

REPUBLIQUE FRANCAISE  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 13 FÉVRIER 2023

DELIBERATION n° 2023-02-1 / 22

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALRAS-PLAGE - AVIS RELATIF AU PROJET.

Référence Service : DGAST/DATE/SSA-

Rapporteur : M. Didier BRESSON

L'an deux mille vingt-trois et le treize février à dix-huit heures, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué le 7 février 2023, s'est réuni en Séance Publique, Salle "La Parenthèse" à SERVIAN, sous la Présidence de Monsieur Robert MENARD.

**Etaient Présents :**

Messieurs les Vice-Présidents

Gérard ABELLA, Claude ALLINGRI, Alain BIOLA, Gérard BOYER, Didier BRESSON, Bertrand GELLY, Robert GELY, Christophe PASTOR, Fabrice SOLANS, Christophe THOMAS.

Mesdames et Messieurs les Conseillers Communautaires

Cathy CIANNI, Georgia DE SAINT PIERRE, Céline DUBOIS, Bénédicte FIRMIN, Alberte FREY, Alexandra FUCHS, Marie GIMENO, Laetitia LAFARE, Sylviane LORIZ GOMEZ, Catherine MONTARON SANMARTI, Roselyne PESTEIL, Elisabeth PISSARRO, Françoise SEIGNOUREL DE PASTORS, Florence TAILLADE, Bernard AURIOL, Jean-Louis AYCART, Oscar BONAMY, Nicolas COSSANGE, Alain D'AMATO, Emile FORT, Olivier GRATALOUP, Michel HERAIL, Christophe HUC, Michel LOUP, Yvon MARTINEZ, Michel MOULIN, Alain RAMADE, Sébastien SAEZ, Christophe SPINA, Claude VISTE, Luc ZENON.

**Etaient absents et avaient donné procuration :**

Mesdames et Messieurs les Conseillers Communautaires

Emmanuelle MENARD à Elisabeth PISSARRO,  
Stéphanie NAVARRO à Jean-Louis AYCART,  
Aina-Marie PECH à Oscar BONAMY,  
Perrine PELAEZ à Yvon MARTINEZ,  
Laurence RUL à Michel HERAIL,  
Mélanie SAYSSET à Alberte FREY,  
Najih ALAMI à Sébastien SAEZ,  
Marc ANDRIEU à Bénédicte FIRMIN,  
Gérard ANGELI à Luc ZENON,  
Daniel BALLESTER à Florence TAILLADE,  
Jacques DUPIN à Roselyne PESTEIL,  
Frédéric LACAS à Cathy CIANNI,  
Christophe LLOP à Michel LOUP.

Le Conseil Communautaire a choisi pour secrétaire de séance : Oscar BONAMY.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L5211-1, L5211-3, L2121-12, L2131-1, L2131-2,

**VU** l'article L 132-7 et suivants et à l'article L153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, fixant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

**VU** l'arrêté n°2019-I-1420 en date du 4 novembre 2019 portant modification des compétences de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée,

**VU** la délibération n°104 du 16 juillet 2020 portant élection du Président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée,

**VU** la délibération du conseil municipal de Valras-Plage en date du 27 octobre 2022, arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

**VU** le courrier de la commune de Valras-Plage en date du 22 novembre 2022, sollicitant l'avis de l'Agglomération dans le cadre des 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées.

**CONSIDÉRANT** que la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée doit se prononcer sur ce projet de Plan Local d'Urbanisme en qualité de personne publique associée.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (Cf. Annexe 1) a intégré les objectifs suivants :

- 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»,

**CONSIDÉRANT ce qui suit :**

Le projet présenté par la commune de Valras-plage est compatible avec :

- Le Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI) en vigueur, dont la révision a été adoptée en novembre 2021,
- Les orientations du Plan de Déplacement Urbain approuvé le 16 juin 2016.

Il conviendrait toutefois que les points détaillés dans l'annexe 2 soient intégrés lors de l'approbation du PLU.

Après en avoir délibéré, il a été décidé :

**I. D'EMETTRE** un avis favorable de principe sur le projet d'élaboration du PLU de Valras-Plage, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

**II. D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Nombre de Conseillers	
En exercice :	55
Présents :	42
Représentés :	13
Absents :	0
Suffrages exprimés :	55
Pour :	55
Contre :	0

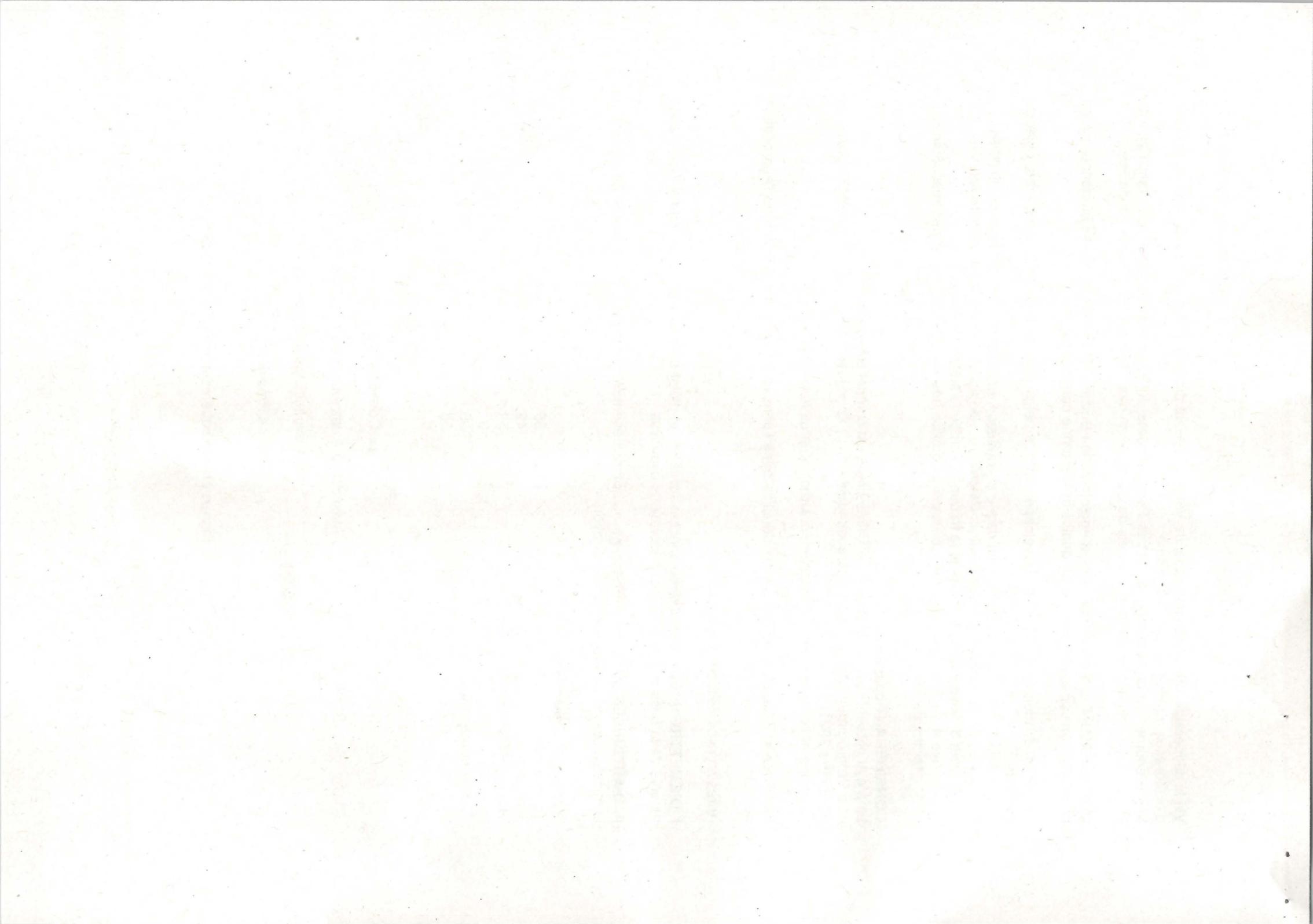
Le Conseil adopte

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits

Pour expédition conforme,

Le Président,

Signée électroniquement le 14 février 2023



Le présent acte peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Montpellier ou d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément au Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Date de  
télétransmission : 14/02/2023  
Date de retour de l'acte : 14/02/2023  
Identifiant de l'acte : 034-243400769-20230213-lmc1113484-DE-1-1

Publié le 14/02/2023

# Annexe 1

Vu pour être annexé à la délibération n°.....  
du Conseil Communautaire du 13 février 2023

## I. Extraits du PADD

### Axe 2 : Continuer à faire de Valras-Plage une ville accueillante et animée toute l'année

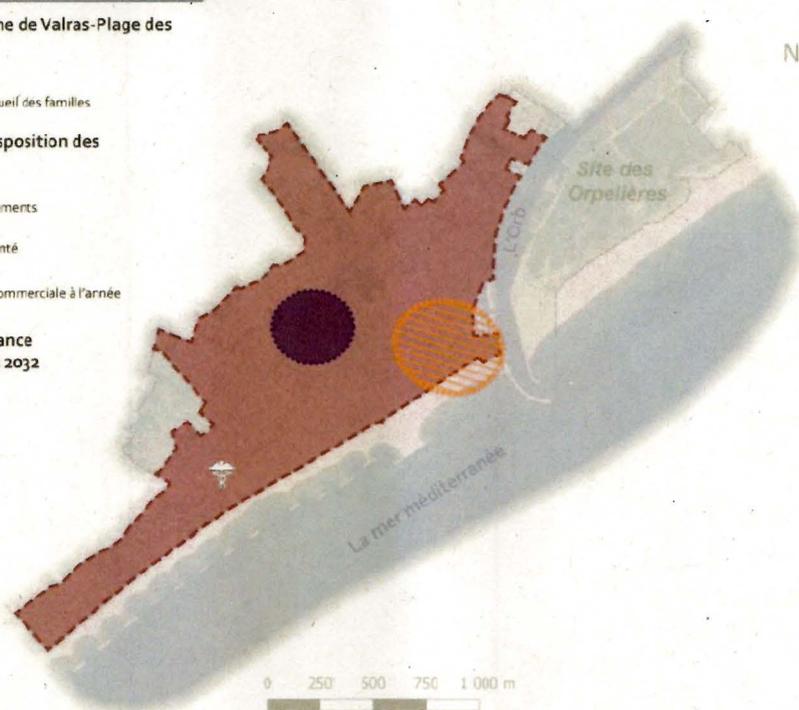
#### Orientation 3 : Proposer sur la commune de Valras-Plage des logements accessibles et confortables

-  Adapter le parc de logements existant pour une occupation permanente et un accueil des familles

#### Orientation 4 : Continuer à mettre à disposition des équipements et services de proximité

-  Maintenir et anticiper les besoins en équipements
-  Permettre la réalisation d'une maison de santé pluriprofessionnelle privée
-  Maintenir une présence et une animation commerciale à l'année

#### Orientation 5 : Programmer une croissance démographique de 0,6%/an à l'horizon 2032



### Axe 3 : Renouveler l'image et la fréquentation de la station de tourisme

#### Orientation 6 : Améliorer la mise en valeur de la façade littorale et des bords de l'Orb

-  Continuer l'embellissement de la promenade piétonne du front de mer
-  Valoriser les abords de l'Orb
-  Maintenir la ligne d'horizon du front de mer et conserver les perspectives visuelles

#### Orientation 7 : Faciliter la circulation et les déplacements sur le territoire

-  Canaliser les flux routiers liés à la fréquentation des plages

#### Orientation 8 : Favoriser la fréquentation piétonne du cœur de ville et du front de mer

-  Favoriser la fréquentation piétonne du cœur de ville et du front de mer





## Axe 4 : Protéger et mettre en valeur la qualité des milieux littoraux et des ressources du territoire

### Orientation 9 : Améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels littoraux

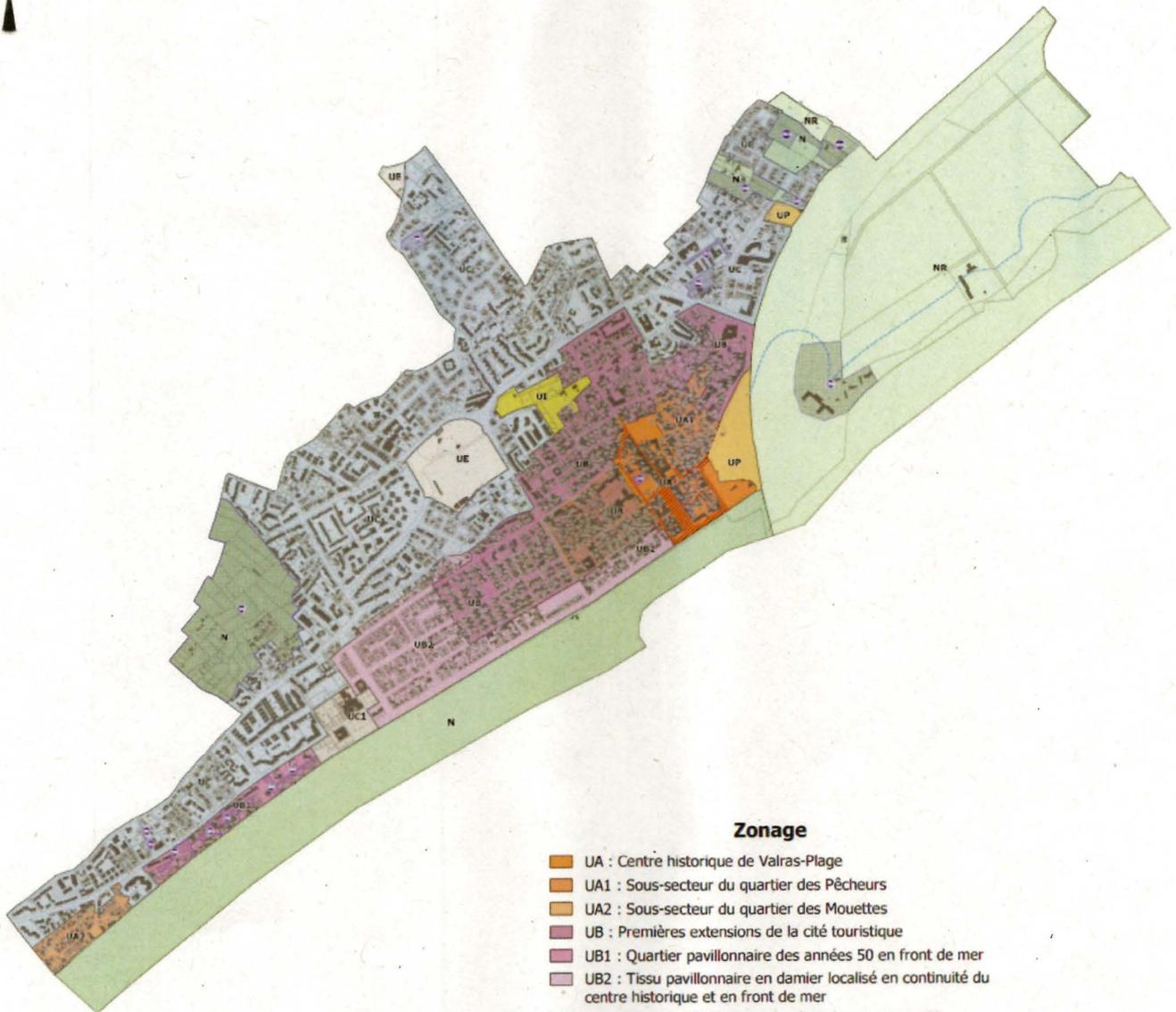
-  Conserver la richesse des principaux réservoirs de biodiversité du territoire
-  Protéger de manière stricte les prairies et les zones humides du site des Orpelières
-  Veiller à la protection des dunes littorales et des plages
-  Préserver et valoriser les lisières des zones urbaines

### Orientation 10 : Mettre en valeur de manière raisonnée les ressources naturelles et paysagères

-  Conserver la vocation touristique de Mer et Soleil
-  Maîtriser la fréquentation touristique et de loisirs rive gauche de l'Orb



## II. Projet de zonage



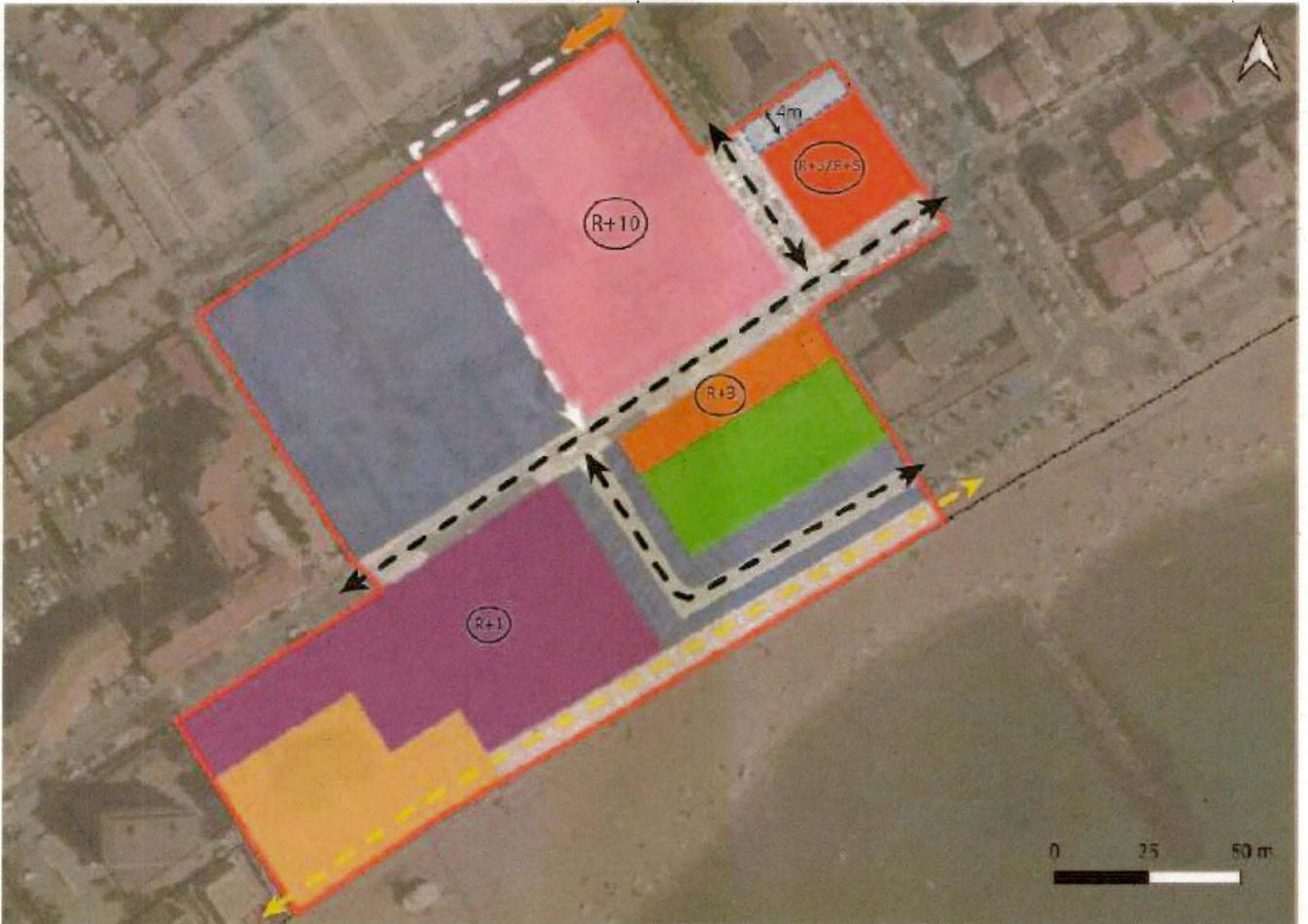
### Zonage

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

### Prescriptions surfaciques

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

### III. L'OAP « CASINO »



#### Composante urbaine

- Activités commerciales et habitation
- 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

#### 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

**ANNEXE 2 – PROJET ELABORATION PLU VALRAS-PLAGE**  
Observations de l'Agglomération sur le projet arrêté le 27 octobre 2022

THEMATIQUES	DOCUMENT	OBSERVATIONS
Volet Cycle de l'eau et de l'assainissement	Règlement graphique	Nous préconisons que soient ajoutés les périmètres de protection des captages AEP.
	Règlement écrit	<p><b>- Article 8.2 : Assainissement – Eaux usées</b> Pour les zones urbaines, il est demandé que soient formulés les points 2 et 3 comme suit: 2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément au règlement en vigueur. 3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable de la CABM selon l'activité et font l'objet d'une convention spéciale de rejet. L'évacuation des eaux résiduaires assimilées domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. En particulier, les eaux de plonge des restaurants doivent faire l'objet d'un dégraissage/déshuilage avant rejet. Les huiles de fritures ne doivent pas être rejetées aux réseaux (<b>uniquement pour les zones UA et UP</b>)</p> <p><b>- Article 4.3 : Hauteur clôture (zones UB, UC et UI)</b> Autorisation des clôtures de 1,80m de hauteur, pour les périmètres de protection des captages AEP.</p>
	Annexes	<p>Nous souhaitons que soient ajoutés les arrêtés de DUP des captages.</p> <p><b>Notice sanitaire</b> - Page 7 : Demande de reformulation comme suit : « La notice du zonage d'assainissement en cours de révision. » - Page 10 : Demande d'actualisation : Le zonage de gestion des eaux pluviales a été approuvé en 2021.</p>
Volet habitat	rapport de présentation	<p>La commune de Valras-Plage est exemptée des obligations de rattrapage de la loi SRU sur la période triennale 2023-2025, au titre d'inconstructibilité de plus de 50 % du territoire urbanisé. La loi 3DS du 12 février 2022, prévoit pour les communes exemptées pour inconstructibilité, l'obligation de prévoir 25 % de logements locatifs sociaux familiaux dans toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800m².</p>
Volet Aménagement	Règlement écrit	<p><b>- Article 1.2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (zone N, hors secteur Nr)</b> Nous attirons votre attention sur le fait qu'autoriser des aménagements légers sous réserve d'être destinés à un usage touristique, sportif ou de loisirs semble contradictoire avec l'objectif communal de résorption de la cabanisation (notamment sur les emplacements réservés 2 et 9). La cabanisation pose notamment des problèmes de gestion pour le SPANC.</p> <p><b>- Zone UP :</b> Cette zone est le secteur accueillant les deux ports de plaisance de la commune de Valras-Plage, dont le Port géré par l'Agglomération. Seuls les "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" sont autorisés dans le projet de règlement (article 1- page 52). Or la zone accueille la capitainerie des ports. Il convient d'ajouter aux autorisations celle sur les "Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés". (colonne précédente dans le tableau des destinations autorisées)</p> <p><b>- Zone NR :</b> "Au sein du sous-secteur Nr : Les équipements et aménagements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration des espaces et milieux, les cheminements piétons, cyclables et équestres perméables." Ajouter "les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public" conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.</p>

