



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest

Béziers, le 22 FEV, 2023

Affaire suivie par : unité aménagement,
planification, PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 42
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Objet : PLU de Valras-Plage – Avis de Synthèse des services de l'État

Conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme (CU), je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de PLU arrêté par délibération le 27 octobre 2022 et reçu en préfecture le 23 novembre 2022. Celui-ci est structuré en deux parties :

- 1/ L'analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme,
- 2/ L'analyse des pièces constitutives du dossier.

Les remarques de l'État sont graduées selon deux niveaux :

- la réserve, devant être levée à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU ;
- l'observation, dont la prise en compte permettrait l'amélioration du document.

L'analyse du document appelle de ma part plusieurs réserves, dont les principales vous sont exposées ci-après.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, le rendement du réseau d'eau n'atteint pas les 85 % préconisé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Il conviendrait de compléter le dossier de PLU avec la programmation des travaux à réaliser pour atteindre ce taux, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation des dents creuses et le quartier du Casino.

Concernant la production de logements sociaux, même si votre commune a été exemptée de l'application de la loi SRU sur le motif de l'inconstructibilité de plus de 50 % de son territoire urbanisé (arrêté préfectoral du 22 décembre 2022), votre commune demeure toujours une commune SRU soumise à l'inventaire SRU. Par ailleurs, la loi 3DS a introduit des dispositions législatives (art L302-5-III ter du code de la construction et de l'habitat) concernant la mise en place de servitude de mixité sociale au sein des communes SRU exemptées qui doivent être intégrées au sein de votre PLU.

Enfin, j'attire votre attention sur le secteur des Orpellières qui est un lieu particulièrement remarquable par ses sites Natura 2000, son classement en zone humide, mais également vulnérable à la submersion

Monsieur Daniel BALLESTER
Maire de Valras-Plage
Mairie de Valras-Plage
Allées Charles de Gaulle
34350 VALRAS-PLAGE BP 25

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

maritime, soumis à l'érosion et à la zone inondable de l'Orb. Il conviendrait d'être particulièrement vigilant sur l'évolution de ce lieu. Je me permets de vous rappeler qu'en application des dispositions de la loi littoral dans ce secteur, il ne peut y avoir aucun aménagement, travaux hormis des aménagements légers listés dans le R.121-5 du code de l'urbanisme.

A votre disposition 10/07
en pub.
Bref à vous.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Béziers,

Pierre CASTOLDI