

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VALRAS PLAGE

TOME I – RAPPORT DE PRESENTATION

I.1 DIAGNOSTIC

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

Identification du document

Élément	
Titre du document	Tome I.1 - Diagnostic
Version	Arrêt
Rédacteur	Simon GIRARD
Vérificateur	Adèle CHAIZE-RIONDET
Valideur	Benjamin PESQUIER

Contenu

TOME I – RAPPORT DE PRESENTATION	1
I.1 DIAGNOSTIC	1
DATE DE PRESCRIPTION	1
13/01/2021	1
ARRET EN CONSEIL MUNICIPAL	1
APPROBATION	1
1. SITUATION ET CONTEXTE GENERAL	6
1.1. Présentation de la commune	6
1.2. Les documents supra-communaux	7
1.2.1. Le SCoT du Biterrois	7
1.2.2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée	17
1.2.3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée	18
1.2.4. Le SRADDET – Occitanie 2040	19
2. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	21
2.1. Dynamiques démographiques	21
2.1.1. Un ralentissement de la croissance démographique	21
2.1.2. Une croissance démographique liée à un solde migratoire positif	21
2.1.3. Un vieillissement accéléré de la population	22
2.1.4. Une réduction de la taille des ménages	23
2.2. Habitat	24
2.2.1. Un parc de logement dominé par les résidences secondaires	24
2.2.2. Une forte diminution de la production de logements depuis 2009	25
2.2.3. Des habitants attachées à leur commune	26
2.2.4. Une majorité de propriétaires et un parc social sous-dimensionné	26
2.3. Données économiques	27
2.3.1. Une commune liée au bassin d'emplois de Béziers	27
2.3.2. Une activité présentielle dominante	27
2.3.3. Les activités commerciales et de services	28
2.3.4. Diagnostic agricole et forestier	30
2.3.5. Focus sur le tourisme	31
3. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	32
3.1. Les équipements	32
3.2. Les réseaux	34
3.2.1. Réseau numérique	34
3.3. Mobilité et déplacements	35
3.3.1. Réseau viaire	35

3.3.2. Les transports en commun	39
3.3.3. Le stationnement	40
3.3.4. Les déplacements en mode doux	41
4. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE	43
4.1. Le développement urbain de Valras-Plage	43
4.1.1. Une urbanisation du littoral vers l'intérieur des terres	43
4.1.2. Le village des pêcheurs et la station balnéaire	44
4.1.3. L'après-guerre : l'extension du front de mer	44
4.1.4. Les années 1970 : l'achèvement du front de mer et l'essor du tourisme de masse	45
4.1.5. De 1980 à aujourd'hui : une privatisation croissante de l'espace urbain	45
4.2. Une variété de formes urbaines, influencés par le style balnéaire	47
4.2.1. Le centre-ville	47
4.2.2. Le village des pêcheurs	48
4.2.3. Le quartier du Casino	49
4.2.4. La station balnéaire originelle et son prolongement au milieu du XXème siècle	50
4.2.5. Le quartier des mouettes	51
4.2.6. Une imbrication d'opérations d'une grande diversité dans les espaces à l'écart du littoral	52
4.2.7. Les équipements	54
4.2.8. Le camping	54
4.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années	56
4.4. Potentiel de densification de l'enveloppe urbaine	58
4.4.1. Méthodologie	58
4.4.2. Les entités urbaines	58
4.4.3. Le potentiel de densification	60
5. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	65
5.1. Analyse du mécanisme de consommation de logements sur la période 2012-2017	65
5.1.1. Le phénomène de renouvellement	65
5.1.2. Le phénomène de desserrement	65
5.1.3. La variation des résidences secondaires	66
5.1.4. La variation des logements vacants	66
5.1.5. Synthèse	66
5.2. Calcul des besoins à horizon 2032 pour le maintien de la population de 2017	67
5.3. Projection à horizon 2032	67
5.3.1. Besoins en logements pour accueillir la nouvelle population 2017-2032	67
5.3.2. Les besoins totaux à horizon 2032	68
6. SYNTHESSES DES ENJEUX TERRITORIAUX	70
6.1. Contexte général	70
6.2. Dynamiques socio-économiques	70
6.3. Fonctionnement du territoire	71
6.4. Analyse urbaine et foncière	71

6.5. Carte de synthèse des enjeux territoriaux 72

1. SITUATION ET CONTEXTE GENERAL

1.1. Présentation de la commune

Valras-Plage est une commune balnéaire de l'Hérault, située le long de la mer Méditerranée. Située à 11 km de Béziers et à 30 km de Narbonne, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.



Jusqu'en 1931 « Valras-Plage » était un hameau de la commune de Sérignan. Le 18 février 1931, Valras-Plage devient une commune à part entière et est dotée d'un premier conseil municipal.

La commune s'est largement développée lors des années 1970/1990 et comptait 4 207 habitants en 2017, répartis sur 2,35 km². Le village de pêcheur initial est devenu une ville attractive toute l'année, notamment pour le tourisme balnéaire.

1.2. Les documents supra-communaux

En tant que document d'urbanisme, le PLU s'articule avec d'autres documents, plans et programmes de rang supérieur qu'ils convient d'analyser dès le diagnostic de territoire afin que le PLU intègre les préconisations.

1.2.1. Le SCoT du Biterrois

Le territoire du SCoT du Biterrois s'étend depuis la mer Méditerranée au Sud vers les piémonts cévenols au Nord, et du département de l'Aude à l'Ouest vers l'étang de Thau à l'Est. Il compte 270 000 habitants répartis sur 2 050 kilomètres carrés.

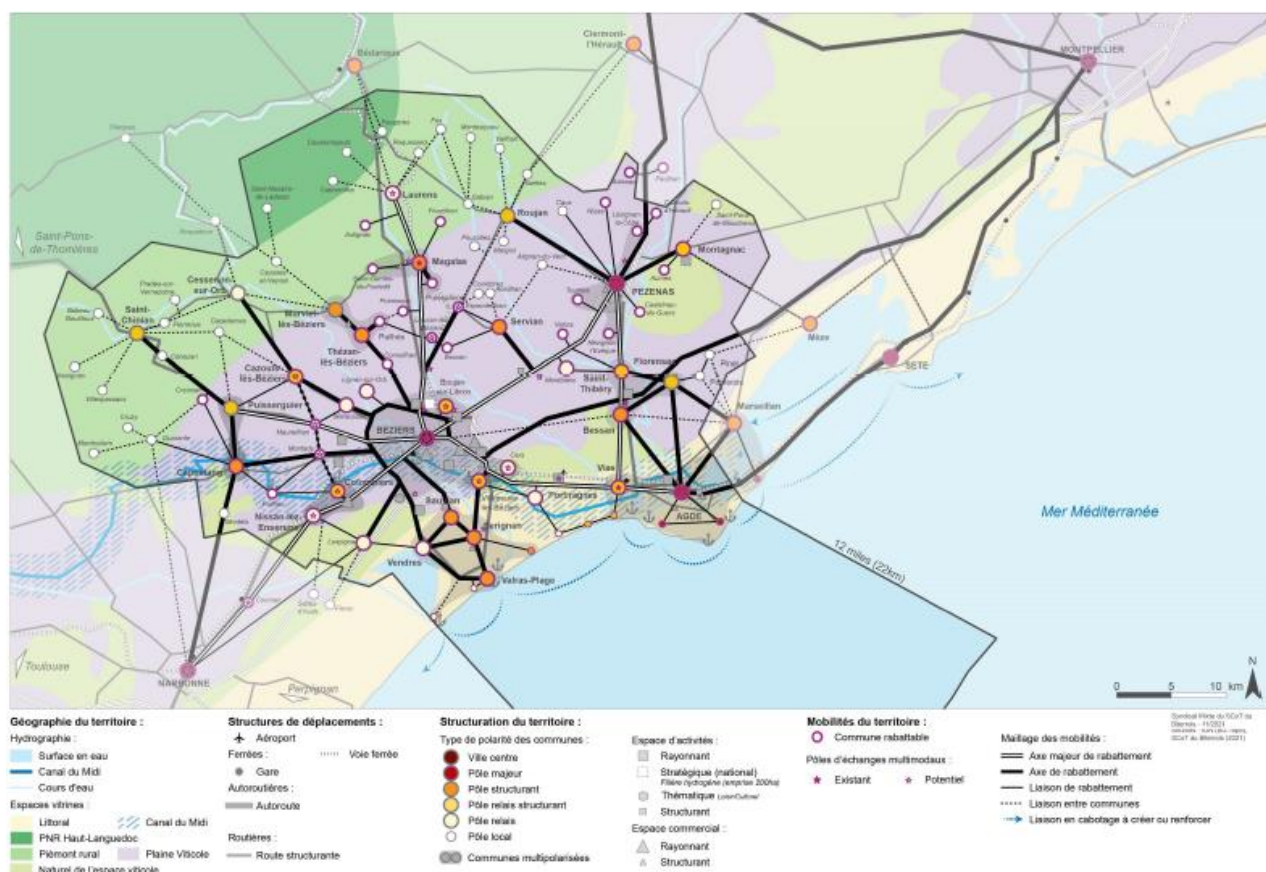
Il rassemble **87 communes** au sein de **5 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)**.



Périmètre du SCoT du Biterrois / Source : <http://scot-biterrois.fr/>

En novembre 2013, les élus du Comité Syndical du SCoT du Biterrois prennent la décision de lancer la révision du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois est en cours de révision, le SCoT a été arrêté le 15 décembre 2021. Les éléments présentés ci-dessous sont encore ceux issues de la phase d'arrêt.



Définition de l'armature territoriale du SCoT du Biterrois / Source : DOO du SCoT

Ce document comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale permettant une connaissance fine du territoire,
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), document politique du SCoT,
- le document d'orientation et d'objectifs (DOO), document opérationnel, déclinaison du PADD, et opposable du SCoT.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT du Biterrois, ce qui signifie qu'il ne doit pas aller à l'encontre de ce dernier et des orientations générales.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT identifie la ville de Valras-Plage comme un pôle structurant à l'échelle du SCoT Biterrois. Il définit ensuite quatre grands axes de développement à l'horizon 2040 :

- Axe A. Un territoire vecteur d'images attractives ;
- Axe B. Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation ;
- Axe C. Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés ;
- Axe D. Un territoire qui « fait société ».

A travers ces quatre grands axes sont définis des orientations. Ces orientations prévoient des éléments qui peuvent et/ou qui doivent être intégrés aux documents locaux. Certaines orientations font également référence à des prescriptions qui concernent spécifiquement la commune de Valras-Plage :

A. Un territoire vecteur d'images attractives

Orientation 1 : Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois

Orientation 2 : Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement

Orientation 3 : Intégrer les enjeux écologiques pour en limiter les impacts

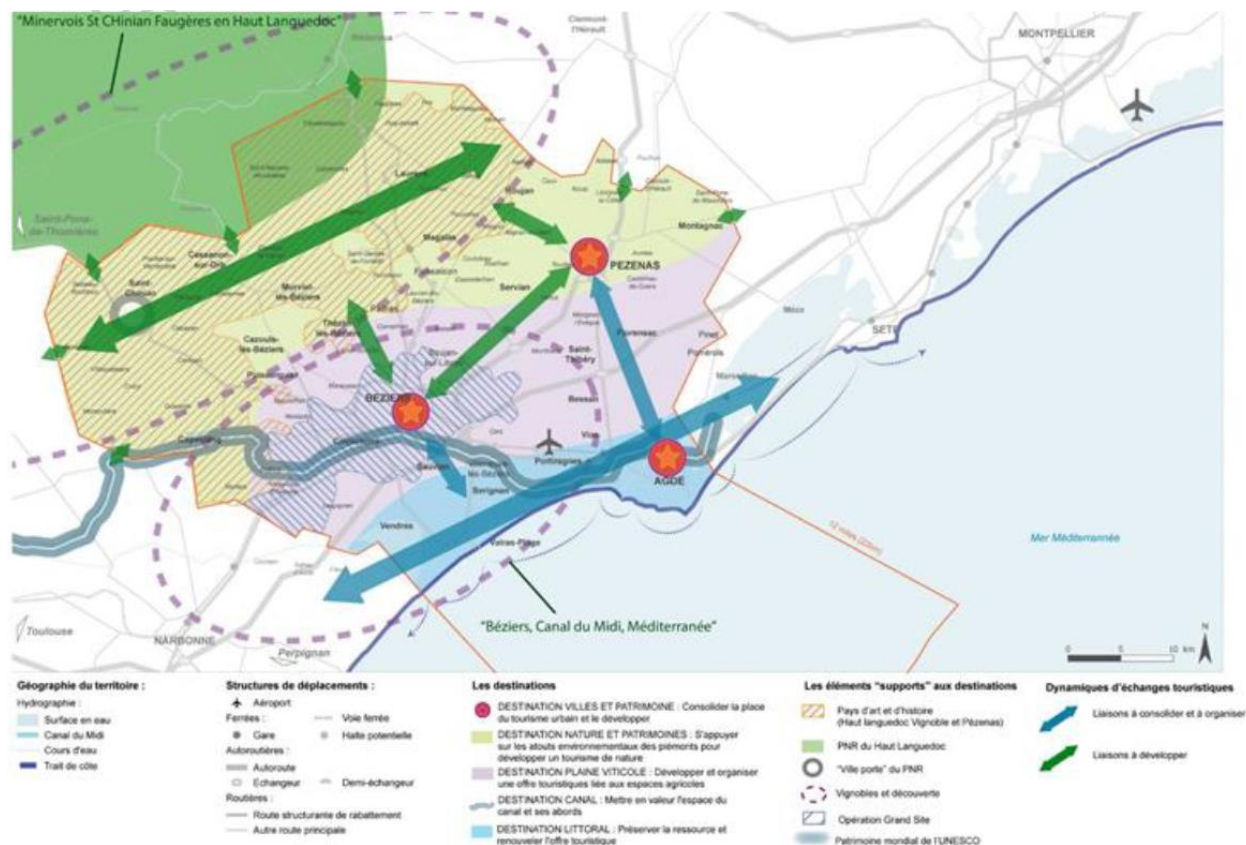
Orientation 4 : Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels

Orientation 5 : Préserver et valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité

Orientation 6 : Améliorer la qualité de l'offre touristique du territoire

Orientation 7 : Valoriser le potentiel touristique du territoire

Orientation 8 : Adopter une politique d'aménagement s'inscrivant dans la valorisation durable du tourisme local



B. Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation

Orientation 1 : Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation

Orientation 2 : Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement

Orientation 3 : Accélérer la transition énergétique et développer les énergies renouvelables

Orientation 4 : Protéger la ressource en eau en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones de sauvegarde et les zones vulnérables

Orientation 5 : Sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource

Orientation 6 : Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d'expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors biologiques, etc.

Orientation 7 : Participer à la limitation des pressions polluantes pour préserver les milieux naturels – Maitriser l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques

Orientation 8 : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels

Orientation 9 : Traduction territorialisée de la loi « littoral »

Orientation 10 : Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets.

C. Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés

Orientation 1 : Structurer le territoire autour de réseaux de mobilités multimodaux

Orientation 2 : Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien

Orientation 3 : Interconnecter les grands itinéraires touristiques avec le réseau structurant et le compléter par une offre touristique

D. Un territoire qui « fait société »

Orientation 1 : Affirmer un rôle économique pour chaque niveau de polarité du SCOT

Orientation 2 : Définir un rôle commercial pour chaque niveau de polarité du SCOT

Orientation 3 : Maintenir une offre commerciale accessible et diversifiée pour répondre à l'accroissement démographique

Orientation 4 : Assurer la présence de certains commerces et services dans les centres bourgs pour encadrer le développement d'espaces périphériques (DAAC)

Orientation 5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes

Orientation 6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population

Orientation 7 : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques

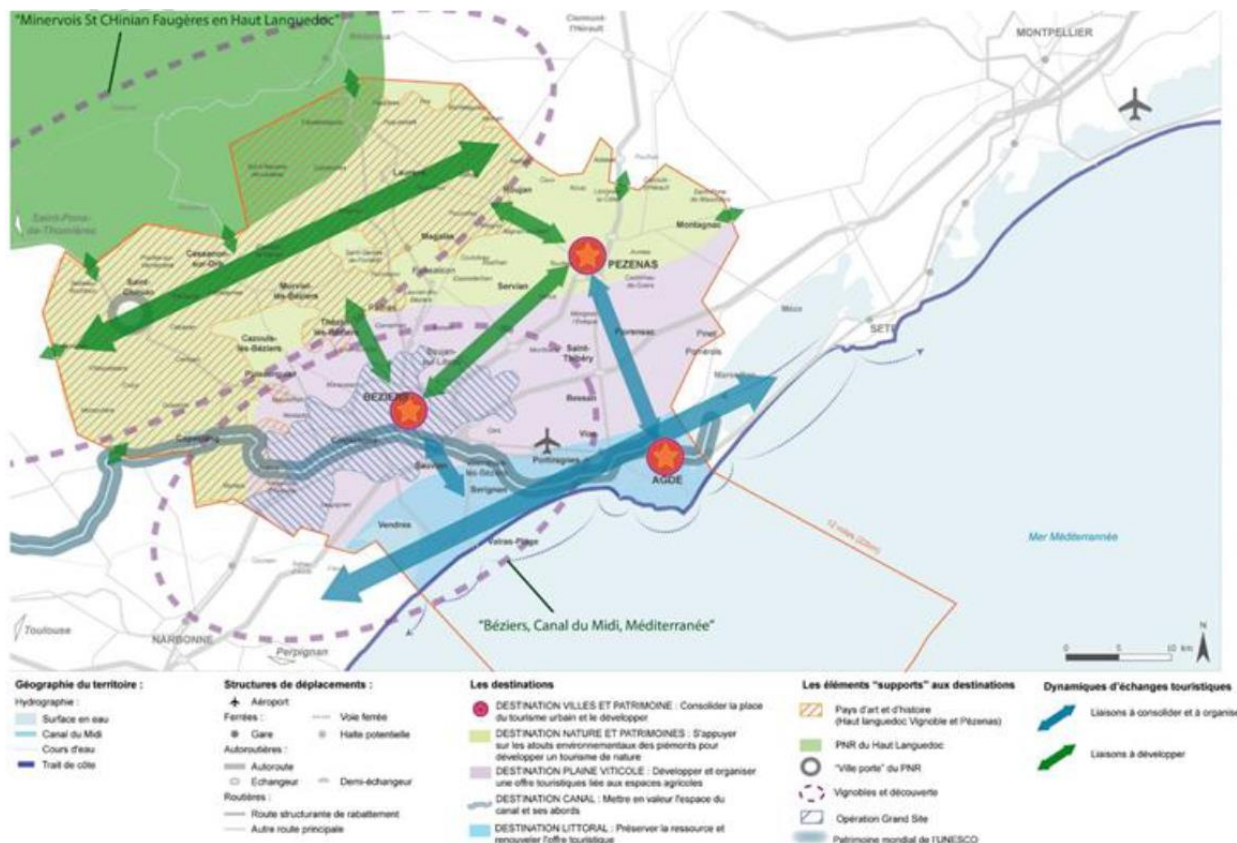
Orientation 8 : Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants

Le Plan Local d'urbanisme de la commune de Valras-Plage devra être compatible avec le SCOT Biterrois.

Les prescriptions quantitatives et cartographiques présentés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Biterrois qui concerne la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée dans laquelle s'inscrit la commune de Valras-Plage sont les suivantes :

Axe A – Un territoire vecteur d'images attractives :

Orientation A7 : Valoriser le potentiel touristique du territoire



Source : SCoT du Biterrois

Le SCoT identifie sur la commune de Valras-Plage à travers l'axe A une nécessité de consolidation de l'axe de desserte mixte entre le Cap d'Agde et Vendres qui traverse la commune de Valras-Plage. La nécessité de préservation de la ressource littorale et le renouvellement de l'offre touristique est également un enjeu identifié cartographiquement dans le DOO du SCoT. La commune de Valras-Plage est également identifiée comme faisant partie de l'espace « vignoble et découverte ».

Axe B – Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation :

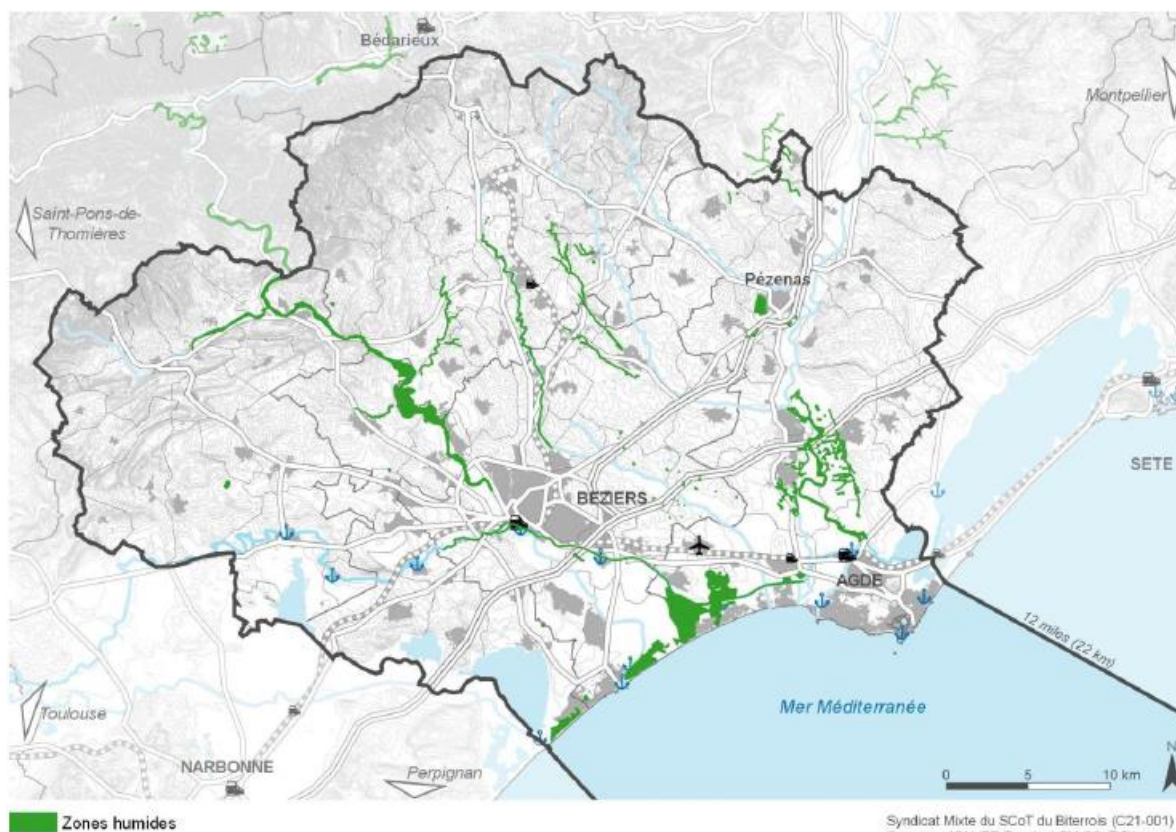
Orientation B2 : Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement

A l'échelle de Béziers Méditerranée, l'artificialisation des sols autorisée pour les zones d'activités économique est de 8,2 ha par an à horizon 2040.

	Artificialisation des sols pour des Zones d'Activités Economiques				Référentiels passés (consommation ENAF)	Objectif de réduction de la consommation d'ENAF	Consommation prévisionnelle d'ENAF	
	En 2001		En 2018		2001-2018 (17ans) ha/an	Par rapport à la période 2001-2018	Soit sur la période 2021 - 2040 (ha/an)	Part des surfaces totales Eco dans le SCoT en %
	ha	Part dans le SCoT en %	ha	Part dans le SCoT en %				
CABM	589	46%	816	47%	13,4 ha/an	-38%	8,2 ha/an	47%
CAHM	457	35%	572	33%	6,8 ha/an	-42%	3,9 ha/an	31%
CC DOM	176	14%	240	14%	3,8 ha/an	-14%	3,2 ha/an	15%
CC AM	48	4%	86	5%	2,2 ha/an	-31%	1,5 ha/an	6%
CC SH	18	1%	29	2%	0,6 ha/an	-30%	0,4 ha/an	2%
SCOT	1 288		1 743		26,8 ha/an	-33%	17,4 ha/an	

Source : DOO du SCoT du Biterrois

Orientation B6 : Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d'expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors écologiques etc.



Source : DOO du SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois identifie sur la commune de Valras-Plage, au niveau du site des Orpellières, une zone humide qui doit être protégé et valorisé. Le PLU de Valras-Plage se devra d'être compatible avec la présence de cette zone humide.

Orientation B8 : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le SCoT du Biterrois fixe des objectifs en matière de besoin en logement à horizon 2040 à l'échelle de la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée :

Source : DOO du SCoT du Biterrois

EPCI	Besoin en logement à 2040	Potentiel totale de renouvellement urbain incluant la mobilisation des enclaves agricoles dans l'enveloppe urbaine	Estimation du nombre de logements à créer dans l'enveloppe urbaine
CABM	14 640	50%	~ 7 270
<i>dont Ville Centre : Béziers</i>		72%	
<i>Autres pôles</i>		19%	
CAHM	10 220	35%	~ 3 540
<i>dont Pôle Majeur : Agde</i>		72%	
<i>Autres pôles</i>		20%	
CC la Domitienne	4 470	16%	~ 695
CC Les Avant-Monts	5 320	22%	~ 1 180
CC Sud Hérault	1 980	32%	~ 630
Total	36 630	36%	~ 13 315

Source : DOO du SCoT du Biterrois

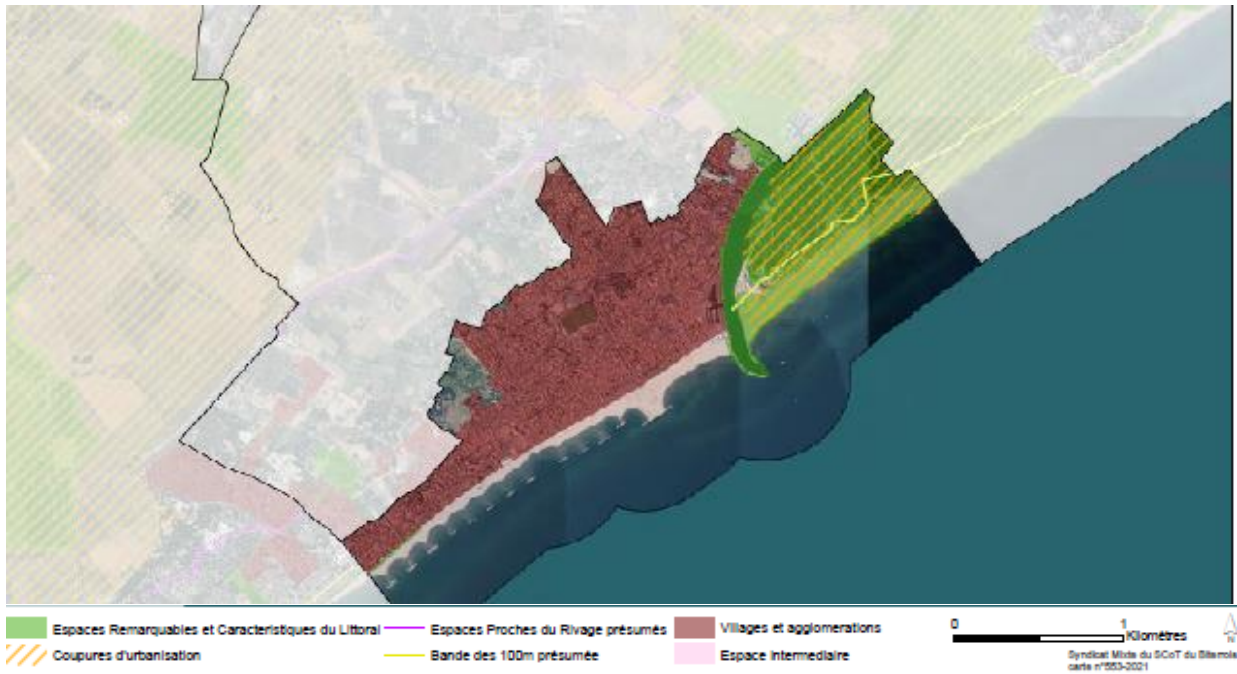
A l'échelle de l'intercommunalité, un besoin de 14 640 logements est identifié avec un potentiel total de renouvellement de 19% pour un pôle comme Valras-Plage.

En ce qui concerne la densification, le SCoT prescrit pour la commune de Valras-Plage une densité minimale moyenne de 32 ha par logements a appliqué entre 2021 et 2030 et de 40ha par logements en moyenne entre 2030 et 2040.

Orientation B9 : Traduction territorialisée de la loi « littoral »

Le PLU de Valras-Plage est soumis à la traduction de la loi « littoral ». Le SCoT du Biterrois traduit cette loi « littoral » à l'échelle de Valras-Plage en présentant :

- Les espaces proches du rivage ;
- Une bande inconstructible de 100m ;
- Des espaces remarquables ;
- Une coupure d'urbanisation à conserver.

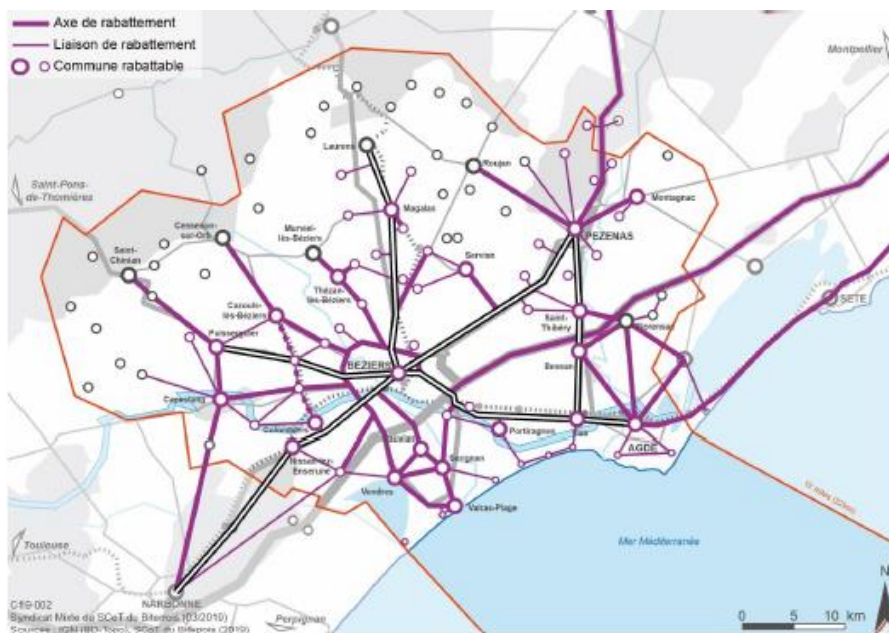


Traduction de la loi Littoral - Source : SCoT du Biterrois

Axe C – Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés

Orientation C1 : Structurer le territoire autour de réseaux de mobilités multimodaux

L'orientation C1 identifie Valras-Plage comme une « commue de rabattement » avec l'axe D19. Les axes et communes de rabattement sont mis en avant dans le DOO du SCoT car ils sont propices au développement des voies douces en sites propres, au déploiement de transports interurbains et/ou transports à la demande et au développement du covoiturage.

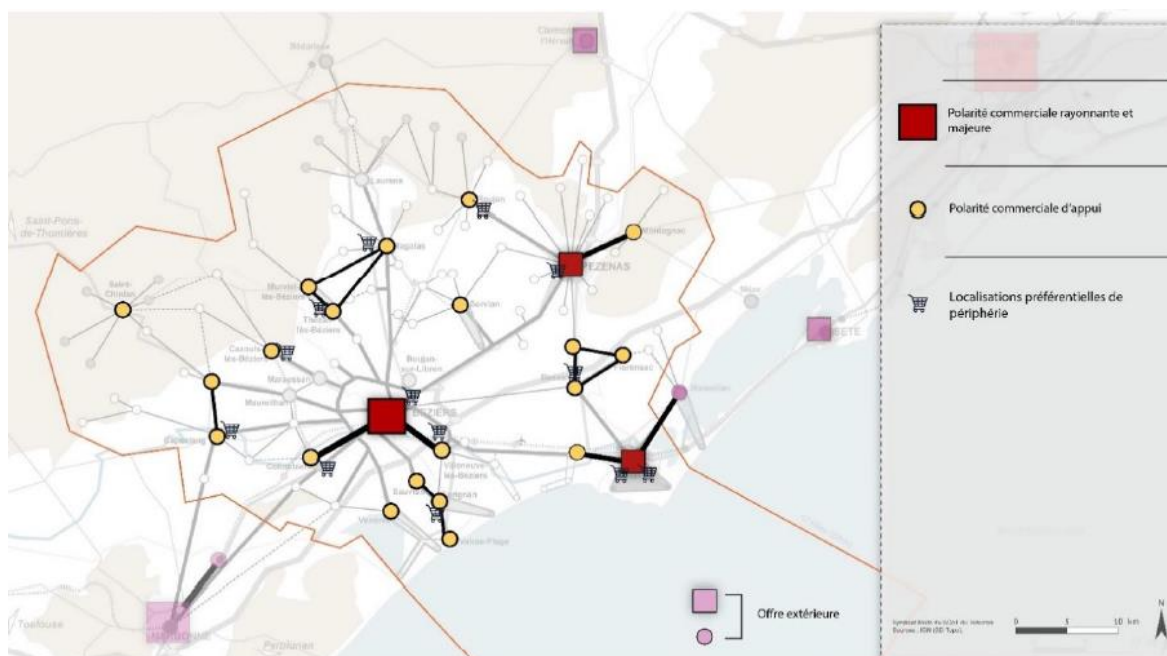


Carte des communes et axes de rabattement – Source : DOO du SCoT du Biterrois

Axe D – Un territoire qui fait « société ».

Orientation D2 : Définir un rôle commercial pour chaque niveau de polarité du SCoT

Le SCoT vise à définir, au travers du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le rôle commercial de chaque polarité du territoire. Le SCoT du Biterrois présente la commune de Valras-Plage comme une polarité commerciale d'appui, secteurs qui ont pour objectif de redynamiser et de renforcer l'attractivité commerciale des entreprises. Les polarités commerciales d'appui sont prioritaires pour accueillir de nouvelles surfaces commerciales (max 700m² de vente).



Polarités commerciales à l'échelle du SCoT Biterrois – Source : DAAC du SCoT du Biterrois

Le DAAC identifie sur la commune de Valras-Plage (en bleu) la localisation préférentielle du commerce en centralité.



Localisation préférentielle du commerce – Source : DAAC du SCoT du Biterrois

Orientation D5 : Mettre en avant des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes

Une production à l'échelle de l'intercommunalité de 14 640 logements neufs avec deux phasage (2020-2030) et (2030-2040) avec pour objectif d'atteindre 97 450 habitants en 2040 dont 71,5% de résidences principales, 15% de résidences secondaires et 13,5% de logements vacants à l'échelle de l'intercommunalité. Le tableau ci-dessous présent du DOO présente ces objectifs :

		CABM	CAHM	CC la Domitienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault	SCoT du Biterrois	
PARC DE LOGEMENTS	2013 (INSEE)		74 493 (39%)	78 286 (41%)	14 262 (7%)	14 344 (7%)	10 597 (6%)	191 983 (100%)
	Estimation Parc total 2020		82 810	83 380	16 100	15 880	11 410	209 580
	PROJECTION 2040	Parc total 2040	97 450 (39%)	93 595 (39%)	20 580 (8%)	21 210 (9%)	13 395 (5%)	246 230 (100%)
		dont résidences principales	71,5%	44,5%	79,1%	75,1%	74,7%	62,2%
		dont résidences secondaires	15,0%	50,0%	13,6%	14,8%	15,3%	28,4%
		dont logements vacants	13,5%	5,6%	7,3%	10,0%	10,0%	9,5%
BESOINS (Résidences principales et secondaires)	Logements neufs (total)	2020-2040	14 640	10 215	4 470	5 330	1 985	36 630
		2020-2030	8 045	5 835	2 570	2 645	1 100	20 195
		2030-2040	6 595	4 380	1 900	2 675	885	16 435
	Exogènes (effet démographique)	2020-2040	8 050	5 355	4 020	5 270	1 735	24 430
		2020-2030	4 750	3 405	2 345	2 620	975	14 095
		2030-2040	3 300	1 950	1 675	2 650	760	10 335
	Endogènes (point-mort)	2020-2040	6 590	4 860	450	50	250	12 200
		2020-2030	3 295	2 430	225	25	125	6 100
		2030-2040	3 295	2 430	225	25	125	6 100

Production de logements 2020-2040 – Source : DOO du SCoT du Biterrois

1.2.2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document de synthèse qui formalise les politiques locales de l'habitat à l'échelle du territoire d'une intercommunalité. Outil de planification et de programmation, il définit pour 6 ans le programme d'intervention de l'intercommunalité. Il doit traduire les enjeux et les objectifs précis déclinés dans un programme d'actions détaillé et par secteur géographique. La loi renforce la portée juridique du PLH, il s'inscrit désormais dans un rapport de compatibilité avec les documents de planification, compatibilité du PLH avec le SCOT et compatibilité du PLU avec le programme d'actions du PLH.

Le PLH fixe l'objectif de réalisation des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune, il précise l'échéancier et les conditions de réalisation ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements sociaux soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants.

Pour la commune de Valras-Plage, les objectifs sont les suivants :

- Production de 41 résidences principales en moyenne par an sur la période 2021/2026
- Production de 6 logements locatifs sociaux en moyenne par an correspondant à un objectif annuel de 6 logements conventionnés privés avec ou sans travaux.

1.2.3. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Le Plan de déplacement urbain de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée a été approuvé en 2016 et fixe les orientations de la politique de déplacement du territoire à l'horizon 2030. Ce document stratégique a pour objectif de définir une politique coordonnée de mobilités sur le territoire à l'horizon 2030. Il comprend 11 objectifs réglementaires qui couvrent l'ensemble des champs des mobilités : diminuer le trafic automobile et limiter l'usage de la voiture, développer les transports collectifs....

Le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée définit 28 actions afin de répondre à ces objectifs qui s'axe autour de six grandes thématiques :

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

Le Plan de Déplacement Urbain de la CABM fixe des objectifs et des actions en faveur de l'amélioration des transports et des déplacements à l'échelle de l'intercommunalité, le PLU se devra d'être compatible avec le PDU.

1.2.4. Le SRADET – Occitanie 2040

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) a été arrêté en assemblée plénière du 19 décembre 2019.

Le SRADET de la Région Occitanie est décliné en trois défis et 27 objectifs :

Le défi de l'attractivité, pour accueillir bien et durablement

Objectifs généraux	Favoriser le développement et la promotion sociale	Concilier développement et excellence environnementale	Devenir une Région à Énergie Positive
	Objectif thématique 1.1	Objectif thématique 1.4	Objectif thématique 1.7
	Mobilités Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers	Foncier Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040	Consommation du bâti Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
	Objectif thématique 1.2	Objectif thématique 1.5	Objectif thématique 1.8
Objectifs thématiques	Services Favoriser l'accès à des services de qualité	Eau et risques Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs	Consommation transports Baisser de 40% la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
	Objectif thématique 1.3	Objectif thématique 1.6	Objectif thématique 1.9
	Habitat Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale	Santé Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations	Production d'ENR Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales

Objectifs généraux	Construire une région équilibrée pour ses territoires	Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales	Partager et gérer durablement les ressources
	Objectif thématique 2.1	Objectif thématique 2.4	Objectif thématique 2.7
	Métropoles Des métropoles efficaces et durables	Offre territoriale Garantir dans les Massifs et les territoires de faibles densités un socle de services et l'accès aux ressources extérieures	Biodiversité Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perde nette à horizon 2040
	Objectif thématique 2.2	Objectif thématique 2.5	Objectif thématique 2.8
Objectifs thématiques	Territoires d'équilibre / centralités Développer les nouvelles attractivités	Complémentarité Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains	Milieux aquatiques Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
	Objectif thématique 2.3	Objectif thématique 2.6	Objectif thématique 2.9
	Coopérations Renforcer les synergies territoriales	Économie rurale et de montagne Accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne	Déchets Du déchet à la ressource à horizon 2040 : réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables

Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

Objectifs généraux	Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires	Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux	Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique
	Objectif thématique 3.1	Objectif thématique 3.4	Objectif thématique 3.7
	Grandes infrastructures Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur	Ouverture méditerranéenne Construire et faire vivre les coopérations méditerranéennes de la région Occitanie	Logistique Favoriser le développement du fret ferroviaire, fluvial et maritime et du secteur logistique
	Objectif thématique 3.2	Objectif thématique 3.5	Objectif thématique 3.8
Objectifs thématiques	Métropoles Consolider les moteurs métropolitains	Économie bleue Développer l'économie bleue et le tourisme littoral dans le respect des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité	Économie durable Accompagner l'économie régionale dans la transition écologique et climatique
	Objectif thématique 3.3	Objectif thématique 3.6	Objectif thématique 3.9
	Développement Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires et consolider les relations interrégionales et internationales	Résilience Faire du littoral une vitrine de la résilience	Biens communs Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région

Carte synthétique d'Occitanie 2040

Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement

Garantir l'accessibilité pour tous aux services et soutenir le développement local

- Conforter les Bourgs Centres (758 communes éligibles Bourgs Centres - 2018)
- Accompagner les territoires via les Maisons de la Région

Réussir le zéro artificialisation à l'échelle régionale et atteindre la non perte nette de biodiversité à l'horizon 2040

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Espaces naturels et forestiers

Devenir une région à énergie positive et faire des déchets une ressource

- Développer l'éolien flottant
- Développer la valorisation organique
- Prioriser l'incinération avec valorisation
- Renforcer le tri

Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales

Renforcer les synergies territoriales

- Conforter les villes universitaires d'équilibre
- Faire rayonner les équipements culturels régionaux
- Soutenir les projets sportifs de territoire

Favoriser les relations et les échanges d'échelle régionale

- S'appuyer sur le réseau ferroviaire régional
- Connecter les pôles urbains et économiques par le RRIR (Réseau Routier d'Intérêt Régional)
- Rouvrir les 6 lignes ferroviaires prioritaires des EGRIM (Etats Généraux du Rail et de l'Intermodalité)

Prendre appui sur la diversité des territoires pour une région plus équilibrée

- Développer une montagne attractive, ouverte et innovante
- Conforter les Bourgs Centres (758 communes éligibles Bourgs Centres - 2018)
- Favoriser le développement durable des métropoles

Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur

- Développer les portes d'entrées du territoire
- Renforcer la complémentarité du réseau des aéroports
- Finaliser les lignes à grande vitesse
- Renforcer les ouvertures interrégionales par le RRIR

Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires

- Conforter les OZE (Occitanie Zone Economique)
- Accompagner l'ouverture touristique autour des GSO (Grands Sites d'Occitanie)
- Structurer le réseau de Voies Vertes et Véloroutes national et européen

Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux

- Faire du littoral une vitrine de la résilience
- Développer la complémentarité entre les ports de commerce
- Favoriser les exportations



La commune de Valras-Plage est concernée par les objectifs suivants :

- La mutation des stations balnéaire (rénovation énergétique, adaptation aux risques littoraux, densification dans les zones non exposées aux risques, transformation des « lits froids » pour une occupation tout au long de l'année, développement d'un tourisme quatre saisons)
- Partager une culture de la sobriété foncière à l'échelle régionale et développer un urbanisme plus durable

2. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

2.1. Dynamiques démographiques

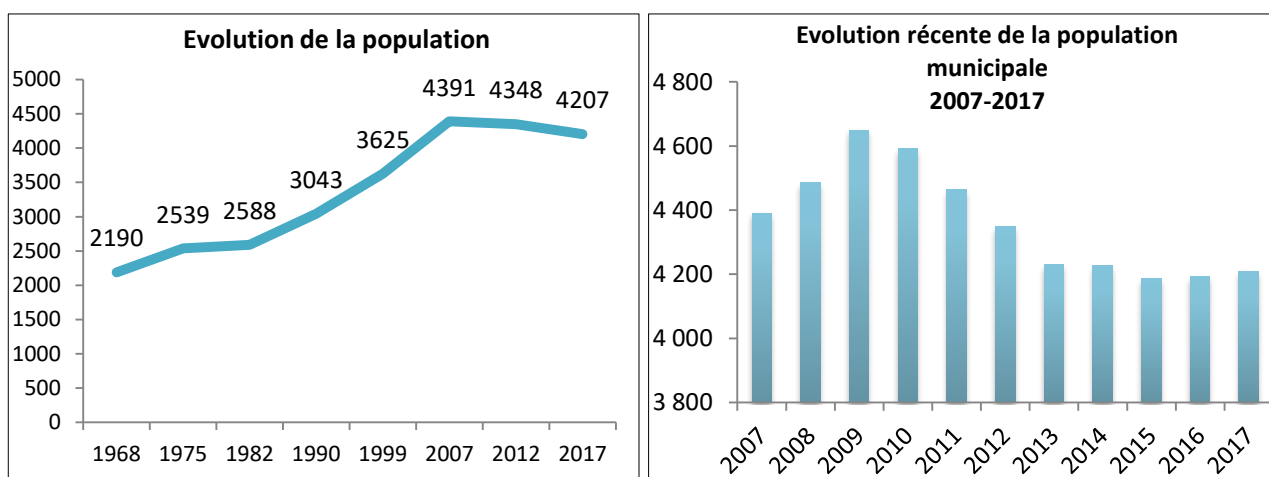
2.1.1. Un ralentissement de la croissance démographique

La commune de Valras-Plage a été créée par détachement de la commune de Sérignan, en 1931. A l'origine simple village de pêcheur, Valras est devenue une véritable station balnéaire dès le second empire. Lors de la création de la commune, celle-ci comptait déjà près de 1000 habitants. Le développement de la commune précède donc clairement l'aménagement de la côte languedocienne dans le cadre de la Mission Interministérielle d'Aménagement du littoral du Languedoc Roussillon, initié dans les années 1960.

Après une période de croissance modérée durant les années 1970, la commune a connu une accélération de sa croissance démographique durant les années 1980 et 1990, avec un quasi doublement de la population entre 1982 et 1999.

Cet essor démographique s'est prolongé durant les années 2000, jusqu'à permettre à la commune de compter 4649 habitants en 2009.

Cette tendance ne semble cependant pas se poursuivre jusqu'à nos jours, dans la mesure où en 2017, la population municipale était estimée à 4207 habitants, soit la perte de 442 habitants.



2.1.2. Une croissance démographique liée à un solde migratoire positif

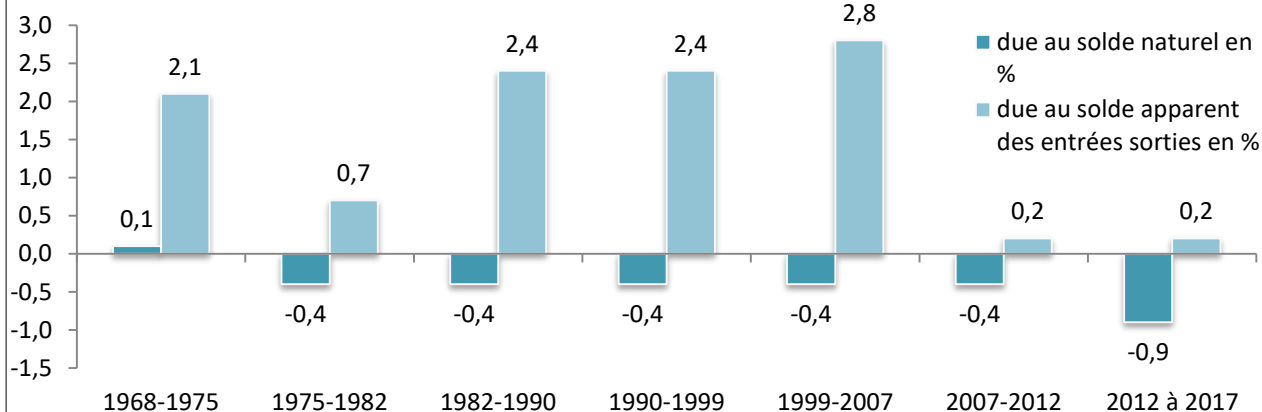
La croissance démographique observée depuis la fin des années 1960 est directement imputable à l'installation de nouveaux habitants sur le territoire, avec une variation due au solde naturel généralement supérieure à 2% par an de 1968 à 2007.

Cette attractivité s'est cependant réduite durant les toutes dernières années, avec un fort recul du solde migratoire (entrée/sortie sur la commune) depuis 2007. Sur la période 2012-2017, le solde naturel est de -0,9% et le solde apparent des entrées/sortie (solde migratoire) est de 0,2%.

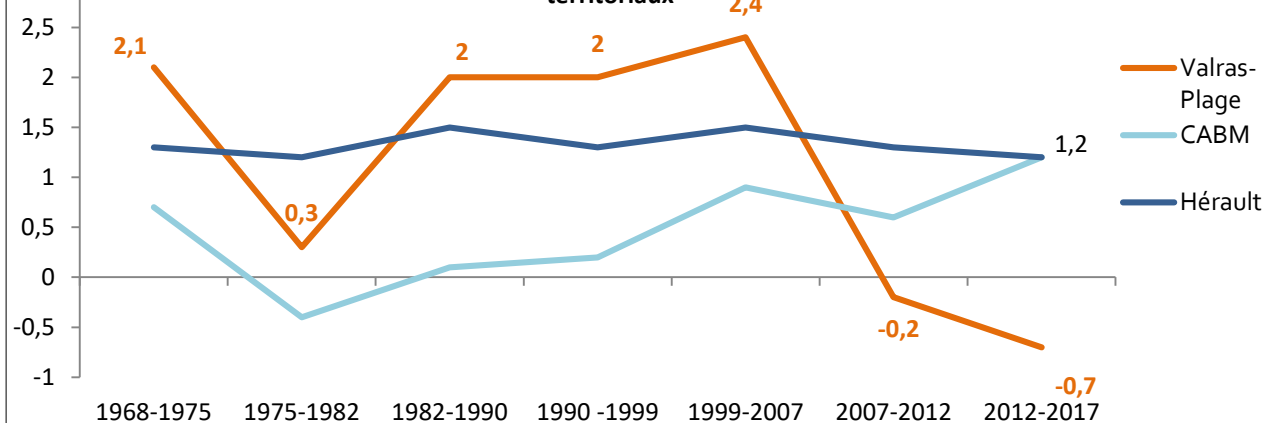
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017
Valras-Plage	2,1	0,3	2	2	2,4	-0,2	-0,7
CABM	0,7	-0,4	0,1	0,2	0,9	0,6	1,2
Hérault	1,3	1,2	1,5	1,3	1,5	1,3	1,2

Evolution comparée du taux de variation annuel de la population

Evolution des soldes naturels et migratoires communaux entre 1968 et 2017



Evolution comparée du taux de variation annuel de la population entre échelons territoriaux



Si la commune a demeuré l'une des plus attractives de l'agglomération au regard de sa population jusqu'en 2007, elle se situe aujourd'hui en dessous des moyennes de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et du département.

La diminution des opportunités disponibles en vue de produire de nouvelles résidences principales sur le territoire de la commune permettent certainement d'expliquer ce recul récent de l'attractivité résidentielle.

Solde naturel : Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Solde migratoire/entrée-sortie : Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

2.1.3. Un vieillissement accéléré de la population

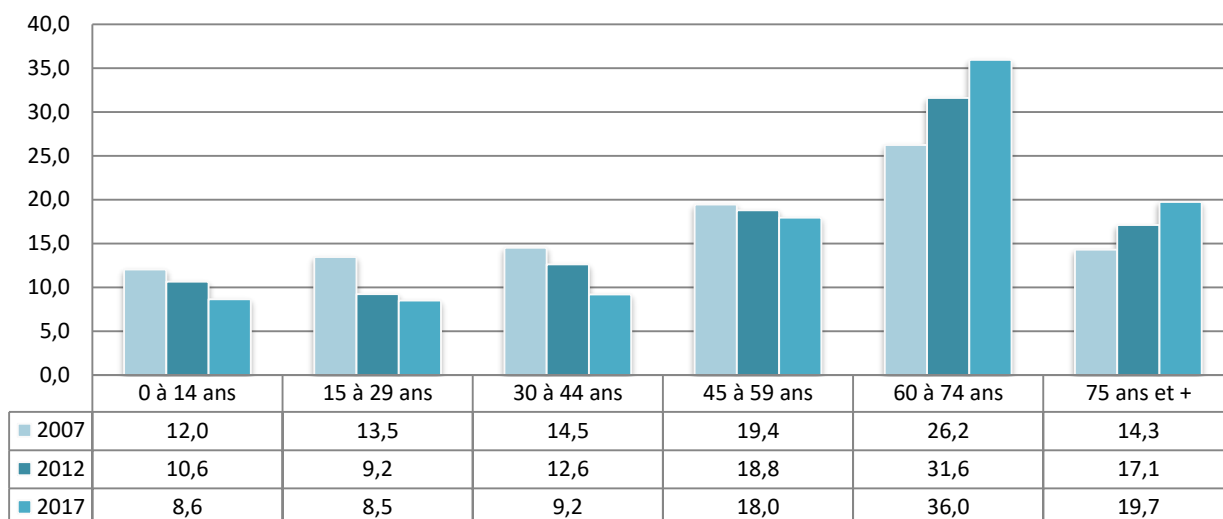
Le profil des nouveaux arrivants permet certainement d'expliquer ce phénomène, avec une population en moyenne plus âgée que celle observée sur le reste de l'intercommunalité ou même du département.

En 2017, la part des plus de 60 ans atteint presque 55,7% de la population totale de la commune. A l'échelle de la France métropolitaine, leur part était de 25,4 %.

Indice de jeunesse	Valras %	France %
0-20 ans	12,7%	25,6%
60 et +	55,7%	25,4%

De même que sur l'ensemble du territoire national, le phénomène de vieillissement progressif s'accélère depuis plusieurs années. Moins de 67% des habitants de Valras-Plage avaient plus de 45 ans en 2012 alors que cette proportion était de 73% en 2017. Si l'on observe plus en détail, on remarque que la part des 45-59 ans est demeurée assez stable sur la période 2007/2017, alors qu'on a assisté à un accroissement sensible de la part des plus de 60 ans, avec une progression de plus 10% en 10 ans.

Répartition % population par tranches d'âge 1999-2007-2017



La diminution de la part des 20-40 ans est à relier avant tout à ce phénomène de vieillissement de la population, en lien avec l'installation de personnes âgées sur le territoire de la commune. Elle peut également s'expliquer par le départ de jeunes adultes, natifs de Valras-Plage ou ayant grandi sur la commune, en particulier en vue de poursuivre des études dans l'enseignement supérieur ou afin de décrocher un premier emploi.

Fort logiquement, l'indice de jeunesse de la commune, correspondant au rapport entre moins de 20 ans et plus de 60 ans, est particulièrement faible. Il est de 0,11 en 2017, alors qu'à l'échelle nationale il est à environ 1.

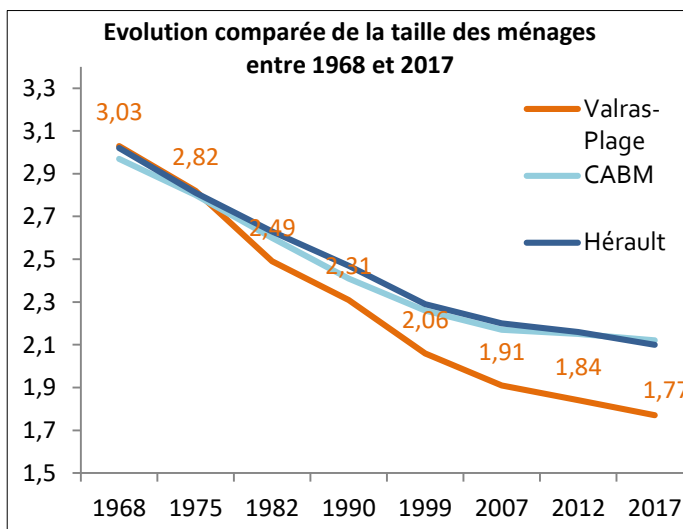
La tendance au vieillissement de la population est toutefois amplifiée sur la commune de Valras-Plage, car le renouvellement de la population n'est plus assuré depuis près de 40 ans, du fait du déficit des naissances enregistrées sur la commune. En l'absence de conditions plus favorables à l'installation de jeunes ménages, et en particulier d'une diversification de l'offre en logements, ce phénomène de vieillissement risque de s'amplifier dans les années à venir.

2.1.4. Une réduction de la taille des ménages

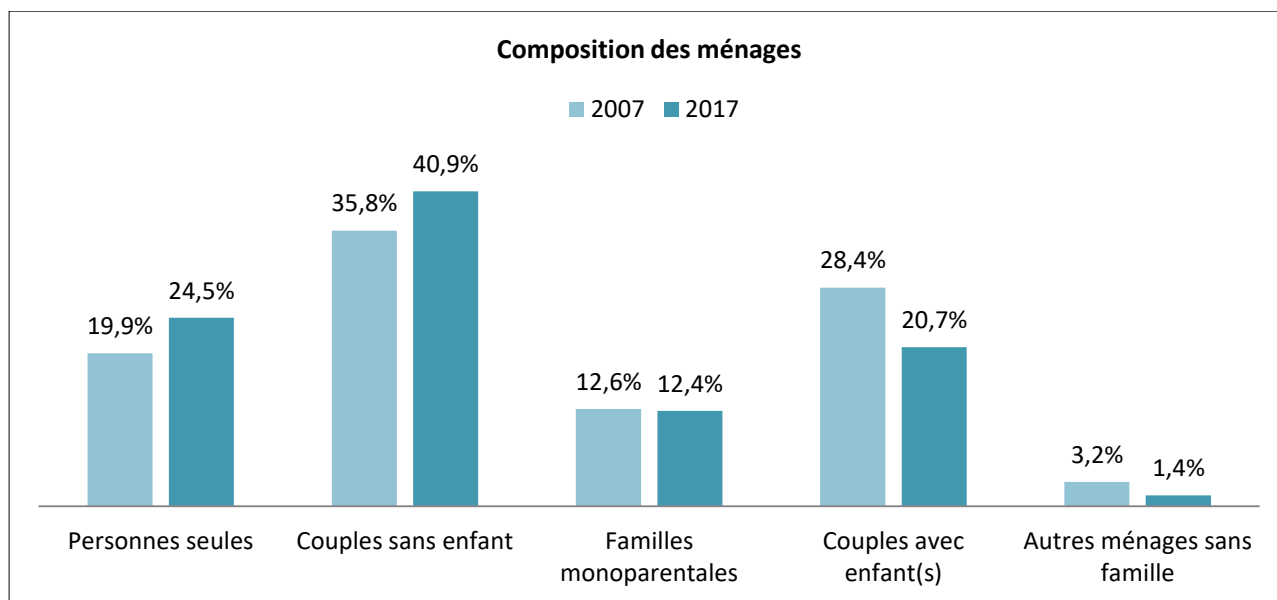
Depuis la fin des années 1960, on a assisté à une évolution de la composition des ménages résidant à Valras-Plage. Leur taille moyenne a en effet diminué, passant de 3 à 1,77 entre 1968 et 2017. L'intercommunalité et le département ont subi un phénomène similaire durant la même période, mais possèdent en 2017 un nombre de personne par ménage autour de 2,1.

Ce phénomène résulte de la combinaison de plusieurs facteurs :

- l'augmentation du nombre de couples sans enfants (jeunes ou retraités) ;
- l'augmentation du nombre de personnes vivant seules ;
- la baisse du nombre moyen d'enfants par famille.



Cette évolution intervenue dans la composition des ménages a induit l'apparition de besoins nouveaux en termes de logements (besoin de plus de logements à population constante, recherche de petits logements), et s'accompagne déjà d'une évolution des besoins en termes de services, par exemple à destination des personnes âgées.



A Valras-Plage, la baisse du nombre de personne par ménage est notamment due à l'augmentation des ménages composés d'une personne seule, passant de 19,9% en 2007 à 24,5% en 2017. Les ménages sont majoritairement représentés par des couples sans enfants.

2.2. Habitat

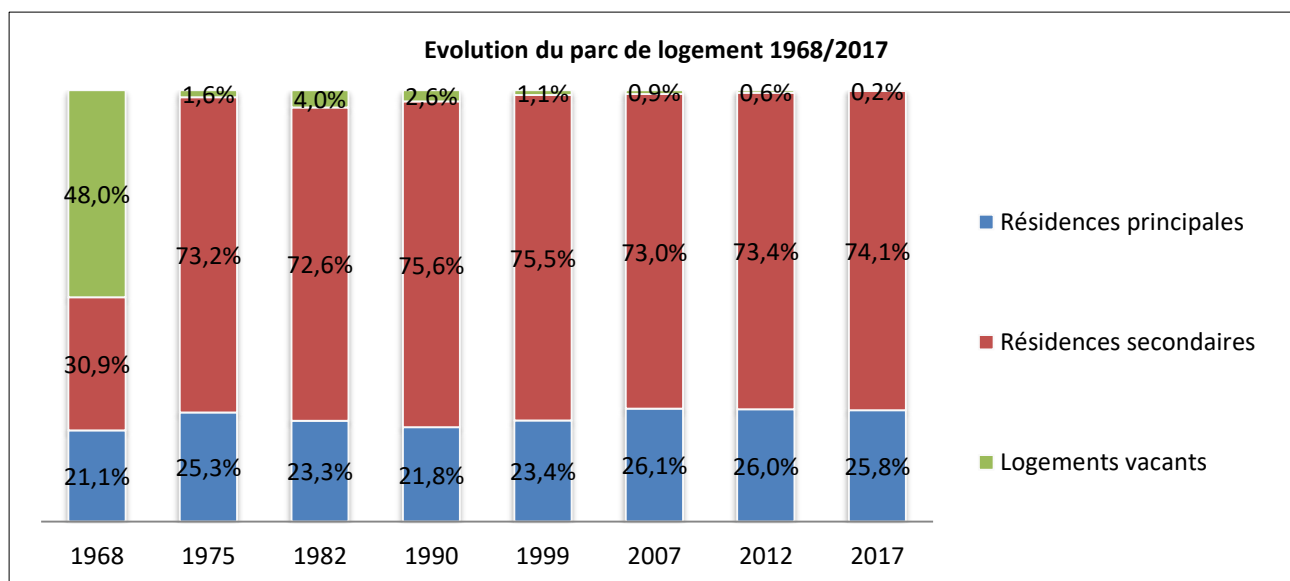
2.2.1. Un parc de logement dominé par les résidences secondaires

Le parc de logements de Valras-Plage a connu un développement important depuis le milieu des années 1970. En 2017, la commune comptait 9185 logements, contre 8 692 en 2013.

Depuis 1975, le parc de logement est composé pour environ ¾ de résidences secondaires. Ces dernières dominent très largement le parc de logements de la commune. Le tourisme balnéaire qui a favorisé le développement de la commune au cours du XXIème siècle explique dans une large mesure cette prépondérance du parc de résidence secondaire.

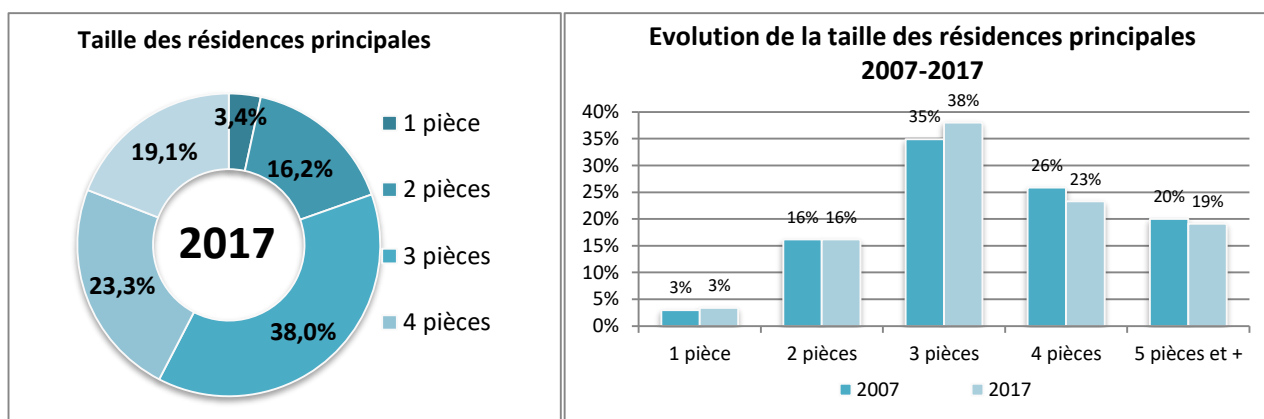
Le parc de résidence principale, représente seulement environ ¼ du parc de logement total.

Le taux de vacance de la commune est très faible (0,2% en 2017). Ceci témoigne de la tension très forte sur le marché du logement. On considère que pour avoir un taux permettant la rotation des ménages, un taux autour de 6% de vacance est intéressant.



Les résidences principales sont très majoritairement composées de logements de trois pièces et plus (80,4%). Cette part était de 82% en 2012.

Entre 2007 et 2017, l'évolution de la taille des résidences principales est plutôt stable. On perçoit une certaine adaptation du parc de logements à la baisse du nombre de personne par ménage avec une diminution de la part des logements de 4 pièces et plus.

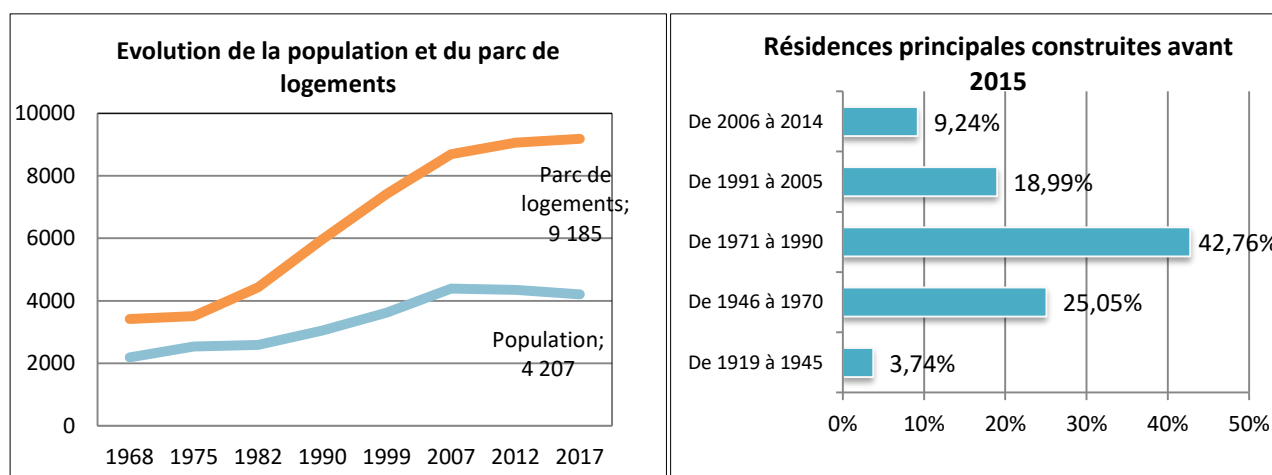


2.2.2. Une forte diminution de la production de logements depuis 2009



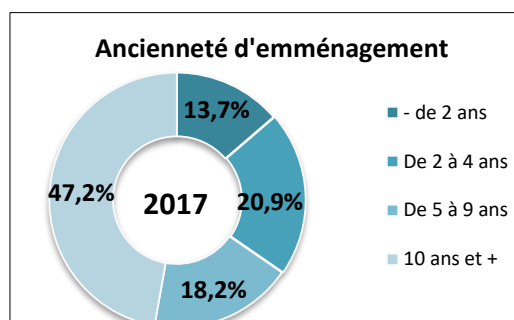
Depuis 1982, l'évolution du parc de logement a été plus rapide que l'évolution de la population. Depuis 2009, on remarque une baisse de la population communale, tandis que le parc de logement continue à croître. Cependant cette croissance du parc de logement est freinée depuis les années 2007.

L'essentiel de la production de logement de la commune (42,76%) a été réalisé sur la période de 1971 à 1990.

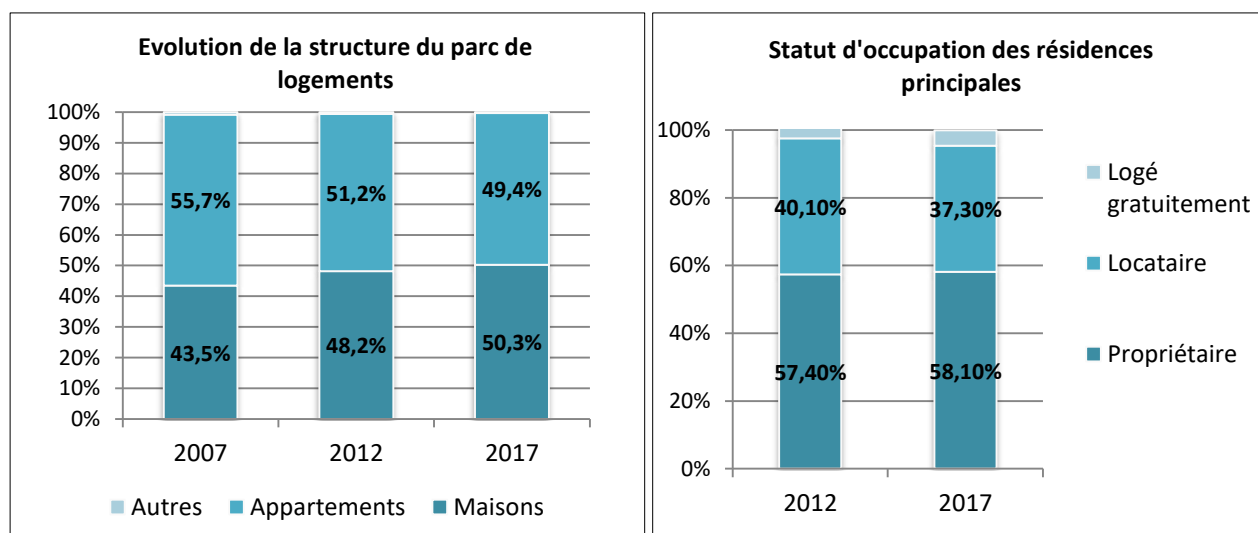


2.2.3. Des habitants attachés à leur commune

Près de 65,4% des ménages de la commune résident depuis plus de 5 ans. 47,2% résident depuis au moins 10 ans sur la commune. Ces données démontrent que les habitants sont attachés à leur ville et que la rotation des ménages est faible.



2.2.4. Une majorité de propriétaires et un parc social sous-dimensionné



Concernant la composition du parc de logement, la commune possède une répartition équilibrée entre appartements et maisons. Entre 2017 et 2012, on s'aperçoit que le pourcentage de maison a augmenté. Les nouvelles constructions de la commune semblent donc être des maisons.

Concernant le statut d'occupation des résidences principales, plus de 58% sont propriétaires de leur logement. Cette part est relativement stable sur la période 2012/2017. A titre de comparaison, la moyenne française est de 57,7 % de propriétaires.

Le tableau ci-après démontre que seulement 1,7% du parc est consacré aux logements sociaux, ce qui correspond à 41 logements. Entre 2012 et 2017, on ne recense aucun nouveau logement social sur la commune.

Résidences principales selon statut d'occupation

	2012	2017	2012	2017
Propriétaire	57,40%	58,10%	1355	1376
Locataire	40,10%	37,30%	910	883
dont logement HLM loué vide	1,70%	1,70%	41	41
Logé gratuitement	4,0%	4,5%	95	108

2.3. Données économiques

2.3.1. Une commune liée au bassin d'emplois de Béziers

Le découpage en zone d'emplois, établi par l'INSEE, intègre la commune de Valras-Plage dans la zone d'emplois de Béziers, qui couvre l'ouest du département de l'Hérault. Cette zone d'emplois se caractérise notamment par le poids du tourisme et de son agriculture, toujours conséquent.

Zone d'emploi : Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Le découpage actuel se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2010. La liste des communes est celle donnée par le Code Officiel Géographique (COG).

En 2017, 819 emplois étaient proposées sur la commune de Valras-Plage. Ce chiffre est à mettre en relation avec le nombre d'actifs résidents sur la commune, estimé à 1081 à la même date.

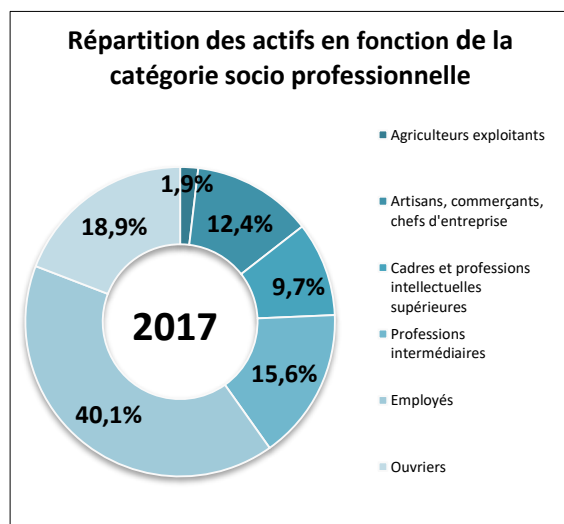
Entre 2012 et 2017, le pourcentage d'actifs vivant et travaillant dans la commune de Valras-Plage reste stable autour de 37,5 %. Ce taux est relativement bas. Il témoigne d'une certaine dépendance vis-à-vis de pôle d'emplois plus ou moins éloignés.

Dans le même temps, la commune attire de nombreux actifs venant de l'extérieur pour travailler sur son territoire.

La majorité des actifs de la commune sont des employés (40,1%). La commune compte peu d'actifs agriculteurs exploitants : seulement 20 habitants, soit 1,9%.

Lieu de travail des actifs

	2012	2017
Travaillant dans la commune de résidence	37,90%	37,2%
Travaillant dans une autre commune	62,10%	62,8%



Répartition des actifs en fonction de la CSP

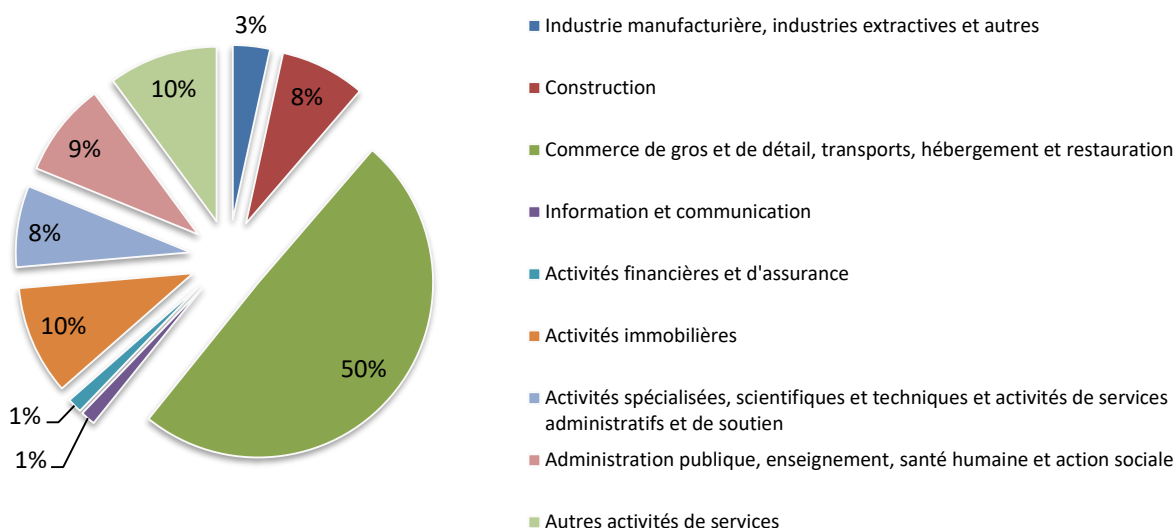
	2017	%
Agriculteurs exploitants	20	1,9%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	134	12,4%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	105	9,7%
Professions intermédiaires	169	15,6%
Employés	433	40,1%
Ouvriers	204	18,9%

2.3.2. Une activité présentielle dominante

Le tissu économique local est largement dominé par les entreprises individuelles et les TPE (très petites entreprises, moins de 10 salariés).

S'agissant des secteurs d'activité, l'économie dite présentielle est largement majoritaire (commerces et services, santé et action sociale, administration publique) puisqu'elle représente 80% des établissements installés sur la commune. L'essentiel des activités économiques locales dépend donc de la consommation des résidents, permanents ou saisonniers de la commune.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2018



2.3.3. Les activités commerciales et de services

• Dotation commerciale

La commune de Valras-Plage bénéficie de la présence d'un grand nombre de commerces et services à la population.

Une partie permet de répondre aux besoins de la population à l'année (supermarché, commerces alimentaires, certains restaurants, services de proximité...).

Un grand nombre de ces établissements est cependant destiné à répondre davantage à la demande générée par la fréquentation touristique : boutiques de souvenirs, hôtels-restaurants, prêt à porter...

L'étude de la localisation de ces commerces et services révèle l'existence de plusieurs polarités distinctes

• Une polarité principale dans le centre historique

COMMERCES ET SERVICES A LA POPULATION



La principale polarité commerciale se situe au croisement de quatre axes : la rue Charles Thomas, le boulevard de la République, les allées Charles de Gaulle et le boulevard Capitaine Espinadel.

La rue Charles Thomas, piétonne, favorise la déambulation et peut inviter à la fréquentation des nombreux commerces présents le long de cet axe. Son traitement particulier, avec des pavés, conforte cette vocation d'axe piéton central.

Les allées Charles de Gaulle semblent constituer le prolongement naturel de cet axe. Des travaux ont été réalisés le long de ces allées en 2019 afin de faciliter la circulation piétonne et l'accès aux commerces et aux équipements qui bordent ces allées.

Le boulevard de la République et le boulevard Capitaine Espinadel, bien qu'étant bordés d'établissements de restauration, de commerces et de services ne bénéficient pas d'un partage de voirie favorisant clairement les circulations piétonnes. Le boulevard de la République et le boulevard du Capitaine Espinadel sont constitués d'une chaussée enrobée et de bornes séparant la chaussée et le trottoir pavé afin d'éviter le développement du stationnement anarchique. Ces aménagements révèlent une forme de concurrence, entre piétons et automobilistes, en vue de s'approprier l'espace public le long de cette voie. Le choix réalisé en termes d'aménagements tend à partager l'espace de manière équilibrée entre les deux catégories d'usagers, ce qui peut nuire à la lisibilité de l'ensemble pour les piétons et réduire le confort de leurs déplacements.



La rue Charles Thomas est représentative du cœur de ville commercial de Valras-Plage.



Le boulevard Capitaine Espinadel : une coupure des continuités piétonnes dans le centre-ville ?

- **Des polarités secondes le long des axes principaux**

Des polarités regroupant commerces et services émergent dans le prolongement du centre historique ou à l'écart, profitant de la présence d'équipements favorisant une fréquentation, touristique ou à l'année.

Plusieurs commerces, restaurants et services sont ainsi localisés face au port de plaisance, le long du boulevard Jean Duga jusqu'au Palais de la Mer. L'emprise publique, large, permet un partage de la voirie ménageant des trottoirs aux dimensions relativement généreuses ainsi que des capacités de stationnement non négligeables. Les différents établissements présents le long de cet axe sont pour beaucoup liés à la mer, de par leur offre, leur fréquentation (plaisanciers) ou leur image (restaurant de poissons, par exemple).

Un autre ensemble se distingue, le long de l'Avenue des Elysées. Plusieurs restaurants ainsi que des cafés sont implantés aux abords immédiats du casino, bénéficiant de la proximité de cet établissement et du front de mer. Plus à l'ouest, le rez-de-chaussée des barres d'immeubles est fréquemment occupé par des établissements de services. Une petite polarité commerciale se dessine au niveau du quartier de la Mouette, avec une supérette, un bureau de tabac et une pharmacie. Elle bénéficie de la clientèle du quartier mais aussi très certainement durant l'été de celle des campings de Vendres, situés à quelques centaines de mètres.

Enfin, quelques commerces sont dispersés le long des boulevards Roger Audoux et du Commandant l'Herminier, soit en rez-de-chaussée d'immeuble, soit sur des espaces aménagés en recul des axes de circulation.



2.3.4. Diagnostic agricole et forestier

- Une diminution très forte du nombre d'exploitation agricole

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitation agricole à Valras-Plage a très nettement diminué passant de 25 (1988) à 6 en 2010.

En 2010, la commune ne comptait plus de terre labourable, et seulement 17 ha de cultures permanentes. La commune de Valras-Plage subit une déprise agricole et notamment viticole.

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	25	20	6
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	6	10	2
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	30	39	17
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	11	50	0

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Superficie en terres labourables	<i>hectare</i>	0	4	0
Superficie en cultures permanentes	<i>hectare</i>	25	32	17
Superficie toujours en herbe	<i>hectare</i>	s	s	0

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

- Un port de pêche aux activités réduites

La commune abrite également un port de pêche, dont les activités se sont cependant fortement réduites au cours des dernières décennies. La pêche constitue néanmoins une composante fondamentale de l'identité de la commune, que celle-ci entend valoriser dans les années à venir.

- Des boisements non cultivés

Plusieurs espaces naturels sont identifiés dans le cadre de l'Inventaire Forestier National. Les boisements repérés ne constituent pas pour la plupart des ensembles cultivés. Ils s'apparentent le plus souvent à des garrigues ou à des friches, dans la nomenclature établie par l'Inventaire Forestier National. Les seuls boisements constitués sont ceux du terrain de camping, au centre de la commune.

Aucun des boisements repérés sur la commune ne fait l'objet d'une exploitation sylvicole. Si ces éléments naturels disposent d'une valeur paysagère et écologique certaine dans bien des cas, ils ne peuvent mériter la formulation d'orientations spécifiques au développement forestier au sens du code de l'urbanisme.

2.3.5. Focus sur le tourisme

La commune de Valras-Plage, en tant que station balnéaire, possède une économie tournée vers le tourisme avec un grand nombre de commerces et de services. Elle possède un office de tourisme.

Concernant les équipements touristiques, on recense sur la commune (source INSEE 2020) :

- 7 hôtels (125 chambres)

	Hôtels	Chambres
Ensemble	7	125
1 étoile	0	0
2 étoiles	2	27
3 étoiles	2	54
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	3	44

- 1 camping pour 170 emplacements

- 4 autres hébergements collectifs

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	4	646
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	4	646
Village vacances - Maison familiale	0	0
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

3. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

3.1. Les équipements

La commune bénéficie également d'une dotation intéressante en équipements publics ou d'intérêt collectif.

La plupart des services publics sont situés dans le centre-ville, à proximité du boulevard Gambetta et des allées Charles de Gaulle. Leur localisation les place dans le prolongement du centre commerçant de Valras-Plage et peut contribuer ainsi à entretenir leur fréquentation hors période estivale. En effet, des équipements tels que l'école sont susceptibles de générer des déplacements quotidiens vers le centre-ville, et favoriser ainsi dans le même temps des actes de consommation au sein des commerces riverains.

Le palais de la mer, situé à proximité de l'Orb, constitue un lieu multiculturel comportant deux salles de conférences, un hall d'exposition, un bar, un auditorium modulable d'une capacité d'accueil maximale de 800 personnes, et un espace cinématographique. Cet équipement permet notamment la tenue de séminaires ou congrès. A noter que de telles manifestations sont susceptibles d'encourager de manière non négligeable la fréquentation des établissements d'hôtellerie et de restauration présents sur la commune.

Les principaux équipements sportifs sont situés entre le Cami de Canto Rano, le boulevard Cosses sous les Condamines et le boulevard Roger Audoux. Ces équipements permettent la pratique de nombreuses activités sportives parmi lesquelles on peut citer le football, le rugby et le tennis.

Enfin, le port de plaisance et les installations du centre aéré sur le site des Orpellières sont placés de part et d'autre de l'embouchure de l'Orb. La reconnaissance du caractère patrimonial du site des Orpellières tend par ailleurs à réduire les possibilités d'extension des équipements existants.

- **Les équipements administratifs et de services**

La commune compte :

- Une Poste,
- Une caserne de pompier,
- Une Gendarmerie,
- Un poste de police municipal,
- Une office de tourisme,
- Des banques

- **Les équipements sportifs, de loisirs et culturels**

La commune compte :

- Un stade municipal,
- Une école de voile,
- Des courts de tennis non couvert,
- Des boulodromes,
- Des aires de jeux,
- Le « Palais de la mer » (salle des fêtes, projection cinéma et théâtre)
- Une bibliothèque associative,
- Une maison des jeunes,
- Un centre de loisir « Le Nautilus ».
- Des espaces associatifs « La Vannerie », « Guy Combes », « Hippocampes ».



Vue sur le port de plaisance, n'offrant plus de possibilités d'accueil pour de nouveaux navires

- **Les effectifs d'enfants scolarisés et en crèche**

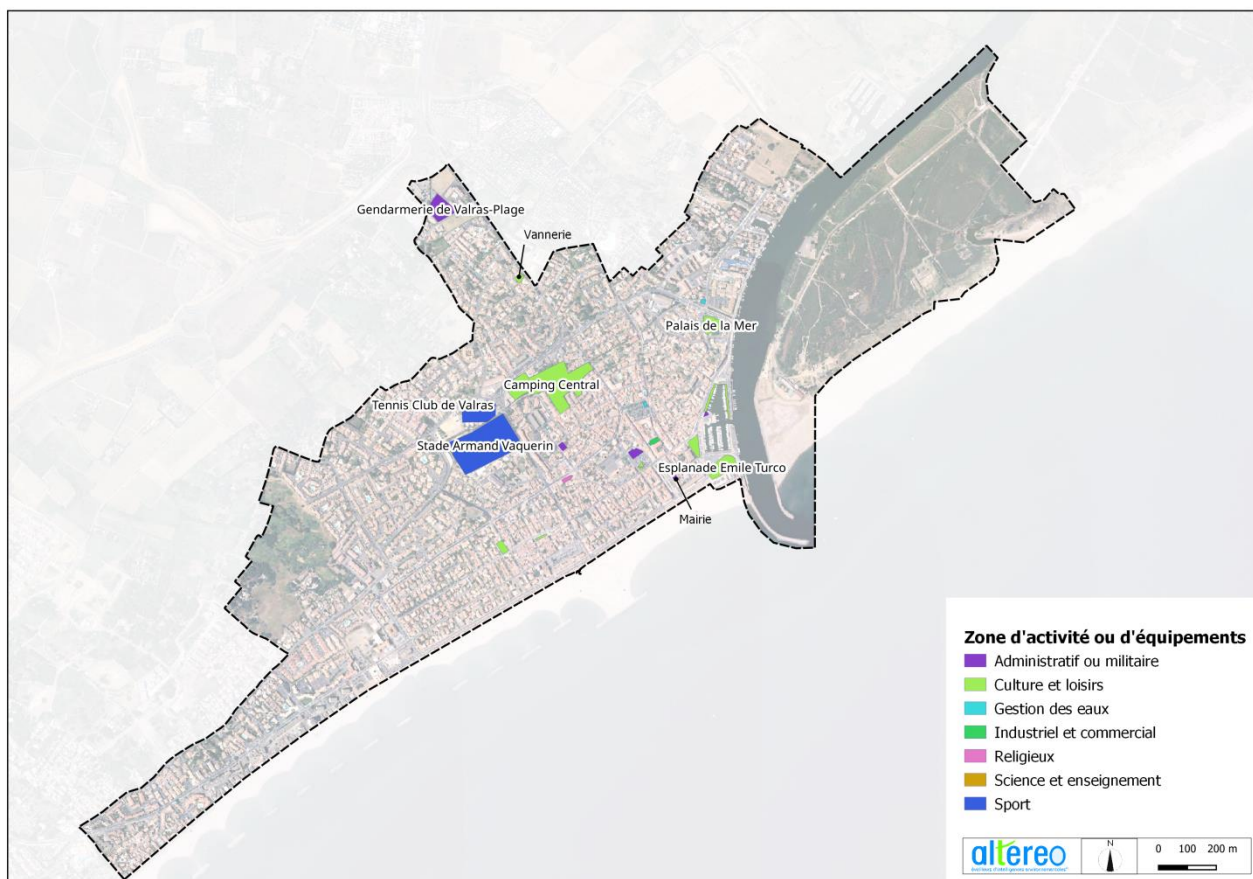
La commune compte :

- Une école maternelle comprenant 101 élèves répartis en quatre classes
- Une école primaire comptait 187 élèves répartis en sept classes

Le total est de 288 élèves.

La commune compte une crèche/multi-accueil de 30 berceaux.

La commune dépend des établissements secondaires de Sérignan et Vendres pour le collège et de Sérignan pour le lycée.



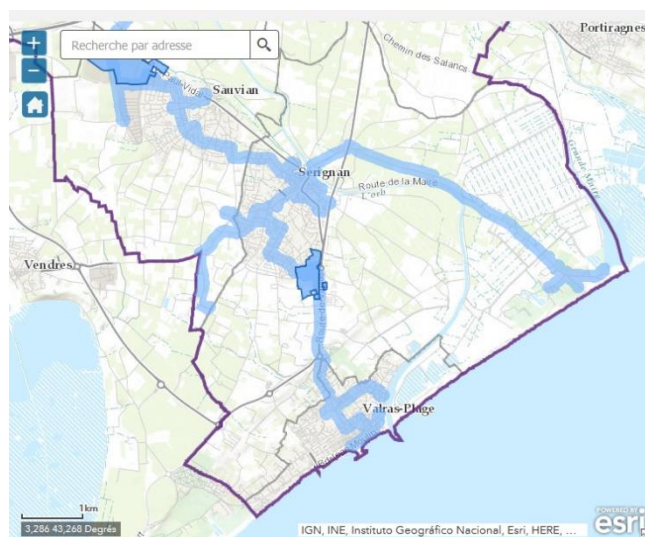
Carte des principaux équipements de la commune / Source : IGN

3.2. Les réseaux

Pour les réseaux d'eau potable et d'assainissement, se conférer à l'état initial de l'environnement.

3.2.1. Réseau numérique

La CABM dispose d'un réseau de 185 km, dédié aux entreprises et aux sites publics. A Valras-Plage la fibre est déployée sur les parties en bleues de la carte ci-contre.

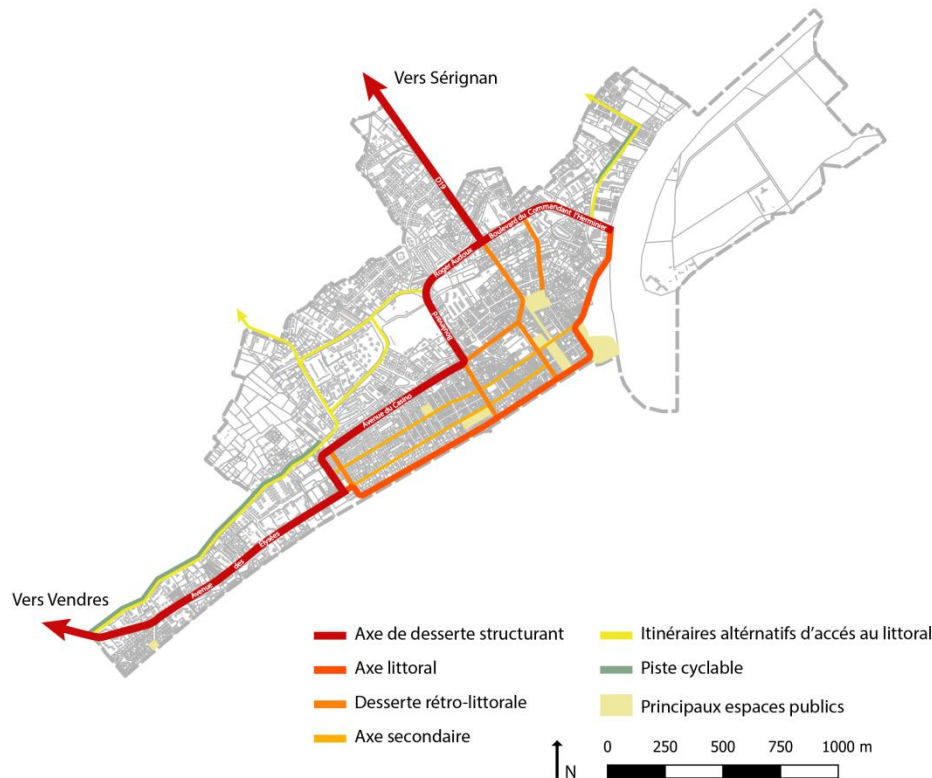


Réseau numérique à Valras-Plage / Source : CABM

3.3. Mobilité et déplacements

3.3.1. Réseau viaire

Hiérarchie des voies et espaces publics



• Les axes principaux

Cet axe se compose de la D19, du Boulevard du Commandant l'Herminier, du Boulevard Roger Audoux, de l'Avenue du Casino et de l'Avenue des Elysées. Il a pour rôle principal d'assurer l'accès à la commune de Valras-Plage depuis Sérignan et Vendres. En de nombreux endroits, cet axe est doté d'espaces de stationnement, formels ou informels. Si le nombre de places peut s'avérer relativement élevé, le rôle premier de ces voies principales est de faciliter la circulation et de permettre un accès rapide à la station balnéaire et aux espaces de stationnement proches du front de mer.

L'emprise publique au niveau de cet axe oscille entre 12 mètres (le long de l'Avenue des Elysées par exemple) et plus de 20 m au niveau du carrefour entre le Boulevard du Commandant l'Herminier et la D19. A noter que le partage de voirie de ces axes ne comporte pas d'emprise dédiée aux cycles, ce qui s'explique notamment par la priorité accordée à la circulation et dans une moindre mesure au stationnement automobile.

Le partage de voirie, le traitement de la chaussée et la configuration des abords permettent de rendre l'itinéraire, à deux exceptions près :

- à l'intersection de l'Avenue Charles Cauquil et du Boulevard Roger Audoux, où l'ouverture visuelle vers la mer peut tenter les automobilistes de s'écarter de l'itinéraire principal ;
- le long de l'Avenue du Casino, car le traitement indifférencié de la voirie et la relative pauvreté des aménagements riverains ne sont pas au niveau de la vocation réelle de l'axe.



Boulevard Roger Audoux

- **Les axes secondaires**

Ce deuxième niveau de desserte se compose des axes suivants : **le Boulevard de la République, le Boulevard Saint-Saëns le Boulevard du 11 Novembre, le Boulevard Jean Moulin, le Boulevard Pierre Giraud, le Boulevard Michelet, le Boulevard Gambetta, le Boulevard Jean Dauga et l'Avenue Charles Cauquil relèvent de cette typologie**. Ces axes remplissent deux fonctions majeures : diffuser les flux à l'intérieur de la station balnéaire historique et de son extension jusqu'au casino, et assurer la gestion d'une partie du stationnement des estivants.

L'emprise oscille entre 7,50 m (Boulevard Saint-Saëns) et près de 20 m, (Boulevard Jean Dauga). D'une manière générale, lorsque l'emprise diminue, des sens uniques sont mis en place le long de ces axes afin de maximiser les possibilités de stationnement. Cette priorité accordée au stationnement apparaît évidente le long du Boulevard Jean Moulin, avec un stationnement géré sur le bord des côtés de la chaussée, mais également le long du terre-plein central. Ce choix explique le caractère très minéral que présentent les aménagements du front de mer de nos jours.

Aujourd'hui, le choix de gérer le stationnement des estivants au plus près du front de mer, le long des axes de circulation, s'oppose clairement à la réduction des possibilités en stationnement que pourrait générer la requalification de certains de ces axes, et en particulier celui du front de mer.



Boulevard de la République

- **La desserte retro-littoral**

Le rôle de desserte des espaces rétro-littoraux est rempli par les axes suivants : le Boulevard de la Recanette, le Boulevard Cosses sous les Condamines, le Cami de Canto Rano et le Cami Founjut. Ces axes sont principalement destinés à gérer la circulation automobile, mais également celle des cycles, dans la mesure où plusieurs de ces axes récemment requalifiés intègrent des pistes cyclables aux dimensions généreuses. Ce partage s'opère au détriment du stationnement, en cohérence avec le choix de diriger les automobilistes vers le front de mer et l'obligation imposée aux promoteurs des opérations résidentielles de gérer le stationnement sur les parcelles privées.

L'emprise oscille entre 10 m (Chemin du Carreyrou) et plus de 20 m (Boulevard de la Recanette). Deux de ces axes finissent en impasse : le Cami de Canto Rano et le Boulevard des Recanettes. Ils désignent ainsi de manière informelle deux sites de projets majeurs dans les années à venir, avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1NA dans le premier cas, et l'extension du port de Sérignan sur l'Orb dans le second.

A noter que le réaménagement récent de ces axes a permis la constitution d'ensembles d'un intérêt certain, avec un traitement paysager et un choix de mobilier urbain dont la qualité est à souligner. Le vocabulaire utilisé pour l'aménagement des espaces publics de part et d'autre de la chaussée mérite certainement d'être réemployé dans le cadre de travaux de voirie ultérieurs.



Cami Founjut

- **Le réseau de desserte locale**

Voies de lotissement

Ces voies sont nombreuses dès la sortie du réseau de desserte principale, elles se caractérisent par une chaussée ainsi que des trottoirs très larges, généralement peu ou pas végétalisés, sans marquage du stationnement. Quelques unes de ces voies sont des impasses qui se terminent par des raquettes, espaces minéralisés et fermés autour desquels les habitations s'organisent. La largeur de ces voies facilite le réaménagement contemporain de ces espaces, organisant les stationnements, les voies piétonnes et cyclistes ainsi que les plantations.



Vue de deux voies de lotissements dont une en impasse.

Voies étroites traditionnelles

Ces voies sont plus rares sur le territoire Valras-Plage et ne se retrouvent qu'au niveau des quartiers les plus anciens : le village des pêcheurs mais aussi la station balnéaire et le quartier des mouettes qui ont repris ce type de passages très peu larges : une voie en sens unique avec parfois la place pour un stationnement, sans trottoir, les piétons marchant entre chaussée et voitures garées. Cette typologie favorisant grandement la réduction de la vitesse et les atmosphères intimes de quartier.



Vue d'une ruelle du quartier des pêcheurs

Ruelle et voie piétonne

Ces ruelles sont de deux types, dans les quartiers les plus anciens, les minuscules voies ne permettent pas le passage d'une voiture moyenne alors que les nouvelles voies douces sont larges mais des systèmes limitent la fréquentation automobile. Les voies douces permettent de relier des quartiers tandis que les ruelles piétonnes sont axes permettant le déplacement au sein de ceux-ci.



Ruelle piétonne dans la station balnéaire.



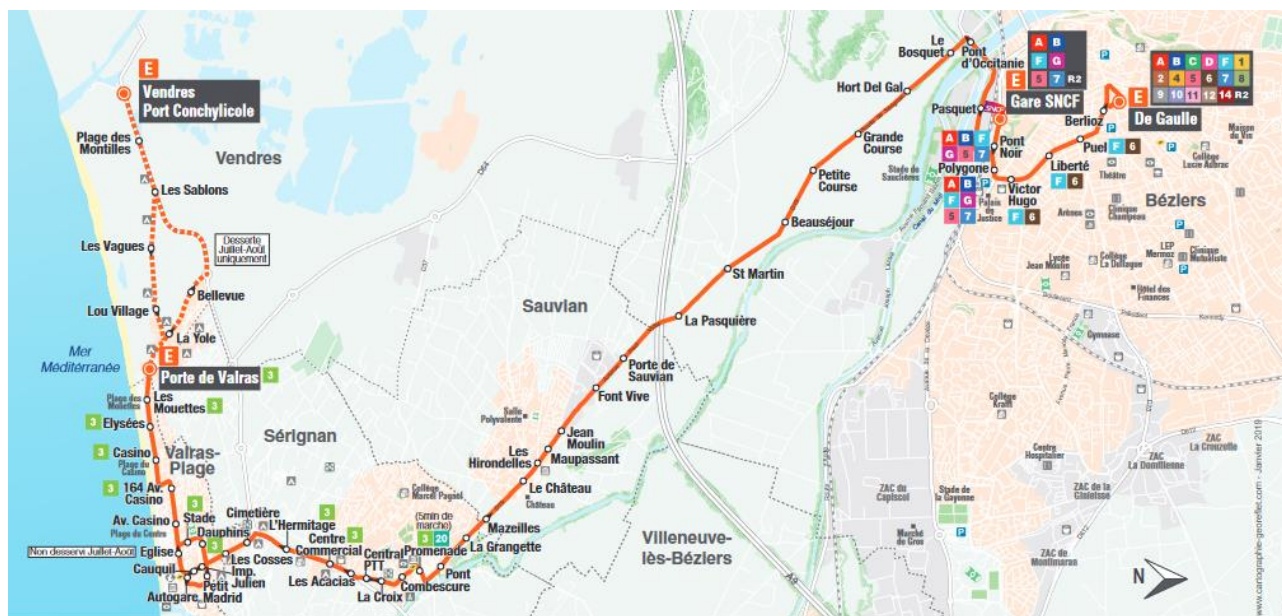
Voie douce vue depuis la rue de la Traîne.

3.3.2. Les transports en commun

Deux lignes de bus desservent Valras-Plage : la ligne E et la ligne 3. Elles empruntent majoritairement l'avenue du Casino et desservent 15 arrêts sur la commune.

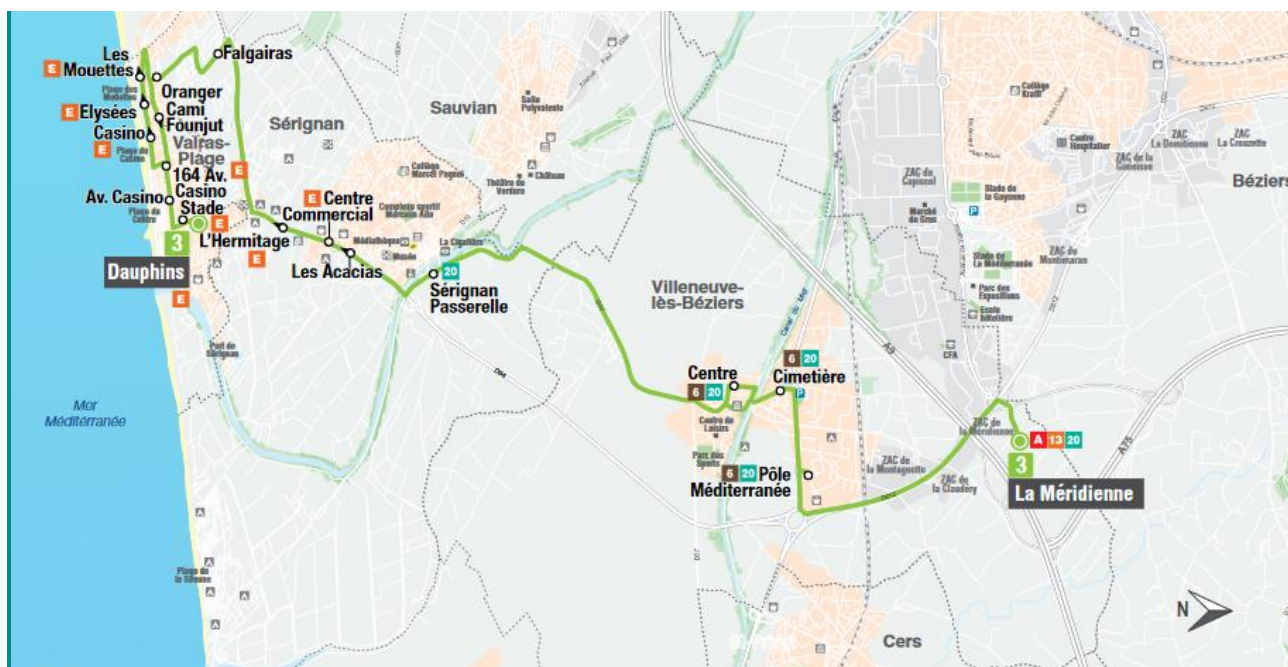


Zoom sur le trajet emprunté par les bus à l'échelle de Valras-Plage/ Source : étude sur la planification et l'aménagement du front de mer (Transmobilités)



E De Gaulle → Porte de Valras

La ligne E : De Gaulle -> Porte de Valras permet de relier Valras-Plage à Béziers en 45 minutes avec un bus toutes les 30 minutes de 6h à 20h30. (Horaires d'hiver)

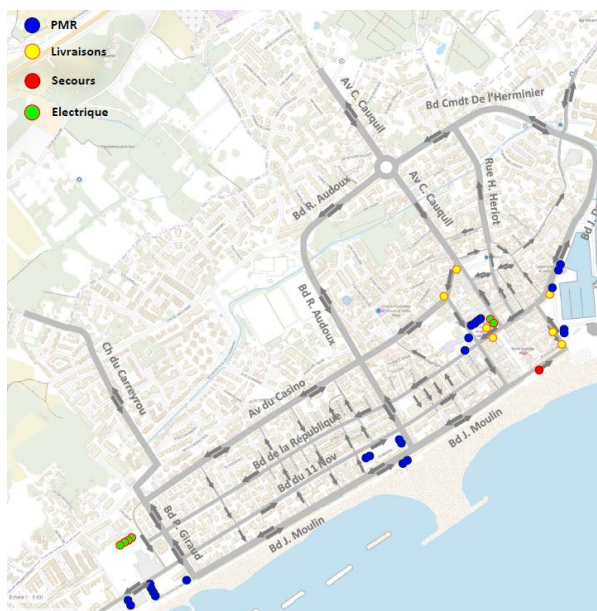
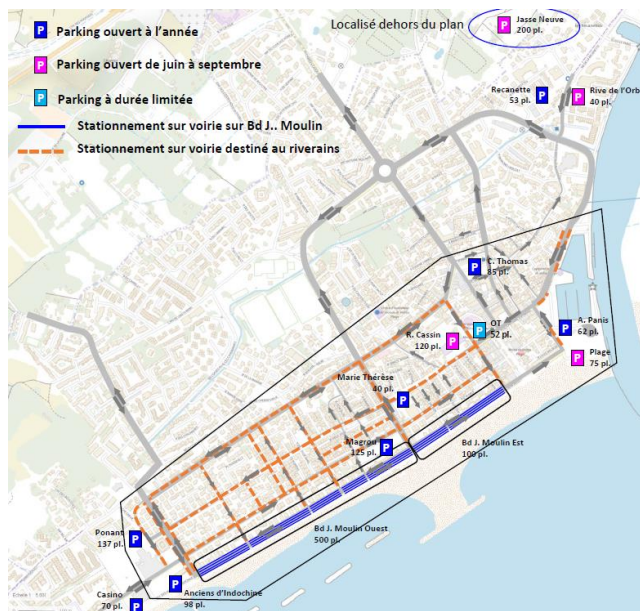


3 La Méridienne → Dauphins

La ligne 3 : La Méridienne → Dauphins permet de relier Valras-Plage à Villeneuve-lès-Béziers en 30 minutes avec un bus toutes les 2 heures de 7h à 19h. (Horaires d'hiver)

3.3.3. Le stationnement

Localisation du stationnement automobile au sud de l'avenue du Casino / Source : étude sur la planification et l'aménagement du front de mer (Transmobilités)

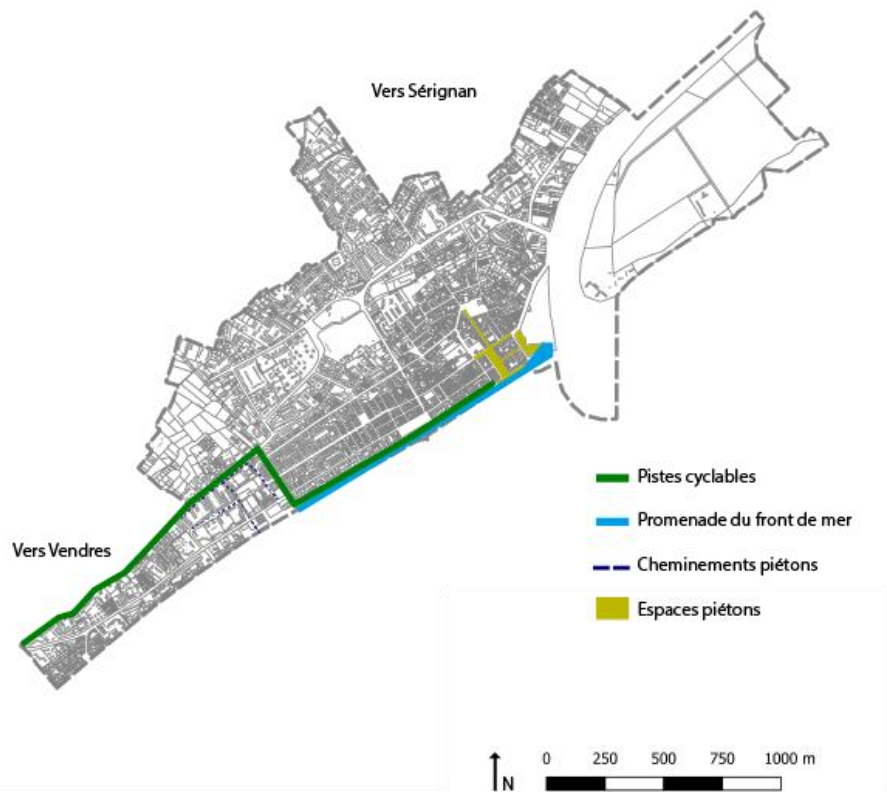


Selon l'étude sur la planification et l'aménagement du front de mer réalisé par Transmobilités en 2021, on recense environ 2 600 places publiques, 1753 se trouve sur des parkings public et 837 le long des voiries. Près de 1 000 places se trouvent au niveau du front de mer, cela génère du trafic dans les rues du centre-ville pour atteindre ces espaces de stationnement.

3.3.4. Les déplacements en mode doux

L'étude sur la planification et l'aménagement du front de mer (Transmobilités) a révélé certaines contraintes au niveau du cheminement des piétons. L'avenue du Casino et le cœur de ville ont récemment été aménagés pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite. Cependant de nombreux Boulevard restent inadaptés à cause de bordures trop haute au niveau des traversées piétonnes ou à cause de trottoirs trop étroits.

Les déplacements en modes doux



- **Accessibilité vélo**

Deux pistes cyclables existent sur la commune, une au niveau du boulevard de la Récanette à l'est et une le long de la route Cami Founjut à l'ouest. Dans le prolongement de cette piste cyclable, des aménagements cyclables ont été créés le long du Boulevard Giraud, du Boulevard Moulin jusqu'au Boulevard Gambetta.

Les flux de cyclistes sont majoritairement générés par les différents campings autour de Valras-Plage en direction de la plage et du centre-ville.

4. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE

4.1. Le développement urbain de Valras-Plage

4.1.1. Une urbanisation du littoral vers l'intérieur des terres

Le développement urbain de Valras-Plage comprend plusieurs phases, dont certaines sont antérieures à la création de la commune en 1931 par détachement de la commune de Sérignan.

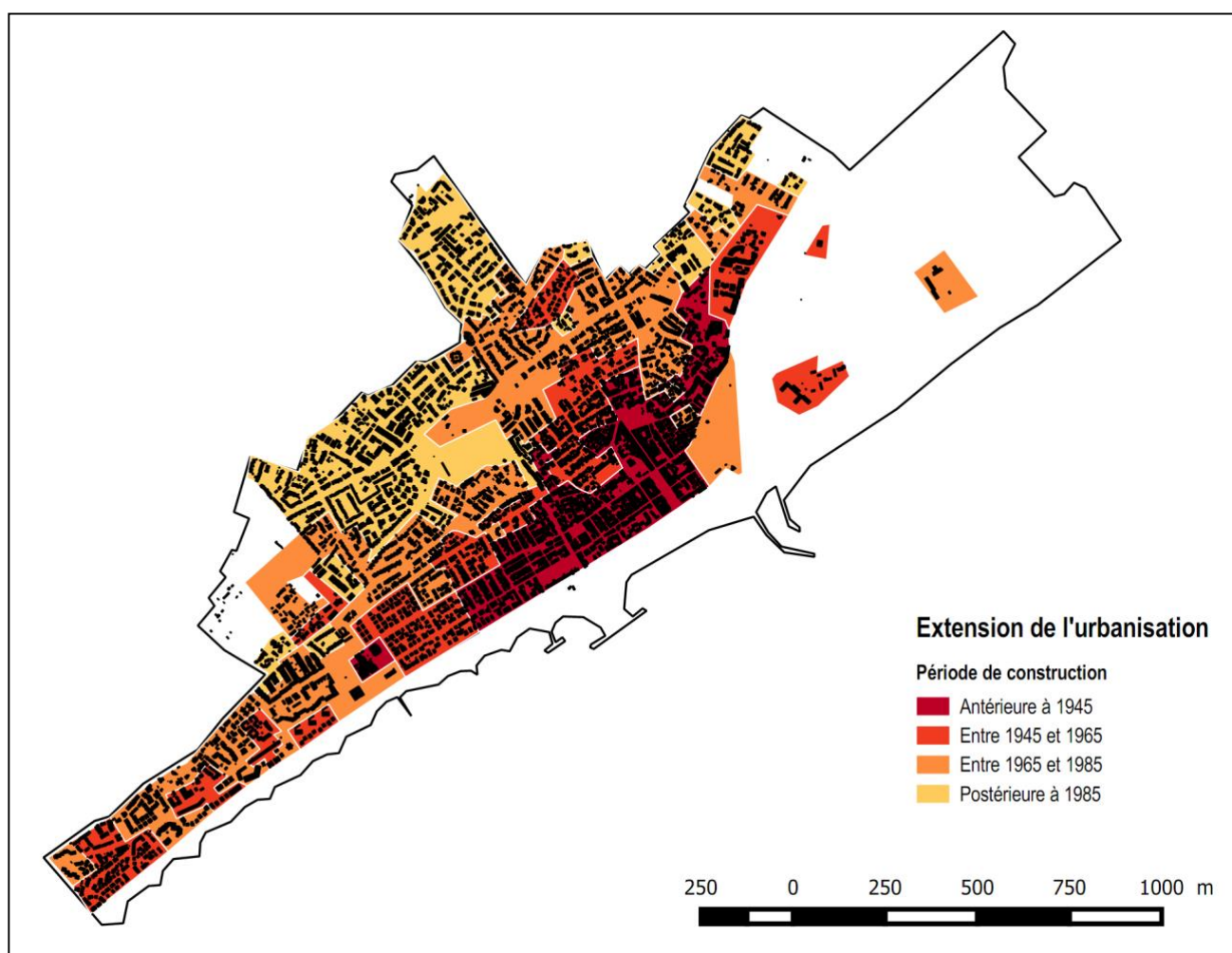
Une première phase est antérieure à 1945. Elle voit la constitution puis le développement de l'urbanisation à partir de deux entités : le village des pêcheurs, à l'embouchure de l'Orb, et la station balnéaire, au sud-ouest. Le casino, implanté durant l'entre deux guerres, est alors déconnecté de l'ensemble urbain.

Dans l'immédiat après-guerre, l'urbanisation se développe le long de l'Orb et du front de mer et progresse jusqu'à absorber le casino. Les espaces interstitiels au nord du centre historique sont comblés tandis qu'à l'ouest, les premières opérations de la nouvelle station balnéaire sortent de terre.

Les années 1970 voient le comblement de l'ensemble des espaces littoraux, et une progression sensible de l'urbanisation rétro-littorale. Une part importante de ces espaces présente cependant une configuration très différente de celle observable de nos jours, dans la mesure où l'essentiel de l'urbanisation s'opère alors en vue de développer l'offre en hébergement de plein air ou en habitations légères.

Depuis les années 1980, l'urbanisation a progressé jusqu'à se heurter aux limites de la commune. L'hébergement de plein air a pratiquement disparu pour céder la place à des opérations de standing aboutissant à la constitution de résidences fermées.

Seuls demeurent urbanisables quelques dents creuses et de rares espaces naturels à l'ouest



4.1.2. Le village des pêcheurs et la station balnéaire

Le phénomène d'urbanisation à l'embouchure de l'Orb précède de plusieurs décennies les aménagements réalisés dans le cadre de la Mission Interministérielle d'Aménagement du Languedoc-Roussillon (MIALR). Les cartographies réalisées au milieu du XIX^{ème} siècle témoignent de la présence de construction en bordure du littoral, avec deux entités distinctes : des cabanes de pêcheurs à cheval sur l'actuel port de plaisance et le champ de foire, et les premières constructions de la station balnéaire à proximité du front de mer.



C'est autour de la station balnéaire que s'est développée l'urbanisation jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle, portée notamment par l'essor du tourisme balnéaire dans l'entre deux guerres. Le casino de Valras-Plage a été édifié durant cette période, qui a vu également s'ériger un certain nombre de résidences présentant aujourd'hui un caractère patrimonial : les chalets. Les constructions y ont été implantées en respectant une trame orthogonale facilitant l'accès et les vues sur le front de mer.

Le quartier des pêcheurs s'est organisé à peu près à la même période, avec cependant une logique d'organisation radicalement différente, nettement plus introvertie. Les voies de circulation y sont plus étroites et présentent un dessin bien moins rectiligne que dans la station balnéaire. La proximité de la mer y paraît beaucoup moins perceptible.

La principale voie d'accès à Valras-Plage, depuis Sérignan, marque une séparation très nette entre les deux entités.

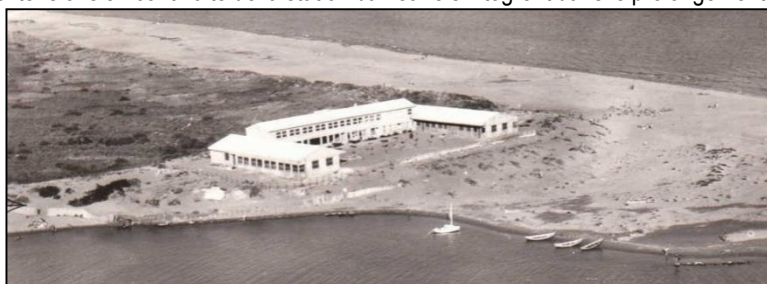


4.1.3. L'après-guerre : l'extension du front de mer

Durant les années 1950 et 1960, l'urbanisation progresse à Valras-Plage suivant deux logiques différentes.

A l'est, l'urbanisation progresse en continuité de l'existant, le long de l'Orb. Autour de la station balnéaire, les constructions sont également implantées dans le prolongement des espaces bâtis, vers la route de Sérignan et en direction du Casino, qui intègre l'ensemble urbain de Valras-Plage au début des années 1960. Ce développement s'opère essentiellement via l'implantation de constructions individuelles, souvent mitoyennes. Ces extensions en continuité de la station balnéaire s'intègrent dans le prolongement de la trame orthogonale originelle.

A l'ouest en revanche, l'urbanisation s'opère de manière beaucoup plus dispersée, au gré des opérations d'aménagement et de lotissement. C'est à la fin des années 1950 que sont installées dans ce secteur les premières résidences collectives, avec des typologies proches de celles observées dans le cadre du développement des grands ensembles à la même époque. Ces nouvelles opérations ne respectent pas le principe de libre accès au littoral prévu dans le cadre des premiers développements de Valras-Plage. Au contraire, elles inaugurent le principe de fermeture des espaces collectifs ; fermeture aussi bien physique (restriction d'accès afin de garantir le stationnement des résidents) que visuelle (barres d'immeubles et murs de clôture).



Le front de mer, depuis le Casino jusqu'à l'embouchure de l'Orb, est aménagé à cette époque. Ceci permet de le rendre accessible en automobile. A noter que le front de mer présentait alors une ambiance plus végétale, notamment en raison du traitement réservé

au terre-plein central. Cette période est enfin celle de l'aménagement de la colonie de vacances sur le site des Orpellières, sur la rive gauche de l'Orb.



4.1.4. Les années 1970 : l'achèvement du front de mer et l'essor du tourisme de masse

Du milieu des années 1960 au milieu des années 1980, l'urbanisation rétablit la continuité de l'ensemble urbain de Valras-Plage, avec l'achèvement des opérations d'aménagement et de construction à l'ouest de la commune et la construction de la tour, élément de repère visible dans le paysage à plusieurs kilomètres.

Cette période est également celle du développement massif de l'offre en hébergement touristique estival, avec plusieurs terrains aménagés sous la forme de villages de vacances ou terrains de camping. Le plus important de ces terrains est situé à l'ouest du Casino et s'étend sur plusieurs hectares.

Au nord, l'urbanisation s'étend en direction de Sérignan, le long de l'avenue Charles Cauquil, essentiellement sous la forme d'habitations individuelles, le plus souvent mitoyennes.

Enfin, le port de plaisance est aménagé au début des années 1970. Les abords du port font l'objet d'un traitement destiné à faciliter l'accessibilité automobile et le stationnement, de même que la plupart des aménagements de voirie ou d'espace public de cette époque.



4.1.5. De 1980 à aujourd'hui : une privatisation croissante de l'espace urbain

Au cours des quarante dernières années, l'urbanisation s'est poursuivie à Valras-Plage, s'écartant de plus en plus du front de mer, jusqu'en limite de commune.

La spéculation immobilière a progressivement conduit à l'éviction des terrains de campings, qui ont pu se développer davantage sur les communes voisines. Un seul reste aujourd'hui présent sur le territoire de Valras-Plage.

Ces terrains ont été réaménagés en de vastes résidences fermées, avec des espaces collectifs dont l'accès est réservé aux seuls résidents. Ces opérations répondent à une demande nouvelle, avec une clientèle ou des résidents plus aisés et plus attentifs aux

questions de sécurité. Ces opérations sont relativement denses, mais bénéficient cependant dans bien des cas d'aménagements paysagers de qualité.

Une vaste opération de lotissement a pu être conduite au nord du territoire communal durant les années 1980, le long de l'avenue Charles Cauquil. A l'écart du front de mer, ce quartier pavillonnaire abrite une plus forte proportion de résidences principales que dans d'autres quartiers de la ville.

Enfin, à l'est de la commune, un quartier où se côtoient habitat mitoyen et habitat collectif a pu se développer au cours de la dernière décennie. Ce quartier, autrefois isolé, est aujourd'hui mieux intégré à la ville grâce au réaménagement du boulevard de la Récanette.



4.2. Une variété de formes urbaines, influencés par le style balnéaire

Les particularités de la commune de Valras-Plage **résident dans sa petite superficie de 2.35 km² ainsi que dans l'occupation du territoire à plus de 80% urbanisé**. Pour autant, l'état initial de l'environnement expose que la commune dispose toujours d'atouts naturels préservés. Les espaces urbanisés, la ville, se trouvent à l'Ouest de l'Orb qui marque une limite stricte avec la réserve naturelle à l'Est du cours d'eau. Ce territoire propose deux visages clairement distincts se trouvant chacun sur une rive du fleuve.

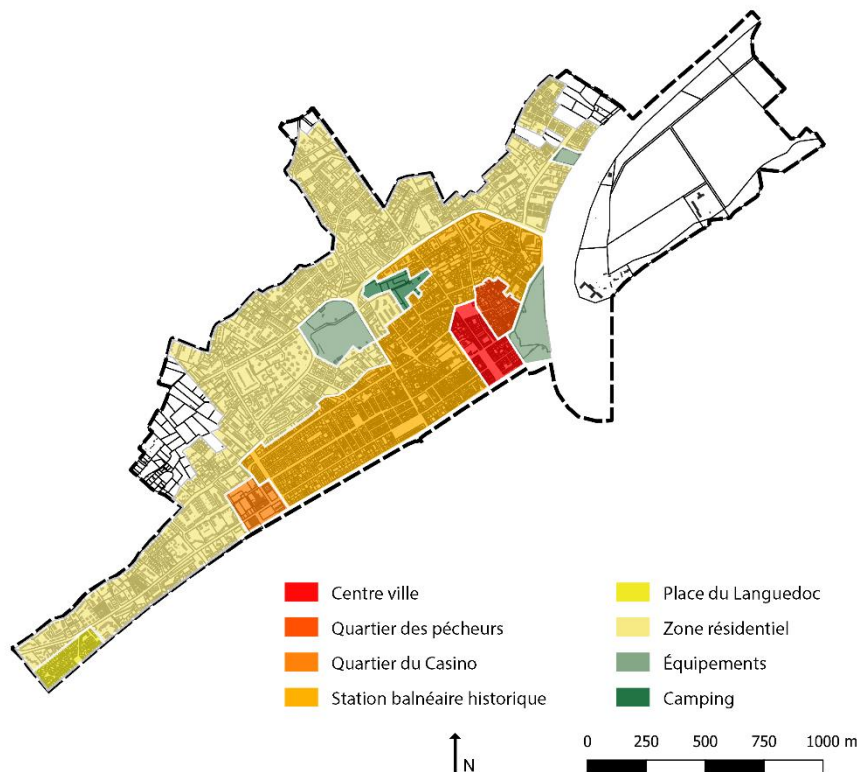
L'analyse typo-morphologique des espaces construits de Valras-Plage fait émerger une **grande variété de formes urbaines**. Celle-ci est influencée par la position littorale de la ville, l'activité touristique associée ainsi que les vagues successives de construction.

Les composantes définies s'organisent autour des quartiers historiques, légèrement en retrait du front de mer, où de petites maisons mitoyennes s'implantent de part et d'autres de fines ruelles de manière compacte. En complément du dispositif touristique, le cœur de ville se composant d'immeubles est clairement orienté vers le commerce et la restauration.

Les ensembles des années 60 et les résidences closes forment les modes d'habitats dédiés majoritairement aux touristes. Les quartiers d'habitats individuels recensés représentent une transition car peuvent être occupés par des touristes sous forme de résidences secondaires ou habitées à l'année, la forme urbaine restant la même. Les habitats collectifs recensés n'ont pas la même organisation ni la même forme que les résidences touristiques et sont majoritairement occupées à l'année.

Ce sont enfin les équipements qui viennent compléter ces formes, que ce soit pour les locaux et les visiteurs. De plus, faisant partie de la trame et du développement urbain, le canal central est affiché comme composante à part entière.

Une variété de formes urbaines



4.2.1. Le centre-ville

Le centre-ville concentre la majorité des commerces de la ville et les principaux équipements de la commune (mairie, poste et office de tourisme). C'est le point névralgique de la commune. Le cœur de ville a fait récemment l'objet d'une opération de requalification de sa place centrale.

Le secteur est divisé en deux par la rue du Capitaine Espinadel et le boulevard de la République.

Au sud de ces axes se concentre de nombreux restaurants et commerces à destination des touristes. Ils sont majoritairement organisés autour de l'allée Charles de Gaulle et sur le front de mer. On y retrouve de nombreuses terrasses et un espace piéton au centre.

Au nord de ces axes, on retrouve d'autres commerces le long de la rue piétonne Charles Thomas. L'espace public est important grâce à l'allée Charles de Gaulles et à deux parkings. Ces espaces apportent un peu de végétation au quartier.

Le bâti a majoritairement une fonction mixte (commerces au rez-de-chaussée et logements au-dessus) allant du R+1 au R+4 et occupe la totalité des parcelles.

La densité de cette entité urbaine est de 80 logements/ha.



Le centre-ville de Valras-Plage et l'allée Charles de Gaulle récemment réaménagé / Source : Altereo / Géoportail

4.2.2. Le village des pêcheurs

Le quartier des pêcheurs présente une organisation introvertie générant des ambiances intimes et présentant une grande qualité, comme le long de la ruelle de l'Orb par exemple. Le bâti est dense mais de faible hauteur (Rdc ou R+1). Dans leur majorité les constructions ne disposent pas d'une valeur patrimoniale affirmée. Néanmoins, l'alternance des modes d'implantation (recul, alignement, diagonale) anime le front bâti et permet de faire une place au végétal. La configuration étriquée des espaces publics génère néanmoins des difficultés dans le cadre de la gestion du stationnement, y compris hors période estivale. Les ruelles sont partagées entre les piétons, les automobilistes et le stationnement sans distinction au sol.

La densité de cette entité urbaine est de 75 logements/ha.



4.2.3. Le quartier du Casino

Ce secteur fait l'objet d'un projet de création d'une maison de santé pluri professionnel privé. Il s'agit d'un secteur à vocation de mixité fonctionnelle (logements et équipements).

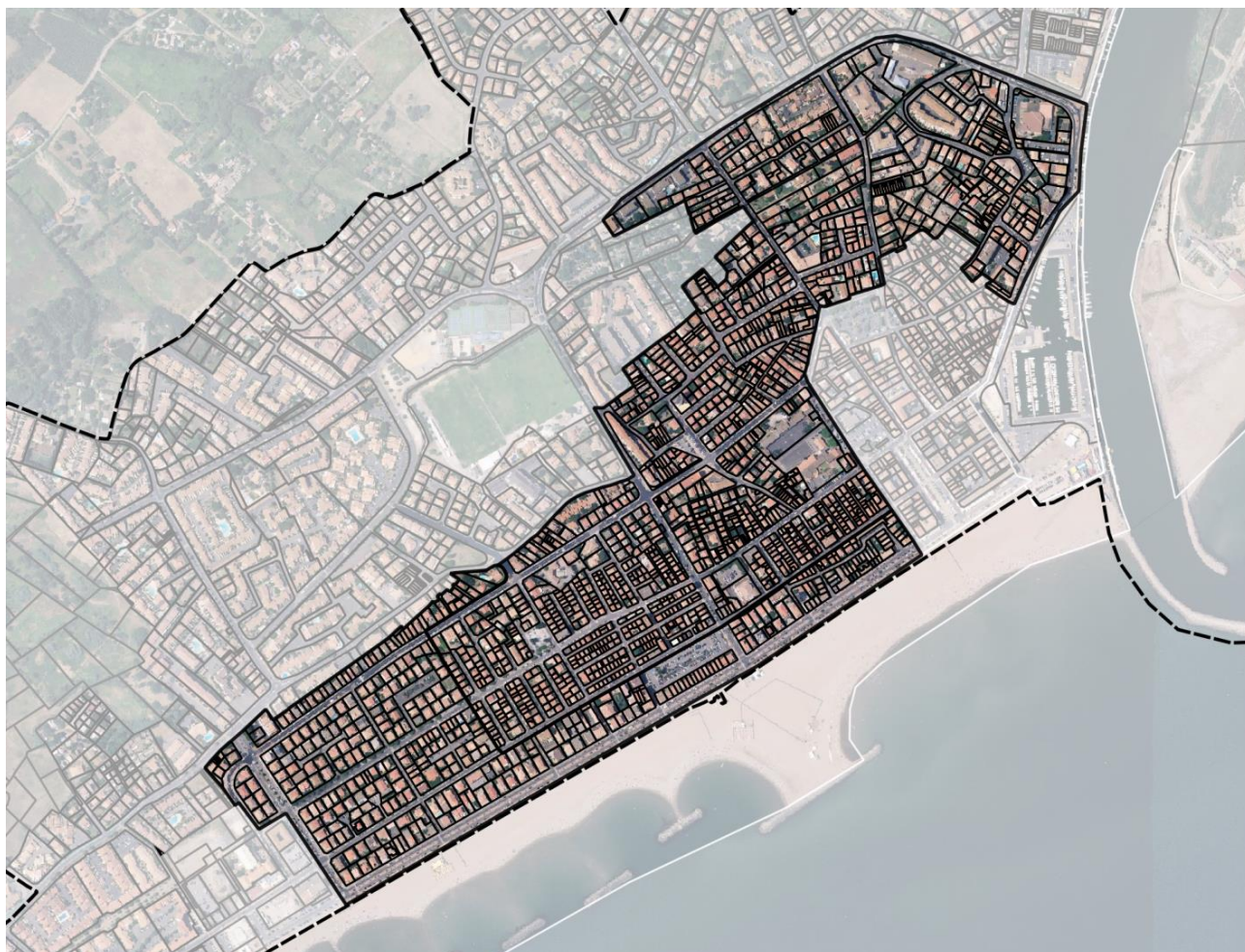
La densité de cette entité urbaine est de 75 logements/ha.



4.2.4. La station balnéaire originelle et son prolongement au milieu du XXème siècle

Dans cet espace nous retrouvons majoritairement des résidences, même si des commerces et certains équipements s'y trouvent. La partie nord se compose de petites maisons mitoyennes organisées autour de ruelles étroites. La formation compacte de ces ensembles permet de se protéger des vents du large. En front de mer, les constructions, édifiées pour la plupart à partir des années 1950, disposent de volumes plus conséquents et s'établissent autour d'espaces publics beaucoup plus généreux, pensés pour la circulation automobile. De par son traitement, le front de mer, aménagé à l'origine dans les années 1950, témoigne du nouveau rapport à l'espace induit par l'usage de l'automobile. Les rues s'organisent de façon orthogonale afin de maximiser l'espace constructible. On y retrouve majoritairement des maisons individuelles et mitoyennes qui occupent une partie importante du terrain, laissant peu de place à un jardin. Le bâti est majoritairement à faible hauteur (Rdc, R+1 ou R+2) même si l'on peut voir quelques immeubles allant jusqu'à R+4.

La densité de cette entité urbaine est de 50 logements/ha.



4.2.5. Le quartier des mouettes

Autour de la place du Languedoc, un quartier s'est constitué depuis la fin des années 1950, doté d'espaces publics et de constructions dont la configuration et l'échelle évoquent celle du village des pêcheurs. En effet, la faible largeur des voies, l'implantation en mitoyenneté et l'alignement d'un nombre important de constructions tendent à recréer une ambiance plus intime que dans les autres quartiers du front de mer. Le lien avec la mer est évident, avec plusieurs accès directs aux plages en limite ouest de Valras-Plage.

La densité de cette entité urbaine est de 60 logements/ha.



4.2.6. Une imbrication d'opérations d'une grande diversité dans les espaces à l'écart du littoral

Le reste de la commune est recouvert par des zones résidentielles aux formes très variées. Sur le front de mer, on retrouve la station balnéaire des années 1960 composée de grands ensembles et de résidences touristiques. A l'écart du littoral, les espaces bâtis dégagent une identité urbaine bien moins marquée. La juxtaposition des opérations d'aménagement ou de constructions menées pour la plupart depuis le début des années 1980 n'a pas abouti à l'émergence de nouveaux quartiers accessibles au plus grand nombre, malgré la constitution de plusieurs ensembles de qualité. Plusieurs éléments peuvent expliquer ce phénomène : la fermeture de l'opération et la sécurisation des accès, l'absence de centralité aménagée ou de lieu de rencontre, l'absence de dialogue entre les bâtiments et l'espace public, l'absence de continuité des liaisons piétonnes avec la multiplication des voies en impasse... La plupart des observations formulées quant à la configuration des espaces urbanisés au cours des trente dernières années tient à l'échelle des opérations, conduites assez souvent au gré des opportunités foncières et en dehors d'un cadre de référence global. Les opérations relèvent cependant pour la plupart de trois logiques ou formes d'aménagement distinctes : les résidences fermées, les opérations de lotissements et les opérations de logements collectifs.

La densité de cette entité urbaine est de 20 logements/ha.



- **La station balnéaire des années 1960 :**

Représentatif d'une palette de styles architecturaux des années 50-60, les grands ensembles touristiques sont imposants. Ils marquent fortement le paysage urbain et spécialement le front de mer. Les opérations d'aménagement réalisées entre la fin des années 1950 et le début des années 1980 ont permis la production de formes d'habitat diverses, avec des constructions collectives mais également des habitations individuelles, en rez-de-chaussée ou en R+1. Si certaines de ces constructions peuvent présenter un caractère patrimonial, en ce qu'elles témoignent des techniques et modes architecturaux du milieu du XXème siècle, l'ensemble paraît beaucoup moins malléable que les espaces urbanisés de la station balnéaire ancienne, compte tenu de la configuration des espaces collectifs et de la volonté des habitants de maintenir les documents du lotissement original.



- **les résidences fermées :**

Les résidences fermées correspondent à des opérations d'ensemble, aménagées de manière à permettre la constitution d'ensembles clos, dont les accès sont réservés aux seuls résidents. Ces résidences bénéficient la plupart du temps d'aménagements paysagers d'une qualité indéniable, et disposent également d'équipements collectifs dédiés aux pratiques récréatives ou sportives (piscines, cours de tennis...). Le développement massif de ce type de résidences au cours des 20 dernières années témoigne d'une évolution de la demande en logements sur la commune, avec une recherche de l'entre soi, perçu entre autres comme un gage de sécurité. Les maisons en bande sont majoritaires au sein de ces opérations, ce qui n'empêche pas le recours à la typologie des logements collectifs. Si leurs aménagements internes présentent une valeur paysagère certaine, ces opérations peuvent appauvrir la qualité des perceptions visuelles depuis l'espace public, avec un traitement opaque des limites qui réduit les perceptions possibles au niveau des seuls accès. La plupart des constructions sont orientées vers les voiries internes et ignorent les voies publiques, ce qui renforce ce phénomène d'appauvrissement paysager.



- **les opérations de lotissements :**

Les quartiers d'habitat individuel présentent des clôtures aléatoires, créant un paysage hétérogène mais néanmoins uni par les jardins et le style architectural méditerranéens en arrière-plan. Le paysage urbain est beaucoup plus facilement lisible que dans les résidences fermées. Même dans les lotissements anciens, la densité des constructions est relativement élevée, avec une très grande majorité de constructions implantées en mitoyenneté. Le traitement de l'espace public se caractérise par l'absence de hiérarchie des voies de circulation, qui complexifie la compréhension du quartier, ainsi que par la présence fréquente de voies en impasse, dessinées afin de maximiser les possibilités de construction dans les quartiers. Malgré la présence d'espaces de stationnement sur les parcelles privées, un nombre important de véhicules stationne sur l'espace public, ce qui peut parfois réduire la visibilité le long des voies de circulation.



- les opérations de logements collectifs :

A la différence des résidences touristiques, la composante habitat collectif ne dispose pas toujours d'un espace fermé en pied d'immeuble et jouit d'une occupation nettement moins saisonnière. Les aménagements extérieurs présentent la plupart du temps une qualité paysagère moindre que dans le cas de résidences fermées. Cependant, avec une emprise spatiale parfois comparable, ces ensembles ne créent pas de barrière dans le tissu urbain, du fait de l'absence de limite marquée physiquement. Les capacités en stationnement semblent suffisantes pour satisfaire la demande des résidents permanents.



4.2.7. Les équipements

La commune dispose de nombreux équipements publics, outre la mairie, la poste, l'office de tourisme, l'école et la gendarmerie, dispersés sur l'ensemble du territoire, se trouve trois pôles majeurs. Deux ports, à l'est, le long de l'Orb, dont un ayant un espace public important permettant d'accueillir des événements ou le marché de la commune. Le troisième pôle concentre l'ensemble des équipements sportifs de la commune (terrains de football, terrains de tennis, boulodrome ...) et se situe au centre de la commune.



4.2.8. Le camping

Le camping « Central camping » se situe au cœur de la ville et permet d'apporter de la fraîcheur grâce aux nombreux arbres qui délimitent les emplacements. C'est l'unique camping que l'on peut trouver au sein du territoire communal.



4.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

Méthode de calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années

Les calculs sont réalisés sous logiciel de SIG à partir de la « BD_topo_V3 2020 » de l'IGN.

Conformément aux dispositions de la loi portant sur l'Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II, en date du 12 juillet 2010, un bilan de la consommation d'espace a été établi sur une période de 10 ans.

Le but de cette démarche est de chiffrer à l'échelle communale, les surfaces agricoles et naturelles qui se sont artificialisées.

Afin de connaître la consommation d'espaces entre 2010 et 2020 sur la commune de Valras-Plage, il convient de réaliser une différence entre la surface bâti en 2010 et la surface bâti en 2020. La BD Topo V3 de l'IGN nous donne des indications sur la date de réalisation des bâtiments. En triant ces données, nous obtenons la tâche urbaine en 2010 et celui en 2020.

La commune de Valras-Plage, du fait de sa taille assez restreint et d'une urbanisation forte dans les années 1970-1990 a peu d'espace encore disponible. Entre 2010 et 2020, peu de nouvelles constructions ont pu voir le jour du fait de la morphologie urbaine de la ville.



N° plan	Projets	Nombre de logements projetés
1	Quartier Casino Projet de 78 logements et d'une résidence sénior de 121 logements. Souhait de la ville d'offrir des logements de grandes typologies.	199
2	L'Albizia 34 logements privés collectifs Clientèle : Investisseurs et accédants PC délivré en 2014	34
3	Gendarmerie : 15 logements de fonction	15

Tableau reprenant l'évolution de la tâche urbaine à Valras-Plage

	Total
Tache urbaine 2020	1903814,97 m ²
Tache urbaine 2010	1897095,58 m ²
Différence en m ²	6719,39
Différence en ha	0,67

Ainsi, en faisant la différence de la tâche urbaine en 2020 et de celle de 2010, on peut déduire qu'environ 0,67 ha d'espace naturels, agricoles et forestiers ont été « consommé » sur les 10 dernières années.

Le développement urbain qui a eu lieu ces 10 dernières années est surtout dû au remplissage de dents creuses et/ou le fait de divisions parcellaires. La commune n'a pas connu d'artificialisation conséquente d'espaces agricoles exploités.

TRAME	2010		2020	
	Surface en ha	%	Surface en ha	%
Agricole	3,958	1,4	3,958	1,4
Naturelle	91,635	32,2	91,635	32,2
Trame urbaine	188,8	66,4	188,8	66,4

EVOLUTION		
En ha	En ha par an	En %
0	0,00	0,000
0	0,00	0,000
0	0,00	0,000

TOTAL	284,4	100,0	284,4	100,00
-------	-------	-------	-------	--------

Entre l'année 2010 et l'année 2020 on n'observe aucun changement au niveau des différentes trames (agricole, naturelle et urbaine). Le développement de la commune s'est réalisé en densification de la trame urbaine existante.

4.4. Potentiel de densification de l'enveloppe urbaine

4.4.1. Méthodologie

Afin de calculer le potentiel des zones d'urbanisation futures qui vont être mises en place dans le futur PLU (besoins en logements et besoins fonciers associés), il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logement au sein des zones urbaines actuelles, à savoir :

- les dents creuses du tissu urbain ;
- les éventuelles possibilités de division foncière et les projets de renouvellement urbain s'ils sont connus.

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU devra exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (art. L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

L'analyse du potentiel de densification/mutation des espaces bâtis de la commune de Valras-Plage se base sur :

- Le plan cadastral de l'année 2020,
- Les nouvelles constructions édifiées depuis cette date.

Méthode d'analyse du potentiel de densification

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiels de division parcellaire) sont les suivants :

- Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec l'analyse de la morphologie urbaine actuelle ;
- Définition de densité cible par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Le potentiel de logement théorique calculé est ensuite pondéré de la manière suivante :

- Détermination de 3 niveaux de priorité correspondants à la facilité de construction de chaque terrain :
 - Priorité 1 : parcelles entières, terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale. On estime que 70% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
 - Priorité 2 : division parcellaire et/ou les espaces où l'occupation du sol limite la densification. On estime que 50% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
 - Priorité 3 : terrain de surface suffisante mais présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme (type potager, serres, espace planté de vignes ou vergers...). On estime que 20% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
- Calcul du potentiel de logements pondéré par terrain en fonction du niveau de priorité attribué à chaque parcelle.

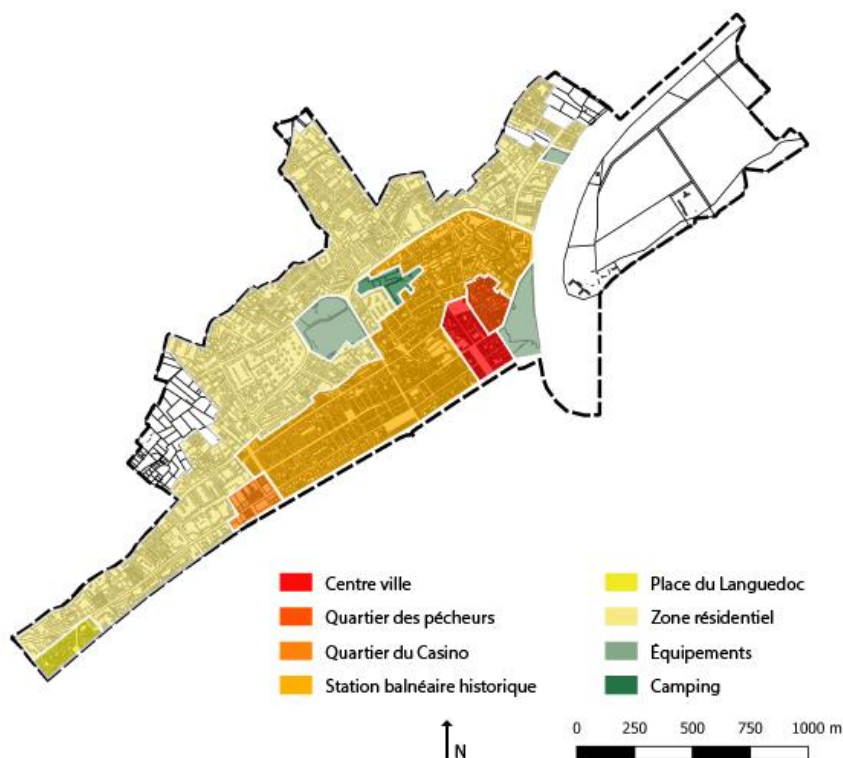
4.4.2. Les entités urbaines

Les entités urbaines de la commune ont été définies en amont. Elles sont décomposées comme suit : (cf partie 4.2 Une variété de formes urbaines, influencées par le style balnéaire) :

- Le centre-ville,
- Le quartier des pêcheurs,
- La station balnéaire historique,
- Le quartier Casino,
- La zone résidentielle,
- La place du Languedoc,
- Le camping et les équipements.

Les entités sont définies en fonction de la vocation de la zone, de la typologie du bâti, des formes urbaines et de la densité.

Une variété de formes urbaines



Valras : Présentation des entités urbaines / Source : Altereo

L'analyse suivante se concentre sur le potentiel des tissus urbains existants.

La définition des densités cibles par zones du PLU à venir est déterminée à partir des densités observées et des objectifs de densification raisonnée de la commune.

Tableau d'analyse de la densité par zone /Source : Altereo

Entités urbaines		Densité actuelle	Consommation foncière moyenne par logement	Densité cible
A – Centre Ville		80 lgts/ha	198 m ²	80 lgts/ha
B – Quartier des pêcheurs		75 lgts/ha	159 m ²	75 lgts/ha
C – Station balnéaire historique		50 lgts/ha	233 m ²	50 lgts/ha
D – Quartier du Casino		75 lgts/ha	159 m ²	75 lgts/ha
E – Zone résidentielle		20 lgts/ha	616 m ²	20 lgts/ha
F – Place du Languedoc		60 lgts/ha	323 m ²	60 lgts/ha
G/H – Equipements et camping		/	/	/

4.4.3. Le potentiel de densification

Afin de calculer les besoins en foncier constructible de la commune, il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logement au sein du tissu urbain actuel, à savoir :

- les dents creuses ;
- les extensions ;
- les éventuelles possibilités de division foncière et les projets de renouvellement urbain s'ils sont connus.

Identification des sites de densification (logements)

Les sites du potentiel foncier sont ensuite identifiés en prenant en compte la parcelle cible.

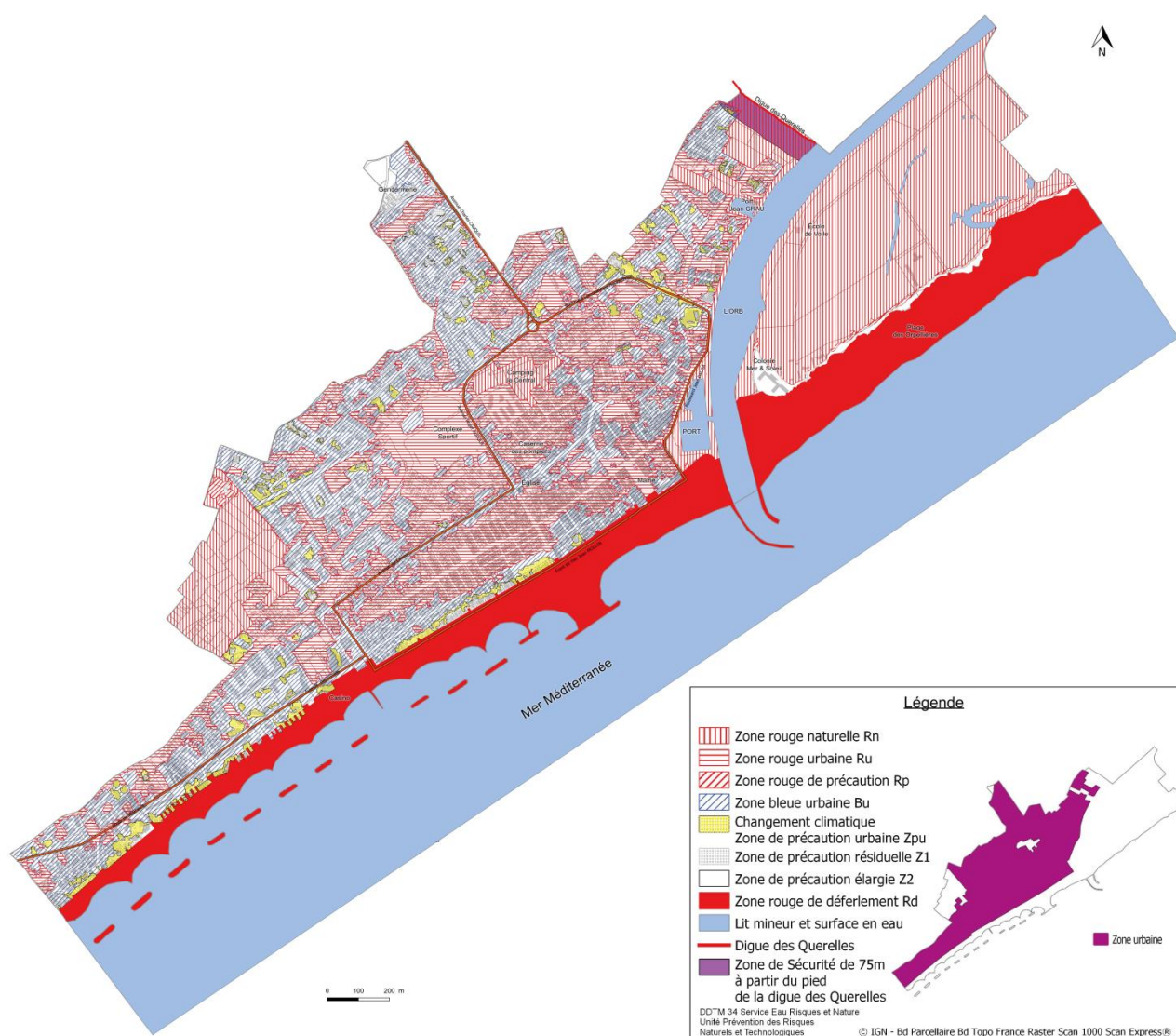
L'analyse se base sur le plan cadastral de 2020.

Certains terrains ne sont pas aptes à recevoir de nouvelles constructions car ils correspondent à des équipements, des parcs ou encore des zones de risques. Ces terrains-là ne sont pas comptabilisés dans le potentiel de densification.

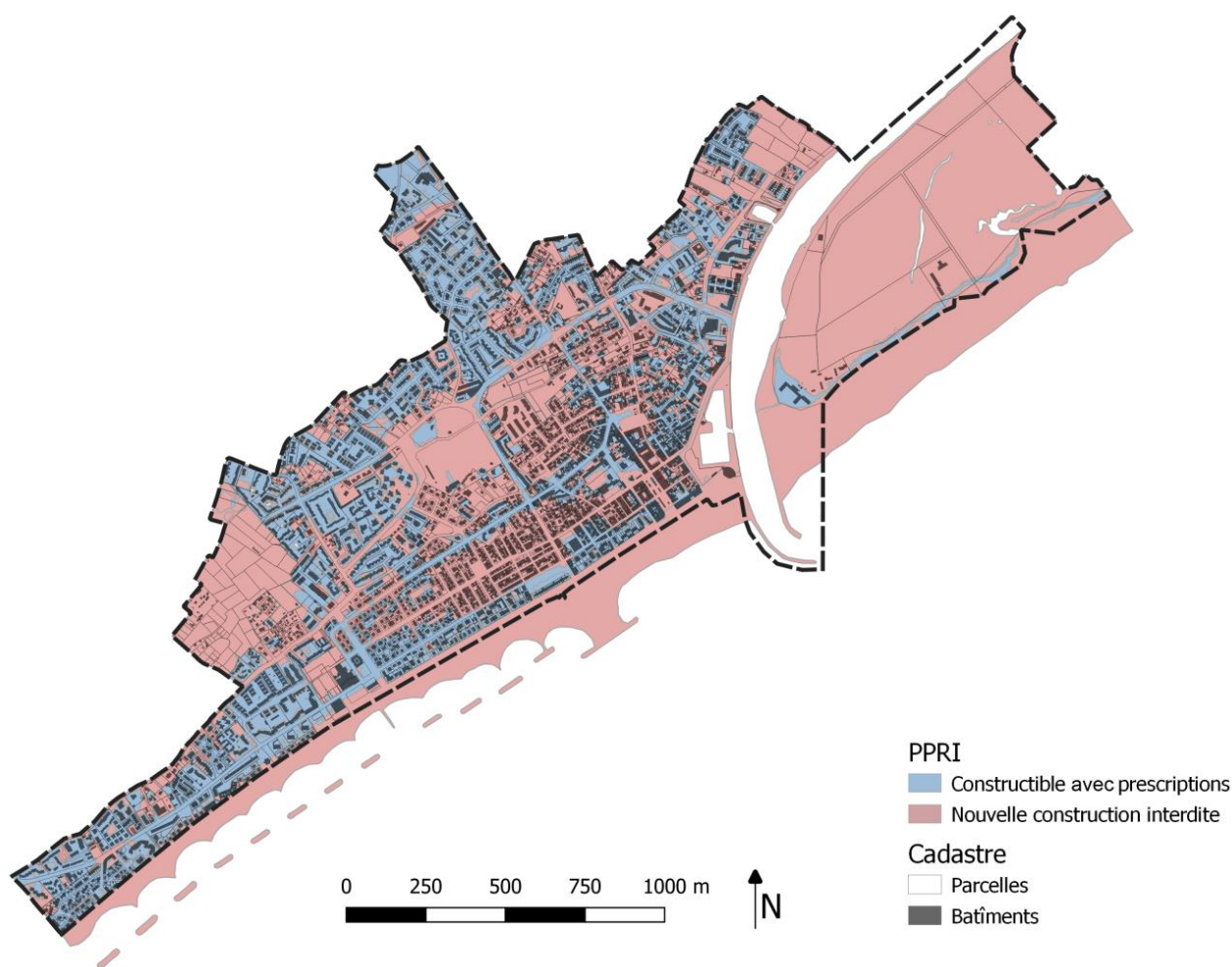
La commune est notamment concernée par un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) approuvé le 22 juin 2020.

La carte ci-dessous synthétise le PPRI en différenciant les zones à risque fort (inconstructibles) aux autres zones dans lesquelles les constructions sont soumises à des prescriptions particulières.

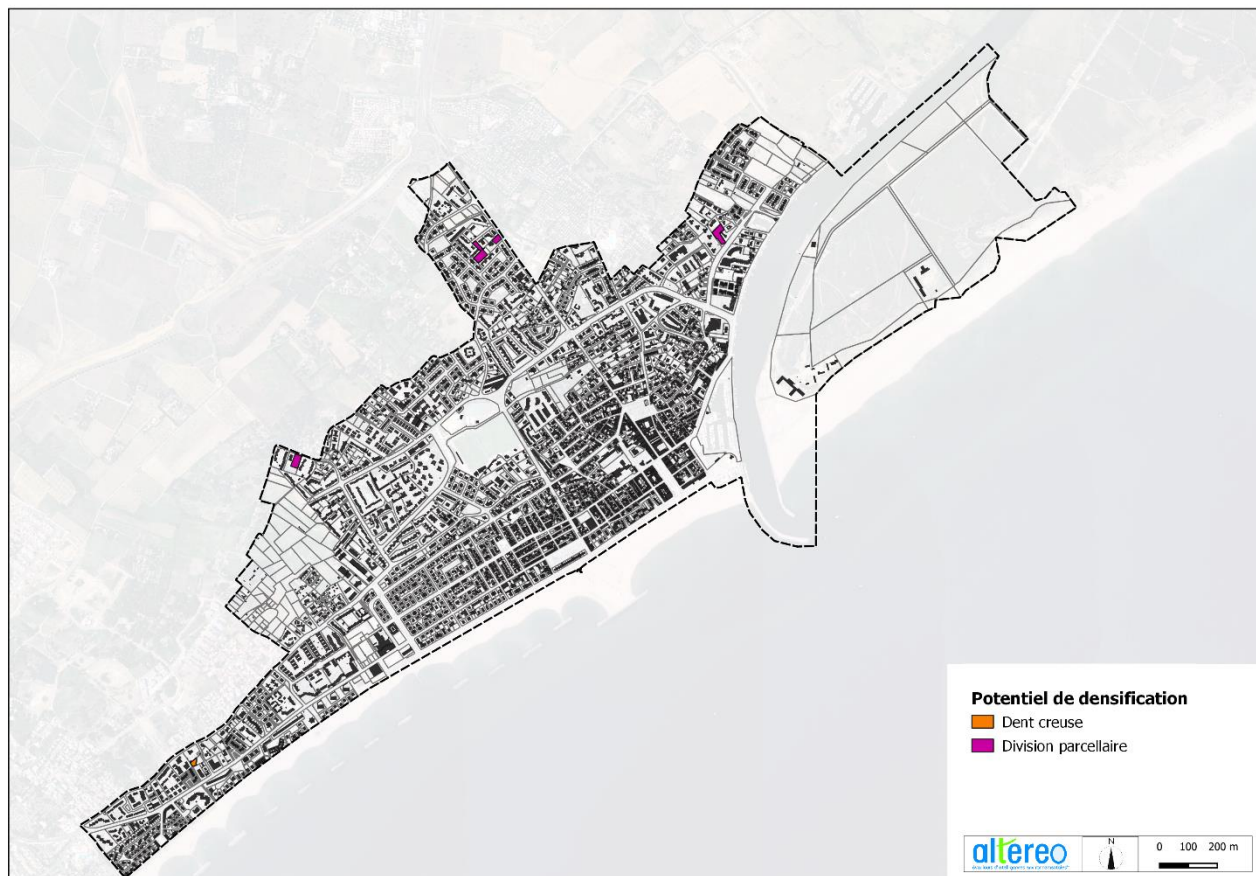
Carte du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations / Source : PPRI Valras-Page



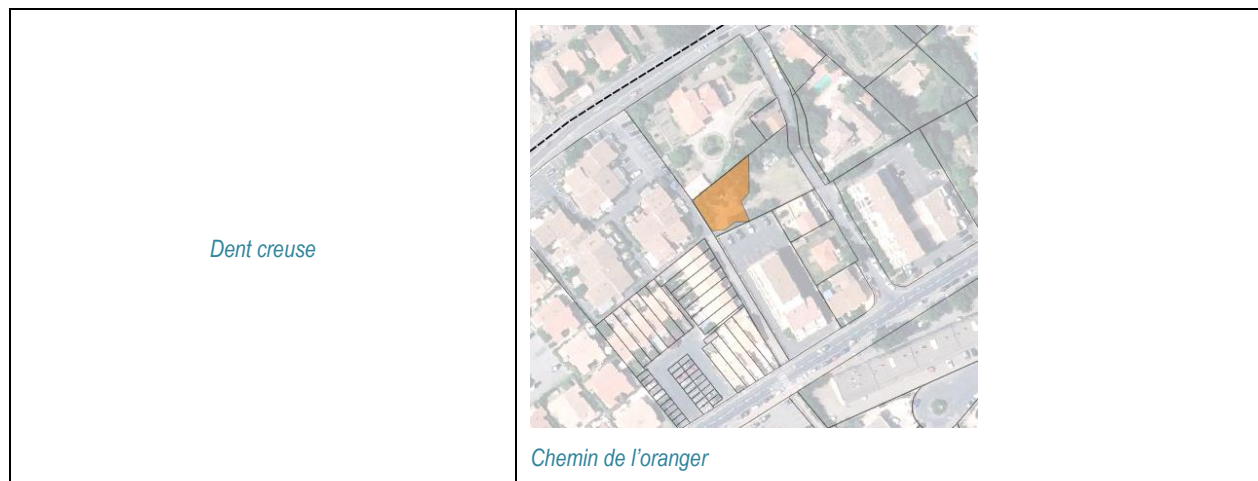
Prise en compte des risques et des équipements existants / Source : Altereo



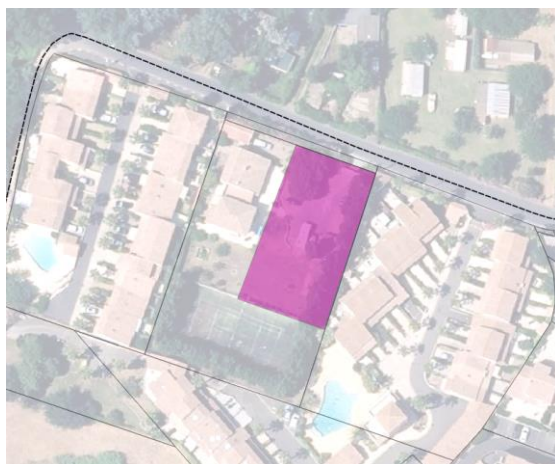
Potentiel foncier de construction de logement hiérarchisé / Source : Cadastre 2020 - Altereo



Zoom sur le potentiel de densification



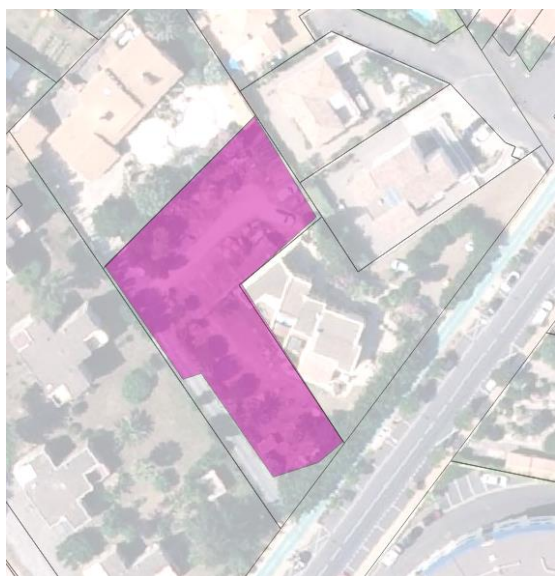
Divisions parcellaires



Chemin du carreyrou



Avenue Charles Cauquil



Boulevard de la Recanette

Le potentiel résiduel identifié au sein de la zone urbaine représente 0,51 ha : 0,04ha pour la dent creuse et 0,47 ha en division parcellaire.

Afin d'évaluer le nombre de logements que ces espaces peuvent réellement produire, une probabilité de construction est appliquée pour chaque site identifié, qui se traduit ci-après par un degré de priorité.

Rappel : 3 niveaux de priorité correspondants à la facilité de construction de chaque terrain

- Priorité 1 : les dents creuses et les 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 : les divisions parcellaires et les dents creuses où l'occupation du sol limite la densification. On estime que 50% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.
- Priorité 3 : les divisions parcellaires et dents creuses difficilement urbanisables (accès, espaces aménagés, cultures, jardins...). On estime que 20% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.

En conclusion, il est établi un potentiel de logement théorique (maximal) de 10 logements et un potentiel de logements pondéré de 6 logements.

Type	Hierarchisation	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		
Total de logements potentiels pondéré				6		

Le faible nombre de logements réalisable en division parcellaire ou par remplissage de dents creuse s'explique par une densité déjà très importante sur l'ensemble du territoire de la commune. De plus, le PPRI empêche toute nouvelle construction sur la majeure partie de la commune ce qui entraine peu d'opportunité foncière.

5. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

5.1. Analyse du mécanisme de consommation de logements sur la période 2012-2017

Indépendamment des nouvelles constructions autorisées et réalisées, quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont potentiellement impacter le parc de logements communal :

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

Ces phénomènes produisent ou consomment du logement, indépendamment de la construction neuve. S'ils consomment plus de logements qu'ils n'en produisent, cela implique que des logements supplémentaires doivent être construits pour assurer le seul maintien du même niveau de population.

Rappel

- Population INSEE 2017 : 4207 habitants (croissance démographique entre 2012 et 2017 : -0,7%/an)
- Parc de logements 2017 : 9 185 logements
- Dont résidences principales : 2 367 (25,8%)
- Dont résidences secondaires : 6 804 (74,130%)
- Dont logements vacants : 14 (0,2%)

5.1.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). A l'inverse, certains logements sont créés indépendamment des nouvelles constructions autorisées (division de grands logements en plusieurs petits logements, changement de destination de locaux à vocation d'activités vers du logement...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ».

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

En comparant les données de l'INSEE et les permis de construire accordés pour du logement sur la période 2012/2017, on note une différence de 30 logements dans le parc de logements. Le parc de logements a évolué de 119 logements selon les données INSEE, et seuls 89 permis de construire pour du logement ont été accordés sur cette période.

Ainsi, le phénomène de renouvellement a réinjecté 30 logements dans le parc de logements.

5.1.2. Le phénomène de desserrement

A 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, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc la nécessaire construction de logements supplémentaires pour loger une population égale.

Sur la commune, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 1,84 en 2012 à 1,78 en 2017.

Ainsi, ce phénomène a permis de consommer des logements dans le parc de résidences principales pouvant être évalué de la manière suivante :

4348 (population des résidences principales en 2012) / $1,78$ (nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2017) – 2361 (résidences principales en 2012) = 85 résidences principales.

La hausse du nombre d'occupants par résidence principale a consommé 85 résidences principales par rapport au parc de 2012.

5.1.3. La variation des résidences secondaires

Entre 2012 et 2017, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 150 logements. **Cela a potentiellement consommé 150 logements dans les résidences principales.**

5.1.4. La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour permettre aux habitants de réaliser leur parcours résidentiel (changement d'habitation en fonction de leurs besoins : naissance, départ des enfants...). On estime qu'un taux de logements vacants équivalent à environ 6% à 7% du parc total de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, la fluctuation de l'offre et de la demande en logements impacte la part de logements vacants :

- Une insuffisance en logements (résidences principales et résidences secondaires) provoque potentiellement une réduction du nombre de logements vacants traduisant une forte pression immobilière,
- Au contraire, une offre abondante en logements (résidences principales et résidences secondaires) ou un parc comportant une part importante de logements anciens et/ ou vétustes engendre potentiellement une augmentation du nombre de logements vacants.

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.

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...).

5.1.5. Synthèse

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.

5.2. Calcul des besoins à horizon 2032 pour le maintien de la population de 2017

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

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

- **Ajustement du phénomène de renouvellement entre 2017 et 2032**

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**

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 : besoins en logements pour le maintien de la population de 2017 (point mort démographique)**

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

La commune a 11 logements d'avance sur l'hypothèse basse et un besoin de 17 logements en hypothèse haute pour maintenir sa population de 2017 en 2032.

5.3. Projection à horizon 2032

5.3.1. Besoins en logements pour accueillir la nouvelle population 2017-2032

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
Besoins totaux en logements supplémentaires pour accueillir la nouvelle population entre 2017 et 2032	0	Entre 109 et 110 logements	Entre 223 et 226 logements	Entre 238 et 240 logements d'avance

5.3.2. Les besoins totaux à horizon 2032

Théoriquement sur 15 ans (2017-2032), les besoins 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

De manière à estimer le besoin en logements induits par les différentes hypothèses de croissance, il s'agit de soustraire les autorisations d'urbanisme déposées entre 2018 et 2021 (145 autorisations d'urbanisme) pour obtenir le nombre de logements restants à produire sur la période 2022/2032 :

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, à horizon 2032, le besoin en logements est estimé entre 67 et 98 logements pour accueillir la population projetée et maintenir la population actuelle.

6. SYNTHES DES ENJEUX TERRITORIAUX

6.1. Contexte général

	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux
Documents supra communaux	<p>De nombreux documents qui encadrent le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • PPRiSM • SCoT du Biterrois (en cours de révision) • PLH (approuvé en Novembre 2021) • SRADDET Occitanie 2040 (en cours d'élaboration) 	Des documents en cours de révision ou d'élaboration	Intégrer tous ces documents et leurs prescriptions au sein du PLU pour être compatible

6.2. Dynamiques socio-économiques

	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux
Démographie	<p>Une croissance démographique forte entre 1968 et 2009</p> <p>Un solde entrée/sortie sur la commune très fort</p> <p>Des habitants attachés à leur commune</p>	<p>Une perte de population depuis 2009</p> <p>Une solde naturel très faible</p> <p>Une baisse du nombre de personne/ménage</p> <p>Une population vieillissante</p> <p>De plus en plus de personnes vivant seules</p>	<p>Maîtriser l'accueil de la nouvelle population en tenant compte des capacités d'accueil du territoire</p> <p>Accompagner le vieillissement de la population</p>
Habitat	<p>Un parc de logement qui suit l'évolution de la démographie</p> <p>Peu de logements vacants</p> <p>Un parc de logement récent</p> <p>Une part des grands logements en diminution : cohérent avec la baisse du nombre de personne/ménage</p> <p>Un parc de résidences secondaires conséquent à investir</p>	<p>Un grand nombre de résidences secondaires</p> <p>Des logements « saisonniers » avec une faible performance énergétique</p> <p>Un parc de logement qui arrive à sa capacité maximale</p> <p>Un parc social sous-dimensionné</p>	<p>Adapter le parc de logements</p> <p>Encourager l'amélioration des performances énergétiques des logements</p> <p>Développer le nombre de résidences principales en diminuant les résidences secondaires</p> <p>Développer le parc de logements sur l'existant (densification, renouvellement urbain, résidences secondaires)</p>
Economie	<p>Une ville balnéaire attractive</p> <p>Un secteur d'activité touristique très présent</p> <p>Une armature commerciale et de services importante</p>	<p>Une économie peu diversifiée</p> <p>Peu d'emplois sur la commune</p> <p>Une forte diminution du nombre d'exploitation agricole sur la commune</p>	<p>Diversifier l'économie</p> <p>Préserver les emplois sur la commune</p>

6.3. Fonctionnement du territoire

	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux
Equipements	Une offre en équipement diversifiée et adaptée à l'échelle de la commune		Anticiper les futurs besoins en équipements
	Des équipements facilement accessibles		Continuer la valorisation du front de mer et du cœur de ville
	Un lieu multiculturel à forte capacité		
	Des aménagements récents en cœur de ville (allée Charles de Gaulle et front de mer)		
	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux
Réseaux	Un réseau numérique en développement	Un réseau numérique limité au centre-ville	Permettre un accès à un réseau numérique de qualité pour le plus grand nombre
	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux
Mobilité et déplacements	Un nombre de place de stationnement important	Des voies de circulation étroites	Développer les modes de déplacements doux
	Une ligne de bus permettant de rejoindre Béziers facilement	L'aménagement de liaisons douces est encore limité	Mettre en place une signalisation plus efficace
		Un parc de stationnement saturé l'été	Sécuriser les déplacements
		Des cheminements piétons non adaptés aux personnes à mobilité réduite	

6.4. Analyse urbaine et foncière

	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux
Développement urbain	Un tissu urbain compact	Un tissu urbain pavillonnaire consommateur d'espace	Tendre à plus de cohérence architecturale
	Une consommation des espaces agricoles et naturels très faible	Une grande hétérogénéité des formes urbaines	
		Une privatisation de l'espace urbain	
	Atouts / Opportunités	Contraintes / Menaces	Enjeux
Potentiel de densification	Une densité forte	Un territoire saturé	Développer la ville à l'aide du renouvellement urbain
		Un risque inondation très important qui contraint le développement	Faire la ville sur la ville

6.5. Carte de synthèse des enjeux territoriaux

