



1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L101-2 CU)

1.1 – La projection démographique

Le projet de PLU se fixe un objectif de population à atteindre de 4 602 habitants à l'horizon 2032. Ce nombre est basé sur l'hypothèse d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,6 % (appliqué à la population en 2019 de 4 206 habitants comme point de départ du calcul).

Entre 2006 et 2016, la population de la commune est passée de 4 298 habitants à 4 192 (source INSEE), soit une perte démographique de l'ordre de -0,25 % par an.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur prescrit pour Valras-Plage un TCAM minimum de 1,1 % sur 2012-2025.

Le SCoT en cours de révision revoit les perspectives de croissance démographique à la baisse. Le taux de croissance annuel moyen retenu pour le projet de PLU de Valras-Plage, identifiée comme centralité secondaire, reste raisonnable.

1.2 – Habitat – Un objectif de production de nouveaux logements

Sur la période 2022-2032, afin d'accueillir une population supplémentaire de 395 habitants, un besoin théorique de **223** logements est calculé, sur la base d'une taille de foyer évaluée entre 1,77 et 1,75 personnes par ménage.

À ce nombre de résidences principales est ajouté la production d'une vingtaine de résidences secondaires.

Valras-Plage souhaite avoir plus de résidents permanents. En effet, en 2019 le nombre de résidences principales représentent 2380 logements alors que le nombre de résidences secondaires est de 6870 soit 3 fois plus. Afin, d'augmenter les occupants à l'année, elle envisage de diminuer le taux de résidences secondaire de 1,1 % par rapport à 2017, ce qui permettrait de réinjecter environ 72 logements dans le parc de résidences principales.

Une évaluation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis met en évidence un potentiel total de 157 logements à réaliser dans la tâche urbaine. En complément, il est prévu la construction d'une résidence seniors de 121 logements.

| Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis : 278 logements | | | | | En extension d'urbanisation : 0 logement |
|--|---|--|---|-----------------------|---|
| comblement des dents creuses | accroissement des capacités des parcelles bâties | transformation de résidences secondaires en résidences principales | Projets de constructions dans espace bâti du casino, l'Albizia | Résidences seniors | |
| 1 logement | 5 logements | 73 logements | 78 | 121 | 0 logement |

Cette projection semble cohérente pour répondre au besoin théorique en résidences principales calculées.

1.3 – Évaluation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF)

Le PLU fait le bilan de la consommation d'espace entre 2010 et 2020. Sur cette période, la consommation d'espace est nulle en extension urbaine.

Sur la période 2020-2032, il est uniquement prévu du renouvellement urbain et de la densification au sein du tissu urbain (0,51 ha) qui comprend le quartier du Casino et le quartier de l'Albizia.

Les emplacements réservés d'une surface totale de 11,9 hectares au bénéfice de la commune, ont pour objectif d'améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux ou pérenniser le fonctionnement de la maison des associations existante.

1.4 – Les réseaux et leurs capacités

1.4-1- Besoins en eau potable

La production et la distribution d'eau potable est gérée par la CABM. La gestion est faite en délégation de service public par SUEZ.

La commune est alimentée par 3 forages qui prélèvent dans les alluvions de l'Orb, de l'Hérault et de la nappe astienne. Les 3 ressources imposent un rendement objectif du réseau d'eau potable différent. Le rendement objectif le plus contraignant est celui de la nappe astienne. Le SAGE impose un rendement de 85 %. Or, le rendement de la commune est de 77,35 % d'après la notice sanitaire. Bien que l'urbanisation envisagée ne prévoie pas l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, l'arrivée de nouveaux habitants dans les dents creuses va augmenter la pression sur la ressource en eau, d'autant plus si le rendement est insuffisant.

Observation : les articles 8 de chaque zone d'urbanisation précisent judicieusement qu'il est interdit de réaliser de nouveaux forages pour les usages domestiques (inférieur à 1000 m³/h), conformément au règlement du SAGE de l'Astien. Pour rappel, pour tout prélèvement au-delà de 1000 m³/h, une déclaration ou demande d'autorisation devra être déposée.

Réserve : le raccordement obligatoire au réseau d'eau potable implique que le réseau soit alimenté « en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur ».

Les constructions dans les zones U devront être soumises à l'amélioration du rendement du réseau d'eau potable. Le dossier de PLU doit être complété par le programme des travaux à réaliser pour améliorer ce rendement. Dans l'impossibilité de fournir cet échéancier de travaux, la commune devra bloquer la délivrance des permis de construire.

1.4-2 – Assainissement

La commune est reliée depuis 2006 à la station de Sérignan, d'une capacité de 53 000 EH. Elle est exploitée par SUEZ.

Il est estimé dans les annexes sanitaires que la population totale des deux communes d'ici 2040 sera de 49 133 EH, soit pratiquement la capacité de la station. Cependant, dans cette hypothèse le nombre des estivants des deux stations balnéaires semble être sous évalué. Le PLU doit être plus explicite sur ce chiffrage. En effet, la station doit être en capacité de traiter l'intégralité des eaux usées, tout au long de l'année, et son dimensionnement doit donc se baser sur la semaine la plus chargée de l'année.

La station est conforme, ainsi que son réseau de collecte. Le nouveau schéma directeur d'assainissement en était à sa phase 2 en avril 2021.

Réserve : la station doit être en capacité de traiter l'intégralité des eaux usées, tout au long de l'année, et son dimensionnement doit donc se baser sur la semaine la plus chargée.

Les articles 8 de chaque zone d'urbanisation précisent judicieusement que le raccordement au réseau d'eau usées est obligatoire, et que les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement avant le rejet dans le réseau d'eaux usées.

Réserve : il serait opportun de compléter cette règle en précisant que les nouvelles constructions « doivent être raccordées obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées ».

Concernant l'assainissement non collectif, il représentait en 2020, 78 systèmes. Il est géré en régie par le SPANC de la CABM. Il n'est pas fait mention des conformités des systèmes.

Observation : Il serait opportun de préciser l'information sur le nombre d'assainissement individuel conforme, l'assainissement non collectif peut avoir un impact sur la qualité des masses d'eau.

1.4-3 Eaux souterraines et pluviales

La commune est située sur le bassin versant de l'Orb, sur le tronçon « L'Orb de l'amont de Béziers à la mer » (FRDR151b), dont l'état écologique est moyen. La masse d'eau souterraine présente dans le sous-sol de la commune est les « Sables astiens de Valras-Agde » (FRDG224), qui présente un bon état chimique.

Observation : le PLU ne précise pas que le bon état quantitatif de cette masse d'eau souterraine doit être atteint d'ici 2027.

Réserve : Dans les zones autres qu'humide, il est à rappeler que le SDAGE approuvé le 21 mars 2022 prescrit dans son orientation 5A-04 que toute nouvelle imperméabilisation puisse être compensée par la désimperméabilisation de secteurs déjà imperméabilisés, à hauteur de 150 % sur le territoire du SCoT. Le PLU doit expliquer comment il est prévu de prendre en compte cette orientation en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.

Observation : le résumé non technique indique que la commune « entend développer une meilleure gestion des eaux pluviales en luttant contre l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux dans ces derniers ». Cette démarche d'infiltration est à encourager. **Pourtant, elle ne figure pas dans l'article 8 du règlement qui n'évoque que le bassin de rétention ou de revêtement drainant. Il serait opportun de préconiser aussi une infiltration à la parcelle quand cela est possible.**

Réserve : il convient de prendre des mesures préventives, telles que sens d'implantation des constructions, préservation du libre écoulement, transparence des clôtures. Ces préconisations pourraient être inscrites dans le règlement.

1.5- zone humide, protection biodiversité, environnement

Trois zones humides sont présentes sur le territoire : Les Orpellières, Les Cosses de la Condamine et Les Cosses de Lembac.

Observation : le PLU de Valras ne fait pas mention dans son état initial (p23) de la zone humide des Cosses de la Condamine. En revanche, il est fait mention de la zone humide Le Clos Marin, située sur la commune de Sérignan. Il convient de compléter cet oubli.

Concernant les emplacements réservés, on peut observer que l'emplacement réservé 2 est situé sur la zone humide des Cosses de la Condamine. L'emplacement réservé 8 se situe dans la zone humide des Orpellières.

L'emplacement 10 prévoit l'extension d'un parking dans le zonage fonctionnel des Cosses de Lembac, établit par la CLE SMVOL.

La protection des zones humides est une obligation d'après l'article L211-1-1 du code de l'environnement. Tout aménagement envisagé dans une zone humide doit répondre à la séquence « éviter, réduire, compenser ». Pour toute surface de zone humide impactée de plus de 0,1 ha, une déclaration au titre de la loi sur l'eau est à déposer. Si la surface est supérieure ou égale à 1 ha, ce n'est plus une déclaration mais une demande d'autorisation. Enfin, le SDAGE 2022 impose que tout imperméabilisation d'une zone humide doit être compensée à 200 %.

1.6 – La prévention des risques

1.6.1 – Le risque inondation

La commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 2020, valant servitude d'utilité publique.

La commune est située dans le bassin versant de l'Orb, elle est concernée par le débordement fluvial et les risques littoraux, traités dans le PPRI approuvé.

La commune de Valras-Plage est fortement impactée par l'aléa inondation et la prise en compte du risque est essentielle dans l'aménagement du territoire.

Observation : il serait opportun de préciser la date du PPRI qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 2020, ainsi que la nature des aléas pris en compte (inondation par débordement fluvial et risques littoraux).

Observation : dans une perspective d'information au public, il convient de décrire de manière synthétique les aléas étudiés, les risques associés, et les principes de prévention traduits dans le PPRI qui peuvent par exemple être énoncés ainsi :

- prévenir l'augmentation des enjeux humains et matériels dans les zones inondables les plus exposées ;
- préserver le champ naturel d'expansion des crues et le libre écoulement de l'eau dans les zones non urbanisées inondables afin de ne pas aggraver l'aléa ;
- admettre une densification sous conditions (calage de planchers...) dans les zones déjà urbanisées exposées à un aléa modéré ou résiduel ;
- dans les zones urbanisées inondables, favoriser le renouvellement urbain associé à une réduction de la vulnérabilité et à une meilleure gestion des écoulements (relocalisation du bâti en dehors des axes d'écoulements, démolition-reconstruction des constructions existantes avec calage de planchers, etc.).

Réserve : le PPRI n'est pas correctement annexé, en effet le zonage du PPRI doit être ajouté au dossier du PLU. La pièce dénommée « IV.V. Zonage_Risques_Commune_PLU_Valras_Plage_Arrêt » n'est pas identique au zonage du PPRI approuvé, car d'une part les 2 zonages PPRI et PLU sont superposés, et d'autre part il manque le report de certains secteurs RN et RS du PPRI (dans plusieurs zones du PLU : zone N, UI, UP, etc.). **Le zonage du PPRI doit être superposé au plan de zonage du PLU (plan IV).**

Observation : dans le PADD, les objectifs de prévention des risques majeurs en matière d'inondation sont mentionnés en page 7. Cependant, Les prescriptions du PPRI sont mal traduites dans le PADD, puisque les constructions nouvelles sont interdites par le PPRI dans les secteurs exposés à un aléa fort (zones RU et RN, zone de déferlement, zone de sécurité des digues), conformément aux règles nationales. **Les objectifs du PADD concernant le risque inondation doivent être réécrits.**

Réserve : dans le rapport de présentation, le risque inondation doit être davantage explicité. En effet, la partie risque inondation dans le document « I.II.Etat_Init_Eval_Env_PLU_Valras_Plage » chapitre 4.5 « Risques majeurs » page 39 doit faire l'objet de développement, seule la carte du PPRI y est représentée. **Il convient de compléter le rapport de présentation avec les préconisations du PPRI.**

Concernant le règlement : le PPRI couvrant la quasi-totalité de la commune, le règlement de chaque zone précise correctement les règles du PPRI .

Le règlement du PPRI stipule que les activités nécessitant la proximité de la mer sont autorisées en zone inondable sauf en zone de déferlement (RD) pour certaines activités. Les conditions d'installation de ces activités sont définies dans le règlement de chaque zone.

Observation : Le règlement de la zone rouge de déferlement RD a pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle et de toute extension du bâti existant. Toutefois, sont admis sous certaines conditions les équipements de plage dont les concessions. Les concessions sont des établissements de plage démontables et transportables. Leur installation, limitée dans le temps, est définie notamment dans le cahier des charges de la concession de plage et leurs avenants. Les établissements susceptibles d'être implantés dans les limites administratives du port de Valras-Plage et sur les berges de l'Orb devront répondre à ces obligations afin de limiter la vulnérabilité.

1.6.2 – Le risque feu de forêt

La commune n'est pas concernée par l'aléa feu de forêt au regard de la carte départementale d'aléas portée à la connaissance des communes en février 2022 (un secteur boisé très limité génère localement un aléa faible, et un pixel non significatif d'aléa exceptionnel).

Il serait bienvenu de faire état de cette connaissance dans le rapport de présentation, dans le souci de la bonne information du public et pour justifier l'absence d'enjeu feu de forêt pour la commune.

Observation : on rappelle que le PAC feu de forêt ne concerne pas les phénomènes éventuels d'incendie de végétation qui peuvent impacter les espaces naturels, notamment lorsqu'ils sont en cours d'enfrichement.

1.6.3 – Le risque mouvement de terrain (Effondrement, Chute de Blocs, Glissement de terrain, Retrait gonflement des argiles)

Au DDRM, la commune est concernée par un niveau de risque global (qualifié à l'échelle communale) de niveaux nul à faible :

- retrait-gonflement des argiles (RGA) : faible ;
À noter que la carte d'exposition communale traduit cependant localement des niveaux d'exposition moyen et fort au Nord de la commune où s'appliquent les dispositions ci-après (<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>).
- glissements de terrain : nul ;
- chute de blocs : nul ;
- effondrement : faible.

On rappelle que ce niveau de risque global à l'échelle communale a été qualifié par le BRGM au regard de la superficie pondérée impactée par chaque classe de susceptibilité. Il traduit la prégnance de la problématique sur chaque commune – quand bien même aucun sinistre n'aurait été répertorié dans la commune.

1.6.3-1 Retrait-gonflement des argiles

En application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du 22 mai 2019 a créé une section du code de la construction et de l'habitation (art. R.112-5 et suivants du CCH) spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (risque RGA). L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile. Un zonage réglementaire est défini par arrêté ministériel, il identifie les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires.

La nouvelle carte d'exposition publiée sur Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr>) doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

Observation : la commune de Valras-Plage est concernée par des zones d'exposition faible pour la majeure partie du territoire communal, mais aussi moyen et fort au Nord de la commune. Il convient d'intégrer cette carte ainsi que les dispositions réglementaires associées dans le rapport de présentation (document I.II.Etat_Init_Eval_Env_PLU_Valras_Plage, chap 4-5 p39) ;

Les fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en œuvre pour l'aléa RGA (voir le guide disponible dans la rubrique « sécheresse » sous : <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels>) auraient pu être utilement annexées au PLU.

Il serait également opportun d'y rajouter la référence au guide [Construire en terrain argileux – Réglementation et bonnes pratiques](https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/mouvement-de-terrain#summary-target-2) disponible sur le site Internet Géorisques à l'adresse : <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/mouvement-de-terrain#summary-target-2>

1.6.3.2 Risque sismique

La commune est concernée par le risque de sismicité 2 (risque faible) qui est correctement mentionné dans le document « I.II.Etat_Init_Eval_Env_PLU_Valras_Plage » chapitre 4.5 « Risques majeurs » page 40.

1.6.3-3 Risque tempête

Toutes les communes de l'Hérault sont concernées par le risque tempête, le rapport de présentation du PLU doit également faire mention de ce risque.

1.6.3-4 Risque radon

La commune est concernée par le risque **Radon** de niveau 1 (Faible), au vu de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. L'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) émet des recommandations pour évaluer le risque lié au radon sur toutes les constructions et pour réduire l'exposition au radon de celles-ci. Une note a été transmise par le Préfet et l'ARS sur ce risque à toutes les communes de l'Hérault le 26/08/2020.

Observation : ce risque doit être mentionné dans le document : « I.II.Etat_Init_Eval_Env_PLU_Valras_Plage » chapitre 4.5 « Risques majeurs » page 39.

1.6.3.5 Risque de rupture de barrage ou de digue.

La commune est concernée par le risque rupture de barrage des Monts d'Orb classé A (hauteur \geq 20 m). Le barrage des Monts d'Orb a fait l'objet d'un Plan Particulier d'Intervention.

Par ailleurs, la commune est concernée par plusieurs ouvrages de protection : digue des Querelles, barrage du Guitou (situé sur la commune de Sérignan).

Ces risques doivent être décrits dans le document « I.II.Etat_Init_Eval_Env_PLU_Valras_Plage » chapitre 4.5 « Risques majeurs » page 39.

1.6.3-6 autres risques

La commune n'est pas concernée par le risque SEVESO, le risque minier, le risque de transport de matières dangereuses.

2 – Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure (article L151-1 CU)

2.1 – Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La communauté d'agglomération Béziers Méditerranée dispose d'un PLH pour la période 2021-2026, approuvé le 15 novembre 2021.

La commune est soumise à l'obligation de disposer de 25% de logements locatifs sociaux (LLS). Au 01/01/2020, la commune disposait de 60 LLS, soit un taux d'équipement de 1,94 %. A cette date, il lui manquait 704 logements sociaux pour atteindre le taux de 25 %.

Sur les périodes 2017-2019 et 2020-2022, la commune a bénéficié d'une exemption des obligations de rattrapage SRU, au regard de sa situation de territoire mal desservi par les transports en commun. Sur la période 2023-2025, la commune fait l'objet d'une exemption sur le motif de l'inconstructibilité de plus de 50 % de son territoire urbanisé (arrêté préfectoral du 22 décembre 2022), zone inondable du PPRI. La commune reste concernée par la réalisation d'un inventaire annuel au 1^{er} janvier.

À l'échéance du PLU (2032), la commune de Valras-Plage vise à accueillir près de 400 habitants supplémentaires pour atteindre une population totale estimée à 4602 habitants. L'objectif annuel moyen de croissance démographique moyenne retenue est de 0,6 %.

Sur la période 2022-2032, le projet de PLU prévoit la création de 225 logements. Il projette un développement urbain s'appuyant sur la densification urbaine (potentiel de 6 logements en dents creuses ou divisions parcellaires) et la transformation de résidences secondaires (72 à 92) en résidences principales. Il intègre également une opération de renouvellement urbain (80 logements déjà autorisés et une résidence senior de 120 logements dans l'OAP Casino). La commune ne prévoit pas de zone d'extension urbaine nouvelle.

Ces orientations sont compatibles avec les dispositions du PLH de la CA Béziers Méditerranée (2021-2026,) qui prévoit sur 6 ans la production de 246 résidences principales, dont 36 logements conventionnés privés avec ou sans travaux.

Dans les zones urbaines (U, UB, UC), le règlement du projet de PLU prévoit que les constructions ou

opérations d'ensemble de plus de 5 000 m² de surface de plancher doivent garantir une part de logements aidés de 25 %.

À noter que la loi 3DS a introduit une servitude de mixité sociale, *dans les communes exemptées SRU, à compter du 1^{er} janvier 2023, pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 25 % des logements familiaux doivent être des logements sociaux* (art. 65 loi 3DS du 21/02/2022 - art L302-5-III ter du CCH).

Réserve : la servitude de mixité doit être inscrite dans le projet de PLU sur l'ensemble des zones urbaines ou urbanisables.

2.3 – Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

La communauté d'agglomération Béziers Méditerranée s'est engagée dans une démarche de PDU volontaire. Ce document a été approuvé en juin 2016. Il détermine les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement sur le territoire. Le PLU de Valras-Plage doit être compatible avec le PDU.

Observation : Le dossier de PLU mérite d'être complété par les informations relatives au schéma directeur cyclable intercommunal et de justifier sa prise en compte par le projet de PLU.

2.4 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le SRCE a été intégré au SRADDET Occitanie adopté le 14 septembre 2022 par arrêté du préfet de Région. Ce document exprime des recommandations pour le maintien et la restauration des continuités écologiques. Un extrait de l'atlas du SRCE est joint à l'avis. Il identifie sur la commune, au niveau des Orpellières, une zone humide, un corridor écologique le long de l'Orb (plan joint dans l'avis).

Cette cartographie doit être jointe dans le dossier du PLU.

2.5 – La Loi Littoral

. Bande des 100 Mètres L121-16 et L121-19 du code de l'Urbanisme

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage.

Observation : cette distance de 100 m peut être portée à plus de 100 m lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (L121-17 du CU). **Sur la zone NR située rive gauche de l'Orb l'application spatiale devrait s'appliquer plus loin à l'intérieur des terres et au minimum à 300 mètres de la limite haute du rivage.**

. Coupure d'urbanisation L 121-22 du code de l'urbanisme

Réserve : le secteur des Orpellières est défini en coupure d'urbanisation dans le SCOT du Biterrois. Le PLU de la commune de Valras devra classer ce secteur en « coupure d'urbanisation » pour être compatible avec le SCOT.

. Espaces remarquables au titre du L121-23 et R121-4 du code de l'Urbanisme

Le territoire de Valras-Plage est concerné par plusieurs sites Natura 2000 :

- Directive Oiseaux « FR9112022 Est et Sud de Béziers »
- Directive habitats « FR9101434 Les Orpellières »
- Directive habitats « FR9102013 côtes sableuses de l'infralittoral languedocien »

et le classement en ZNIEFF de type I - « 910030061 - Domaine des Orpellières ».

Dans une moindre mesure la commune de Valras-Plage est concernée par les sites ZPS « FR 9 112 035 - Côte languedocienne », la ZSC « FR9101436 Cours inférieur de l'Aude » et la ZNIEFF de type II - « 910006984 - Basse Plaine de l'Aude et étang de Capestang ».

Le fleuve Orb est identifié « cour d'eau important pour la biodiversité » ; en rive gauche, la façade maritime constitue un corridor écologique identifié dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le PLU identifie correctement ces espaces remarquables.

Réserve : en dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'article L121-23 sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage (L121-24). Le règlement devra faire apparaître ces dispositions.

Réserve : Au regard des enjeux identifiés et du risque d'érosion et du ruissellement, l'emplacement réservé ER8 d'une surface de 5 hectares, situé au sein des Orpellières doit être motivé et justifié. **Les éléments présents sur le site au moment de l'arrêt du PLU doivent être identifiés**, en particulier le stationnement, cheminement, équipements légers etc.

Réserve : la zone NR en rive gauche de l'Orb a pour objectif de préserver ces espaces à forts enjeux faunistiques et floristiques. En application des articles R121-4 et R121-5 du code de l'urbanisme, l'emplacement réservé ER8 doit avoir pour vocation une renaturation du site. L'emplacement réservé ER8 est également impacté par le zonage du PPRI notamment au regard de la limite d'application de la zone rouge de déferlement en partie Sud. Cette zone se situe en zone humide, identifiée dans le SRCE. Dans les zones humides, le règlement écrit doit interdire toute forme d'occupation des sols (urbanisation, remblais, déblais, affouillement, exhaussement...) de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités.

. Domaine public maritime

Selon la directive de la DGALN du 04 mai 2015, bureau de la législation de l'urbanisme, relative à l'application en mer du volet urbanisme de la loi n° 86-2 dite « loi littoral », il convient de relever que les dispositions du volet urbanisme de la « loi littoral » n'ont pas vocation à s'appliquer en mer.

En effet le terme littoral signifie « ce qui appartient au bord de mer » et renvoie aux territoires situés le long des côtes, à l'exclusion d'espaces qui en seraient éloignés.

Réserve : les documents graphiques ne font pas apparaître les limites existantes du domaine public maritime sur la commune ainsi que la limite transversale de la mer à l'embouchure du fleuve Orb. Dans ces conditions et à l'aune de ces éléments d'analyse, les documents et cartographies du PLU de Valras-Plage devront être complétés en conséquence en limitant son zonage, pour la partie terrestre, au trait de côte.

Observation : les zones de récifs artificiels installés au large de Valras-Plage pourraient, sans faire l'objet d'un zonage, être portées sur une cartographie dédiée, annexée au PLU.

Réserve : l'emprise des ouvrages longitudinaux et perpendiculaires au rivage de défense contre la mer, accordés dans le cadre de concessions d'utilisation des dépendances du DPM en dehors des ports, n'est pas représentée. Les emprises, qui ne sont pas actuellement intégrées dans le champ d'application de la concession de plage, doivent être représentées ; elles pourront néanmoins faire l'objet de mise en place ou de modification que le règlement du PLU autorisera en tant qu'aménagements admis sur le DPM. Le projet de modification de l'épi du Casino en brise-lames doit être pris en compte.

Réserve : compte tenu de l'évolution des textes législatifs (L121-25 du code l'urbanisme), le règlement de la zone sur la façade maritime devra permettre l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

3 – Analyse des pièces constitutives du dossier

3.1 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Ce document, clef de voûte du PLU, doit présenter de façon simple et accessible le projet de la collectivité et fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En ce sens, quatre orientations majeures ont été définies : Adapter la ville face au risque d'inondation en intégrant les prescriptions du PPRi, continuer à faire de Valras-Plage une ville accueillante et animée toute l'année, renouveler l'image et la fréquentation de la station de tourisme et enfin protéger et mettre en valeur la qualité des milieux littoraux et des ressources du territoire.

Observation : la carte de synthèse à l'échelle communale est à compléter avec le report du sentier littoral.

3.2 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP)

Cette pièce du PLU comprend uniquement une OAP sectorielle « OAP Casino ». Bien que très explicite, il aurait été souhaitable de compléter cette OAP par un traitement végétal pour renforcer la nature en ville.

3.3 – Les règlements (écrit et graphique)

Seules des zones urbaines U et naturelles N sont définies dans le règlement.

3.3.1 – Règlement écrit

- Zone Nr

Réserve : Le règlement de la zone Nr s'applique sur le site des Orpellières, ce qui met en évidence des incohérences . En effet, il est écrit que « sont autorisés les aménagements et travaux de rénovation pour les constructions d'hôtels », or le site ne comporte aucun hôtel à l'exception de la colonie « mer et soleil ». Il convient de supprimer cette destination.

En effet, une activité d'hôtel n'est pas compatible dans un espace remarquable et sensible, Par ailleurs, il est rappelé que pour cet emplacement réservé, il ne peut y avoir aucun aménagement, travaux hormis des aménagements légers listés dans le R.121-5 du code de l'urbanisme qui sont très restrictifs.

3.3.2 Élément graphique

Il est à souligner la préservation des commerces du centre-ville, par l'identification de linéaires commerciaux sur le règlement graphique (UA) qui permet de conserver la vitalité de votre centre ancien.

Réserve : les documents graphiques doivent être complétés par le zonage du domaine public maritime, dans sa totalité, en délimitant : la partie émergée, constituée des plages et rivages de la mer ainsi que les zones administratives portuaires. L'affectation du domaine est précisée selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.

Réserve : le zonage du PPRI doit être reporté sur le plan de zonage pour améliorer la lisibilité et l'application des risques.

3.4.- Emplacements réservés (ER)

Réserve : l'ER8 au niveau du site des Orpellières doit faire un état des lieux de l'activité existante sur le site. Cf. plus haut.

3.5 – Les annexes

3.5.1 – Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Observation : Les principales servitudes concernant le domaine public maritime sont :

EL9 : servitude de passage des piétons sur le littoral mer Méditerranée au titre des articles L121-31 à L.121-37 et R121-9 à R121-32 du code de l'urbanisme. Cette servitude est gérée par la DDTM 34.

Concernant la servitude de passage des piétons (EL9) en bordure du domaine public maritime, servitude longitudinale mentionnée aux articles L121-31 à L121-33 du code de l'urbanisme, il est rappelé que les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons. Le plan des servitudes (VII.1.2) masqué par l'application surfacique du PPRI n'est pas lisible. Le générateur de la servitude est la limite du DPM (page 3/3 du document VII.1.1) selon incorporation des lais et relais de la mer (AP du 05 décembre 1979).

Concernant la servitude de passage des piétons transversale au rivage, l'article L121-34 du code de l'urbanisme précise que : « cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cents mètres et permettant l'accès au rivage ». **Il est nécessaire d'identifier parmi la liste des ER 3 mentionnés sur le plan de zonage, la ou les servitudes transversales au rivage.**

EL8 : Concernant la servitude de protection des champs de vue des établissements indispensables à la sécurité et à la surveillance de la navigation maritime instaurée par la loi n°87-954 du 27 novembre 1987 relative à la visibilité des amers, des feux et des phares et son décret n°91-400 du 25 avril 1991, il est rappelé que le service des phares et balises du centre opérationnel de balisage devra être consulté pour avis sur les établissements de signalisation maritime du port de Valras-Plage.

PT2 : Concernant la servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception des obstacles contre le parcours des obstacles du faisceau hertzien, l'agence nationale des fréquences devra être sollicitée pour avis notamment au regard des servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique (articles L54 à L56 du code des postes et des communications électroniques).