

## *Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage*

# Analyse des avis des PPA et réponses de la commune

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
1 - Avis de la préfecture de l’Hérault							
<b>Besoin en eau potable</b> : Compléter le Plan Local d’Urbanisme avec le programme de travaux et l’échéancier de ce programme prévu pour améliorer le rendement du réseau d’eau potable. En l’absence d’échéancier, la commune devra bloquer la délivrance des permis de construire.						x	Cette modification sera prise en compte. La commune se rapprochera de la Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée qui dispose de la compétence eau. Ces éléments, si existants, seront ajoutés aux annexes sanitaires du PLU.
<b>Eaux usées</b> : Compléter la règle de l’article 8 en précisant que les nouvelles constructions « doivent être raccordées obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées ».					x		Ce point de modification sera pris en compte. L’article 8 précisera que les nouvelles constructions « doivent être raccordées obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées ».
<b>Eaux usées</b> : Préciser l’information sur le nombre d’assainissement individuel conforme.						x	La commune dispose des données et cette information concernant le nombre d’installation d’assainissement individuel conforme sera ajouté dans les annexes sanitaires.
<b>Gestion des eaux pluviales et souterraines</b> : Il convient de prendre des mesures préventives pour la gestion des eaux pluviales (inscription d’une infiltration à la parcelle, sens					x		Le règlement du PPRi inscrit déjà des règles concernant la gestion des eaux pluviales et le règlement du PLU fait le lien vers le PPRi. Les zones N

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
d'implantation des constructions, préservation du libre écoulement, transparence des clôtures etc...).							et Nr inscrivent également des règles en matière de transparence hydraulique des clôtures. Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires, la commune ne souhaite pas davantage réglementer la gestion des eaux pluviales dans son règlement de PLU.
<b>Zone humide</b> : Compléter l'état initial p.23 en mentionnant la zone humide des cosses de la Condamine.	x						La carte de présentation des zones humides dans l'état initial de l'environnement sera mise à jour en page 23 de l'EIE.
<b>Zone humide</b> : Les emplacements réservés 2 et 8 se localise sur des zones humides. Les aménagements doivent répondre à la séquence « éviter, réduire, compenser ». Pour toute surface supérieure à 1 ha, une demande d'autorisation est nécessaire. De plus, le SAGE impose une compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 200%.	x						Les deux zones humides feront l'objet, dans le règlement écrit et le zonage, d'une prescription graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de les protéger.  L'emplacement réservé 8 se localise sur le site des Orpellières et prévoit uniquement la maîtrise du foncier de la colonie Mer et Soleil et du stationnement sur la zone NR (espaces remarquables). L'emplacement réservé sera réduit à l'emprise du/des

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							bâtiment(s) existant(s) et aux espaces de stationnement. Concernant l'emplacement réservé 2, la zone humide représente une superficie d'environ 3,3 hectares. La traduction de la zone humide permettra de justifier sa protection et d'affirmer la non-artificialisation de cette zone humide.
<b>Gestion du risque inondation</b> : Préciser la date d'approbation du PPRI et préciser la nature des aléas pris en compte. De plus, il convient de décrire de manière synthétique les aléas, les risques et les principes de prévention traduits dans le PPRI (voir avis de la DDTM qui présente les éléments à présenter).	x						La date d'approbation du PPRI sera inscrite et la nature des aléas sera précisé dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.
<b>Gestion du risque inondation</b> : Superposer le zonage du PPRI avec le plan de zonage de PLU. De plus, il manque le report des secteurs RN et RS du PPRI.				x			Les zones RN et RS seront ajoutés au zonage du PPRI. Une carte regroupant l'ensemble des prescriptions sera ajoutée. Afin de permettre une meilleure lisibilité, la carte présentant uniquement le PPRI sera conservée.
<b>Gestion du risque inondation</b> : Réécrire les objectifs du PADD sur le risque inondation car elles sont mal traduites (ex : interdiction des constructions nouvelles dans les secteurs exposés à un aléa fort).		x					Le PADD met en avant un enjeu global de prise en compte du PPRI mais ne précise pas les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites en fonction des

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							zones du PPRI. Ces éléments sont présents dans les dispositions générales du règlement. Le règlement du PPRI est annexé au présent PLU. Le tome justification des choix apportera des précisions et précisera que les constructions sont interdites dans les secteurs exposés à un aléa fort.
<b>Gestion du risque inondation :</b> Compléter le rapport de présentation avec les préconisations du PPRI.	x						Ce point de modification sera pris en compte.
<b>Gestion de l'aléa feu de forêt :</b> Inscrire la carte de l'aléa feu de forêt et montrer que la commune n'est pas concernée par le risque dans le souci de la bonne information du public.	x						La commune n'est pas concernée par ce risque, celui-ci ne sera pas présenté dans l'état initial de l'environnement.
<b>Risque retrait-gonflement des argiles :</b> Intégrer la carte et les dispositions réglementaires associées dans le rapport de présentation du PLU (EIE p.39).	x						Ce point de modification sera pris en compte.
<b>Risque tempête :</b> Faire mention du risque tempête.	x						Ce point de modification sera pris en compte.
<b>Risque radon :</b> Mentionner le risque radon (niveau 1 : faible) dans le rapport de présentation (EIE p.39)	x						Ce point de modification sera pris en compte.
<b>Risque de ruptures de barrage ou de digue :</b> Mentionner ce risque (risque de rupture du barrage des Monts d'Orb - classé A) dans le rapport de présentation du PLU (EIE p.39).	x						Ce point de modification sera pris en compte.

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>Mixité sociale</b> : La loi 3ds inscrit une règle de mixité sociale : « Pour toute opérations 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 ». Il convient d'intégrer cette règle de servitude de mixité sociale dans l'ensemble des zones U.					x		Ce point de modification devra être pris en compte.
<b>Plan de Déplacement Urbain</b> : Compléter le dossier de PLU avec les informations relatives au schéma directeur cyclable intercommunal et justifier sa prise en compte.							Le dossier de PLU sera compléter dans le diagnostic territorial (tome I.I) qui mentionnera ce schéma et les projets du schéma directeur cyclable intercommunal. Le tome I.III mettra en avant la compatibilité du PLU avec le schéma directeur cyclable intercommunale.
Joindre la cartographie de l'atlas du SRCE dans le dossier de PLU	x						Le PLU intégrera la cartographie de la trame verte et bleue du SRADDET.
<b>Loi littoral</b> : Classer le secteur des Orpellières comme « coupure d'urbanisation » pour être compatible avec le SCoT.				x			Le secteur des Orpellières sera protégée par l'ajout d'une prescription dans le zonage.
<b>Loi littoral</b> : Sur la zone NR, la bande de 100m devrait s'appliquer plus loin à l'intérieur des terres et au minimum à 300m de la limite haute du rivage.				x			La bande de 100m doit être compatible avec celle traduite au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois. Ce point sera vérifié et modifié s'il n'est pas compatible avec le SCoT.

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>Loi littoral</b> : 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.					x		Ce point de modification sera pris en compte. Le règlement fera apparaître ces dispositions.
<b>Domaine Public Maritime</b> : Faire apparaître sur le zonage les limites existantes du domaine public maritime et la limite administrative de la mer à l'embouchure du fleuve de l'Orb en limitant le zonage, pour la partie terrestre, au trait de côte.				x			Cette modification sera prise en compte. Le zonage fera apparaître les limites existantes du domaine public maritime et la limite administrative de la mer à l'embouchure du fleuve de l'Orb.
<b>Domaine Public Maritime</b> : Les zones de récifs artificiels installés au large de Valras-Plage pourraient être portées sur une cartographie dédiée annexée au PLU.						x	La commune n'estime pas pertinent de créer une cartographie annexe pour les zones de récifs artificiels. Ce point de modification ne sera pas pris en compte.
<b>Domaine Public Maritime</b> : Représenter 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.				x			Ce point de modification sera pris en compte. L'emprise des ouvrages longitudinaux et perpendiculaires au rivage de défense contre la mer sera représenté dans le zonage de PLU.
<b>Domaine Public Maritime</b> : Le règlement de la zone sur la façade maritime devra permettre l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont							La commune ne dispose pas de canalisations souterraines. Un échange avec la DDTM

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
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.							sera réalisé. Ces modifications seront prises en compte si elles sont nécessaires malgré l'absence de canalisations souterraines sur la commune.
<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durables :</b> La carte de synthèse à l'échelle communale est à compléter avec le report du sentier littoral.		x					Le PADD a déjà fait l'objet d'un débat en conseil municipal. Le périmètre du sentier littoral sera reporté dans le diagnostic territorial (Tome I: Rapport de Présentation).
<b>OAP :</b> Compléter cette OAP par un traitement végétal pour renforcer la nature en ville.			x				La commune de Valras-Plage a déjà réalisé des jardins qui sont prévues dans le cadre de l'OAP.  Afin de justifier l'aménagement sur la zone, le tome I.III des justifications des choix sera complété en précisant que l'OAP du Casino vise à favoriser une densité (zone U) et que la surélévation des bâtiments permet de répondre aux différentes lois en matière de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturelles et forestiers.



Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>Règlement écrit :</b> Supprimer la mention « sont autorisés les aménagements et travaux de rénovation pour les constructions d'hôtels » car la colonie Mer et Soleil n'est pas une construction à destination hôtelière.					x		Ce point de modification sera pris en compte, cette mention sera supprimée.
<b>Emplacement Réserve :</b> Justifier et motiver l'Emplacement Réserve 8 au regard des enjeux liés au risque d'érosion et au risque de ruissellement et faire un état des lieux de l'activité existante sur le site.	x			x	x		L'emplacement Réserve n°8 a pour objectif de permettre à la commune d'acquiescer ce foncier pour pérenniser l'activité existante sur le secteur ; l'objectif est de conserver la même destination et de conserver la surface de la construction existante. Le tome Justifications des choix sera complété sur l'emplacement réservé n°8.
<b>Servitudes d'Utilité Publique :</b> Il est nécessaire d'identifier parmi la liste des ER mentionnés sur le plan de zonage, la ou les servitudes transversales au rivage.							Ce point de modification sera pris en compte.
<b>2 - Département de l'Hérault – Avis favorable sous réserve de prendre en compte les avis liées à la prise en compte des enjeux climatiques</b>							
<b>Tourisme :</b> Prendre en compte la question de l'accueil des PMR sur la question des déplacements, de l'accès aux logements et de l'accès aux lieux de visite du territoire.	x						Ce point de modification sera pris en compte dans le diagnostic territorial du PLU (tome I.I).
<b>PADD :</b> Le PADD ne fixe pas le nombre de logements nouveaux à créer à l'horizon du PLU, sur la base d'un examen précis des projections démographiques. Le vieillissement de la population, le besoin de desserrement des ménages, doivent être également estimés afin de préciser la typologie des logements projetés pour répondre à ces besoins.		x					Ces éléments sont présentés dans le tome I. Rapport de Présentation.  Il n'y a pas d'obligation à préciser dans le Projet d'Aménagement et de

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							Développement Durables (PADD) le nombre de logements qui vont être créés. Ce point de modification ne sera pas pris en compte.
<b>Règlement écrit :</b> Les espaces libres ou en pleine terre pourraient être précisément réglementés (par exemple 15 ou 25 % de la parcelle à laisser en surface libre au regard de la lutte contre l'imperméabilisation des sols etc... ).					x		La commune fait le choix de ne pas laisser d'espaces de pleine-terre compte tenu du peu de potentiel constructible sur le territoire et des contraintes du PPRI. Ce point ne sera pas pris en compte.
<b>Règlement écrit :</b> Le Département recommande un recul de 4m pour les piscines par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques au lieu de 1m conformément à l'article R111-17 du CU.					x		Compte tenu de la taille réduite des parcelles sur les zones U et des contraintes du PPRI, la commune souhaite conserver un recul d'un mètre pour les piscines par rapport aux voies et emprises publiques. Cette modification ne sera pas prise en compte.
<b>OAP Casino :</b> Il est important que l'OAP précise les mesures d'adaptation aux risques d'inondation et de submersion marine en lien avec le changement climatique et pour limiter le ruissellement urbain des eaux pluviales.			x				Les permis de construire mettent en avant des règles de gestion des eaux pluviales. Le règlement du PPRI présente également des règles relatives à la gestion des eaux de pluies. Compte tenu des contraintes du PPR, l'inscription de ces règles

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							n'ont pas leurs places dans le tome 3 : OAP.
<b>OAP Casino</b> : Il serait intéressant de protéger davantage la dune présentée sur l'OAP.			x	x	x		La commune est propriétaire de ce foncier. La dune sera protégée dans le règlement par une prescription graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ?
Il est mentionné sur le site naturel des Orpellières, un emplacement réservé n° 8 « bâtiment mer et soleil » qui était l'ancien centre de vacances. Il n'y a aucune précision sur la destination de cet emplacement réservé. Il s'agit d'un site naturel qu'il serait important de préserver.					x		Le bâtiment Mer et Soleil est toujours un centre de vacance. La commune souhaite conserver la vocation de cette zone. L'objet de l'emplacement réservé vise à l'acquisition communale de ce foncier en vue de pérenniser l'activité existante. Le tome justification des choix précisera davantage la nature de cet emplacement réservé.
Le département précise qu'aucune protection du cordon littoral n'apparaît dans les documents, alors que les articles L 151-23 et L 151-19 du Code de l'urbanisme auraient pu être visés pour protéger ces espaces sensibles.				x	x		Les zones littorales font déjà l'objet d'un zonage spécifique protégeant ces espaces (N et Nr). La commune ne souhaite pas apporter de prescriptions spécifiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
<b>3 – Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée – Avis favorable avec remarques</b>							

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>Règlement graphique</b> : La CABM recommande que les périmètres de protection des captages AEP soient représentés dans le zonage.				x			Les périmètres de protection des captages seront ajoutés au zonage de PLU. La commune précise qu'un périmètre de protection de captage, situé sur les Orpellières, est manquant. Ce périmètre sera ajouté au zonage et aux annexes (Tome 7.1. SUP).
<b>Assainissement et eaux usées</b> : Pour les zones urbaines, il est demandé que soient formulés les points 2 et 3 comme suit : 2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément au règlement en vigueur. 3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable de la CABM selon l'activité et font l'objet d'une convention spéciale de rejet. L'évacuation des eaux résiduaires assimilées domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. En particulier, les eaux de plonge des restaurants doivent faire l'objet d'un dégraissage/déshuilage avant rejet. Les huiles de fritures ne doivent pas être rejetées aux réseaux (uniquement pour les zones UA et UP).			x				Ce point de modification sera pris en compte sur l'ensemble des zones U.
<b>Hauteur des clôtures</b> : Autoriser les clôtures de plus de 1,80m de hauteur dans les périmètres de protection des captages AEP.					x		Le règlement du PPRi inscrit une règle de hauteur de clôture ne pouvant dépasser 1,80m de hauteur. Afin d'être en conformité avec le PPRi, ce

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							point ne sera pas pris en compte.
<b>Protection des captages :</b> Ajouter les DUP de protection des captages.						x	Ce point de modification sera pris en compte.
<b>Notice des annexes sanitaires :</b> Reformuler la phrase p.7 comme suit « la notice du zonage d'assainissement est en cours de révision ».						x	Ce point de modification sera pris en compte.
<b>Notice des annexes sanitaires :</b> Mettre à jour en précisant que le zonage de gestion des eaux pluviales a été approuvé en 2021.						x	Ce point de modification sera pris en compte.
<b>Mixité sociale :</b> La commune de Valras-Plage est exemptée des obligations de rattrapage de la loi SRU sur la période triennale 2023-2025, au titre d'inconstructibilité de plus de 50 % du territoire urbanisé. La loi 3DS du 12 février 2022 , prévoit pour les communes exemptées pour inconstructibilité, l'obligation de prévoir 25 % de logements locatifs sociaux familiaux dans toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800m <sup>2</sup> .					x		Ce point de modification sera pris en compte.
<b>Zone N :</b> Met en garde la commune sur l'autorisation d'aménagement légers sous réserve d'être destinés à un usage touristique, sportif ou de loisirs qui semble être contradictoire avec l'objectif communal de résorption de la cabanisation.					x		Cette mention sera retirée du règlement de la zone N.
<b>Zone UP :</b> Sur la zone UP, seuls les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés dans le projet de règlement (article 1- page 52). Or la zone accueille la capitainerie des ports. Il convient d'ajouter aux autorisations celle sur les « Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».					x		Cette sous-destination sera autorisée pour la capitainerie des ports qui accueille des bureaux.
<b>Zone NR :</b> Dans les destinations et sous-destinations autorisées, ajouter la mention « objets mobiliers destinés à l'accueil et à l'information du public » conformément à l'article R121-5 du CU.					x		Ce point de modification sera pris en compte car autorisé par l'article R121-5 du CU.
<b>4 – SDIS - Prescriptions générales, pas de remarques vis-à-vis du projet de PLU de Valras-Plage</b>							

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
5 – Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois - Avis favorable							
6 – Mission Régionale d’Autorité Environnementale – Absence d’information dans le délai sur l’Elaboration du PLU de Valras-Plage							