

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VALRAS PLAGE

TOME I – RAPPORT DE PRESENTATION

I.3 JUSTIFICATIONS DES CHOIX

DATE DE PRESCRIPTION	13/01/2021
ARRET EN CONSEIL MUNICIPAL	27/10/2022
APPROBATION	20/02/2024

Identification du document

Élément	
Titre du document	Tome I.3 - Justifications
Version	Dossier d'approbation
Rédacteur	Simon GIRARD
Vérificateur	Adèle CHAIZE-RIONDET
Valideur	Benjamin PESQUIER

Contenu

1. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP	4
1.1. L'élaboration d'un projet communal : le PADD	4
1.2. Une cohérence du projet avec les enjeux issus du diagnostic	5
1.3. Un développement urbain équilibré pour répondre aux besoins en logements.....	7
1.4. Des orientations en faveur du développement économique et de l'attractivité territoriale	23
1.5. Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.....	24
1.6. Des orientations de développement compatibles avec les ressources et contraintes	27
2. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT	30
2.1. Principes généraux.....	30
2.2. Principes de définition des zones.....	32
3. CONSOMMATION D'ESPACES PROJETEE ET DISPOSITIONS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	66
3.1. Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels projetée	66
3.2. Dispositions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain	67
4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES	68
4.1. Les documents de rang supérieur avec lequel le PLU doit s'articuler.....	68
4.2. Compatibilité avec le SCoT du Biterrois	69
4.3. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) Béziers Méditerranée	73
4.4. Articulation du PLU avec le Plan de Déplacements Urbains Intercommunal	74
4.5. Articulation du PLU avec le SRADDET Occitanie	77
4.6. Compatibilité avec le SAGE du bassin de l'Orb et Libron et le SAGE de l'Astien	79
4.7. Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.....	82
4.8. La stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SNGITC).....	83

1. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP

1.1. L'élaboration d'un projet communal : le PADD

Rappel des objectifs d'élaboration du PLU

La commune de Valras-Plage a été dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis 2006.

En 2017, le POS est devenu caduc alors que le PLU n'avait pas encore pu être approuvé. Ainsi entre 2017 et 2022, la commune ne disposait plus de document d'urbanisme local et les demandes d'autorisation du droit des sols étaient directement soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La prescription de la démarche de révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite le 13 janvier 2021 avec les objectifs suivants :

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 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 projet communal de Valras-Plage

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément à l'article L.151.5 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de la commune est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Le projet communal est également basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement,
- Développement économique mesuré et gestion de ses implications,
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Le PADD a été construit sur la base des grands axes définis dans la délibération de prescription du 13 janvier 2021. Le PADD a été débattu en conseil municipal le 28/03/2022.

1.2. Une cohérence du projet avec les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic territorial ainsi que l'état initial de l'environnement, établis dans le cadre du PLU, ont permis de dégager les principaux enjeux identifiés sur le territoire communal.

Ces enjeux ont servi de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

- Enjeux territoriaux

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

■ Enjeux environnementaux

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

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conserver la biodiversité et les espaces naturels du littoral.
Patrimoine paysager et architectural	<p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer les relations entre la ville et la nature via le renforcement des plantations dans les zones urbanisées ; ➤ Maintenir les espaces agricoles pour garantir la pérennité de la biodiversité et des paysages ; ➤ Mettre en valeur les paysages urbains ; ➤ Mettre en valeur le paysage littoral ; ➤ Garantir et favoriser le développement de formes urbaines en adéquation avec le paysage urbain existant ; ➤ Structurer et accompagner le développement des usages récréatifs de la nature en sensibilisant les usagers ; ➤ Améliorer les entrées de villes.

Les grandes familles d'enjeux du diagnostic ont été hiérarchisées et déclinées pour structurer et proposer un PADD qui s'organise autour de quatre axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en objectifs et actions à mettre en œuvre.

Le PADD s'articule autour de 4 axes :

- **Axe 1** : Adapter la ville face au risque d'inondation en intégrant les prescriptions du PPRI.
- **Axe 2** : Continuer à 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. Un développement urbain équilibré pour répondre aux besoins en logements

Constat et enjeux du diagnostic

La commune de Valras-Plage a connu une croissance démographique importante de la fin des années 60 jusqu'au milieu des années 2000 (+2201 habitants entre 1968 et 2007). Le pic de population le plus important enregistré sur la commune de Valras-Plage est en 2009 avec le recensement de 4649 habitants. Depuis 2009, on observe sur la commune de Valras-Plage une diminution de la population ; la population selon l'Insee en 2017 sur la commune de Valras-Plage est de 4207 habitants soit 442 habitants de moins par rapport à 2009.

Cette diminution de la population, depuis 2007 s'explique par un solde migratoire négatif (-0.4% entre 2007 et 2012 et -0.9% entre 2012 et 2017) tandis que le solde naturel est quant à lui positif.

Le projet communal traduit la volonté d'accompagner le développement démographique au sein du second axe du PADD à travers l'orientation 5 « Programmer une croissance démographique de 0.6%/an à l'horizon 2032.

Axe 2 – Orientation 5 – Programmer une croissance démographique de 0.6%/an à l'horizon 2032.

Cet objectif de développement résulte d'une part d'une volonté de la commune d'avoir une croissance démographique positive pour les dix prochaines années et d'autre part de la volonté d'assurer un développement cohérent avec la capacité d'accueil du territoire et les enjeux environnementaux identifiés.

Aujourd'hui, la commune Valras-Plage compte sur son territoire près de 9185 logements pour 4207 habitants en 2017. Ce nombre important de logements s'explique par la part importante de résidences secondaires (75%) contre 25% de résidences principales. Valras-Plage, territoire actuellement fortement marquée par le tourisme balnéaire souhaite changer son image et attirer davantage de résidents permanents afin de créer un équilibre entre les occupants à l'année et les occupants saisonnier.

Pour cela, des hypothèses de développement pour les 10 années à venir ont été établies afin de réaliser des choix pour le projet communal.

Analyse de l'évolution du parc de logements communal entre 2012 et 2017

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Valras-Plage, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il n'est pas nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population actuelle.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Rappels

Population INSEE 2017 : 4 207 habitants

Croissance démographique 2012/2017 : -0.7 %/an

Parc de logements 2017 : 9185 logements

Dont résidences principales :	2367	(25.8%)
Dont résidences secondaires :	6804	(74.1%)
Dont logements vacants :	14	(0.2 %)

■ Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouvelles habitations, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont, au contraire, transformés en logements ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire (données fournies par la commune) et la variation du parc total de logements durant la même période (données fournies par l'INSEE).

Le phénomène de renouvellement entre 2012 et 2017 :

Entre 2012 et 2017, le parc de logements augmente de 119 logements (*source INSEE*) et dans le même temps, 89 permis de construire pour du logement ont été accordés sur cette période (*source communale*). Il s'est donc construit 30 logements de moins que nécessaire, la différence provenant de locaux ayant changé de destination, ou par division d'habitation.

La commune aurait donc connu un renouvellement urbain entraînant la **réinjection de 30 logements** dans le parc de logements soit -0,07%.

■ Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohérence des jeunes, etc... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Le phénomène de desserrement entre 2012 et 2017 :

Sur la commune de Valras-Plage, le nombre de personnes par résidence principale est passé de **1.84** en 2012 à **1.78** en 2017, soit une diminution de 0,006 personne/résidence principale / an.

La diminution du nombre d'occupants par résidence principale se traduit, sur Valras-Plage, **par une consommation de 85 résidences sur la période 2012/2017.**

■ Variation des résidences secondaires

Les maisons secondaires peuvent être un réservoir de logements qui se remplit ou se vide selon la tension existant sur le marché de l'immobilier d'une commune. Durant les périodes de pénurie de résidences principales, les résidences secondaires peuvent être transformées en logement principal. A l'inverse, dans des communes en décroissance, la proportion de résidences secondaires a tendance à croître.

La variation des résidences secondaires entre 2012 et 2017 :

Sur la commune de Valras-Plage, le parc de maisons secondaires ou occasionnelles représente une proportion importante du parc total de logement : en 2017, il a été dénombré **6 804 résidences secondaires pour un parc de 9 185 logements**, soit une proportion représentant un peu plus de 74%. Cette proportion a augmenté de 0.7% depuis le dernier recensement de 2012 soit une augmentation de 150 résidences secondaires entre 2012 et 2017.

La variation des résidences secondaires entre 2012 et 2017 a potentiellement consommé **150 logements dans les résidences principales**.

■ Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Définition INSEE

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- En attente de règlement de succession,
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

L'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

- L'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- Au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

La variation des logements vacants entre 2012 et 2017 :

A Valras-Plage, on note une baisse du parc de logements vacants entre 2012 et 2017. A noter, le parc de logements vacants est très faible.

Entre 2012 et 2017, le nombre de logements vacants a diminué de 37 logements, engendrant une **réinjection de 37 résidences principales**.

■ Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître la capacité d'accueil de la commune. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Le renouvellement	Réinjection de 30 logements dans le parc de résidences principales
Le desserrement	Consommation de 85 logements dans le parc de résidences principales
La variation des résidences secondaires	Consommation de 150 logements dans le parc de résidences principales
La variation des logements vacants	Réinjection de 37 logements
TOTAL Période 2012 - 2017	168 logements pour le maintien du niveau de la population de 2012 en 2017

Entre 2012 et 2017, les phénomènes de renouvellement, de desserrement, d'évolution des résidences secondaires et d'augmentation des logements vacants ont entraîné la consommation de 168 logements dans le parc de résidences principales.

Besoins en logements pour le maintien de la population de 2017 à l'horizon 2032 : le point mort démographique

Préalablement à l'estimation des besoins en logements pour accueillir de nouveaux habitants, il est nécessaire d'évaluer le nombre de logements nécessaires au maintien du niveau de population 2017, soit 4 207 habitants (Source INSEE) à l'horizon 2032.

Cette estimation prend en compte l'évolution des phénomènes impactant potentiellement le parc de logements communal analysés précédemment (renouvellement, desserrement).

→ Les données de références sont celles diffusées par l'INSEE à la suite des recensements de la population de 2012 et 2017

- Ajustement du phénomène de renouvellement entre 2017 et 2032

Rappel période 2012-2017 : taux de renouvellement de -0,07%.

Il est projeté une diminution du phénomène de renouvellement (-0,015 % par an), en accord avec le potentiel restant identifié avec la commune et avec le règlement du PPRi.

20 logements sont réinjectés dans le parc de résidences principales.

- Le phénomène de desserrement entre 2017 et 2032

Rappel période 2012-2017 : le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 1,84 à 1,78 sur la période entraînant la consommation de 85 logements.

Au regard des tendances nationale, régionale et départementale, le phénomène de diminution de la taille des ménages va se poursuivre sur le territoire communal.

Alors que le taux d'occupation est de l'ordre de 1,78 personnes/ménage en 2017, les hypothèses suivantes sont posées :

- Hypothèse « basse » du nombre de logement, un taux d'occupation qui diminue légèrement : Taux d'occupation à 1,77 entraînant un besoin de 9 résidences principales ;
- Hypothèse « haute » du nombre de logement, un taux d'occupation qui diminue de manière plus marqué : Taux d'occupation à 1,75 entraînant un besoin de 37 résidences principales.

- Récapitulatif du besoin en logements à l'horizon 2032 pour maintenir la population de 2017

Hypothèse basse		Hypothèse haute
-20	Renouvellement	-20
9	Desserrement	37
-11	Besoins théoriques sur 15 ans	17

Avec les hypothèses projetées, la commune a 11 logements d'avance pour l'hypothèse basse et un besoin de 17 logements avec l'hypothèse haute pour maintenir sa population à l'horizon 2032. L'hypothèse basse met en avant des logements d'avances en raison du phénomène de renouvellement (objectif de réinjecter 20 logements d'ici 2032).

Les besoins pour l'accueil de nouveaux habitants sur 15 ans (2017-2032)

- Projections démographiques

La croissance démographique mesurée sur Valras-Plage entre 2012 et 2017 est de -0.7 % par an.

A l'horizon 2032, quatre hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- Hypothèse 1 « Croissance nulle » : taux de variation annuel nul par rapport à 2017, soit +0 %/an.
- Hypothèse 2 « Croissance faible » : augmentation modérée du taux de variation annuel, soit +0,3%/an.
- Hypothèse 3 « Croissance moyenne » : augmentation modérée du taux de variation annuel, soit +0.6%/an.
- Hypothèse 4 « Croissance au fil d'eau » : diminution de la population, soit -0,7%/an.

	Hypothèse 1 « Croissance nulle »	Hypothèse 2 « Croissance faible »	Hypothèse 3 « croissance moyenne »	Hypothèse 4 « fil de l'eau »
Population projetée en 2032	4207	4400	4602	3786
Population supplémentaire par rapport à 2017	0 habitants supplémentaires	193 habitants supplémentaires	395 habitants supplémentaires	421 habitants en moins

- Estimation des besoins pour l'accueil des nouveaux habitants entre 2017 et 2032 (15 ans)

Pour estimer le besoin en logements des nouveaux arrivants, il s'agit de diviser le nombre d'habitants supplémentaires par la taille des ménages projetée en 2032 :

- Hypothèse basse 1,77 personnes par ménages.
- Hypothèse haute 1,75 personnes par ménages.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires sur 15 ans	Besoins totaux en logements sur 15 ans	
		Hypothèse basse (1,77 personnes par ménage)	Hypothèse haute (1,75 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0%	0	0 logements	0 logements
Hypothèse 2 0,3%	193 soit 13 par an	109 logements	110 logements
Hypothèse 3 0,6%	395 soit 26 par an	223 logements	226 logements
Hypothèse 4 -0,7%	421 habitants en moins	238 logements d'avance	240 logements d'avance

Les besoins totaux à l'horizon 2032

Théoriquement sur 15 ans (2017-2032), les besoins totaux en nouveaux logements sont donc ceux du point mort démographique auxquels s'ajoutent ceux nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires sur 15 ans	Besoins totaux en logements sur 15 ans	
		Hypothèse basse (1,77 personnes par ménage)	Hypothèse haute (1,75 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0%	0	11 logements d'avance	Besoin de 17 logements
Hypothèse 2 0,3%	193 soit 13 par an	Besoin de 98 logements	Besoin de 127 logements
Hypothèse 3 0,6%	395 soit 26 par an	Besoin de 212 logements	Besoin de 243 logements
Hypothèse 4 -0,7%	421 habitants en moins	249 logements d'avance	223 logements d'avance

Afin d'estimer au mieux le potentiel de logement qui devra être produit dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, les permis de construire déposés entre 2018 et 2021 ont été soustraits soit le dépôt de 145 autorisations d'urbanisme entre 2018 et 2021. Le besoin en logements entre 2022 et 2032 est donc le suivant :

Hypothèse de croissance	Besoins totaux en logements entre 2022 et 2032 (durée du PLU)	
	Hypothèse basse (1,77 personnes par ménage)	Hypothèse haute (1,75 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0%	156 logements d'avance	128 logements d'avance
Hypothèse 2 0,3%	47 logements d'avance	18 logements d'avance
Hypothèse 3 0,6%	Besoin de 67 logements	Besoin de 98 logements
Hypothèse 4 -0,7%	394 logements d'avance	368 logements d'avance

La commune de Valras-Plage fait le choix d'un développement modéré autour de 0,6%/an. Ainsi, entre 2022 et 2032, la commune de Valras-Plage devra produire entre 67 et 98 logements pour accueillir la population projetée soit environ 9 logements par an.

Le PLH de l'Agglomération Béziers Méditerranée 2021-2026 adopté en 2021, inscrit pour sa part un objectif annuel de construction de 248 logements à horizon 2026 soit une moyenne de 49 logements par an.

Réponse au besoin en logements

Afin de répondre aux besoins identifiés la commune va :

- Identifier le potentiel foncier sur la commune de Valras-Plage
- Intégrer dans le projet communal des objectifs en matière de renouvellement urbain, de densification, et de transformation des résidences secondaires en résidences principales.

- Le potentiel foncier identifié en phase diagnostic territorial

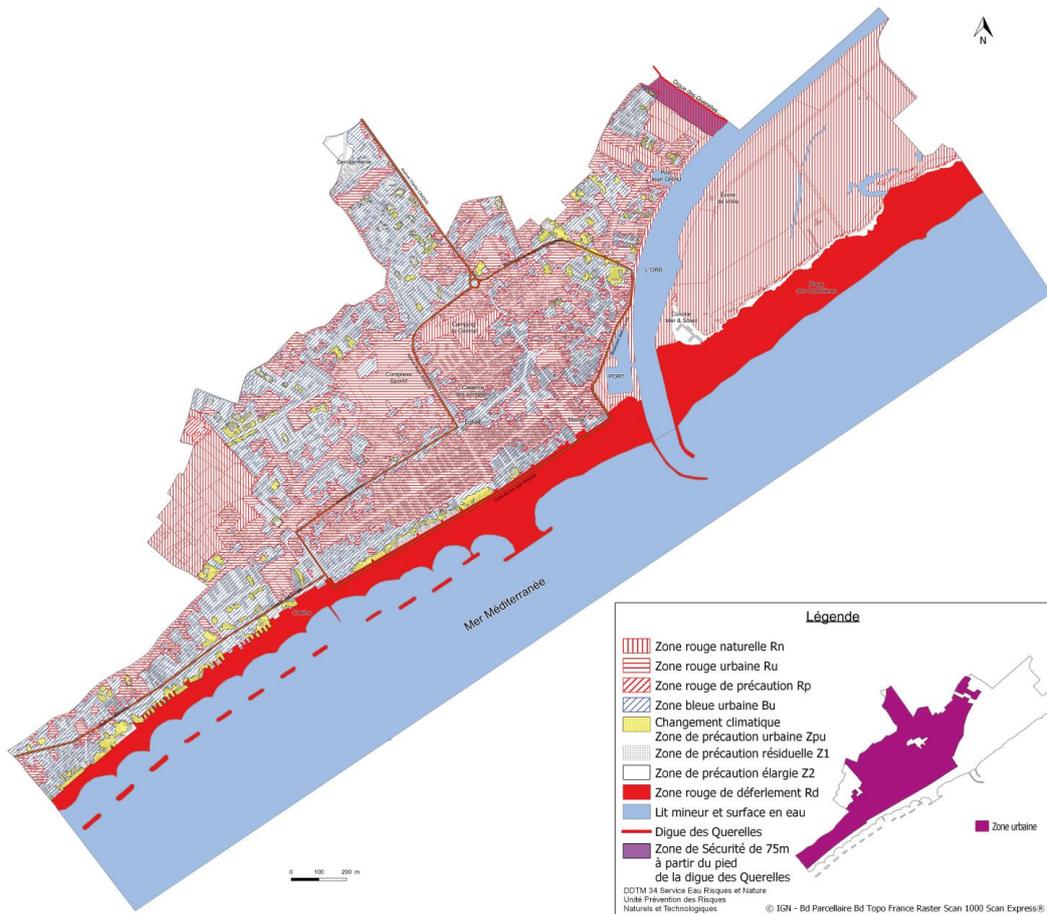
En phase diagnostic, le potentiel foncier au sein de la zone urbaine a été estimé à **0,51 ha** répartis de la manière suivante :

- 0,04 ha en dents creuses,
- 0,47 ha en divisions parcellaires.

Le potentiel foncier identifié sur la commune de Valras-Plage prend en compte les éléments suivants :

- L'analyse du potentiel foncier se base sur le plan cadastral de 2020 ;
- Les terrains non aptes à recevoir de nouvelles constructions (équipements, parcs) ne sont pas pris en compte dans le potentiel foncier ;
- L'analyse du potentiel en densification prend en compte le zonage du PPRi suivant :

Carte du plan de prévention des Risques naturels d'inondations / Source : PPRi Valras-Plage



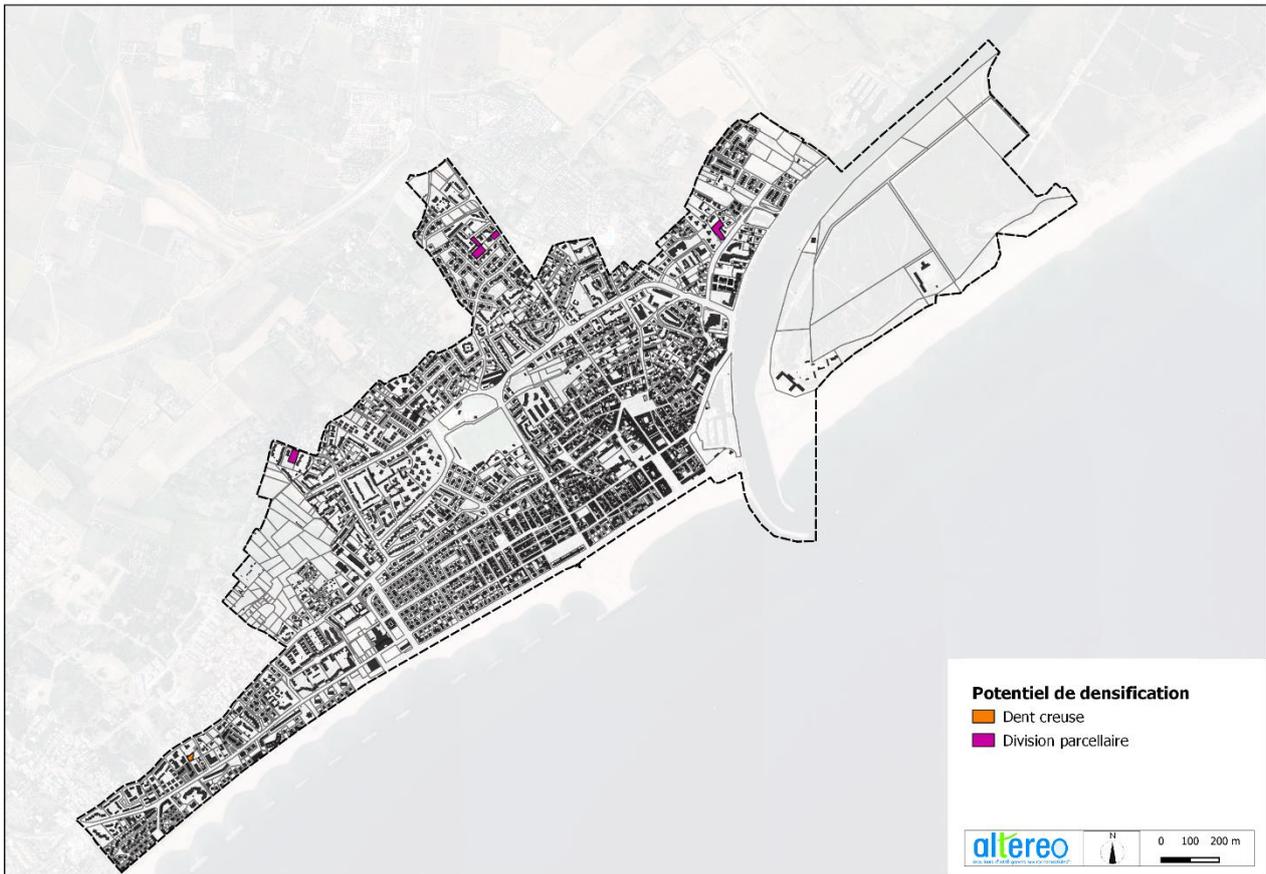
Afin d'évaluer le nombre de logements que ces espaces peuvent produire, une probabilité de construction traduite sous la forme d'une pondération est appliquée pour chaque site identifié avec 2 niveaux de priorité :

- Priorité 1 : La priorité 1 correspond aux dents creuses et aux extensions dont les terrains sont accessibles et disposent d'une topographie et d'une configuration optimale. Pour les dents creuse ou extensions accessibles, on estime que 70% des terrains identifiés seront urbanisés.
- Priorité 2 : La priorité 2 correspond aux divisions parcellaires et aux dents creuses où l'occupation du sol limite la densification. On estime que 50% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés

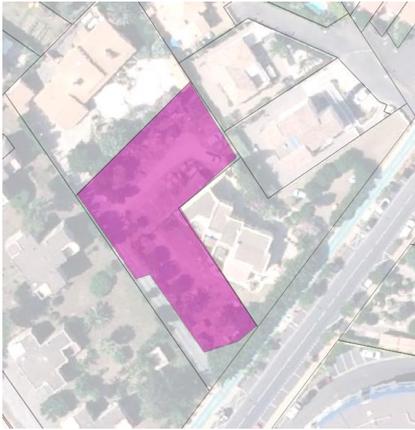
Type	Hiéarchisation	Potentiel théorique	total	Pondération	Potentiel pondéré	total
Dents creuses	Priorité 1	1	1	70%	1	1
Divisions parcellaires	Priorité 2	9	9	50%	5	5
Total de logements potentiels théorique : 10 logements						
Total de logements potentiels pondérés : 6 logements						

La carte et le tableau ci-dessous présente les dents creuses et divisions parcellaires identifiées en phase diagnostic dans l'étude relative à l'identification du potentiel foncier :

Potentiel foncier de construction de logement hiérarchisé / Source : Cadastre 2020 – Altereo



La dent creuse et les divisions parcellaires identifiées dans le potentiel foncier sont les suivantes :

<p>Dent creuse</p>	 <p>Chemin de l'oranger</p>
<p>Divisions parcellaires</p>	 <p>Chemin du carreyrou</p>
	 <p>Avenue Charles Cauquil</p>
	 <p>Boulevard de la Recanette</p>

- Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour répondre aux besoins en logements

Le projet communal de la commune de Valras-Plage fixe deux orientations visant à répondre à ce besoin en logements identifié dans le diagnostic territorial à travers le point mort démographique et le taux de croissance démographique de 0.6%.

Les deux orientations et les objectifs pour répondre à ce besoin en logements sont les suivants :

Axe 2 – Orientation 3. Proposer sur la commune de Valras-Plage des logements accessibles et confortables :

Le projet communal met en avant par cette orientation 3 des objectifs portant sur l'adaptation du parc de logement existant pour une occupation permanente des logements. En raison de la présence de nombreuses résidences secondaires, cette orientation vise à encourager l'amélioration de l'habitat, renforcer les performances énergétiques des logements tout en garantissant le maintien de la qualité esthétique du bâti.

Cette orientation a également pour objectif de favoriser le développement de l'offre sociale en privilégiant une mixité des typologies d'habitat (individuel, intermédiaire et collectif) et en imposant un seuil minimal réservé à la production de logements sociaux dans les opérations d'ensemble.

En mettant en avant des objectifs d'amélioration du confort et de l'accessibilité à l'habitat, le projet communal ancre une volonté de développer la transformation des résidences secondaires en résidences principales.

Axe 2 – Orientation 5. Programmer une croissance démographique de 0,6%/an à l'horizon 2032 :

L'un des deux objectifs de cette orientation 5 consiste à « développer le parc de logements en s'appuyant sur l'existant (densification, renouvellement urbain et résidences secondaires). L'objectif affiché consiste à venir privilégier un développement urbain qui va principalement s'appuyer sur une politique de renouvellement urbain par l'identification du potentiel foncier ainsi que sur le passage de résidences secondaires en résidences principales. Cet objectif, en adéquation avec les éléments du diagnostic territorial (potentiel foncier et point mort démographique) est en adéquation avec le règlement et le zonage du PPRi.

Afin de permettre l'augmentation de résidences principales en renouvellement urbain, la commune de Valras-Plage a pour objectif de créer des logements par la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Elle souhaite diminuer le taux de résidences secondaires de 1,1% par rapport à 2017 (74,1% en 2017 contre 73%). Cette diminution du taux de résidences principales de 1,1% représente une réinjection d'environ 72 à 92 logements dans le parc de résidences principales.

Un projet de PLU qui répond aux besoins en logements à l'horizon 2032

Pour son développement communal à l'horizon 2032, la commune de Valras-Plage a prévu une croissance démographique de 0,6% par an en moyenne qui porterait sa population à environ 4 602 habitants.

Afin d'accueillir cette population nouvelle et de permettre le maintien des habitants actuels, le projet de PLU identifie un besoin entre 212 et 243 logements sur une période de 15 ans (2017-2032).

Si on comptabilise les 145 autorisations d'urbanisme déposés entre 2017 et 2021, le besoin en logements sur la durée du Plan Local d'Urbanisme est compris entre 67 et 98 logements.

Afin de répondre à ce besoin en logements, le Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage identifie un potentiel d'environ **6 logements en densification**. Le reste des logements seront produits par la transformation d'environ **72 à 92 résidences secondaires en résidences principales** avec pour objectif d'atteindre un taux de résidences secondaires à horizon 2032 à hauteur de 73% (au lieu de 74,1% en 2017).

Entre 2022 et 2032, le projet communal prévoit la création d'environ **78 à 98 logements** permettant de répondre à l'objectif de croissance démographique de 0,6%.

La diversification du parc de logements

Constat et enjeux du diagnostic

La commune de Valras-Plage est composée de petits ménages (1.77 occupants par ménages en 2017 selon l'Insee) en comparaison avec le département de l'Hérault (2.1 occupants par ménages en 2017 selon l'Insee) et avec la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée (2.12 occupants par ménages en 2017 selon l'Insee).

Au niveau de la typologie des logements, on recense sur la commune de Valras-Plage en 2017 une prédominance des logements de 3 pièces (38%), 4 pièces (23%) et 5 pièces et plus (19%) soit un total de 80% de logements de plus de 3 pièces tandis que le pourcentage de résidences principales est de 16 % pour les logements de deux pièces et de 3% pour les studios.

Parallèlement à cela, l'offre en logements sociaux a peiné à se développer sur Valras-Plage : en 2017, les logements sociaux représentaient 1,7% du parc de logement total soit 41 logement. De plus, entre 2012 et 2017, le nombre de logement social n'a pas augmenté sur la commune de Valras-Plage.

Axe 2 – Orientation 3 – Proposer sur la commune de Valras-Plage des logements accessibles et confortables

■ La diversification des typologies de logements

Le projet communal est de permettre la production de logements diversifiés dans un objectif de mixité sociale et générationnelle. A travers cet orientation, le projet communal prévoit trois grands objectifs pour diversifier la typologie des logements :

- L'amélioration énergétique et la rénovation des bâtisses anciennes afin de favoriser l'accueil de population permanente ;
- L'adaptation des caractéristiques des logements pour favoriser l'accueil de nouveaux résidents dont en particulier des familles ;
- Le développement de l'offre sociale et de la mixité des typologies d'habitat pour répondre à une demande croissante de la population souhaitant disposer davantage de ce type d'offre.

La nécessaire diversification du parc va donc de pair avec la nécessité de constituer une offre en logements sociaux pour permettre l'accueil de ménages modestes et orienter le développement de la commune sur une trajectoire compatible avec la loi SRU et le PLH de la CBAM.

Sur la commune de Valras-Plage, les enjeux en matière de rénovation énergétique et de réhabilitation des logements entre dans un objectif de diversification puisqu'ils vont permettre de transformer des résidences secondaires pour des résidences principales répondant aux normes de confort actuel.

Cette orientation est traduite dans le règlement du PLU de Valras-Plage par rapport au développement de l'offre sociale. En fixant un seuil minimal réservé à la production de logements sociaux dans les opérations d'ensemble (5000 m²), l'article 2 « Mixité sociale et fonctionnelle » de la zone UA, UB et UC vient répondre à cette orientation du projet communal.

- Zoom sur le développement de l'offre en logements sociaux

La commune de Valras-Plage est concernée par l'article 55 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU)

Un déficit est observé par rapport aux obligations réglementaires de la loi SRU : 25% de logements locatifs sociaux (LLS) dans les communes de plus de 3 500 habitants. En 2019, le décompte des logements sociaux sur la commune de Valras-Plage démontre un taux à 1,96% soit 60 logements locatifs sociaux. Pour l'objectif triennal 2020-2022, le PLH de Béziers Méditerranée précise que la commune de Valras-Plage en est exempté. Cependant, pour la période triennale 2023-2025, le PLH précise que la commune de Valras-Plage n'y est à ce jour pas exemptée fixant donc un objectif de production de 717 logements locatifs sociaux soit 239 logements locatifs sociaux/an entre 2023 et 2025.

	Parc LLS	Taux de LLS	Origine de la donnée
Etat des lieux au 1 janvier 2019	60	1,96%	Données du PLH
Etat des lieux au 1 janvier 2022	78	2,5%	
Objectif horizon 2025 pour atteindre 20% de LLS	795	20%	

Dans l'ensemble des zones urbaines, une servitude de mixité sociale s'applique pour les constructions ou opérations d'ensemble de plus de 5000m² qui doivent respecter une part de 25% de logements sociaux.

■ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Casino

Le projet de PLU de Valras-Plage met en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour Casino qui a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Le site est classé en zone UC1. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain.

L'OAP Casino représente une superficie de 2,98 ha située sur le front de mer de la commune de Valras-Plage. Le site du Casino est composé de constructions déjà existantes (logements, commerces, casino). Le site de l'OAP Casino est en zone UC1 dans le zonage du PLU.

Le site de l'OAP Casino est à proximité immédiate du front de mer et s'insère entre la plage et la zone urbaine composé principalement d'habitat avec du collectif à l'Ouest et de l'individuel ou du petit collectif à l'Est.

> Les accès actuels au site de l'OAP sont les suivants :

- L'avenue des Elysées ;
- L'allée des anciens d'Indochine ;
- L'avenue du Casino.

De nombreux parkings sont également présents dans la zone :

- Parking avenue des Elysées ;
- Parking Giraud.



Synthèse des éléments de programmation

Création de logements	Environ 200 logements dont 120 pour la résidence senior. Mixité de formes urbaines et de types de logements : Mixité fonctionnelle (extension du casino, commerces et services, création d'une maison de santé) ; Mixité intergénérationnelle (création d'une résidence senior)
Intégration paysagère	Recul de 4m pour conserver la visibilité sur le voisinage ; Création de jardins ; Protection de la dune sur la partie Sud-Ouest de l'OAP.
Accès et circulation	Création d'une voie d'accès à l'OAP ; Création d'un principe d'accès.

Schéma d'aménagement



Composante urbaine

- Activités commerciales et habitations
- Logements collectifs
- Etablissement d'intérêt collectif (à vocation de santé), de commerces et activités de services
- Casino et son extension

Insertion paysagère et environnementale

- Jardins à protéger
- Dune à protéger

Plan de Prévention des Risques Inondations

- Zone de précaution résiduelle
- Zone rouge urbaine
- Zone de précaution urbaine
- Zone rouge par déferlement
- Zone de précaution élargie

Principes de voirie

- Voirie existante
- Principe d'accès à la voirie
- Création d'une nouvelle voirie d'accès à la zone
- Cheminement doux existant (piétons et vélos)
- Parking et zones de stationnement
- Marge de recul entre les limites séparatives (4 mètres)
- Périmètre de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Valras-Plage a déjà fait l'objet de permis de construire, l'objectif de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est de laisser la possibilité à la commune de maîtriser le développement futur de cette zone. Les logements (hors logements destinés à la résidence senior qui ne sont pas comptabilisés dans les permis de construire déposés) programmées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été comptabilisés dans les permis de construire déposés entre 2018 et 2021 soit environ 80 logements.

Afin de renforcer la nature en ville, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la préservation des jardins sur la partie Sud-Est qui sont concernés par le risque PPRI. De plus, l'OAP sur le secteur de Casino vise à la préservation de la dune.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Casino vise à favoriser une forte densité entre R+1 et R+10 dans l'objectif de limiter la consommation sur des espaces agricoles et naturels.

1.4. Des orientations en faveur du développement économique et de l'attractivité territoriale

Constat et enjeux du diagnostic

La commune de Valras-Plage est un territoire économiquement fortement lié au pôle d'emplois de Béziers. La concentration d'emploi sur la commune de Valras-Plage reste malgré tout assez élevé puisque 819 emplois sont proposés sur la commune pour un total de 1081 actifs résidants sur la commune. Toutefois, le nombre d'actifs résidants sur la commune et travaillant à Valras-Plage reste assez faible (32% en 2017 selon l'Insee).

Le tissu économique local de Valras-Plage est principalement dominé par les entreprises individuelles et les TPE (moins de 10 salariés). Le secteur prédominant est celui de l'économie dite présenteielle (commerces et services, santé et action sociale, administration publique) puisque ce secteur représente 80% des établissements installés sur la commune.

La commune dispose également de nombreux équipements pour répondre aux besoins de la population (équipements administratifs, équipements sportifs, équipements de loisirs, équipements culturels et équipements scolaires).

Concernant l'agriculture, le nombre d'exploitations a diminué entre 1998 et 2010 avec la perte de 19 exploitations agricoles sur cette période de 22 ans. Compte tenu de la part importante d'espaces urbanisés sur la commune, celle-ci ne comptabilise plus à l'heure actuelle de terres labourables et la part de cultures permanentes est de 17 ha.

Enfin, sur l'aspect touristique, on recense sur la commune Valrassienne la présence de 7 hôtels (125 chambres), 1 camping (170 emplacements) et 4 autres hébergements collectifs (646 places/lit).

■ Développement économique

Axe 2 – Orientation 4 – Continuer à mettre à disposition des équipements et services de proximité

Le projet communal pour soutenir le développement économique local à travers le PLU est transversal sur plusieurs leviers et plusieurs secteurs d'activité.

Tout d'abord, la commune s'engage à maintenir une présence et une animation commerciale à l'année. L'objectif au travers de cette orientation est de pouvoir maintenir les commerces existants qui créent une attractivité commerciale et touristique et de permettre la création de nouveaux commerces et services au sein de l'armature urbaine afin de créer une mixité fonctionnelle. Cette création de nouveaux commerces et services dans les secteurs pavillonnaires de Valras-Plage permettrait également de diversifier l'offre en commerce qui est à l'heure actuelle majoritairement tournée vers le tourisme.

■ Attractivité du territoire

Axe 3 – Orientation 8 – Favoriser la fréquentation piétonne du cœur de ville et du front de mer

Pour répondre à la volonté d'améliorer l'attractivité du territoire, l'orientation 8 visant à favoriser la fréquentation piétonne du cœur de ville et du front de mer met en avant deux grands objectifs répondant à celle-ci :

- Reconfigurer l'espace public du centre commerçant jusqu'au front de mer : L'objectif suivant est de venir étendre le périmètre de la ville piétonne en proposant des espaces publics confortables favorisant la fréquentation des commerces et services du centre-ville. Pour répondre à cette volonté, le projet communal prévoit que ce dispositif d'élargissement de la zone piétonne se mettent en place par le biais de la concertation avec les habitants, les usagers et les commerçants afin de concilier au mieux les attentes de chacun.
- Renforcer l'animation et la fréquentation des commerces du centre-ville : L'enjeu mis en avant au travers de ce projet communal pour renforcer l'animation et la fréquentation des commerces est de réduire la place de l'automobile et de renforcer les mobilités douces. Cet objectif vise donc à requalifier les espaces publics du centre-ville en lien avec le premier objectif de cette orientation 8 (voir objectif ci-dessus) et d'adapter la gestion du stationnement au sein des parcs de stationnement existants pour favoriser la rotation des véhicules en lien avec la fréquentation des commerces.

Axe 4 – Orientation 10 – Mettre en valeur de manière raisonnée les ressources naturelles et paysagères

La question de l'attractivité du territoire sur la commune de Valras-Plage est également fortement liée aux activités touristiques. L'orientation 10 portant sur la mise en valeur des ressources naturelles et paysagères porte notamment sur la gestion et la diversification de cette offre touristique. Trois grands objectifs ont été ciblés dans le cadre du projet communal Valrassien :

- Favoriser la diversification des activités et des pratiques touristiques : La mer constituant le moteur de l'attractivité touristique de la commune, le projet aura pour objectif de développer l'évolution des pratiques ludiques admise sur les plages tout en respectant l'environnement. L'objectif de cette diversification est également de promouvoir le patrimoine naturel et urbain de la commune.
- Maitriser la fréquentation touristique et de loisirs rive gauche de l'Orb : La rive gauche de l'Orb, protégée par le site Natura 2000 des Orpellières est occupée par un bâtiment à vocation touristique. Dans le cadre de son projet communal, la commune souhaite que ce bâtiment puisse continuer à créer de l'attractivité touristique tout en respectant les enjeux environnementaux du site protégée par une protection environnementale.
- Favoriser l'adaptation de l'offre en hébergement touristique : Le dernier objectif fixé sur la commune en matière de diversification de l'offre touristique concerne les logements qui ne sont actuellement plus adaptés aux pratiques touristiques actuelles. Le projet communal prévoit de permettre l'évolution de l'offre et de réaffirmer la vocation touristique dédiée à l'hébergement marchand.

1.5. Un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages

Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Constat et enjeux du diagnostic

L'étude des potentialités foncières déjà exposée ci-avant met en avant la disponibilité d'environ 0,51 hectares dont 0,04 ha en dents creuses et 0,47 ha en division parcellaire. Il s'agit de l'unique potentiel foncier sur la commune au regard de l'urbanisation déjà présente et des règles fixées par le PPRi.

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2010 et 2019 (cf. tome 1.1.) donne les résultats suivants :

Entités	Superficie de l'enveloppe urbaine en 2010 en ha		Superficie de l'enveloppe urbaine en 2019 en ha		Evolution	
	surface	%	surface	%	En ha	En ha/an
Trame urbaine	188,8	66,4	188,8	66,4	0	0
Trame naturelle	91,635	32,2	91,635	32,2	0	0
Trame agricole	3,95	1,4	3,95	1,4	0	0
Total commune	284,4	100,00	284,4	100,00		

Entre l'année 2010 et l'année 2020, l'urbanisation sur la commune de Valras-Plage n'a pas évoluée ; la consommation d'espace sur la période 2010-2020 est nulle.

Cette consommation d'espace nulle sur cette période de 10 ans s'explique d'une part par la part importante de surfaces urbanisées sur la commune de Valras-Plage qui est très dense ainsi que par le PPRi qui est contraignant et qui a donc par conséquent entraîné une diminution de la construction. Cette observation se reflète notamment à travers l'étude du potentiel foncier réalisée en phase diagnostic mettant en avant très peu de surfaces potentiellement densifiable.

Conformément à la loi ALUR, le projet communal fixe les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels au regard de la consommation passée et en cohérence avec les documents supra-communaux.

- Un objectif de croissance démographique raisonnée et cohérente

Axe 2 – Orientation 5 – Programmer une croissance démographique de 0,6% à l'horizon 2032

L'objectif de modération de la croissance démographique à 0.6% est cohérent avec les capacités d'accueil du territoire. En effet, le territoire de Valras-Plage est concerné par de nombreux enjeux environnementaux et des enjeux de lutte contre les risques qui contraignent fortement les possibilités d'évolution de l'urbanisation :

- Un zonage du PPRi (Plan de Prévention des risques Inondation) sur l'ensemble de la commune avec une forte présence de zones rouges du PPRi contraignant les nouvelles constructions ;
- Une zone Natura 2000 « Domaine des Orpellières ».

L'orientation 5 présente un objectif visant à « limiter le développement urbain », celui-ci est justifié par la non-présence de zones d'extensions ainsi que par la faible densification de 0.51 ha.

Comme présenté précédemment, pour répondre à la croissance démographique projeté (0,6% par an) sur la commune de Valras-Plage, il est uniquement prévu la création de logements par le renouvellement urbain ainsi que par la transformation des résidences secondaires en principales.

- Les objectifs chiffrés du projet de développement communal

Axe 2 – Orientation 5 – Programmer une croissance démographique de 0,6% à l'horizon 2032

Prenant en compte les éléments de diagnostic, le PADD fixe les limites suivantes :

Consommation <i>maximale</i> en densification et confortement de l'enveloppe urbaine existante		Consommation <i>maximale</i> liée à la création des secteurs d'extensions	
Densification au sens stricte	0,51 ha	Destination logements	0 ha
Parcelles aux franges, ouvertes sur la zone agricoles	0 ha	Destination équipements	0 ha
Total	0,51 ha	Total	0 ha

- La préservation des espaces naturels et agricoles

Axe 4 – Orientation 9 – Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux

Les limites de l'urbanisation vont de pair avec la préservation des grands équilibres paysagers. En effet, au-delà des secteurs d'extension de l'urbanisation, il s'agit de contrôler et de limiter les phénomènes de mitage des espaces agricoles et naturels.

En ce sens, le PADD inscrit les objectifs suivants :

- **Conserver la richesse des principaux réservoirs de biodiversité du territoire** (Maintien de la biodiversité des milieux aquatiques associées à l'Orb, protection des prairies et zones humides des Orpellières, protection des dunes littorales et des plages).
- **Préserver les continuités écologiques et maintenir la Trame Verte et Bleue** (Maintien et préservation d'éléments végétaux en lisière urbaine, favorisation des clôtures végétales, préserver les corridors écologiques).
- **Renforcer la présence de la nature en ville et préserver la biodiversité urbaine** (agrémenter de plantations les voies et espaces publics, développer les plantations d'arbres et arbustes sur les principaux espaces de stationnement).

Ces objectifs se traduisent au sein du projet de PLU par une réglementation stricte des droits à construire au sein des zones naturelles. Ainsi, toute la zone naturelle ne sera pas soumise à la même réglementation et seulement certains secteurs pourront accueillir de nouveaux bâtiments.

La préservation du paysage et du patrimoine

Constat et enjeux du diagnostic

La commune de Valras-Plage s'inscrit dans l'ensemble paysager « Le littoral et ses étangs » et dans l'unité paysagère « Littoral du Cap d'Agde à Valras-Plage ». Cette unité paysagère est caractérisée par l'absence d'étangs qui ont été comblés par des zones humide, une urbanisation continue associant lotissements et hébergements légers touristiques.

Au-delà de ces éléments caractéristiques de cette unité paysagère, la commune de Valras-Plage est caractérisée par trois entités paysagères :

- L'entité urbaine : L'entité urbaine représente 80% de la commune ;
- Le littoral : Il est constitué du rivage avec le cordon dunaire s'il existe, il constitue cette fine transition entre les milieux terrestres et maritimes ;

- Les près : Ils correspondent à l'arrière littoral sauvage ou pâturé, naturel ou agricole. Sur la commune de Valras-Plage, cela correspond à l'ensemble des zones naturelles de la commune dont fait partie le site des Orpellières.

- Valorisation des paysages

Axe 4 – Orientation 9 – Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux

Les objectifs concernant cette partie sur la valorisation des paysages sont également inscrits au sein de l'orientation 9 de l'axe 4 « Protéger et mettre en valeur la qualité des milieux littoraux et des ressources du territoire. Cette orientation se traduit par des actions de limitation des impacts anthropiques dans le paysage, de renforcement des espaces naturels en ville et des actions pour éviter le mitage du territoire et limiter les extensions de bâtiments existants dans les espaces naturels du territoire. Elle se traduit également par la préservation des continuités écologiques définies dans la trame verte et bleue.

Le règlement des zones urbaines fixe des objectifs en matière de plantations et d'espaces de plaines terres dans l'article 5 portant sur le « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » pour favoriser l'insertion paysagère de ces zones. Le projet communal intègre également l'objectif de soigner les franges entre l'enveloppe urbaine et les zones de prairies naturelles.

Ces objectifs sont notamment traduits dans les pièces du PLU à travers le règlement du PLU à l'image des articles 5 et 6 réglementant l'implantation de plantations et d'espaces de plaines terres dans l'ensemble des zones. Les règles en zone N de limitation des constructions autres que celle nécessaire à la zone N sont également interdit. La commune, toujours dans l'objectif de favoriser l'amélioration des paysages naturelles a également mis en place un emplacement réservé sur une zone naturelle marquée par un phénomène de mitage par des constructions légères ; l'objectif de cet emplacement réservé est de lutter contre ce phénomène et de renaturer le site.

Axe 3 – Orientation 6 – Améliorer la mise en valeur de la façade littorale et des bords de l'Orb

Le littoral est une composante qu'il convient de valoriser en raison des enjeux paysagers et environnementaux. Le projet communal prévoit dans l'orientation 6 plusieurs objectifs visant à renforcer la qualité paysagère et l'identité des espaces littoraux et de l'Orb :

- Requalifier la promenade du front de mer : Le projet communal prévoit de requalifier l'axe du boulevard Jean Moulin le long du littoral afin d'améliorer la qualité paysagère. Cette requalification se traduit par un réaménagement de l'espace public, l'amélioration de la circulation et le renforcement de la présence végétale le long de la promenade.
- Renforcer la perception de l'identité littorale : Le deuxième objectif de cette orientation, visant à renforcer la perception de l'identité littorale présente deux grands enjeux : il convient d'une part de protéger les ouvertures visuelles sur la mer et d'autre part de préserver les caractéristiques du quartier des pêcheurs, quartier historique de Valras-Plage faisant partie intégrante de l'identité littorale.
- Valoriser la rive droite de l'Orb : La commune de Valras-Plage, en plus des espaces littoraux est traversée par la rivière de l'Orb créant alors deux rives ; la rive droite et la rive gauche. La rive gauche est concerné par une protection environnementale avec la zone Natura 2000. A contrario, la rive droite elle est urbanisée. Elle offre un espace de transition entre les deux ports plaisanciers de la commune et le centre-ville. L'objectif sur la rive droite de l'Orb est de valoriser cet espace d'une part en le qualifiant comme un axe structurant de promenade et d'autre part en requalifiant l'espace public qui compose cette rive droite.

La préservation des composantes agricoles et naturelles

Constat et enjeux du diagnostic

Les espaces naturels sur la commune de Valras-Plage représentent une richesse écologique.

Le territoire comporte des périmètres d'inventaire du patrimoine écologique sous la forme de deux ZNIEFF de type I (l'Orb entre Béziers et Valras ; le domaine des Orpellières), trois sites Natura 2000 (Est et Sud de Béziers ; Les Orpellières ; Côte Sableuse de l'infralittoral Languedocien).

De plus, la trame verte et bleue identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois a été transcrite dans le projet communal avec un réservoir de biodiversité localisé sur la partie Nord-Ouest de la commune et un réservoir de trame humide sur la rive gauche de l'Orb dans le domaine des Orpellières.

- Les objectifs de protection du patrimoine écologique

Axe 4 – Orientation 9 – Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux

Le projet communal inscrit des objectifs de préservation des richesses environnementales dans l'ensemble du territoire. La révision du PLU permet de prendre en compte le SRCE et de décliner des éléments de la trame verte et bleue à l'échelle locale en identifiant des espaces de réservoirs de biodiversité.

Le projet communal entend reconnaître et protéger les espaces naturels pour leur intérêt patrimonial, la qualité des sites et leur rôle d'éléments de la trame verte et bleue.

Cette protection est traduite par un classement en tant que zone naturelle « N » du PLU pour les grands éléments naturels, milieux humides (ruisseaux et fossés) ou encore les espaces boisés. Le maintien des continuités écologiques est également inscrit par la préservation de la présence végétale en lisière urbaine ainsi que par l'encouragement à l'installation de clôtures végétales dans les futures opérations.

La protection se traduit également par un classement en zone naturel spécifique au site des Orpellières « Nr » afin de préserver cet espace naturel protégé par une zone Natura 2000 en raison des intérêts paysagers et environnementaux qu'il représente.

1.6. Des orientations de développement compatibles avec les ressources et contraintes

Les réseaux et équipements publics

Constat et enjeux du diagnostic

La commune dispose d'un **bon niveau d'équipements** et services publics ou privés, qui assurent les besoins de la population. Valras-Plage dispose notamment :

- Enfance et éducation : une école primaire et une école maternelle ;
- Sports, loisirs et cultures : Stade, cours de tennis, boulodrome, aire de jeux, salle des fêtes (palais de la mer), bibliothèque, maison des jeunes et une maison des associations.
- Administratifs et services : Un bureau de poste, caserne de pompier, gendarmerie, poste de police municipal, office de tourisme ainsi que des banques.

Le centre village est un lieu vivant avec ces commerces qu'il s'agit de préserver.

La desserte de la commune se fait principalement grâce à un axe structurant traversant les routes et voies suivante : la départementale D19, le Boulevard du commandant l'Herminier, le Boulevard Roger Audoux, l'Avenue du Casino et l'Avenue des Elysées. Il s'agit d'un axe permettant de desservir les communes de Vendres et de Sérignan.

La commune est également traversée par des réseaux de transports en communs (ligne 3 et ligne E) qui desservent environ 15 arrêts sur la commune.

On recense également sur la commune de Valras-Plage des voies favorisant les modes de déplacements doux à l'image de ruelles et de voies piétonnes disséminés dans l'ensemble de la commune.

Les réseaux d'eau sont une compétence de la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée.

- La stratégie d'évolution des équipements de la commune

Axe 2 – Orientation 4 – Continuer à mettre à disposition des équipements et services de proximité

L'attractivité du territoire est souvent liée à l'offre en équipements sur le territoire. Bien que la commune de Valras-Plage soit doter de nombreux équipements, l'objectif à travers cette orientation porte sur le renforcement et l'anticipation des besoins au vue du maintien de la population actuelle et de l'accueil des nouveaux habitants sur la commune. Dans ce contexte, la commune de Valras-Plage fixe au travers de son projet communal deux grands objectifs :

- Maintenir l'offre en équipements scolaires au vue de l'objectif d'accueil de nouveaux habitants et notamment des familles ;
- Anticiper les besoins en équipements de la population, notamment face au vieillissement de la population en accompagnant en renforçant l'offre en services de santé sur le territoire.

■ Accès, voirie et mobilité douces

Axe 3 – Orientation 6 – Améliorer la mise en valeur de la façade littorale et des bords de l'Orb

Cette orientation se traduit par la mise en place d'un projet le long d'un axe principal longeant le front de mer. L'objectif de la requalification de cet axe consiste d'une part à améliorer la circulation et à favoriser les déplacements doux et d'autres part à remettre en valeur afin d'améliorer la qualité paysagère de cet axe localisé en bordure du littoral.

L'amélioration des voies d'accès agit également sur l'amélioration paysagère d'un site.

Axe 3 – Orientation 7 – Faciliter la circulation et les déplacements sur le territoire

La commune de Valras-Plage connaît des problématiques de circulation qui s'explique par de nombreux flux en direction des plages durant les périodes touristiques. L'accès aux plages est actuellement peu lisible, un seul itinéraire est proposé alors que d'autres sont existants mais peu connus. Afin de lutter contre cette problématique des flux, la commune a inscrit dans son projet un objectif visant à canaliser les flux routiers liés à la fréquentation des plages par l'avenue du Casino. Il consiste à proposer un système de signalisation plus efficace afin de proposer d'autres cheminements d'accès à ces plages et donc par conséquent désengorger ces axes. En parallèle, le projet prévoit également la requalification de certains axes dont l'avenue du Casino pour faciliter l'accès à la mer.

Toujours en matière d'accessibilité, notamment en lien avec le vieillissement de la population, la commune entend également proposer des aménagements afin de favoriser l'accès pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite). Cet objectif consiste à proposer une requalification des abords de voies afin de permettre la facilitation des accès et à proposer une meilleure gestion du stationnement le long de ces voies afin de permettre une cohabitation de l'ensemble des usagers de la commune (voiture, piétons ...).

Enfin, le dernier objectif de cette orientation 7 consiste à favoriser le développement des mobilités douces sur la commune. Ce développement des modes actifs à Valras-Plage se traduit à travers deux types d'actions :

- Des actions portant sur les axes de circulations : Développer les itinéraires dédiés aux modes doux ainsi que les pistes cyclables ;
- Des actions portant sur les équipements : Prévoir la création d'espaces de stationnement dédiés aux cycles sur les différents lieux d'intérêts de la commune (école, plage...).

La prise en compte des risques

Constat et enjeux du diagnostic

L'importance du risque inondation et submersion marine sur la commune de Valras-Plage a donné lieu à la mise en œuvre d'un PPRi contraignant à l'échelle de la commune. Ce PPRi s'applique aux autorisations d'urbanisme en tant que SUP.

L'état des lieux des connaissances actuelles a permis d'identifier des secteurs soumis à d'autres risques naturels (remontée de nappes, risque sismique et risque transport de marchandises dangereuses). En fonction des enjeux présents sur le territoire, ces secteurs peuvent présenter des risques potentiels à prendre en compte sur le territoire.

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques, le projet communal prévoit de limiter l'urbanisation dans les secteurs à enjeux, ou bien de traiter/réduire le risque.

- La mise en sécurité face au risque

Axe 1 – Orientation 1 – Améliorer la mise en sécurité des biens et des personnes face au risque inondation

La gestion du risque inondation sur la commune de Valras-Plage représente un enjeu majeur au vue du zonage du PPRi sur la commune de Valras-Plage. L'orientation 1 du PADD définit les objectifs suivants :

- Interdire le développement urbain dans les zones soumises à un risque fort du Plan de Prévention du Risque Inondation ;
- Développer une gestion des eaux pluviales limitant les risques inondations ;
- Préserver la capacité d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues en évitant l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces tout en prévoyant des usages et des modes de valorisation de ces espaces ;
- Protéger la commune de la montée des eaux et anticiper l'avancée de la mer en intégrant ces risques dans le PLU.

- La limitation de l'exposition aux risques

Axe 1 – Orientation 2 – Accueillir de nouveaux logements sans aggraver l'exposition au risque inondation

Le développement projeté de la commune prend en compte le zonage du PPR inondation en prévoyant les nouvelles constructions en dehors des zones à risques. Le PPRi étant fortement contraignant, il réduit fortement les possibilités de constructions sur la commune de Valras-Plage. L'orientation 2 précise notamment que les possibilités de constructions qui s'offriront sur la commune ne doivent pas conduire à dénaturer les paysages ; la commune essaiera de trouver un équilibre entre densification et préservation des paysages. Le projet communal visera également à proposer des solutions pour mieux bâtir et concevoir l'habitat sur les zones à risque sur les zones constructibles concernées par un aléa moyen et fort.

2. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT

2.1. Principes généraux

Rappel et définition

Le PLU doit répartir le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **Les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser (AU)**, correspondent à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.
- **Les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques.

Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

Sur la commune de Valras-Plage, **seulement des zones urbaines (U) et naturelles (N) sont identifiées dans le règlement et le zonage** ; aucunes zones d'extensions à urbanisées et aucunes zones agricoles ne sont présentes dans le règlement écrit et graphique de la commune.

Le zonage du PLU de Valras-Plage respecte et traduit spatialement les quatre axes stratégiques retenus dans le PADD et détaillés précédemment :

- **Axe 1** : Adapter la ville face au risque d'inondation en intégrant les prescriptions du PPRI.
- **Axe 2** : Continuer à 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.

Les objectifs de la révision du PLU, traduits au sein du PADD, dont la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle réglementation en vigueur, induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le respect des évolutions législatives en tenant compte des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle II), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF) et la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

Organisation du règlement modernisé du PLU

I- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

- 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 a R151-36
- 2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40
- 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43
- 4 - Stationnement - Art. R151-44 a R151-46

III- Équipement et réseaux

- 1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48
- 2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

Les destinations des constructions ont été adaptées selon les besoins de la commune, en lien avec les objectifs du PADD, et selon la nouvelle nomenclature définie.

■ Destinations et sous-destinations réglementaires issues de la réforme

Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

■ Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
■ Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
■ Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

2.2. Principes de définition des zones

Le zonage du PLU a été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en adéquation le zonage avec le projet communal,
- Intégrer le nouveau cadre réglementaire,
- Intégrer les documents de prévention des risques,
- Limiter la consommation d'espaces naturels,
- Prévoir les besoins nécessaires au développement de la commune,
- Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine principale pour répondre aux besoins identifiés.

Les différentes zones établies dans le cadre du PLU sont récapitulées dans le tableau suivant :

Caractéristiques	Zonage du PLU
Centre historique	UA
Sous-secteur correspondant au quartier des pêcheurs	UA1
Sous-secteur correspondant au quartier des mouettes	UA2
Premières extensions de la cité touristique de Valras-Plage	UB
Sous-secteur correspondant au quartier pavillonnaire des années 50 localisé en front de mer	UB1
Sous-secteur correspondant au tissu pavillonnaire en damier en continuité du centre historique et en front de mer	UB2
Zone urbaine correspondant aux quartiers résidentiels présents en périphérie de la ville de Valras-Plage	UC
Sous-secteur correspondant à une zone mixte d'activité et de services.	UC1
Sous-secteur qui correspond aux quartiers résidentiels en entrée de ville de Valras-Plage avec des densités et hauteurs plus importantes	UC2
Secteur réservé aux équipements	UE
Secteur réservé au camping	UI
Secteur réservé aux ports de la commune de Valras-Plage	UP
Espace naturel qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et paysages.	N
Sous-secteur qui correspond aux espaces naturels remarquables de la commune de Valras-Plage	Nr

Les dispositions générales du règlement

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque élément graphique inscrit au zonage.

Elles se composent de 18 articles :

- L'article 1 précise le champ d'application territorial du PLU ;
- L'article 2 explicite la division du territoire en zones ;
- L'article 3 présente les adaptations mineures ;
- L'article 4 définit les règles en matière de reconstruction après sinistre ;
- L'article 5 concerne les emplacements réservés ;
- L'article 6 est un lexique donnant les définitions des termes utilisés dans le règlement et des règles générales qui leurs sont liées ;
- L'article 7 définit les reculs de constructions par rapport aux grands axes de circulation ;
- L'article 8 met en avant les destinations des constructions ;
- L'article 9 présente les règles en matière de risque inondation ;
- L'article 10 définit les règles en matière de ravalement de façades ;
- L'article 11 définit la règle relative à la bande de 100m inconstructible au titre de la Loi littoral ;
- L'article 12 définit les éléments de patrimoine environnementaux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les annexes du règlement

- La liste des essences végétales à privilégier et à proscrire (palette végétale)

La commune de Valras-Plage a mis dans les annexes du règlement une palette végétale visant à recommander ou à proscrire certaines espèces végétales. L'article 5 de chaque zone du PLU fait référence à cette palette végétale.

LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER ET A PROSCRIRE (PALETTE VEGETALE)

1. Liste des essences à privilégier

Arbre isolé ou alignement d'arbres : Pin parasol, Pin Maritime, Peuplier Blanc, Faux Poirnier, Olivier de Bohême, Tamaris Printanier, Erable de Montpellier, Frêne, Chêne Blanc, Chêne Vert

Arbre fruitier : Figuier commun, Arbousier, Caroubier...

Arbustes : Laurier Rose, Pistachier Lentisque, Ballote, myrte, Blanquette

Vivaces et bulbes : Rose trémière, sauge, fenouil, verveine à fleurs, Iris

Plantes grimpantes : Rosier grimpant, Vignes, Glycines, Lierre, Bignone

2. Liste des essences à proscrire

- Ailante glanduleux
- Berce du Caucase
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Figuier de Barbarie
- Robinier faux acacia
- Renouée du Japon
- Cyprès

- Notice de recommandation pour les projets de ravalement de façades

NOTICE DE RECOMMANDATION POUR LES PROJETS DE RAVALEMENT DE FACADES

La présente Notice a pour objet d'aider les pétitionnaires de DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX ou de DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE dans leur choix de couleur des façades.

Les recommandations générales

Les façades et le ravalement

L'opération de ravalement qui consiste à entretenir, remettre en état, concerne les façades qui sont composées de murs mais aussi de modénatures, d'éléments décoratifs, de corniches, balcons, et tout élément reposant sur la façade : descente d'eaux pluviales, tuyaux, ou gaines techniques et en partie haute, souche de cheminée, clôtures, ouvrages annexes.

Pour rappel du PLU de VALRAS PLAGE

Aucune modification de l'aspect extérieur des maisons, villas et immeubles (modification des ouvertures, changement de teintes lors d'un ravalement, Isolation Thermique Extérieure), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal, ni transformation des espaces privés (modifications de clôtures) ne peut être effectuée sans autorisation préalable de travaux suite à la dépose en mairie d'une Déclaration Préalable de Travaux.

Documents réglementaires
Les interventions sur le ravalement dépendent de :
NF DTU 42.1 et DTU 59.1
NF DTU 26-1, Travaux d'Enduits

Les différentes étapes d'un ravalement de façade

- La préparation du chantier.
- Le nettoyage ou le décapage de la façade :
- Etablissement du diagnostic des défauts du mur, nettoyage à haute ou basse pression, sablage, gommage, ponçage, décapage (suivant nature et état de l'ancien revêtement) ...
- Réparation des maçonneries et traitement des fissures.
- Traitement fongicide, algicide,
- Le revêtement de façade :
 - Pour des supports de type taloché ou lissé / projeté (tyrolien) ou structuré en bon état, application d'un film mince ou d'un revêtement semi-apais classé D2 et D3, aspect minéral ou aspect traditionnelle, privilégier une finition mate
 - Pour des supports falencés, micro fissurés $+0,2\text{mm}$, fissuré entre 0,2mm et 2 mm, présentant des risques d'infiltration, application d'un système d'imperméabilité classé I1 à I4, aspect minéral ou aspect traditionnelle, privilégier une finition mate
- Les peintures des menuiseries, volets, portes en bois : après réparation des surfaces alimées, nettoyage et ponçage, application d'une peinture micro-poreuse, finition satinée

- Les peintures des éléments métalliques : préparation et réparation du support, application d'une peinture antirouille, finition satinée ou brillante.

Les revêtements de couleurs sombre exposés au rayonnement solaire direct absorbent davantage la chaleur que ceux de couleur plus claire. Ils sont de ce fait plus sollicités par des variations de température et donc sujets à des dilatations thermiques plus importantes. Des différences de température de 20 à 30 °C peuvent être ainsi observées entre une surface blanche et une surface sombre exposées aux mêmes conditions. Les supports peuvent également s'échauffer davantage et finir par se déformer, ce qui entraîne un vieillissement prématuré des supports ainsi que des problèmes d'utilisation.

Le DTU 59.1 mentionne que seules les teintes dont l'indice de luminance (Y) est supérieur à 35% et dont le coefficient d'absorption est inférieur à 0,7 sont admises sur tout support. Les autres teintes sont à proscrire. De nouvelles teintes font cependant leur apparition pour permettre l'utilisation de teintes sombres, ces caractéristiques doivent être stipulées dans la fiche technique de la peinture.

La palette de couleurs :

Les couleurs proposées ci-après ne sont qu'indicatives. Les pétitionnaires pourront proposer d'autres teintes en relation avec l'architecture de leur construction et en tenant compte de l'environnement du projet.

Pour le quartier des pêcheurs, les couleurs pourront être plus soutenues.

Nuancier



Plan local d'urbanisme de la commune de Valras-Plage
Tome 5 : Règlement

Typologie

Recommandations colorées

QUE METTRE EN VALEUR?

- Les différents volumes du bâtiment
- Pour les constructions contemporaines, la qualité des matériaux utilisés, bois naturel, zinc, bardage métallique, panneaux composites...
- Les clôtures qui ont un impact important dans l'espace urbain ou rural, privilégier les clôtures végétalisées aux panneaux opaques

QUELLES COULEURS?

- Couleurs claires pour les grandes surfaces de façade
- Couleurs plus soutenues pour les décrochés de façade
- Des accents de couleurs pour les menuiseries, porte d'entrée et porte de garage pour animer l'ensemble
- Les mêmes couleurs de façade seront utilisées pour les clôtures

QUELS CONTRASTES?

- Contraste en ton sur ton pour accompagner le dessin des façades: une même couleur déclinée du clair au plus soutenu
- Contraste chromatique entre les façades et les points de vue
- Contraste chromatique pour accentuer les volumes des façades et tonalités plus soutenues pour les détails

LES ERREURS A EVITER

- Utiliser une seule couleur ce qui gomme tous les volumes ou au contraire utiliser un trop grand nombre de couleurs (effet pastels)
- Utiliser un contraste noir/blanc qui ne correspond pas à l'identité chromatique du territoire
- Utiliser le noir en façade et en grande surface: la hauteur de la température des surfaces génèrent des problèmes techniques
- Obtenir l'espace avec des clôtures opaques trop hautes

Glossaire

Aligier: mur situé sous les fenêtres

Aligner les façades: habiter posée en couronnement d'un allège

Aligier vers l'extérieur: pour régler l'eau de pluie

Aligier: orientation de nature évier, mur, grille, paillasson destinée à délimiter une propriété

Aligier: couche de mortier de finition lisse, grattes, rugueux, destiné à protéger la maçonnerie

Aligier: Queue en sautoir sur une toiture inclinée, équipée d'un chéneau disposé verticalement

Aligier: Mur séparatif et porteur

Aligier: partie du mur entre deux toits

Aligier: partie basse et partiellement enterrée d'un mur

Plan local d'urbanisme de la commune de Valras-Plage
Tome 5 : Règlement

Spécificités suivant les quartiers ou la typologie des bâtiments :

1. Immeubles en R+2 et plus :

Les projets de ravalement sur ces immeubles devront faire l'objet d'une DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX. Cette demande devra comporter une maquette en insertion du projet permettant de visualiser l'ensemble des façades dans leur environnement.

La couleur blanche ne sera autorisée que, sur de petites surfaces mettant en valeur des particularités de la façade et en sous face des terrasses et balcons.

Un système de goutte d'eau sur les zones à risque devra être intégré au projet de façon à préserver les façades des salissures liées aux coulures.

Les éléments annexes fixés en façade (climatiseurs, câblage, antennes, etc.) devront être intégrés au projet de façon à les dissimuler.

2. Autres immeubles :

Les projets de ravalement sur ces immeubles devront faire l'objet d'une DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX. Cette demande devra faire apparaître les couleurs retenues et les zones sur lesquelles elle seront appliquées.

La couleur blanche ne sera autorisée que sur de petites surfaces mettant en valeur des particularités de la façade, et en sous face des terrasses et balcons.

Un système de goutte d'eau sur les zones à risque devra être intégré au projet de façon à préserver les façades des salissures liées aux coulures.

Les éléments annexes fixés en façade (climatiseurs, câblage, antennes, etc.) devront être intégrés au projet de façon à les dissimuler.

3. Spécificité du quartier des pêcheurs :

Ce quartier présente la particularité d'une urbanisation faite essentiellement de petites maisons contiguës bâties le long de ruelles piétonnes et rues étroites.

Afin de renforcer le caractère particulier de ce quartier les projets de ravalement devront tenir compte des couleurs des façades des constructions voisines.

Un effet de contraste de couleur entre les différentes maisons sera recherché de façon à obtenir une multiplicité de couleurs.

Les couleurs retenues devront être présentées dans le dossier de DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX ou de Permis de Construire.

Des photos de l'immeuble montrant également les constructions voisines seront jointes à la demande.

Les zones urbaines (U)

Rappel de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ La zone UA

La zone UA sur la commune de Valras-Plage correspond au centre historique de Valras-Plage. Elle comprend deux sous-secteurs :

-Le sous-secteur UA1 qui correspond au quartier des pêcheurs, quartier historique de Valras-Plage caractérisé par une forte densité et une faible hauteur des constructions.

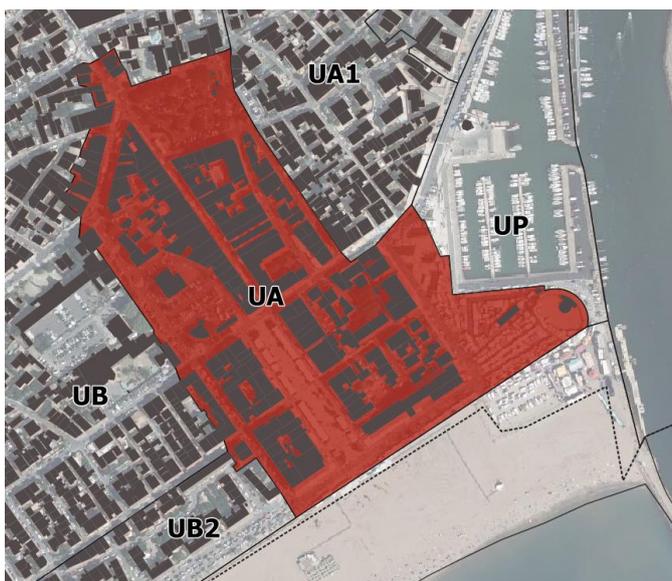
-Le sous-secteur UA2 qui correspond au quartier des mouettes. Il s'agit d'un sous-secteur présent sur la partie Ouest de la commune qui présente une densité plus faible et qu'il convient également de préserver.

Objectifs de classement :

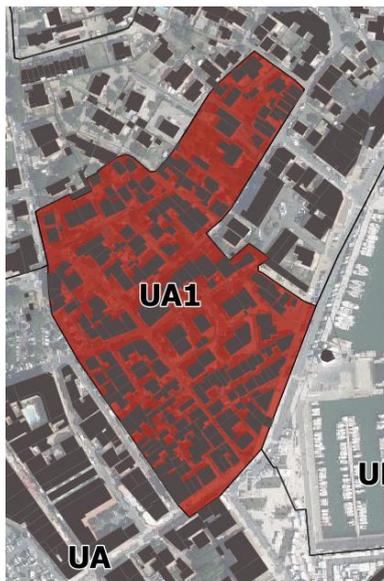
- Conserver l'aspect historique et patrimonial du centre et des quartiers historiques (quartier des pêcheurs et quartier des mouettes).
- Conserver la densité actuelle.
- Préserver les commerces et services de proximité.

Justification zonage

Zone UA dans le projet de PLU



Zone UA1 dans le projet de PLU



Zone UA2 dans le projet de PLU



La zone UA représente environ 7,91 ha, le sous-secteur UA1 (quartier des pêcheurs) fait une superficie de 3,54 ha) et le sous-secteur UA2 (quartier des Mouettes) représente 2,76 ha. La superficie globale de la zone UA et de ses sous-secteurs est de 14,21 ha. Le zonage de la zone UA épouse la forme du centre de Valras-Plage avec ces bâtis en ordre continu et sa mixité fonctionnelle (habitat, commerce en rez-de-chaussée). Le sous-secteur UA1 reprend les délimitations du quartier historique des pêcheurs marqués par des hauteurs de constructions en RDC et R+1 ainsi qu'une forte densité. La partie à l'Est du sous-secteur UA1, non intégré dans le POS dans la zone UAa (quartier des pêcheurs dans le POS) a été intégré dans la zone UA1 étant donné que cette zone faisait partie intégrante du quartier et qu'il convient de la préserver au même titre que le reste du sous-secteur.

Le zonage du sous-secteur UA2 (quartier des mouettes), reprend le zonage du quartier des mouettes qui est caractérisé par une faible densité. Bien que ce quartier ne soit pas en continuité directe avec le centre historique de Valras-Plage (Partie Ouest de la commune), sa faible densité ainsi que l'intérêt architectural qu'il représente permettent de classer ce quartier dans un sous-secteur de la zone UA.

Justification du règlement

Conformément aux orientations 4 « Continuer à mettre à disposition des équipements et services de proximité » et 6 « Améliorer la mise en valeur de la façade littorale et des bords de l'Orb » retenues dans le PADD, les règles applicables à la zone UA et aux sous-secteurs UA1 et UA2 confirment la volonté de conserver l'aspect et la densité actuelle du centre historique ainsi que sa mixité fonctionnelle (logements, commerces, services et équipements publics).

L'article 1 définit les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous-conditions et non autorisées dans la zone UA et les sous-secteurs UA1 et UA2 :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

L'article 1 fait également état des usages et affectations du sol qui sont autorisées sous conditions et interdites.

Les usages et affectations qui sont interdites sont les suivantes :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement ;
- Les terrains de stationnement des caravanes.

Les usages et affectations qui sont autorisées sous conditions sont les suivantes :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

L'article 2 définit des obligations en matière de mixité sociale dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat. Ainsi, pour toutes opérations de constructions d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher, au moins 25% des logements familiaux doivent être des logements sociaux.

En accord avec la morphologie compacte du secteur, et la volonté de maintenir le caractère architectural existant, la deuxième section du règlement définit les principes suivants :

- Respect des alignements à la voie ou aux reculs déjà existant ;
- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même parcelle non réglementée ;
- Emprise au sol non réglementée ;
- Règles spécifiques des hauteurs en fonction de la zone :
 - Hauteur comprise entre 9 et 15m à l'égout du toit pour la zone UA ;
 - Hauteur comprise entre 3 et 6m à l'égout du toit pour les sous-secteurs UA1 et UA2.
- Interdiction des toitures terrasses dans le sous-secteur UA1 afin de conserver une harmonie dans les formes architecturales présente dans le sous-secteur ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment.
- Interdiction des bow-windows et de la fermeture des loggias pour toute nouvelle construction ;

L'article 5 fixe des règles en matière de traitement environnemental et paysager. La zone UA fixe des règles en matière de revêtements perméables et recommande des matériaux pour ces espaces. Les nouvelles plantations doivent répondre à des critères (essence locale, méditerranéen), une palette végétale en annexe du règlement fait des recommandations sur les plantes à privilégier et à proscrire.

L'article 6 impose une place de stationnement par logement en zone UA.

Des règles en matière de performance énergétique sont également présentées dans l'article 4 de chaque zone conformément à l'orientation 3 du PADD « Proposer sur la commune de Valras-Plage des logements accessibles et confortables ».

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Il convient de se référer aux différents schémas directeurs. Les règles en matière de raccordement et réseaux sont édictées dans l'article 8 de la zone UA.

■ La zone UB

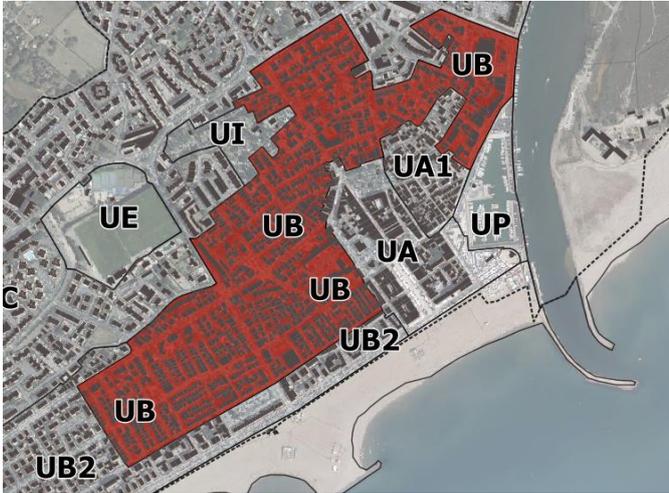
La zone UB correspond aux premières extensions de la cité touristique en continuité directe avec le centre historique de Valras-Plage. La zone UB comprend deux sous-secteurs UB1 qui correspond au tissu pavillonnaire développé dans les années 1950 en front de mer et un sous-secteur UB2 qui correspond au tissu pavillonnaire en damier en continuité avec le centre historique et le front de mer.

Objectifs de classement :

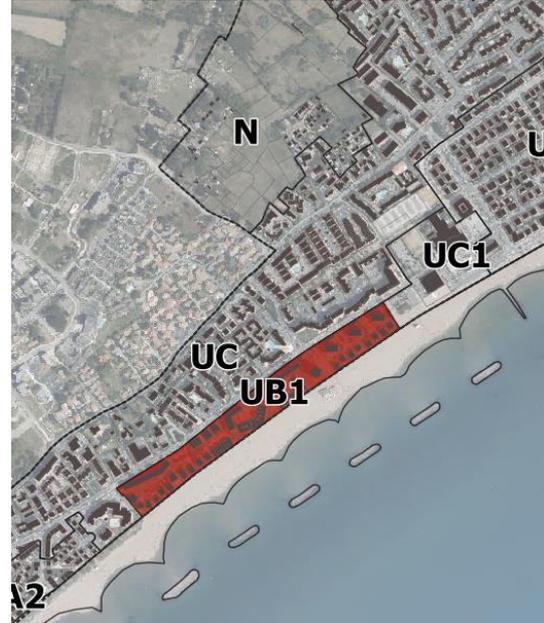
- Préserver l'intérêt paysager et architectural des secteurs localisés en front de mer (UB1 et UB2) ;
- Conserver la mixité fonctionnelle dans ces secteurs en périphérie du centre historique.

Justification du zonage

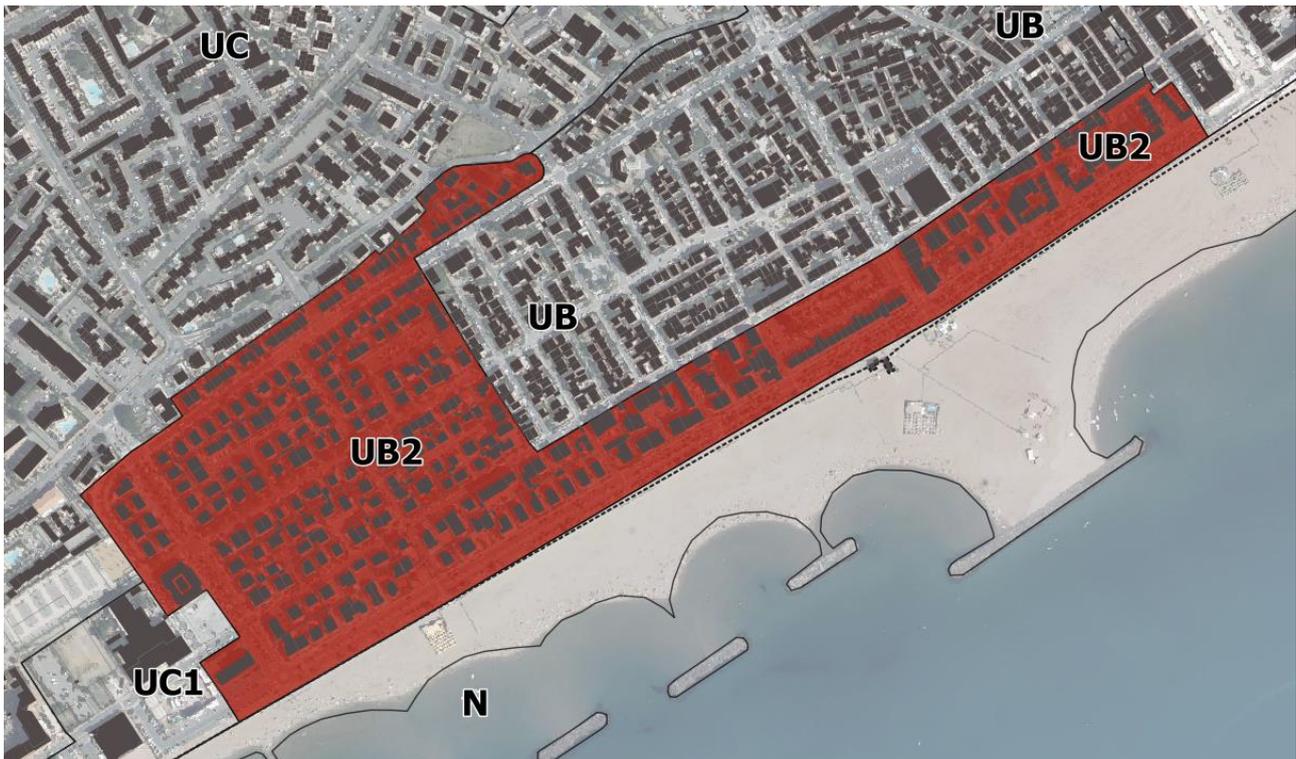
Zone UB dans le projet de PLU



Zone UB1 dans le projet de PLU



Zone UB2 dans le projet de PLU



La zone UB représente une superficie de 33,07 ha, le sous-secteur UB1 une superficie de 3,91 ha et le sous-secteur UB2 une superficie de 16,27 ha. La superficie totale de la zone UB et de ses sous-secteurs est de 53,25 ha. La délimitation de la zone UB a été défini d'une part en continuité des zone UA et UA1 puisque qu'elle correspond à la première zone d'extension de Valras-Plage et d'autre part à la limite des zones pavillonnaires peu denses et de faible hauteur définis dans le zonage en zone UC (quartier pavillonnaire avec principalement de l'habitat individuel).

Le sous-secteur UB1 correspond au front de mer bâti de Valras-Plage et le sous-secteur UB2 correspond à l'extension du centre historique mais également à une partie du front de mer. L'objectif dans le cadre de la définition de ces deux sous-secteurs est de proposer un zonage prenant en compte des secteurs présentant des risques sur la perception des paysages environnementaux (vue sur le littoral). Ce zonage répond à l'orientation 6 du projet communal visant à « améliorer la mise en valeur de la façade littorale et des bords de l'Orb ».

Justification règlement

Le règlement de la zone UB et des sous-secteurs UB1 et UB2 autorise les mêmes destinations et sous-destinations que la zone UA. Les commerces et activités artisanales sont autorisées sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatible avec la vocation principale de la zone.

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Les usages et affectations qui sont autorisées interdites sont les suivantes :

- Les carrières ainsi que l'affouillement ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ;
- Les installations bruyantes et/ou insalubres.

L'article 2 définit des obligations en matière de mixité sociale dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat. Ainsi, pour toutes opérations de constructions d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher, au moins 25% des logements familiaux doivent être des logements sociaux.

En accord avec la morphologie du secteur, et la volonté de maintenir le caractère architectural existant, la deuxième section de la deuxième zone du règlement définit les principes suivants :

- Respect des alignements à la voie ou aux reculs déjà existant ;
- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.
- Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même parcelle non réglementée ;
- Emprise au sol non réglementée ;
- Règles spécifiques des hauteurs en fonction de la zone :
 - Hauteur maximale ne pourra excéder 9m à l'égout du toit en zone UB ;
 - Hauteur maximale ne pourra excéder 7m à l'égout du toit dans les sous-secteurs UB1 et UB2.
- Obligation des toitures terrasses dans le sous-secteur UB1 afin de conserver une harmonie dans les formes architecturales présente dans le sous-secteur ;
- Interdiction des bow-windows et de la fermeture des loggias pour toute nouvelle construction ;

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment.

L'article 5 fixe des règles en matière de traitement environnemental et paysager. La zone UB fixe des règles en matière de revêtements perméables et recommande des matériaux pour ces espaces. Les nouvelles plantations doivent répondre à des critères (essence locale, méditerranéenne), une palette végétale en annexe du règlement fait des recommandations sur les plantes à privilégier et à proscrire.

L'article 6 fixe des règles en matière de stationnement, la zone UB oblige au moins une place de stationnement par logement de moins de 60m² et deux places de stationnement pour les logements de plus de 60m² de surface de plancher. Des règles en matière de stationnement pour les commerces, activités, bureaux et restaurants, une place de stationnement est exigée par tranche de 20m² de surface de plancher pour les constructions de plus de 100m². Le stationnement pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier est également réglementé avec une place par chambre.

Les réglementations en matière de caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère sont en adéquation avec l'enjeu de préservation de l'aspect architectural et paysager en continuité avec les règles édictées en zone UA.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Il convient de se référer aux différents schémas directeurs. Les règles en matière de raccordement et réseaux sont édictées dans les dispositions générales du PLU de Valras-Plage.

■ La zone UC

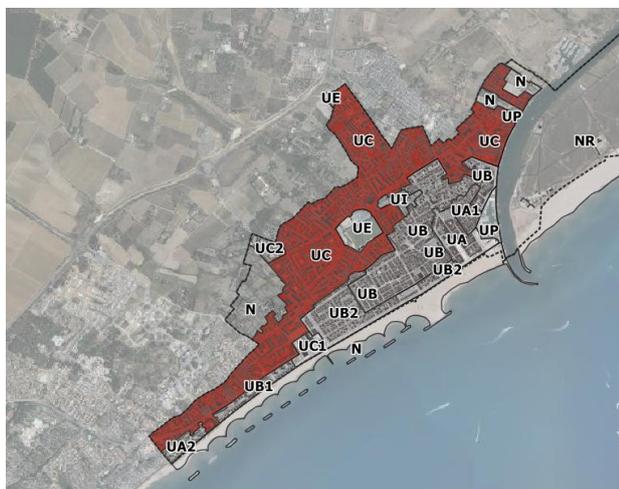
La zone UC correspond aux quartiers résidentiels de la commune de Valras-Plage. Le sous-secteur UC1 correspond à une zone mixte d'activité et de services. Le sous-secteur UC2 correspond à une zone résidentielle en entrée de ville avec des hauteurs de bâtiments plus importantes.

Objectifs de classement :

- Conserver la typologie urbaine des quartiers résidentiels ;
- Développer les activités de services et de commerces en périphérie (sous-secteur UC1).

Justification du zonage

Zone UC dans le projet de PLU



Zone UC1 dans le projet de PLU



Zone UC2 dans le projet de PLU



La zone UC représente une superficie de 100 ha, le sous-secteur UC1 représente une surface de 2,73 ha et le sous-secteur UC2 représente une surface de 2,45 ha soit une superficie globale pour la zone UC et les sous-secteurs UC1 et UC2 de 105,93 ha. La zone UC correspond à l'ensemble des quartiers pavillonnaires de Valras-Plage. Contrairement aux zones UA et UB, la zone UC affiche une plus faible densité et de plus faibles hauteurs en raison des typologies d'habitat recensées sur le secteur ; celui-ci est principalement composé de maisons individuelles.

Le sous-secteur UC1 correspond à une zone mixte d'activité et de services (maison de santé, stationnement etc...) en périphérie du centre. Cette zone est conforme aux attentes du projet communal puisqu'elle se traduit à travers l'orientation 4 « Continuer à mettre à disposition des équipements et des services de proximité ».

Le sous-secteur UC2 correspond à une zone résidentielle en entrée de ville avec des hauteurs de bâtiments plus importantes que dans les autres secteurs résidentiels de la zone UC.

Justification du règlement

L'article 1 définit les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous-conditions et non autorisées dans la zone UC et les sous-secteurs UC1 et UC2.

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipements sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

L'article 2 définit des obligations en matière de mixité sociale dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat. Ainsi, pour toutes opérations de constructions d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher, au moins 25% des logements familiaux doivent être des logements sociaux.

En accord avec la morphologie du secteur, et la volonté de maintenir le caractère architectural existant, la deuxième section de la deuxième zone du règlement définit les principes suivants :

Pour la zone UC :

- Recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.
- Recul minimal de 3m pour l'implantation de construction sur une même propriété ;
- Emprise au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface de terrain ;
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9m à l'égout du toit ;
- Règles spécifiques sur la hauteur maximale en fonction de la largeur du bâtiment (hauteur maximale de 6m pour les bâtiments de moins de 6m de large) ;
- Interdiction des bow-windows et de la fermeture des loggias pour toute nouvelle construction ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment ;
- Au minimum 20% de la parcelle sera traitée en pleine terre ;
- La zone UC prévoit deux places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à destinations de commerces, activités, bureaux et restaurants, une place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher est exigé pour les constructions de plus de 100m².
- Pour les hébergements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Pour la zone UC1 :

- Recul à l'alignement des voies et emprises publiques possible ;
- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.
- L'implantation des constructions sur une même parcelle n'est pas réglementée ;
- L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone UC ;
- Règles en matière de hauteur différentes en fonction de la destination des constructions. ;
- Interdiction des bow-windows et de la fermeture des loggias pour toute nouvelle construction ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment ;
- Les nouvelles plantations doivent répondre à des critères (essence locale, méditerranéen), une palette végétale en annexe du règlement fait des recommandations sur les plantes à privilégier et à proscrire.

La zone UC1 prévoit au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher et au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Il convient de se référer aux différents schémas directeurs.

Les règles en matière de raccordement et réseaux sont édictées dans les dispositions générales du PLU de Valras-Plage.

Pour la zone UC2 :

- Recul minimal de 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.
- Recul minimal de 3m pour l'implantation de construction sur une même propriété ;
- Emprise au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface de terrain ;
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m à l'égout du toit ;
- Règles spécifiques sur la hauteur maximale en fonction de la largeur du bâtiment (hauteur maximale de 6m pour les bâtiments de moins de 6m de large) ;
- Interdiction des bow-windows et de la fermeture des loggias pour toute nouvelle construction ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment ;
- Au minimum 20% de la parcelle sera traitée en pleine terre ;
- La zone UC prévoit deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à destinations de commerces, activités, bureaux et restaurants, une place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher est exigé pour les constructions de plus de 100m².
- Pour les hébergements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

■ La zone UE

La zone UE est la zone accueillant les équipements publics de la commune de Valras-Plage.

Objectif de classement :

- Maintenir et conforter l'offre en équipements publics

Justification zonage

Zone UE dans le projet de PLU



La zone UE représente une superficie de 5,67 hectares. La zone UE est séparée en deux parties ; elle correspond aux équipements sportifs au cœur de la zone UC et au cimetière sur la partie Nord de la commune.

Justification du règlement

L'évolution des équipements publics existants est la seule autorisation possible en zone UE.

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Etant donné que les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UE sont uniquement celles liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'article 3 relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions n'est pas réglementé. Les règles générales en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère reste identique aux autres zones urbaines.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Il convient de se référer aux différents schémas directeurs. Les règles en matière de raccordement et réseaux sont édictées dans les dispositions générales du PLU de Valras-Plage.

■ La zone UI

La zone UI est le secteur correspondant au camping de la commune de Valras-Plage.

Justification zonage

Zone UI dans le projet de PLU



La zone UI représente une superficie de 2,25 hectares. Le zonage correspond à l'unité foncière appartenant au camping de Valras-Plage.

Justification du règlement

L'aménagement, la rénovation et l'extension des équipements liés au camping est la seule autorisation possible en zone UI.

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Etant donné que les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UI sont uniquement celles liées aux équipements liés au camping, l'article 3 relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions n'est pas réglementé. Les règles générales en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère reste identique aux autres zones urbaines.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Il convient de se référer aux différents schémas directeurs. Les règles en matière de raccordement et réseaux sont édictées dans les dispositions générales du PLU de Valras-Plage.

■ La zone UP

La zone UP est le secteur accueillant les deux ports de plaisance sur la commune de Valras-Plage. Le premier port de plaisance se situe à proximité du centre-historique de Valras-Plage accolée à la zone UA et UA1 et le second se localise quant à lui sur la rive droite de l'Orb.

Justification du zonage

Zone UP dans le projet de PLU



La zone UP représente une superficie totale de 3,71 ha. Le zonage reprend la surface d'emprise de chacun des deux ports de plaisance.

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Justification du règlement

En cohérence avec la vocation de la zone seule la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est autorisée et toutes les sous-destinations correspondantes sont autorisées sous conditions.

Etant donné que les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UP sont uniquement celles liées aux équipements d'intérêts collectifs et d'équipements publics, l'article 3 relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions n'est pas réglementé. Les règles générales en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère reste identique aux autres zones urbaines.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics existants qui desservent la zone urbaine. Il convient de se référer aux différents schémas directeurs. Les règles en matière de raccordement et réseaux sont édictées dans les dispositions générales du PLU de Valras-Plage.

Les zones naturelles (N)

Rappel de l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels.

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'atterrage des canalisations et jonctions nécessaires à l'exercice des missions de services publics.

■ La zone N

La zone N est située sur la partie Nord-Ouest et la partie Nord Est de la commune. La zone N comprend un sous-secteur Nr correspondant aux espaces naturels remarquables qui y sont associés.

La zone N est concernée dans sa globalité par le risque PPRI.

Objectif de classement :

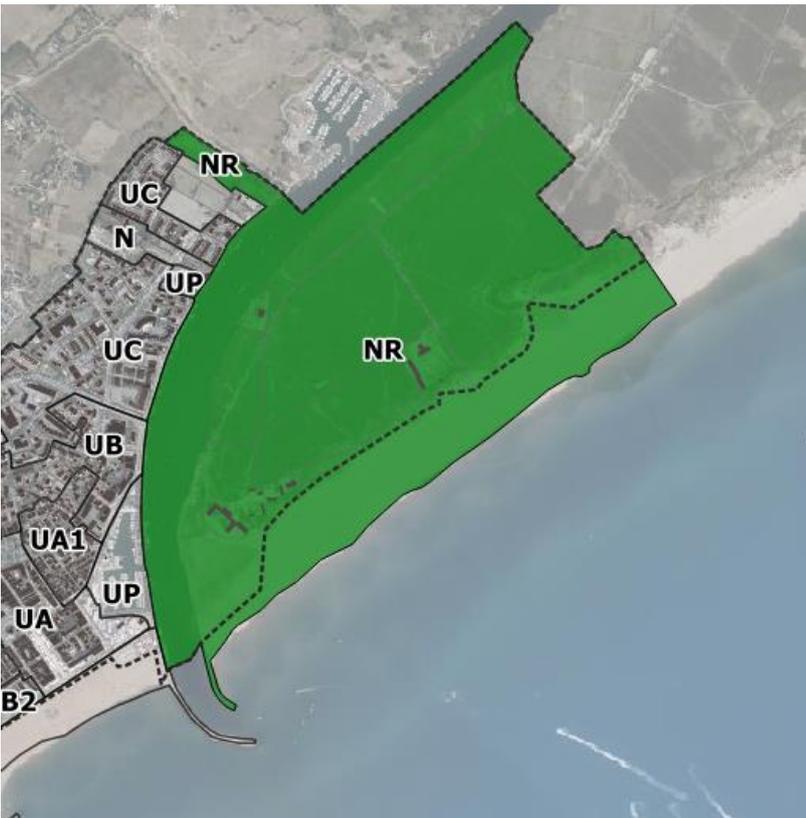
- Préserver la façade littorale et les bords de l'Orb ;
- Protéger de manière stricte les prairies et les zones humides ;

Justification du zonage

La zone N dans le projet de PLU



Zone Nr dans le projet de PLU



La zone N représente une superficie de 39 ha, le sous-secteur Nr destiné aux espaces remarquables représente quant à lui une superficie de 92,33 ha. La superficie globale de la zone N et de son sous-secteur Nr est de 131,33 ha, soit près de 45% de la surface communale.

Justification du règlement

Destinations et sous-destinations en zone N :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations et sous-destinations dans le sous-secteur Nr :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Le règlement n'autorise aucune nouvelle construction à l'exception de celles qui sont nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et aux services publics à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il prévoit par ailleurs la possibilité pour les habitations d'évoluer de manière mesurée en permettant l'extension et l'aménagement des bâtiments d'habitation existants sur une surface limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante.

L'article 3 des zones N régit uniquement les hauteurs des réseaux publics à 8m.

L'article 6 des zones N relatif au stationnement oblige à ce que les aires de stationnement soient obligatoirement perméables.

Les dispositions complémentaires de prescriptions du PLU

■ Les emplacements réservés

Afin de répondre aux besoins communaux en matière d'équipements et d'infrastructures, le PLU définit des Emplacements Réservés (ER). Ils sont dédiés à la réalisation de voies et ouvrages publics, ainsi que d'installations d'intérêt général.

Par rapport au dernier POS en vigueur, une mise à jour des emplacements réservés a été opérée. Le projet de PLU a conservé les emplacements réservés qui sont toujours nécessaires, supprimé ceux qui ne l'étaient plus ou qui correspondent à des projets déjà réalisés, et ajouté de nouveaux emplacements réservés en lien avec les objectifs du PADD.



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 m ²	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 m ²	Emplacement réservé destiné à faciliter l'accès aux résidences fermées par des portails.
ER 4	Renaturation du site	Commune	3835 m ²	Emplacement réservé en réponse à l'orientation 9 du PADD « Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux ».
ER 5	Projet d'Équipement public - Bureau de poste	Commune	1516 m ²	Emplacement réservé déjà existant dans l'ancien POS.
ER 6	Pérennisation de la maison des associations – Lidl	Commune	5924 m ²	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 m ²	Emplacement réservé déjà existant dans l'ancien POS.
ER 8	Bâtiment Mer et Soleil	Commune	21 936 m ²	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 m ²	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 m ²	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

Emplacement réservé n°1 – Elargissement de la voirie sur le chemin de l'Oranger

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 204 m²

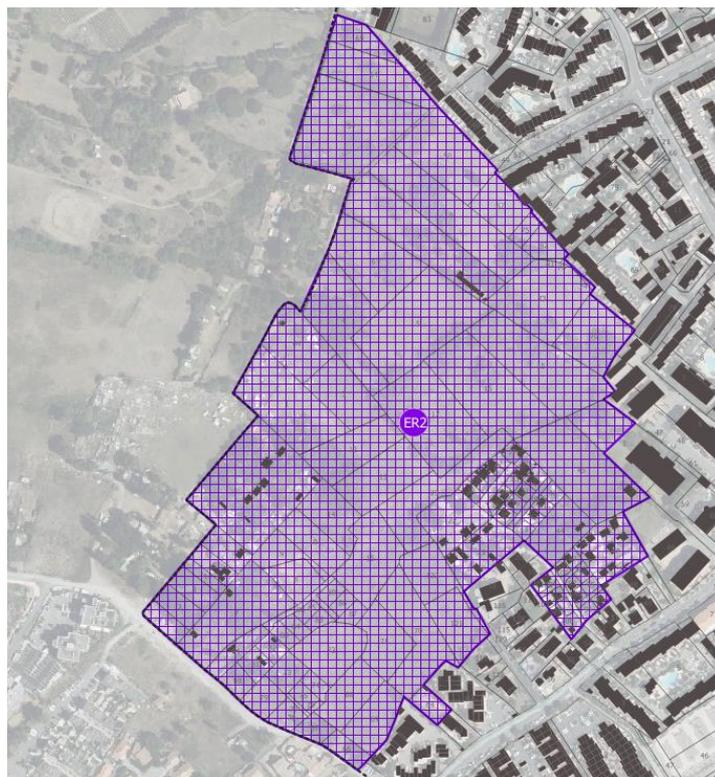


Emplacement réservé n°2 – Renaturation du site du chemin des Boulistes

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 17,68 hectares

Objectif de l'emplacement réservé : L'objectif de l'emplacement réservé n°2 est de permettre à la commune de Valras-Plage d'acquérir cette zone N afin d'éviter le développement de constructions légères sur ce site naturel. Des aménagements légers (sentiers, parcours de santé) seront programmés sur une partie de ce secteur afin de mettre en valeur cet espace. L'objectif de la renaturation de ce secteur est de permettre l'intégration de plantations d'arbres et d'aménagements d'espaces verts sur ce secteur naturel.



Emplacement réservé n°3 – Ouverture de la voirie

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 10 818 m²

Objectif de l'emplacement réservé : Emplacement réservé destiné à faciliter l'accès aux résidences fermées par des portails.



Emplacement réservé n°4 – Renaturation du site – Rue de la Vigie

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 3835 m²

Objectif de l'emplacement réservé : L'objectif de l'emplacement réservé n°4 est de permettre à la commune de Valras-Plage d'interdire le développement de constructions légères afin de préserver cet espace naturel classé en zone N. Des aménagements légers (sentiers, parcours de santé) seront programmés sur une partie de ce secteur afin de mettre en valeur cet espace. L'objectif de la renaturation de ce secteur est de permettre l'intégration de plantations d'arbres et d'aménagements d'espaces verts sur ce secteur naturel.

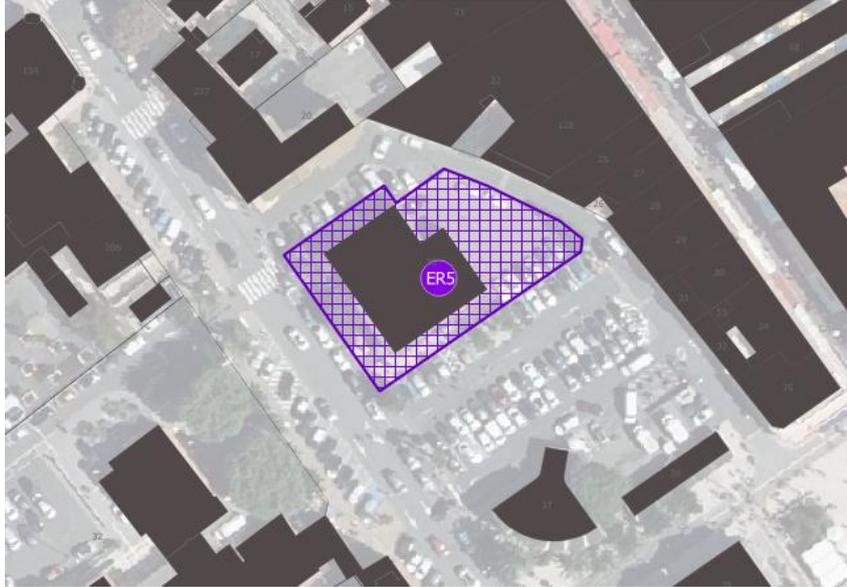


Emplacement réservé n°5 – Projet d'Équipement Public

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 1516 m²

Objectif de l'emplacement réservé : L'objectif de cet emplacement réservé est de prévoir l'installation d'un équipement public sur le site de l'actuel bureau de poste.

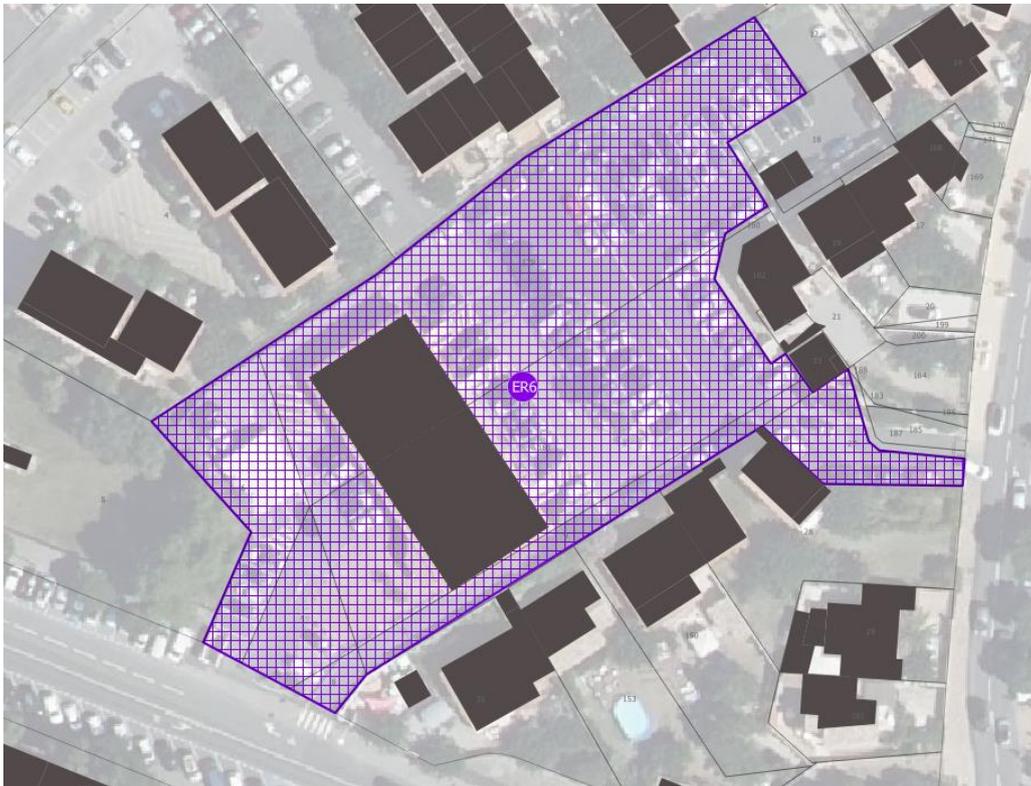


Emplacement réservé n°6 – Pérennisation de la maison des associations

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 5924 m²

Objectif de l'emplacement réservé : La commune de Valras-Plage est actuellement locataire de ce bâtiment appartenant à une société privée (Lidl). L'inscription d'un emplacement réservé permet de pouvoir pérenniser dans le futur la localisation de la maison des associations au sein de ce bâtiment.



Emplacement réservé n°7 – Elargissement de la voirie – Rue des Canottes

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 2029 m²



Emplacement réservé n°8 – Bâtiment Mer et Soleil

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 21 936 m²

Objectif de l'emplacement réservé : Permettre de pérenniser l'activité existante sur le secteur localisé sur le site des Orpellières dans le sous-secteur Nr. L'objectif de l'emplacement réservé n°8 est de permettre à la commune d'acquiescer ce foncier afin de pérenniser l'activité existante sur le secteur en conservant la même destination et la même surface que la construction existante.



Emplacement réservé n°9 – Renaturation du site – Les Récanettes

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

Surface : 16 075 m²

Objectif de l'emplacement réservé : L'objectif de l'emplacement réservé n°9 est de permettre à la commune de Valras-Plage d'interdire le développement de constructions légères afin de préserver cet espace naturel classé en zone N. Des aménagements légers (sentiers, parcours de santé) seront programmés sur une partie de ce secteur afin de mettre en valeur cet espace. L'objectif de la renaturation de ce secteur est de permettre l'intégration de plantations d'arbres et d'aménagements d'espaces verts sur ce secteur naturel.



Emplacement réservé n°10 – Parking de la Jasse Neuve

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : Commune

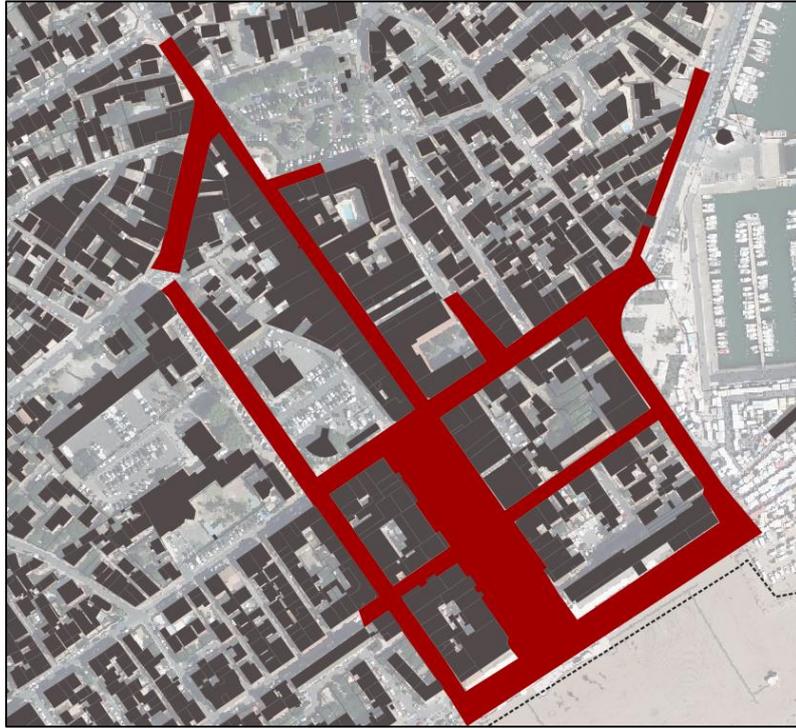
Surface : 10 852 m²

Objectif de l'emplacement réservé : La commune de Valras-Plage a inscrit un emplacement réservé sur ce secteur dans l'objectif à conserver de la réserve foncière pour permettre le stationnement, notamment en période estivale. Un emplacement réservé a donc été inscrit dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme. L'objectif de ce parking consiste à proposer des places de stationnements gratuites en périphérie du centre. Celles-ci sont desservies par une navette qui relie le centre de la commune au parking de la Jasse Neuve. Ce dispositif permet également de désengorger le trafic routier dans le centre et de permettre de mieux répartir le stationnement sur l'ensemble de la commune. L'aménagement de cette extension sera réalisé avec des matériaux non perméables conformément aux règles inscrites en zone N.



- Linéaire commercial

Le PLU intègre dans le règlement graphique et écrit un secteur de protection des commerces représenté par un linéaire commercial. Sa délimitation correspond à la polarité de commerces et services existante dans le centre ancien. Au sein de ce périmètre, les locaux en rez-de-chaussée à vocation de commerces, services, de restaurants, d'activités hôtelières ou d'artisanat ne peuvent pas changer de destination.



- Prescription spécifique relative aux hauteurs des constructions

L'article 10 de la zone UB donne des prescriptions spécifiques aux hauteurs pour des rues pouvant faire l'objet d'une hauteur plus importante que sur les reste de la zone. Cette règle est traduite dans le zonage avec une prescription surfacique relative aux hauteurs des constructions autorisées à 12m.



■

- Préservation de la coupure d'urbanisation au titre de la Loi littoral

La commune de Valras-Plage est concernée par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Biterrois traduit la loi littoral ; le PLU de Valras-Plage se doit d'être compatible et de traduire cette loi.



- Les limites des Plus Hautes Eaux

La commune de Valras-Plage est concernée par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Biterrois traduit la loi littoral ; le PLU de Valras-Plage se doit d'être compatible et de traduire cette loi. La limite des plus hautes eaux a été retranscrite dans le zonage du PLU de Valras-Plage, elle correspond à une bande d'inconstructibilité de 100m.



■ Préservation des zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Deux zones humides ont été inventoriés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Le règlement du PLU peut :

- « Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »
- « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A ce titre, la commune de Valras-Plage a identifié deux zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique.



Des espaces littoraux à préserver ont également été identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la protection d'une dune située sur le sous-secteur UC1 faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



3. CONSOMMATION D'ESPACES PROJETEE ET DISPOSITIONS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

3.1. Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels projetée

La commune de Valras-Plage ne possède pas de document d'urbanisme, elle est aujourd'hui soumise au RNU puisque le POS (Plan d'Occupation des Sols) est devenu caduc en 2017. Ce dernier constitue le cadre des règles applicables sur le territoire. Les constructions ne sont autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. Aussi, l'élaboration du PLU a permis de définir ces différentes zones (U et N sur la commune de Valras-Plage) et de définir un véritable projet de territoire.

Le tableau suivant expose les superficies des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage :

Zone du PLU	surface (en ha)	% commune	
Zones urbaines	Zone UA	7,91	2,49%
	<i>Sous-secteur UA1</i>	3,54	1,11%
	<i>Sous-secteur UA2</i>	2,76	0,87%
	Total UA	14,21	4,49%
	Zone UB	33,07	10,44%
	<i>Sous-secteur UB1</i>	3,91	1,23%
	<i>Sous-secteur UB2</i>	16,27	5,14%
	Total UB	53,25	16,82%
	Zone UC	100,75	31,82%
	<i>Sous-secteur UC1</i>	2,73	0,86%
	<i>Sous-secteur UC2</i>	2,45	0,77%
	Total UC	105,93	33,46%
	Zone UE	5,67	1,79%
	Zone UI	2,28	0,72%
Zone UP	3,71	1,17%	
Total	185,07	58,45%	
Zones naturelles	Zone N	39,12	12,37%
	<i>Sous-secteur Nr</i>	92,33	29,17%
	Total	131,45	41,54%

Superficie commune	316,535
---------------------------	----------------

Le tableau suivant expose la consommation d'espaces projetée à l'horizon 2032 dans le cadre du projet du Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage :

	Potentiel constructible	Densification	Consommation d'espace naturel et agricole
Dents creuses au sein des zones U	0,04 ha	0,04 ha	0
Divisions parcellaires au sein des zones U	0,47 ha	0,47 ha	0
Total	0.51 ha	0.51 ha	0

La consommation d'espace agricole et naturel entre 2010 et 2020 n'a pas connu d'évolution sur la commune de Valras-Plage, celle-ci est de 0 ha sur cette période de 10ans. A l'horizon 2032, le projet de PLU projette une consommation de l'ordre de 5100 m² en densification et aucune OAP en extension n'est prévue compte tenu de la réglementation du PPRi et de la part importante de surface déjà urbanisée (185,04 ha soit environ 55% du zonage de la commune en zone U).

3.2. Dispositions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain

Afin d'appliquer ses objectifs de limitation de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, le projet communal a mis en place plusieurs outils :

- Délimitation des zones « U » du PLU sur les espaces actuellement bâtis et sur les espaces d'équipements (UE, UI et UP) ;
- La densification projetée dans les enveloppes urbaines actuelles, à vocation d'habitat, pour réaliser une partie des besoins en développement ;
- La mise en place d'un règlement permettant de fixer des réglementations propres aux zones urbaines tout en préservant le paysage, le patrimoine et le cadre de vie ;
- La mise en place d'un projet communal favorisant le renouvellement urbain et la transformation de résidences secondaires en résidences principales pour répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain.
- La mise en place de règles spécifiques pour l'extension limitée des habitations existantes en zones naturelle ainsi que pour la création d'annexes.

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le chapitre ci-après présente les principaux documents supra-communaux avec lesquels le PLU de Valras-Plage doit être compatible et/ou qu'il doit prendre en compte.

Pour rappel, l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'**articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme** et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; [...] »

En présence d'un SCOT :

- le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanismes, plans et programmes énumérés à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme ;
- le PLU doit prendre en compte les documents d'urbanisme, plans et programmes énumérés à l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Valras-Plage est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois, approuvé le 27 juin 2013. Le SCoT du Biterrois est en cours de révision, celui-ci a été arrêté le 15 décembre 2021. La commune de Valras-Plage fait partie de la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée.

Les parties suivantes présentent donc l'analyse de l'articulation du PLU avec les autres documents, plans ou programmes, selon le principe de compatibilité ou le principe de prise en compte au regard des différentes thématiques, notamment environnementales.

4.1. Les documents de rang supérieur avec lequel le PLU doit s'articuler

Au regard de l'avancement des différents documents concernés, le PLU de Valras-Plage doit être 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 ;
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Béziers Méditerranée ;
- Le Plan de Déplacement Urbain intercommunal ;
- Les règles générales du fascicule du projet de Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Occitanie prévu à l'article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Le SDAGE Rhône Méditerranée ;
- Le SAGE
- La loi Littoral

Le PLU de la commune de Valras-Plage doit prendre en compte :

- Les objectifs du SRADDET Occitanie prévu à l'article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

4.2. Compatibilité avec le SCoT du Biterrois

Présentation

Le Schéma de Cohérence Territoriale permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Le Document d'Orientations Générales (SCoT approuvé en 2013) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (SCoT en cours de révision) définissent les orientations prescriptives qui permettent de rendre effectifs les objectifs politiques affichés dans les axes du PADD.

Le SCOT du Biterrois a été approuvé le 26 juin 2013 et est en cours de révision, son arrêt a été prononcé en date du 15 décembre 2021. Le SCoT arrêté en décembre 2021 est présenté dans le diagnostic territorial du PLU.

Compatibilité du PLU

Le tableau suivant montre la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT approuvé le 26 juin 2013 :

Tableau 1 - Articulation du PLU de Valras-Plage avec le SCoT du Biterrois approuvé

DOG – Axe 1 – Préserver le socle environnementale du territoire	
SCoT	Objectif 1.1 – Etablir un maillage écologique pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Le SCoT du Biterrois identifie sur la partie Sud Est de la commune un pôle majeur de biodiversité qui correspond au site Natura 2000 du « Domaine des Orpellières ». Dans le PLU de Valras-Plage, ce site est identifié au travers de l'orientation 9 l'axe 4 du PADD comme un réservoir de biodiversité sur lequel il convient de conserver la richesse des éléments patrimoniaux environnementaux. Le projet communal fixe comme objectif dans cette orientation 9 la protection de manière stricte des prairies du site des Orpellières. Les éléments participants à la trame verte et bleue du territoire sont identifiés dans le PADD du PLU de Valras-Plage à travers l'objectif 2 de l'orientation 9 du PADD « Préserver les continuités écologiques et maintenir la Trame Verte et Bleue » qui vise à préserver ces corridors écologiques identifiés dans le PLU. Cette orientation se traduit réglementairement par un zonage spécifique « Nr » et une réglementation très stricte pour le pôle d'intérêt écologique autour du site des Orpellières. Ce zonage correspond à la traduction de la loi littoral et de l'identification d'espaces remarquables.
SCoT	Objectif 1.2 – Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Le SCoT du Biterrois définit dans le cadre de ce deuxième objectif une volonté de mise en valeur du grand paysage. Pour répondre à cette mise en valeur, les documents d'urbanisme se doivent d'identifier les vues sur les sites remarquables. Le projet communal de Valras-Plage met en avant dans son orientation 6 une volonté de renforcer la perception de l'identité territoriale en ouvrant les perspectives visuelles sur le littoral. Cet objectif fixé dans le PADD se traduit dans le règlement par des règles spécifiques sur les hauteurs dans les zones et les sous-secteurs localisés en front de mer. Le PADD de la commune entend également dans son orientation 6 préserver les quartiers historiques (quartier des pêcheurs) en réglementant les hauteurs ainsi que l'aspect architectural et paysager de celui-ci. Une zone spécifique a notamment été défini pour ce quartier. Le PLU de Valras-Plage n'est pas concerné par la valorisation des paysages agricoles, par la protection et la valorisation du patrimoine rural ni par la mise en valeur du canal du midi.
SCoT	Objectif 1.3 – Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Concernant la gestion de l'eau, le PLU de Valras-Plage aura peu d'incidences sur la ressource en eau compte tenu de l'absence de zones d'ouvertures à l'urbanisation et de la définition d'un faible potentiel de logements nouveaux à horizon 2032. Le projet de PLU de Valras-Plage aura également aucunes incidences sur la préservation de la qualité des milieux aquatiques compte tenu de l'impossibilité de développement et d'extension de la commune. De plus, Valras-Plage n'est pas défini dans le SCoT comme étant sur une zone de vulnérabilité de la nappe astienne. Le Document d'Orientations Générales du SCoT fixe également dans cet objectif de gestion des ressources naturelle une orientation portant sur le développement maîtrisé des énergies renouvelables. Le PADD du Plan Local d'Urbanisme transcrit cet objectif dans son orientation 10 en mettant en avant la volonté de « permettre le développement des énergies renouvelables sur la commune ». Le règlement de Valras-Plage autorise les installations photovoltaïques dans l'ensemble des zones urbaines du territoire à condition que ces installations soient intégrés esthétiquement à la toiture.
SCoT	Objectif 1.4 – Conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité

PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cet objectif puisqu'on ne recense sur la commune aucunes zones agricoles. Le zonage du PLU est uniquement composée de zones Urbaines et de zones Naturelles.</i>
DOG – Axe 2 – Urbaniser sans s'étaler	
SCoT	Objectif 2.1 – Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation
PLU	<p>La commune de Valras-Plage est identifiée dans le DOG du SCoT comme une centralité secondaire à vocation balnéaire à l'échelle de son bassin de proximité.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le SCoT du Biterrois institue une densité moyenne minimale de 20 logements par hectares pour les centralités secondaires. Aucune extension n'est prévue à l'horizon 2032 ; le potentiel de densification défini en phase diagnostic établissant un potentiel de logement théorique de 10 logements se base sur une densité de 20 logements par hectares. Les principes de compacité et de continuité mis en avant dans le DOG sont respectées dans le cadre du PLU de la commune de Valras-Plage compte tenu que le projet communal porte uniquement sur de la densification. Le site de Casino faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation est un projet ayant déjà fait l'objet d'une demande d'urbanisation.
SCoT	Objectif 2.2 – Maitriser la consommation foncière
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette orientation, le développement de zones d'extensions n'est pas prévu dans le PLU au regard des restrictions relatives au règlement et au zonage du PPRI.</i>
SCoT	Objectif 2.3 – Appliquer la loi « Littoral » au contexte Biterrois
PLU	La commune de Valras-Plage est soumise à l'application de la loi Littoral. L'état initial de l'Environnement du PLU de Valras-Plage identifie les grands principes de la loi littoral et sa compatibilité avec le PLU de Valras-Plage. Le PLU de Valras-Plage est compatible avec la bande des 100m inscrite dans le zonage du présent document d'urbanisme. Les coupures d'urbanisations entre l'espace urbanisé et le site des Orpellières sont créées par l'Orb. On ne recense aucuns boisements significatifs sur la commune.
DOG – Axe 3 – Se loger, se déplacer et vivre au quotidien	
SCoT	Objectif 3.1 – Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Le taux de croissance annuel moyen sur le bassin de proximité de Sérignan-Valras-Plage est de 1,1% ; le taux de croissance d'un bassin secondaire doit être supérieure ou au moins égale à ce taux moyen. La commune de Valras-Plage projette dans le PADD du PLU une croissance démographique de 0,6% par an. Compte tenu de l'incapacité de la commune à absorber une telle croissance en raison des contraintes émises par le PPRI, la commune ne peut afficher un taux de croissance annuel moyen supérieur ou égale à 1,1%. Le SCoT approuvé en 2013 applique une tolérance concernant le taux de croissance pour les communes qui ne peuvent s'y raccorder, le PLU est donc compatible avec cette objectif. Le nombre de logements neufs projetés à l'horizon 2032 sur la commune de Valras-Plage est de 6 logements. La part en renouvellement urbain et en densification est de 100%. La commune de Valras-Plage ne peut produire plus de logements compte tenu des contraintes liées à la gestion des risques naturels (PPRI de Valras-Plage). Il en est de même pour le logement locatif social, la commune de Valras-Plage est exemptée de l'objectif en matière de logements locatifs sociaux. L'objectif de la commune est principalement basée sur le renouvellement ainsi que sur la transformation d'environ 72 à 92 résidences secondaires en résidences principales.
SCoT	Objectif 3.2 – Répartir les services de la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Le Document d'Orientations Générales du SCoT définit une réglementation spécifique en matière de développement des équipements publics en fonction du rayonnement. Le projet communal de Valras-Plage à travers l'orientation 4 de l'axe 2 prévoit de permettre la création d'une maison de santé pluri-professionnel privé sur sa commune. Ce type d'équipements est défini comme un équipement à rayonnement de bassin de proximité qui doit se développer sur une des centralités du territoire. La commune de Valras-Plage étant défini dans le SCoT comme une centralité secondaire, le projet de maison de santé est compatible avec cet objectif. Le SCoT approuvé en 2013 identifie également un enjeu de renforcement du rôle des centres-bourgs et centre-ville sur l'activité, les commerces et les services. Le PADD de Valras-Plage dans l'orientation 4 prévoit un objectif de maintien de l'animation commerciale à l'année avec la création d'une diversité commerciale en cœur de ville ainsi que la création de nouveaux commerces au sein des secteurs pavillonnaires. Ce renforcement de rôle de centre-ville sur la commune se traduit également à travers l'orientation 8 puisque la commune à la volonté de reconfigurer l'espace public pour renforcer l'animation et la fréquentation des commerces et du centre-ville. Enfin, toujours dans cette volonté de renforcer son rôle de centre-ville et d'améliorer la qualité de vie des résidents et des usagers, le projet communal prévoit au sein de l'orientation 7 « Faciliter la circulation et les déplacements sur le territoire » un

	objectif d'amélioration de l'accessibilité pour tous en travaillant sur la facilitation de l'accès au centre et aux différents quartiers pour les PMR.
SCoT	Objectif 3.3 – Mettre à niveau l'infrastructure de transport et développer l'offre de mobilité alternative
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Le DOG du SCoT identifie des pôles d'intermodalité à l'échelle du bassin de vie du Biterrois, <i>la commune de Valras-Plage n'est pas identifiée dans cet objectif de création de pôles d'intermodalités.</i> <i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par le développement de l'offre en transports en communs étant donné que l'offre en transports est développée à l'échelle de la communauté d'agglomération.</i> LE DOG du SCoT approuvé en 2013 fixe des prescriptions en matière d'optimisation de la gare TGV et de préservation des emprises ferroviaires ; <i>ces prescriptions ne concernent pas la commune de Valras-Plage.</i> Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune prévoit des aménagements en matière de développement des circulations douces à travers l'orientation 7 « Faciliter la circulation et les déplacements sur le territoire » et l'orientation 8 « Favoriser la fréquentation piétonne du cœur de ville et du front de mer ». L'objectif à travers ces deux orientations consiste d'une part à proposer des itinéraires dédiés aux modes de déplacements actifs (piétons, cyclables) et des équipements (aire de stationnement pour cycle) et d'autre part d'étendre la piétonisation de la ville afin de favoriser la pratique des modes de déplacements doux et d'encourager à l'attractivité économique et touristique du territoire.
DOG – Axe 4 – Renforcer l'attractivité économique du territoire	
SCoT	Objectif 4.1 – Organiser l'accueil des activités
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Concernant la répartition des activités, le SCoT prescrit un développement des activités dans l'espace urbain en raison des vertus que cela apporte d'avoir un centre composés d'activités créatrices d'emplois (mixité fonctionnelle, accessibilité, limitation de la consommation foncière...). Le projet communal de Valras-Plage va en ce sens en favorisant la création d'une mixité fonctionnelle dans le centre. L'orientation 4 du PADD est l'exemple de cette volonté communale puisqu'elle vise à renforcer la diversification des commerces dans le centre-ville. Cet enjeu est consolidé par l'orientation 8 du PADD mettant en avant la volonté de la commune d'étendre le périmètre de piétonisation du centre-ville pour favoriser l'animation commerciale. Concernant l'activité agricole, le SCoT approuvé en 2013 identifie les deux ports de la commune de Valras-Plage comme des ports sur lesquels les activités conchylicoles, aquacoles et piscicoles doivent être maintenues. Le SCoT identifie les documents d'urbanismes locaux comme les documents qui doivent préserver ces activités agricoles en réservant les emprises foncières nécessaires à l'accueil de ces activités.
SCoT	Objectif 4.2 – Structurer l'offre commerciale
PLU	<i>Cf. Objectif 4.1 de l'axe 4 du DOG – Renforcer l'attractivité économique du territoire</i>
SCoT	Objectif 4.3 – Redéployer l'attractivité touristique
PLU	<ul style="list-style-type: none"> Le SCoT du Biterrois encourage le développement d'offres d'hébergements de qualité et diversifiés. Le PADD de Valras-Plage identifie dans son orientation 10 une volonté de « favoriser l'adaptation de l'offre en hébergement touristique ». Le règlement du PLU traduit cet objectif en autorisant dans l'ensemble des zones UA, UB et UC les destinations et sous-destinations relatives à l'hébergement hôtelier et touristique. Afin de répondre à ce déploiement de l'attractivité touristique, le SCoT prescrit des objectifs en matière de déplacements liés à l'attractivité touristique portant sur les déplacements doux et l'offre de transports en communs. La commune de Valras-Plage, dans le cadre de son PADD présente à travers l'orientation 8 « Favoriser la fréquentation piétonne du cœur de ville et du front de mer » des objectifs visant à favoriser les déplacements doux pour renforcer l'attractivité touristique du centre-ville. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois a identifié un arc de projet rétro-littoral dans lequel s'inscrit la commune de Valras-Plage ; il concerne le site des Orpellières. Le SCoT précise que les communes doivent identifier des secteurs « cœur de l'arc » et les retranscrire dans le projet de PLU.
DOG – Axe 5 – Développer un urbanisme durable	
SCoT	Objectif 5.1 – Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques
PLU	<ul style="list-style-type: none"> La commune de Valras-Plage est concernée par le risque inondation et submersion marine défini à travers le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de Valras-Plage. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU présente à travers son axe 1 « Adapter la ville face au risque inondation en intégrant les prescriptions du PPRI » deux orientations. La première orientation vise à améliorer la mise en sécurité des biens et des personnes face au risque inondation tandis que la seconde orientation à quant à elle pour vocation à favoriser l'accueil de nouveaux logements sans aggraver l'exposition au risque. Le SCOT du Biterrois met en avant dans le DOG un principe d'arrêt de l'urbanisation dans les zones soumises à un risque naturel majeur. Le PLU de Valras-Plage prend en compte ce principe d'arrêt de la manière suivante :

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Définition d'aucunes zones d'extensions dans le cadre du projet communal à horizon 2032 ; ○ Intégration du règlement du PPRi dans l'article 12 des dispositions générales ; ○ Prise en compte de règles spécifiques sur les clôtures en lien avec l'écoulement des eaux dans l'article 13 des dispositions générales ; ○ Intégration du zonage de PPRi dans le zonage du PLU de la commune ; ○ Prise en compte du zonage du PPRi dans l'identification du potentiel foncier. <ul style="list-style-type: none"> ● Intégration du trait de côte dans le zonage du PLU obligatoire. ● <i>Pour les prescriptions du SCoT relative aux risques technologiques, la commune n'est pas concerné par un risque technologique majeur.</i>
SCoT	Objectif 5.2 – Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole
PLU	<ul style="list-style-type: none"> ● Le DOG du SCoT approuvé identifie des silhouettes villageoises à préserver. <i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par les prescriptions édictées concernant la préservation de ces silhouettes.</i> ● Dans un objectif d'amélioration de l'interface entre l'espace urbain et l'espace rural, le SCoT définit des prescriptions pour préserver et valoriser les espaces urbanisés en lisière des espaces naturels. Le PADD de Valras-Plage définit au travers de son orientation 9 « Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux » un objectif de maintien et de préservation de la présence végétale en périphérie des zones urbaines afin de limiter l'impact des zones urbaines sur les espaces naturels de la commune. Le règlement du PLU de Valras-Plage prévoit également des prescriptions en matière de traitement environnementale dans l'article 5 chaque zone du PLU (espace de pleine terre minimum de 20% en zone UC, palette végétale, espace de pleine terre avec des matériaux perméables).
SCoT	Objectif 5.3 – Développer et conforter la qualité des espaces bâtis
PLU	<ul style="list-style-type: none"> ● Afin de répondre à un besoin de mixité fonctionnelle mis en avant dans le DOG du SCoT, le PLU de Valras-Plage répond à cet enjeu en proposant les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'autorisation des destinations relatives aux commerces et activités de services (hors commerces de gros) dans l'ensemble des zones urbaines (UA, UB et UC) à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone pour UB et UC ; ○ L'intégration d'une réglementation dans l'article 2 de la zone UA relative à la mixité sociale et fonctionnelle pour la préservation, sur certains axes de la ville, des commerces en rez-de-chaussée ; ○ L'élargissement du périmètre de la ville piétonne dans l'orientation 8 du PADD. ● Le développement et le confort de la qualité des espaces bâtis se traduit également par une intégration de principes environnementaux. Le projet communal identifie ce besoin dans l'orientation 3 du PADD « Proposer sur la commune de Valras-Plage des logements accessibles et confortables » en axant l'un de ces objectifs sur l'amélioration de l'habitat et le renforcement des performances énergétiques du bâtiment. L'orientation 10 définit également un objectif allant dans ce sens en favorisant le développement des énergies renouvelables sur la commune. Ces deux objectifs sont traduits dans le règlement du PLU au sein de l'article 4 de chaque zone qui favorise cette prise en compte des enjeux environnementaux par l'autorisation des panneaux solaires en toiture et par l'encouragement à la performance énergétique (matériaux, architecture).
SCoT	Objectif 5.4 – Appliquer les principes environnementaux et de développement durable
PLU	<ul style="list-style-type: none"> ● Le DOG du SCoT définit des prescriptions relatives à l'implantation des équipements de gestion des déchets ; <i>la commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette prescription car il n'est pas recensé sur la commune la présence d'équipements de gestion des déchets.</i> ● Le DOG du SCoT définit des prescriptions relatives à la prévention de la pollution de l'eau par l'assainissement. L'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU de Valras-Plage édicte des règles en matière de raccordement au réseau public. ● Concernant l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, le règlement de PLU de Valras-Plage définit dans l'article 10 des dispositions générales des règles concernant les eaux pluviales et notamment par rapport à l'obligation de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. ● Pour les orientations 4 « Intégration des principes environnementaux à l'échelle du tissu urbain » et 5 « Intégration des principes environnementaux aux ports », <i>le PLU de Valras-Plage n'est pas concernée.</i>
DOG – Axe 6 – Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCoT	
PLU	Le PLU n'est pas concerné par cet axe 6 du SCoT.

4.3. Compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) Béziers Méditerranée

Présentation

La commune de Valras-Plage est concernée par le **Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Béziers Méditerranée 2021-2026**. Ce programme s'est fixé 7 grandes orientations stratégiques :

- 1/ Accompagner les dynamiques démographiques par une production de logements diversifiée ;
- 2/ Promouvoir la qualité urbaine, patrimoniale et environnementale à travers la politique de l'habitat ;
- 3/Poursuivre la requalification des centres anciens en veillant aux équilibres sociologiques ;
- 4/Poursuivre le renouvellement urbain sur Béziers et la requalification du parc social public dans son ensemble ;
- 5/Accentuer le rééquilibrage spatial de la production de logements sociaux et du peuplement ;
- 6/Répondre aux besoins des populations en difficultés et des publics spécifiques sur l'ensemble du territoire ;
- 7/Piloter et animer la politique de l'habitat.

Le Programme Local de L'habitat de l'Agglomération de Béziers Méditerranée définit également des objectifs de production ; le Plan Local d'Urbanisme de Valras-Plage se doit d'être compatible avec les grandes orientations du PLH.

Compatibilité du PLU

Les Objectifs de Production définis par le PLH sont les suivants :

1 – Les nouveaux logements à produire	
A – Un besoin global de 930 logements neufs par an	
PLH	Une croissance démographique de 1% par an
PLU	La croissance démographique sur la commune de Valras-Plage est inférieure à celle projetée à l'échelle du PLH, 0.6% compte tenu de la difficulté pour la commune de Valras-Plage à produire un nombre important de logements en raison des restrictions liées au zonage du PPRi.
PLH	Une diminution de la taille des ménages de -0.3% par an
PLU	Le point mort démographique de la commune de Valras-Plage prévoit une diminution de la taille des ménages, il est projeté une taille des ménages comprise entre 1.77 et 1.75.
PLH	Une remise sur le marché de logements vacants qui contribue à répondre aux besoins
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par des objectifs de remises sur le marché de logements vacants.</i>
PLH	Une progression limitée du nombre de résidences secondaires
PLU	Le PLU de la commune de Valras-Plage prévoit une diminution de la part de résidences secondaires sur son parc de logements. La commune a projeté une part de 73% de résidences secondaires à l'horizon 2032 soit 1,1 points de moins par rapport à 2017.
B – Une capacité de production estimée à 1 180 logements neufs par an	
PLH	Une production moyenne de 41 logements par an dont 99% en renouvellement urbain
PLU	La commune de Valras-Plage prévoit entre 2022 et 2032 une production d'environ 78 à 98 logements pour répondre à une croissance démographique de 0.6%. Le potentiel de logements est principalement fondé sur la transformation de résidences secondaires en résidences principales (entre 72 et 92 logements) ainsi que sur la densification (environ 6 logements). Les différents projets mis en avant dans le PLH ont déjà fait l'objet de dépôts de permis de construire (hors 120 logements de la résidence sénior non comptabilisé dans les autorisations d'urbanisme déposées) et ont été comptabilisés sur la production de logements des cinq dernières années passées (entre 2018 et 2021).
PLH	Une production de 3% de logements individuels, 40% de collectifs et 57% de logements mixtes.

PLU	Le PLU de Valras-Plage prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur sa commune. L'OAP permet de donner des grandes orientations relatives aux formes urbaines (hauteurs, types de logements, mixité fonctionnelle). De plus, le règlement du PLU, identifie différentes morphologies urbaines avec une diversité des formes urbaines (centre ancien dense, quartier pavillonnaire avec de l'habitat individuel, collectif à proximité du centre-ville...).
2 – Le logement locatif social	
A – Des objectifs de rattrapage pour les communes soumises à la loi SRU	
PLH	Une production entre 196 et 239 LLS par an à l'horizon 2025
PLU	La commune de Valras-Plage, en raison du zonage de PPRi contraignant ainsi que du faible potentiel foncier restant (0.51 ha) est exempté de l'objectif triennal en matière de production de LLS sur la période 2020-2022.
B – Une capacité de production estimée à 521 logements sociaux publics et privés par an	
PLH	Une production de 6 LLS conventionnés privés à horizon 2025
PLU	<i>Cet objectif de production ne concerne pas le projet de PLU.</i>

4.4. Articulation du PLU avec le Plan de Déplacements Urbains Intercommunal

La commune de Valras-Plage est concernée par le **Plan de Déplacements Urbains Intercommunal approuvé le 16/06/2016**. Ce programme s'est fixé une liste de 28 actions qui sont inscrites dans six grandes thématiques :

- Structuration du territoire et mobilité durable ;
- Améliorer la gestion du trafic et le partage de voirie ;
- Favoriser l'intermodalité et lutter contre l'autosolisme ;
- Mieux utiliser l'outil de stationnement ;
- Développer l'usage des modes doux ;
- Management de la mobilité et actions transversales.

PDUi	Action 1 – Mieux articuler à l'avenir déplacements et urbanisme, deux composantes indissociables
PLU	Le PLU de la commune de Valras-Plage définit dans son PADD des orientations relatives à la prise en compte des enjeux en matière de déplacements (mobilité douce, accessibilité PMR, gestion des flux routiers). Ajouté ligne par rapport à l'article 6 relatif au stationnement. Le PLU de Valras-Plage est donc compatible avec cette première action du PDUi.
PDUi	Action 2 – Accentuer le développement du Canal du Midi et son articulation avec le reste du territoire
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 3 – Préparer l'arrivée de la nouvelle gare LGV
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 4 – Définir la hiérarchisation de la voirie et tendre vers un partage plus équilibré de la voirie
PLU	Le diagnostic territorial de Valras-Plage présente les différents types de voiries (axe principal, axe secondaire et voies douces). Le projet de Valras-Plage prévoit, dans l'orientation 6, la requalification de la promenade du front de mer avec l'instauration d'un sens de circulation et la création de voies de déplacements doux pour sécuriser les traversées piétonnes.
PDUi	Action 5 – Poursuivre la modernisation et le jalonnement de la rocade à l'échelle de la CABM pour amplifier son rôle
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 6 – Développer les secteurs pacifiés
PLU	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Valras-Plage affiche des orientations et des objectifs en faveur du développement de secteurs pacifiés. L'orientation 7 du PADD est consacré à la question des déplacements, elle présente un objectif visant à favoriser les modes de déplacements alternatifs (mobilité piétonne et

	cyclable) par le biais de la création d'aménagements et d'itinéraires dédiés à cet effet. L'orientation 8 du projet communal présente quant à elle un objectif de reconfiguration de l'espace public qui vise à étendre le périmètre de la ville piétonne pour développer les modes de déplacements doux. Le projet de PLU de Valras-Plage répond à l'action 6 du PDUi visant à développer les secteurs pacifiés.
PDUi	Action 7 – Améliorer les conditions de déplacements sur l'entrée Ouest de Béziers en lien avec le futur projet urbain du secteur
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 8 – Développer des aménagements visant à favoriser la circulation des bus
PLU	<i>Le PLU de la commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action étant donné que les transports en communs qui traversent la commune ne sont pas gérés par la municipalité.</i>
PDUi	Action 9 – Mettre en place une première ligne de type « BBNS » et réorganiser le réseau autour de cette ligne structurante
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 10 – Rationaliser le réseau BMT pour le rendre plus attractif : TAD, Noctambus, diamétralisation, gare routière...
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 11 – Restructuration de la gare routière et poursuite de la mise en accessibilité du réseau BMT
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 12 – Développer les liaisons avec l'Aéroport Béziers Cap d'Agde en saison estivale
PLU	Il est prévu dans le cadre de cette douzième action du PDUi la création de liaisons permettant de rejoindre l'aéroport Béziers Cap d'Agde depuis la ville de Valras-Plage. Cette action permettrait de renforcer le poids de la ville de Valras-Plage comme pôles secondaires de bassins de proximité. Cette action n'est pas développée dans le PLU car il ne s'agit pas d'une compétence de la commune de Valras-Plage. Néanmoins, cette action du PDUi entre en corrélation avec le PLU qui tend à renforcer les modes alternatifs à la voiture pour limiter les flux de circulations automobiles facteurs d'embouteillage et de pollutions notamment en période estivale.
PDUi	Action 13 – Améliorer l'intermodalité et le fonctionnement urbain de la gare SNCF de Béziers Centre
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 14 – Accompagner localement les évolutions de l'offre ferroviaire (ligne Béziers-Neussargues, Haltes...)
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 15 – Améliorer les conditions d'intermodalité (billettique, information...)
PLU	<i>La commune de Valras-Plage ne dispose pas de pôle intermodal. Elle n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 16 – Développer un maillage d'aires de covoiturage sur le territoire
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action du PDUi.</i>
PDUi	Action 17 – Poursuivre les réflexions sur l'évolution de la politique de stationnement au Centre-Ville (VP, véhicules de livraisons...)
PLU	<i>Cette action inscrite dans le PDUi de Béziers Méditerranée concerne uniquement le cœur de ville de Béziers.</i>
PDUi	Action 18 – Repenser l'organisation globale du stationnement dans les bourgs et les villages à l'urbanisme contraint pour gérer les besoins
PLU	Le projet communal de Valras-Plage prévoit la requalification de l'axe du Boulevard Jean Moulin avec le développement de voies de déplacements doux et l'instauration du sens unique de circulation pour les déplacements automobiles. La requalification de cette espace va entraîner par conséquent une diminution de l'offre en stationnement. Il est prévu dans le cadre du projet de PLU un objectif de création de nouvelles places de stationnement (orientation 6 du PADD). Cet objectif se traduit réglementairement dans le zonage et le règlement par la création d'emplacements réservés (ER 10 pour le parking de la Jasse Neuve).
PDUi	Action 19 – Mieux réguler les accès aux sites naturels et le stationnement
PLU	La commune de Valras-Plage dispose d'un site naturel à l'image du domaine des Orpellières situé sur la rive gauche de l'Orb. L'orientation 10 du PADD met en avant une volonté de créer des itinéraires de découverte sur le site des Orpellières pour favoriser l'accès du site par des modes doux. Concernant le stationnement, des règles spécifiques

	sont mises en avant dans l'article 6 de la zone N et de son sous-secteur Nr avec une obligation de créer du stationnement sur des sols perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols sur ce site naturel.
PDUi	Action 20 – Mettre en œuvre un véritable maillage cyclable avec des aménagements adaptés aux différents usages
PLU	Le PDUi de la CABM présente des objectifs de création de Véloroute à l'échelle de l'agglomération. Le PLU de Valras-Plage est compatible avec cette action, le projet communal, à travers l'orientation 7 du PADD vise à favoriser le développement de pistes cyclables. Le réaménagement du front de mer (axe du Boulevard Jean Moulin) avec l'instauration d'un sens unique pour les véhicules et le développement de pistes cyclables et piétonnes mis en avant dans l'orientation 6 du PADD va également dans le sens de cette action.
PDUi	Action 21 – Jalonner les itinéraires prioritaires
PLU	Le PLU de la commune de Valras-Plage met en avant des objectifs pour développer les mobilités douces (<i>Voir justifications de l'Action 20 et 21 du PDUi ci-dessus</i>). <i>Concernant le jalonnement des itinéraires prioritaires, le PLU n'est pas un outil permettant de répondre à cette action 21 du PDUi.</i>
PDUi	Action 22 – Installer des stationnements vélo adaptés aux usages dans les principaux pôles générateurs de déplacements
PLU	L'orientation 7 du PADD prévoit la création d'espaces de stationnement dédiés aux cycles aux abords des lieux d'intérêt (plages, groupe scolaire...).
PDUi	Action 23 – Développer les services vélos pour encourager la pratique (recyclerie, ateliers vélos, location vélo...)
PLU	<i>Le PLU de la commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action.</i>
PDUi	Action 24 – Accentuer la pratique de la marche, adaptée pour des déplacements de courte distance, en améliorant les cheminements piétons
PLU	L'orientation 7 du projet communal de Valras-Plage entend favoriser le développement des modes de circulations piétonnes notamment pour des déplacements du quotidien en renforçant les itinéraires dédiés aux modes doux qui permettent de rejoindre les équipements scolaires, sportifs et les commerces de proximité.
PDUi	Action 25 – Communiquer sur la mobilité durable
PLU	<i>Le PLU de la commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action.</i>
PDUi	Action 26 – Accompagner les initiatives en matière d'écomobilité et de nouvelles technologies
PLU	L'objectif visant à favoriser le recours aux mobilités douces présenté dans l'orientation 7 du PADD est mis en avant pour répondre aux enjeux environnementaux actuelles. Les équipements prévus en matière de développement d'itinéraires alternatifs à la voiture viennent répondre aux enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la lutte contre le changement climatique.
PDUi	Action 27 – Développer les plans de déplacements à destination des salariés et des scolaires (PDE, PDA...)
PLU	<i>Le PLU de la commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action.</i>
PDUi	Action 28 – Mettre en place un suivi du PDU
PLU	<i>Le PLU de la commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette action.</i>

4.5. Articulation du PLU avec le SRADDET Occitanie

Présentation

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) fixe les orientations fondamentales à moyen terme du développement durable, définit les principaux objectifs relatifs à la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général, aux projets économiques, au développement harmonieux du territoire, à la réhabilitation des territoires dégradés et à la mise en valeur de l'environnement.

Le projet final du SRADDET de la région Occitanie a été arrêté par la Région le 19 décembre 2019. Le SRADDET a été adopté par le Conseil Régional du 30 juin 2022.

Il se décline en deux volets :

- le rapport identifiant 3 défis déclinés en 9 objectifs généraux et 27 objectifs thématiques ;
- le fascicule regroupant les 32 règles du schéma.

Compatibilité du PLU et prise en compte

Le tableau suivant décrit la compatibilité du PLU avec les règles du SRADDET :

Tableau 2 - Compatibilité du PLU avec les règles du SRADDET Occitanie

OT 1.2 > Favoriser l'accès à des services de qualité	
Règle	6. Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes et cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion
PLU	<i>Cf. Objectif 4.1 de l'axe 4 du DOG du SCoT du Biterrois – Renforcer l'attractivité économique du territoire</i>
OT 1.3 > Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale	
Obj.	<i>Privilégier la densification et la rénovation du parc existant ainsi que le développement d'une offre de logement accessible en transports collectifs ; prendre en compte la santé et la qualité de l'air dans les projets d'habitat</i>
PLU	Le projet communal de Valras-Plage, compte-tenu des restrictions liées au zonage du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), est uniquement axé sur la densification et la rénovation du parc existant (potentiel de densification et transformation des résidences secondaires en résidences principales (Objectif 3 de l'orientation 1 du PADD). Le projet prévoit également d'encourager l'amélioration de l'habitat et le renforcement des performances énergétiques. Le règlement du PLU de la commune de Valras-Plage traduit cet objectif dans l'article 4 de chaque zone avec des règles en matière de performances énergétiques. Enfin, concernant la qualité de l'air, le PADD met en avant des objectifs de favorisation des mobilités douces afin de répondre à la réduction des émissions de gaz à effets de serres et de lutte contre le changement climatique.
OT 2.2 > Développer les nouvelles attractivités	
Règle	8. Établir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de population, et ajuster en fonction des prévisions de consommation foncière et de production de logements
PLU	<i>Cet objectif s'adresse davantage au PLH et au SCoT, dont le PLU doit être compatible.</i>
OT 2.5 > Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains	
Règle	10. Intégrer systématiquement les interactions avec les territoires voisins dans la planification locale
PLU	En termes de continuités écologiques et de milieux naturels, le projet de PLU, notamment à travers le PADD, vise la préservation de grands ensemble naturels qui s'étendent au-delà du territoire communal : l'Orb, le site des Orpellières et la protection des dunes et des littoraux.
OT 1.4 > Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040	
Règle	11. Prioriser la densification des espaces urbanisés existants et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain
PLU	Le projet de Valras-Plage est uniquement construit sur la densification des espaces urbanisés existants, aucun projet en extension n'est prévu sur la commune.

Règle	12. Appliquer les principes d'une urbanisation de qualité (nature en ville, insertion paysagère, limitation de l'imperméabilisation...)
PLU	Beaucoup de préconisations et de mesure du projet de PLU seront favorables à un urbanisme de qualité. Le PADD vise notamment la préservation du cadre de vie (Axe 2 du PADD), l'amélioration de la circulation et la fluidification des déplacements de tout type (orientation 7), et la préservation et la valorisation du cadre de vie ainsi que des grands équilibres environnementaux et paysagers (Axe 4 du PADD). Le règlement traduit ces orientations en définissant des prescriptions afin de préserver la qualité des espaces naturels de la commune et des paysages (clôtures végétales, maintien de la présence végétale en lisière de zone urbaine, zonage spécifique pour le site naturel des Orpellières ainsi que pour les espaces littoraux).
Règle	13. Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles et identifier les territoires agricoles à préserver
PLU	<i>Aucune zone agricole n'est identifiée dans le PLU de Valras-Plage.</i>
Règle	14. Prioriser la densification/requalification des zones d'activités existantes
PLU	<i>Aucune zone d'activité économique n'est recensée sur la commune de Valras-Plage.</i>
OT 2.7 > Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perte nette de biodiversité à l'horizon 2040	
Règle	16. Favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques régionales
PLU	<i>Cf. compatibilité du projet de PLU avec l'orientation A du DOO du SCoT du Biterrois (4.2)</i>
Règle	17. Faciliter l'application vertueuse de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, en identifiant les zones à enjeux/pressions, en régulant l'aménagement sur ces zones et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique
PLU	L'Evaluation environnementale identifie le site des Orpellières comme un espace à fort enjeu. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont d'ailleurs prévus dans le tome I.2 à travers l'évaluation environnementale
OT 2.8 > Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides	
Règle	18. Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux
PLU	<i>Cf. compatibilité du projet de PLU avec le SAGE</i>
OT 1.5 > Concilier l'accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs	
OT 3.9 > Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région	
Règle	21. Définir un projet de territoire économe en eau (qualité de la ressource, adéquation besoins-ressources, optimisation de l'utilisation des ressources)
PLU	<i>Cf. compatibilité du projet de PLU avec le SAGE</i>
OT 1.7 > Baisser de 20 % la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040	
OT 1.8 > Baisser de 40 % la consommation énergétique finale des transports d'ici 2040	
Règle	19. Expliciter une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique finale et une trajectoire d'évolution du mix énergétique territorial, toutes deux aux horizons 2030 et 2040, contribuant à l'atteinte de l'objectif Région à énergie positive
PLU	Règle davantage destinée aux SCoT et PCAET. Néanmoins, le PADD de Valras-Plage prévoit à travers l'orientation 3 d'encourager les performances énergétiques des bâtiments (isolation, développement des énergies renouvelables). Cette orientation du PADD est traduite dans le règlement par l'article 4 de chaque zone du PLU.
OT 1.9 > Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040	
Règle	20. Identifier les espaces susceptibles d'accueillir des installations ENR en priorisant les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés et les milieux dégradés, et les inscrire dans les documents de planification
PLU	L'article 4 de chaque zone du règlement du PLU autorise les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.
OT 2.9 > Du déchet à la ressource à horizon 2040 : réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables	
Obj.	<i>Réduire la production de déchets avant d'optimiser leur gestion et leur valorisation ; proposer une solution de traitement des biodéchets</i>

PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette prescription car il n'est pas recensé sur la commune la présence d'équipements de gestion des déchets.</i>
OT 1.6 > Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé et de population	
Règle	22. Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé (pollution sonore et atmosphérique, sites et sols pollués...). Identifier les secteurs les plus concernés où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés
PLU	L'Etat Initial de l'Environnement de Valras-Plage identifie les sources de pollutions sur la commune. Aucun axe entrainant une pollution sonore n'est recensé sur la commune. Concernant la pollution atmosphérique, le PADD de Valras-Plage entend favoriser le développement des mobilités douces et canaliser les flux automobiles (orientation 7 du PADD).
Règle	23. Intégrer les risques naturels existants et anticiper ceux à venir liés au changement climatique, et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation
PLU	<i>Cf. compatibilité du projet de PLU avec l'objectif 5.1 du DOG du SCoT du Biterrois.</i>

4.6. Compatibilité avec le SAGE du bassin de l'Orb et Libron et le SAGE de l'Astien

Présentation

La commune de Valras-Plage est concernée par deux SAGE.

- Le SAGE des bassins Orb et Libron

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de l'Orb et Libron** est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Il vise la gestion durable de l'eau et des milieux aquatiques. Il a été approuvé le 5 juillet 2018.

Le SAGE est construit autour du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et du Règlement. Le PAGD du SAGE est structuré autour de 7 grands enjeux, déclinés en 29 objectifs généraux. Le Règlement encadre les usages de l'eau et les réglementations qui s'y appliquent pour permettre la réalisation des objectifs définis par le PAGD, identifiés comme majeurs et nécessitant l'instauration de règles spécifiques pour atteindre le bon état ou les objectifs de gestion équilibrée de la ressource.

Enjeu	Objectif général	Dispositions
ENJEU A : Restaurer et préserver l'équilibre quantitatif permettant un bon état de la ressource et la satisfaction des usages	OG A.1 : Fixer les règles d'un partage de l'eau équilibré des cours d'eau Orb et Libron et des aquifères directement associés	A.1.1 à A.1.4
	OG A.2 : Suivre et évaluer le respect des objectifs quantitatifs et l'impact des prélèvements toutes ressources confondues	A.2.1 à A.2.6
	OG A.3 : Mener une politique volontariste et ambitieuse de maîtrise de la demande et d'économies d'eau pour tous les usages et toutes ressources confondues	A.3.1 à A.3.6
ENJEU B : Restaurer et préserver la qualité des eaux permettant un bon état des milieux aquatiques et la satisfaction des usages	OG B.1 : Préserver la qualité des eaux captées pour l'alimentation en eau potable, en particulier via la maîtrise de l'occupation des sols	B.1.1 à B.1.7
	OG B.2 : Etendre les actions visant la réduction des contaminations par les pesticides hors des zones à enjeu « alimentation en eau potable »	B.2.1 à B.2.3
	OG B.3 : Améliorer l'efficacité des systèmes d'assainissement des collectivités de façon à atteindre et maintenir le bon état des milieux aquatiques	B.3.1 à B.3.4
	OG B.4 : Lutter contre l'eutrophisation des cours d'eau	B.4.1 à B.4.2
	OG B.5 : Assurer une qualité de l'eau permettant les usages de loisirs (hors littoral)	B.5.1
	OG B.6 : Connaître et prendre en charge la pollution toxique	B.6.1 à B.6.2
ENJEU C : Restaurer et préserver les milieux aquatiques et Les zones humides, en priorité via la restauration de la dynamique fluviale	OG C.1 : Améliorer et diffuser la connaissance des zones humides	C.1.1 à C.1.2
	OG C.2 : Préserver, restaurer et gérer les zones humides	C.2.1 à C.2.2
	OG C.3 : Lutter contre les espèces exotiques envahissantes	C.3.1
	OG C.4 : Restaurer la continuité biologique	C.4.1 à C.4.3
	OG C.5 : Restaurer et/ou préserver la dynamique fluviale et rétablir le transport solide	C.5.1 à C.5.4
ENJEU D : Gestion du risque inondation	OG D.1 : Mettre en œuvre et pérenniser la politique du PAPI dans le cadre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)	D.1.1 à D.1.7
	OG D.2 : Maintenir la dynamique partenariale autour de la gestion du risque inondation	D.2.1 à D.2.6
	OG D.3 : Connaître et maîtriser les risques liés au ruissellement pluvial	D.3.1 à D.3.5

Enjeu	Objectif général	Dispositions
ENJEU E : Milieu marin et risques liés au littoral	OG E.1 : Renforcer les liens entre bassin versant et littoral	E.1.1 à E.1.4
	OG E.2 : Objectiver l'impact du territoire sur le milieu marin	E.2.1 à E.2.2
	OG E.3 : Contribuer à réduire les rejets à la mer en contaminants chimiques	E.3.1 à E.3.3
	OG E.4 : Préserver la qualité des eaux de baignade littorales	E.4.1
	OG E.5 : Contribuer à la restauration hydromorphologique de l'espace littoral	E.5.1 à E.5.2
	OG E.6 : Analyser l'origine de la salinisation des terres et identifier les solutions envisageables	E.6.1
ENJEU F : Adéquation entre gestion de l'eau et aménagement du territoire	OG F.1 : Mettre en cohérence développement de l'urbanisation et disponibilité et protection des ressources en eau	F.1.1 à F.1.4
	OG F.2 : Garantir la prise en compte dans les documents d'urbanisme des objectifs de protection des zones à enjeux du SAGE	F.2.1 à F.2.2
	OG F.3 : Améliorer la cohérence entre les activités agricoles et la gestion des ressources en eau	F.3.1 à F.3.3
ENJEU G : Valorisation de l'eau sur le plan socio-économique	OG G.1 : Favoriser la capacité des collectivités à renouveler leurs équipements AEP et assainissement pour permettre la préservation du bon état des milieux aquatiques	G.1.1 à G.1.2
	OG G.2 : Valoriser les retombées socio-économiques liées à l'eau pour soutenir les politiques de préservation de la ressource et des milieux aquatiques	G.2.1 à G.2.2
	OG G.3 : Accompagner la mise en œuvre de la compétence GEMAPI	G.3.1

■

- Le SAGE de l'Astien

La commune de Valras-Plage est également concernée par le SAGE de l'Astien. Ce SAGE a été approuvé le 17 août 2018.

Quatre enjeux ont été retenus pour le SAGE de la nappe astienne :

- **ENJEU A** : Atteindre et maintenir l'équilibre quantitatif de la nappe sans dégrader les ressources alternatives
- **ENJEU B** : Maintenir une qualité de nappe astienne compatible avec l'usage de d'alimentation en eau potable
- **ENJEU C** : Prendre en considération la préservation de la nappe dans l'aménagement du territoire
- **ENJEU D** : Développer les connaissances et les outils pour améliorer la gestion de la nappe.

Compatibilité du PLU

Le PLU de Valras-Plage doit être compatible avec les dispositions et règles du SAGE d'Orb et Libron. L'enjeu F du schéma « Adéquation entre gestion de l'eau et aménagement du territoire » vise cette mise en cohérence, en veillant à l'intégration des dispositions et de la cartographie du SAGE au sein des documents d'urbanisme.

Tableau 3 - Compatibilité du PLU avec le SAGE du bassin de l'Orb et Libron

Enjeu F : Adéquation entre gestion de l'eau et aménagement du territoire	
SAGE	OGF1 - Mettre en cohérence développement de l'urbanisation et disponibilité des ressources en eau
SAGE	Développer le partenariat entre acteurs des SCoT et acteurs du SAGE
PLU	<i>Le PLU de Valras-Plage se doit d'être compatible avec le SCoT du Biterrois.</i>
SAGE	Accompagner les communes et les EPCI pour l'élaboration des documents d'urbanisme
PLU	Le PLU de Valras-Plage est compatible avec les enjeux définis par le SDAGE concernant la mise en cohérence entre le développement de l'urbanisation et la disponibilité des ressources en eau. Le PLU de Valras-Plage ne prévoyant pas de projets d'extensions, les besoins de ressources en eau ne vont pas considérablement augmenter sur la commune.
SAGE	Accompagner les SCoT dans la prise en compte des volumes prélevables de façon à adapter le développement futur de l'urbanisation à la ressource disponible
PLU	<i>Le PLU de Valras-Plage se doit d'être compatible avec le SCoT du Biterrois.</i>
SAGE	Actualiser les schémas directeur AEP pour mettre en cohérence les scénarios de développement de l'urbanisation avec les volumes prélevables
PLU	<i>Le schéma directeur d'alimentation en eau potable de la commune de Valras-Plage est annexé au Plan Local d'Urbanisme.</i>
SAGE	OGF2 - Garantir la prise en compte dans les documents d'urbanisme des objectifs de protection des zones à enjeux du SAGE
SAGE	Veiller à la traduction dans les documents d'urbanisme des objectifs et des mesures de protection concernant les zones à enjeux du SAGE
PLU	Les documents d'urbanisme doivent intégrer les zonages et inventaires suivants identifiés dans le PAGD : Les aires d'alimentation des 9 captages prioritaires : <i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée pas ces aires d'alimentation des captages prioritaires.</i> Les zones d'intérêt actuel et futur pour l'AEP définies pour la nappe alluviale de l'Orb : <i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par les zones de sauvegardes de l'AEP.</i> Les zones humides : Le site des Orpellières est identifié comme une zone humide avérées et potentielles. L'espace de mobilité fonctionnel des cours d'eau : Un espace de mobilité fonctionnel des cours d'eau est identifié le long de l'Orb. Les champs d'expansions de crues : Le SAGE identifie sur la commune de Valras-Plage des zones « rouges » identifiées dans le Plan de Prévention des risques incendies. Le zonage de la commune de Valras-Plage prend en compte

	<p>le Plan de Prévention des Risques Inondations. En effet, les dispositions générales du règlement de PLU reprennent les réglementations du PPRi pour chacune des zones de cette servitude.</p> <p>La prise en compte du PPRi est également inscrite dans le projet communal au travers des orientations 1 et 2. L'orientation 1 prévoit notamment un objectif de préservation de la capacité d'écoulement des crues et des zones d'expansion des crues ; celui-ci vise à ne pas ouvrir à l'urbanisation les espaces de rétention des zone d'expansion des crues.</p>
SAGE	Inciter les communes à élaborer une stratégie de réduction de la vulnérabilité au risque inondation dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des PLU
PLU	<p>La commune de Valras-Plage a inscrit dans son PLU une stratégie de réduction de la vulnérabilité au risque inondation à travers les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Identification des risques inondation dans l'état initial de l'environnement ; -Intégration dans le projet communal (orientation 1 et 2 du PADD) d'actions visant à lutter contre le risque incendie : <ul style="list-style-type: none"> • Interdire l'urbanisation dans les zones « rouges » du PPRi, • Développer la gestion des eaux pluviales et préserver la capacité d'écoulement des crues et les zones d'expansion des crues, • Réglementer les nouvelles constructions en prenant en compte les contraintes du PPRi. -Intégration du zonage du PPRi dans le zonage du PLU ; -Intégration du règlement du PPRi dans les dispositions générales ; -Mise en place de règles dans les dispositions générales pour les clôtures en lien avec le règlement du PPRi ; -Le projet de Valras-Plage ne prévoit pas de projets d'extensions afin de ne pas aggraver la vulnérabilité face au risque inondation.
SAGE	OGF3 – Améliorer la cohérence entre les activités agricoles et la gestion des ressources en eau
SAGE	Créer une commission thématique Agriculture
PLU	<i>On ne recense pas de zones agricoles sur la commune de Valras-Plage.</i>
SAGE	Favoriser le maintien des activités agricoles dans les zones irrigables
PLU	<i>On ne recense pas de zones agricoles sur la commune de Valras-Plage.</i>

Le PLU de Valras-Plage doit être compatible avec les dispositions et règles du SAGE de la nappe Astienne. L'enjeu C « Prendre en considération la préservation de la nappe dans l'aménagement du territoire » vise cette mise en cohérence.

Tableau 5 - Compatibilité du PLU avec le SAGE de l'Astien

Enjeu F : Adéquation entre gestion de l'eau et aménagement du territoire	
SAGE	OG9. Adapter le développement à la disponibilité de la commune
SAGE	Intégrer les enjeux de l'eau dans les documents d'urbanisme et de planification
PLU	Les enjeux de l'eau ont été pris en compte dans l'élaboration du PLU de Valras-Plage. La notice sanitaire présente les capacités des réseaux actuels et les prévisions à horizon 2032. Le projet de Valras-Plage ne prévoit pas d'extension, l'urbanisation ne se fera que dans l'enveloppe urbaine.
SAGE	OG10. Limiter les impacts de l'aménagement du territoire sur la nappe
SAGE	Mettre en compatibilité l'aménagement du territoire au regard de l'objectif de préservation des zones de vulnérabilité
PLU	<i>La commune de Valras-Plage n'est pas concernée par ce point, elle n'est pas recensée comme une zone de vulnérabilité.</i>
SAGE	Evaluer l'impact des projets sur le développement de la ressource
PLU	<i>Le PLU de la commune de Valras-Plage n'est pas concernée par cette disposition.</i>
SAGE	Encadrer les activités utilisatrices du sous-sol
PLU	<i>Le PLU de la commune Valras-Plage n'est pas concernée par cette disposition.</i>
SAGE	Promouvoir les projets innovants et respectueux de la ressource en eau

PLU	<i>Le PLU de la commune Valras-Plage n'est pas concernée par cette disposition.</i>
------------	---

4.7. Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

La commune de Valras-Plage se situe le long de la mer méditerranée. A ce titre, elle est soumise à la loi littoral.

En matière d'urbanisme, les dispositions de cette loi définissent les principes d'aménagement et de protection que doivent respecter les documents d'urbanisme et les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol. Ces principes sont :

- Une urbanisation « en profondeur », l'enjeu étant de **réduire l'urbanisation côtière**. Les possibilités d'urbanisation sont donc de plus en plus restreintes au fur et à mesure que l'on s'approche du rivage. A cette fin, le Code de l'Urbanisme divise le territoire des communes en trois espaces :
 - o **La bande des 100 mètres à compter du rivage** : principe d'interdiction en dehors des secteurs urbanisés (exceptions : constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau).
 - o **Les espaces proches du rivage** : extension limitée de l'urbanisation. Cette urbanisation doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
 - o **Les zones lointaines** : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité de l'existant, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Dans les espaces proches du rivage est autorisée l'extension limitée, avec un principe de continuité. Toutefois, il existe un principe dérogatoire : la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, ou Unité Touristique Nouvelle (UTN).
- Une obligation de protéger certains espaces :
 - o **Les espaces et milieux à protéger** : les PLU doivent préserver certains espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et certains milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, qui sont fixés par décret. Seuls les aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, ou à leur ouverture au public, peuvent y être implantés.
 - o **Les espaces les plus significatifs** : le PLU doit classer en espaces boisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
 - o **Les coupures d'urbanisation** : afin d'éviter une trop forte densification du littoral, les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, une sorte de coulée verte permettant d'isoler les différentes zones construites.

Dans les espaces terrestres préservés sont autorisés les aménagements légers, la réfection du bâti existant, les aménagements liés à la gestion du site et les travaux d'entretien, ainsi que l'extension limitée des campings antérieurs à la loi Littoral.

L'objectif 2.3 du SCoT concerne l'application de la loi « Littoral », à laquelle la commune de Valras-Plage est soumise, dans le contexte Biterrois. L'état initial de l'Environnement du PLU de Valras-Plage identifie les grands principes de la loi littoral et sa compatibilité avec le PLU de Valras-Plage. La bande des 100 m défini dans le SCoT est traduite dans le règlement graphique de Valras-Plage. Le zonage du PLU de Valras-Plage identifie une zone « Nr » correspondant aux espaces remarquables sur la commune de Valras-Plage. Les coupures d'urbanisations entre l'espace urbanisé et le site des Orpellières sont créées par l'Orb. On ne recense aucuns boisements significatifs sur la commune.

4.8. La stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SNGITC)

La stratégie National de Gestion Intégrée du Trait de Côte développe cinq axes dont découlent des actions :

Axe A : Développer et partager la connaissance sur le trait de côté

- Action 1 : Mettre en place le réseau national des observatoires du trait de côté
- Action 2 : Améliorer à l'échelle nationale la connaissance du recul du trait de côté et des enjeux potentiellement impactés
- Action 3 : Développer la connaissance de la dynamique littorale

Axe B : Elaborer et mettre en œuvre des stratégies territoriales partagées

- Action 1 : Planifier en intégrant la gestion du trait de côté
- Action 2 : Améliorer les outils pour intégrer la gestion du trait de côté
- Action 3 : Valoriser le rôle des espaces naturels et agricoles littoraux dans la gestion du trait de côté

Axe C : Développer les démarches expérimentales sur les territoires littoraux pour faciliter la recomposition spatiale

- Action 1 : Poursuivre et valoriser les expérimentations menées dans le cadre de l'appel à projets « expérimentation de la relocalisation des activités et des biens : vers une recomposition spatiale des territoires exposés aux risques littoraux »
- Action 2 : Favoriser l'émergence et la mise en œuvre d'opérations de recomposition spatiale

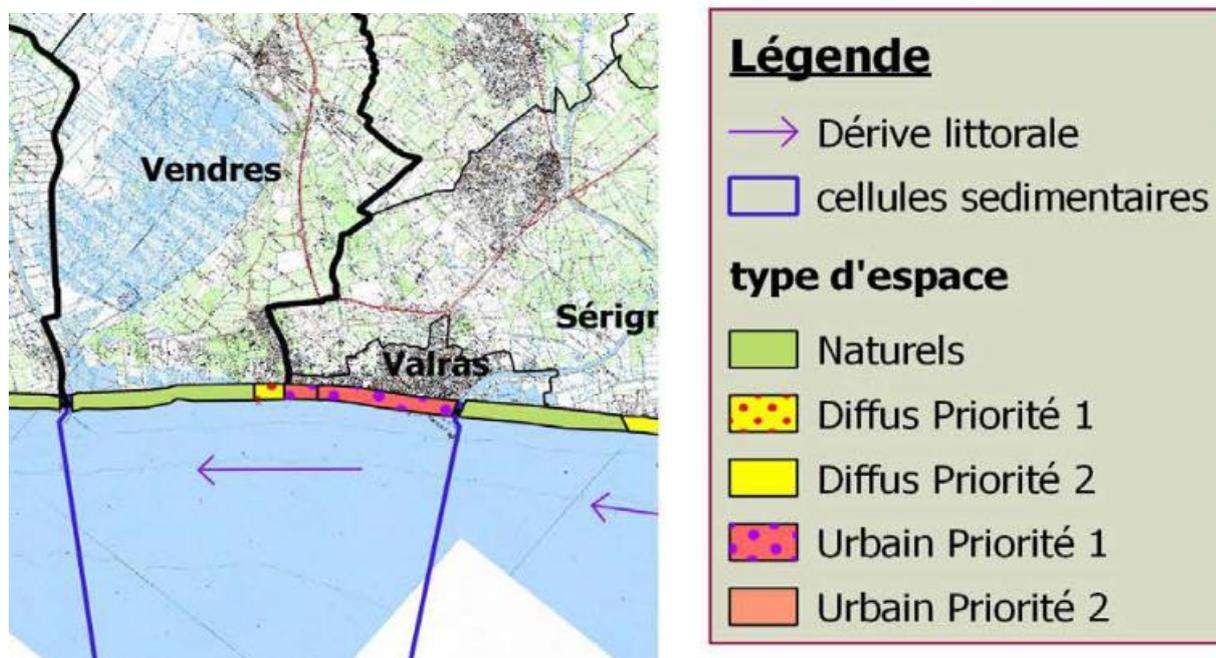
Axe D : Identifier les modalités d'intervention financière

- Action 1 : Identifier les fonds mobilisables et leurs critères d'éligibilité
- Action 2 : Faciliter l'articulation des financements publics
- Action 3 : Organiser l'évolution des dispositifs de financements

Axe transversal : Communiquer, sensibiliser, former aux enjeux de la gestion du trait de côté

La Stratégie Régionale de Gestion Intégrée du Trait de Côte – Littoral Occitanie 2018/2050

Résultat d'un chantier mené par la DREAL Occitanie/DRN, la stratégie régionale de gestion intégrée du trait de côté Occitanie a été validée en comité d'action régionale le 29 juin 2018.



Type de vulnérabilité aux risques littoraux / Source : SRGITC Occitanie

Valras-Plage est concerné par deux types d'espaces.

Les espaces naturels : Ce sont les espaces où l'occupation du sol est « naturelle », il n'y a pas d'hébergements ni d'infrastructures sur une zone d'au moins 250 mètres à partir du rivage. Le fonctionnement naturel de ces espaces est à préserver. Ce sont très souvent des zones de grande richesse faunistique, floristique et paysagère. Les enjeux écologiques sont importants et sont donc à protéger de toute artificialisation. Si ces espaces sont traversés par un axe de communication secondaire et qu'il n'y a pas d'autres aménagements, ils demeurent des espaces naturels.

Les objectifs sur ces espaces :

- Conserver un équilibre naturel et préserver la continuité des échanges sableux afin de permettre au maximum un transit sédimentaire non artificialisé.
- Préserver la faune, la flore et les paysages de ces espaces fragiles en laissant la Nature s'adapter à l'évolution de son environnement

Les espaces urbains priorité 1

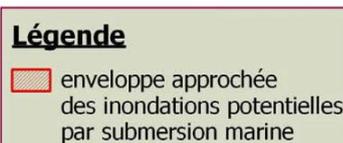
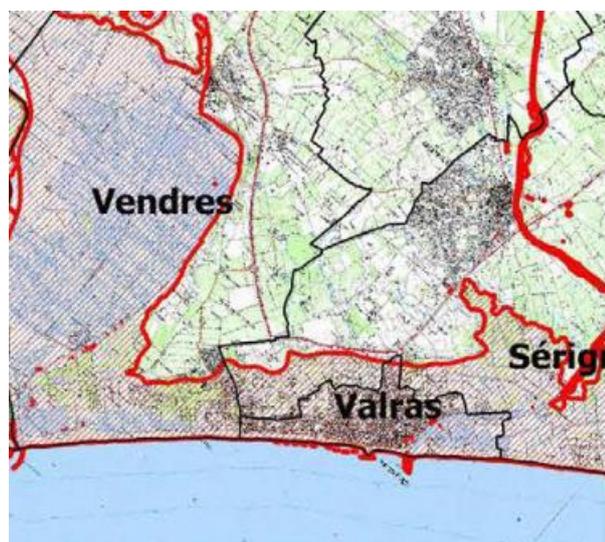
Ce sont des espaces où les zones côtières sont fortement urbanisées et sur lesquelles les hébergements et infrastructures sont construits en dur, donc plus difficilement déplaçables que des hébergements de type camping. Ce sont des espaces à l'urbanisation dense et fortement menacés par l'aléa érosion à court terme. On retrouve souvent des urbanisations situées sur des lidos, des espaces plats et bas, bloqués entre une zone humide (étangs, grau...) et la mer.

On identifie comme « espaces urbanisés de priorité 1 » les secteurs qui cumulent des analyses inquiétantes :

- Trait de côte en fort recul : de -1 à -2,5 m/an
- Budget sédimentaire en érosion : perte de 20 000 m³ à plus de 90 000 m³ par an entre 1984 et 2009
- Volume de l'USU faible : moins de 3 m³/m²

Les objectifs sur ces espaces :

- **Protéger les zones fortement urbanisées de façon transitoire sauf si elles sont déjà équipées de protections.**
- **Mettre en œuvre une recomposition spatiale du territoire, en parallèle si les zones sont à protéger ou immédiatement si les zones sont déjà protégées**



Carte des enveloppes approchées des inondations potentielles par submersion marine / Source : SRGITC

Au sein du PLU, le SRGITC recommande :

- De porter la bande littorale dans les espaces naturels définis dans le SRGITC à 300 mètres pour des motifs liés à l'érosion des côtes,
- De limiter voir de proscrire de nouvelles activités sur les espaces naturels et agricoles soumis à érosion marine,
- De limiter l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales dans les espaces proches du rivage afin de conserver des espaces naturels et agricoles,
- De privilégier la densification du tissu urbain hors zones sensibles à l'érosion,
- De proscrire la densification des espaces urbanisés soumis à érosion et de définir des mesures de mitigation
- D'identifier les secteurs urbanisés dans les documents d'urbanisme devant faire l'objet d'une réflexion de recomposition spatiale,

- D'identifier les secteurs dans les documents d'urbanisme susceptibles d'être utilisés pour engager une recomposition spatiale, notamment dans le cas de déplacement d'enjeux situés dans la zone d'action mécanique des vagues.

Le plan d'action régional et mise en place d'une gouvernance de la gestion du trait de côte

Le SRGITC identifie 2 zones sur le territoire communal, une zone naturelle et une zone urbaine de priorité 1. La zone naturelle concerne le site des Orpellières et la zone urbaine comprend le reste du littoral communal.

Espaces naturels :

Ce sont les espaces où l'occupation du sol est « naturelle », il n'y a pas d'hébergements ni d'infrastructures sur une zone d'au moins 250 mètres à partir du rivage. Le fonctionnement naturel de ces espaces est à préserver. Ce sont très souvent des zones de grande richesse faunistique, floristique et paysagère. Les enjeux écologiques sont importants et sont donc à protéger de toute artificialisation. Si ces espaces sont traversés par un axe de communication secondaire¹⁵ et qu'il n'y a pas d'autres aménagements, ils demeurent des espaces naturels. Ce type d'espaces côtiers participe au fonctionnement naturel du littoral, car il permet de conserver un équilibre et une dynamique sédimentaire naturelle.

L'objectif du SRGITC pour ce type de milieu est de :

- Conserver un équilibre naturel et préserver la continuité des échanges sableux afin de permettre au maximum un transit sédimentaire non artificialisé.
- Préserver la faune, la flore et les paysages de ces espaces fragiles en laissant la Nature s'adapter à l'évolution de son environnement.

Ainsi, jusqu'en 2050, le mode de gestion proposé pour ce type de zone est le suivi et la surveillance pouvant être réalisés de plusieurs façons en fonction du site. Parmi les techniques disponibles, on peut citer :

- levés topo-bathymétriques (à pied, bateau, drone, Lidar...)
- trait de côte (satellites, drone, ortho-photos...)
- photographies (par agent, caméras in situ, hélicoptère...)
- levés sismiques
- capteurs in situ...

Ces suivis permettent d'observer l'évolution du secteur et d'avoir une vision prospective sur l'évolution des secteurs proches.

Zone urbaine de priorité 1 :

Ce sont des espaces où les zones côtières sont fortement urbanisées et sur lesquelles les hébergements et infrastructures sont construits en dur, donc plus difficilement déplaçables que des hébergements de type camping. Ce sont des espaces à l'urbanisation dense et fortement menacés par l'aléa érosion à court terme. On retrouve souvent des urbanisations situées sur des lidos, des espaces plats et bas, bloqués entre une zone humide (étangs, grau...) et la mer.

Les secteurs de cette catégorie sont considérés comme fortement vulnérables par rapport à leur configuration (zone plane, basse, pas de massif dunaire protecteur, proximité de l'urbanisation au rivage) et à leur dynamique sédimentaire. On identifie comme « espaces urbanisés de priorité 1 » les secteurs qui cumulent des analyses inquiétantes :

- Trait de côte en fort recul : de -1 à -2,5 m/an
- Budget sédimentaire en érosion : perte de 20 000 m³ à plus de 90 000 m³ par an entre 1984 et 2009
- Volume de l'USU faible : moins de 3 m³/m².

L'objectif du SRGITC pour ce type de milieu est de :

- Protéger les zones fortement urbanisées de façon transitoire sauf si elles sont déjà équipées de protections.
- Mettre en œuvre une recomposition spatiale du territoire, en parallèle si les zones sont à protéger ou immédiatement si les zones sont déjà protégées.

Ainsi, jusqu'en 2050, 4 modes de gestion sont proposées pour ce type de milieu :

- **Le suivi et la surveillance du milieu** via les différentes techniques mentionnées plus haut
- **La gestion souple** via l'adaptation du bâti et la restauration du fonctionnement naturel. Ceci passe par la mise en place d'un espace de mobilité suffisant au trait de côte par rechargement ou cordon dunaire afin de retrouver un équilibre naturel. Cette technique est à utiliser en priorité sur les espaces dont le trait de côte n'est pas artificialisé.
- **La gestion dure** via la modification de la dérive littorale à l'aide d'ouvrages de protection durs. La mise en place d'ouvrages de protection n'est envisageable que si la gestion souple mentionnée plus haut est jugée inadaptée et si la recomposition spatiale ne peut pas répondre assez rapidement aux risques.
- **La recomposition spatiale immédiate** via des mesures transitoires sur l'espace urbain (mitigation, actions sur la 1^{ère} ligne de construction seulement, adaptation du bâti en combinant la suppression des rez-de-chaussée et la rehausse des bâtiments...). L'extension urbaine devra être réalisée en dehors des espaces sensibles à l'érosion.

Récapitulatif des modes de gestion préconisés pour les espaces naturels et les zones urbaines de priorité 1 identifiés sur la commune de Valras-Plage :

	Suivi et surveillance	Gestion souple	Gestion dure	Recomposition spatiale immédiate
Espaces naturels				

	Suivi et surveillance	Gestion souple	Gestion dure	Recomposition spatiale immédiate
Espaces urbanisés (P1)				

Recommandé	Compatible	Incompatible

Cohérence interne

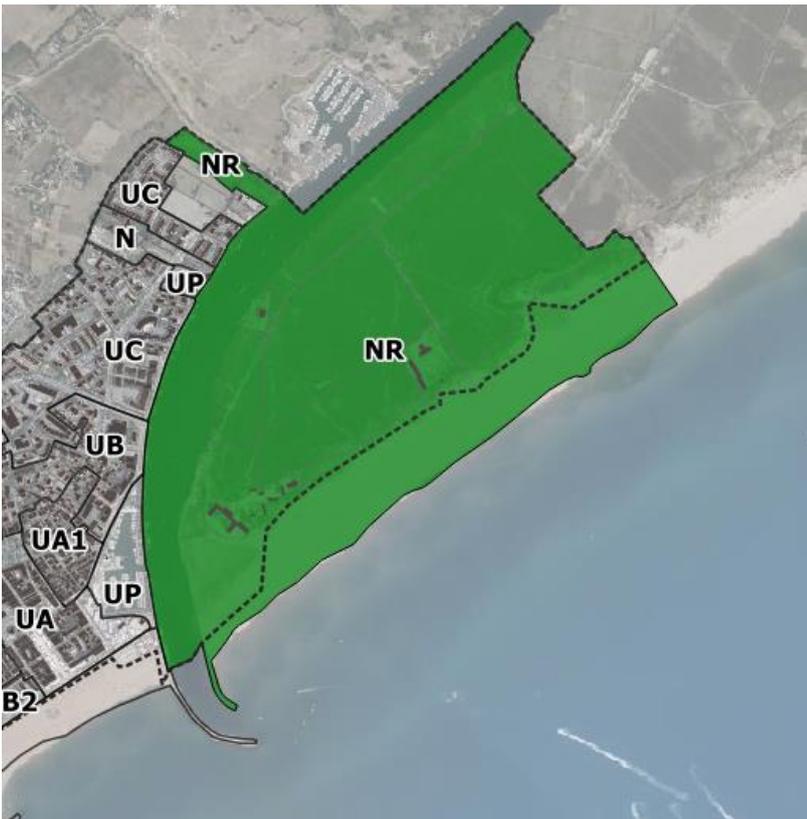
Le SRGITC Occitanie a identifié deux zones sur la commune de Valras-Plage :

- Une zone « espaces naturels » correspondant au site des Orpellières
- Une zone « espaces urbanisés de priorité 1 » correspondant au reste du littoral communal

Zones « espaces naturels » :

Le plan de zonage communal identifie ce site avec une zone Nr, qui correspond au site des Orpellières. Cette zone Nr correspond aux espaces remarquables de la commune de Valras-Plage compatible avec la traduction de la loi littoral par le Schéma de Cohérence Territorial du Biterrois.

Zone Nr dans le zonage du PLU de Valras-Plage



Dans le règlement communal, le sous-secteur Nr de la zone N est identifié comme un site représentant un intérêt paysager remarquable pour la commune de Valras-Plage. La seule zone bâtie correspond à un ancien centre de vacance.

Et les seuls usages possibles sur ce site sont des usages de loisirs et de tourisme à condition de ne pas mettre en danger l'intégrité du site.

Le projet de PLU communal réaffirme cette intention dans son PADD puisque le site des Orpellières est à :

« **Protéger de manière stricte les prairies et les zones humides du site des Orpellières, rive gauche de l'Orb.** Les règles édictées dans le PLU doivent permettre d'éviter toute occupation ou utilisation du sol propre à compromettre l'état de conservation des espèces et des milieux naturels. » (Orientation 9 du PADD)

« **Maitriser la fréquentation touristique et de loisirs rive gauche de l'Orb.** La rive gauche de l'Orb accueille des activités touristiques et de loisirs, implantées avant son intégration au réseau Natura 2000, avec une fréquentation toutefois nettement plus réduite qu'en rive droite. Ce site accueille notamment un centre de vacances et une école de voile. La sensibilité des milieux naturels du site des Orpellières ne permet pas d'envisager l'implantation de nouveaux bâtiments sur le site dans les années à venir. Néanmoins, **la réutilisation du bâti existant doit pouvoir être admise et encadrée dans les années à venir.** » (Orientation 10 du PADD)

En conclusion, les documents d'urbanisme communaux respectent bien le plan d'action du SRGITC en mettant en place une gestion de suivi et de surveillance dans les espaces naturels et une recomposition spatiale immédiate associée à une gestion souple et un suivi et une surveillance dans les zones urbanisées de priorité 1.