAP sera réintégrée (non supprimée par rapport au dossier en vigueur) et l'erreur d'écriture disparaîtra.

En complément du sujet de la zone AU1, nous souhaitons améliorer la rédaction réglementaire relative à l'intégration des panneaux solaires en toiture, qui, actuellement, est préjudiciable pour nos administrés :

« Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement à la construction, en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile. »

Nous souhaitons faire évoluer la règle pour permettre d'autoriser les panneaux en surimposition de la toiture (comme le précise d'ailleurs l'ABF au sein de l'avis de la DDTM34 sur le sujet des panneaux solaires en zone UA).

#### Partie n°2 : modifications au regard de l'avis de la DDTM

Les observations de la DDTM nécessitent de suivre leurs avis et d'apporter des corrections mineures au dossier de PLU, à la suite de l'enquête publique. Nous vous transmettons en complément du présent courrier, un mémoire explicatif sur les réponses apportées par la commune à ces observations.

#### Conclusions

Nous vous remercions pour la prise en compte de nos observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire, Gérard LIGORA

