



Commune de VALRAS- PLAGE  
– Hérault -

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALRAS-PLAGE

9 mai 2023 au 2 juin 2023 et reprise du 12 au 26 octobre 2023

### RAPPORT ET CONCLUSIONS

Commissaire enquêteur : Françoise FABRE

Le 21/11/2023

**ABREVIATIONS PARFOIS UTILISE DANS LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE & DANS LE PRESENT RAPPORT**

**ENQUÊTE**

Le C-E- Commissaire enquêteur

DCM - Délibération du Conseil Municipal

T.A. - Tribunal Administratif

PPA - Personnes Publiques associées.

PPC - Personnes Publiques Consultées

**PLU.**

PADD - Programme d'Aménagement et de Développement Durable.

RP - Rapport de Présentation

OAP - Orientation d'aménagement et de Programmation

**URBANISME**

SCoT- Schéma de cohérence territoriale.

RNU - Règlement National d'Urbanisme.

ZAC - Zone d'Aménagement Concerté

ZAE - Zone d'Activités Economiques.

EBC - Espaces Boisés Classés

MH Monuments historiques

**ORGANISMES ETAT REGION DEPARTEMENT**

MRAe - Mission Régionale Autorité Environnementale

DREAL - Direction Régionale de l'Equipeement de l'Aménagement et du Logement.

DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

CDPENAF Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**HABITAT**

PLH - Programme Local d'Habitat

LLS - logements locatifs sociaux

OMH - Occitanie-Méditerranée

Habitat

**ENVIRONNEMENT**

ZICO - Zone importante pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF - Zone naturelle d'Intérêt écologique, floristique et faunistique

ZPS - Zone de Protection spéciale

ZSC - Zone spéciale de Conservation

SNB - Stratégie nationale pour la Biodiversité

SRCE - Schéma régional de Cohérence écologique

PRSE3 - Plan Régional Santé Environnement

ESE - Evènement Significatif pour l'Environnement

TVB trame verte et bleue

**LOIS**

ALUR - La loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Renoué,

ENE - Loi portant Engagement National pour la protection de l'Environnement.

SRU - Loi Solidarité et Renouveau Urbain

DALO - Droit Au Logement Opposable

**CARRIÈRES**

SRDC - Schéma Régional Des Carrières

SDC - Schéma Départemental des Carrières.

UNICEM Midi-Pyrénées - Union régionale des industries de carrières et des matériaux de construction

**RESSOURCE EN EAU**

PGRE - Plan de Gestion de la Ressource en Eau.

SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

SAGE - Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux.

CLE - Commission Locale de l'Eau

**EAU POTABLE & ASSAINISSEMENT**

SDAEP - Schéma Départemental

d'Alimentation en Eau Potable.

SDAP - Schéma départemental d'eau potable

Step - Station d'épuration des eaux usées.

**RISQUES**

PPRi - Plan de Prévention des risques d'inondation

PPRIF - Plan de Prévention incendie feux de forêt

PERN - Plan d'Exposition aux Risques Naturels

ZEC - Zone d'expansion des crues

ZI - Zone Inondable

**AGRICULTURE**

SAU - surface agricole utile

PAEN - Périmètre de protection et de mise en valeur des Espace Agricoles et Naturels périurbains)

ZAP - Zone Agricole Protégée

ENS - Espace Naturel Sensible

**DEPLACEMENTS MOBILITE**

PDU - Plan des déplacements urbains

.AOM - Autorité Organisatrice des Mobilités

PAMA - Plan d'actions des Mobilités Actives

PPRISM Plan de Prévention du Risque d'Inondation par Submersion Marine

SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

## Sommaire général

### **PARTIE 1 RAPPORT 4**

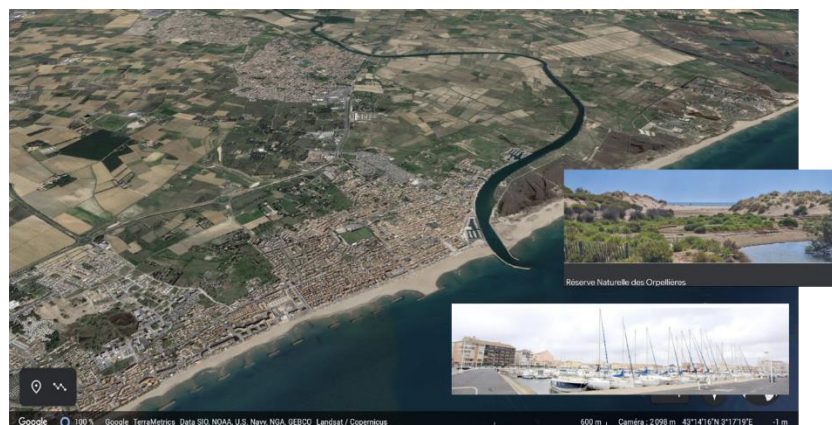
Préambule	5
1. GENERALITES « Le PROJET SOUMIS A L'ENQUETE »	6
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE	17
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23

### **Partie 2 CONCLUSIONS & AVIS 35**

### **AVIS 42**

### **ANNEXES AU RAPPORT 43**

Annexe 1	Décision du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
Annexe 2	Arrêté de prescription de l'ouverture de l'enquête publique &
Annexe 3	Avis d'enquête et avis reprise
Annexe 4	Parutions Presse - enquête jusqu'à suspension : Parutions suite à reprise de l'enquête
Annexe 5	Attestations d'affichage
Annexe 6	Procès-verbal de synthèse des observations et réponses du maître d'ouvrage



Commune de VALRAS- PLAGE

– Hérault -

## **Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valras- Plage**

9 mai 2023 au 7 juin 2023 et reprise du 12 au 26 octobre 2023

# **PARTIE 1 RAPPORT**

Préambule	5
<b>1. GENERALITES « Le PROJET SOUMIS A L'ENQUETE »</b>	<b>6</b>
1.1. Objet de l'enquête et exposé des motifs de la procédure	
1.2. Cadre réglementaire	
1.3. Le projet de plan local d'urbanisme	
1.4. La concertation avec la population	
1.5. La consultation administrative sur le projet de PLU	
<b>2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>17</b>
2.1 Les préparatifs	
2.2. La composition du dossier	
2.3. Le temps de l'enquête	
2.4. L'après enquête	
<b>3. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>23</b>
3.1. La participation du public et la nature des observations	
3.2. les observations du public	



## PREAMBULE

---

L'enquête publique a porté sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Valras -Plage. Ce document expose le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, sur l'enquête publique conduite, conformément à la décision n° E23000025/34 en date du 03/03/2023 du-président du Tribunal Administratif de Montpellier ou de son délégué.

Le PLU un document d'urbanisme prospectif :

Il cadre la définition du projet de territoire de la commune et doit articuler les réponses aux besoins de logements, de services et d'activités des habitants avec ceux de qualité du cadre de vie, de préservation de l'environnement, de consommation économe de l'espace, de réduction des déplacements automobiles.

Il définit les enjeux et les objectifs en matière d'aménagement et de protection environnementale. C'est aussi un outil juridique fixant le droit des sols.

Il doit respecter, être compatible ou en conformité avec un certain nombre de règles de portée européenne et nationale (lois, codes de l'environnement, de l'urbanisme...), de portée régionale et départementale (Schémas Régionaux comme la ressource en Eau, le Climat, Air, Déplacements ...) et aussi de portée locale comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le SCoT du Biterrois couvre le périmètre des Communautés d'Agglomération Béziers Méditerranée et Hérault Méditerranée, des Communautés de Communes La Domitienne, les Avant-Monts et Sud Hérault, soit 87 communes pour 280 000 habitants dont Valras-Plage.

Le projet de révision du SCoT du BITERROIS, arrêté le 25 octobre 2022 a été soumis à l'enquête publique du 6 mars au 7 avril 2023.

Ce SCoT s'applique à tous les PLU de ce bassin de vie dont la commune fait partie.

Ce projet d'élaboration de PLU fixe les objectifs communaux d'aménagement et de développement durables en matière d'urbanisme, d'habitat, d'économie, de transports, de protection de l'environnement et de protection contre les risques, pour les 10 ans à venir.

Il a été, après études et concertation préalable, mis en forme avec le concours de bureaux d'études prestataires, sous le contrôle et la responsabilité de la collectivité, maître d'ouvrage du projet.

Le présent rapport d'enquête publique préalable à l'approbation du PLU de Valras-Plage conduit à l'établissement :

- d'un rapport présentant le projet soumis à l'enquête, son contexte, le déroulement de l'enquête publique ainsi que l'analyse des observations recueillies ;
- de conclusions, d'un avis et de réserves éventuelles que le commissaire enquêteur (CE) croit devoir émettre à l'égard du projet.
- d'annexes, dont notamment, la synthèse des observations du public, et éventuellement la réponse de la mairie (maître d'ouvrage) aux observations du public et aux questions posées par le C-E.

## 1. GENERALITES

Valras -Plage, à 11 km au sud de Béziers, est devenue depuis 1931 une commune littorale par détachement de la commune de Sérignan. Elle fait partie de la communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.



Le territoire est desservi depuis Béziers et l'autoroute par la D64 et puis D 19, construit en rive droite de l'estuaire de l'Orb et naturel en rive gauche.

M. le Maire représentant la collectivité est l'autorité organisatrice de l'enquête et le maître d'ouvrage de l'élaboration du PLU.

*Le maître d'ouvrage*



Commune de Valras-Plage

Mairie

10 All. Charles de Gaulle, 34350 Valras-Plage

Adresse Mail : [mairie@ville-valrasplage.fr](mailto:mairie@ville-valrasplage.fr)

Téléphone : 04 67 32 60 06

<https://www.ville-valrasplage.fr> > Contact

*Le bureau d'étude en charge de ce projet*



Délégation Urbanisme Sud-ouest

## 1.1. OBJET DE L'ENQUETE ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA PROCEDURE

**Article L123-1 :** « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Dans le cas présent, il s'agit de soumettre à l'avis du public le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valras-Plage.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valras-Plage a été lancé en 2014. Le projet d'élaboration a été interrompu par la révision du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et porté connaissance des aléas littoraux (submersion marine, débordement fluvial).

L'élaboration du PLU a été relancé en janvier 2021 ; le projet a été arrêté et le bilan de concertation a été tiré en 2023. Cette élaboration a été menée en parallèle de l'élaboration du SCoT du biterrois et en concertation afin d'être en adéquation avec les orientations générales de celui-ci.

### Les objectifs du PLU déclinés dans la délibération d'élaboration :

- *En matière d'habitat et d'urbanisme*
  - encourager le développement commercial et touristique ;
  - conforter et valoriser le centre-ville afin de lui redonner une meilleure lisibilité et une identité ;
  - encourager la diversité de l'habitat de manière à assurer la mixité ;
  - urbaine et sociale sans méconnaître le caractère touristique de la Commune ;
  - favoriser un développement urbain équilibré de manière à anticiper l'évolution démographique.
- *En matière environnementale dans l'optique d'un développement durable*
  - protéger et valoriser les espaces naturels les plus sensibles, et notamment le site « Les Orpellières » ;
  - favoriser la qualité architecturale ;
  - identifier et tenir compte des éléments du patrimoine bâti et naturel ;
  - concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie.
- *En matière de transport*
  - améliorer l'accessibilité du territoire en diversifiant les modes de transport et en développant les liaisons douces ;
  - sécuriser les déplacements.

Le dossier arrêté a alors été transmis pour avis aux personnes publiques associées et la procédure d'enquête publique a été lancée.

## 1.2. CADRE REGLEMENTAIRE

### 1.2.1. Cadre réglementaire du projet d'élaboration du PLU

Les étapes de l'élaboration d'un PLU sont fixées par les articles L153-8 et suivants et les articles R.153-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les dates de la procédure administrative du PLU :

- Par délibération du 11 juin 2014, le conseil municipal avait lancé la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Par arrêté n°2015-01-1533 du 13 août 2015, le Préfet de l'Hérault a prescrit la révision du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et porté à la connaissance de la commune les cartographies des aléas littoraux (submersion marine, débordement fluvial) le 1<sup>er</sup> septembre 2015. Dès lors, l'élaboration du PLU a dû être interrompue, et le Plan d'Occupation des Sols (POS) est devenu caduque le 27 mars 2017, conformément à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR,) avec application immédiate du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le PPRI ayant été approuvé par arrêté préfectoral n° DDTM34-2020-06-11189 du 22 juin 2020, la procédure d'élaboration du PLU pouvait être relancée ;
- La délibération du conseil municipal du 13 janvier 2021 prescrit l'élaboration du document d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation ;
- Le débat du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a fait l'objet de la délibération n°22/023 Le 28 mars 2022
- Le projet de PLU<sup>1</sup> a été arrêté par délibération n° 22/084 du 27/10/2022. Ce « Projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme et bilan de la concertation » a été transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à l'élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

### 1.2.2. Cadre de l'enquête

La mise en œuvre de l'enquête est codifiée par l'article L.123-2 du code de l'environnement.

L'enquête est régie par les articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement et dans les formes prévues par les articles R.123-1 à R.123-46 de ce même code, articles relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

L'arrêté municipal n° AR 23/106 <sup>2</sup>en date du 13 avril 2023 a prescrit l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage.

## 1.3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1.3.1. Contenu du dossier de projet de PLU

#### O. PROCEDURE

O.1 Délibérations

O.2 Bilan de la concertation

O.3 Avis des PPA

#### I. RAPPORT DE PRESENTATION

#### II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

#### III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### IV. ZONAGE

IV.1. Zonage global de la commune

IV.2. Zonage Ouest de la commune

IV.3. Zonage du centre de la commune

IV.4. Zonage Est de la commune

IV.5. Zonage global des risques de la commune

IV.6. Zonage Ouest des risques de la commune

IV.7. Zonage du centre des risques de la commune

IV.8. Zonage Est des risques de la commune

#### V. REGLEMENT

#### VI. EMBLEMES RESERVES

<sup>1</sup> Annexe 1

<sup>1</sup> Annexe 3



**VII. ANNEXES**

## VII.1. Servitudes d'Utilités Publiques

## VII.1.1. Liste des Servitudes d'Utilités Publiques

## VII.1.2. Plan des Servitudes d'Utilités Publiques

## VII.1.3. PPRI

## VII.2. Annexes Sanitaires

## VII.2.1. Alimentation en eau potable

- Carte du réseau d'alimentation en eau potable
- RPQS eau potable 2018

## VII.2.2. Assainissement

- Projet du zonage d'assainissement

- Notice explicative du zonage d'assainissement

- RPQS assainissement

## VII.2.3. Eaux pluviales

Carte du réseau des eaux pluviales

## VII.2.4. Gestion des déchets

RPQS de prévention et gestion des déchets

## VII.2.5. Notice sanitaire

## VII.2.6. Liste des annexes sanitaires

## VII.3. Annexes Informatives

## VII.3.1. Délibération du taux de la taxe d'aménagement

## VII.3.2. Liste des annexes informatives

Le projet de PLU de Valras-Plage se décline à partir d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement le plus exhaustif possible du territoire communal.

Ce diagnostic et l'état initial de l'environnement soulèvent des enjeux et des projections possibles alimentant la réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), base de la déclinaison du projet de PLU.

**En voici les éléments cartographiques ou écrits qui me paraissent essentiels à la compréhension de ce projet de PLU et donc à répertorier ici, dans le rapport d'enquête.**

(source : dossier du projet PLU et recherches Web)

**Quelques caractéristiques de ce territoire :**

- surface de 2.35 km<sup>2</sup> dont 188 ha d'entité urbaine, 91 ha naturel ; 3.95 ha agricole (prés) sans compter le rivage et son cordon dunaire partiel ;
- 4206 habitants, une croissance ralentie, une population vieillissante ;
- 8692 logements en 2013 (74% de résidences secondaires) et tous en zone inondable ;
- Un très bon niveau d'équipements et desservi par les transports en commun ;
- 1081 actifs travaillant pour 63% ; en dehors du territoire communal ;
- Activité présente, commerciale et touristique ;
- Un territoire appartenant aux paysages ouverts du littoral et des étangs ;
- Des espaces naturels protégés : 2 ZNIEFF, 3 sites Natura 2000 ; des espaces naturels sensibles départementaux, trame verte et bleue des documents supra communaux (SCoT, SRADDET) ;
- Territoire entièrement concerné par la loi Littoral (limites de l'occupation de ses espaces proches du rivage) ;
- 4 zones humides : domaine des Orpellières, les Cosses de « Lembac », les Cosses de la Condamine ; le Clos martin sur Sérignan ;
- Les risques majeurs d'inondation, d'aléa de submersion marine, de remontée de nappes qui recouvre l'ensemble du territoire.

### 1.3.2. Les enjeux du territoire communal

#### Diagnostic et état initial de l'environnement

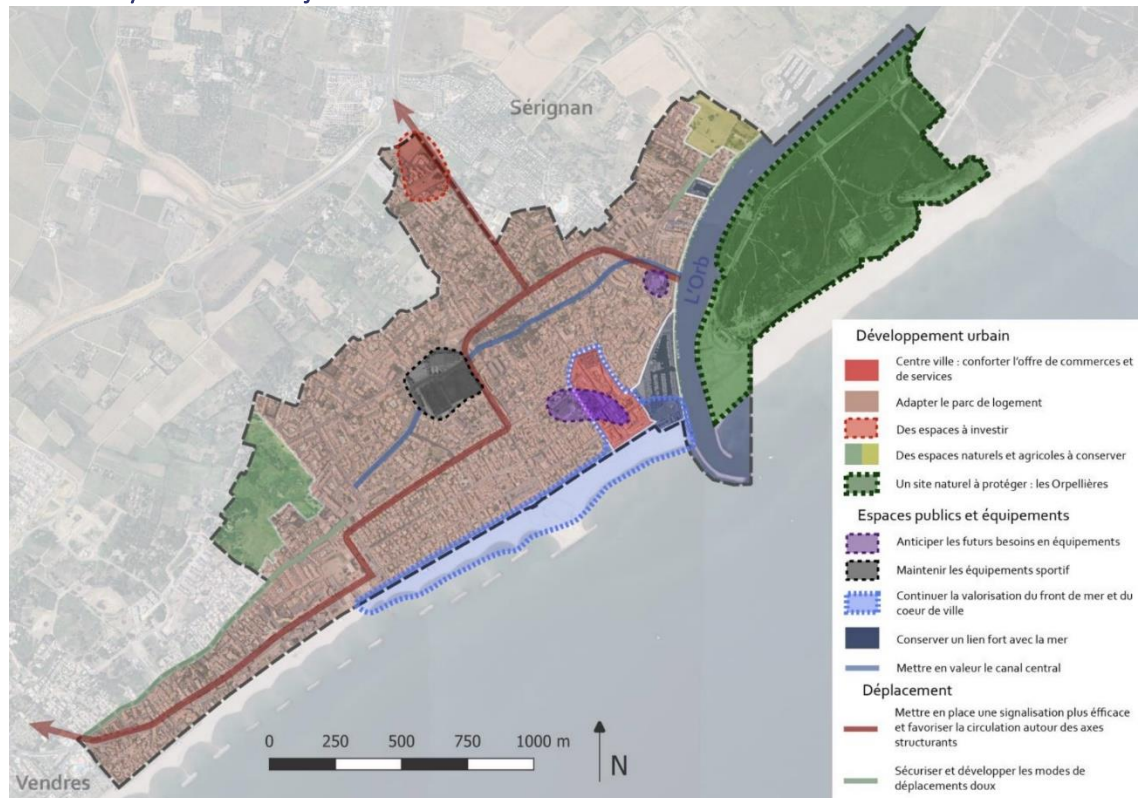
##### ■ Enjeux territoriaux

Démographie	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maitriser l'accueil de la nouvelle population en tenant compte des capacités d'accueil du territoire ;</li> <li>➤ Accompagner le vieillissement de la population.</li> </ul>
Habitat/ Logements	<b>Enjeu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adapter le parc de logements ;</li> <li>➤ Encourager l'amélioration des performances énergétiques des logements ;</li> <li>➤ Développer le nombre de résidences principales en diminuant les résidences secondaires ;</li> <li>➤ Développer le parc de logements sur l'existant (densification, renouvellement urbain, résidences secondaires).</li> </ul>
Economie	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diversifier l'économie ;</li> <li>➤ Préserver les emplois sur la commune.</li> </ul>
Equipements	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Anticiper les futurs besoins en équipements ;</li> <li>➤ Continuer la valorisation du front de mer et du cœur de ville.</li> </ul>
Réseaux	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre un accès à un réseau numérique de qualité pour le plus grand nombre.</li> </ul>
Mobilité et déplacements	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer les modes de déplacements doux ;</li> <li>➤ Mettre en place une signalisation plus efficace ;</li> <li>➤ Sécuriser les déplacements.</li> </ul>
Développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tendre à plus de cohérence architecturale.</li> </ul>
Potentiel de densification	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer la ville à l'aide du renouvellement urbain ;</li> <li>➤ Faire la ville sur la ville.</li> </ul>

## ■ Enjeux environnementaux

Protection environnementale	<b>Enjeu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintenir une protection sur les sites faisant l'objet de protections environnementales.</li> </ul>
Trame Verte et Bleue	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintenir la trame verte et bleue existante ;</li> <li>➤ Protéger la commune de la montée des eaux.</li> </ul>
Traduction de la loi littoral	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintenir les coupures d'urbanisation existantes ;</li> <li>➤ Traduire la loi littoral de façon à protéger les espaces naturels et le cadre paysager.</li> </ul>
Ressource en eau	<b>Enjeu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Atteindre un bon état écologique pour l'Orb ;</li> <li>➤ Développer une gestion des eaux pluviales limitant les risques d'inondation.</li> </ul>
Ressource sol et sous-sol	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver les parcelles agricoles ;</li> <li>➤ Anticiper l'avancée de la mer ;</li> <li>➤ Limiter l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>
Climat et énergie	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions ;</li> <li>➤ Des énergies renouvelables à développer tout en veillant aux enjeux paysagers de la commune.</li> </ul>
Qualité de l'air	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintenir la fluidité du trafic afin de limiter la concentration de polluants dans l'air ;</li> <li>➤ Développer les déplacements doux.</li> </ul>
Déchets ménagers et assimilés	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintenir un réseau de collecte des déchets ménagers et assimilés efficient sur la commune ;</li> <li>➤ Réduire la production de déchets ménagers et assimilés.</li> </ul>
Nuisances	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter de manière mesurée l'usage des éclairages nocturnes sur la commune, tant pour les éclairages publics que privés.</li> </ul>
Risques majeurs	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Interdire le développement urbain dans les zones soumises à un risque fort ;</li> <li>➤ Intégrer les normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques.</li> </ul>
Patrimoine écologique	<b>Enjeux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter la préservation des espaces d'intérêt écologique ;</li> <li>➤ Préserver les ripisylves ;</li> <li>➤ Améliorer la biodiversité urbaine ;</li> </ul>

### Carte de synthèse des enjeux territoriaux



« Le site protégé des Orpellières, où s'élèvent les plus hautes dunes de la méditerranée française, se distingue par la présence d'une faune et d'une flore riches et diversifiées qui attirent de nombreux amoureux de la nature. »

#### 1.3.3. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

IL détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Valras-Plage repose sur 4 axes et déclinés en plusieurs orientations :

- AXE 1 : Adapter la ville face au risque d'inondations en intégrant les prescriptions sur PPRI ;
- AXE 2 : Continuer de faire de Valras-Plage une ville accueillante et animée toute l'année ;
- AXE 3 : Renouveler l'image et la fréquentation de la station de tourisme ;
- AXE 4 : Protéger et mettre en valeur la qualité des milieux littoraux et des ressources du territoire.

#### 1.3.4. le choix du projet de PLU

Sur la base de quatre hypothèses de développement pour les 10 années à venir, il a été choisi une croissance démographique de 0,6% soit à l'horizon 2032, un besoin théorique de 67 à 98 logements.

#### Les possibilités du PLU :

- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) programmé pour 200 logements dont 120 logements seniors. Sur ce secteur, avant le projet de PLU 80 logements ont été réalisés entre 2018 et 2021. Cette OAP permettra à la commune de maîtriser et diversifier le développement futur du secteur du casino ().

- La transformation de résidence secondaire en résidence principale et une offre basée sur le renouvellement urbain.

## Les différentes zones de ce PLU

### Zonage

- UA : Centre historique de Valras-Plage
- UA1 : Sous-secteur du quartier des Pêcheurs
- UA2 : Sous-secteur du quartier des Mouettes
- UB : Premières extensions de la cité touristique
- UB1 : Quartier pavillonnaire des années 50 en front de mer
- UB2 : Tissu pavillonnaire en damier localisé en continuité du centre historique et en front de mer
- UC : Quartiers résidentiels en périphérie de Valras-Plage
- UC1 : Zone mixte d'activités, de logements et de services
- UE : Secteur accueillant les équipements publics
- UI : Secteur du camping de Valras-Plage
- UP : Secteur accueillant les ports de plaisance
- N : Espaces naturels de Valras-Plage
- NR : Espaces littoraux de la commune et espaces naturels remarquables qui y sont associés

### Prescriptions surfaciques

- Emplacements réservés
- Linéaire commercial
- Limite des plus hautes eaux : Bande de 100m inconstructible - traduction de la loi littoral
- Prescription en matière de hauteur
- Zone Non Aedificandi



## Les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés du PLU de Valras-Plage est la suivante :

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie	Justifications
ER1	Elargissement voirie – Chemin de l'Oranger	Commune	204 m²	Emplacement réservé déjà existant dans l'ancien POS.
ER 2	Renaturation du site – Chemin des Boulistes	Commune	17 hectares	Emplacement réservé en réponse à l'orientation 9 du PADD « Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux ».
ER 3	Ouverture de la voirie	Commune	10 818 m²	Emplacement réservé destiné à faciliter l'accès aux résidences fermées par des portails.
ER 4	Renaturation du site	Commune	3835 m²	Emplacement réservé en réponse à l'orientation 9 du PADD « Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux ».
ER 5	Projet d'Equipeement public - Bureau de poste	Commune	1516 m²	Emplacement réservé déjà existant dans l'ancien POS.
ER 6	Pérennisation de la maison des associations – Lidl	Commune	5924 m²	Emplacement destiné à réserver l'usage de ces locaux que la commune loue actuellement à un propriétaire privé pour le bon fonctionnement de la maison des associations.
ER 7	Elargissement de la voirie – Rue des Canottes	Commune	2029 m²	Emplacement réservé déjà existant dans l'ancien POS.
ER 8	Bâtiment Mer et Soleil	Commune	51 396 m²	Emplacement réservé en réponse à l'orientation 10 du PADD « Mettre en valeur de manière raisonnée les ressources naturelles et paysagères ».
ER 9	Renaturation du site	Commune	16 075 m²	Emplacement réservé en réponse à l'orientation 9 du PADD « Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux ».
ER 10	Agrandissement du parking – Parking de la Jasse Neuve	Commune	10 852 m²	Emplacement réservé en réponse à l'orientation 6 du PADD « Améliorer la mise en valeur de la façade littorale et des bords de l'Orb » avec la création de nouvelles places de stationnement suite à la requalification du front de mer



### 1.3.5. Articulation et compatibilité du PLU avec les documents supra communaux

L'élaboration du PLU doit prendre en compte ou être compatible avec un certain nombre de plans et programmes de rang supérieur. L'évaluation environnementale détaille les plans ou programmes, leur état d'avancement, leurs orientations et objectifs et l'analyse de la compatibilité du PLU à ces objectifs.

**Le PLU est compatible** avec :

- Les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations et objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Biterrois ; (avis favorable)
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Béziers Méditerranée malgré les difficultés d'application qui sont justifiées par la spécificité des communes balnéaires et des restrictions liées au plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) et prise en compte de l'aléa de submersion marine
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC), et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Orb et Libron et le SAGE de l'Astien

**Le PLU prend en compte** :

- les orientations du Schéma Régional de cohérence écologique (SRCE) du Languedoc Roussillon intégré au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Occitanie) ;  
*A noter que le SRADDET Occitanie, arrêté en assemblée plénière régionale du 30 juin 2022, a été approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022.*
- le Plan de Déplacement Urbain intercommunal de la communauté d'agglomération de Béziers (PDU) ;
- la loi Littoral ;
- le domaine public maritime.

## 1.4. LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

La délibération du Conseil Municipal du 13/01/2022 a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valras-Plage et a défini les modalités de la concertation avec la population en application des articles L123-6 et L300-2 du Code de l'Urbanisme.

### → Les modalités de la concertation retenues et mise en place au 13 janvier 2022

- mise à disposition d'un registre de concertation sur lequel le public pouvait consigner ses remarques aux jours et heures d'ouverture de la mairie (**pas d'observation à l'arrêt du projet**)
- information régulière par le biais du journal municipal (n°4 2021-n°7 2021) et sur le site Internet de la commune ou par tout autre moyen jugé utile
- organisation d'une réunion, au minimum, de concertation publique (**2 réunions les 01/03/22 et 18/07/22**)
- 6 panneaux de présentation du projet de PLU vu en réunion publique et sur le site Internet de la collectivité

Chacune des modalités de concertation a fait l'objet effectivement d'une mise en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Le bilan qui en a été dressé, relate précisément les étapes et les documents ou informations qui ont été produits.

Le projet de PLU de Valras-Plage dans ses grandes orientations et dans ses orientations particulières n'a pas fait l'objet de remarques ou d'oppositions manifestes.

## 1.5. LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE SUR LE PROJET ARRETE DU PLU

Dans le cadre de la concertation deux réunions avec les acteurs institutionnels. ont été organisés les 22/11/2021 pour la présentation du diagnostic et le 29/06/2022 pour la présentation du PADD.

### 1.5.1. La consultation des Personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC)

Les collectivités, organismes et services suivants ont été consultés pour avis le 22 novembre 2022.

ARS
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE HERAULT
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT
CONSEIL REGIONAL MTP
DDTM/SATO
DDTM/SERN
HOTEL DU DEPARTEMENT Antenne de BEZIERS
HOTEL DU DEPARTEMENT MTP
HERAULT TRANSPORT

Les organismes suivants ont répondu :

- Avis de synthèse de l'Etat
- Schéma de Cohérence Territoriale du biterrois (SCoT)
- Service Départemental Incendie Secours (SDIS)
- Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM)
- Département HERAULT

Le bureau d'étude a dressé un tableau analytique de l'ensemble des observations et le positionnement de la collectivité sur les observations formulées. Ce tableau de synthèse des avis a été joint au dossier d'enquête.

### 1.5.2. L'autorité environnementale (AE)

La mission régionale d'autorité environnementale a été consulté le 13 juin 2023 par courrier à la DREAL. Cette consultation, menée en parallèle de la consultation des PPA n'a pas été effectuée dans le cadre du projet de PLU. Après la première permanence la suspension a été décidée d'un commun accord entre le CE et le greffe du tribunal administratif afin d'attendre son avis sur le PLU.<sup>1</sup>

La MRAe n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 13 septembre 2023 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe.

### 1.5.3. La CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

Elle a été consultée le 13 juin 2023 pour avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L153-16 du code de l'urbanisme). Une réponse de THOMAS Laurent - DDTM 34/SAF par mail indique :

« compte tenu des caractéristiques de votre projet d'élaboration du PLU, notamment l'absence de motifs de saisine obligatoire, il n'y a pas lieu de saisir la CDPENAF. »

<sup>1</sup> Voir déroulement de l'enquête

#### 1.5.4. Avis de synthèse des services de l'Etat

Le sous-préfet, dans son courrier, souligne la qualité d'association des services sur ce dossier émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte, avant l'approbation, des remarques ci-après :

- les réserves devront être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- les observations dont la prise en compte permettront une amélioration du document.

Il souligne 3 points : l'alimentation en eau potable et le taux de rendement du réseau à atteindre en vue de l'ouverture à l'urbanisation ; l'inventaire SRU et la mise en place d'une servitude de mixité sociale ; une vigilance sur le secteur des Orpellières.

Dans l'avis de synthèse, d'une façon générale, il est attendu plus de cohérence entre les différentes pièces du PLU, des éléments de justifications du projet plus précis ainsi qu'une réécriture du règlement d'urbanisme des zones agricole et naturelle.

L'Etat étudie les objectifs à atteindre dans le cadre du PLU en matière de croissance démographique, d'habitat, de consommation d'espace, de capacités des réseaux, d'eaux souterraines et pluviales, de protection des zones humides et de prévention des risques. Il vérifie les compatibilités et les prises en compte des documents supérieurs. Il analyse les pièces du dossier de PLU.

Cet avis fait part d'observations et de réserves ; dont certaines réponses dépendent des concessionnaires (eaux usées par ex.).

#### 1.5.6. Avis des autres personnes publiques associées ou consultées

→ Département de l'Hérault

**L'avis est favorable** avec en annexes des observations et des réserves auxquelles la mairie a répondu, excepté sur l'OAP « Casino » où il s'agit d'une question ?

→ SCoT du BITERROIS

**L'avis est favorable** ; il revient néanmoins comme le département sur la transition climatique et la stratégie de gestion du trait de côte avec une accentuation non prise en compte des enjeux pour cette OAP « Casino ».

→ Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM)

**L'avis est favorable** avec des points à modifier avant approbation du PLU ; pris en compte par le BET et à débattre avec la collectivité.

→ SDIS

C'est une information des éléments à reporter dans le PLU en vue de la protection contre le risque incendie et les secours.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Les avis formulés sont rattachés aux responsabilités que chacun a sur le territoire :*

*l'Etat pour s'assurer du respect des nombreuses législations et réglementations qui s'imposent au territoire,*

*l'Autorité Environnementale pour vérifier la qualité de l'évaluation environnementale du PLU, s'il y a lieu,*

*les PPA et autres organismes ou syndicats pour vérifier la meilleure prise en compte possible des intérêts qu'ils ont à défendre.*

*Il est constaté l'absence des avis des communes limitrophes et des avis tous favorables avec quelques réserves et recommandations pour les services de l'Etat à ce projet de PLU.*

*Le tableau de synthèse des avis et analyse de la commune fait partie des pièces (partie 2 pièces relatives au PLU-03-Avis PPA- Analyse des avis PPA et réponse de la commune) qui ont été mises à dispositions du public pendant toute la durée de l'enquête.*

## 2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 LES PREPARATIFS

Sollicitée par M. le maire de Valras-Plage , (courrier du 3 mars 2023), Madame la vice-présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER m'a désignée par une décision du 3 mars 2023 portant référence E23000025 / 34<sup>1</sup>, en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Valras-Plage.

Dès réception de la notification du Tribunal Administratif le 8 mars 2023, un rendez-vous a été pris avec la mairie de Valras-Plage pour le 15 mars 2023.

J'ai effectué une première visite du territoire avant de me rendre en mairie.

La réunion s'est déroulée en présence de M. Daniel Ballester, maire de la commune, Mme Laure Galby, directrice des services techniques, M. Rémi Teillet directeur général des services.

Durant cette rencontre le projet m'a été rapidement présenté.

Nous avons pu échanger ensuite sur les objectifs poursuivis et le planning de l'enquête. Les principes relatifs aux modalités pratiques de l'enquête publique ont pu être définis d'un commun accord : dates de début et de fin de l'enquête, fixation des jours et heures des permanences, composition du dossier d'enquête, lieu de consultation du dossier d'enquête et lieu des permanences.

Nous avons également pu faire un point sur la mise en œuvre des mesures de publicité et la prise en compte des dispositions du Code de l'Environnement relatives à la dématérialisation de l'enquête publique et au choix entre le registre dématérialisé et / ou la boîte mail dédiée. Le choix du registre dématérialisé a été adopté.

Un dossier du PLU m'a été remis ce jour-là.

Un compte rendu de cette réunion a été adressé par courriel en mairie aux présents ainsi qu'au responsable du service urbanisme, M. Gilles Motte. Il récapitule les points suivants :

#### PRESENTATION PLU

#### PREPARATIF DE L'ENQUETE

- Contenu du dossier présenté à l'enquête
- DATES de l'enquête et permanences : du 24/04/2023 8 H 30 au 25/05/2023 à 17 H, soit 32 jours consécutifs
- 2 permanences sont envisagées les : 26 avril au matin de 9 H à 12 H et 25 mai après-midi de 13 H 30 à 17 H
- Publicité légale et autres informations prévues
- Modalités de la dématérialisation de l'enquête (téléchargement du dossier d'enquête et registre)
- Examen de l'avis et de l'arrêté
- Visa du dossier d'enquête, registre et affichage
- Lien CE avec l'accueil, le BET, les personnes de la collectivités responsables du suivi de l'enquête
- Les demandes de pièces complémentaires au dossier de PLU remis
  - Avis PPA - Autorité environnementale (MRAe)
  - CONCERTATION bilan
  - Tableau de synthèse BET sur les avis formulées par les personnes publiques associées et les organismes consultés

La préparation du lancement de l'enquête s'est ensuite effectuée par échanges téléphoniques et messagerie électronique avec la collectivité entre le 16/03/23 et le 12/04/23. J'ai vérifié l'arrêté et l'affiche et fixé les dates des permanences. L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été signé par M. le maire le 29 mars 2023<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Annexe 1

<sup>2</sup> Annexe 2

Les documents complémentaires, que j'ai souhaité recevoir, m'ont été transmis, par mail excepté l'avis de l'autorité environnementale que j'ai redemandé en cours d'enquête.

La préparation du dossier d'enquête s'est effectuée entre le 5 et le 14 avril 2023 par courriels et échanges téléphoniques.

Lors de la réunion du 18/04/2023 pour visa du dossier d'enquête, Mme GALBY et M. MOTTE m'ont informée que les publicités n'avaient pas été envoyées à temps et que l'arrêté municipal 23/0086 du 28 mars 2023 devait être remplacé. Nous avons donc refixé les dates de l'enquête et les dates des permanences afin de reprendre un nouvel arrêté. J'ai néanmoins paraphé et signé le registre ainsi que le dossier mis à la disposition du public.

Le nouvel arrêté AR 23/0106 de prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage a été signé le 13/04/2023. L'enquête est fixée du 9 mai 2023 à 8H30 ou 7 juin 2023 à 17H00 avec deux Permanences les mercredi 10 mai 2023 de 9H00 à 12H00 et mercredi 7 juin 2023 de 13H30 à 17H00.

## 2.2. LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête proposé à la consultation du public était composé à l'ouverture comme suit :

### PARTIE 1 / PIECES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1.1 NOTICE D'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1.2 ACTES ADMINISTRATIFS

- Décision du Tribunal Administratif de Montpellier portant désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté du maire de Valras-Plage portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU
- Justificatif du Midi Libre
- Justificatif de la Marseillaise
- Justificatif du Midi Libre
- Justificatif de la Marseillaise

### PARTIE 2 / PIECES RELATIVES AU PROJET DE P.L.U.

#### 0. PROCEDURE

- 0.1 Délibérations
- 0.2 Bilan de la concertation
- 0.3 Avis des PPA et Analyse des avis PPA et réponses de la commune

**I à VII Le projet de PLU** (détail pages 8 et 9 du présent rapport)

## 2.3. LE TEMPS DE L'ENQUETE

### 2.3.1. Un déroulement d'enquête en deux temps

L'enquête s'est déroulée normalement du 9 au 27 mai 2023 où il a été décidé de suspendre l'enquête en l'absence de la consultation pour avis de l'autorité environnementale et de la CDEPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) sur ce dossier.

En effet le 31/04/23 j'ai réitéré ma demande au bureau d'études de me fournir l'avis de cette autorité. Après vérification entre la mairie et leur BET, l'autorité environnementale (AE) n'a pas fait l'objet de consultation. La collectivité m'a recontactée pour la marche à suivre dans ce cas. J'ai appelé le greffe du tribunal administratif et vu avec Mme Bosse la nécessité de suspendre l'enquête à minima pour 4 mois minimum en l'attente du retour de l'avis de l'autorité environnementale à joindre à l'enquête et de la consultation si nécessaire de la CDEPENAF.

Le maire a pris un arrêté de suspension de l'enquête et fin septembre, un arrêté de reprise d'enquête. Le temps a été prolongé et deux permanences ont permis de faire l'ouverture et la clôture de cette enquête.



Les attestations de la 2<sup>ème</sup> parution des journaux, dès leur réception postale ou par mail ; ont été rajoutées dans le dossier et visées par mes soins en permanence.

Il en a été de même pour les actes de procédure concernant la suspension d'enquête et sa reprise (arrêté, avis de l'AE et publicités).

#### Les arrêtés<sup>1</sup> :

- AR 23/0106 Prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage
- 2 juin 2023 : AR23/0167 suspension de l'enquête relative à l'élaboration du PLU ;
- 20 septembre 2023 : reprise de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

#### Les dates d'enquête :

- 9 mai 2023 à 8h 30 au 2 juin 2023 à 17h 00 soit 25 jours consécutifs ;
  - 12 octobre à 8h 30 au 26 octobre 2023 à 17h, soit 15 jours consécutifs.
- Au total 40 jours non consécutifs.

#### Les dates des permanences en mairie de Valras Plage

- 10 mai 2023 de 9h à 12h dans la salle du conseil municipal en RDC
- 12 octobre 2023 de 9h à 12h dans la salle de réunion et de projection en RDC
- 26 octobre 2023 de 13h30 à 17h dans la salle de réunion et de projection en RDC

### 2.3.2. Information du public et publicité légale

#### Publicité légale<sup>2</sup>

##### → Presse

Conformément à l'article 8 des deux arrêtés de prescription d'ouverture puis de reprise de l'enquête, et en application de l'article R123-11 du code de l'environnement, les avis dans la presse sont parus les

##### **Pour la 1ère parution :**

Midi Libre du 23/04/23

Marseillaise du 21/04/23

Rappel Midi Libre du 16/05/23

Rappel Marseillaise du 12/05/23

##### **Pour la reprise de l'enquête :**

Midi Libre du 24/09/23

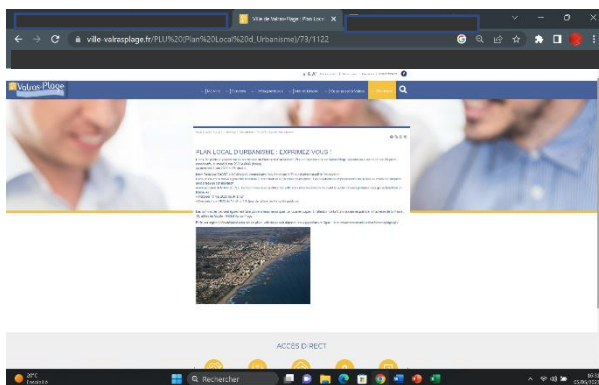
Marseillaise du 22/09/23

Rappel Midi Libre du 13/10/23

Rappel Marseillaise du 13/10/23

##### → Site Internet :

[https://www.ville-valrasplage.fr/PLU%20\(Plan%20Local%20d Urbanisme\)/73/1122](https://www.ville-valrasplage.fr/PLU%20(Plan%20Local%20d%20Urbanisme)/73/1122)



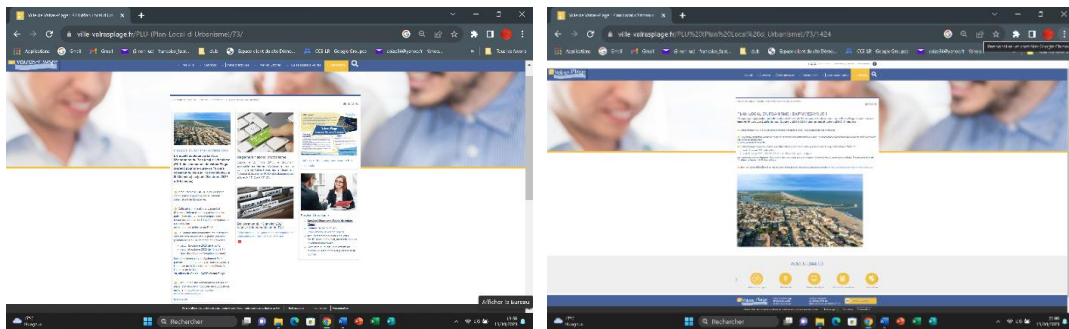
L'arrêté de prescription de l'enquête publique et l'avis du public ont été mis en ligne sur le site Internet de la commune Valras-Plage.

<sup>1</sup>Annexe2

<sup>2</sup> Annexe 4

Pour la reprise de l'enquête :

[https://www.ville-valrasplage.fr/PLU-\(Plan-Local-d-Urbanisme\)/73/](https://www.ville-valrasplage.fr/PLU-(Plan-Local-d-Urbanisme)/73/)



## PLAN LOCAL D'URBANISME : EXPRIMEZ-VOUS !

L'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valras-Plage reprend pour une durée de 15 jours consécutifs, du jeudi 12 octobre 2023 à 8h30 (inclus) au jeudi 26 octobre 2023 à 17h (inclus).

➤ Mme Françoise FABRE a été désignée commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Montpellier.

➤ Cette phase consultative a pour but d'assurer l'information et la participation du public. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération avant adoption définitive du PLU.

➤ La Commissaire-enquêteur recueillera les observations en recevant le public lors des permanences qui se tiendront en Mairie les :

- Jeudi 12 octobre 2023 de 9h à 12h,
- Jeudi 26 octobre 2023 de 13h30 à 17h (jour de clôture de l'enquête publique).

Les administrés peuvent également faire parvenir leurs remarques par courrier papier, à l'attention de la Commissaire enquêteur, à l'adresse de la Mairie : 10, allées de Gaulle - 34350 Valras-Plage.

➤ Enfin, un registre dématérialisé est mis en place, afin de pouvoir déposer ses suggestions en ligne : <https://www.democratie-active.fr/valrasplage-plu/>.

J'ai constaté la réalité de la publication d'enquête sur le site et son contenu identique à celui du dossier papier lors du démarrage et en cours d'enquête ainsi que lors de la reprise de l'enquête avant et pendant l'enquête.

### ➔ Affiches sur lieux

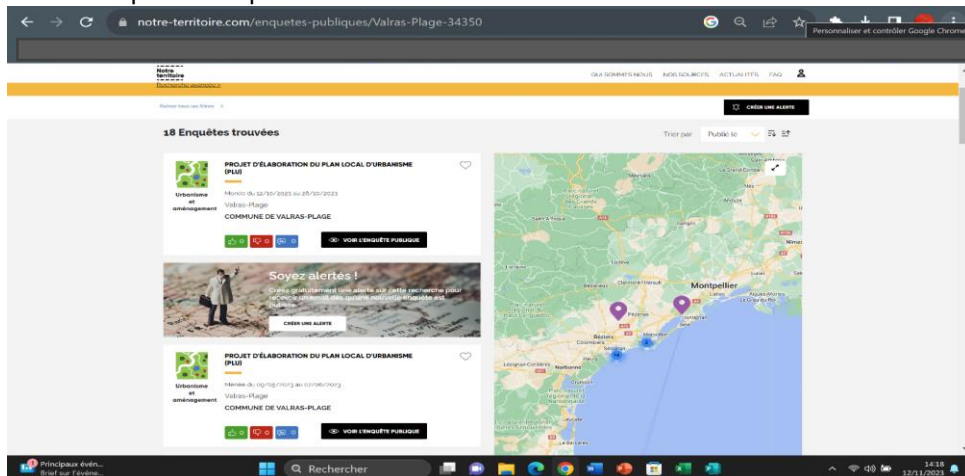
L'affiche, sur papier jaune, rédigé conformément à l'arrêté ministériel du 24.04.2012 ont été apposées sur les panneaux municipaux et sur les panneaux d'affichage numérique sur la promenade de la mer. Vérification dans les 15 jours avant enquête le 13/04/2023 et lors de la 1<sup>ère</sup> permanence du 10/05/23. Il en est de même lors de la reprise de l'enquête en octobre le 07/10/23 et lors des 2 permanences du 12 et 26/10/23.



## Autres informations du public

<https://www.notre-territoire.com/enquetes-publiques/Valras-Plage-34350>

### Début enquête et reprise



Outil de communication sur le PLU 05/05/2023

<https://www.ville-valrasplage.fr/Outils/imprimer/73/722>

<https://www.ville-valrasplage.fr/Outils/imprimer/73/722 1/9>

Tout savoir, tout comprendre sur le PLU



### 2.3.3. Modalité d'exécution de l'enquête

#### Consultation du dossier d'enquête

Conformément à l'article 4 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier qui est resté à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête :

- Dans les locaux de la mairie de Valras-Plage aux jours et heures d'ouverture, soit : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12h et de 13 h 30 à 17h 30 ;
- Sur le site internet « Démocratie active » dédié à l'enquête où le dossier pouvait être téléchargé durant toute la durée de l'enquête.
- Un poste informatique d'accès gratuit était à disposition du public dans la salle d'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.

#### Modalités de recueil des informations et propositions du public

Conformément à l'article 4 de l'arrêté de prescription de l'enquête, le public a pu formuler ses observations :

- Sur le registre mis à sa disposition à l'accueil de la mairie de Valras-Plage aux heures d'ouverture et pendant les permanences du commissaire enquêteur,
- Par courrier au siège de l'enquête adressé à Mme le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Valras-Plage
- Par voie électronique, le public pouvait laisser son avis ainsi que des pièces (lettre, rapport...) à l'adresse suivante :

<https://www.democratie-active.fr/valrasplage-plu>

### **Tenue des permanences (article 5 de l'arrêté)**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Valras-Plage aux dates et heures ci-après :

- Le mercredi 10 avril 2023 de 9 h00 à 12h
- Le jeudi 12 octobre 2023 de 9 h00 à 12h
- Le jeudi 26 avril 2023 de 13 h 30 à 17 h

Au cours de ces permanences 14 personnes m'ont rendu visite (dont une 3 fois) soit pour des informations sur les projets, soit pour effectuer une déposition et me commenter l'objet de leur observation ou de leur requête.

Toutes les facilités ont été données pour ma tenue de ces permanences. Le déroulement de l'enquête s'est fait dans de bonnes conditions. La participation du public a pu s'effectuer normalement lors des 3 permanences et sur le site dédié à l'enquête. Le climat de cette enquête a été serein.

### **2.3.4. Clôture de l'enquête**

La clôture de registre a été réalisée le soir même. Le bilan de la participation du public pour cette enquête est de 10 demandes orales ou contributions, de 12 contributions écrites donnant 49 observations.

J'ai conservé le dossier d'enquête, le registre papier ainsi que les courriers, Ils seront restitués lors de la restitution des documents et de la remise papier du rapport et des conclusions signés.

## **2.4. L'après enquête**

---

### **2.6.1. Rencontre avec la collectivité**

A l'issue de chaque permanence, un point a été réalisé avec les services et élus présents.

La production des copies du registre ou d'envoi par mail des dépositions du public m'a permis d'avancer le tableau des observations du public, sur les thèmes et mon questionnement. Il a servi aussi à la commune et à son bureau d'étude comme support de travail et de réflexion pour les réponses.

La réunion de synthèse a eu lieu tardivement en raison du planning de M. le Maire, le 09/11/23 à Valras Plage en présence du maire ; du DGS, du DGST, du responsable service urbanisme et du représentant des bureaux d'étude en Visio conférence. Le procès-verbal de synthèse des observations<sup>1</sup> avait été adressé par mail le 03/11/23. Les minutes des réponses ont été intégrée par le bureau d'étude dans le PV de synthèse des observations.

### **2.6.2. Procès-verbal de synthèse et réponse du Maître d'ouvrage**

Ce procès-verbal résume les observations recueillies pendant l'enquête sous forme d'un tableau pour le Public et la question du CE sur le tableau d'analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Les observations du public ont été classées par thèmes de réponse. La collectivité a adressé des éléments de réponse officielle par courriel en date du 18/11/2023 et une lettre d'accompagnement et un complément pour la question du CE sur les avis PPA m'ont été adressé le 21/11/2023.

---

<sup>1</sup> Annexe 6

### 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### 3.1. LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET LA NATURE DES OBSERVATIONS

Une participation de 14 personnes (une personne est venue 3 fois) est constatée pour cette enquête avec 3 permanences.

Cette participation et les contributions du public reflètent l'esprit de la large concertation qui a été menée depuis le départ de cette révision et le mécontentement ressenti depuis la mise en place du PPRI rendant quasiment inconstructible la totalité du territoire.

Les 12 contributions du public ont été classées par ordre d'arrivée. Les requêtes suivent cette chronologie et une personne a complété sa requête. La requête dans sa globalité a été retenue pour la numérotation.

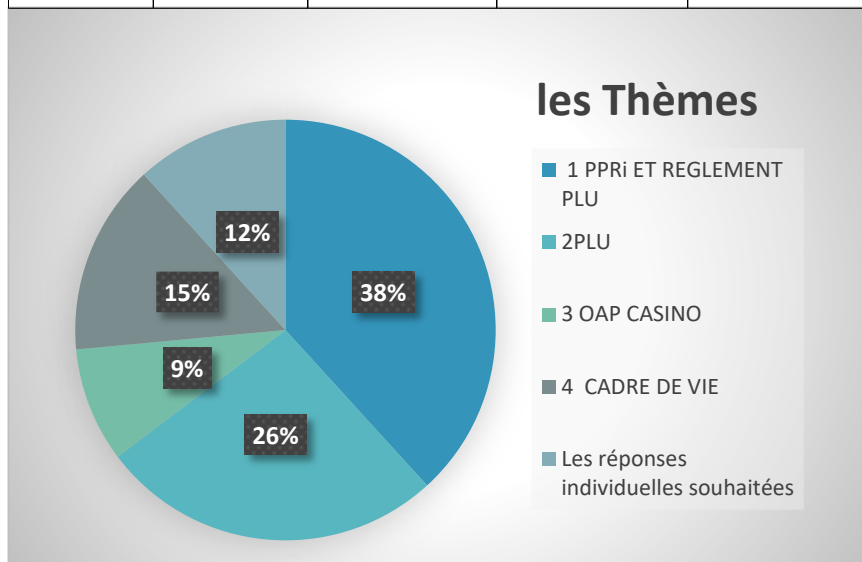
CLOTURE ENQUETE					
Type registre	Date	Type	Noms	N° deposition requête	NOMBRE OBSERVATIONS
	09/05/2023 OUVERTURE D'ENQUETE				
	pas de dépositions				
	Permanence 1 du 10/05/2023				
	pas de dépositions				
	10/05/23	O	M.André BARBEL en indivision avec M. René BARBEL		2
	10/05/23	O	Mme BANEGAS		
	10/05/23	O	M.MACLOUF		1
	Entre les permanences 1 et jusqu'à l'arrêt d'enquête				
	RD1 17/05/23	E	Mme Martine GLEIZE	1	3
	RD2 19/05/23	E	Mme Celine MOISSON	2	3
	RD3 24/05/23	E+L	Mme Isabelle PIERSON - STRIEVSKY	3	1
	RD4 27/05/23	E	M. Sylvain ROUSSEAU	4	4
REPRISE ENQUETE LE 12 octobre 2023 permanence 2					
R1	12/10/23	L	Mme COSP Monique	5	3
	12/10/23	O	M. GUILLAUME Maxime		1
	12/10/23	O	M. PUJOL Max		1
	12/10/23	O	M.ROUSTIT Philippe		1
R 2	12/10/23	E+L	Mme BANEGAS Brigitte	6	2
R 3	12/10/23	L	M. BALAGUER avocat pour le collectif de sauvegarde du Littoral de Valras plage	7	9
Entre les permanences 2 et 3					
RD5	13/10/23	E	M. BORKOWSKI Charles	8	1
RD6	15/10/23	E+L	Mme BANEGAS Brigitte	7	6
Collectif de sauvegarde du Littoral Valras Plage- Serignan -Vendres					
RD7	20/10/23	E+L	M.NANDE Philippe indivis avec mon frère et ma sœur, Florence et Patrice NANDE	9	1
RD8	26/10/23	E	Mme SABATIER	10	1
R4	25/10/23	E	Mme BANEGAS Brigitte	7	
Permanence 3					
RD8	26/10/23	O	Mme SABATIER	10	1
R5	26/10/23	L	M. le Maire Daniel Ballester	11	2
	26/10/23	O	Mme BANEGAS Brigitte	6	
	26/10/23	O	M. GONZALEZ Jean Pierre		1
			Mme GONZALEZ Marguerite		1
R 6	26/10/23	O	M.BRIERA Alain		1
	26/10/23	E	M. SWIECICKI	12	3
TOTAL					49
O entretien oral			R déposition sur registre papier		
L ou/et M lettre ou mémoire			RD déposition sur registre dématérialisé		



Après analyse, les 49 observations constatées ont été regroupés par thèmes permettant une réponse d'ensemble facilitant le questionnement du CE et les réponses de la commune de Valras Plage.

#### Les thèmes retenus :

1 PPRI ET REGLEMENT T PLU	2 PLU	3 OAP CASINO	4 CADRE DE VIE	Les réponses individuelles souhaitées
13	9	3	5	4



Le graphe permet de visualiser la répartition pour une analyse des observations sur les thèmes.

#### Les observations en thèmes

*Voir chapitre suivant*

Le procès-verbal des observations<sup>1</sup> avec les réponses du maître d'ouvrage intégrés, est annexée au présent rapport.

#### Les personnes publiques associées

Pour les réserves et recommandations des personnes publiques associées (PPA) et autres organismes : elles concernent majoritairement la complétude des modifications, actualisations, et clarification du dossier avant approbation. L'analyse de ces avis et la réponse de la commune faisaient partie du dossier d'enquête.

<sup>1</sup> Annexe 6

## 3.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 3.2.1 THEME 1PPRi ET règlement PLU (14 personnes, 6 dépositions sur registres et 13 observations)

M. André BARBEL en indivision avec M. René BARBEL, M. MACLOU, Mme Isabelle PIERSON – STRIJEVSKY, Mme COSP Monique, M. GUILLAUME Maxime, M. PUJOL Max, M. ROUSTIT Philippe, Mme BANEGAS Brigitte, M. BALAGUER avocat pour le collectif de sauvegarde du Littoral de Valras Plage, M. NANDE Philippe, Mme SABATIER Laurence, M. GONZALEZ Jean Pierre ; Mme GONZALEZ Marguerite, M. BRIERA Alain.

*En italique : textes originaux des observations*

<b>THEME 1 PPRi ET REGLEMENT PLU _ 13 observations</b>				
		L ou/et M lettre ou mémoire agrafé au registre		O entretien oral
		R déposition sur registre papier		RD déposition sur registre dématérialisé
N° REQUETE	TYPE	NOM	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME OBSERVATION OU REQUETE
	O	M. André BARBEL en indivision avec M. René BARBEL	parcelles A62 et A86 zone N et ER2	Il est venu s'informer sur les possibilités règlementaires d'aménagement en vue de la vente. Un courrier sera peut être déposé dans le cadre de cette enquête
	O	M. MACLOUF	Zone UB Parcelle 17 , 1 impasse Louis Blanc	Il souhaitait mieux comprendre le règlement de la zone UB et celui du PPRi en matière d'aménagement possible de sa parcelle constructible
3	L	Mme Isabelle PIERSON - STRIJEVSKY	11 rue du Carrelet - ex chemin des condamines	<i>Recours sur Parcelle AL41 - Strijevsky Isabelle (épouse PIERSON) demande de recours sur la parcelle AL41 devenue située inconstructible alors que le terrain est viabilisé et entouré de maison (lettre ci-contre)</i>
5	L	Mme COSP Monique	AL 20,21et24 zone UC du PLU et zone rouge urbaine au PPRi	courrier en 3 parties : une question sur le PLU : "La modification du PLU prendra-t-elle en compte le manque de logement sur notre commune? ... est-il envisageable que le nouveau PLU permette la construction sur des zones "rouge" sous conditions de l'application d'un cahier des charges visant à protéger les habitations d'une hypothétique inondation?"
	O	M. GUILLAUME Maxime	11 impasse de la Catalane	inondabilité et canal de crête : exposé des erreurs constatés entre les documents et la réalité présenté par film des intempéries sur téléphone
	O	M. PUJOL Max	10 chemin de Condamine sous la tour ZONE UC	demande de constructibilité sur parcelle en indivision : Pujol et Laffont il souhaite connaître les possibilités de construire en vue soit de la vente soit pour son projet personnel pour sortir de l'indivision.
6		Mme BANEGAS Brigitte	PLU	Le Projet sur LES PISTES CYCLABLES, L'ECLAIRAGE, DEVELOPPEMENT URBAIN , PATRIMOINE PAYSAGER, PATRIMOINE ARCHITECTURAL , Axe 3 orientation 6: REQUALIFIER LE FRONT DE MER
7	L	M. BALAGUER avocat pour le collectif de sauvegarde du Littoral de Valras plage		mémoire analysant le projet de PLU en 2 parties : les objectifs généraux poursuivis où l'appréciation du collectif est favorable et des modifications demandés sur certains points (trait de côte OAP, articles 2,4,5,6 du règlement) avec demande de réserve du CE dans ces conclusions

THEME 1 PPRI ET REGLEMENT PLU _ 13 observations			
L ou/et M lettre ou mémoire agrafé au registre		O entretien oral	
R dépôt sur registre papier		RD dépôt sur registre dématérialisé	
9	E + L	M. NANDE Philippe	BE n°44 11 place Roosevelt
	L	M. NANDE Philippe	BE n°44 11 place Roosevelt
10	E	Mme SABATIER Laurence	Zone N emplacement réservé n°2 Parcelle AC 7
	O	M. GONZALEZ Jean Pierre; Mme GONZALEZ Marguerite	Emplacement réservé N°2 et Zone N
	O	M. BRIERA Alain	AD17 zone UC

### Commentaire du commissaire enquêteur (CE)

Des explications ont été données et les personnes après questionnement, s'en sont satisfaites. Elles peuvent trouver des échos dans les réponses sur certains thèmes des observations écrites. En l'absence de questionnement spécifique la commune n'avait pas la nécessité d'y répondre. Sur ce thème, les observations relèvent de l'incompréhension du calcul effectué et de modélisation de l'aléa inondable pour les zones mises en place dans le PPRI, et du trait de côte. Le PPRI étant approuvé depuis le 22/06/2020, il est applicable de plein droit. Concernant le PLU qui prend en compte le document du PPRI les observations ont porté majoritairement sur le souhait de constructibilité de leur parcelle.

### Questions CE

Le CE souhaite une réponse sur le thème et sur la possibilité d'intégrer le règlement du PPRI au règlement PLU ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Le Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé le 22 juin 2020 est une servitude d'utilité publique qui s'applique au Plan Local d'Urbanisme. Le zonage du PPRI sera intégré dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme. Concernant le règlement du PPRI, il ne peut être intégré entièrement dans le règlement du PLU car les zones du PLU et les zones du PPRI ne disposent pas du même tracé (zones bleues et zones rouges peuvent se trouver dans une même zone). Néanmoins, le règlement du PPRI est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se satisfait de la réponse donnée sur ce thème et à sa question.

3.2.2. THEME 2 PLU (9 personnes et 6 dépositions sur registres et 9 observations)

<b>THEME 2 PROJET PLU 9 OBSERVATIONS</b>			
L ou/et M lettre ou mémoire agrafé au registre R déposition sur registre papier		O entretien oral RD déposition sur registre dématérialisé	
N° REQUETE TYPE	NOM	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME OBSERVATION OU REQUETE
	M.ROUSTIT Philippe	chemin du Carrerrou ZONE UC	Société Nemesis dépôt de permis modificatif de construire obtenu le 09/08/23 - recours des voisins sur les nuisances - Attente courrier de l'avocat de la société Némésis sur le registre dématérialisé -
6	Mme BANEGAS Brigitte	PLU	Le Projet sur LES PISTES CYCLABLES, L'ECLAIRAGE, DEVELOPPEMENT URBAIN , PATRIMOINE PAYSAGER, PATRIMOINE ARCHITECTURAL , Axe 3 orientation 6: REQUALIFIER LE FRONT DE MER Elle précise que son est globalement défavorable par manque de cohérence et de détails et d'exigences architecturales dans le cadre du règlement.
7	M. BALAGUER avocat pour le collectif de sauvegarde du Littoral de Valras plage		mémoire analysant le projet de PLU en 2 parties : les objectifs généraux poursuivis où l'appréciation du collectif est favorable et des modifications demandés sur certains points (trait de côte OAP, articles 2,4,5,6 du règlement) avec demande de réserve du CE dans ces conclusions
8	M. BORKOWSKI Charles	chemin du Carrerrou zone UC PLU	Courrier d'avocat sur les observations de la société NEMESIS PROMOTION sur le projet de PLU concernant la règle de hauteur en zone UC (art. 3)qu'il souhaite établie en R+3 OU 4 - notion d'entrée de ville évoqué.
10	Mme SABATIER Laurence	Zone N emplacement réservé n°2 Parcelle AC 7	je possède un terrain sur le nouveau projet d'urbanisme, terrain ou nous avons deux petites maisons de vacances , terrain ou nous avons passé ou nous passons et j'espère passerons des vacances en famille, ce terrain en 60 ans n'a jamais eu d'eau ni par la mer ni par la pluie ,ce terrain est passé par toutes les zones ,constructible zone rouge zone bleu et maintenant a nouveau rouge . Donc comme je ne pouvais pas agrandir je l'ai mis en vente ,j'ai eu des acquéreurs a 420 000 milles euros mais quand ils allaient a la mairie celle ci leur faisait peur (premier projet maison de retraite ou appartements sociaux 2em projets mettre des modillons 3em projets garder le terrain avec les petites maisons et faire un accueil festifs 4 mois dans l'année pour les touristes...projets toujours bloqué par la mairie , et aujourd'hui celle ci cherche a acquérir toute la zone pour un prix dérisoire
11	M. le Maire Daniel Ballester	plan de zonage PLU	Deux rectifications de zonage sont demandés après vérification par les services des plans remis dans le cadre de l'enquête.
	M. GONZALEZ Jean Pierre ET Mme GONZALEZ Marguerite		Ils souhaitent des explications sur les zones inondables et sur l'emplacement réservé n°2 .
12	M. SWIECICKI	12 chemin de l'Oranger	il sollicite que le règlement de la zone UC soit corrigé comme indiqué à la page 35 du rapport ( justifications de présentation, livret 3) Hauteurs des constructions : il argumente pour la règle des 12 m de l'ancien POS sur le secteur UC de son quartier

Commentaires du commissaire enquêteur (CE)

Sur le courrier de l'avocat du -collectif de sauvegarde du littoral Valras Plage Sérignan Vendres une réponse est attendu par thème et par item. Il est mentionné par l'avocat que le commissaire enquêteur doit émettre des réserves sur plusieurs sujets.

Questions CE

1/Le CE souhaite savoir si un découpage en secteur de la zone UC en fonction de la morphologie urbaine a été évoquée ?

2/Est-ce qu'une précision concernant l'emplacement réservé N°2, la notion de renaturation et l'historique de cette décision peut être envisagée ?

Réponse du maître d'ouvrage

1/ Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage a fait l'objet, dans le diagnostic territorial, d'une analyse du tissu urbain permettant de définir les futures zones du Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage. Les secteurs et sous-secteurs sont définis en fonction de la typologie urbaine, des

destinations et sous-destinations autorisées dans la zone. Il a été convenu avec la commune de conserver des règles similaires sur l'ensemble de la zone UC expliquant l'absence de sous-secteurs spécifiques de la zone UC (hors sous-secteur du Casino qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation). La présente procédure ne peut pas apporter de modifications sur le zonage du PPRI qui est une servitude d'utilité publique approuvée par l'Etat.

2/ Le tome I.III Justifications des choix apporte une justification sur l'établissement de chaque emplacement réservé. Concernant la notion de renaturation, le projet sur l'emplacement réservé n°2 visera à l'intégration de plantations d'arbres et d'aménagements d'espaces verts sur ce secteur naturel. Aucune constructions ne seront édifiées sur cet emplacement réservé.

### Les questions du public

---

3/ Sur la modification de la hauteur des constructions en zone UC en R+3 OU R+4 ?

4/ Sur la correction du règlement du stationnement en zone UC ?

5/ sur la notion d'entrée de ville

### Réponse du maître d'ouvrage

---

3/Une analyse complémentaire de diagnostic relative aux gabarits des constructions existantes qui longent les voies d'entrées de ville sera diligentée par la Commune. En fonction des conclusions de cette étude, des sous-secteurs de la zone UC pourraient être créés.

4/Sur la correction du règlement du stationnement en zone UC ?

Ce point de modification sera pris en compte.

5/ Les entrées de ville sont les axes pénétrants vers le centre urbain.

Une analyse complémentaire de diagnostic relative aux gabarits des constructions existantes qui longent les voies d'entrées de ville sera diligentée par la Commune. En fonction des conclusions de cette étude, des sous-secteurs de la zone UC pourraient être créés.

### Appréciation du commissaire enquêteur

---

*Le commissaire enquêteur constate que 2 réponses sont conditionnelles et une affirmative.*

*Les réponses conditionnelles seront elles réalisées ou non dans le cadre de ce PLU ?*

*La réponse ne paraît pas évidente tant que les études ne sont pas réalisées et que l'impact de ces changements sur le Plu ne sont pas analysés et quantifiés.*



### 3.2.3. THEME 3 OAP CASINO (4 personnes dont une association, 3 dépositions sur registres et un courrier d'avocat)

<b>THEME 3 OAP CASINO 3 OBSERVATIONS</b>				
L ou/et M lettre ou mémoire agrafé au registre R déposition sur registre papier			O entretien oral RD déposition sur registre dématérialisé	
N° REQUETE	TYPE	NOM	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME OBSERVATION OU REQUETE
6	O+ R	Mme BANEGAS Brigitte	UC1 -UB 1 et 2 PLU en général	Le Projet sur LES PISTES CYCLABLES, L'ECLAIRAGE, DEVELOPPEMENT URBAIN , PATRIMOINE PAYSAGER, PATRIMOINE ARCHITECTURAL , Axe 3 orientation 6: REQUALIFIER LE FRONT DE MER
7	L	M. BALAGUER avocat pour le collectif de sauvegarde du Littoral de Valras plage		mémoire analysant le projet de PLU en 2 parties : les objectifs généraux poursuivis où l'appréciation du collectif est favorable et des modifications demandés sur certains points (trait de côte OAP, articles 2,4,5,6 du règlement) avec demande de réserve du CE dans ces conclusions
	O	M. GONZALEZ Jean Pierre ET Mme GONZALEZ Marguerite		Ils ne comprennent pas les permis déposés de la zone du casino et projet de Némésis dans leur secteur

#### Commentaires du commissaire enquêteur (CE)

*Un dossier sensible sur lequel des réponses sont attendues.*

#### Questions CE

*Est-il possible d'avoir un récapitulatif des dates de dépôt de permis de construire sur le secteur ? un historique de cet objectif d'aménagement dans l'élaboration du PLU ?*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Dates de dépôt et d'obtention des permis de construire déposés sur l'emprise de l'OAP :

- Parcelle BI 22 : Construction de 28 logements collectifs R+2

Date de dépôt en Mairie : 17/02/2022

Date de délivrance : 07/04/2022

- Parcelle BI13 et 14 : Construction d'un ensemble d'habitations et commerces avec 50 logements collectifs et 121 hébergements pour personnes âgées (RSS)

Date de dépôt en Mairie : 23/02/2022

Date de délivrance : 04/05/2022

- Parcelles BI61, BI63, BI65, BI678, BK22, BK23, BK50, BI17, BI18, BI29, BI43, BI44, BI51, BI53, BI55, BI56, BI57 : Extension du Casino de Valras-Plage

Date de dépôt en Mairie : 03/03/2022

Date de délivrance : 29/08/2022 rempli par la municipalité.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*En effectuant un rapprochement entre ces dates et celle de l'élaboration du projet PLU, je constate qu'entre 2017 et 2023 le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire et donc que les permis des 149 logements accordés l'ont été pendant cette période.*

#### Questions du public

1/Voir mémoire de l'avocat du Collectif : 2. 1 OAP et trait de côte pour réponse ?

2/ Mme Banégas : Est-ce que des modifications de cette OAP sont possibles dans le cadre de cette enquête ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

1/Cette modification sera prise en compte. L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation sera affiné avec une délimitation plus précise des composantes urbaines pour permettre une mise en conformité des secteurs de programmation avec le PPRI.

**2/Aucunes modifications ne sont envisagées à ce jour sur le secteur de l'OAP.****Appréciation du commissaire enquêteur**

Le maître d'ouvrage répond aux questions du public sur ce thème.

Le maître d'ouvrage ne répond pas au thème en général mais tous les éléments de réponse se retrouvent dans les réponses individuelles faites à Maître Balaguer.

**3.2.4. THEME 4 CADRE DE VIE (5 personnes et 5 dépositions sur registres pour 10 observations)**

Mme Martine GLEIZE, Mme Céline MOISSON, - M. Sylvain ROUSSEAU, Mme COSP Monique et Mme BANEGAS Brigitte.

<b>THEME 4 CADRE DE VIE (4.1 espaces verts / 4.2 espaces collectifs et entretien/ 4.3 déplacement doux)</b> <b>10 OBSERVATIONS</b> L ou/et M lettre ou mémoire agrafé au registre R déposition sur registre papier O entretien oral RD déposition sur registre dématérialisé			
N° REQUETE TYPE	NOM	ZONE OU PARCELLAIRE	RESUME OBSERVATION OU REQUETE
1	Mme Martine GLEIZE	COMMUNE	Madame, Monsieur, Je trouve cette initiative de votre part très bien venue. Je suis résidente a l'année à Valras-Plage, mais des améliorations pourrai être faites. Trop de béton tue le béton... des espaces verts arborées, pourvu de bancs de jardin, manque dans cette ville balnéaire. J'ai eu l'occasion de voyager dans plusieurs stations et ces espaces sont présents et appréciés par les résidents comme les
			Notamment une grande surface serait la bienvenue d'abord pour les personnes âgées, sans véhicules les magasins alimentaires sont trop chers de plus l'inflation. les retraites ne sont pas en rapport avec ces épiceries.
			Depuis des années la mairie devait faire l'enrobage du Boulevard du Chemin Creux car c'est une catastrophe de rouler.
			Merci de prendre ma requête en considération. D'autres résidents de la ville ce joignent à moi après des conversations.
2	Mme Céline MOISSON	COMMUNE	Si la ville pouvait mettre également mettre un accent sur la verdure et Valras.
			- Planter des arbres qui font de l'ombre dans les rues. (Bd Roger Audoux et
			- Accentuer les "espaces vert" malgré qu'on soit en bord de mer c est grâce à la verdure qu'on gagne en qualité de vie
4	M. Sylvain ROUSSEAU	COMMUNE	- rajouter des jeux enfants vers le casino pour désengorger ceux déjà existant
			IL FAUDRAIT RENDRE PIÉTON LE FRONT DE MER (ENTRE LA RUE GAMBETTA ET LE THÉÂTRE DE LA MER)
			CECI TOUTE L'ANNÉE, RÉSERVER CET ACCES AUX DEUX ROUES (vélo, motos pour accès aux parkings), AUX LIVRAISONS (de 6h à 12h par exemple), AUX SERVICES DE VOIRIE, SECOURS, URGENCES, POLICE, GENDARMERIE, FORAINS LES JOURS DE MARCHÉ ESTIVAL.
5	Mme COSP Monique	COMMUNE	CET ACCES EN VOITURE N'EST PLUS NÉCESSAIRE DEPUIS LA SUPPRESSION DU PARKING DE LA PLAGE.
			IL FAUDRAIT QUE CETTE ZONE DEVIENNE UNE ESPLANADE SEMI PIÉTONNE AVEC CONTINUATION DE LA PISTE CYCLABLE JUSQU'AU PORT, PUIS CAPITAINERIE, ENSUITE PORT DES PÊCHEURS. LA PISTE CYCLABLE POURRAIT REJOINDRE CELLE DIRECTION SERIGNAN VIA LE DOMAINE DE QUERELLE.
			D'autre part, le chemin d'accès aux habitations est à ce jour un simple chemin de terre. L'ensemble des copropriétaires espère un dénouement favorable de ma demande afin que ce chemin soit aménagé (lumière, sol etc.).
6	Mme BANEGAS Brigitte	COMMUNE	Le Projet sur LES PISTES CYCLABLES, L'ECLAIRAGE, DEVELOPPEMENT URBAIN , PATRIMOINE PAYSAGER, PATRIMOINE ARCHITECTURAL , Axe 3 orientation 6: REQUALIFIER LE FRONT DE MER

**Commentaires du commissaire enquêteur (CE)\***

Les observations émises ne concernent pas explicitement le PLU mais démontrent un intérêt des habitants pour l'aménagement de leur cadre de vie et nécessite, peut-être, une amélioration du rapport de présentation sur ce thème.

### Questions CE

1/Une réponse d'ensemble est souhaitée par le CE

2/Une réponse individuelle est attendue pour Mme COSP sur l'aménagement du chemin d'accès à sa parcelle.

### Réponse du maître d'ouvrage

1/ Cette thématique ne concerne pas directement le Plan Local d'Urbanisme. Néanmoins, la commune travaille sur l'intégration d'espaces verts au sein des projets d'espaces publics. La commune porte également un projet de prolongement de la voie cyclable le long du front de mer pour renforcer les mobilités douces.

2/ Cette impasse n'a pas vocation à passer dans le domaine public au regard de sa configuration.

### Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la collectivité est claire et satisfaisante.

### 3.2.5. Les réponses individuelles

Elles concernent : Mme COSP Monique, M. BALAGUER avocat pour le collectif de sauvegarde du Littoral de Valras plage, M. BORKOWSKI Charles, M. BRIERA Alain

### Maître BALAGUER :

2.1 Contrairement à ce qui est indiqué dans le PADD, l'OAP et le règlement du PLU ne permettent pas d'anticiper le recul du trait de côte

### Réponse du maître d'ouvrage :

Cette modification sera prise en compte. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sera affiné avec une délimitation plus précise des composantes urbaines pour permettre une mise en conformité des secteurs de programmation avec le PPRI.

Pour les zone UA, UB2, UB1 et UA2 : Le zonage des présentes zones urbaines a été définie à partir de l'analyse de la morphologie urbaine dans le diagnostic territorial. Ces secteurs sont déjà existants expliquant l'inscription en zone U du PLU. De plus, aucun potentiel en densification n'est possible au sein de ces secteurs. Ces espaces ne peuvent pas être inscrits en zone naturelle conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme compte-tenu que ces zones construites ne correspondent pas aux caractéristiques de la zone N.

Enfin, le PPRI, servitude d'utilité publique, s'applique au zonage de PLU bloquant donc les possibilités d'évolutions au sein de ces zones U pour les parcelles inscrites dans le zonage du PPRI.

2.2 Les articles 2 du règlement du PLU ne permettront pas, d'une part, de rééquilibrer le ratio entre les résidences principales et les résidences touristiques/ secondaires et, d'autre part, de préserver et ou de réintroduire de la mixité fonctionnelle dans les quartiers

### Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la règle de production des logements sociaux, celle-ci sera prise en compte dans le règlement conformément à la loi 3DS du 12 février 2022.

2.3 L'article 4 du règlement applicable dans chaque zone du PLU ne règlemente que de manière imprécise les caractéristiques esthétiques et énergétiques des constructions  
M. Balaguer indique que le règlement de l'article 4 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère n'est pas assez contraignant par rapport au RNU et demande de renforcer l'article 4 de chaque zone. Il est également demandé de reprendre la rédaction exacte de l'article R111-27 du CU.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La commune de Valras-Plage travaille actuellement sur une notice de recommandations pour le ravalement de façades et les recommandations architecturales. Ces éléments seront intégrés au règlement de PLU. L'article R111-27 du code de l'urbanisme fait référence au règlement national d'urbanisme et ne concerne pas le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement mériterait de préciser les contraintes qui pèsent sur l'architecture et l'aspect extérieur des constructions pour que l'objectif de renforcement de la cohérence architecturale posé par le PADD soit effectivement concrétisé.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La commune précise dans le règlement de son PLU que les toitures terrasses sont autorisées mais ne sont pas obligatoires. Aucune modifications ne seront apportées sur ce point.

Ne pas écrire dans le règlement qu'on autorise l'installation, sur les toitures, de panneaux solaires et photovoltaïques puisqu'ils ne peuvent être interdits.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La commune souhaite conserver, dans son règlement de PLU, la règle autorisant l'installation sur les toitures des panneaux solaires et photovoltaïques afin d'informer au mieux les pétitionnaires sur le fait que ces installations sont autorisées dans chaque zone U.

Compléter les précisions relatives à « favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique » relatif à l'article L.151-21 et R151-42 du CU :

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La commune a intégré dans le règlement de son PLU une règle visant à « favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique ». La commune de Valras-Plage ne souhaite pas formuler de règles plus contraignantes concernant les constructions, installations et aménagements en faveur des performances énergétiques et environnementales. Les articles L.151-21 et R151-42 du code de l'urbanisme présentent les outils qui peuvent être inscrits dans le règlement de Plan Local d'Urbanisme mais n'obligent pas à ce que le règlement de PLU prennent en compte ces règles.

Compléter le règlement concernant les clôtures paysagères en obligeant à recourir à des clôtures paysagères et de préciser que leurs caractéristiques doivent permettre de préserver ou remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux (art. 151-43 8° du code de l'urbanisme)

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La commune de Valras-Plage recommande fortement l'intégration de clôtures paysagères. Le règlement précisera que ces clôtures paysagères ont pour objectif de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux. Le règlement de PLU fait également référence aux règles du PPRI en matière de clôtures.

Pour les zones concernées par le PPRI, des règles plus contraignantes sont inscrites obligeant le pétitionnaire à réaliser des clôtures permettant de faciliter l'écoulement des eaux.

2.4 Les articles 5 du règlement ne permettent pas véritablement de renforcer la nature en ville

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme fixe, pour la zone UC, des règles pour permettre la conservation d'espaces de pleine-terre. En zone UA et UB, ces règles ne sont pas précisées compte-tenu de la typo-morphologie urbaine des secteurs très denses qui ne permettent pas d'appliquer un coefficient de pleine-terre chiffré.

## 2.5 Les articles 6 du règlement ne promeuvent que timidement les déplacements doux

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement de PLU est compatible avec l'article L. 113-18 du code de l'urbanisme en fixant des règles pour le stationnement des vélos pour les constructions. Le règlement apporte une réglementation souple pour permettre d'adapter le besoin en stationnement vélos en fonction de la typologie de la nouvelle construction.

### Mme COSP :

Serait-il envisageable que le nouveau PLU permette la construction sur des zones rouges sous conditions de l'application d'un cahier des charges visant à protéger les habitations d'une hypothétique inondation ?

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le Plan Local d'Urbanisme ne pourra pas apporter de règles dérogatoires par rapport aux zones du PPRi (Plan de prévention des Risques Inondation). Les parcelles AL 20,21 et 24 sont classées comme constructibles dans le PLU. Les zones rouges du PPRi ne sont pas liées au zonage du PLU. Pour rappel, le Plan de Prévention des Risques Inondation est une servitude d'utilité publique qui s'applique au document d'urbanisme. Le PPRi est un document réglementaire qui a été approuvé par la préfecture de l'Hérault. La commune ne dispose pas des compétences nécessaires pour modifier les zones du PPRi avec le zonage du Plan Local d'Urbanisme.

La présente procédure ne peut pas apporter de modifications sur le zonage du PPRi qui est une servitude d'utilité publique approuvée par l'Etat.

### M. BORKOWSKI :

Demande formulée pour permettre l'autorisation de hauteur en R+3 voir R+4 dans le règlement de la zone UC. Il est également émise l'idée de créer des sous-secteurs spécifiques pour permettre ces hauteurs plus importantes sur des secteurs dédiés de la zone UC en évitant des hauteurs plus importantes au niveau du front de mer.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Des sous-secteurs de la zone UC seront créés pour permettre des hauteurs plus importantes (R+3) sur les entrées de ville qui se justifieront en lien avec la présence de constructions disposant de hauteurs similaires en R+3 sur ces secteurs.

### M. BRIERA Alain :

Il voudrait savoir pourquoi son terrain qui n'a pas été inondé depuis 1993 est classé en zone UC et rouge au PPRi alors que tous les terrains alentours construits ultérieurement ne sont pas en zone rouge. Il voudrait rencontrer un responsable du PPRi.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le Plan de Prévention des Risques Inondations est une servitude d'utilité publique qui a été approuvée par le préfet de l'Hérault. La commune ne dispose pas de compétences pour modifier ce document. Le PLU doit obligatoirement être compatible avec le PPRi qui s'applique sur le territoire communal. La commune communiquera les coordonnées d'un responsable au service risque de la DDTM.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond aux demandes et questions sans ambiguïté. Je relève cependant que la réalisation de ces sous-secteurs UC dans le cadre de ce PLU suppose un recalcul des potentialités en logement et population induite.



### 3.3. MEMOIRE EN REPONSE SUR LES AVIS, RESERVES ET RECOMMANDATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

---

Les avis et recommandations ont fait l'objet d'une analyse et d'un bilan en pages 15 et 16 de ce rapport.

Dans sa réponse au procès-verbal des observations, le maître d'ouvrage a traité chaque réserve remarque ou recommandation et s'est prononcé sur les points nécessitant une modification.

Il y a eu de nombreux échanges avec les services de l'Etat.

#### Questions CE

---

*Quelle prise en compte des observations ou recommandations des différents organismes consultés ?*

*... et a précisé lors de la réunion que les réserves de l'avis émis par l'Etat devaient être levées avant approbation du PLU.*

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Toutes les réserves émises par les PPA seront levées et la grande majorité des observations sera prise en compte.

Les modifications adéquates seront apportées dans le document final avant approbation.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

---

Je ne peux que me satisfaire de cette réponse.

Montpellier le 24/11/2023

Françoise Fabre Commissaire enquêteur désigné pour cette enquête





Commune de VALRAS- PLAGÉ  
– Hérault –

## Enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALRAS-PLAGE

9 mai 2023 au 2 juin 2023 et reprise du 12 au 26 octobre 2023

### Partie 2 CONCLUSIONS &AVIS

Commissaire enquêteur : Françoise FABRE  
Le 24/11/2023

<b>CONCLUSIONS</b>	<b>2 ou 36</b>
Préambule	
1. OBJET DE L'ENQUETE	
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
3. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE	
4. L'INFORMATION DU PUBLIC ELARGI	
5. LA CONSULTATION REGLEMENTAIRES DES INSTITUTIONS	
6. LA CONSULTATION DU PUBLIC	
7. CONCLUSION GENERALE SUR LE PROJET D'ENQUETE	
<b>AVIS</b>	<b>8 OU 42</b>

## Préambule

Cette enquête a permis de présenter au public, un projet qui le concerne directement, sur son environnement et son cadre de vie. Elle a également pour objet de vérifier la prise en compte des intérêts des tiers, ainsi que la compatibilité des aménagements, travaux et activités susceptibles d'être autorisés, avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le Code de l'Environnement.

A l'issue de l'enquête publique, la commune « maître d'ouvrage » se prononcera au regard des observations du public, des divers avis exprimés dont notamment celui de l'Autorité Environnementale, des PPA et celui du commissaire enquêteur (CE).

Cette seconde partie du rapport d'enquête présente les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de VALRAS PLAGE.

## 1. OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête s'inscrit dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valras Plage. C'est un nouveau temps fort de l'information et de la participation du public dans le prolongement de la concertation, menée durant l'élaboration du dossier de PLU.

L'objet de l'enquête porte sur le projet de PLU tel qu'il a été arrêté par la collectivité avant consultation de l'Autorité Environnementale (AE), de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CEDPENAF), des services de l'État et des autres personnes publiques associées ou consultées.

La révision du Plan d'occupations des Sols (POS) a lancé l'élaboration du PLU en juin 2014, interrompue en 2015 pour révision du PPRi qui a été approuvé en juin 2020.

La procédure du PLU a pu être relancé.

Dans cette période, le POS est devenu caduque en 2017 entraînant une application immédiate du Règlement National d'Urbanisme.

Le transfert de la compétence du PLU n'ayant pas eu lieu vers la communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, la compétence reste du ressort de la commune, assurant ainsi la maîtrise d'ouvrage de ce projet et de cette enquête.

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été conduite et réalisée en deux temps selon le calendrier suivant :

- 03/03/2023 : décision n°E23000025/34 du Tribunal administratif de Montpellier me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Valras Plage.
- 15/03/2023 : réunion de préparation en mairie de Valras Plage en présence de M. Maire de la commune – échange par courriel et téléphone
- AR 23/0086 Prescription de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage
- visa du registre et partiel du dossier le 27/03/2023
- 28/03/2023 Arrêté abrogé (absence de publicités) et deuxième arrêté AR26/0106 du 13/04/2023
- enquête du 9 mai au 7 juin 2023 avec deux permanences les 10 mai 2023 et 7 juin 2023
- 10/05/2023 première permanence
- 02/06/2023 suspension de l'enquête pour absence d'avis de l'AE dans le dossier ; un échange avec le tribunal administratif
- AR23/0167 suspension de l'enquête relative à l'élaboration du PLU ;
- 12/10/2023 AR 23/0374 reprise de l'enquête du 12 au 26/10/2023 avec 2 permanences le 12 et 26/10/2023

- 26/10/2023 clôture de l'enquête et récupération des éléments du registre
- 03/11/2023 courriel d'envoi du procès-verbal de la synthèse des observations
- 13/11/2023 réunion sur le procès-verbal
- 18/11/2023 courriel d'envoi d'éléments de réponse
- 21/11/2023 courriel en complément du maître d'ouvrage et lettre d'accompagnement
- Avant le 26/11/2023 courriel d'envoi du rapport et conclusions

### Conclusion partielle sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

En fin de compte malgré tous les déboires de mise en place de cette enquête, les actes administratifs de l'enquête (constitution du dossier, prescription de l'enquête publique, mesures de publicité, site dématérialisé et tenue des permanences) qui ont été pris me paraissent réguliers. L'enquête a bénéficié d'une permanence supplémentaire et le temps global de l'enquête a été rallongée de 10 jours par rapport au temps réglementaire (30). La reprise de l'enquête s'est effectuée en dehors de la période estivale permettant aux habitants à l'année d'être présents.

La consultation du dossier de PLU par les personnes publiques associées (PPA) et autres services dont la consultation était obligatoire a été correctement réalisée, excepté pour l'autorité environnementale à qui elle n'a pas été adressé à la DREAL dans les mêmes délais que celui de des PPA. L'autorité environnementale n'a pas émis d'avis à l'issue des 3 mois prévues dans le cadre de la procédure.

*En conclusion j'estime que l'enquête en deux temps n'a pas d'incidence sur son déroulement et sur la possibilité du public de s'exprimer. Je considère que la complétude du dossier mis à la disposition du public et le déroulement administratif d'enquête publique ont été respectés permettant la poursuite de la procédure d'approbation du PLU.*

## 3. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

Le Plan Local d'Urbanisme oriente le développement de la commune pour les prochaines années ; il s'inscrit dans un projet global de territoire qui croise les nombreux enjeux et contraintes supra communales qui concernent le territoire (forts enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers, prise en compte des risques d'inondation, de submersion marine etc.). Il se construit sur la base d'un diagnostic identifiant plusieurs enjeux, il définit les grands objectifs poursuivis dans le PADD et les traduit réglementairement et graphiquement.

Contenu du dossier de PLU (accompagné du dossier PPRI) :

<b>O. PROCEDURE</b>	<b>VII. ANNEXES</b>
0.1 Délibérations	VII.1. Servitudes d'Utilités Publiques
0.2 Bilan de la concertation	VII.1.1. Liste des Servitudes d'Utilités Publiques
0.3 Avis des PPA	VII.1.2. Plan des Servitudes d'Utilités Publiques
<b>I. RAPPORT DE PRESENTATION</b>	VII.1.3. PPRI
<b>II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	VII.2. Annexes Sanitaires
<b>III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	VII.2.1. Alimentation en eau potable
<b>IV. ZONAGE</b>	• Carte du réseau d'alimentation en eau potable
IV.1. Zonage global de la commune	• RPQS eau potable 2018
IV.2. Zonage Ouest de la commune	VII.2.2. Assainissement
IV.3. Zonage du centre de la commune	• Projet du zonage d'assainissement
IV.4. Zonage Est de la commune	• Notice explicative du zonage d'assainissement
IV.5. Zonage global des risques de la commune	• RPQS assainissement
IV.6. Zonage Ouest des risques de la commune	VII.2.3. Eaux pluviales
IV.7. Zonage du centre des risques de la commune	Carte du réseau des eaux pluviales
IV.8. Zonage Est des risques de la commune	VII.2.4. Gestion des déchets
<b>V. REGLEMENT</b>	RPQS de prévention et gestion des déchets
<b>VI. EMPLACEMENTS RESERVES</b>	VII.2.5. Notice sanitaire
	VII.2.6. Liste des annexes sanitaires
	VII.3. Annexes Informatives
	VII.3.1. Délibération du taux de la taxe d'aménagement
	VII.3.2. Liste des annexes informatives

### L'intérêt et la compatibilité du projet avec les réglementations et documents de rang supérieur

L'intérêt du projet de PLU est une notion difficile à appréhender selon les points de vue de l'Etat et ses administrations d'une part et d'autre part de la collectivité et ces administrés. Dans le cadre

de cette enquête du PLU, il s'apprécie selon des critères réglementaires (lois et réglementations européennes ou françaises), et selon le projet d'aménagement et de développement durable mis en place par la collectivité. L'intérêt s'inscrit conformément aux dispositions du code de l'urbanisme dans une logique de développement et de gestion durable du territoire communal. Ce PLU est compatible avec le SCoT, le PLH, le SDAGE et les SAGE (voir projet de PLU en première partie).

**Des compléments suite à l'avis de synthèse de l'Etat sont à apporter avant approbation.**

## **Conclusions partielles**

### **Sur l'intérêt du projet de PLU**

Dans le cas présent la nécessité exprimée par le conseil municipal afin de définir l'affectation des sols, l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement harmonieux et conforme à ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable me semble suffisante ;

### **Sur la complétude du dossier et son contenu**

La complétude du dossier a été vérifiée ; elle a fait l'objet de réserves de la part des services de l'Etat sur son contenu qui devront être levées avant approbation du projet de PLU.

Le projet soumis à l'enquête, présente correctement le diagnostic du territoire, son passé, ses évolutions dans le temps, son état actuel. Il présente également une évaluation environnementale assez complète.

Les justifications des choix retenus pour l'accueil de population et d'équipements, le développement économique essentiellement agricole, pour la protection de l'environnement et du cadre de vie des habitants actuels et futurs sont bien présentés et explicités. La rédaction est très documentée. Il en va de même pour l'évaluation environnementale qui identifie bien les enjeux mais n'en présente pas une hiérarchisation.

Je regrette le découpage du rapport de présentation en quatre volumes, un seul me paraît plus simple pour le public.

### **Sur la compatibilité du projet avec les réglementations et documents de rang supérieur**

Après avoir dûment vérifié ces compatibilités ou prises en compte, je constate :

- que les démonstrations sont présentées et correctement explicitées dans le rapport de présentation ;
- que la réponse du maître d'ouvrage aux avis des services consultés, intégrée au PV de synthèse des observations, fait cas des engagements de modification et de complément des éléments du dossier.

### **En conclusion**

*J'estime le PLU justifié quant à son élaboration et acceptable en matière de compatibilité et de prise en compte des documents de rang supérieur.*

*Je considère, au vu des réponses apportées aux observations, précisions et corrections sur lesquelles s'engage la commune, que celle-ci disposera d'un PLU apportant une réponse aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques, respectueux des législations et réglementations et acceptable pour sa population actuelle et à venir.*



#### 4. L'INFORMATION DU PUBLIC ELARGI

##### POUR et PENDANT L'ENQUETE

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à la réglementation (presse affichage avis, panneau lumineux) et dument vérifié par mes soins et actés par l'attestation du maire et le constat police de la première partie.

Le bulletin municipal et le site de la commune ont bien compléter le dispositif règlementaire.

La mise à disposition du dossier d'enquête sur le site dématérialisé et en mairie offrait toutes possibilités au public de s'informer et de déposer ses requêtes.

##### PENDANT L'ELABORATION DU PROJET DE PLU

Les modalités de concertation du public ont été définies par la délibération du conseil municipal (DCM) du 13/01/2021 qui a décidé de la procédure de l'élaboration du PLU. Le bilan en a été tiré le 27/10/2022 (DCM22/084).

Une concertation préalable qualitative : 2 réunions publiques (90 personnes), 2 réunions avec les institutionnels, pages dédiés sur le site de la commune, articles dans le bulletin municipal et la presse, une exposition évolutive.

##### Conclusion partielle sur l'information

Après avoir examiné le bilan annexé à la délibération, la concertation a été réelle. Elle apparaît suffisante et proportionnée à l'importance des enjeux et à l'importance de la population concernée. Aucun avis du public n'a été consigné sur le registre de concertation mis à disposition.

*En conclusion je considère que la publicité légale est conforme à la réglementation et que l'information du public a été bien diligenté et qualitative. Je ne peux que regretter le peu d'investissement des administrés dans ces moments de concertation où tout peut être discuté.*

#### 5. LA CONSULTATION REGLEMENTAIRE DES INSTITUTIONS

Le projet d'élaboration de PLU, validé par la délibération n°22/084 d'arrêt du projet, a été transmis le 22/11/2022 pour avis aux 18 personnes publiques associées.

L'autorité environnementale (AE) a été consultée le 25/05/2023 suite à mon constat d'absence dans le dossier qui a motivé l'arrêt de l'enquête et sa reprise.

L'AE ne s'est pas prononcé sur ce projet d'élaboration de PLU dans les 3 mois impartis.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'avait pas besoin d'être consulté, compte tenu des caractéristiques du projet d'élaboration du PLU, notamment l'absence de motifs de saisine obligatoire.

Les 4 avis en retour de la consultation ont été favorables. Ils ont fait l'objet soit d'avis ou observations, soit de réserves, de recommandations. Excepté pour les réserves des services de l'Etat qui doivent être levées, les observations et recommandations ont fait l'objet de mon questionnement dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Les remarques ont été prises en compte dans le cadre du tableau d'analyse des avis PPA et de réponse du maître d'ouvrage et je valide pour l'essentiel les réponses de la municipalité. Je considère que ces éléments, avec pour certains des retours de la DDTM, étaient majoritairement pertinents, adaptés et bien explicités.

Je constate que la consultation obligatoire de l'AE au titre de l'article L104-6 du code de l'urbanisme a bien été effectuée lors de la reprise de l'enquête et que l'avis communiqué a bien été intégré au dossier de PLU.

**En conclusion**

*Je considère que cette consultation a été menée dans les règles. Les avis sont justifiés au regard des objectifs à atteindre en ce qui concerne l'action de la collectivité en matière d'aménagement de son territoire contraint.*

**6. LA CONSULTATION DU PUBLIC**

Des dispositifs de consultations et de téléchargement du dossier sur le site dématérialisé de l'enquête ont facilité la prise de connaissance du dossier. Le public pouvait exprimer son avis, déposer ses requêtes soit en mairie soit sur Internet. Certaines personnes m'ont fait part de leur satisfaction du site dématérialisé surtout dans le cas d'une ville balnéaire.

Malgré cela une participation assez faible de 11 personnes au cours des 3 permanences prévues est constatée.

L'analyse des observations a permis de classer les 12 requêtes contenant 49 observations classés en 4 thèmes plus les réponses individuelles.

Le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des thèmes le chapitre 3 du présent rapport analyse ces réponses sur lesquelles j'ai émis une appréciation.

**En conclusion**

*J'estime que les moyens réglementaires mis à la disposition du public pour formuler ses observations sont très satisfaisants et qu'il s'est exprimé ou a pu formuler librement ses observations concernant ces attentes ou ses craintes.*

*Je considère que les moyens de consultation sont adéquats et satisfaisants.*

**7. CONCLUSION GENERALE SUR LE PROJET D'ENQUETE****Sur l'enquête**

L'enquête publique, qui s'est déroulée en deux temps, du 9 mai 2023 au 7 juin 2023 et sa reprise du 12 au 26 octobre 2023, a donc eu pour objet de présenter au public un projet qui le concerne directement : habitat, cadre de vie, environnement naturel. L'enquête a permis d'assurer l'information sur le contenu du projet de PLU, sur les enjeux identifiés au dossier, sur les impacts prévisibles du projet sur l'environnement, et sur la prise en compte de ces impacts par la collectivité.

L'enquête organisée par la municipalité et son maire, maître d'ouvrage, a permis au public de s'exprimer dans de bonnes conditions malgré l'interruption d'enquête qui a été très bien médiatisée.

La participation a été faible et certaines observations du public recoupent les avis des services l'Etat et des personnes publiques concernées.

Les observations du public trouvent des réponses dans le cadre du PV de synthèse qui intègre aussi les réponses du maître d'ouvrage.

**Sur l'élaboration du PLU**

La concertation a été organisée de façon très méthodique et la participation, sans être exceptionnelle, a été satisfaisante. Le bilan complet a été présenté de façon réglementaire.

Les objectifs du PLU ont été présentés à l'occasion de l'approbation réglementaire du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et bien suivis dans le cadre du règlement écrit et graphique et dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation de l'O.A.P. Le rapport de présentation apporte les justifications aux objectifs du PADD.

L'ensemble des éléments constitutifs du PLU répondent à la réglementation actuelle tant sur le plan formel que sur le plan qualitatif.

En conclusion sur l'intérêt de ce PLU, je considère au vu des réponses apportées par la commune à toutes les observations et recommandations, notamment les corrections auxquelles elle s'engage, que le PLU apporte une réponse aux différents enjeux du territoire environnementaux, démographiques, de consommations d'espaces... conformément à l'intérêt général, respectueux des législations et réglementation et acceptable pour sa population actuelle et à venir

Je voudrais souligner néanmoins quelques points :

- Les prévisions de croissance de la population, me paraissent réalistes et les besoins afférents en logements bien évalués.
- Les options d'aménagement sur une commune entièrement couverte par un PPRi en zone d'aléa fort à moyen et en aléa fort de submersion marine sont assez limités.
- Le respect des compatibilités avec certains documents supérieurs en termes de croissance me paraît très compliqué à justifier dans le cadre de ce PLU.

## AVIS sur le projet de PLU de VALRAS - PLAGE

A partir des observations du public, des réponses de la mairie de Valras Plage, maître d'ouvrage, de l'avis des personnes publiques associées, de l'absence d'avis de la MRAe, du rendu des premières conclusions, il est possible de formuler l'avis ci-après :

Après avoir vérifié le respect de la procédure tout au long de la mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation, aux dispositions du code de l'urbanisme, du code de l'environnement, et de celles de l'arrêté du Maire ;

Après avoir visité la commune de Valras Plage ;

Après avoir étudié le dossier, je considère que

- l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de VALRAS PLAGE s'est déroulée conformément à la réglementation malgré une enquête en deux temps ;
- le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie, siège de l'enquête, pendant toute la durée de l'enquête du 9 mai 2023 au 2 juin 2023 et reprise du 12 au 26 octobre 2023, soit 40 jours, sur une période de 25 et de 15 jours consécutifs ;
- le dossier était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et qu'il m'est apparu comme complet et relativement compréhensible par le public ;
- toutes facilités m'ont été données pour la tenue des permanences et que celles-ci se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Après avoir examiné et étudié les avis formulés par les services consultés et les réponses apportés par le maître d'ouvrage ;

Après avoir analysé les observations du public, établi le procès-verbal de synthèse des observations et l'avoir communiqué et commenté à M. le Maire et les directions des services ;

Au vu des réponses de la collectivité sur les observations formulées par le public, sur les avis formulés par les personnes publiques et autres services et organismes consultés

Au vu des corrections, compléments et modifications que s'engage à apporter la commune au dossier de PLU et qui n'induisent pas, a priori, d'évolution notable du PADD

Je considère que les dispositions du PLU telles que corrigées sont compatibles avec les documents de rang supérieur qui s'imposent au territoire ;

### **J'émet un avis favorable sur le projet de PLU Sous réserves**

**Sous réserve de la modification du dossier de PLU par la collectivité conformément à ses engagements précisés dans ses réponses au procès-verbal de synthèse et ce, avant sa transmission au conseil municipal en vue de la délibération d'approbation du projet de PLU.**

*Conformément aux prescriptions de l'arrêté du maire de Valras Plage n°AR23/0374 en date du 20 septembre 2023, le présent rapport ainsi que les conclusions, avis et annexes qui y sont attachés sont transmis à Monsieur le Maire de Valras Plage.*

Montpellier le 24/11/2023

Françoise Fabre  
désignée comme commissaire enquêteur