

VENDRES



DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE VENDRES

11

PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



André
Berthier
AS
Programmation


ROMAIN LOUGARRE
ATELIER D'ARCHITECTURE


biotope


AMae

PIECES ADMINISTRATIVES

Maître d'ouvrage :
COMMUNE DE
VENDRES

Vendres
le :

Signature :

Févr. 2020	DATE POUR APPROBATION DU PLU LE 27 FEVRIER 2020	CBS	AF/JA	a
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind


GAXIEU
INGENIERIE

Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX

Tél : 04-67-09-26-10

Fax : 04-67-09-26-19

Email : bet.lr@gaxieu.fr

OPOIBI
L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE
CERTIFICAT
N° 83 10 0621



BZ-06363

H:\Affaires\Vendres\BZ-06363 PLU\6-AVP

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 15/121701**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	13+2
DATE DE LA CONVOCATION 11/12/2015		
DATE D'AFFICHAGE 11/12/2015		
Objet de la Délibération: Prescription de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Vendres Définition des objectifs poursuivis		

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze,

Et le dix-sept décembre,

A vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune,
régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi,
dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur
Jean-Pierre PEREZ, Maire.

LE PREFECTURE
22 DEC. 2015
SERVICE COMMUNES

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, M. Gérard ESTAQUE, Mme. Ghislaine DUROC, M. Michel ROYO, Mme Yolande ROTH, Mme Mylène FABRIS, Mme Marguerite BALLESTER, M. Lionel CLARIANA, M. Christophe ROBIN, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme. Danielle ALEXANDRE, Mme. Pascale BAPTISTE.

ABSENTS : M. Christophe CATTIN, Mme Pascale GOUZY, M. Richard VASSAKOS, M. Pascal MACIA, Mme Pauline SCHWARTZ, M. Rémi MORILLO.

Procurations : Mme Pascale GOUZY à Mme. Ghislaine DUROC, M. Richard VASSAKOS à M. Jean-Pierre PEREZ.

Madame Marguerite BALLESTER est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 7 janvier 2010, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vendres a été annulé par une décision du Tribunal Administratif en date du 25 octobre 2012. L'annulation du PLU s'est traduite par un retour à l'application du document d'urbanisme antérieur. C'est donc le POS approuvé en date du 2 août 1979 qui est en vigueur. Bien qu'ayant fait l'objet de multiples adaptations ce document est arrivé aux termes des partis d'aménagement retenus d'où la volonté communale d'engager à nouveau la révision générale de son POS.

Monsieur le Maire insiste également sur l'importance et l'urgence de procéder au lancement de la révision générale du POS considérant que la loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que les communes dotées d'un POS ne s'étant pas engagées sur la voie de l'élaboration de leur PLU avant le 31 décembre 2015, se verraient opposer la caducité de leur POS avec un retour à l'application du Règlement National d'Urbanisme.

Ainsi, à l'heure où la volonté communale est de lancer l'élaboration de son PLU, Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'un document de planification qui prévoit les partis d'aménagement et les perspectives du développement communal pour une dizaine d'années désormais. A ce titre, il convient de fixer les objectifs ayant conduit la commune à prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme dont la poursuite se fera dans le respect du cadre réglementaire posé par les Lois Grenelles, ALUR et LAAF.

A l'horizon des dix prochaines années, la commune ambitionne de :

- Favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d'environnement, d'activité économiques et de mixité sociale ;

- Assurer la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir par le biais d'une analyse prospective et une programmation adaptée ;
- Affirmer la vocation agricole du territoire en apportant une réflexion particulière sur la reconversion des anciens domaines viticoles ;
- Prendre en compte la vocation touristique du territoire en œuvrant pour le maintien de l'attractivité de la frange littorale par le biais d'un développement qualitatif dans le respect des contraintes règlementaires (Lois Littoral, PPRI). Analyser les possibilités de retombées sur le village ;
- Favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet par le renforcement de la mixité des activités et notamment la plaisance et la conchyliculture ;
- Favoriser le rayonnement du pôle économique représenté par la zone Via Europa;
- Réfléchir à la reconversion qualitative de la zone artisanale Les «Vignes Grandes » ;
- Apporter des réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales sur le territoire communal par le biais d'une ouverture à l'urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo accédants.
- Réfléchir à la redynamisation du cœur de ville en favorisant l'installation d'activités commerciales et artisanales et par le biais d'une offre d'habitat diversifiée ;
- Mener une Réflexion sur les prescriptions architecturales dans le souci d'assurer un équilibre harmonieux et une cohérence entre les lotissements en périphérie du centre ancien ;
- Travailler l'aménagement des futures zones d'urbanisation au travers de l'élaboration d'OAP fixant les grands principes d'aménagement en veillant à la qualité environnementale et à la création de lien social ;
- Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel en identifiant notamment les trames vertes et bleues ;
- Réfléchir à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral afin de faciliter et encourager les déplacements au travers de connexions douces.

VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui entraîne la modification du code de l'urbanisme à « droit constant » dont l'application est différée au 1er janvier 2016;

VU les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants actuellement en vigueur du Code de l'Urbanisme ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire ;

CONSIDERANT QUE l'établissement d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal présente un intérêt pour la bonne gestion du développement communal ;

CONSIDERANT QUE selon l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.111-8 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal Décide, à l'unanimité :

DE PRESCRIRE par le biais de la présente délibération l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme ;

SOUS-PRÉFECTURE
 22 DEC. 2015
 SERVICE COURRIER

D'APPROUVER les objectifs poursuivis précisés préalablement ;

DE DONNER délégation à Monsieur le Maire ou à son représentant pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

DE SOLLICITER L'ETAT, conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, pour qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir une partie des dépenses nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

PREND NOTE, qu'en application de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, il sera possible, à compter de la publication de la présente délibération, de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme.

CONFORMEMENT à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault, et notifiée aux personnes publiques associées visées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme :

- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- Aux Présidents des chambres consulaires ;
- Au Président de la Communauté de Commune la Domitienne ;
- Au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois ;
- Au Président des sections régionales de la conchyliculture ;
- Au Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise ;
- Aux Maires des communes limitrophes ;
- Plus largement, aux Services de l'Etat.

CONFORMEMENT aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vendres, durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.



**Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
J.P. PEREZ**

**SOUS-PRÉFECTURE
REÇU LE
22 DEC. 2015
SERVICE COURRIER**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 15/121702**

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	13+2
DATE DE LA CONVOCATION 11/12/2015		
DATE D’AFFICHAGE 11/12/2015		
Objet de la Délibération: Définition des modalités de la concertation dans le cadre de la révision générale du Plan d’Occupation des Sols de la commune de Vendres		

L’an deux mille quinze,

Et le dix-sept décembre,

A vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre PEREZ, Maire.

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, M. Gérard ESTAQUE, Mme. Ghislaine DUROC, M. Michel ROYO, Mme Yolande ROTH, Mme Mylène FABRIS, Mme Marguerite BALLESTER, M. Lionel CLARIANA, M. Christophe ROBIN, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme. Danielle ALEXANDRE, Mme. Pascale BAPTISTE.

ABSENTS : M. Christophe CATTIN, Mme Pascale GOUZY, M. Richard VASSAKOS, M. Pascal MACIA, Mme Pauline SCHWARTZ, M. Rémi MORILLO.

Procurations : Mme Pascale GOUZY à Mme. Ghislaine DUROC, M. Richard VASSAKOS à M. Jean-Pierre PEREZ.

Madame Marguerite BALLESTER est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire précise que par délibération n° 15/121701 en date du 17 Décembre 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du POS et définit les objectifs poursuivis par cette dernière.

En outre, Monsieur le Maire souhaite rappeler les objectifs poursuivis par la commune sur les dix prochaines années. Il s’agit précisément :

- de favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d’environnement, d’activité économiques et de mixité sociale
- d’assurer la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir par le biais d’une analyse prospective et une programmation adaptée
- d’affirmer la vocation agricole du territoire en apportant une réflexion particulière sur la reconversion des anciens domaines viticoles
- de prendre en compte la vocation touristique du territoire en œuvrant pour le maintien de l’attractivité de la frange littorale par le biais d’un développement qualitatif dans le respect des contraintes règlementaires (Lois Littoral, PPRI) et analyser les possibilités de retombées sur le village
- de favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet par le renforcement de la mixité des activités et notamment la plaisance et la conchyliculture
- de favoriser le rayonnement du pôle économique représenté par la zone Via Europa
- de réfléchir à la reconversion qualitative de la zone artisanale Les «Vignes Grandes »
- d’apporter des réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales sur le territoire communal par le biais d’une ouverture à l’urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo accédants

PREFECTURE
 REQUISE
 22 DEC. 2015
 SERVICE COURRIER

- de réfléchir à la redynamisation du cœur de ville en favorisant l'installation d'activités commerciales et artisanales et par le biais d'une offre d'habitat diversifiée
- de mener une Réflexion sur les prescriptions architecturales dans le souci d'assurer un équilibre harmonieux et une cohérence entre les lotissements en périphérie du centre ancien
- de travailler l'aménagement des futures zones d'urbanisation au travers de l'élaboration d'OAP fixant les grands principes d'aménagement en veillant à la qualité environnementale et à la création de lien social
- de préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel en identifiant notamment les trames vertes et bleues
- de réfléchir à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral afin de faciliter et encourager les déplacements au travers de connexions douces.

A l'aune des objectifs poursuivis et rappelés ci-dessus, Monsieur le Maire conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, expose la nécessité d'engager une procédure de **concertation avec la population pendant toute la durée des études et ce jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme**. La concertation avec les habitants, les associations locales, ou toute autre personne concernée se fera par le biais de :

- Organisation d'une Réunion Publique ;
- L'insertion d'articles dans le bulletin municipal ;
- Messages d'information sur les panneaux lumineux de la commune ;
- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques tout au long de l'élaboration du PLU en Mairie aux horaires aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Création d'une rubrique consacrée au PLU sur le site internet de la commune ;
- Présentation de points étapes du PLU lors des comités de quartiers ;
- Réunion avec les Associations qui en feront la demande ;
- Mise à disposition du Plan Local d'Urbanisme une fois terminé, avant la délibération d'arrêt.

Monsieur le Maire sera chargé de l'organisation matérielle de ladite concertation et la commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation qui s'avèrerait nécessaire.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de Plan Local d'Urbanisme.

VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui entraîne la modification du code de l'urbanisme à « droit constant » dont l'application est différée au 1er janvier 2016;

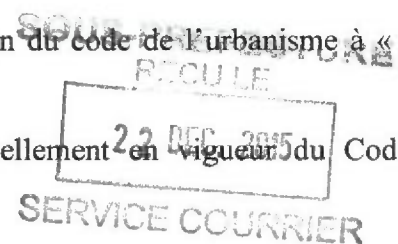
VU les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants actuellement en vigueur du Code de l'Urbanisme ;

VU l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire ;

CONSIDERANT QUE l'établissement d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal présente un intérêt pour la bonne gestion du développement communal ;

CONSIDERANT QUE selon l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.111-8 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.



Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal DECIDE à l'unanimité :

DE DIRE que la Concertation sera mise en œuvre selon les modalités définies préalablement.

DE DONNER délégation à Monsieur le Maire ou à son représentant pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la concertation du futur Plan Local d'Urbanisme ;
PREND NOTE, qu'en application de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, il sera possible, à compter de la publication de la présente délibération, de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme.

CONFORMEMENT à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault, et notifiée aux personnes publiques associées visées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme :

- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- Aux Présidents des chambres consulaires ;
- Au Président de la Communauté de Commune la Domitienne ;
- Au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois ;
- Au Président des sections régionales de la conchyliculture ;
- Au Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise ;
- Aux Maires des communes limitrophes ;
- Plus largement, aux Services de l'Etat.

CONFORMEMENT aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vendres, durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.



Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
J.P. PEREZ

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 19/0620 33**

SEANCE DU 20 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf

Et le vingt juin,

A vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune,

régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi,

dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur

Jean-Pierre PEREZ, Maire.

PRÉFECTURE
DE L'HÉRAULT

- 5 JUL. 2019

D.R.C.L
GREFFE - P.F.R.A.

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	10+3
DATE DE LA CONVOCATION 13/06/2019		
DATE D'AFFICHAGE 13/06/2019		
Objet de la Délibération: Présentation et Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable		

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, M. Gérard ESTAQUE, M. Michel ROYO, Mme Pascale GOUZY, Mme Mylène FABRIS, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme. Danielle ALEXANDRE, Mme. Pascale BAPTISTE, M. Gérard SCHLINDWEIN.

ABSENTS : Mme. Ghislaine DUROC, M. Christophe CATTIN, Mme Yolande ROTH, Mme Marguerite BALLESTER, M. Christophe ROBIN, M. Richard VASSAKOS, M. Pascal MACIA, Mme Pauline SCHWARTZ, M. Rémi MORILLO.

Procurations : Mme. Ghislaine DUROC à Mme Pascale GOUZY, Mme Yolande ROTH à M. Jean Pierre PEREZ, M. Christophe ROBIN à M. Gérard ESTAQUE.

Madame Pascale GOUZY est nommée secrétaire de séance.

Vu la loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbain SRU du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

Vu la loi n°2014-366 ALUR du 24 mars 2014 et ses objectifs de lutter contre l'étalement urbain ;

VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui entraîne la modification du code de l'urbanisme depuis le 1er janvier 2016 ;

Vu le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.151-5 relatif aux orientations générales du PADD ;

Vu l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération en date du 17 Novembre 2015 qui a lancé la révision générale du POS et le passage en Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 10 novembre 2016 relative au débat du PADD ;

Vu la délibération en date du 28 septembre 2017 relative au débat du PADD annulant et remplaçant celle du 10 novembre 2016 ;

Vu la délibération en date du 20 septembre 2018 relative au débat du PADD annulant et remplaçant celle du 28 septembre 2017 ;

Monsieur le Maire rappelle en préambule aux membres du Conseil Municipal que par délibération en date du 7 janvier 2010, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vendres a été approuvé puis annulé par une décision du Tribunal Administratif en date du 25 octobre 2012. L'annulation du PLU s'est traduite par un retour à l'application du document d'urbanisme antérieur, lequel est devenu caduc au 27 mars 2017.

A l'heure actuelle c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique d'où l'urgence de procéder à la finalisation du PLU dont l'élaboration a été prescrite par une délibération en date du 17 Novembre 2015.

Les travaux d'élaboration du PLU ont démarré en janvier 2016 et ont comporté à ce jour deux phases :

- ↳ L'établissement du diagnostic territorial
- ↳ L'Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Monsieur le Maire précise que le PADD a déjà été débattu en Conseil Municipal 3 fois suite à des échanges et des demandes des services de l'Etat :

- Débat N°1 : le 10 novembre 2016 par délibération du conseil municipal n°16/111001
- Débat N°2 : le 28 septembre 2017 délibération n°17/092822 annulant et remplaçant celle du 10 novembre 2016
- Débat N°3 : le 20 septembre 2018 délibération n°18/092026 annulant et remplaçant celle du 28 septembre 2017

Le PADD présenté au conseil municipal :

- ↳ Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ↳ Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- ↳ Fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

➤ **Les fondements du PLU : vers un aménagement vertueux**

Vendres se caractérise par son organisation éclatée entre des polarités d'échelle, de vocations et de fréquentation radicalement différentes :

- ↳ **L'espace agricole**, un patrimoine à protéger pour mieux le développer ;

20/06/2019

19/0620 33

- ↳ **L'espace naturel**, une richesse à préserver
- ↳ **Le village** constitue le cœur habité et fonctionnel ;
- ↳ **Le littoral** apparaît comme un site « particulier », environnementalement contraint, mais également valorisable ;
- ↳ **La zone Via Europa** forme une entité à part, mue par des logiques supra communales.

Plutôt que de rechercher des « proximités » artificielles, à l'encontre même de cette organisation territoriale historique, le choix du PADD consiste à :

- ↳ Assumer cette organisation éclatée ;
- ↳ Traiter chaque entité avec ses spécificités

... afin de recréer le lien en jouant sur les conditions nécessaires aux échanges et à la génération de flux entre ces différentes polarités.

➤ Démarche itérative

La volonté communale est de limiter le cadre du PLU à la tâche urbaine et à quelques espaces privilégiés en s'appuyant sur un diagnostic territorial exhaustif. Les partis d'aménagement ont été retenus suite à une démarche itérative ayant permis d'identifier les zones à préserver au regard des spécificités qu'elles présentent.

A ce titre, ont été écartés :

- **Les zones impactées par les risques naturels** (inondation, submersion marine, feux de forêt) ;
- **Les zones à fortes sensibilités écologiques ;**
- **Les terres agricoles de qualité** (classement en AOP, périmètre du PAEN, terres irrigués) ;
- **Les zones à intérêt paysager ;**
- **L'espace littoral ;**

Cette approche itérative a permis de faire naturellement émerger les zones sur lesquelles la réflexion sur le développement du territoire communal va se concentrer.

➤ L'Elaboration du PADD

Le PADD tient compte des objectifs et des enjeux issus de la phase diagnostic.

Le PADD de Vendres se décompose en 6 axes principaux :

- **Axe 1 : L'espace naturel, une composante à préserver.**

Un projet de développement futur tenant compte des richesses environnementales.

- ↳ Conserver les corridors écologiques, axes privilégiés de déplacement pour la faune et la flore.

- ↳ Conserver les espaces de respiration entre les différentes composantes urbaines sur la commune.
- ↳ Maîtriser les rejets aux milieux aquatiques (eaux usées et eaux de ruissellement).
- ↳ Eviter la dégradation de l'ensemble des cours d'eau alimentant l'étang.
- ↳ Préserver des motifs naturels dans les futurs secteurs d'urbanisation, dès lors qu'ils présentent un intérêt environnemental et/ou paysager.

▪ **Axe 2** : L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer.

Protéger l'espace cultivable, conforter les exploitations agricoles et étudier le potentiel d'évolution/mutation des domaines agricoles.

- ↳ Limiter la consommation des terres agricoles exploitées et parmi ces dernières les plus qualitatives reconnues comme telles par le biais de la classification en AOP « Coteaux du Languedoc ».
- ↳ Favoriser le maintien, voire permettre le développement des exploitations agricoles viables, aujourd'hui en difficulté en garantissant de bonnes conditions fonctionnelles et techniques des sièges d'exploitation.
- ↳ Ne pas hypothéquer les possibilités d'évolution, mutation des domaines agricoles.
- ↳ Valoriser les espaces agricoles non exploités qui se trouvent en continuité directe de l'espace urbain.

▪ **Axe 3** : Conforter la structure paysagère comme élément fondamental.

Pérenniser l'armature paysagère et le patrimoine identitaire.

- ↳ Maintenir dans un premier temps les grandes trames paysagères qui qualifient le territoire communal.
- ↳ Préserver les indices patrimoniaux anthropiques ou naturels éparpillés sur le territoire.
- ↳ Respecter la silhouette urbaine et magnifier certains secteurs au sein d'un nouvel arc fonctionnel.

▪ **Axe 4** : Le littoral, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable.

Vendres est une commune littorale à ce titre l'ensemble du territoire communal est soumis aux dispositions spécifiques de la loi littoral.

Un projet ciblé d'une part sur la valorisation des caractéristiques environnementales (biodiversité, paysages, risques) en faveur d'un tourisme naturel et d'autre part sur le renforcement des polarités fonctionnelles pour conforter les modes organisationnels pré existants (Port du Chichoulet, marché estival).

- ↳ Conforter et affirmer le caractère particulier de cet espace à la fois site touristique et site naturel et paysager.
- ↳ Créer les conditions de la « rupture visuelle et spatiale » avec les zones aménagées.
- ↳ Renforcer les polarités existantes.
- ↳ Créer des cheminements fonctionnels et pédagogiques entre les polarités (le marché estival, le port du Chichoulet, la place, l'étang, les sites du conservatoire...)
- ↳ Requalifier la « façade » sud de la RD 37E9 par un traitement paysager

- **Axe 5** : Via Europa, une entité à part, mue par des logiques supra communales.

Un accompagnement de l'évolution foncière envisagée.

↳ Garantir la réserve foncière nécessaire à la future ZAD.

- **Axe 6** : Le village, un cœur habité et fonctionnel.

↳ Donner la priorité au potentiel mobilisable au sein de la trame urbaine.

↳ Requalifier l'entrée de ville.

↳ Relier les polarités existantes pour conduire à une structuration plus cohérente susceptible de redynamiser le centre-ville.

Monsieur le Maire souhaite débattre avec son conseil sur les points ci-après.

Il est rappelé que par arrêté préfectoral du 6 décembre 2016, une ZAD a été créée afin d'anticiper l'extension de la zone d'activité de Via Europa. Après cette date, la Communauté de Communes de la Domitienne ayant pris la compétence économique, la réflexion a porté sur un projet d'extension de Via Europa. Suite à ces éléments, le PADD dans son axe 5 faisait mention de la ZAD sans pour autant afficher les caractéristiques détaillées d'un futur projet.

Cependant, après que le PADD ait été débattu en septembre 2018, les études lancées au niveau de l'intercommunalité ont permis de définir un périmètre d'extension et des premières intentions d'aménagement. En conséquence, la Municipalité a souhaité soutenir ce projet d'extension afin de dynamiser le tissu économique local mais au-delà même celui de l'ensemble du biterrois. Pour cela, une adaptation du PADD a été envisagée afin d'intégrer l'extension de Via Europa à la consommation déjà prévue pour le développement de l'habitat. Suite à la volonté d'adapter le PADD, une nouvelle proposition a été soumise aux services de l'Etat avant le débat de ce soir. Il a été soulevé :

- L'accroissement de la consommation d'espace entre la version débattue du PADD de novembre 2016 (10,4 ha) et du PADD modifié actuel (37 ha)
- L'insuffisance de motivation sur les besoins fonciers de la ZAC Via Europa, au regard de l'existant et des besoins projetés.

Au regard de ces observations, et considérant que la question de la consommation d'espaces est un point sensible pouvant conditionner la fragilité du PLU, je sollicite votre avis sur la l'extension de Via Europa :

Hypothèse 1 : intégrer l'extension de Via Europa dans la consommation foncière du Projet de PLU ;

Hypothèse 2 : mentionner l'extension de Via Europa en faisant uniquement référence à la ZAD sans identification précise d'un projet et donc sans comptabiliser l'emprise nécessaire. Cette option permettra de venir adapter le PLU lorsque les études seront finalisées.

Par ailleurs, le Maire précise que le projet des Séniories ne se fera pas, que les autorisations d'urbanisme sont devenues caduques. De fait, dans les premières études du PLU, ce projet avait été considéré comme « un coup parti ». Aujourd'hui, la Municipalité souhaite réaliser un lotissement communal. Ce nouveau projet doit donc être considéré comme une nouvelle extension d'urbanisation et a entraîné l'adaptation des cartes du PADD. Cette intégration a été également présentée aux services de l'Etat, aucune remarque n'a été formulée.

Monsieur le Maire invite les élus à débattre sur le PADD :

Monsieur le Maire invite les Elus à lui poser des questions, à prendre position en faveur des hypothèses présentées concernant Via Europa et à débattre du PADD.

D'une manière générale, les élus remarquent avoir été parfaitement informés de ce dossier, qui a été présenté plusieurs fois en Conseil Municipal.

Les élus étant par ailleurs informés des problématiques concernant la ZAC Via Europa et la lotissement communal, aucune objection n'est soulevée de leur part.

A l'unanimité le Conseil Municipal a souhaité retenir l'hypothèse 2 qui nécessitera une adaptation du PLU dès que le projet d'extension sera finalisé.

Le Conseil Municipal a ainsi débattu des orientations générales du PADD, finalement modifié pour la seule indentation du lotissement communal en zone d'extension future, la prise en compte de Via Europa dans le PLU ayant été remise à plus long terme.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

PRÉFECTURE
DE L'HÉRAULT
- 5 JUIL. 2019
D.R.C.L
GREFFE - P.F.R.A

**Pour Extrait Conforme,
Le Maire,**



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 19/090904**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	8
DATE DE LA CONVOCATION 05/09/2019		
DATE D'AFFICHAGE 05/09/2019		
Objet de la Délibération:- Création d'un périmètre délimité des abords autour de Monuments Historiques sis sur la Commune de Vendres – Arrêt du projet de périmètre délimité des abords		

SEANCE DU 9 SEPTEMBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf

Et le neuf septembre,

A vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, convoqué, conformément à l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, suite à absence de quorum le 4 septembre 2019, s'est réuni avec le même ordre du jour,

dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur

Jean-Pierre PEREZ, Maire.

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, Mme. Ghislaine DUROC, M. Michel ROYO, Mme Yolande ROTH, Mme Pascale GOUZY, Mme Mylène FABRIS, M. Richard VASSAKOS.

ABSENTS : M. Gérard ESTAQUE, M. Christophe CATTIN, Mme Marguerite BALLESTER, M. Christophe ROBIN, M. Pascal MACIA, Mme Pauline SCHWARTZ, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme. Danielle ALEXANDRE, Mme. Pascale BAPTISTE, M. Rémi MORILLO, M. Gérard SCHLINDWEIN.

Madame Ghislaine DUROC est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la Commune bénéficie de l'existence d'un monument historique inscrit à savoir : les remparts Nord du château de Vendres.

Monsieur le Maire rappelle qu'à ce titre, ce monument génère une servitude de protection de 500m appelée « *périmètre des 500 mètres* » aux abords de ces édifices en application des articles L 621-30 et L 621-31 du Code du patrimoine.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a ouvert la possibilité de modifier ce périmètre.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite LCAP est venue réformer le régime des protections autour des monuments historiques en instaurant entre autre la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) ; les abords protègent les immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) a transmis à la Commune un projet de périmètre accompagné d'une note justificative. Il convient donc de se prononcer sur le PDA ci-joint.

Une fois l'avis recueilli, ce périmètre fera l'objet d'une enquête publique conjointe à celle de la révision du Plan Local d'Urbanisme. L'approbation du PLU emportera approbation du nouveau périmètre des abords.

Monsieur le Maire demande donc au Conseil Municipal d'adopter le nouveau PDA en amont de sa soumission à enquête publique lors de la prochaine révision du document d'urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité :

VU les articles L621-30 et L621-31 du Code du Patrimoine

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R151-1 à R151-55, ainsi que l'article R132-2

VU le projet de délimitations de Périmètre Délimité des Abords remis et les explications fournies ;

CONSIDERANT qu'il ressort des éléments communiqués par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault que les périmètres délimités des abords proposés sont plus adaptés à la situation de la Commune que le rayon de protection actuel de 500m autour des remparts Nord du château de Vendres;

Après en avoir délibéré,

- **DE DONNER** un avis favorable à la création d'un PDA conformément aux plans annexés à la présente délibération, se substituant à l'actuel périmètre de protection des monuments historiques définis par la servitude d'utilité publique AC1 « les remparts Nord du château de Vendres » ;
- **D'INVITER** Monsieur le Maire à soumettre à enquête publique unique le projet de Périmètre délimité des abords lors de la révision du document d'urbanisme et pour cela de l'autoriser à signer tout acte nécessaire à la nomination d'un commissaire enquêteur mais aussi à la tenue de ladite enquête publique ;
- **DIT** que la présente délibération sera jointe au dossier d'enquête publique ;
- **DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie ;
- **DIT** que la présente délibération sera transmise au Sous Préfet de l'Hérault.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
J.P. PEREZ**



Signé par : Jean-Pierre PEREZ
Date : 10/09/2019
Qualité : Maire et Président du CCAS



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE VENDRES



**PÉRIMÈTRE DU PROTECTION MODIFIÉ
DES REMPARTS SUD DU CHÂTEAU DE VENDRES
(PPM)**

INSCRIT À L'INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES LE 28 mai 1906

ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L621-30-1 DU CODE DU PATRIMOINE PAR LE
SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'HERAULT

FAIT A Montpellier LE 19 décembre 2013

NOTICE JUSTIFICATIVE

1 DEFINITION SOMMAIRE D'UN PPM AVEC RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

Le Cadre juridique – Instauration de Périmètres de Protections Modifiés (PPM)

Références : Article L 621-30 du Code du patrimoine
Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005
Article 49 du décret n°2007-487 du 30 mars 2007
Article 50 du décret n°2007-487 du 30 mars 2007

NB : textes juridiques à voir en annexe

L'article L 621-30 du Code du patrimoine (anciennement article L 621.2 du Code du patrimoine) stipule que le périmètre de rayon de 500 mètres, autour d'un monument, protégé au titre des monuments historiques, peut être modifié sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et en accord avec la commune.

Le PPM est une servitude qui se substitue de plein droit à celle du rayon des 500 mètres. Dans la partie des abords non reprise dans le PPM, l'ABF ne sera plus consulté et ne donnera plus d'avis au titre de la loi de 1913 modifiée sur les monuments historiques.

La notion de co-visibilité continue d'opérer à l'intérieur du PPM.

Le présent document s'attache à décrire le monument protégé et analyse ses abords. A partir de ces éléments, il argumente et justifie les limites du PPM.

2 ANALYSE DU CONTEXTE

2.1. DESCRIPTION DU MONUMENT PROTEGE

Les vestiges du front sud de l'enceinte castrale, encore visibles actuellement se réduisent à un pan de muraille formant soutènement en bordure de la parcelle 123. Ce pan de mur a été repris en sous-œuvre à la suite de la destruction de son ancienne escarpe ou au érosion du support rocheux. Une rampe (brèche) y a été aménagée et a donné lieu à la construction d'un mur moderne en biais.

2.2. ANALYSE DE SON ENVIRONNEMENT

L'enceinte fortifiée de Vendres enfermait un bourg castral médiéval constitué de plusieurs noyaux primitifs, réunis dans un ensemble unique peut-être dès le 14^e siècle. Les vestiges apparents participent d'un noyau urbanisé établi à l'est de l'agglomération actuelle et lié historiquement à l'église. L'église Saint-Etienne (prieurale ?) conserve un beau chevet gothique (13^e ou 14^e siècle) accosté d'une tour. Elle s'accompagne au sud d'un important ensemble de bâtiments médiévaux qui passent pour avoir appartenu à un ancien prieuré. Un second ensemble urbain de forme ovoïde, constitué autour de l'Impasse du Cloître se dessine au sud. Un noyau de maisons anciennes des 15^e et 17^e siècles, dont l'actuel hôtel de ville occupe le centre de ce quartier. En contrebas, un autre tronçon d'enceinte flanqué d'une tour ronde a disparu près de la croix de Ricard. La densité et la netteté des contours de la ville ancienne rendent perceptible l'ancien tracé de l'enceinte bien que celle-ci en grande partie détruite.

L'ensemble du bourg médiéval, en nette déclivité, est dominé par la masse de l'église et surplombe le vaste étang de Vendres.

Vues rapprochées : le tronçon d'enceinte conservé n'est visible que dans un périmètre restreint (place de la Brèche et avenue de Valras). La terrasse dominant l'enceinte est privée. Du sommet de la rampe s'offrent des vues sur l'étang de Vendres dans lesquelles les premiers plans sont constitués par les toitures des extensions urbaines récentes. Au pied de l'enceinte, l'espace public (place de la Brèche) est fortement banalisé.

Photos légendées



Photo 1 – Vue depuis la route de Lespignan, sur l'ensemble de la ville qui émerge de la plaine viticole. L'image est de qualité : pas de mitage pavillonnaire, la forme urbaine est nette et dessine le pech. Elle est hiérarchisée et donne à lire la composition urbaine : l'église en position dominante signale la ville historique, soutenue par la densité urbaine qui dessine le contour des anciens remparts.



Photo 2



Photo 3

Photo 2 – Vue rapprochée du tronçon de mur d'enceinte et de ses abords immédiats banalisés : stationnement, containers, mobilier urbain usagé, terrasses, terrasses en parpaings adossée au rempart, clôture grillagée, bâtiments adossés avec enduits inappropriés...

Photo 3 – Vue sur le front sud de l'enceinte castral, depuis l'entrée est de la ville (route de Valras). Le traitement paysager de la rampe d'accès masque la médiocre qualité des façades formant le front urbain.

Cadastre napoléonien



Plan 1 – Cadastre napoléonien de Vendres (1830) et cadastre actuel. Une partie importante de l'enceinte castrale, notamment le « portail vieil », la tour du sud-ouest et un important tronçon de muraille au nord ont disparu.



Plan 2 – Repérage des photos et des points de vue remarquables – Justification du Périmètre de Protection Modifié

3 PROPOSITION D'UN PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE

Les tronçons de l'ancienne enceinte castrale sont considérés solidairement, comme les vestiges d'un édifice unique, lui-même solidaire de l'ancien bourg castral. Le périmètre de protection prend en compte de ce fait l'ensemble de l'ancien bourg fortifié.

Espaces pris en compte (cf. Plan 2)

- 3.1. ensemble de la ville fortifiée.
- 3.2. le tour de ville et les entrées de ville (faubourgs).
- 3.3. prise en compte de l'espace naturel qui s'interpose entre le front nord du bourg (comprenant l'église) et les zones d'urbanisation récente..
- 3.4. le cimetière et l'espace jardiné attenant au cimetière au sud
- 3.5. les zones urbanisées s'interposant aux premiers plans des vues offertes depuis la ville médiévale sur les étangs ou offrant des vues sur l'église et le prieuré.

4 ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR

Espace public :

- Requalifier les espaces publics au contact des fronts de ville (stationnement, marquage au sol, qualité des sols, éclairage, plantations, gestion des containers, dissimulation des réseaux). Restaurer les anciens pavements.

Façades :

- Maîtriser les percements nouveaux, les enduits et les rejointoiements. Améliorer les bâtiments adossés à l'enceinte.

Patrimoine architectural :

- Assurer la conservation et la restauration de l'église, des bâtiments prieuraux attenants à l'église et des édifices remarquables du bourg médiéval.

5 ANNEXES

5.1. EXTRAIT DU CODE DU PATRIMOINE

Partie législative – Livre VI : Monuments historiques, sites et espaces protégés – Titre II : Monuments historiques – Chapitre 1er : Immeubles – Section 4 : Dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits.

Article L621-30

Créé par Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 - art. 4 JORF 9 septembre 2005 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007

Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres.

Lorsqu'un immeuble non protégé au titre des monuments historiques fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement ou d'une instance de classement, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté. La distance de 500 mètres peut être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique.

Le périmètre prévu au premier alinéa peut être modifié par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

En cas de désaccord de la commune ou des communes intéressées, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale des monuments historiques.

Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale. L'approbation du plan ou de la carte emporte modification du périmètre.

Le tracé du périmètre prévu par le présent article est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont menées dans les conditions prévues par les articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

NOTA:

Ordonnance n° 2005-1128, art. 38 : " Les dispositions des articles 4,12,16,17,18,24,25,26,28,29,32,33,34,35 et 36 entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2007. "

5.2. EXTRAIT DU DECRET

Décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Titre Ier : Disposition relative aux monuments historiques -- Chapitre III : Immeubles -- Section 4 : Dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits.

Article 50

Lorsque l'architecte des Bâtiments de France propose la modification d'un périmètre de protection existant sur le fondement du troisième alinéa de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le préfet de département peut demander au préfet de région de recueillir l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites sur cette proposition. Après enquête publique, le périmètre est modifié par arrêté du préfet de département si la commune ou les communes intéressées ont donné leur accord.

5.3. EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME

Partie législative – Livre I : Règles générales d'aménagements et d'urbanisme – Titre II : Prévisions et règlements d'urbanisme – Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme

Article L123-1

Ils (Plans locaux d'urbanisme, PLU) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

A ce titre, ils peuvent :

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

5.4. ARRETE DE PROTECTION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊTÉ

Le Ministre de l'Éducation nationale et des Beaux-Arts,

Vis la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et notamment l'article 2, dernier paragraphe;

Vis le décret du 18 mars 1924 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de ladite loi et spécialement les articles 12 et 31;

La Commission des monuments historiques enchaînés

ARRÊTE :

ARTICLE PREMIER.

Les monuments historiques du rempart sud de Vendres (Hérault) appartenant à M. Vayrac, à M. Bédouin, à M. Bédouin et à M. Bédouin et à Mme Bédouin, sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ART. 2.

Le présent arrêté sera notifié au Préfet du département, pour les archives de la préfecture, au maire de la commune de Vendres et aux propriétaires intéressés.

qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Paris, le 12 1928

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 19/090905

SEANCE DU 9 SEPTEMBRE 2019

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	8
DATE DE LA CONVOCATION 05/09/2019		
DATE D’AFFICHAGE 05/09/2019		
Objet de la Délibération:- Bilan de la Concertation et Arrêt du Projet de Plan Local d’Urbanisme		

L’an deux mille dix-neuf

Et le neuf septembre,

A vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, convoqué, conformément à l’article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, suite à absence de quorum le 4 septembre 2019, s’est réuni avec le même ordre du jour,

dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur

Jean-Pierre PEREZ, Maire.

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, Mme. Ghislaine DUROC, M. Michel ROYO, Mme Yolande ROTH, Mme Pascale GOUZY, Mme Mylène FABRIS, M. Richard VASSAKOS.

ABSENTS : M. Gérard ESTAQUE, M. Christophe CATTIN, Mme Marguerite BALLESTER, M. Christophe ROBIN, M. Pascal MACIA, Mme Pauline SCHWARTZ, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme. Danielle ALEXANDRE, Mme. Pascale BAPTISTE, M. Rémi MORILLO, M. Gérard SCHLINDWEIN.

Madame Ghislaine DUROC est nommée secrétaire de séance.

PIECES JOINTES

- Bilan de la concertation
- Dossier complet du projet de PLU

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;

VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

VU la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l’Environnement ;

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement ;

VU l’ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d’élaboration, de modification et de révision des documents d’urbanisme ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

VU l’ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l’Urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment le Titre III et le Titre V de son livre premier, et en particulier ses articles L153-14 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU ;

VU la délibération relative au débat sur le PADD qui s'est tenue en séance du Conseil Municipal le 20 juin 2019 ;

VU la concertation menée jusqu'à ce jour, conformément aux modalités définies dans la délibération prescrivant la procédure de révision ;

VU l'association des personnes publiques associées tout au long de l'élaboration du projet ;

VU le projet de PLU joint à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 17 décembre 2015 le lancement de la procédure d'élaboration du PLU a été prescrit et les objectifs à poursuivre déterminés.

A l'horizon des dix prochaines années, la Commune ambitionne de :

- Favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d'environnement, d'activité économiques et de mixité sociale ;
- Assurer la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir par le biais d'une analyse prospective et une programmation adaptée ;
- Affirmer la vocation agricole du territoire en apportant une réflexion particulière sur la reconversion des anciens domaines viticoles ;
- Prendre en compte la vocation touristique du territoire en œuvrant pour le maintien de l'attractivité de la frange littorale par le biais d'un développement qualitatif dans le respect des contraintes réglementaires (Loi Littoral, PPRi). Analyser les possibilités de retombées sur le village ;
- Favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet par le renforcement de la mixité des activités et notamment la plaisance et la conchyliculture ;
- Favoriser le rayonnement du pôle économique représenté par la zone Via Europa ;
- Réfléchir à la reconversion qualitative de la zone artisanale Les « Vignes Grandes » ;
- Apporter des réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales sur le territoire communal par le biais d'une ouverture à l'urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo accédants.
- Réfléchir à la redynamisation du cœur de ville en favorisant l'installation d'activités commerciales et artisanales et par le biais d'une offre d'habitat diversifiée ;
- Mener une réflexion sur les prescriptions architecturales dans le souci d'assurer un équilibre harmonieux et une cohérence entre les lotissements en périphérie du centre ancien ;
- Travailler l'aménagement des futures zones d'urbanisation au travers de l'élaboration d'OAP fixant les grands principes d'aménagement en veillant à la qualité environnementale et à la création de lien social ;
- Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel en identifiant notamment les trames vertes et bleues ;
- Réfléchir à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral afin de faciliter et encourager les déplacements au travers de connexions douces.

Le PADD se décline en 6 grands axes :

- **Axe 1** : L'espace naturel, une composante à préserver
- **Axe 2** : L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer
- **Axe 3** : Conforter la structure paysagère comme élément fondamental
- **Axe 4** : Le littoral, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable
- **Axe 5** : Via Europa, une entité à part, mue par des logiques supra communales
- **Axe 6** : Le village, un cœur habité et fonctionnel.

Le PADD soumis au débat lors de la séance du Conseil Municipal n'a pas fait l'objet d'observations particulières : Les élus ont remarqué être régulièrement informés sur l'avancée du PLU.

Les autres pièces du PLU ayant été finalisées, Monsieur le Maire précise la nécessité de tirer le bilan de la concertation avant de procéder à l'arrêt du projet de PLU et à sa notification aux personnes publiques associées en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du bilan de la concertation, Monsieur le Maire précise que la délibération n°15/121702 en date du 17 décembre 2015 a défini les modalités de concertation devant être mises en œuvre durant toute l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Organisation d'une réunion publique ;
- L'insertion d'articles dans le bulletin municipal ;
- Messages d'information sur les panneaux lumineux de la Commune ;
- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques tout au long de l'élaboration du PLU en Mairie aux horaires aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Création d'une rubrique consacrée au PLU sur le site internet de la Commune ;
- Présentation de points étapes du PLU lors des comités de quartiers ;
- Réunion avec les associations qui en feront la demande ;
- Mise à disposition du Plan Local d'Urbanisme une fois terminé, avant la délibération d'arrêt.

Monsieur le Maire précise que cette concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU, et que ces modalités de concertation ont été effectivement mises en œuvre avec :

- ↳ **8 Articles dans le bulletin municipal**
- ↳ **1 Article de presse dans le Midi Libre**
- ↳ **Un site internet avec une rubrique spécifique**
- ↳ **Messages sur panneaux lumineux**
- ↳ **5 Réunions d'informations avec les domaines agricoles et exploitants des campings**
- ↳ **Réunion publique en date du 28 novembre 2016 afin de présenter le diagnostic et le PADD**
- ↳ **Réunion publique en date du 30 août 2019 afin de présenter le projet de PLU avant l'arrêt**
- ↳ **Registre mis à disposition du public**

L'ensemble de ces moyens de concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

C'est dans ce cadre que le Conseil Municipal doit maintenant tirer le bilan de la concertation avant l'arrêt du PLU. La concertation s'est déroulée dans les meilleures conditions, conformément à la délibération n° 15/121702 du 17 décembre 2015. Le public n'a pas révélé d'opposition et a été accueilli positivement. Les seules observations formulées portent sur des demandes à titre personnel. La municipalité a essayé de

répondre au mieux à ces demandes dans le respect du cadre réglementaire et de l'économie générale qu'elle a souhaité pour son document. Il est proposé au conseil municipal d'en tirer un bilan positif qui est annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité :

Article 1 : De valider le projet de PLU et de conclure au bilan positif de la concertation menée depuis la prescription du PLU ;

Article 2 : D'arrêter le PLU ;

Article 3 : Dit que la délibération tirant le bilan de concertation et arrêtant le projet de PLU sera notifiée pour avis aux Personnes Publiques et organismes associées à son élaboration et visées aux articles L. 132-7 et L.132-9 ; L. 153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme ;

Article 4 : Dit que la présente délibération sera jointe au dossier d'enquête publique ;

Article 5 : Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie ;

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
J.P. PEREZ**


Signé par : Jean-Pierre PEREZ
Date : 10/09/2019
Qualité : Maire et Président du CCAS (U)



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

—

VILLE DE VENDRES

—

ELABORATION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

—

BILAN DE LA CONCERTATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
1. LES MODALITES DE LA CONCERTATION	4
CADRE JURIDIQUE.....	4
LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION.....	5
1.1.1 Articles publiés sur le bulletin municipal de Vendres.....	5
1.1.2 Articles de presse.....	6
1.1.3 Site internet de la commune	7
1.1.4 Registre mis à la disposition du public et réception de courriers	8
1.1.5 Réunions Publiques.....	16
1.1.6 Concertation avec les domaines agricoles	17
1.1.7 Concertation avec les exploitants de campings	23
2. LE BILAN DE LA CONCERTATION.....	35
PREAMBULE : UNE CONCERTATION HARMONIEUSE	35
LE BILAN QUANTITATIF DE LA CONCERTATION.....	35
LE BILAN QUALITATIF DE LA CONCERTATION	35

PREAMBULE

Par une décision du Tribunal Administratif en date du 25 octobre 2012, le PLU de la commune de Vendres approuvé par délibération en date du 7 janvier 2010 avait été annulé. C'est le POS approuvé en date du 2 août 1979 qui est revenue en vigueur. Néanmoins, le document était arrivé aux termes de ces objectifs et le cadre réglementaire imposé par la loi ALUR demandait que les communes dotées d'un POS lancent l'élaboration d'un PLU. La commune a ainsi souhaité par délibération n°15/121701 en date du 17 décembre 2015 prescrire la révision générale du POS.

Sur les 10 prochaines années, la commune souhaite poursuivre plusieurs objectifs afin de développer harmonieusement le territoire :

- Prendre en compte l'environnement, l'activité économique et la mixité sociale ;
- Assurer la viabilité des équipements publics et anticiper les besoins ;
- Affirmer la vocation agricole du territoire ;
- Prendre en compte la vocation touristique du territoire en maintenant l'attractivité de la frange littorale et en respectant les contraintes réglementaires ;
- Favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet ;
- Favoriser le rayonnement du pôle économique ;
- Réfléchir à la reconversion de la ZA « Les vignes grandes » ;
- Apporter les réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales avec une urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo-accédants ;
- Réfléchir à la redynamisation du cœur de ville ;
- Mener une réflexion sur les prescriptions architecturale ;
- Travailler l'aménagement des futures zones d'urbanisation ;
- Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel ;
- Réfléchir à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral.

En date du 17 décembre 2015, le Conseil Municipal a également pris une délibération n°15/121702 afin de définir les modalités de la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU. La délibération prévoit la concertation avec les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée.

Le présent document a pour but de faire transparaître le déroulement de cette concertation sous tout ses aspects.

1. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Il s'agit ici de mettre en lumière les différents moyens mis en œuvre pour organiser la concertation préalable à l'élaboration du PLU de Vendres.

CADRE JURIDIQUE

Le Code de l'Urbanisme dans son article L.103-2, soumet l'élaboration ou la révision d'un PLU à une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales... L'article L.103-4 vient préciser que la concertation doit permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et, de fait, de formuler des observations.

A l'issue de cette phase, l'organe délibérant doit tirer le bilan de la concertation.

Ainsi, par délibération du 17 décembre 2015, le Conseil Municipal de Vendres a décidé d'ouvrir la concertation préalable dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Cette délibération, en application de l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme, vient notamment préciser les modalités de concertation :

- Organisation d'une Réunion Publique ;
- L'insertion d'articles dans le bulletins municipal ;
- Messages d'information sur les panneaux lumineux de la commune ;
- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques tout au long de l'élaboration du PLU en Mairie aux horaires aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Création d'une rubrique consacrée au PLU sur le site internet de la commune ;
- Présentation de points étapes du PLU lors des comités de quartiers ;
- Réunion avec les Associations qui en feront la demande ;
- Mise à disposition du PLU une fois terminé, avant la délibération d'arrêt.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 15/121701**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	13+2
DATE DE LA CONVOCATION 11/12/2015		
DATE D'AFFICHAGE 11/12/2015		
Objet de la Délibération: Prescription de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Vendres Définition des objectifs poursuivis		

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze,

Et le dix-sept décembre,

A vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune,
régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi,
dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur
Jean-Pierre PEREZ, Maire.

LE PREFECTURE
22 DEC. 2015
SERVICE COMMUNES

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, M. Gérard ESTAQUE, Mme. Ghislaine DUROC, M. Michel ROYO, Mme Yolande ROTH, Mme Mylène FABRIS, Mme Marguerite BALLESTER, M. Lionel CLARIANA, M. Christophe ROBIN, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme. Danielle ALEXANDRE, Mme. Pascale BAPTISTE.

ABSENTS : M. Christophe CATTIN, Mme Pascale GOUZY, M. Richard VASSAKOS, M. Pascal MACIA, Mme Pauline SCHWARTZ, M. Rémi MORILLO.

Procurations : Mme Pascale GOUZY à Mme. Ghislaine DUROC, M. Richard VASSAKOS à M. Jean-Pierre PEREZ.

Madame Marguerite BALLESTER est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 7 janvier 2010, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vendres a été annulé par une décision du Tribunal Administratif en date du 25 octobre 2012. L'annulation du PLU s'est traduite par un retour à l'application du document d'urbanisme antérieur. C'est donc le POS approuvé en date du 2 août 1979 qui est en vigueur. Bien qu'ayant fait l'objet de multiples adaptations ce document est arrivé aux termes des partis d'aménagement retenus d'où la volonté communale d'engager à nouveau la révision générale de son POS.

Monsieur le Maire insiste également sur l'importance et l'urgence de procéder au lancement de la révision générale du POS considérant que la loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que les communes dotées d'un POS ne s'étant pas engagées sur la voie de l'élaboration de leur PLU avant le 31 décembre 2015, se verraient opposer la caducité de leur POS avec un retour à l'application du Règlement National d'Urbanisme.

Ainsi, à l'heure où la volonté communale est de lancer l'élaboration de son PLU, Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'un document de planification qui prévoit les partis d'aménagement et les perspectives du développement communal pour une dizaine d'années désormais. A ce titre, il convient de fixer les objectifs ayant conduit la commune à prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme dont la poursuite se fera dans le respect du cadre réglementaire posé par les Lois Grenelles, ALUR et LAAF.

A l'horizon des dix prochaines années, la commune ambitionne de :

- Favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d'environnement, d'activité économiques et de mixité sociale ;

- Assurer la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir par le biais d'une analyse prospective et une programmation adaptée ;
- Affirmer la vocation agricole du territoire en apportant une réflexion particulière sur la reconversion des anciens domaines viticoles ;
- Prendre en compte la vocation touristique du territoire en œuvrant pour le maintien de l'attractivité de la frange littorale par le biais d'un développement qualitatif dans le respect des contraintes règlementaires (Lois Littoral, PPRI). Analyser les possibilités de retombées sur le village ;
- Favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet par le renforcement de la mixité des activités et notamment la plaisance et la conchyliculture ;
- Favoriser le rayonnement du pôle économique représenté par la zone Via Europa;
- Réfléchir à la reconversion qualitative de la zone artisanale Les «Vignes Grandes » ;
- Apporter des réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales sur le territoire communal par le biais d'une ouverture à l'urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo accédants.
- Réfléchir à la redynamisation du cœur de ville en favorisant l'installation d'activités commerciales et artisanales et par le biais d'une offre d'habitat diversifiée ;
- Mener une Réflexion sur les prescriptions architecturales dans le souci d'assurer un équilibre harmonieux et une cohérence entre les lotissements en périphérie du centre ancien ;
- Travailler l'aménagement des futures zones d'urbanisation au travers de l'élaboration d'OAP fixant les grands principes d'aménagement en veillant à la qualité environnementale et à la création de lien social ;
- Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel en identifiant notamment les trames vertes et bleues ;
- Réfléchir à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral afin de faciliter et encourager les déplacements au travers de connexions douces.

VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui entraîne la modification du code de l'urbanisme à « droit constant » dont l'application est différée au 1er janvier 2016;

VU les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants actuellement en vigueur du Code de l'Urbanisme ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire ;

CONSIDERANT QUE l'établissement d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal présente un intérêt pour la bonne gestion du développement communal ;

CONSIDERANT QUE selon l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.111-8 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal Décide, à l'unanimité :

DE PRESCRIRE par le biais de la présente délibération l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme ;

SOUS-PRÉFECTURE
 22 DEC. 2015
 SERVICE COURRIER

D'APPROUVER les objectifs poursuivis précisés préalablement ;

DE DONNER délégation à Monsieur le Maire ou à son représentant pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

DE SOLLICITER L'ETAT, conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, pour qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir une partie des dépenses nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

PREND NOTE, qu'en application de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, il sera possible, à compter de la publication de la présente délibération, de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme.

CONFORMEMENT à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault, et notifiée aux personnes publiques associées visées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme :

- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- Aux Présidents des chambres consulaires ;
- Au Président de la Communauté de Commune la Domitienne ;
- Au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois ;
- Au Président des sections régionales de la conchyliculture ;
- Au Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise ;
- Aux Maires des communes limitrophes ;
- Plus largement, aux Services de l'Etat.

CONFORMEMENT aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vendres, durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.



**Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
J.P. PEREZ**

**SOUS-PRÉFECTURE
REÇU LE
22 DEC. 2015
SERVICE COURRIER**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 15/121702**

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	13+2
DATE DE LA CONVOCATION 11/12/2015		
DATE D’AFFICHAGE 11/12/2015		
Objet de la Délibération: Définition des modalités de la concertation dans le cadre de la révision générale du Plan d’Occupation des Sols de la commune de Vendres		

L’an deux mille quinze,

Et le dix-sept décembre,

A vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre PEREZ, Maire.

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, M. Gérard ESTAQUE, Mme. Ghislaine DUROC, M. Michel ROYO, Mme Yolande ROTH, Mme Mylène FABRIS, Mme Marguerite BALLESTER, M. Lionel CLARIANA, M. Christophe ROBIN, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme. Danielle ALEXANDRE, Mme. Pascale BAPTISTE.

ABSENTS : M. Christophe CATTIN, Mme Pascale GOUZY, M. Richard VASSAKOS, M. Pascal MACIA, Mme Pauline SCHWARTZ, M. Rémi MORILLO.

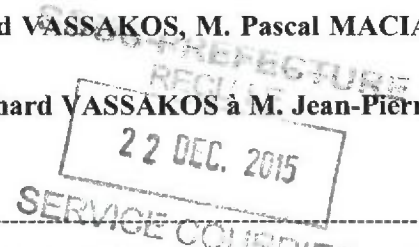
Procurations : Mme Pascale GOUZY à Mme. Ghislaine DUROC, M. Richard VASSAKOS à M. Jean-Pierre PEREZ.

Madame Marguerite BALLESTER est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire précise que par délibération n° 15/121701 en date du 17 Décembre 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du POS et définit les objectifs poursuivis par cette dernière.

En outre, Monsieur le Maire souhaite rappeler les objectifs poursuivis par la commune sur les dix prochaines années. Il s’agit précisément :

- de favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d’environnement, d’activité économiques et de mixité sociale
- d’assurer la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir par le biais d’une analyse prospective et une programmation adaptée
- d’affirmer la vocation agricole du territoire en apportant une réflexion particulière sur la reconversion des anciens domaines viticoles
- de prendre en compte la vocation touristique du territoire en œuvrant pour le maintien de l’attractivité de la frange littorale par le biais d’un développement qualitatif dans le respect des contraintes règlementaires (Lois Littoral, PPRI) et analyser les possibilités de retombées sur le village
- de favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet par le renforcement de la mixité des activités et notamment la plaisance et la conchyliculture
- de favoriser le rayonnement du pôle économique représenté par la zone Via Europa
- de réfléchir à la reconversion qualitative de la zone artisanale Les «Vignes Grandes »
- d’apporter des réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales sur le territoire communal par le biais d’une ouverture à l’urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo accédants



- de réfléchir à la redynamisation du cœur de ville en favorisant l'installation d'activités commerciales et artisanales et par le biais d'une offre d'habitat diversifiée
- de mener une Réflexion sur les prescriptions architecturales dans le souci d'assurer un équilibre harmonieux et une cohérence entre les lotissements en périphérie du centre ancien
- de travailler l'aménagement des futures zones d'urbanisation au travers de l'élaboration d'OAP fixant les grands principes d'aménagement en veillant à la qualité environnementale et à la création de lien social
- de préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel en identifiant notamment les trames vertes et bleues
- de réfléchir à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral afin de faciliter et encourager les déplacements au travers de connexions douces.

A l'aune des objectifs poursuivis et rappelés ci-dessus, Monsieur le Maire conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, expose la nécessité d'engager une procédure de **concertation avec la population pendant toute la durée des études et ce jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme**. La concertation avec les habitants, les associations locales, ou toute autre personne concernée se fera par le biais de :

- Organisation d'une Réunion Publique ;
- L'insertion d'articles dans le bulletin municipal ;
- Messages d'information sur les panneaux lumineux de la commune ;
- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques tout au long de l'élaboration du PLU en Mairie aux horaires aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Création d'une rubrique consacrée au PLU sur le site internet de la commune ;
- Présentation de points étapes du PLU lors des comités de quartiers ;
- Réunion avec les Associations qui en feront la demande ;
- Mise à disposition du Plan Local d'Urbanisme une fois terminé, avant la délibération d'arrêt.

Monsieur le Maire sera chargé de l'organisation matérielle de ladite concertation et la commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation qui s'avèrerait nécessaire.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de Plan Local d'Urbanisme.

VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui entraîne la modification du code de l'urbanisme à « droit constant » dont l'application est différée au 1er janvier 2016;

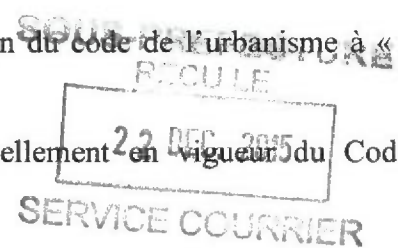
VU les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants actuellement en vigueur du Code de l'Urbanisme ;

VU l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire ;

CONSIDERANT QUE l'établissement d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal présente un intérêt pour la bonne gestion du développement communal ;

CONSIDERANT QUE selon l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L.111-8 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.



Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal DECIDE à l'unanimité :

DE DIRE que la Concertation sera mise en œuvre selon les modalités définies préalablement.

DE DONNER délégation à Monsieur le Maire ou à son représentant pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la concertation du futur Plan Local d'Urbanisme ;
PREND NOTE, qu'en application de l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, il sera possible, à compter de la publication de la présente délibération, de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisations concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme.

CONFORMEMENT à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Hérault, et notifiée aux personnes publiques associées visées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme :

- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- Aux Présidents des chambres consulaires ;
- Au Président de la Communauté de Commune la Domitienne ;
- Au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois ;
- Au Président des sections régionales de la conchyliculture ;
- Au Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise ;
- Aux Maires des communes limitrophes ;
- Plus largement, aux Services de l'Etat.

CONFORMEMENT aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vendres, durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.



Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
J.P. PEREZ

LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

La concertation préalable se décline de divers moyens et à travers de nombreux supports présentés ci-dessous.

1.1.1 ARTICLES PUBLIES SUR LE BULLETIN MUNICIPAL DE VENDRES

- Article Octobre/Novembre/Décembre 2015 : Lancement du PLU
- Article Avril/Mai/Juin 2016 : Présentation ateliers thématiques
- Article Octobre/Novembre/Décembre 2016
- Article Janvier/Février/Mars 2017
- Article Octobre/Novembre/Décembre 2017
- Article Juillet/Aout/Septembre 2018
- Article Octobre/Novembre/Décembre 2018
- Article Juillet/Aout/Septembre 2019 : Débat du PADD



La commune organise son développement urbanistique

La révision du Plan Local d'Urbanisme est lancée

Le Plan d'Occupation des Sols est en révision pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme.

Une première tentative avait échoué suite à l'action de l'Association des Campings Aménagés de Vendres.

Aujourd'hui, une nouvelle procédure est lancée, qui sera tout

de même très restrictive pour les campings vendrois, en raison du Plan de Prévention des Risques Inondation mis à l'enquête publique très prochainement.

A ce jour, le bureau d'études chargé d'écrire notre nouveau règlement, en concertation avec les élus, vient d'être désigné.

Il s'agit du cabinet Gaxieu.

La population vendroise se régulièrement informée de l'avancée de ses réflexions.

La phase de concertation est lancée. Le dossier est à disposition du public, en mairie, de lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation est en cours d'élaboration

Le littoral languedocien est fortement exposé aux risques d'inondations par débordement de cours d'eau, le plus souvent rapide mais aussi par submersion marine lors de tempêtes. Des événements récents ont encore montré la nécessité de cartographier ces aléas et de les traduire réglementairement sous la forme d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

La commune de Vendres étant soumise à des phénomènes naturels de submersion marine et de débordement fluvial, le Préfet de Région a donc prescrit

l'élaboration du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) sur le territoire vendrois. Ce document peut interdire l'urbanisation de certains pans du territoire ou ne dicter que des règles techniques de construction dans des secteurs moins sensibles...

Son élaboration vise à répondre à trois objectifs fondamentaux dans la gestion des risques et la diminution de la vulnérabilité :

- *la préservation des vies humaines
- *la réduction du coût des dommages sur les biens et activités implantées en zone inondable,

*la préservation de l'équilibre de milieux naturels, en maintenant leur capacité d'expansion et le libre écoulement des eaux, par un contrôle de l'urbanisation en zone inondable et des remblaiements nouveaux.

A ce jour, la phase de concertation est engagée. Le dossier est librement consultable en mairie, en Préfecture et Sous-préfecture. Il est également en ligne sur les sites Internet de Vendres, de la préfecture et de la DDTM34. L'enquête publique démarrera au premier trimestre 2016.

Site de la Préfecture:

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-en-cours-d-elaboration/Plans-de-prevention-des-risques-Inondation-PPRI/Vendres>

Documents utiles téléchargeables: http://www.vendres.com/Mairie-Prevention_des_risques.php

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

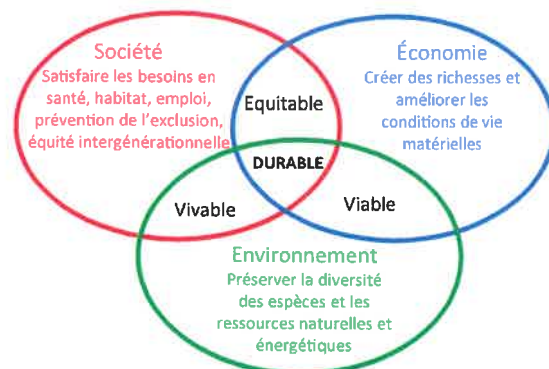
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD du PLU est le produit d'une réflexion collective traduisant les volontés politiques des élus quant à l'évolution du territoire communal.

Cet outil a pour but de prévoir les orientations générales du développement communal en s'inspirant des préoccupations

sociales, économiques et environnementales, dans le respect du Développement Durable.

Cette notion traduit « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».



Principe du développement durable

Les fondements du PADD

- ☞ Un développement quantitatif réaliste, respectueux du cadre imposé par le SCOT mais soucieux d'apporter les correctifs souhaitables
- ☞ Une logique environnementale pragmatique mais surtout crédible par rapport à la réalité des pratiques observées et des logiques territoriales
- ☞ La déclinaison du concept de « friche » pour déterminer les zones pertinentes à aménager dans le futur

Les grands axes du PADD

AXE 1. L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer

- ✓ Protéger l'espace cultivable
- ✓ Conforter les exploitations agricoles
- ✓ Étudier le potentiel d'évolution/mutation des domaines agricoles

AXE 2. Le village, un cœur habité et fonctionnel

- ✓ Rentabiliser les investissements
- ✓ Réinvestir les friches urbaines et agricoles
- ✓ Requalifier les entrées de ville
- ✓ Relier les polarités existantes, pour conduire à une structuration plus cohérente susceptible de redynamiser le centre-ville

AXE 3. Le littoral, un site particulier, environnemental très contraint mais valorisable

- ✓ Un projet ciblé sur la valorisation des caractéristiques environnementales (biodiversité, paysage, risques) en faveur d'un tourisme naturel
- ✓ Un projet ciblé sur le renforcement des friches fonctionnelles pour conforter les polarités préexistantes (port du Chichoulet, marché estival)

AXE 4. Via Europa, une entité à part, mue par des logiques supra communales

- ✓ Un accompagnement de l'évolution foncière envisagée

Dans l'actualité

Enquête publique annoncée pour le Plan de Prévention des Risques Inondations

La réunion publique du 20 mars 2017 a été le prélude au lancement de la procédure de concertation des vendrois. Celle-ci se déroulera selon les modalités inscrites au verso du présent bulletin.



N'hésitez pas à y participer, lors des permanences du commissaire enquêteur, ou tout simplement en consignnant votre avis sur le cahier mis à votre disposition en mairie. Pour rappel, le PPRI définit les

zones inondables de la Commune et donc, de fait, inconstructibles. Il tient compte des aléas littoraux (submersion marine, déferlement) et des aléas inondation par déferlement du fleuve Aude.

Le Plan d'Occupation des Sols de Vendres est caduc

La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouveau, dite loi ALUR, prévoit que si la procédure de révision d'un POS en PLU (Plan Local d'Urbanisme) n'est pas achevée au 27 mars 2017, le POS devient caduc et c'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'applique. C'est le cas à Vendres.

Pour faire simple, tant que le PLU

ne sera pas voté, la constructibilité sur le territoire communal dépendra des règles nationales, définies par le Code de l'Urbanisme.

La Communauté de communes La Domitienne continuera à instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme. Le Maire les délivrera, mais seulement si celles-ci respectent ce règlement

national. Elles nécessiteront donc un avis conforme du Préfet.

Cette période se veut transitoire, le PLU devant être approuvé dans les tout prochains mois.

Le service urbanisme de la mairie reste à la disposition des pétitionnaires qui souhaitent obtenir des précisions quant à ces nouvelles dispositions.

Le nettoyage de printemps est programmé

Avec l'aide de l'association des chasseurs de Vendres, sera organisé le dernier week-end du mois d'avril un nettoyage de printemps de la Commune.

Une première journée de nettoyage aura lieu le vendredi 28 avril et sera réservée aux scolaires. Ceci afin de les sensibiliser, ainsi

que leurs familles, à l'intérêt écologique de la démarche.

La seconde journée, le lendemain, concernera l'ensemble de la population. La matinée sera réservée à l'enlèvement de déchets en tous genres, et sera clôturée par un repas cuisiné par les chasseurs. Coût du repas: 8 €.

Les inscriptions seront prises en mairie, le paiement quant à lui se fera directement auprès des chasseurs le jour de la manifestation.

N'hésitez pas à vous inscrire. L'action est citoyenne, et votre aide sera précieuse pour améliorer notre environnement.

Dans l'actualité

Les travaux rue de l'égalité

Les travaux rue de l'égalité vont se poursuivre à compter du 8 janvier pour se terminer début mai.

Il est prévu la reprise du réseau principal d'eau potable et d'assainissement ainsi que le renouvellement des branchements des particuliers.

En même temps, sera créé un réseau pluvial qui permettra de canaliser les eaux par temps de pluie.

L'étape suivante consistera à aménager la voirie avec la réalisation de trottoirs et la réorganisation du stationnement.

En parallèle, la rue sera dotée d'un

éclairage LED, avec l'installation de nouveaux luminaires.

Enfin, une réflexion sera menée pour l'enfouissement des points d'apports volontaires, comme cela a été le cas avenue de Valras.

Attention:

Pour permettre le basculement du nouveau réseau électrique, une coupure générale est d'ores et déjà programmée le mardi 16 janvier 2018 en matinée.

D'autres gênes de ce type pourraient être occasionnées au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Les riverains seront alors prévenus par EDF.

L'accessibilité des bâtiments communaux à l'étude

Une première analyse, en 2012, avait conduit au dépôt d'un Agenda d'Accessibilité Programmée, comme prévu par la Loi.

Depuis, une dérogation a été accordée à la Commune pour repousser les travaux de mise aux normes jusqu'en 2019.

Le bureau d'études ACCEO a donc été sollicité pour remettre à niveau



l'estimatif prévisionnel des travaux, avant commande.

Ceux-ci devraient donc débuter au second semestre 2018.

Bilan des comités de quartier

Les élus à la rencontre des administrés

De mi-octobre à mi-novembre, la population a été appelée à se mobiliser pour participer aux traditionnelles réunions des comités de quartier.

Ces réunions sont l'occasion de débattre avec les conseillers municipaux, des problèmes du quotidien: stationnements gênants, nuisances animales, dépôts sauvages d'encombrants et/ou de déchets

verts, etc.

Les élus profitent de ces moments d'échanges pour faire un bilan des réalisations municipales et pour informer la population de l'avancée de leurs projets.

Cette année, les vendrois ont participé activement à ces rencontres. Ce bulletin municipal est l'occasion de les remercier pour leur implication dans la vie de leur cité.

Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'adoption du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de notre collectivité, des petits ateliers sont organisés en mairie en vue de décliner ce P.A.D.D. en Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et de rédiger le futur règlement des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Ces ateliers regroupent évidemment les élus délégués à l'urbanisme, les techniciens de la mairie et le bureau d'études GAXIEU, chargé au final de cette rédaction.

Dès l'arrêt du projet de P.L.U. en Conseil Municipal, il sera soumis aux personnes publiques associées et à enquête publique.

Toutounettes

Les toutounettes sont des distributeurs de sacs implantés dans les villes pour faciliter le ramassage des déjections canines, en vue de maintenir la propreté de nos rues.

C'est pourquoi la mairie a commandé dix nouvelles toutounettes, qui seront positionnées comme suit:

➤ 8 en bord de mer:

- 5 le long du chemin des Montilles

- 2 sur l'avenue Méditerranée

- 1 sur la rue des fleurs

➤ 2 sur le village:

- 1 sur la rue de la Commune

- 1 sur le chemin de Fonvieille

CADRE DE VIE

Démarrage du sens unique

Comme promis, les travaux de la rue de l'Egalité sont lancés: Hérault Energies a commencé la mise en esthétique de l'éclairage public de la rue. S'ensuivra la reprise des réseaux humides, puis de la voirie.

Ce chantier d'envergure devrait durer environ six mois.

Nous comptons sur la patience des habitants de cette rue et de ceux qui la fréquentent régulièrement.



La réfection des rues Irénée Baptiste et Tony Palazy retardée

Jusqu'à présent, la priorité des travaux était basée sur la reprise du réseau d'assainissement, telle que préconisée par le schéma directeur réalisé en 2006.

Or, des études approfondies et récentes ont, contre toute attente, montré que ce réseau était en bon

état. De fait, les élus ont informé les habitants de la situation, en présence de l'entreprise Bessière, missionnée pour les travaux, et du bureau d'études Gaxieu, chargé du suivi du chantier.

Il a été convenu, lors de cette concertation, de vérifier l'état du

réseau d'eau potable et d'engager parallèlement des études pour chiffrer la dissimulation de l'éclairage public.

Un point sera fait avec les habitants dès réception de ces éléments.

Les comités de quartier se réuniront à l'automne

Comme chaque année, des réunions de rencontre entre les élus et les habitants sont organisées par la municipalité, par quartier.

L'objectif est de créer un dialogue de proximité et de résoudre les problèmes du quotidien rencontrés par les administrés.

Calendrier des réunions

- **Lundi 9 octobre:** Centre - Carrierasse
- **Lundi 16 octobre:** Castillet - Aqueduc
- **Lundi 6 novembre:** Oliviers - Parc de Vénus
- **Lundi 13 novembre:** Vignes Grandes - Bord de Mer - Domaines

**Rendez-vous
à la mairie
à 18h30**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune adopté

Déjà approuvé en Conseil Municipal le 10 novembre dernier, le PADD avait fait l'objet de réserves de la part des services de l'Etat. Le bureau d'études Gaxieu, chargé de sa rédaction, a donc revu sa copie, sous l'impulsion des élus

vendrois.

La nouvelle mouture a depuis été validée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCOT) et par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM). Adoptée en

Conseil Municipal du 28 septembre, elle sera en ligne sur le site Internet de la mairie dans les prochains jours.

Etape suivante: l'enquête publique, où tous les vendrois pourront s'exprimer sur le projet.

Plan Communal de Sauvegarde réactualisé

Depuis quelques années déjà, les Communes ont l'obligation de mettre en place un Plan Communal de Sauvegarde, sous l'autorité du Maire.

Cet outil stratégique a pour but de planifier et coordonner les actions à mener en cas d'événement majeur, naturel, technologique ou sanitaire.

Son intérêt nous a hélas été rappelé lors des dernières inondations dans l'Aude.

Le 27 novembre, la société Prédicit, filiale de Météo France, est donc venue en mairie pour organiser la mise à jour de ce PCS.

Elus et personnel municipal en charge de cette mission de soutien aux populations ont donc organisé une répétition générale, "à blanc", en espérant n'avoir jamais à déclencher ce dispositif d'urgence.

Plan Local d'Urbanisme



Les réunions pour finaliser le P.L.U s'enchainent

Le bureau d'études Gaxieu, l'architecte Romain Lougarre, les services municipaux et les élus travaillent d'arrache-pied pour achever le PLU au 1er trimestre 2019.

Déjà plusieurs étapes ont été réalisées:

- la définition des objectifs pour le développement du territoire à horizon + 10 ans;
- l'identification et la hiérarchisation des enjeux du territoire;
- la définition de six axes en matière d'urbanisme et d'aménagement;
- le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en Conseil Municipal le 12 septembre dernier.

A ce jour, les étapes suivantes sont en cours de finalisation:

- la prévision d'ouverture de quatre zones à l'urbanisation;
- l'élaboration du plan de zonage et du règlement.

Dès qu'elles seront terminées, le PLU sera arrêté en Conseil Municipal et un bilan de la concertation sera tiré. Une enquête publique d'un mois sera alors diligentée. Le PLU définitif sera approuvé en Conseil Municipal après réception du rapport du commissaire enquêteur.

Rappel: un registre pour consigner les remarques est à disposition des administrés à l'accueil de la mairie.

ma ville face
aux

risques

La Commune mobilisée
pour les sinistrés de

l'Aude

Comme à son habitude, la mairie a tenu à apporter son soutien aux victimes d'événements climatiques. La proximité avec nos voisins audeois, fortement touchés lors de ces intempéries d'octobre, nous a d'autant plus marquée. Un chèque de 2 800 € (symboliquement 1€ par habitant), a été remis à l'Association des Maires de l'Aude, France chargée de collecter les fonds.



Plan Local d'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à nouveau débattu en Conseil Municipal le 20 juin 2019



Qu'est-ce qu'un PADD ?

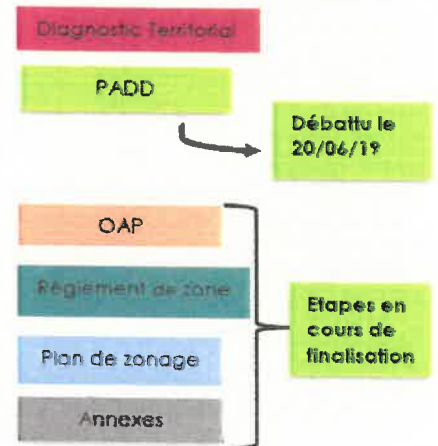
Le PADD du PLU est le produit d'une réflexion collective traduisant les volontés politiques des élus quant à l'évolution du territoire communal. Il s'inscrit dans l'objectif du développement durable, soit « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».



Axes principaux du PADD

- Axe 1 :** « L'espace naturel, une composante à préserver »
- Axe 2 :** « L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer »
- Axe 3 :** « Conforter la structure paysagère comme élément fondamental »
- Axe 4 :** « Le littoral, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable »
- Axe 5 :** « Le village, un cœur habité et fonctionnel »

Lancement de l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 17/12/2015



Le PADD remanié pour prendre en compte :

- Les dernières évolutions ainsi que les remarques des services de l'Etat.
- Le lotissement communal

Le projet des séniories, situé à l'Ouest de la forme urbaine, bordant en partie la départementale n°37 a été abandonné par le porteur de projet. La Municipalité a souhaité se positionner sur ces terrains, près des écoles pour réaliser un lotissement communal. Le PADD a donc été adapté pour prendre en compte ce projet. Ce lotissement permettra d'accueillir entre 50 et 60 logements.

1.1.2 ARTICLES DE PRESSE

- Article dans le Journal MIDI LIBRE parue le 27 janvier 2016 à propos du lancement du PLU de Vendres.

8 | 07

Littoral et Biterrois

MIDI LIBRE midi-libre.fr
MERCREDI 27 JANVIER 2016

Portiragnes

Foot : les Portiragnais n'ont pas cédé



Une équipe pagne qui n'a rien cédé :

L'Équipe fanion du PCP recevait Laties dimanche. Les joueurs de Cyril Orma, après une belle entame, se sont créés la première opportunité par Jordan Richant mais le portier est resté vigilant. À la mi-temps, le score est resté vierge. Dès la reprise, les Portiragnais ont joué plus haut et près l'ascendant. Après une grosse occasion de Nicolas Pizet, les locaux ont ouvert le score à la 70e minute. Jordan Richant a récupéré une balle donnée par Julien Hanouin et est allé ajuster le portier Laties. Les visiteurs ont alors essayé de revenir au score mais les Portiragnais n'ont pas cédé. Julien Hanouin...

Com. ML : 06 32 41 40 16 - [midi-libre.fr](#)

Maureilhan/Montady

Rugby : précieuse victoire

L'ASMM XV s'est imposée à Saint-Jean-de-Vedas (9-6) en faisant preuve de valeurs collectives.



Discipline et valeurs collectives ont primé pour l'ASMM XV.

Après la crasse défaite dans les arrêts de jeu face à l'UNGA, les hommes de Cornéli et Phil avaient permis une revanche en terre montpelliéraine. La première mi-temps fut celle des défenses et l'ASMMXV, joueuse, fut longtemps contrôlée par la vaillance des Védastères. Quelques détails dans le cad cad : une punition de grosse charge du quartier Bontain Pige, une belle combinaison pour le junior Sébastien Jougla qui mettait les cennes puis une dérapée de 50 mètres du pilier Damien Pipo sur un ballon de récupération qui déboula à quelques mètres de la ligne promise. Cité védastère, l'ailier Avelian et l'arrière Pinhas animèrent le match. Avec des dévances aux bornes des deux côtés, le mi-temps arrivait cependant sur le score de 0-0. Dès la reprise, la complicité entriste montad de riveau et mettait à mal les locaux sur des ballons portés. Maître et Philot portèrent le score à 3-3. Les visiteurs commençaient alors à envoyer de belles attaques où les jeunes Moyano et Julie montraient de belles qualités. La défense, bien organisée, faisait bonne garde autour de Sébastien Bismont, Damien Andouré et Andrew Espinasse. Il c'est à la discipline que le match allait se jouer. À ce jeu-là, les hommes des présidents Garcia et Higon se montrèrent très sérieux et ne laissèrent que peu d'occasions aux locaux. On attaqua les 10 dernières minutes, les entusiastes coiffèrent le ballon et obtinrent une pénalité à 45 mètres bord de l'objectif. Jean-Phi Legendre ne tremblait pas et libérait son équipe. 6-3. En faisant preuve de belles valeurs collectives malgré les nombreuses absences, c'est à 22 que l'ASMM XV est allé chercher une victoire précieuse en vue d'un barrage à la maison. Avec quatre jeunes de moins de 20 ans parmi les meilleurs, les rouges et blancs ont eu plaisir à leurs supporters venus en nombre.

Com. ML : 06 32 41 40 16 - [midi-libre.fr](#)

Vendres

Le POS va être bientôt révisé

Le Plan d'occupation des sols (POS), actuellement en vigueur, a été mis en révision pour être transformé en Plan local d'urbanisme (PLU), lors de la séance du Conseil municipal du 17 décembre 2015. Une première tentative avait échoué suite à l'action de l'Association des Campings Américains de Vendres, en 2010. Aujourd'hui, bien qu'ayant fait l'objet de multiples modifications, le POS ne répond plus aux attentes des administrés, d'où le souhait des élus Vendres d'engager sa révision générale.

Le PLU, lui, a l'avantage d'être un document de planification, qui prévoit l'aménagement urbanistique et le développement communal pour les dix prochaines années. D'où et déjà, le Conseil Municipal s'est entouré d'une équipe d'experts pour mener à terme ce dossier, équipe pilotée par le bureau d'études Gaxieu.

Le conseil municipal a également défini les objectifs de cette procédure et les modalités de la concertation publique qui sera organisée. Toutes les informations figurent sur le site Internet de la mairie : www.vendres.com

Un registre de consultation de la population est aussi disponible à l'accueil de la mairie, aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi, de 9 à 12h et de 14 à 18h.

La procédure devrait durer environ 18 mois.

Com. ML : 06 32 41 40 16 - [midi-libre.fr](#)

Capestang

Vœux : le maire Pierre Polard présente les chantiers à venir en 2016



Dans son discours, le maire a évoqué l'honneur des attentats de Paris.

Plus de 400 personnes étaient réunies lors de la cérémonie des vœux, autour du conseil municipal et du conseil municipal des enfants, en présence de Marie-Pierre Poes, Philippe Vidal, Dolores Ripoll, Jean-Noël Badier, Alain Caralp et de nombreux Maires et élus des communes voisines.

Dans son discours, le maire Pierre Polard, a évoqué l'honneur des attentats de Paris, soulignant que « devant une telle ingérence, devant une telle barbarie, nous devons rester solidaires et unir nos cœurs de citoyens de notre République : Liberté, Égalité, Fraternité. Assurons-nous de faire aujourd'hui la fête... »

Parmi les chantiers de l'année à venir : 2016 sera l'année de l'espace public, la mise en place du centre municipal de santé avec le recrutement de deux médecins généralistes salariés par la Commune, la mise en place d'un budget participatif afin que les citoyens puissent proposer des projets d'investissement, le projet de nouvelle caserne de Gendarmerie, les aménagements urbains. Il a conclu en remerciant que...

Com. ML : 06 32 41 40 16 - [midi-libre.fr](#)

Cazouls/Maraussan/Maureilhan

Football : les vétérans ou le plaisir de jouer ensemble

C'est par une victoire des vétérans à Abellhan, sur le score de 2 à 4, qui commença le Week-end de l'ESMM. Sans pression et avec plaisir, les joueurs du club cauzouls s'en donnèrent à leur objectif : le maintien aux places honorables du milieu de tableau de leur championnat.

Le secret de cette bonne humeur ? Certainement les coups de gueule légendaires de Jean-François, leur coach, et les rires d'après-match mélangés par Gérardine !

Moins de réussite en revanche pour la Réserve, qui s'inclinait à 0-0 devant Lamalou 2 et pour les Seniors 1 qui, à Thessy d'une rencontre durant laquelle ils avaient pourtant affiché une belle combativité, ont encaissé 2 buts à 1 face à Bessan.

Victimes sans appel, des U19, 7-1 face à Via Domitia et des U17, 4-0 face à Saint-Clement-Montferrier 2, alors que les U17 2 se sont inclinés 6-0 chez Agde 2, les U15 1 0-0 devant Albères Aggès et les U15 2 3-2 à Sussargues. Enfin, les U13 1 ont encaissé 4 buts à 3 chez Lodève-Larnac, alors que l'équipe 2 l'emportait sur le score de 3-0 chez Paulhan-Picras.

Au programme : mercredi 27 janvier, à 18h au stade A. Bertrand à Cazouls, les U17 1 reçoivent l'ESM Seniors en Coupe de l'Hérault.

Vendredi 29 janvier, les vétérans vont à Bessan, Samedi 30 janvier, à Maureilhan, les U13 1 reçoivent Cornélian-Liguan et l'équipe 2, la Clermontaise 3. Les U17 2 vont à Mèze. Au stade A. Bertrand à 18h, 8e de finale de la coupe de la Ligue : ESCMM/Ales 04 (équipe de division excellence régionale). Une performance qui mérite de nombreux encouragements dimanche 31 janvier, les seniors 1 vont chez Hérault Stade 2 et la Réserve reçoit Béziers HM à 15h à Maraussan.

Com. ML : 06 32 41 40 16 - [midi-libre.fr](#)

Murviel-lès-Béziers

Pause-pensée à la médiathèque

Le mercredi 27 janvier à 18h30, la médiathèque organise une pause-pensée sur le thème "Mémoire, sortie de crise", animé par Philomène, elle sera l'occasion de débattre, d'échanger, de construire une réflexion autour d'un sujet d'actualité. Entrée libre, payable adulte.

Com. ML : 06 32 41 40 16 - [midi-libre.fr](#)

Montady

Soirée de la Saint-Valentin

Pour le 25 février, les Ladies amateurs montadynes (LAM) organisent un repas d'anniversaire autour du thème de la Saint-Valentin le samedi 13 février, à la salle polyvalente, à partir de 19h30. Cette soirée sera animée par Serge Lescure du Krypton musée autour d'un repas d'anniversaire. Tarif : 30 € par personne.

Des flyers sur cette soirée ont été distribués dans les boîtes aux lettres avec un bulletin de réservation à découper et à déposer avant le 8 février, chez Danielle Escande 220, rue du Pin, ou Geneviève Marquis 14, rue des Marais, ou Pierrette Poulade 10, impasse du Hérault, ou Françoise Laroque 4, rue des Capucins. Réservation obligatoire.

Com. ML : 06 32 41 40 16 - [midi-libre.fr](#)

Cazouls-lès-Béziers

Les "Testas de geis" vont élire un nouveau bureau

L'assemblée générale de l'Association Les Testas de geis se tiendra le samedi 30 janvier à 18h dans la salle du patrimoine. Un nouveau bureau sera élu après la vacance d'une année due au décès du regretté René Laurent et assurée temporairement par le duo Jean-Louis Roumages et Françoise Wang. Le programme 2016 est des plus attrayants avec des déplacements et des visites présélectionnées et compte en outre dans le département. Une réunion détaillée sera dévoilée lors de l'assemblée générale. À paraître : le deuxième bulletin semestriel 2015 avec des articles argumentés très variés d'histoire et d'archéologie propres à la commune.

Com. ML : 06 32 41 40 16 - [midi-libre.fr](#)

Extrait du journal du Midi Libre

1.1.3 SITE INTERNET DE LA COMMUNE

- Le site internet de la commune dispose d'une rubrique spécifique à l'urbanisme et à la procédure de PLU.


[PERMIS DE CONSTRUIRE](#)
[LE R.N.U.](#)
[LE P.P.R.I.](#)
[LE P.L.U.](#)
[CONTACT](#)

URBANISME >> P.L.U.

La révision Le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS), actuellement en vigueur, a été mis en révision pour être transformé en Plan Local d'Urbanisme (PLU), lors de la séance du Conseil Municipal du 17 décembre 2015.

Une première tentative avait échoué suite à l'action de l'Association des Campings Aménagés de Vendres, en 2010.

Aujourd'hui, bien qu'ayant fait l'objet de multiples modifications, le POS ne répond plus aux attentes des administrés, d'où le souhait des élus vendrois d'engager sa révision générale.

Le PLU, lui, a l'avantage d'être un document de planification, qui prévoit l'aménagement urbanistique et le développement communal pour les dix prochaines années.

D'ores et déjà, le Conseil Municipal s'est entouré d'une équipe d'experts pour mener à terme ce dossier, équipe pilotée par le bureau d'études Gaxieau (voir organigramme de pilotage).

Le Conseil Municipal a également défini ses objectifs (voir délibération du Conseil Municipal n°15/121701) et les modalités de la concertation publique qui sera organisée (voir délibération n°15/121702). Celle-ci a déjà commencé, puisqu'un article dans le bulletin municipal a informé la population du lancement de la procédure, tout comme le panneau lumineux situé face à la Cour Carles.

Un registre de consultation de la population est aussi disponible à l'accueil de la mairie, aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h à 18h.

La procédure devrait durer environ 18 mois.

Les documents consultables et téléchargeables

- la délibération du Conseil Municipal n°15/121701
- la délibération du Conseil Municipal n°15/121702
- les personnes publiques associées
- le comité de pilotage
- la délibération du Conseil Municipal
- Réunion publique du 28 novembre 2016

Le projet

- [Projet d'Aménagement et de Développement Durable](#)

Site internet - <https://www.vendres.com/Urbanisme.php#PLU>

- Article en date du 27 janvier 2016 à propos de la révision du POS en PLU.

'16/1/27/15 - La révision du POS en PLU http://www.vendres.com/Mairie-Le_PLU.php



Le site officiel

InfoLettre : Pour suivre l'actu
inscrivez-vous à l'InfoLettre :

Mon adresse email :



VOTRE MAIRIE
DECOUVRIR VENDRES
CULTURE
EDUCATION
TOURISME
VIE SOC

VOTRE MAIRIE - La révision Le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS), actuellement en vigueur, a été mis en révision pour être transformé en Plan Local d'Urbanisme (PLU), lors de la séance du Conseil Municipal du 17 décembre 2015.

Une première tentative avait échoué suite à l'action de l'Association des Campings Aménagés de Vendres, en 2010.

Aujourd'hui, bien qu'ayant fait l'objet de multiples modifications, le POS ne répond plus aux attentes des administrés, d'où le souhait des élus vendrois d'engager sa révision générale.

Le PLU, lui, a l'avantage d'être un document de planification, qui prévoit l'aménagement urbanistique et le développement communal pour les dix prochaines années.

D'ores et déjà, le Conseil Municipal s'est entouré d'une équipe d'experts pour mener à terme ce dossier, équipe pilotée par le bureau d'études Gaxieau (voir organigramme de pilotage).

Le Conseil Municipal a également défini ses objectifs (voir délibération du Conseil Municipal n°15/121701) et les modalités de la concertation publique qui sera organisée (voir délibération n°15/121702). Celle-ci a déjà commencé, puisqu'un article dans le bulletin municipal a informé la population du lancement de la procédure, tout comme le panneau lumineux situé face à la Cour Carles.

Un registre de consultation de la population est aussi disponible à l'accueil de la mairie, aux heures habituelles d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 14h à 18h.

La procédure devrait durer environ 18 mois.

Les documents consultables et téléchargeables

1 sur 2 27/01/2016 11:05

Publication sur le site internet de Vendres

1.1.4 REGISTRE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC ET RECEPTION DE COURRIERS

À la suite de la délibération fixant les modalités de la concertation, un registre a été mis à la disposition du public afin que soient formulées d'éventuelles observations et propositions sur le projet. Afin de permettre et de faciliter la formulation d'avis par le public, ce registre s'est accompagné d'un dossier de concertation présentant les grandes lignes et exposant les points majeurs du projet. Tout au long de la procédure, la commune a également réceptionné plusieurs courriers et les requêtes soulevées ont été prise en compte dans la réflexion avec le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU.

- ✚ **Remarques émises dans le registre mis à la disposition du public**
- ✚ **Réponses aux remarques**

1. REQUETE DE M. FRANCK MILESI

LE 19 SEPTEMBRE

- Classer la parcelle AP55 en zone constructible et pas en zone agricole car il n'y a plus d'exploitation agricole.

Le PLU est soumis à une **évaluation environnementale**. Des passages naturalistes sur le secteur où se situe la parcelle AP55 ont été réalisés car ce secteur était pressenti pour une ouverture à l'urbanisation. Ces passages ont révélé une **entité écologique d'importance majeure** avec des milieux naturels propices à une **biodiversité importante et patrimoniale**.

Pour ces raisons, le secteur est exclu des zones ouvertes à l'urbanisation, il est donc maintenu en zone A. La vocation agricole rend donc cette parcelle inconstructible.

✘ Cette requête n'est pas prise en compte.

2. REQUETE DE M. ROBERT ROUCAYROL

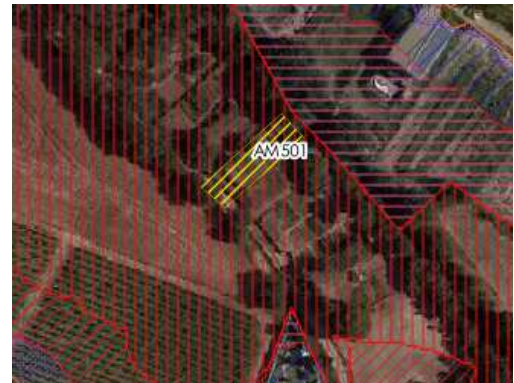
NON DATEE

- Intégrer la parcelle AM501 en zone constructible.

La parcelle AM501 est **fortement impactée** par le risque inondation. Il s'agit d'une zone classée « **zone rouge naturelle** » du PPRI. C'est une zone de danger dans laquelle toute **nouvelle construction est interdite**, y compris des nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs.

Au-delà de sa vocation agricole, le simple classement en zone rouge naturelle du PPRI rend cette parcelle inconstructible.

✘ Cette requête n'est pas prise en compte.



Extrait du PPRI

3. REQUETE DE MME. MARIE-JOSE CHABBERT

LE 22 AVRIL 2014 ET LE 2 FEVRIER 2016

- Intégrer les parcelles AN 070 et AN71 au lieu-dit « Sainte Rose » en zone constructible. (pour régularisation d'une erreur)

Au regard du plan de zonage du PLU, la parcelle AN70 et une partie de la parcelle AN71 se trouvent **dans la zone à urbaniser AUc**. La vocation « à urbaniser » rend donc la parcelle AN70 et une partie de la parcelle AN71, constructible.

Cette requête est prise en compte



4. REQUETE DE M. DAVID CAMATS

LE 17 DECEMBRE 2015

- Inscrire les parcelles AN132 et AN 495 en zone constructible car elles sont en continuité du tissu urbain.

Les parcelles AN132 et AN495 ne se situent pas en continuité directe du tissu urbain mais à environ 50 mètres. Par ailleurs, elles se trouvent dans la **zone de bruit** de la route départementale D64. Une partie de la parcelle AN132, en **zone rouge**, connaît des nuisances sonores assez élevées : entre 65 et 70 dB en journée. Pour ces raisons, les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portés ailleurs.

Les parcelles AN132 et AN495 sont situées en zone agricole du PLU. La vocation agricole rend donc ces parcelles inconstructibles.



Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64

Cette requête n'est pas prise en compte.

5. REQUETE DE MME. CARMEN SANCHEZ

LE 17 DECEMBRE 2015

- Inscrire les parcelles AN3 et AN4 en zone constructible car elles sont en continuité du tissu urbain.

La parcelle AN4 se trouve en continuité directe du tissu urbain, ce n'est pas le cas de la parcelle AN3.

Cependant, ces deux parcelles se situent dans la **zone de bruit** de la départementale D64, elles ne sont pas dans les zones qui présentent le plus de nuisances mais elles restent **impactées** par la proximité de cette route.

Pour ces raisons et pour **limiter la consommation** de terres agricoles et naturelles, les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portés sur d'autres zones.

Les parcelles AN3 et AN4 sont situées en zone agricole du PLU. La vocation agricole rend donc ces parcelles inconstructibles.



Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64 (approuvé en 2018)

Cette requête n'est pas prise en compte.

6. REQUETE DE MME. SYLVIE CAMATS

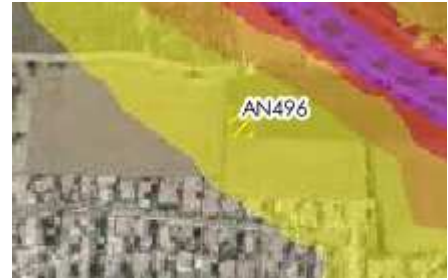
LE 17 DECEMBRE 2015

- Intégrer la parcelle AN 496 en zone constructible car elle est en continuité du tissu urbain.

La parcelle AN496 n'est pas localisée en continuité directe du tissu urbain. Elle est proche de la D64 et se trouve dans la **zone de bruit** de cette route. La parcelle ne se trouve pas dans la zone qui présente le plus de nuisances mais elle reste **impactée** par la proximité de cette route.

Pour ces raisons et pour **limiter la consommation** de terres agricoles et naturelles, les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portés sur d'autres zones.

La parcelle AN496 est située en zone agricole du PLU. La vocation agricole rend donc cette parcelle inconstructible.



Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64 (approuvé en 2018)

- ✘ Cette requête n'est pas prise en compte.

7. REQUETE DE INDIVISION BONFILS

LE 17 DECEMBRE 2015

- Intégrer la parcelle AN338 dans la zone constructible car en continuité du tissu urbain.

La parcelle AN338 se trouve en continuité directe du tissu urbain. Elle est en partie impactée par la zone de bruit de la départementale D64.

Cependant, pour **limiter la consommation** de terres agricoles et naturelles, les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portés sur d'autres zones.

Les parcelles AN338 est sont située en zone agricole du PLU. La vocation agricole rend donc cette parcelle inconstructible.



Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64 (approuvé en 2018)

- ✘ Cette requête n'est pas prise en compte.

8. REQUETE DE M. ÉRIC SAHUC

LE 26 JANVIER 2016

- Intégrer la parcelle AP 137 en zone constructible.

Au regard du plan de zonage du PLU, la parcelle AP137 se trouve dans la **zone à urbaniser AUC**. La vocation « à urbaniser » rend donc la parcelle AP137 constructible.

- ✔ Cette requête est prise en compte



9. REQUETE DE M. STEPHANE ESPI

LE 26 JANVIER 2016

- Intégrer la parcelle AP 909 en zone constructible.

Au regard du plan de zonage du PLU, la parcelle AP909 se trouve dans la **zone à urbaniser AUc**. La vocation « à urbaniser » rend donc la parcelle AP909 constructible.

- Cette requête est prise en compte



10. REQUETE DE M. FRANÇOIS BERNADAC

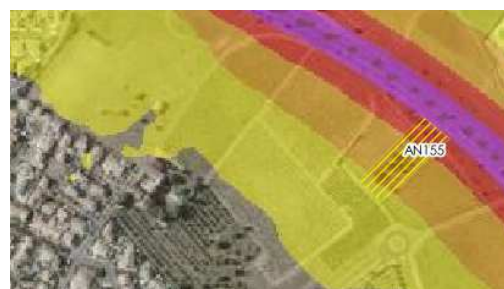
LE 26 JANVIER 2016

- Intégrer la parcelle AP 155 en zone constructible.

La parcelle AP155 est située dans la **zone de bruit** de la route départementale D64. Une partie apparaît dans la **zone rouge**, c'est-à-dire qu'elle connaît des nuisances sonores élevées (entre 65 et 70 dB en journée) et l'autre se trouve en **zone orange** (entre 65 et 70 dB en journée). Cette parcelle est donc **fortement impactée** par ces nuisances sonores.

Elle est située en zone agricole du PLU. La vocation agricole rend donc cette parcelle inconstructible.

- Cette requête n'est pas prise en compte.



Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64 (approuvé en 2018)

11. REQUETE DE M. ET MME. LIBES

LE 3 FEVRIER 2016

- Intégrer la parcelle AH119 en zone constructible.

La **compétence** concernant les zones économiques appartient à la **Communauté de Communes** la Domitienne. Dès lors, si des nouveaux secteurs sont ouverts à l'urbanisation cela viendra d'une initiative supra-communale. Ces nouveaux secteurs seront alors exclusivement à vocation économique.

Actuellement **un projet d'extension** de la zone Via Europa est en cours d'étude. Les premières analyses sont en cours mais ne sont pas assez précises pour les traduire dans le PLU. A l'heure actuelle, la parcelle AH119 est située en zone agricole du PLU. La vocation agricole rend cette parcelle inconstructible.

- Cette requête n'est pas prise en compte.



12. REQUETE DE CAMPING LA PLAGES ET DU FRONT DE MER

LE 9 FEVRIER 2016

- Définir la bande des 100 mètres comme indiqué dans les textes soit depuis les plus hautes eaux connues sur le rivage et non à partir de la limite parcellaire.

Dans le PLU, la traduction réglementaire tient compte de la ligne des plus hautes eaux pour définir la bande des 100 mètres

☑ Cette requête est prise en compte

13. REQUETE DE M. ET MME. PISAPIA ET M. PASCAL POCHCIOL

LE 2 MARS 2016

- Achat d'un terrain en 2006 en zone constructible (parcelle ZB 152), terrain non viabilisé, Monsieur le Maire avait demandé d'attendre le nouveau PLU. Avec le nouveau PLU, la parcelle est classée en zone agricole. Ils demandent le classement du terrain en zone artisanale pour pouvoir construire des hangars servant à leur activité respective

Dans le cadre du projet de PLU, ces parcelles sont classées en zone agricole et font parties du périmètre du PAEN du Plateau de Vendres. Le classement en zone agricole résulte également d'une demande des services de l'Etat.

☒ Cette requête n'est pas prise en compte.

14. REQUETE DE M. ÉRIC SEGUIER

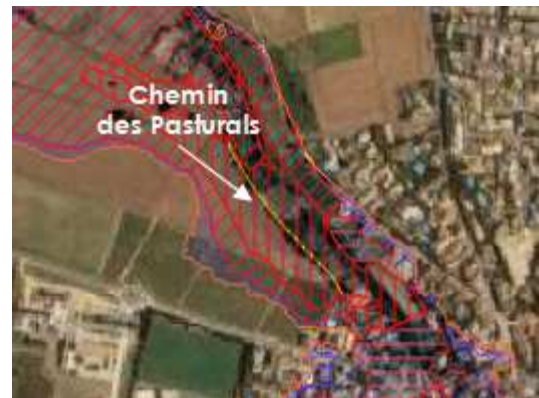
LE 2 MARS 2016

- Intégrer deux parcelles situées chemin des Pasturals classées en zone rouge en zone constructible.

Les parcelles situées chemin des Pasturals sont **fortement impactées** par le risque inondation. Il s'agit d'une zone classée « **zone rouge naturelle** » du PPRI. C'est une zone de danger dans laquelle toute **nouvelle construction est interdite**, y compris des nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs.

Au-delà de sa vocation agricole, le simple classement en zone rouge naturelle du PPRI rend ces parcelles inconstructibles.

☒ Cette requête n'est pas prise en compte.



15. REQUETE DE M. ET MME. LORIENTE

LE 7 MARS 2016

- Intégrer la parcelle AP 971 en zone constructible.

Le PLU est soumis à une **évaluation environnementale**. Des passages naturalistes sur le secteur où se situe la parcelle AP971 ont été réalisés car ce secteur était pressenti pour une ouverture à l'urbanisation. Ces passages ont révélé une entité écologique d'importance majeure avec des milieux naturels propices à une biodiversité importante et patrimoniale. Pour ces raisons, le secteur est exclu des zones ouvertes à l'urbanisation, il est donc maintenu en zone A.

Toutefois, une partie de la parcelle est située en continuité immédiate de la zone urbaine, le projet de PLU classe cette partie en zone urbaine.

☑ Cette requête est en partie prise en compte



16. REQUETE DE M. RAPHAËL ROCH

LE 22 MARS 2016

- Intégrer la parcelle AP 971 dans la zone constructible.

Le PLU est soumis à une **évaluation environnementale**. Des passages naturalistes sur le secteur où se situe la parcelle AP971 ont été réalisés car ce secteur était pressenti pour une ouverture à l'urbanisation. Ces passages ont révélé une entité écologique d'importance majeure avec des milieux naturels propices à une biodiversité importante et patrimoniale. Pour ces raisons, le secteur est exclu des zones ouvertes à l'urbanisation, il est donc maintenu en zone A.

Toutefois, une partie de la parcelle est située en continuité immédiate de la zone urbaine, le projet de PLU classe cette partie en zone urbaine.

Cette requête est en partie prise en compte



17. REQUETE DE M. ET MME. LORIENTE

LE 30 MARS 2016

- Intégrer la parcelle AP 971 en zone UC du PLU. Ils cèderaient à la mairie les deux voies d'accès de chaque côté du terrain. Et souhaitent participer à l'aménagement d'un transformateur et à l'assainissement.

Le PLU est soumis à une **évaluation environnementale**. Des passages naturalistes sur le secteur où se situe la parcelle AP971 ont été réalisés car ce secteur était pressenti pour une ouverture à l'urbanisation. Ces passages ont révélé une entité écologique d'importance majeure avec des milieux naturels propices à une biodiversité importante et patrimoniale. Pour ces raisons, le secteur est exclu des zones ouvertes à l'urbanisation, il est donc maintenu en zone A.

Toutefois, une partie de la parcelle est située en continuité immédiate de la zone urbaine, le projet de PLU classe cette partie en zone urbaine.

Cette requête est en partie prise en compte

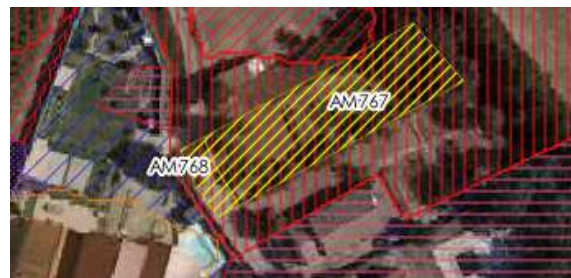


18. REQUETE DE M. ET MME. DUPRE

LE 18 AVRIL 2016

- Intégrer la parcelle AM 767 et 768 à la zone constructible. Une partie de la parcelle AM 768 serait donné à la Mairie.

Les parcelles AM767 et AM787 sont **fortement impactées** par le risque inondation puisqu'elles se trouvent dans une zone classée « **zone rouge naturelle** » du PPRI. C'est une zone de danger dans laquelle toute nouvelle construction est interdite, y compris des nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs. Au-delà de sa vocation agricole, le simple classement en zone rouge naturelle du PPRI rend ces parcelles inconstructibles.



- Cette requête n'est pas prise en compte.

19. REQUETE DE MME. MICHELLE PEREZ

LE 05 MAI 2016

- Intégrer la parcelle 134 section 329 AP en zone AU du PLU.

Au regard du plan de zonage du PLU, la parcelle AP134 se trouve dans la **zone à urbaniser AUc**. La vocation « à urbaniser » rend donc la parcelle AM2 constructible.



- Cette requête est prise en compte

20. REQUETE DE M. MANUEL TRIGO

LE 6 MAI 2016

- Intégrer la parcelle AP1039 à la zone constructible UC du PLU. Cède à la commune une bande de terrain.

Le PLU est soumis à une **évaluation environnementale**. Des passages naturalistes sur le secteur où se situe la parcelle AP55 ont été réalisés car ce secteur était pressenti pour une ouverture à l'urbanisation. Ces passages ont révélé une entité écologique d'importance majeure avec des milieux naturels propices à une biodiversité importante et patrimoniale.

Pour ces raisons, le secteur est exclu des zones ouvertes à l'urbanisation, il est donc maintenu en zone A. La vocation agricole rend donc cette parcelle inconstructible.



- Cette requête n'est pas prise en compte.

21. REQUETE DE M. CLAUDE MUNOZ

LE 10 MAI 2016

- Intégrer la parcelle AM2 en zone constructible.

Au regard du plan de zonage du PLU, la parcelle AM2 se trouve dans la zone à urbaniser AUc. La vocation « à urbaniser » rend donc la parcelle AM2 constructible.

Cette requête est prise en compte



22. REQUETE DE M. ANDRE MOURADIAN

LE 11 JUIN 2016

- Intégrer la parcelle AX 535 en zone constructible.

La parcelle AX-535 intègre **la zone NH du PLU**. De plus, elle se situe dans la **zone bleue urbanisée** du PPRI.

La vocation naturelle de la zone NH ainsi que le PPRI ne rend donc pas la parcelle AX535 constructible.

Cette requête n'est pas prise en compte.



23. REQUETE DE M. JEAN LAURENT GUILLET

LE 12 AOUT 2016

- Intégrer la parcelle située au lieu-dit Cantagall de 4 hectares en zone constructible.

La parcelle ZB 119 intègre **le périmètre du PAEN** : le Périmètre de Protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain. Ce périmètre est établi par le département qui détient désormais les compétences en matière d'aménagement foncier rural. Le périmètre du PAEN est donc **un espace à protéger**.

La parcelle ZB119 intègre le PAEN et la zone agricole du PLU, elle est donc inconstructible.

Cette requête n'est pas prise en compte.

1.1.5 REUNIONS PUBLIQUES

- Une réunion publique en date du **28 novembre 2016** a été organisée par le Conseil Municipal de Vendres pour présenter le diagnostic et le PADD à la population. Afin de toucher un large public, l'organisation de cette réunion a été communiquée par des médias locaux soit des panneaux lumineux sur le domaine public, des affichages en mairie.

La diffusion de l'organisation de la réunion publique a permis de rassembler une centaines de personnes.

Au cours de cette réunion, la population n'a pas soulevé de remarque particulière. A noter que cette réunion appuyée sur un power point ci-dessous a permis de présenter le diagnostic et le PADD.

- Une seconde réunion publique en date du 30 aout 2019 a été organisé par le Conseil Municipal afin de présenter le projet de PLU avant son arrêt à la population. Afin de toucher le maximum de personnes, l'organisation de cette réunion a été annoncée sur le site internet de la ville et sur les panneaux lumineux.

Ce sont trois personnes qui ont assisté à la réunion publique et qui ont soulevé quelques remarques auxquelles Monsieur le Maire a répondu. Cette réunion s'est appuyée sur un power point de présentation ci-dessous.

Les quelques remarques soulevées ont porté sur :

- La gestion de la ZAE « les vignes Grandes » est-elle intercommunale comme pour Via Europa ?
- Le lotissement communal contiendra-t-il des logements sociaux et à quelle échéance sera-t-il urbanisé ?
- Quels sont les outils juridiques (ZAC, PAE...) qui seront utilisés pour les zones à urbaniser ?
- Que va-t-il advenir des dents creuses « La vigne Laurent » et « Les terrain Beaux » ?
- Comment sera aménagé le terrain Parc de Vénus 3 ? Les propriétaires des petites parcelles devront-ils en céder au promoteur ?

PLAN LOCAL D'URBANISME

-

COMMUNE DE VENDRES

RÉUNION PUBLIQUE

LUNDI 28 NOVEMBRE 2016



André
Berthier

AS
Programmation

R
ROMAIN LOUBARRE
BUREAU D'ARCHITECTURE

biotope
languedoc-roussillon

Almae

G
GAXIEU
INGENIERIE

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

- Annulation du PLU en date du 25 octobre 2012
- Retour à l'application du document antérieur : le POS approuvé le 2 août 1979

PRESCRIPTION du PLU par délibération du Conseil
Municipal en date du 17 décembre 2015

Choix d'une équipe pluridisciplinaire pour élaborer le PLU



UNE EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE POUR L'ELABORATION DU PLU

- Programmiste
- Architecte Urbaniste
- Juriste en droit de l'urbanisme
- Environnementaliste
- Paysagiste
- Ingénieur réseaux



POURQUOI ELABORER UN PLU ?

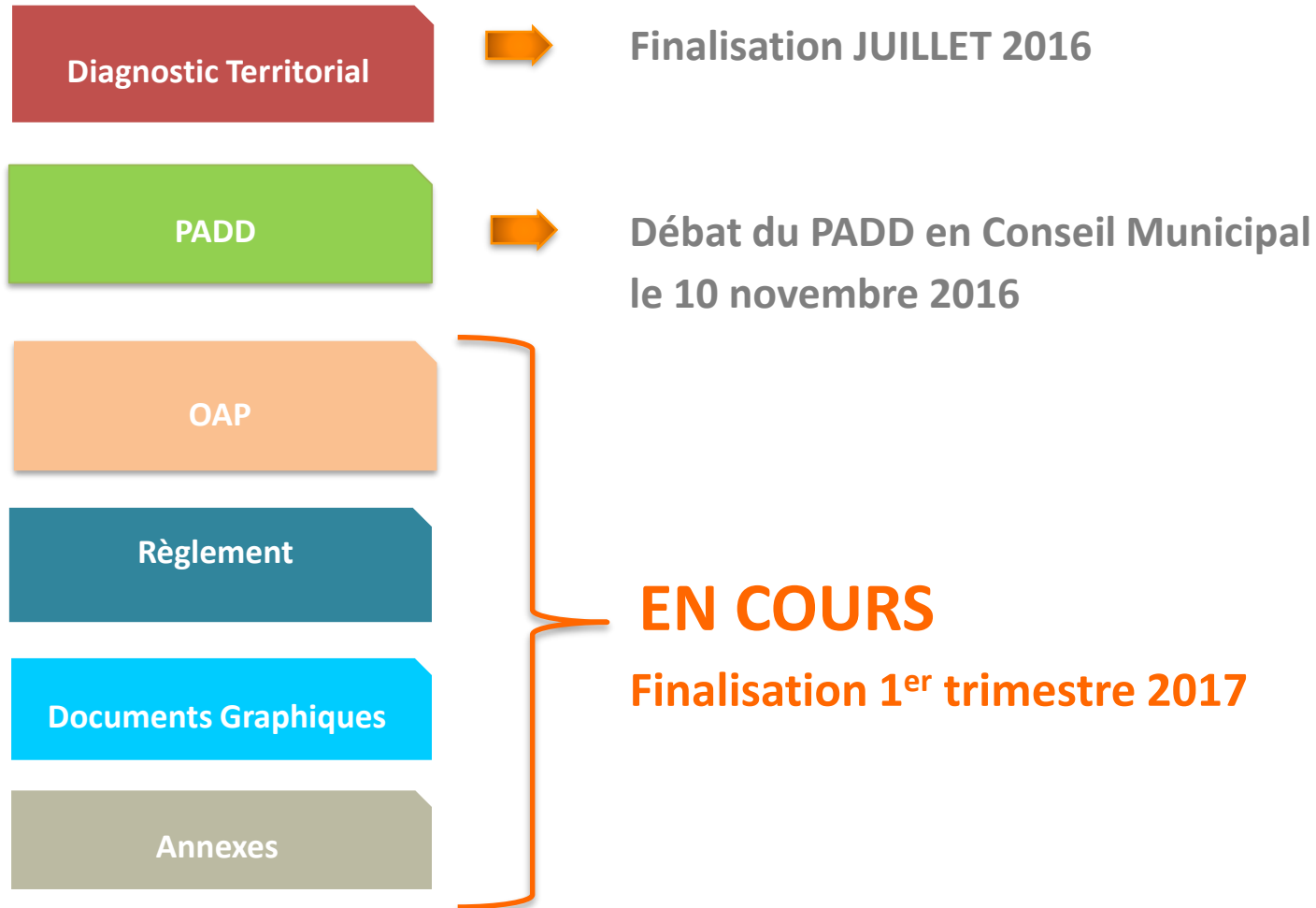
- **Fixer** les partis d'aménagement futur pour les 10 prochaines années
- **Maitriser** le développement futur du territoire communal
- **Réfléchir** à l'évolution de la forme urbaine en cohérence avec la forme actuelle
- **Donner** une priorité à la construction dans les dents creuses et à la réhabilitation des logements vacants
- **Valoriser** le centre ancien
- **Limiter** la consommation de terres agricoles
- **Respecter** et valoriser l'espace agricole et naturel
- **Réfléchir** à la place du piéton et modes de déplacements doux
- **Prendre** en compte les risques (inondation)
- **Assurer** la protection de l'environnement



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU DE VENDRES

- **Favoriser** le développement harmonieux du territoire en matière d'environnement, d'activités économiques et de mixité sociale ;
- **Assurer** la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir
- **Affirmer** la vocation agricole du territoire en apportant une réflexion particulière à la reconversion des anciens domaines viticoles ;
- **Prendre** en compte la vocation touristique du territoire en œuvrant pour le maintien de l'attractivité de la frange littorale par le biais d'un développement qualitatif dans le respect des contraintes réglementaires
- **Favoriser** le rayonnement du Port du Chichoulet ;
- **Favoriser** le rayonnement du pôle économique représenté par la zone Via Europa;
- **Réfléchir** à la reconversion qualitative de la zone artisanale Les «Vignes Grandes » ;
- **Apporter** des réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales sur le territoire communal par le biais d'une ouverture à l'urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo accédants ;
- **Réfléchir** à la redynamisation du cœur de ville ;
- **Mener** une Réflexion sur les prescriptions architecturales dans le souci d'assurer un équilibre harmonieux et une cohérence entre les lotissements en périphérie du centre ancien ;
- **Travailler** l'aménagement des futures zones d'urbanisation au travers de l'élaboration d'OAP fixant les grands principes d'aménagement en veillant à la qualité environnementale et à la création de lien social ;
- **Préserver et mettre en valeur** l'environnement urbain et naturel en identifiant notamment les trames vertes et bleues ;
- **Réfléchir** à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral afin de faciliter et encourager les déplacements au travers de connexions douces.

POINT ETAPE PLU



LA PLACE DE LA CONCERTATION

La concertation doit se faire tout le temps de l'élaboration du PLU à travers plusieurs supports. A l'heure actuelle :

✓ Bulletin Municipal

- Article relatif au lancement du PLU et projet de PPRL : bulletin d' octobre, novembre décembre 2015
- Article relatif aux études menées sur les différentes thématiques dans le cadre d'ateliers de travail : bulletin avril, mai, juin
- Article relatif au PADD : à venir

✓ Articles Presse et Site Internet

- Article relatif au lancement de la procédure de révision du POS et passage en PLU en date du 27 janvier 2016

✓ Réunion d'information

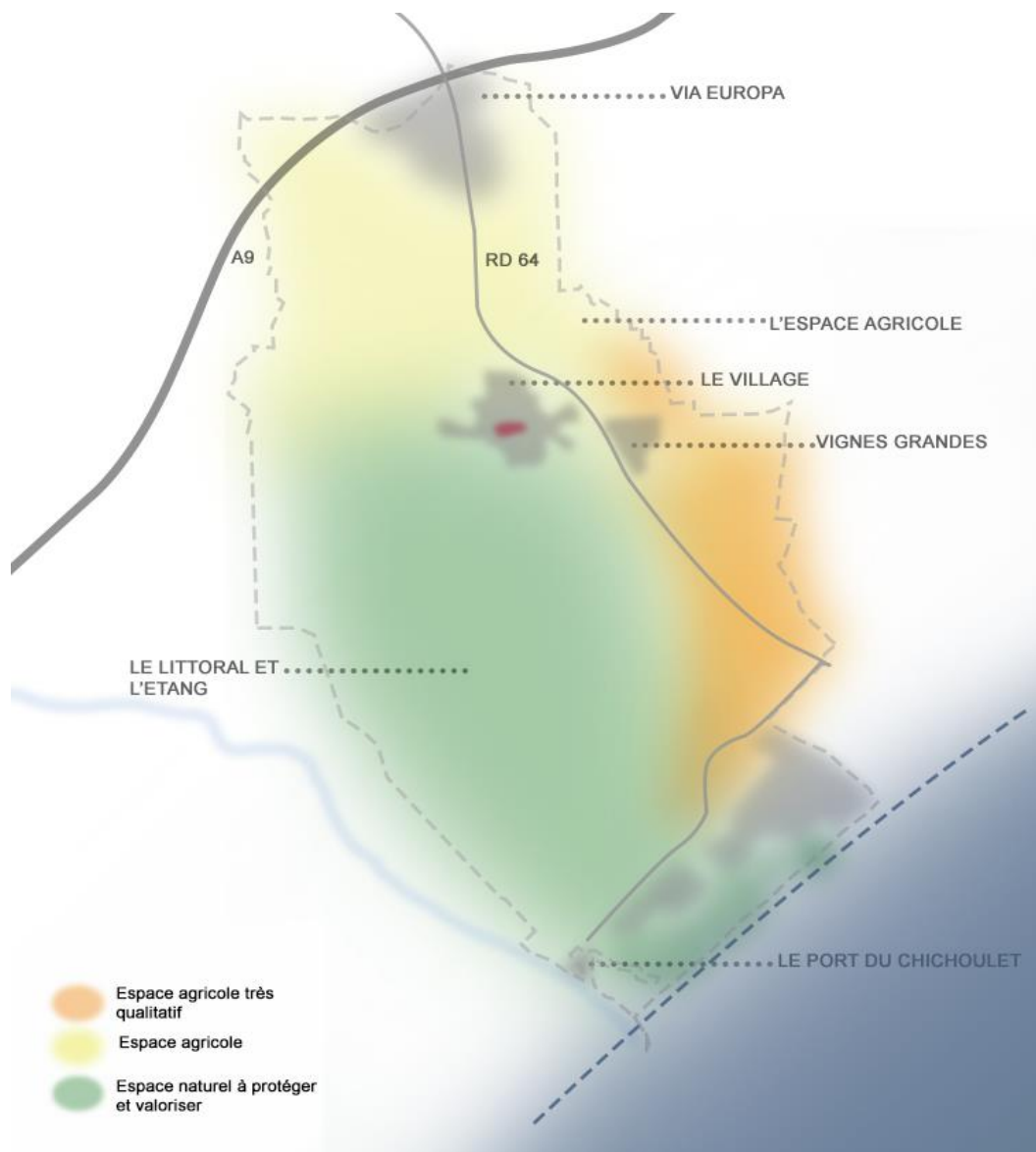
- Exploitants agricoles le 17/10/2016
- Exploitants des centres d'hébergement en camping du littoral le 28/11/2016



UN CONSTAT ISSU DU DIAGNOSTIC

Vendres un territoire morcelé entre ses différentes polarités aux vocations et fréquentations différentes :

- Le Village
- Le Littoral
- La Zone Via Europa
- L'Espace agricole




ZOOM SUR LES ENJEUX DÉGAGÉS DANS LE DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE

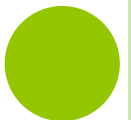
- Prévoir l'accueil de population future dans un souci de compatibilité avec les objectifs du SCOT du Biterrois
- Maintenir l'attractivité du territoire communal pour favoriser l'accueil de jeunes ménages
- Optimiser les équipements publics existants et anticiper les nouveaux besoins pour accompagner l'augmentation de la population future

LOGEMENTS

- Répondre à la demande locale
 - Développer une offre de logement diversifiée au sein des nouvelles opérations de constructions (surfaces et typologie)
 - Productions de nouveaux logements dans le cadre d'opérations de réinvestissement et de réhabilitation du potentiel existant ;
 - Renforcer l'offre locative sociale ;
 - Favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages ;
 - Encourager l'offre de logement adaptée aux personnes âgées.
- 

ZOOM SUR LES DONNÉES QUANTITATIVES A ATTEINDRE

- Renouvellement urbain par le biais de la réhabilitation du parc vacant et du réinvestissement du potentiel dans les dents creuses : 57 logements issus du renouvellement urbain
- Consommation de près de 13.80 hectares
- Une densité moyenne de 15.4 logements
- Création de 212 nouveaux logements



Le diagnostic territorial a permis de mettre en lumière



Les atouts et faiblesses du territoire communal



Qui ont permis de dégager les enjeux pour les 10 prochaines années



Ces enjeux ont permis de dégager les partis d'aménagement à inscrire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU (PADD)



QU'EST CE QU'UN PADD ?

C'est une pièce du PLU qui a pour but de dégager les orientations générales du développement communal qui s'inspire des préoccupations sociales, économiques et environnementales, dans le respect du Développement Durable.

Cette notion traduit « **un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs** ».

Le PADD reste le document politique du PLU il n'a aucune valeur juridique mais il conditionne toutes les autres pièces du PLU qui devront apporter les traductions réglementaires aux orientations prévues dans le PADD.



LES FONDEMENTS DU PADD DU PLU DE VENDRES

VERS UN AMENAGEMENT VERTUEUX

- **Un développement quantitatif réaliste**, respectueux du cadre imposé par le SCOT mais soucieux d'apporter les correctifs souhaitables.
- **Une logique environnementale pragmatique** mais surtout crédible par rapport à la réalité des pratiques observées et des logiques territoriales.
- **La valorisation des friches urbaines, artisanales et agricoles** pour déterminer les zones pertinentes à aménager dans le futur.



PRÉSENTATION DES AXES DU PADD DU PLU

AXE 1.

L'ESPACE AGRICOLE, UN PATRIMOINE A PROTEGER POUR MIEUX LE DEVELOPPER



AXE 2.

LE VILLAGE, UN CŒUR HABITÉ ET FONCTIONNEL



AXE 3.

LE LITTORAL, UN SITE PARTICULIER, ENVIRONNEMENTALEMENT TRES CONTRAINT MAIS
VALORISABLE



AXE 4. VIA EUROPA,

UNE ENTITE A PART, MUE PAR DES LOGIQUES SUPRA COMMUNALES



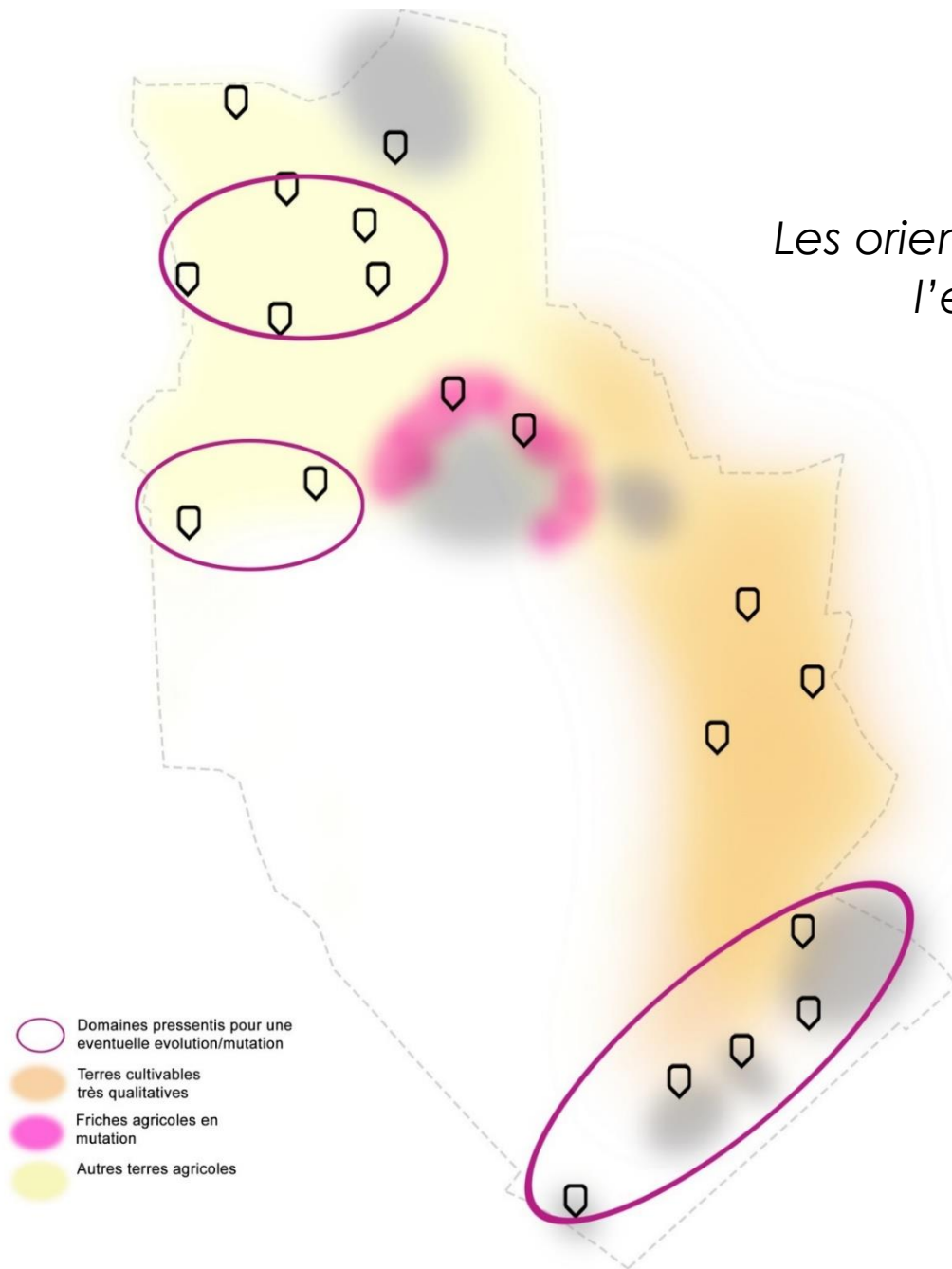
ZOOM SUR LES AXES DU PADD DU PLU

AXE 1. L'ESPACE AGRICOLE, UN PATRIMOINE A PROTEGER POUR MIEUX LE DEVELOPPER

- ✓ Protéger l'espace cultivable
- ✓ Conforter les exploitations agricoles
- ✓ Etudier le potentiel d'évolution/mutation des domaines agricoles



Les orientations du PADD dans l'espace agricole

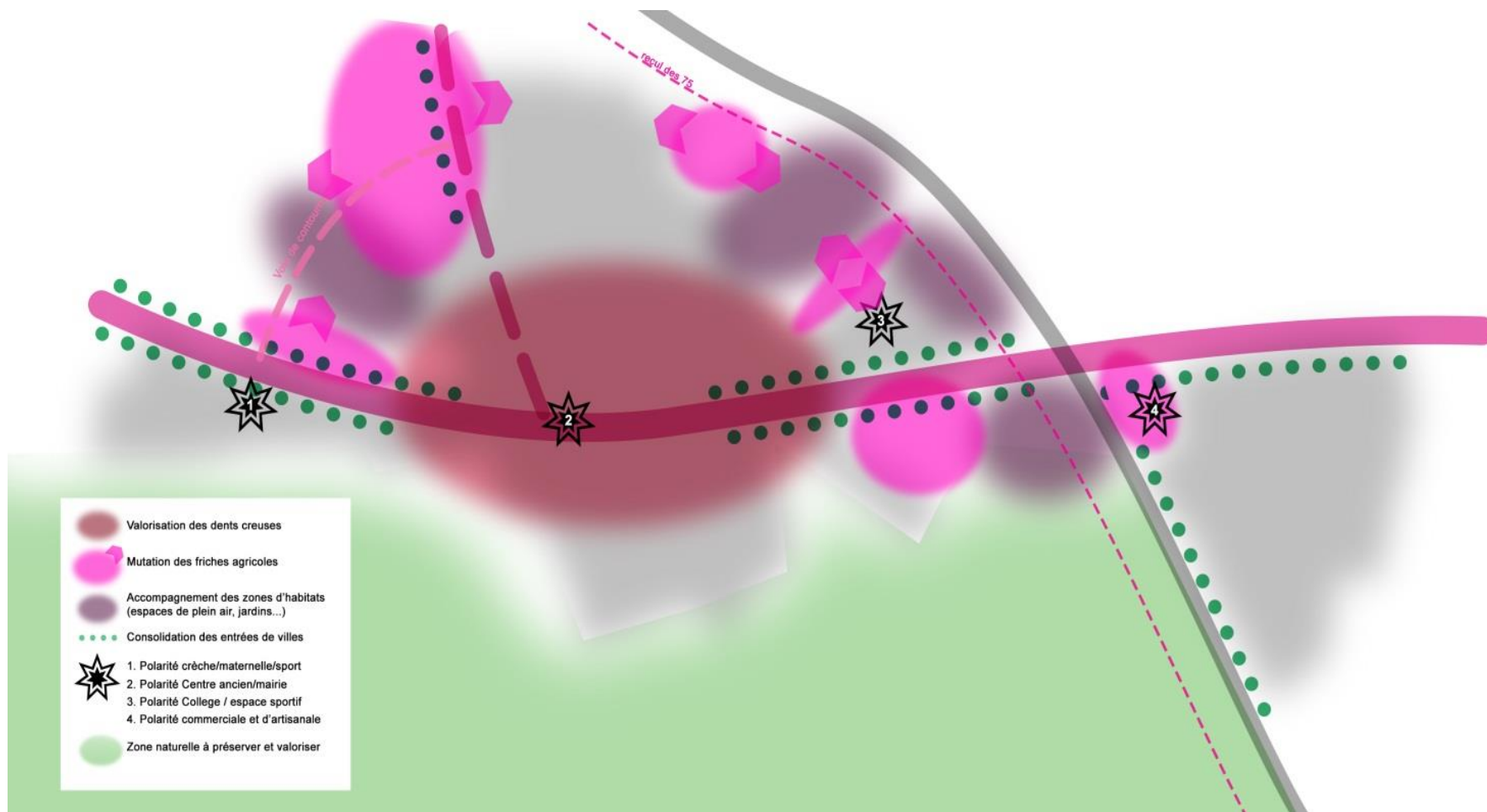


AXE 2. LE VILLAGE, UN CŒUR HABITÉ ET FONCTIONNEL

- ✓ Rentabiliser les investissements
- ✓ Réinvestir les friches urbaines et agricoles proches
- ✓ Requalifier les entrées de ville
- ✓ Relier les polarités existantes ... pour conduire à une structuration plus cohérente susceptible de redynamiser le centre-ville.



Illustration des orientations de l'axe 2 du PADD

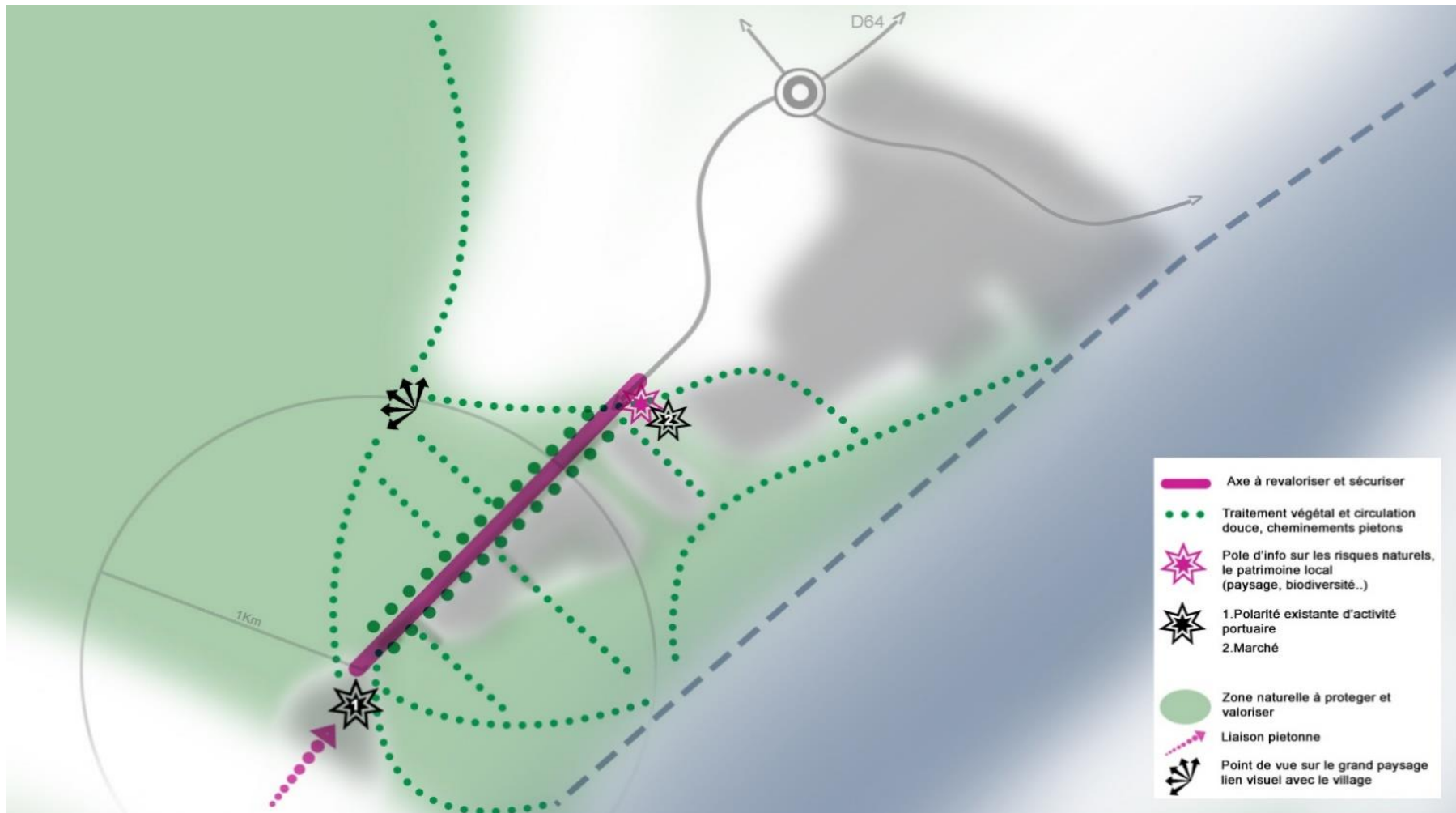


AXE 3. LE LITTORAL, UN SITE PARTICULIER, ENVIRONNEMENTALEMENT TRES CONTRAINT MAIS VALORISABLE

- ✓ Un projet ciblé sur la valorisation des caractéristiques environnementales (biodiversité, paysage, risques) en faveur d'un tourisme naturel
- ✓ Un projet ciblé sur le renforcement des friches fonctionnelles pour conforter les polarités pré existantes (port du Chichoulet, marché estival).



Illustration des orientations de l'axe 3 du PADD



**AXE 4. VIA EUROPA,
UNE ENTITE A PART, MUE PAR DES LOGIQUES SUPRA COMMUNALES**

- ✓ Un accompagnement de l'évolution foncière envisagée.



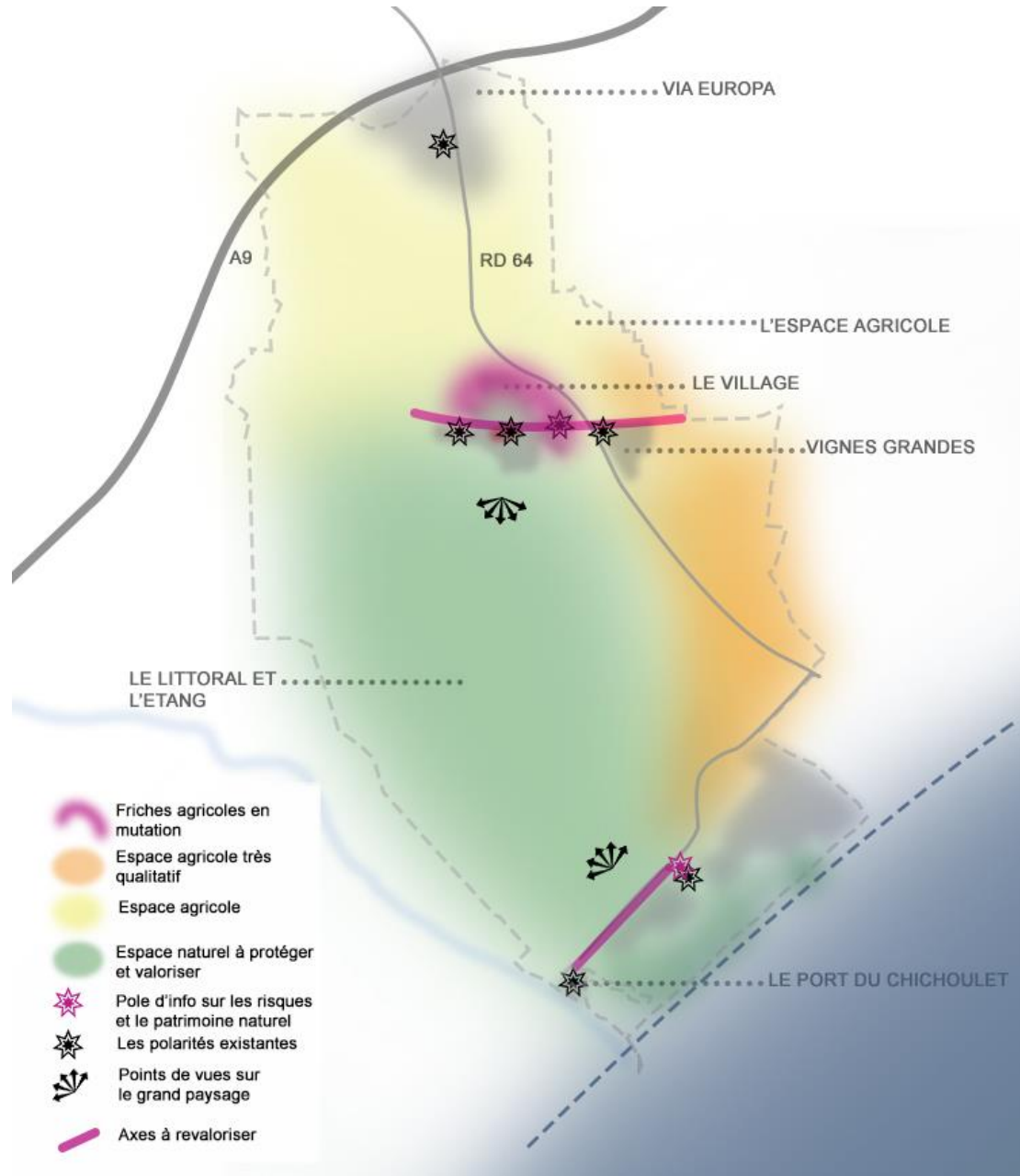
LES RÉSULTATS ATTENDUS DU PADD

- **RELIER** les entités spatialement proches, fonctionnellement cohérentes, et susceptibles de créer les conditions de l'échange et de la redynamisation des équipements existants.
 - Redynamisation du village
 - Valorisation du littoral

- **INVERSER** le processus de segmentation entre la population permanente du village et la population estivale saisonnière.



Synthèse générale du PADD



A VENIR...

- ✓ Elaboration du plan de zonage
- ✓ Elaboration du règlement écrit
- ✓ Elaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ✓ Elaboration des annexes
- ✓ Finalisation des annexes sanitaires

ARRET DU PLU



ENQUETE PUBLIQUE



APPROBATION PLU





ÉLABORATION DU PLU DE VENDRES

30.08.2019

RÉUNION PUBLIQUE AVANT L'ARRÊT DU PLU

LE CONTEXTE

25 OCTOBRE 2012

Annulation du PLU et retour à l'application du POS

17 DÉCEMBRE 2015

Délibération prescrivant l'**élaboration du PLU**

20 JUIN 2019

Débat du PADD en Conseil Municipal

4 SEPTEMBRE 2019

Arrêt du PLU à venir



LES FONDEMENTS

- ▶ La prise en compte des **documents de rang supérieur** (Lois, Loi littoral, SCoT, PLH...)
- ▶ L'analyse des **documents de planification antérieurs** (POS, PLU annulé)
- ▶ La prise en compte des **risques naturels**, des **terres agricoles de qualité** et des **sensibilités écologiques**
- ▶ Une analyse de terrains identifiant les **atouts et les faiblesses** du territoire communal
- ▶ La **connaissance des élus**

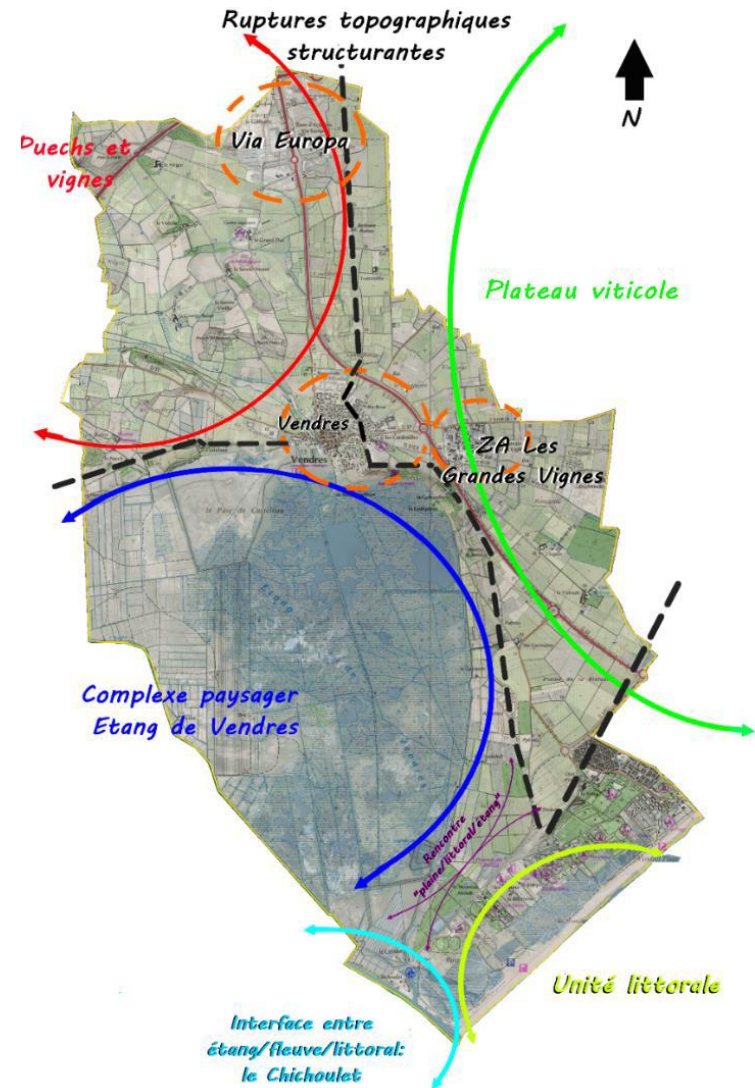
VENDRES, UNE MORPHOLOGIE ÉCLATÉE

► Une organisation éclatée entre des polarités d'échelle, de vocations et de fréquentations différentes:

- **L'espace agricole:** patrimoine à protéger pour mieux le développer,
- **Le village :** un cœur habité et fonctionnel,
- **Le littoral :** site « particulier », environnementalement contraint, mais valorisable,
- **La zone Via Europa :** une entité à part (logique supra-communale)

► **Le choix du PLU consiste à :**

- Assumer cette organisation éclatée;
- Traiter chaque entité avec ses spécificités



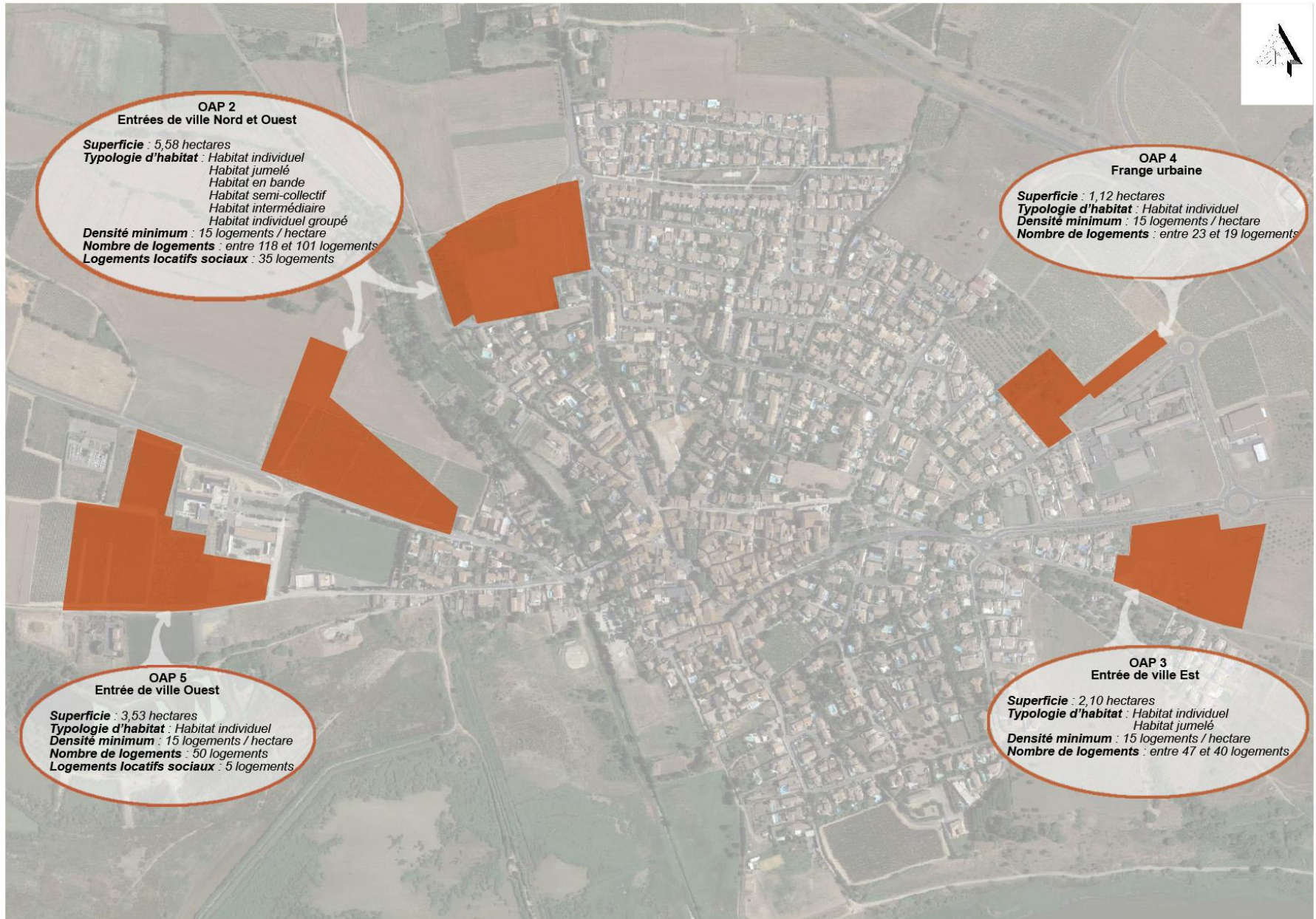
- ▶ Les partis d'aménagement envisagés reposent sur :
 - La **maîtrise de l'étalement urbain** et de la consommation foncière par le biais du **réinvestissement prioritaire** ;
 - Un développement quantitatif respectueux des objectifs prévus dans le **SCoT du Biterrois** ;
 - Le **traitement des entrées de villes** afin de leur attribuer un rôle fonctionnel ;
 - Le confortement des **structures viaires** ;
 - Un **développement équilibré et harmonieux** équidistant du centre-ville ;
 - L'**anticipation des maillages** entre le centre-ville et les futurs quartiers ;
 - La structuration de **l'aménagement urbain autour de pénétrantes naturelles et agricoles**.

LE VILLAGE, UN CŒUR HABITÉ ET FONCTIONNEL



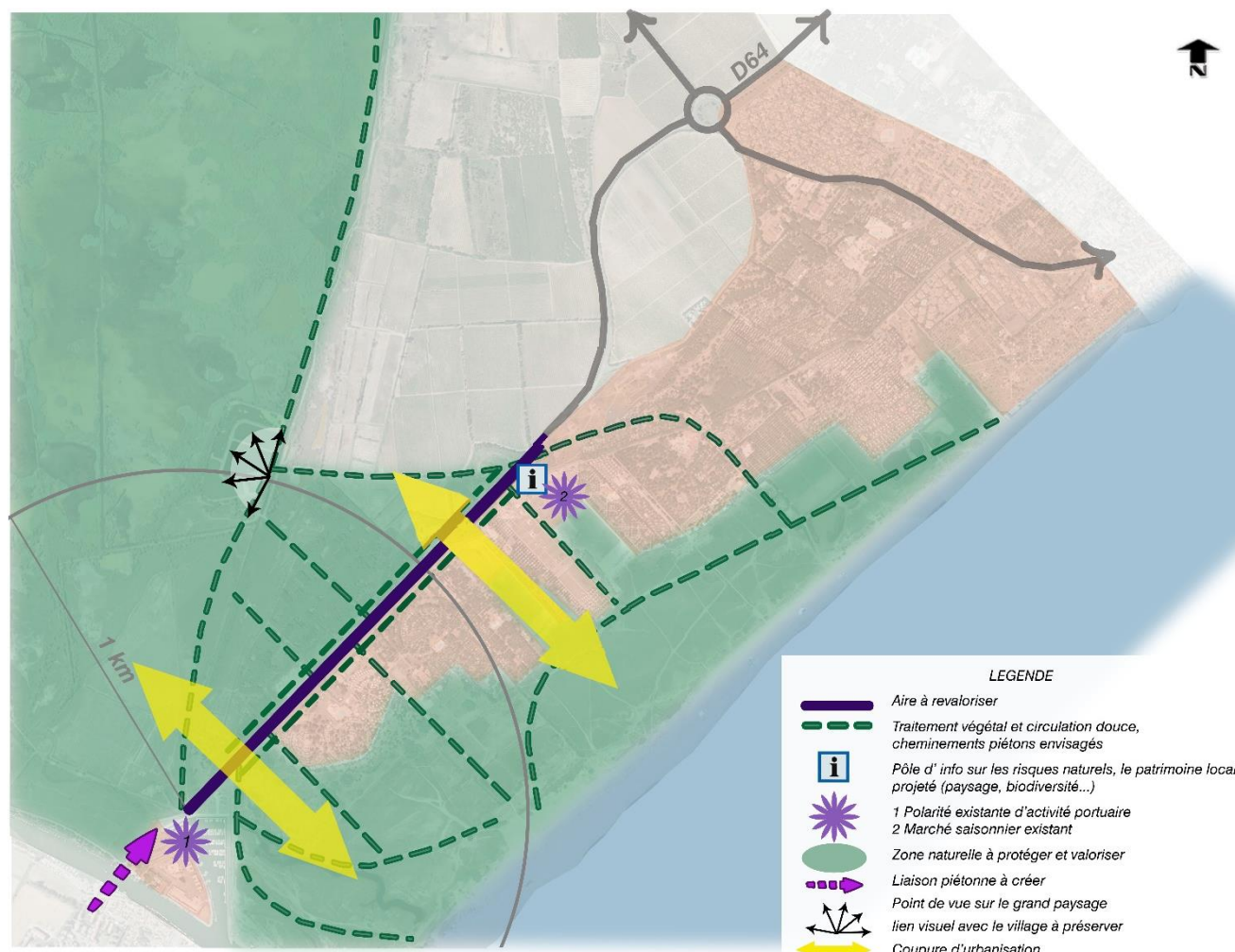
- ▶ La réflexion sur les zones de développement futur s'est détachée de tous les espaces fortement contraints.
- ▶ L'analyse s'est concentrée sur les **zones en continuité du tissu urbain existant**.
- ▶ Les partis d'aménagement ont été pensés **au plus près des infrastructures existantes**.
- ▶ La commune a réfléchi à la création d'une **voie de contournement** permettant de désengorger le centre du village et reliant l'entrée Ouest à l'entrée Nord.
- ▶ Les poches de développement futur envisagées vont permettre la **requalification des trois entrées de ville de la commune**.
- ▶ Les choix d'aménagement reposent sur un **axe de structuration majeure de Vendres**, un axe orienté d'Est en Ouest s'appuyant sur la RD37.

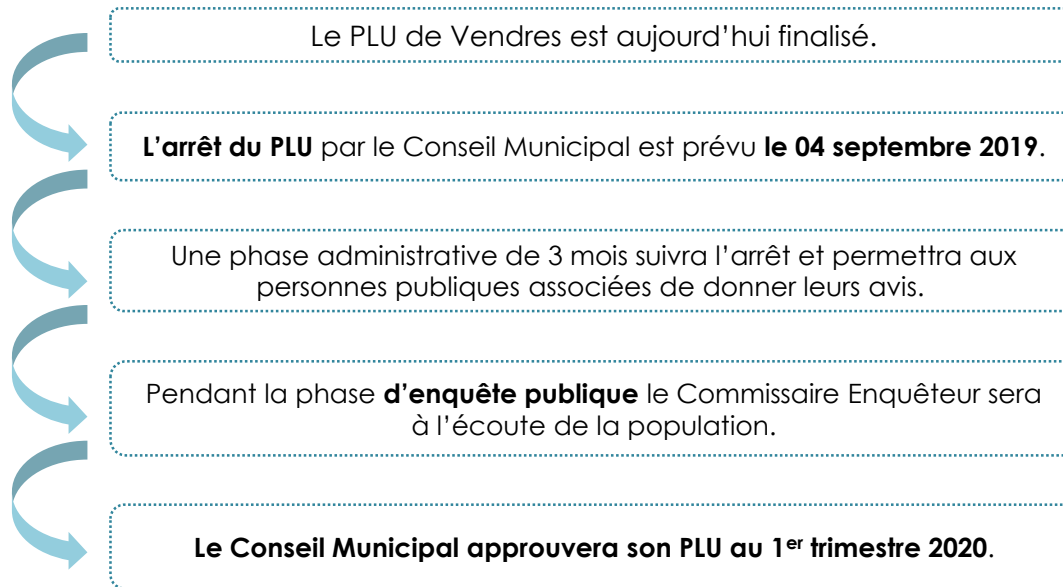
LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT FUTUR DESTINÉES À L'HABITAT



1. Enveloppe foncière à vocation d'habitat : à l'horizon 2029, près de **14 hectares** seront consommés pour l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.
2. Enveloppe de logements : un **réinvestissement prioritaire des dents creuses pour accueillir au total 58 logements** alors que 245 logements sont projetés dans les zones futures d'urbanisation.
3. Population supplémentaire : environ **666 habitants supplémentaires**.

- ▶ Vendres est une **commune littorale** : l'ensemble du territoire est soumis aux dispositions spécifiques de la loi Littoral.
- ▶ Le littoral Vendrois est un **espace règlementairement très contraint** (PPRi, Loi Littoral) et **riche de son écrin naturel**.
- ▶ La volonté communale est de conforter et d'affirmer le caractère particulier de cet espace :
 - Comme **site touristique**,
 - Comme site où prédomine le **côté naturel et paysager**.







ECHANGES ET QUESTIONS



1.1.6 CONCERTATION AVEC LES DOMAINES AGRICOLES

Afin de prendre en compte les remarques et de présenter le projet de PLU aux domaines agricoles, **2 concertation sous formes de réunions ont été organisées.**

- 17/10/2016 : Réunion consacrée aux domaines agricoles



MAIRIE de VENDRES



Vendres le 13 octobre 2016

Service POLICE MUNICIPALE

Dossier suivi par : stéphane espi

Tél : 04 67 32 60 50

Mail : police.municipale@vendres.com

Réf: conseil municipal

Objet : distribution concertation PLU

CERTIFICAT

POLICE MUNICIPALE

Je soussigné STEPHANE ESPI chef de police municipale de la Commune de VENDRES certifie que la convocation pour la réunion de concertation d'élaboration du PLU a été distribuée aux domaines des Sablons, de Fontvieille, la Savoyette, de Bellevue et de Castelnau, ce jour.

Ainsi fait à Vendres les jour, mois et an que dessus.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Le Chef de police municipale
STEPHANE ESPI



REPUBLIQUE FRANÇAISE - DEPARTEMENT DE L'HERAULT

HOTEL DE VILLE, Place du 14 Juillet 34350 VENDRES - Tél: 04 67 32 60 50 - Fax: 04 67 32 60 45
E-mail: info@vendres.com - Internet: http://www.vendres.com

Cette réunion a permis de recueillir des informations relatives aux exploitants des domaines agricoles à travers un questionnaire et de déterminer les enjeux de chaque domaine.



PREAMBULE

La commune de Vendres a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2015.

De nombreux domaines agricoles sont présents sur le territoire communal, de fait dans le cadre du diagnostic territorial, la commune entend solliciter les propriétaires de ces domaines pour dresser un état des lieux de leur situation actuelle. L'objectif visé est également de connaître leurs projets futurs afin de réfléchir à la traduction règlementaire dans le cadre du PLU.

QUESTIONNAIRE

➤ **Identification du Domaine**

Dénomination :

Forme juridique (société) :

Associés :
.....

➤ **Activité(s) du Domaine**

Le Domaine est -il lié à une exploitation agricole ?

Quelle est la nature des activités exercées dans le Domaine ?
.....

Quelle est la superficie de l'exploitation ?

Nombres de travailleurs sur le Domaine ? Préciser salariés/ aide familiale
.....

Quelle est la situation :

- Viable
- Menacée
- En situation incertaine
- Non viable

Quelles pourraient être les actions à envisager pour la pérennité du domaine ?

.....

➤ **Description du Domaine : Type de bâtiment**

- Maison d'habitation :

Le propriétaire du domaine y réside-t-il ?

- Cave particulière
- Hangar
- Serres
- Point de vente
- Bâtiment d'élevage
- Autres : à préciser

Nombres de personnes résidant dans le Domaine ?

- Propriétaires
- Locataires

Nombre de bâtiments total dans le Domaine ?.....

Tableau à compléter en page suivante.

	BATIMENT 1	BATIMENT 2	BATIMENT 3	BATIMENT 4	BATIMENT 5
Destination bâtiment					
Date de la construction					
Superficie construction					
Etat de la construction Neuve/Entretenue/Moyenne/ Menace de Ruines					
Dates de Rénovation/Réhabilitation/ Transformation					
Occupation du bâtiment Totale/Partielle/Néant					

➤ **Le Domaine et les Energies Renouvelables**

Les bâtiments du Domaine sont t- ils équipés de panneaux photovoltaïques ?.....

.....

Projetez-vous d'implanter des panneaux photovoltaïques à l'horizon 2027 ?

.....

➤ **Projets d'intervention sur le bâti**

A l'horizon 2027 avez-vous des projets :

- De rénovation

- De changement de destination d'un bâti ancien (gîtes/ habitations/local vente)

.....

- De constructions nouvelles

- Agrandissement d'un bâtiment existant.....

➤ **Visibilité et accessibilité du Domaine**

L'accessibilité routière au Domaine est – elle satisfaisante ?

.....

➤ **Transmission/ Vente/ du Domaine**

Envisagez-vous de transmettre le domaine dans le cadre familial ou de le vendre ?

.....

➤ **Remarques particulières ou propositions**

.....

.....

.....

-
- 16/05/2019 : Réunion pour les exploitants agricoles



MAIRIE de VENDRES

PLU DE VENDRES



RÉUNION D'INFORMATION-LES DOMAINES AGRICOLES

16 MAI 2019

André
Berthier

AS
Programmation

LD
ROMAIN LOUSARRE
ATELIER D'ARCHITECTURE

biotope
langue d'oc - roussillon

Almae

G
GAXIEU
INGENIERIE

LES CONSTATS DU DIAGNOSTIC DU PLU :

- ✓ Présence de nombreux domaines agricoles sur la commune => **une vingtaine de domaines**

- ✓ Recensement d'enjeux différents :
 - Enjeux paysagers (localisation au sein du paysage)
 - Enjeux architecturaux (spécificités)
 - Enjeux bâtimentaires (état de conservation du bâti)
 - Enjeux économiques pour l'activité agricole (maintien d'une activité ou non)



L'activité agricole n'est pas exercée dans tous les domaines, certains présentent seulement une activité touristique

Volonté pour la Municipalité de traiter cette composante dans le cadre du PLU

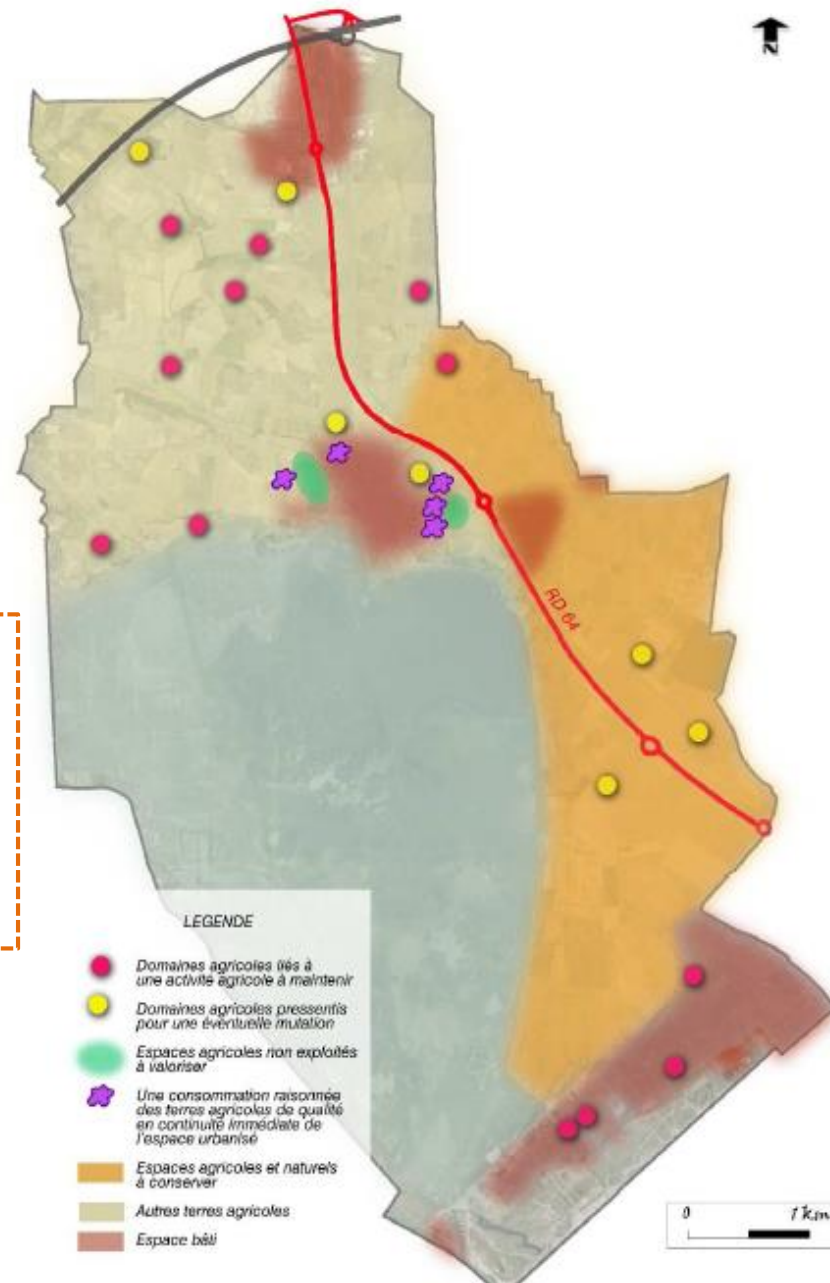
PRENDRE EN COMPTE LE POTENTIEL DES DOMAINES AGRICOLES, UNE VOLONTÉ AFFICHÉE DANS LE PADD DU PLU

Ne pas hypothéquer les possibilités d'évolution / mutation des domaines agricoles,

dès lors qu'ils combinent les 4 facteurs suivants :

- o Un intérêt architectural ;
- o Un caractère remarquable dans le grand paysage ;
- o Un état patrimonial en voie de paupérisation ou déjà paupérisé ;
- o Une perte, un ralentissement de l'activité ou une diversification déjà engagée (et ce, en vue d'assurer la pérennité du bâti) ;

Extrait du PADD du PLU



Objectifs affichés dans PADD :

- ✓ **DEFI 1 / Construire un nouveau dynamisme touristique** => **Requalifier l'offre d'hébergement** en proposant des formes variées telles que les gîtes et chambres d'hôtes, en misant sur la diversification des exploitations agricoles pour proposer un type d'hébergement original et prisé (valoriser les beaux domaines et châteaux) ;
- ✓ **DEFI 2 / Conforter et diversifier l'économie du territoire** => **Développer l'agro tourisme** en permettant aux exploitants agricoles de développer en complément de leur activité principale, une activité complémentaire d'hébergement et ou de restauration ;
- ✓ **DEFI 3/ Affirmer un nouveau projet de développement cohérent et durable sur l'ensemble du littoral** => conforter une identité territoriale forte en préservant certains domaines agricoles.

Traduction dans le DOO du SCOT :

- ⇒ **Réduction du mitage des espaces agricoles** : veiller au strict respect des règles de constructions en zones agricoles soit l'interdiction de construire à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole;
- ⇒ **Développer une offre d'hébergement touristique de qualité et diversifiée** (œnotourisme, agrotourisme) en laissant des possibilités de développer des hébergements sur les domaines viticoles.

PRÉSENTATION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE

A l'échelle du PLU les possibilités d'occupation des sols en zone agricole sont strictement prévues par le code de l'urbanisme :

INTERVENTION SUR L'EXISTANT	SOUS RESERVE DE ...
Réfection façades	
Extension des bâtiments existants à usage d'habitation et annexes	<ul style="list-style-type: none">➤ Ne pas compromettre l'exploitation agricole ni la qualité paysagère➤ De préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexe➤ Les prescriptions du règlement sont soumises à l'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers
Changement de destination des bâtiments	<ul style="list-style-type: none">➤ Le plan de zonage devra identifier les bâtiments concernés➤ Ne pas compromettre l'exploitation agricole ni la qualité paysagère➤ Avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
CREATION NOUVELLE	SOUS RESERVE DE ...
A titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles et forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée STECAL dans lesquels peuvent être autorisées des constructions ;	<ul style="list-style-type: none">➤ Préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.➤ Délimitation des STECAL après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (avis simple).

L'évolution, la mutation des domaines agricoles se heurte à un empilement de normes :

- ✓ La loi Littoral principe de l'urbanisation en continuité de l'existant
- ✓ La loi Macron 2015 qui a permis la création de STECAL, changement de destination, l'extension des bâtiments existants sous certaines réserves
- ✓ Le SCOT du Biterrois
- ✓ Le PAEN élaboré par le Conseil Départemental

ZOOM SUR LE PAEN DU PLATEAU DE VENDRES

Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains

Outil de gestion et de maîtrise foncière qui consiste à délimiter un périmètre à l'intérieur duquel un **programme d'action vient préciser les aménagements et orientations destinés à favoriser l'exploitation agricole**, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

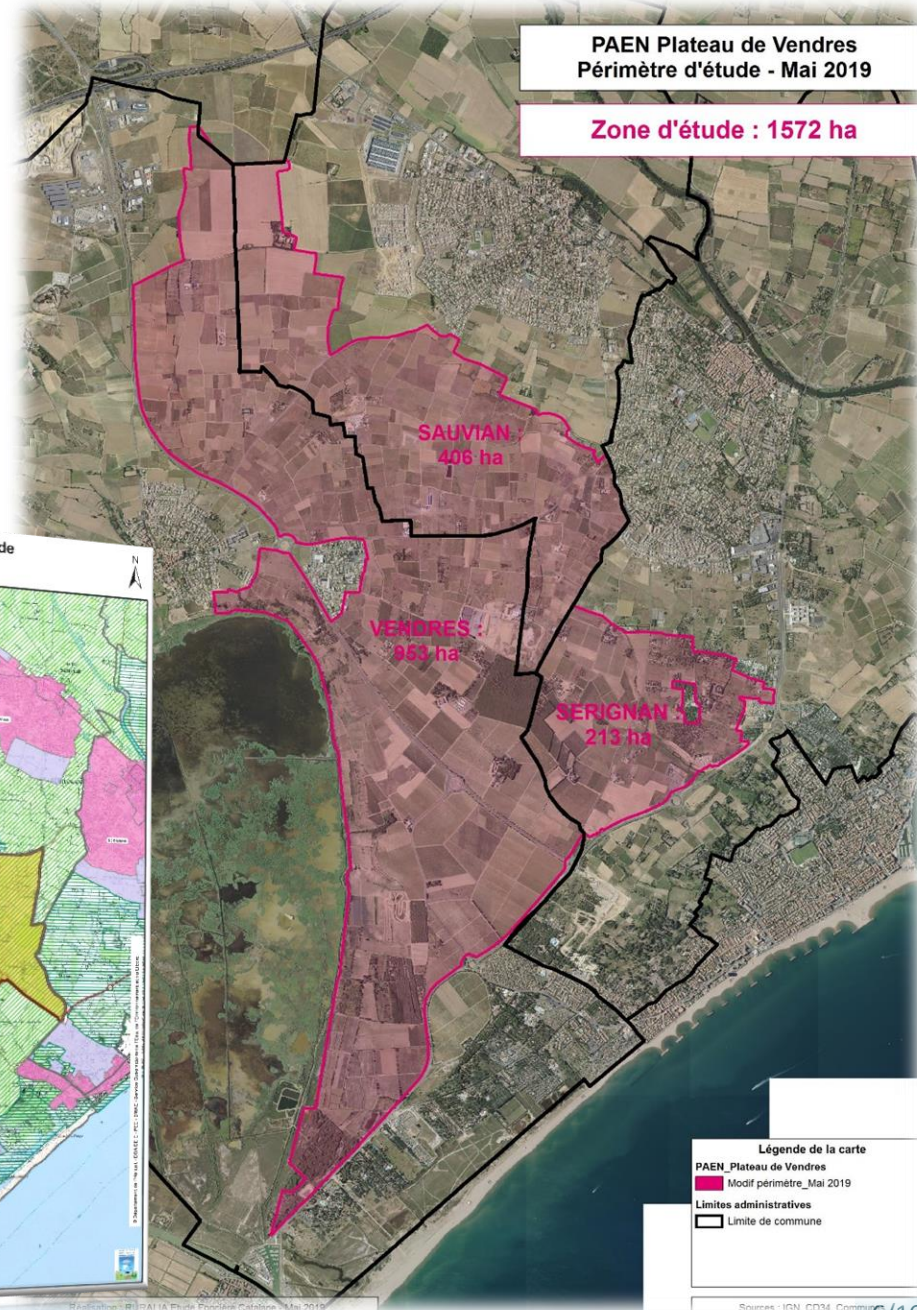
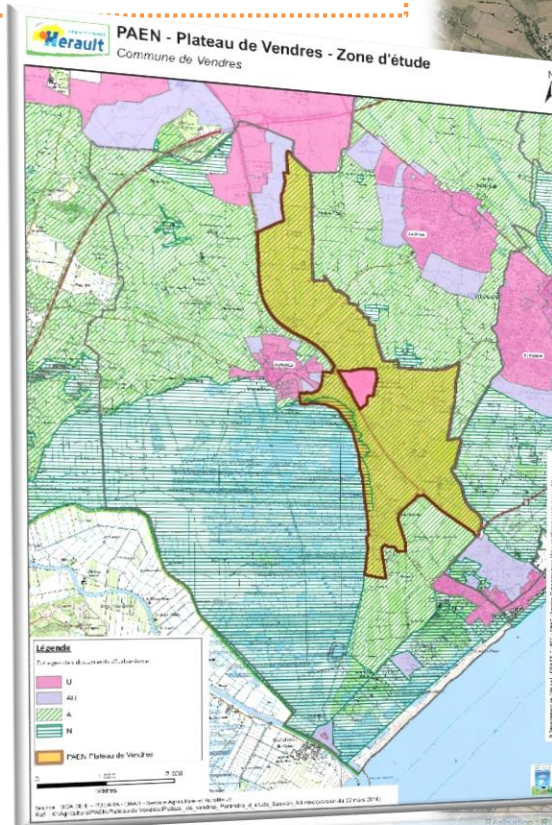


Actualité

Modification du périmètre arrêté du PAEN en mars 2017

Conséquences =>

Sur Vendres le périmètre de protection a été élargi et couvre désormais 953 hectares.



17 Octobre 2016

- ✓ Réunion d'information sur l'avancée du PLU
- ✓ Transmission d'un questionnaire à chaque Domaine afin de cibler les enjeux, connaître les projets d'évolution, de développement sur les 10 prochaines années afin de les anticiper et prendre en compte dans le PLU...

SI POSSIBLE au regard du cadre réglementaire

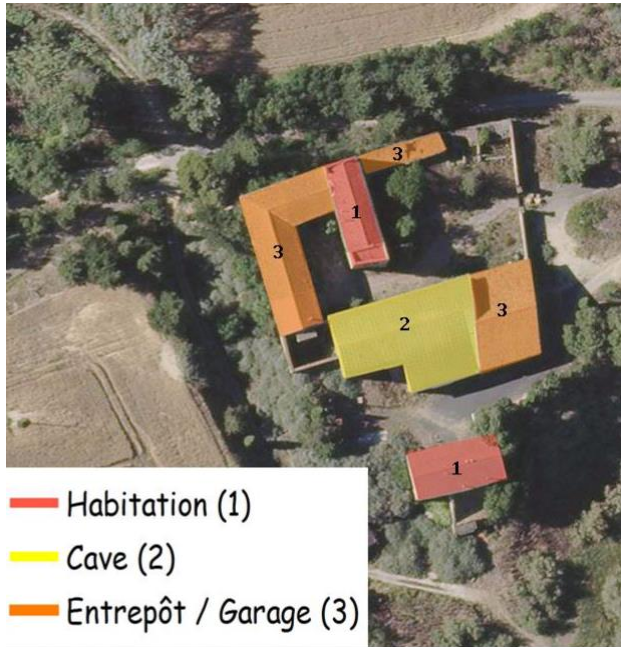
Les volontés de développement, d'intervention sur le bâti ont fait l'objet d'un cadrage des services de l'Etat.

Doctrine de la DDTM

La construction de nouveaux bâtiments est possible sous réserve que le Domaine concerné soit situé en continuité de l'urbanisation,

A défaut nécessité de déroger à la loi littoral en apportant des justifications liées aux différents enjeux en présence (exemple : bâtiments délabrés alors que situés en entrée de ville...)

Changement de destination Domaine de CASTELNAU

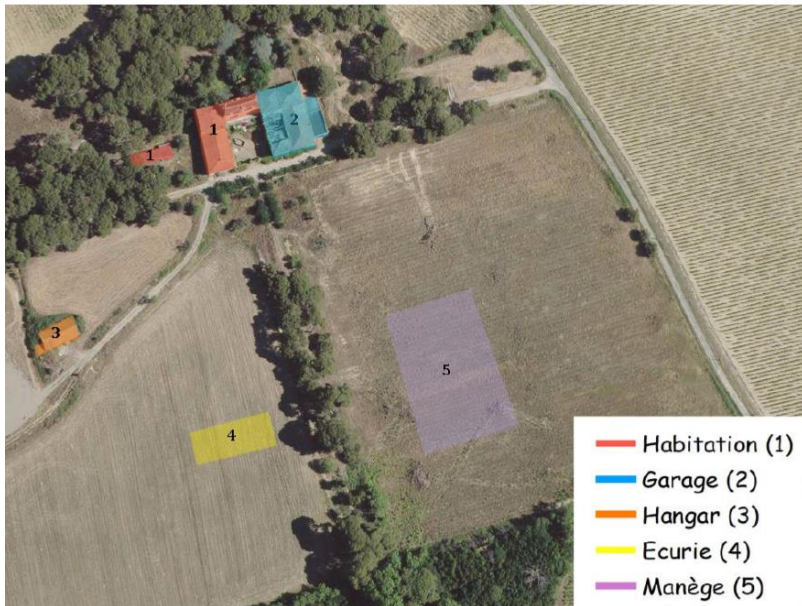


Etat Actuel



Le changement de destination est autorisé sur la quasi-totalité des bâtiments pour permettre les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle.

Changement de destination Château de la Vidalle

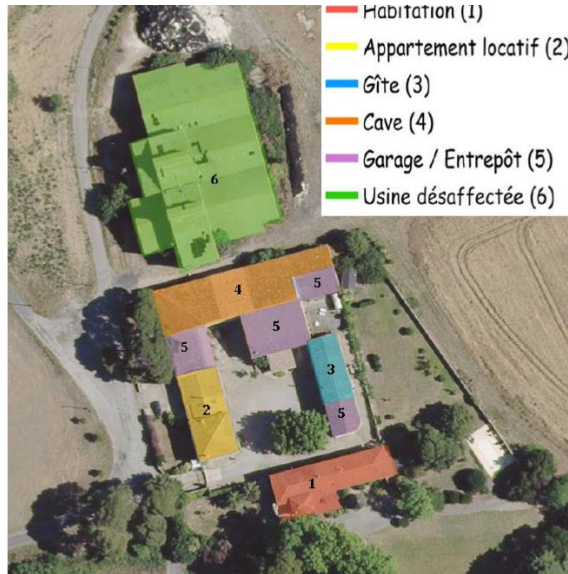


Etat Actuel

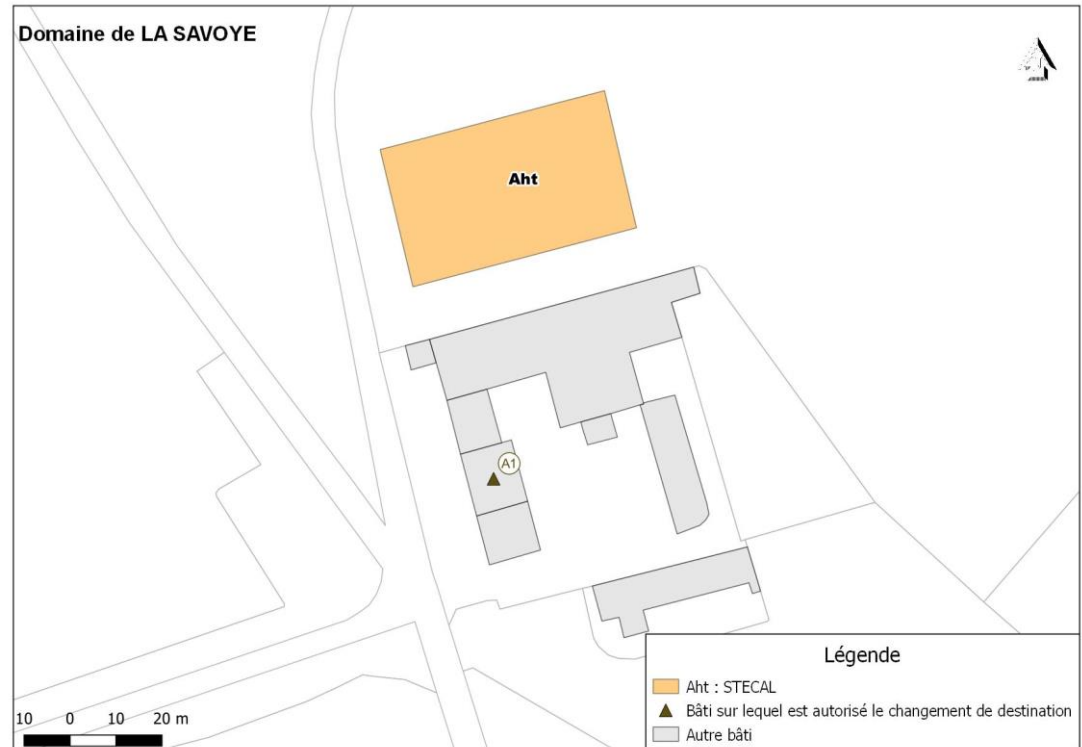


Le changement de destination est autorisé pour des bâtiments accueillant du public tel qu'une salle de séminaire, de réception

Création d'un STECAL Domaine de la Savoie + changement de destination



Etat Actuel



- ⇒ Après démolition de l'ancienne usine désaffectée, il s'agira de créer un STECAL d'une superficie de 1546 m² dénommé Aht destiné à l'activité d'hébergement touristique.
- ⇒ Au sein du STECAL, les capacités constructives seront limitées en termes de surface de plancher et d'emprise au sol.
- ⇒ Le changement de destination autorisé permettra la création d'hébergements touristiques également.

HYPOTHESES :

- ✓ Projet de changement de destination ou de création nouvelle à long terme, soit à l'horizon des 10 / 15 prochaines années

=> **Prise en compte à l'occasion d'une révision générale du PLU**

- ✓ Projet à moyen terme avant l'arrivée à échéance du PLU

=> **Possibilité d'engager une procédure de modification du PLU portant sur un objet spécifique**

Remarque : la prise en compte des projets dans le PLU supposera que les caractéristiques du projet soient suffisamment précises (surface de plancher, emprise au sol, hauteur)

1.1.7 CONCERTATION AVEC LES EXPLOITANTS DE CAMPINGS

Afin de prendre en compte les remarques et de présenter le projet de PLU aux exploitants des campings, **3 concertation sous formes de réunions ont été organisées.**

- 28/11/2016 : Réunion dédiée aux exploitants des campings avec une présentation du cadre réglementaire

PLU DE VENDRES**ATELIER LITTORAL****Lundi 28 NOVEMBRE 2016****FICHE DE PRESENCE**

NOM	STATUT	MAIL
TRIPONNEY	Palungra Beach	Avenue du Port Vendres
GASSIER	Camping La Yole	pierre.gassier@layole.com.resort.l
CARMELONGE Delia Rios	Camping La Plage	delia.carmeloungue @vaucluse.fr
BORDY Anne-Marie	Camping Marina	campingmarina@ orange.fr.
SARAZ Josette	Camping Mouflain	info @ camping - mouflain.com
ROYO michel	Mairie de Vendres	
PEREZ J.P. mae	" "	
CHLOE NETADIER DE SAINT DENIS	RENAUD LOUGATRE ARCHITECTE	NETADIER@MILLATIERE CONCEPT.FR
FLEURY MICHEL	GERANT CAMPING ST HENRI	reception ca camping-saint-henri.fr

La réunion avec les exploitants des campings a permis de poser le contexte réglementaire très contraignant de la Loi Littoral.

Questionnaire Les campings de Vendres

Préambule :

Le Plan Local d'Urbanisme est actuellement en cours d'élaboration. Les élus accompagnés de l'équipe pluri disciplinaire missionnée ont réuni les exploitants des campings du littoral vendrois le 28 novembre 2016, dans le cadre de la concertation. De ces échanges a émergé la nécessité d'élaborer un questionnaire permettant de cibler les enjeux à venir.

➤ Identification

Nom du camping :

Statut juridique :

➤ Classement du camping

Le camping est-il classé avec des étoiles ? oui non

Si oui combien ?

➤ Pérennité de l'activité

Quelle est la situation actuelle du camping :

- Viable
- Menacée
- En situation incertaine
- Non viable

➤ Période d'activité

Période d'ouverture pendant l'année :

Période de fréquentation :

- Taux de remplissage en haute saison (%) :

- Taux de remplissage en moyenne saison (%) :

- Taux de remplissage en basse saison (%) :

➤ **Capacité du camping**

Capacité d'accueil maximale (nombre de personnes) :

Nombre total d'emplacements :

- emplacement tente :

- emplacement mobil home :

- emplacement caravane :

- emplacement campings cars :

➤ **Salariés**

Nombre total de salariés employés à l'année :

Nombre total de saisonniers :

Parmi les saisonniers :

- les habitants de Vendres employés représentent :

majorité moitié minorité aucun

- les habitants des communes limitrophes employés représentent :

majorité moitié minorité aucun

- autres : à préciser

Les saisonniers sont-ils logés en majorité au sein du camping ?

oui non

➤ **Structures bâties au sein du camping**

Les bâtiments liés au fonctionnement du camping :

- Accueil oui non

- Sanitaires oui non

- Hangars de stockage oui non

- Autres : à préciser

Les structures de services et loisirs :

- | | | | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| - Piscine | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non | <input type="checkbox"/> en projet |
| - Restaurant | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non | <input type="checkbox"/> en projet |
| - Bar | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non | <input type="checkbox"/> en projet |
| - Commerce | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non | <input type="checkbox"/> en projet |
| - Terrains de sport | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non | <input type="checkbox"/> en projet |
| - Aire de jeux pour enfant | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non | <input type="checkbox"/> en projet |
| - Location de vélos | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non | <input type="checkbox"/> en projet |
| - Autres à préciser : | | | |

➤ **Etat du bâti**

Total des structures bâties au sein du camping

Tableau à compléter en page suivante

	BATIMENT 1	BATIMENT 2	BATIMENT 3	BATIMENT 4	BATIMENT 5
Destination bâtiment					
Date de la construction					
Superficie construction					
Etat de la construction Neuve/Entretenue/Moyenne/ Menace de Ruines					
Dates de Rénovation/Réhabilitation/ Transformation					
Occupation du bâtiment Totale/Partielle/Néant					

	BATIMENT 1	BATIMENT 2	BATIMENT 3	BATIMENT 4	BATIMENT 5
Destination bâtiment					
Date de la construction					
Superficie construction					
Etat de la construction Neuve/Entretenue/Moyenne/ Menace de Ruines					
Dates de Rénovation/Réhabilitation/ Transformation					
Occupation du bâtiment Totale/Partielle/Néant					

	BATIMENT 1	BATIMENT 2	BATIMENT 3	BATIMENT 4	BATIMENT 5
Destination bâtiment					
Date de la construction					
Superficie construction					
Etat de la construction Neuve/Entretenue/Moyenne/ Menace de Ruines					
Dates de Rénovation/Réhabilitation/ Transformation					
Occupation du bâtiment Totale/Partielle/Néant					

➤ **Profils des campeurs**

Quelle est la part de fréquentation des jeunes célibataires, des couples sans enfant, des couples avec enfant(s), des couples seniors, pendant les différentes saisons ?

	Basse Saison %	Moyenne Saison %	Haute Saison %
Jeunes célibataires			
Couples sans enfant			
Couples avec enfant(s)			
Couples seniors			
Couples seniors avec petits enfants			

➤ **Lieux de fréquentation et modes de déplacement**

	Fréquence de fréquentation			Modes de déplacements		
	Elevée	Moyenne	Faible	Voiture	Vélo	Autres
Marché de Vendres Plage						
Vendres Village						
Port du Chichoulet						
Etang						
Cabanes de Fleury						
Valras plage						
Autres (à préciser)						

➤ **Offres d'activités de loisirs en dehors du camping**

Pensez-vous que les offres d'activités proposées sur le territoire communal et dont peuvent bénéficier les campeurs sont :

suffisantes insuffisantes

Propositions éventuelles :

.....

.....

Quelle importance les campeurs accordent-ils aux activités en lien avec la nature ?

haute moyenne faible

➤ **Projets de développement**

A l'horizon des 10 prochaines années, avez-vous des projets de :

- développement oui non

- de rénovation oui non

- d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les structures bâties ?

oui non

- de vente oui non

Envisagez-vous d'orienter le camping vers une dimension durable et écologique ?

oui non

Si oui comment ?

.....

Description des projets

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE VENDRES

RÉUNION THÉMATIQUE : LE LITTORAL

LUNDI 28 NOVEMBRE 2016



André
Berthier

AS
Programmation

LD
ROMAIN LOUBARRE
BUREAU D'ARCHITECTURE

biotope
langues-oc-roussillon

Almae

G
GAXIEU
INGENIERIE

SOMMAIRE

- I. Le littoral : un contexte particulier
- II. Le cadre réglementaire
- III. Le projet de PLU sur le secteur



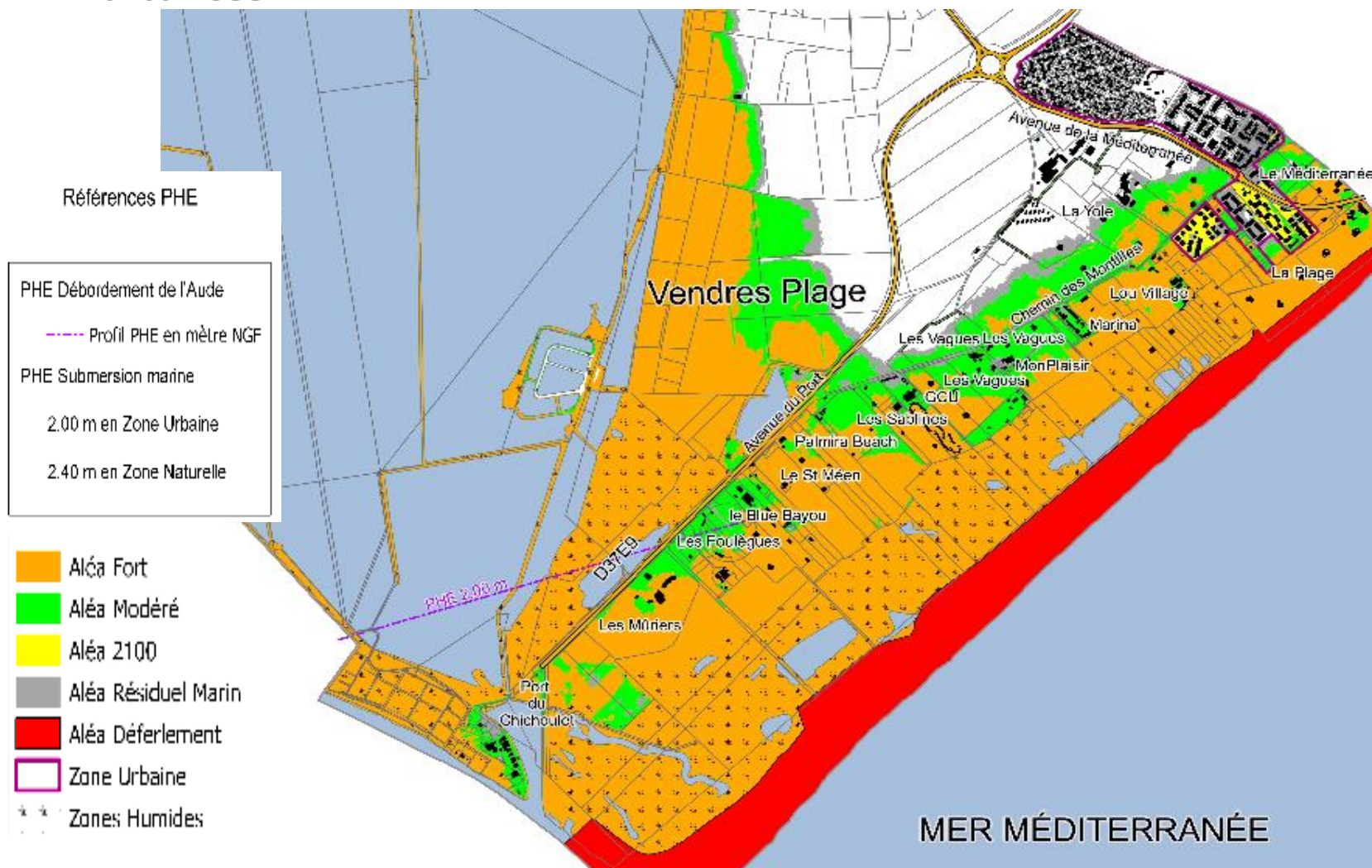
I. LE LITTORAL : UN TERRITOIRE PARTICULIER

- Un **espace naturel exceptionnel** : richesse des milieux naturels, importance de la biodiversité et qualité paysagère.
- Un **site touristique remarquable** : une fréquentation estivale généreuse
- **Des activités économiques nombreuses et dynamiques** : campings, parcs résidentiels de loisirs, port du Chichoulet, parcs de loisirs, marché estival ...
- Un **espace règlementairement très contraint** : un cumul de réglementations induisant une limitation forte de la constructibilité (Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) en cours d'approbation, Loi littoral, SCOT Biterrois en cours de révision)

- **Les objectifs de la Commune pour le secteur** (délibération sur la révision du PLU):
 - **Prendre en compte la vocation touristique du territoire** en œuvrant pour le maintien de l'attractivité de la frange littorale par le biais d'un développement qualitatif dans le respect des contraintes règlementaires (Loi Littoral, PPRL).
 - **Favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet** par le renforcement de la mixité des activités et notamment la plaisance et la conchyliculture.

II. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE : LE ZONAGE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL)

- Bien que non encore approuvé, les cartes de zonage d'aléa et les prescriptions associées du PPRL sont établies => **Une domination de l'aléa fort en zone non urbanisée.**




II. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE : LES PRINCIPALES RÈGLES DANS LE PPRL, PAR ZONE D'ALEA

- **3 objectifs visant la gestion des risques et la diminution de la vulnérabilité :**
 - la préservation des vies humaines,
 - la réduction du coût des dommages sur les biens et activités implantés en zone inondable,
 - la préservation de l'équilibre des milieux naturels, en maintenant leur capacité d'expansion et le libre écoulement des eaux, par un contrôle de l'urbanisation en zone inondable et des remblaiements nouveaux.

 - **En zone d'aléa fort (orange) :** Ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain.

 - **En zone d'aléa modéré (vert) :** Préserver les zones d'expansion de crue non urbanisées, Interdire tout projet susceptible d'aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux, Interdire toute construction favorisant un isolement des personnes et/ou inaccessible aux secours.

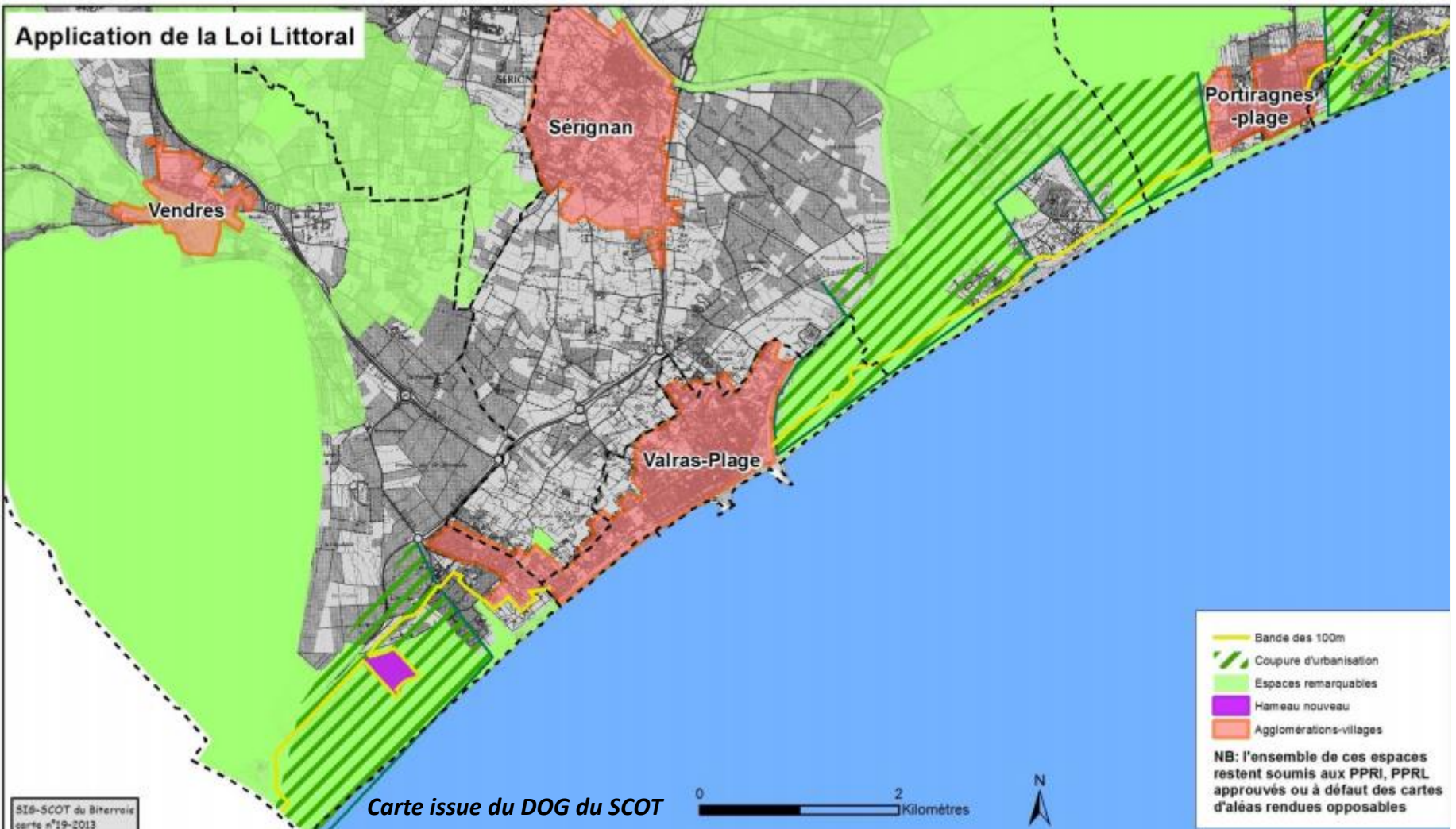
 - L'application de ce PPRL entraîne la suppression du hameau nouveau au lieu dit St Joseph initialement identifié dans le SCOT du biterrois.
- 

II. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE : SCOT DU BITERROIS, LOI LITTORAL, RENCONTRES DES SERVICES DE L'ÉTAT

- Le SCOT s'est attaché à **identifier et localiser les espaces de protection issus des principes de la Loi Littoral** :
 - la bande des 100 mètres ;
 - une coupure d'urbanisation à l'ouest de Vendres plage jusqu'à l'embouchure de l'Aude ;
 - l'étang de Vendres comme espace remarquable.
- En cours de révision, le futur SCOT sera soumis au respect du PPRL. A ce titre, il entrainera la suppression du hameau nouveau initialement situé au lieu dit « Saint-Joseph »
- **Les services de l'Etat (DDTM 34, DREAL..) rencontrés à plusieurs reprises dans le cadre de l'élaboration du PLU ont confirmé** :
 - la stricte application du PPRL bien qu'ils ne soient pas encore approuvés ;
 - La mise en adéquation prochaine du SCOT du bitterois.



II. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE : LE SCOT DU BITERROIS ET LA LOI LITTORAL



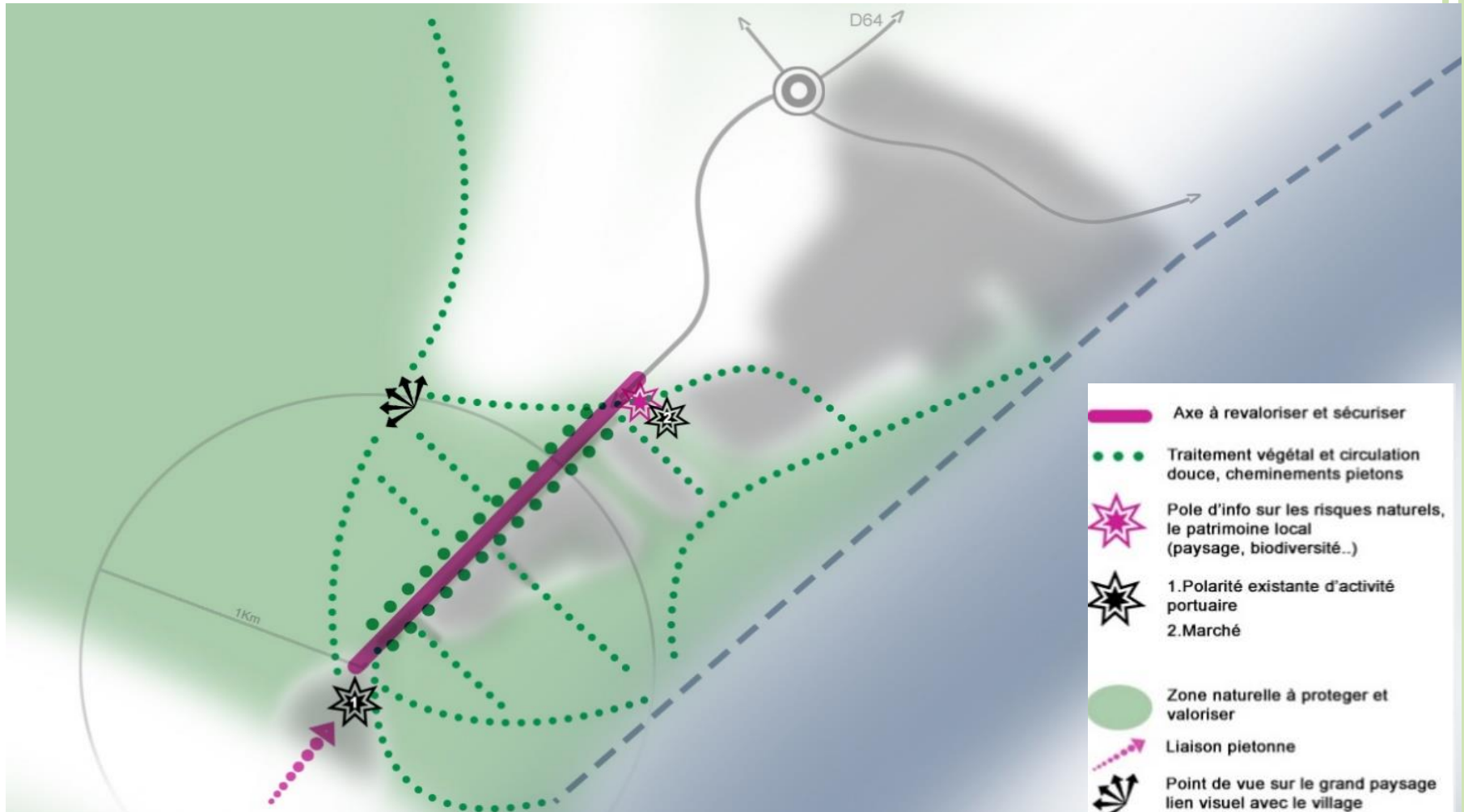
III. LE PROJET DU PLU SUR LE LITTORAL

Des actions en apparence minimales car respectueuses du cadre réglementaire ... :

- Des interventions nécessairement mesurées et ciblées dans les espaces publics (bords de RD37E9, marché estival, port du Chichoulet..) ;
- **Création d'une porte d'entrée naturelle** au droit du marché estival : créer les conditions de la « rupture visuelle et spatiale » avec les zones aménagées ;
- **Création d'un équipement d'intérêt général**, de type Point d'information/sensibilisation sur les risques naturels, le patrimoine naturel et local (patrimoine, vin..) ;
- **Création de cheminements fonctionnels et pédagogiques entre les polarités** (le marché estival, le port, la plage, l'étang, les sites du Conservatoire..) ;
- **Amélioration qualitative des polarités existantes** : pergola paysagée sur le marché estival et liaisons douces sécurisées vers le Chichoulet ;
- **Requalifier la « façade » Sud de la RD** par un traitement paysagé mettant en scène les entrées des campings

... **Un effet attendu potentiellement fort** : Permettre au littoral vendrois de se démarquer à travers la mise en avant d'un tourisme naturel, à l'opposé de Valras et valorisant les atouts existants : l'étang, la plage et l'arrière plage, les campings et le Chichoulet.

III. LE PROJET DU PLU SUR LE LITTORAL : SCHÉMA DES ORIENTATIONS DU PADD



- 25/04/2019 : Réunion dédiée aux exploitants des campings avec une présentation de la traduction réglementaire dans les pièces opposables du PLU

PLU DE VENDRES



RÉUNION D'INFORMATION-LES CAMPINGS DU LITTORAL VENDROIS

DU 25 AVRIL 2019

ÉTAT DES LIEUX DE LA CONCERTATION SUR LES ENJEUX DU LITTORAL

28 NOVEMBRE 2016

- ✓ **Première réunion d'information** sur le littoral et les campings
- ✓ **Transmission d'un questionnaire** aux exploitants des campings afin de cibler les enjeux et connaître les perspectives d'évolution et les projets pour les dix prochaines années
- ✓ **Réunion Publique** avec l'ensemble de la population

25 AVRIL 2019

- ✓ **Deuxième réunion d'information** sur le littoral : présentation de la traduction réglementaire dans le projet de PLU

Au regard des enjeux de protection du littoral, les Services de l'Etat sont vigilants sur l'application stricte du cadre réglementaire :

- ✓ La Loi Littoral
- ✓ Le SCOT du Biterrois en cours de révision générale
- ✓ Le PPRI approuvé 10/07/2017

Plusieurs réunions d'échanges avec la DDTM sur la traduction réglementaire du développement du littoral dans le futur PLU ont eu lieu :

- ⇒ **Demande de modification de la partie littoral du PADD** qui avait déjà été débattu en conseil municipal en date du 24 novembre 2016
- ⇒ **Modification du PADD** et organisation d'un nouveau débat le 12 septembre 2018
- ⇒ **Présentation du règlement** du PLU applicable au littoral

ZOOM SUR LA MODIFICATION DU PADD



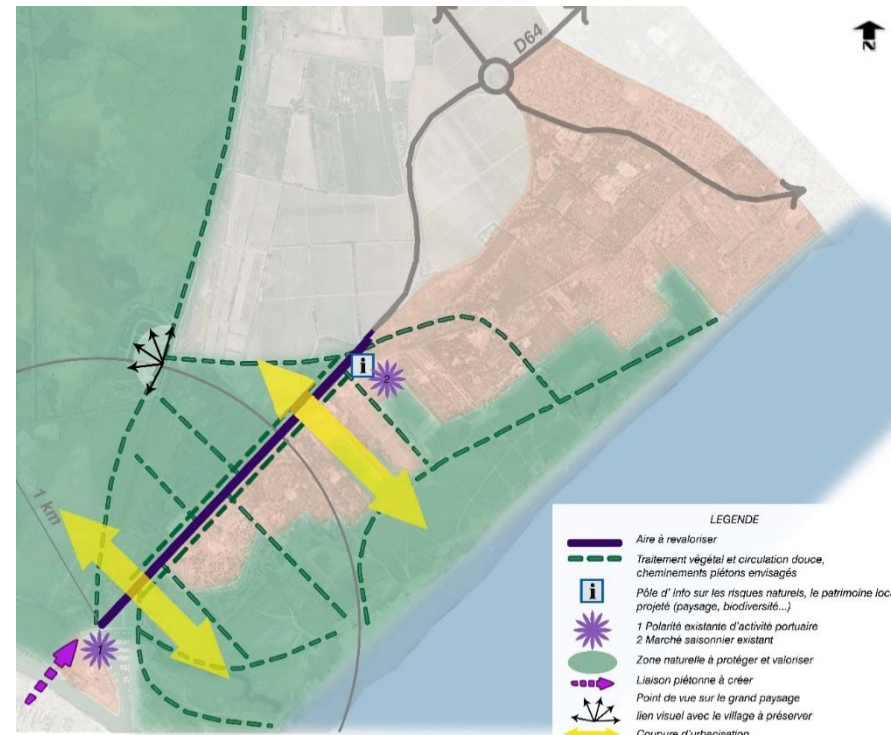
Carte de synthèse du PADD avant modification

CE QUI CHANGE

Imposer la mise en place de coupure d'urbanisation nette (identification au travers des flèches jaunes)

QU'EST CE QU'UNE COUPURE D'URBANISATION ?

L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité de la bande littorale encore préservée (état naturel),



Carte de synthèse du PADD après modification

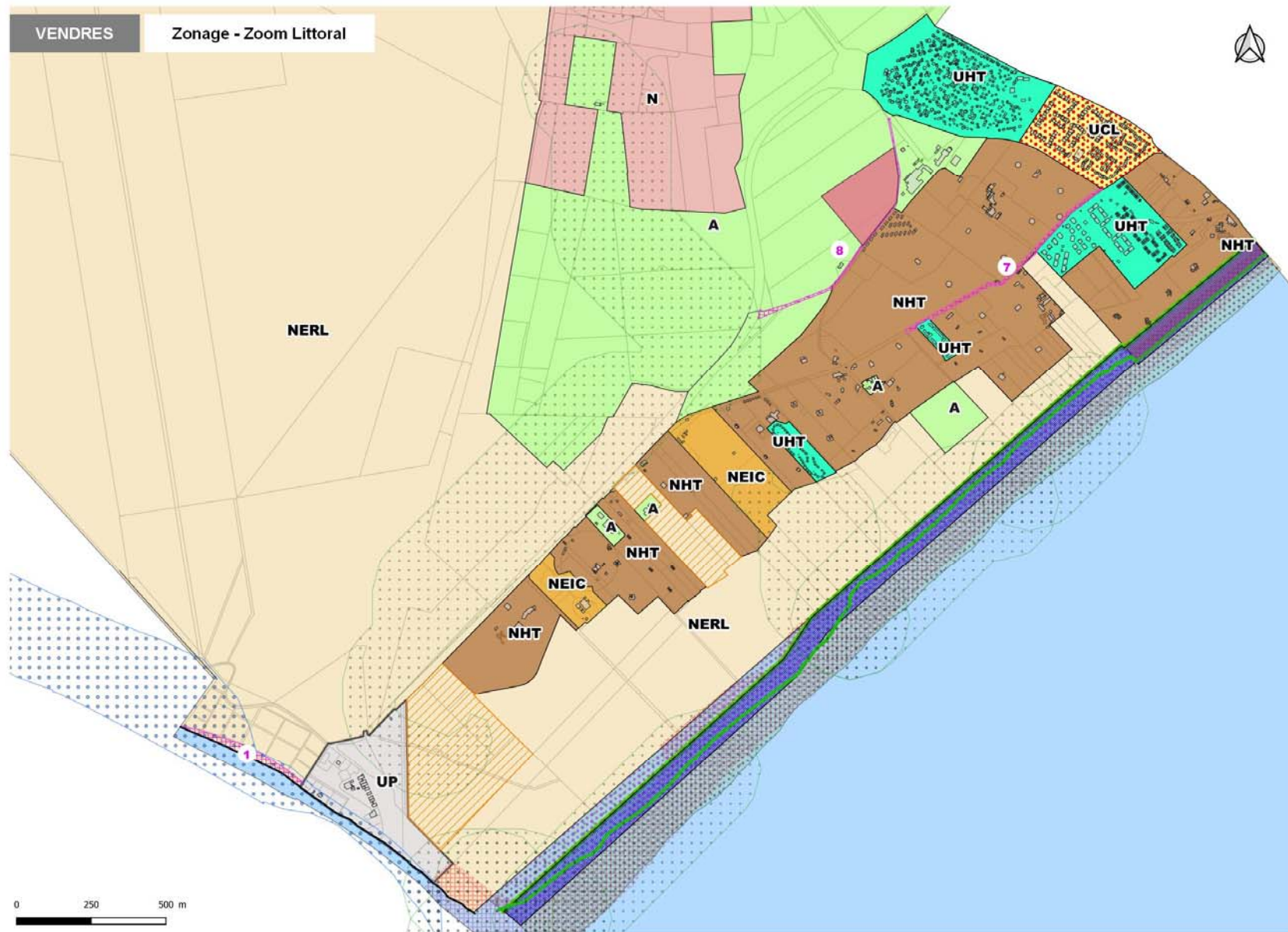
LES CONSEQUENCES

- ⇒ Un classement en zone naturelle dans le zonage du PLU
- ⇒ Une interdiction de construction constituant une urbanisation
- ⇒ Mise en place d'une protection spécifique à travers l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES COUPURES D'URBANISATION



AUTRES ÉLÉMENTS DE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



ZOOM SUR LA BANDE DES 100 MÈTRES = NPL



LES POSSIBILITES

⇒ Toute installation destinée aux activités de commerce et de services uniquement pour la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que ces activités aient été autorisées dans le cadre de dossier de concession de plage.

⇒ Toute installation destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics uniquement pour les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

ZOOM SUR LES ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL = NERL



LES POSSIBILITES

⇒ Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public sous conditions

ZOOM SUR LES ESPACES NATURELS DESTINES AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS = NEIC



LES POSSIBILITES

⇒ Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et plus précisément les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sous conditions.

ZOOM SUR LE SECTEUR DU PORT DU CHICHOULET = UP



LES POSSIBILITES

- ⇒ Les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis les établissements à caractère stratégiques (casernes pompiers, gendarmerie...);
- ⇒ Les constructions à destination de commerce et activité de services nécessitant la proximité de la mer;
- ⇒ Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires liées à la proximité de la mer

ZOOM SUR LE SECTEUR DES PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS = UHT



LES POSSIBILITES

- ⇒ La réfection des constructions existantes et les travaux d'entretien courants ;
- ⇒ Les constructions à destination d'habitation ;
- ⇒ la rénovation des bâtiments existants à usage de commerces et de services.

ZOOM SUR LE SECTEUR D'HABITAT PAVILLONNAIRE = UCL



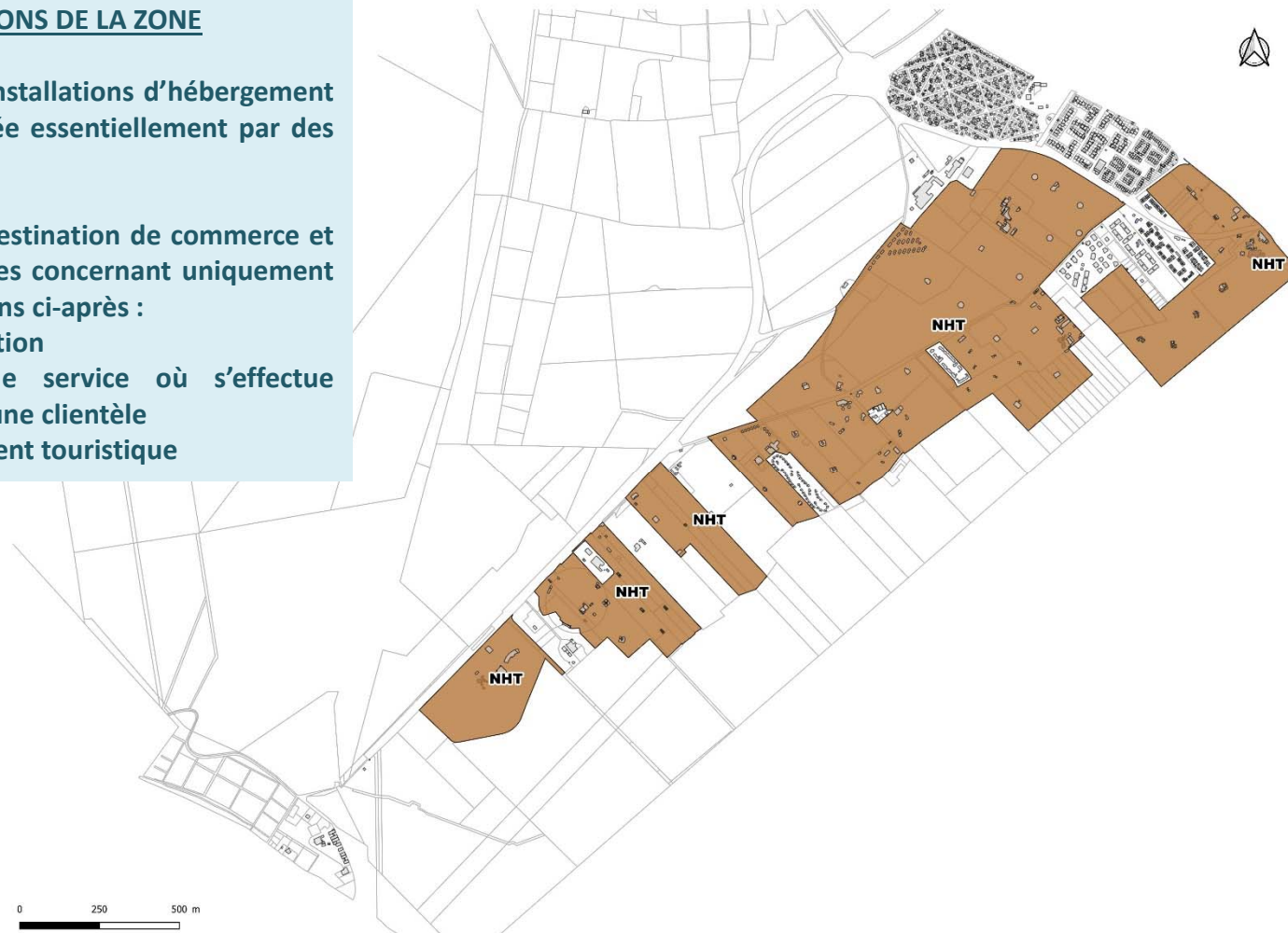
LES POSSIBILITES

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitat ;
- ⇒ Toute construction destinée au commerce et activités de services et sous réserve de ne pas être de nature à occasionner des nuisances au voisinage des zones habitées ;
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

ZOOM SUR LE SECTEUR DES CAMPINGS = NHT

DESTINATIONS DE LA ZONE

- ✓ Constructions et installations d'hébergement touristique occupée essentiellement par des campings ;
- ✓ Constructions à destination de commerce et activités de services concernant uniquement les sous destinations ci-après :
 - La restauration
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement touristique



LES VOLONTES COMMUNALES : UN REGLEMENT FONDE SUR 3 CRITERES

- ⇒ Favoriser l'intégration au site pour affirmer le caractère naturel de la station
- ⇒ Favoriser des matériaux et des techniques constructives permettant le retour à l'état initial
- ⇒ Améliorer la qualité de l'accueil touristique

ZOOM SUR LE SECTEUR DES CAMPINGS = NHT

RAPPEL DU PRINCIPE D'URBANISATION LIE A LA LOI LITTORAL

=> La constructibilité du secteur est limitée car en majeure partie en non-continuité avec les agglomérations et village existants.

LES POSSIBILITES

⇒ Les constructions à destination d'habitat sous réserve qu'elle constitue le logement des personnes assurant la direction, l'entretien et / ou la surveillance des campings ;

⇒ L'extension limitée des bâtiments existants sous réserve que cette extension soit faite avec des matériaux permettant le retour au site naturel ;

⇒ Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants (traitements de façade, réfection de toiture) ;

⇒ Les travaux liés à la prise en compte des personnes en situation de handicap ;

⇒ Au sein de l'emprise existante des campings, les translations de la surface des bâtiments et leur changement de destination sont autorisés sous réserve qu'ils soient déplacés dans un secteur où la vulnérabilité est moindre ;

⇒ Dans l'emprise des campings existants, l'augmentation des surfaces de plancher des bâtiments liés aux activités connexes sous réserve qu'il s'agisse d'une extension verticale n'impactant pas l'emprise au sol ;

⇒ Les changements de destination des bâtiments existants sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas augmenter la vulnérabilité ;

ZOOM SUR LE SECTEUR DES CAMPINGS = NHT

LES POSSIBILITES

- ⇒ Les équipements d'intérêt collectif et de services publics hormis les établissements à caractère stratégique sous réserve des conditions posées par le PPRI ;
- ⇒ Les piscines au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- ⇒ Les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI ;
- ⇒ L'extension des périmètres des campings existants sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil ;
- ⇒ La fusion de périmètres de campings existants sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil ;
- ⇒ La création ou la modification de clôtures et de murs dans la mesure où ils permettent une transparence hydraulique et une meilleure intégration au site ;
- ⇒ La réalisation de nouveaux réseaux secs enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- ⇒ La réalisation de nouveaux réseaux humides (eau potable/assainissement) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour ;

A VENIR...

MI MAI 2019

- ✓ **La commune souhaite finaliser toutes les pièces du PLU** et les présenter à l'ensemble des Personnes Publiques Associées avant l'arrêt du document en conseil municipal

FIN JUIN 2019

- ✓ **La commune souhaite délibérer pour arrêter son PLU** et le notifier pour avis aux PPA

ENQUÊTE PUBLIQUE

- ✓ A l'issue des 3 mois réglementaires pendant lesquels les PPA rendent leur avis, **une enquête publique sera organisée pendant 1 mois.**

- 05/08/2019 : Permanence dédiée aux exploitants de campings pour recueil des projets

Une permanence a été tenue durant une journée afin d'accueillir les exploitants des campings. La Municipalité a souhaité prendre connaissance plus en détails des ambitions d'évolutions et des projets concernant les campings afin d'envisager leur prise en compte dans le futur document d'urbanisme. 7 campings ont été représentés par leur exploitants afin de transmettre leur projet.

2. LE BILAN DE LA CONCERTATION

PREAMBULE : UNE CONCERTATION HARMONIEUSE

La délibération n°15/121702 définissant les modalités de la concertation prise en date du 17 décembre 2015 a permis d'encadrer au mieux le dialogue et les échanges entre la Municipalité et la population.

En effet, la concertation s'est strictement déroulée dans le cadre des modalités prévues. L'ensemble des moyens de communication et d'expression prévus ont été mis en œuvre pour que l'interaction entre la population et la Municipalité soit facilitée.

Ainsi, les échanges entre les acteurs du territoire (Domaines agricoles, exploitants des campings, population intéressées...), la Municipalité et le bureau d'études ont été optimums et ont permis de faire avancer la conception du PLU de façon cohérente et harmonieuse.

LE BILAN QUANTITATIF DE LA CONCERTATION

L'objectif du présent tableau est de présenter de manière exhaustive le bilan quantitatif de la concertation menée depuis le 17 décembre 2015.

Article publié sur le bulletin municipal	8 articles
Article publié sur la presse	1 article
Site internet de la commune	1 publication
Registre mis à la disposition du public	23 personnes
Réunion publique du 28 novembre 2016	100 personnes environ
Réunion publique du 30 août 2019	3 personnes
Concertation avec les domaines agricoles et les campings	5 réunions

LE BILAN QUALITATIF DE LA CONCERTATION

A l'aune des éléments du présent dossier, il apparaît que la concertation a été menée conformément à la délibération n° 15/121702 du 17 décembre 2015 définissant les modalités de la concertation. L'association du public au projet de Plan Local d'Urbanisme n'a pas révélé d'opposition. Le projet a été accueilli positivement, les seules observations formulées portent sur des demandes à titre personnel. La Municipalité a essayé de répondre au mieux à ces demandes dans le respect du cadre réglementaire et de l'économie générale qu'elle a souhaité pour son document.

Le résultat de ces temps d'échange entre le public et les différents acteurs du projet permettent de dresser un bilan positif de la concertation. Considérant que rien ne s'oppose à la poursuite du projet, les prochaines étapes peuvent donc être lancées.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Montpellier, le 20/09/2019

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER

6, rue Pitot
CS 99002

34063 MONTPELLIER CEDEX 02

Téléphone : 04.67.54.81.00

Télécopie : cf site internet

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
08h30 à 12h30 - 13h30 à 17h00

Monsieur le Maire de la
Commune de Vendres
Hôtel de ville
Place du 14 Juillet
34350 VENDRES

Dossier n° : E19000175 / 34

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendres et à la modification du périmètre délimité des abords de ses monuments historiques ;

Monsieur le Maire,

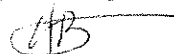
J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le magistrat-délégué du tribunal a désigné Monsieur Bernard DEWINTRE, Militaire retraité, demeurant 16 Impasse Edmond, MONTPELLIER (34080) (tel : 04.67.41.06.20 ; portable : 06 42 76 23 63), en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

20/09/2019

N° E19000175 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 12 septembre 2019, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de Vendres demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à la modification du périmètre délimité des abords de ses monuments historiques de sa commune ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 15 juin 2018 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Denis CHABERT, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Bernard DEWINTRE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

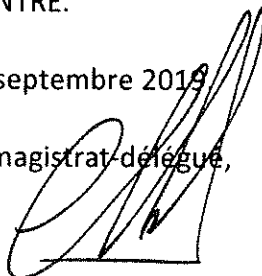
ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Vendres, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de Vendres et à Monsieur Bernard DEWINTRE.

Fait à Montpellier, le 20 septembre 2019

Le magistrat délégué,



Denis CHABERT



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HERAULT

Direction Régionale des Affaires Culturelles
d'Occitanie

Montpellier, le 9 décembre 2019

Unité Départementale de
l'Architecture
et du Patrimoine de l'Hérault

L'architecte des bâtiments de France

à

affaire suivie par : Philippe Bertéa
téléphone : 04 67 02 32 00
udap.herault@culture.gouv.fr

Mairie de Vendres
Place du 14 Juillet
34 350 VENDRES

N.réfs : A19001311A

À l'attention de Monsieur le Maire

chèque A 1900 15531

Objet : Commune de VENDRES – Élaboration du PLU soumis à Évaluation Environnementale prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2015

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de votre demande d'avis concernant le projet du PLU prescrit le 17 décembre 2015 et arrêté par le Conseil Municipal le 9 septembre 2019,

Je vous informe que j'émet les observations suivantes :

- Rapport de présentation – Etat initial environnement :

Il n'appartient pas au chargé d'étude de déterminer la covisibilité avec les monuments historiques. Le paragraphe 7-5, monuments historiques et visibilités, doit être modifié dans ce sens car l'établissement de la covisibilité est à la seule appréciation de l'architecte des bâtiments de France. Par ailleurs, ce document parle régulièrement de « périmètre de protection rapproché », formule impropre qui doit être partout remplacé par « périmètre délimité des abords » (PDA).

- Périmètre Délimité des Abords (PDA) :

Il existe trois monuments historiques sur la commune de Vendres : l'aqueduc romain (MH Inscrit le 28/05/1926), les restes des remparts du château (MH Inscrit le 28/05/1926), et la villa de Primuliac (MH Classé le 26/04/1935). Les vestiges de l'aqueduc romain étant enfouis, ils ne génèrent pas de périmètre de protection. Autour des vestiges de la villa de Primuliac, le périmètre de protection s'applique dans un rayon de 500m. Autour des restes des remparts du château, le périmètre délimité des abords (PDA) approuvé par délibération du CM le 09/09/2019 doit être soumis à enquête publique dans le cadre de la présente élaboration du PLU. On veillera à reporter ces éléments AC1 sur le plan des servitudes d'utilité publique après enquête publique et approbation du PLU.

- Règlement concernant les interventions en zones UA1 et UA2 :

Façades :

Le règlement doit exclure la couleur blanche et les tons lavande pour les contrevents. Ces couleurs sont à supprimer de la palette chromatique des volets (p183).

La couleur blanche et tons très clairs sont à supprimer de la palette chromatique des teintes de façades (p181 et 182). Page 183, les types d'appareillage proposés, à l'origine de nombreuses altérations, ne sont pas souhaitables et il convient de supprimer ces photographies qui ne doivent pas servir de mauvais exemple pour les ravalements.

Les façades patrimoniales qui composent le centre ancien de Vendres peuvent recevoir deux types de parements selon les caractéristiques du bâtiment qu'il est souhaitable de préciser : un enduit ou un rejointoiement.

Les enduits :

Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support. Les murs ou façades réalisés au moyen de matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat. Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le teinte du décor initial. La teinte finale sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera, au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

Les rejointoiements :

Les façades des bâtiments à caractère utilitaire (remises agricoles, bâtiments annexes, etc.) pourront être repointées. Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales. Les joints seront beurrés « à pierres vues » au nu extérieur du parement.

Toitures :

Il convient de compléter les interventions en toiture selon les dispositions suivantes. Les toitures auront une pente d'environ 30% et seront réalisées en tuile canal ou similaires de teinte « vieillie ». Les débords de toit seront au minimum de 30 cm. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes, et les faîtages seront maçonnés.

Supprimer la phrase « Sont autorisées les tropéziennes sous réserve de rester imperceptibles depuis l'espace public » et la photo d'illustration p 27 (et paragraphe en lien p 30), Il convient de reformuler selon ce qui suit : l'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrières de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes EP seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué, et les dauphins en fonte.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des éléments remarquables du patrimoine ont été identifiés sur le plan de zonage et ils devront être respectés si des travaux sont projetés.

- OAP 1 Centre ancien :

Certaines orientations d'aménagement et de programmation qui sont proposées vont à l'encontre des objectifs de valorisation des abords et de présentation des vestiges de l'ancien rempart du château : permettre la dé-densification du cœur historique en autorisant la démolition de constructions pour la création d'espaces extérieurs privatifs, la réalisation de terrasses tropéziennes, autoriser l'emploi de la pierre à nu en façades pour renforcer le charme du centre ancien.

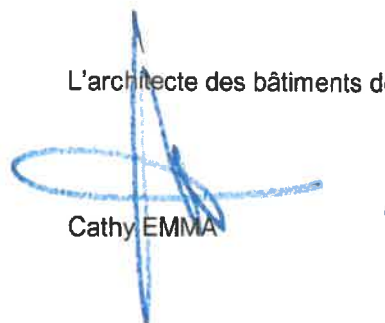
D'autres orientations sont de nature à favoriser de futures altérations, car elles ne sont pas explicitées : permettre la création d'espaces privés extérieurs, rendre le stationnement des véhicules accessible à proximité de l'habitat, favoriser l'implantation de terrasses.

En conclusion, l'UDAP considère que cette orientation d'aménagement contredit l'objectif de préservation et de mise en valeur du centre ancien dans les abords des anciens remparts, monument historique inscrit. Le règlement proposé pour les zones UA1 et UA2 ne prend pas suffisamment en compte les caractéristiques architecturales locales, notamment pour ce qui concerne le ravalement des façades. Ce qui concerne la covisibilité avec les monuments historiques est à reformuler, et le périmètre délimité des abords doit être clairement identifié comme tel.

Pour ces raisons, l'UDAP émet un avis défavorable au projet de PLU.

Je reste à votre disposition et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma parfaite considération.

L'architecte des bâtiments de France

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with a large loop on the left side and a horizontal stroke at the bottom.

Cathy EMMA

Copie à DDTM 34 / STU corinne.roux-laget@herault.gouv.fr

BORDEREAU DE TRANSMISSION

DESTINATAIRE :

Monsieur Jean-Pierre PEREZ
Maire de Vendres
Hôtel de Ville
1 Place du quatorze juillet
34 350 VENDRES

09 DEC. 2019

M. le Maire
 Elus *M. Royo*
 DGS
 C.T.

Urba
 P.M.
 Compta
 Autres

EXPEDITEUR :

Gaëlle DUPUY
Service Atelier d'Aménagement
Direction de l'Aménagement

Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

39 boulevard de Verdun – CS 30567
34536 BEZIERS Cedex

Téléphone : 04.99.41.34.53

LR-AR N° 1A 176 897 8570 8

Date : 05/12/2019

Monsieur le Maire,

Veuillez trouver ci-joint l'avis de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée concernant le plan local d'urbanisme arrêté de votre commune.

Vous souhaitant bonne réception.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération la plus distinguée.

Gaëlle DUPUY
Service Atelier d'Aménagement
Direction de l'Aménagement



DECISION DU PRESIDENT

Pôle / DG : DIRECTION GENERALE AMENAGEMENT ET TRAVAUX DU TERRITOIRE
Direction : DIRECTION AMENAGEMENT
Service : SERVICE ATELIER AMENAGEMENT

Publié le

Certifié exécutoire
le Président

OBJET : Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Vendres - Avis de l'Agglomération Béziers Méditerranée.

Le Président de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée,

VU le Code général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-10, L.2122-22 et L.2122-23,
VU la délibération n°3 du Conseil Communautaire en date du 28 avril 2014 déléguant au Président pour la durée du mandat, une partie de ses attributions,
VU la délibération n°6 du Conseil Communautaire en date du 23 octobre 2014 déléguant au Président compétence pour donner un avis sur tout projet d'élaboration, de révision ou de modification des Plans Locaux d'Urbanisme des communes limitrophes de l'Agglomération Béziers Méditerranée,
VU l'arrêté n°75-2014 en date du 02/05/14 modifié par l'arrêté n°145-2016 du 30/06/16 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bernard AURIOL dans le domaine de l'Aménagement de l'Espace,
VU l'article R153-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux avis des Personnes Publiques Associés à donner, dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan local d'urbanisme. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables,
VU le projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à évaluation environnementale de la commune de Vendres,
VU la demande d'avis de la commune de Vendres en date du 11 septembre 2019 reçue le 12 septembre 2019 dans le cadre de l'arrêt de son Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les principes suivants :

- L'espace naturel, une composante à préserver.
- L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer.
- Conforter la structure paysagère comme élément fondamental.
- Le littoral, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable.
- Via Europa, une entité stratégique pour le développement économique du territoire biterrois.
- Le village, un cœur habité et fonctionnel.

CONSIDÉRANT que la rédaction actuelle de la zone agricole protégée A0 n'intègre pas les besoins liés aux aménagements, installations et constructions sur le site de stockage, de réception et de traitement des déchets de la Base Sud Littorale gérée par la communauté d'Agglomération (ex SITOM du Littoral). En effet seules sont autorisées en A0 les constructions et installations liées à des équipements collectifs "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et des zones humides".

CONSIDÉRANT que le site est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement autorisée par arrêté préfectoral n°93-I-717 du 30 mars 1993 et complétée par les arrêtés préfectoraux n°2008-I-1593 du 6 juin 2008,

Accuse de réception en préfecture
034-243400769-20191121-DC2019-290-AU
Date de télétransmission : 02/12/2019
Date de réception préfecture : 02/12/2019

n°2013-I-1196 du 19 juin 2013 et n°2014-I-787 du 15 mai 2014.

CONSIDÉRANT également le courrier du Président en date du 25 octobre 2019 adressé au commissaire enquêteur demandant le retrait de ces parcelles du projet de Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN) géré par le Département de l'Hérault.

CONSIDÉRANT enfin l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme qui spécifie que « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (...) ».

DECIDE

De donner, en tant que Personne Publique Associée, un avis favorable au PLU de Vendres sous réserve des observations émises à l'article 1 :

ARTICLE 1 : Objet

Les observations de l'Agglomération sont les suivantes. Il conviendrait que :

- le Plan Local d'Urbanisme de la commune intègre dans le zonage un sous-secteur spécifique de la zone A ou N sur les 18 parcelles cadastrées de la section ZC : 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 167, 168 et 169.
- le règlement autorise dans ce sous secteur spécifiquement les aménagements, constructions et installations liés au stockage, à la réception et au traitement des déchets.

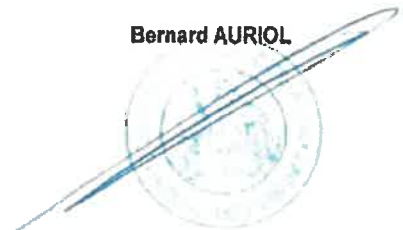
ARTICLE 2 : Exécution

Le Directeur Général des Services et le Comptable public de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision dont il sera rendu compte au Conseil dans sa prochaine séance.

Fait au siège de la Communauté d'Agglomération,
le 21/11/2019

Pour le Président,
Le 5ème Vice-Président
Délégué à l'Eau, à l'Assainissement
et à l'Aménagement de l'espace

Bernard AURIOL



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

Accusé de réception en préfecture
034 243400769-20191121-DC2019-290-AU
Date de télétransmission : 02/12/2019
Date de réception préfecture : 02/12/2019

COMMUNE DE SAUVIAN

COMMUNE DE VENDRES



LIMITE COMMUNALE



Date: 25/10/2019
Page: 14/2019

15 NOV. 2019

— Délégation départementale de l'Hérault

M. le Maire
Eius M. Royo
DGS
S.T.

Urba
 P.M.
 Compta
 Autres

— Service émetteur : Santé-environnement
— Affaire suivie par : Gérard RIBA
— Courriel : Ars-OC-dd34-sante-environnement@ars.sante.fr
— Téléphone : 04 67 07 21 86
— Réf. Interne : GR-19-166-gr-POA-Mairie-Vendres PLU arrêté.docx
— Date : 21/10/2019

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place du 14 Juillet
34350 Vendres

— Objet : PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Par courrier du 11 septembre 2019, vous m'avez transmis le plan local d'urbanisme arrêté de votre commune.

Suite à l'étude du document, je vous fais part des observations suivantes :

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la compétence AEP est assurée par la communauté de commune de la Domitienne.

Il est prévu en page 11 des annexes sanitaires que la population devrait atteindre :

- pour le village : 2850 habitants à l'horizon 2027, soit environ 660 habitants supplémentaires,
- pour le littoral : 21550 habitants à l'horizon 2027, soit environ 500 habitants supplémentaires.

En fonction des ressources actuellement disponibles fournies par le SIVOM d'ENSERUNE, BRL et la CABM, l'adéquation besoin ressource est assurée sur les 2 secteurs à l'horizon du PLU.

Il est à noter que :

- pour le village, un déficit de stockage n'est observé qu'à partir de l'horizon 2035,
- pour le littoral, l'augmentation nécessaire du réservoir d'une capacité de 800 m3 est prévue.

Ainsi, à terme, les solutions pour alimenter de façon correcte la commune sont connues.

Le développement de l'urbanisation doit donc être programmé en coordination avec la communauté de commune de la Domitienne de manière à ce que la commune puisse assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.

Il conviendra de joindre au dossier une attestation de ces différentes structures s'engageant à pouvoir subvenir aux nouveaux besoins prévus.

En ce qui concerne la protection des captages, la commune n'est pas grevée par une servitude d'utilité publique de type AS1.

Le forage du camping « La Yole » mentionné dans la liste des servitudes doit être supprimé de la liste L'arrêté du 19 février 2004 concerne en effet une autorisation d'alimenter une partie de cet établissement privé.

Il convient donc de le supprimer de cette liste qui concerne uniquement des servitudes d'utilité publique.

En ce qui concerne le règlement, la rédaction de l'article relatif à l'alimentation en eau potable des zones UA1, UA2, UB, UE1, UE2,UEP, UP, AUA, AUB, AUC, NC, NH, NEIC, NERL, NT est correcte.

Je vous propose pour les zones A et N de modifier la rédaction de l'article relatif à l'alimentation en eau potable de la manière suivante :

Par contre, je vous propose de modifier la rédaction de celle des zones A et N de la manière suivante :
"Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue."


En ce qui concerne les autres thèmes Air/Bruit/Santé, un avis complémentaire vous sera transmis dès que possible.

Je vous demande de bien vouloir prendre en compte ces remarques dans le PLU avant son approbation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

PJ : SAT Ouest - DDTM34

Pour le Directeur général
Le Délégué départemental





La domitienne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EN BITERROIS

CAZOULS-LES-BEZIERS
COLOMBIERS
LESPIGNAN
MARRAUSSAN
MAUREILHAN
MONTADY
NISSAN-LEZ-ENSEAUNES
VENDRES

Maureilhan, le 8 novembre 2019

Monsieur Jean Pierre PEREZ

Maire

Hôtel de Ville

Place du 14 juillet

34350 Vendres

VENDRES

Objet : avis projet PLU
Dossier suivi par Sabrina LIOT DASSAGATE
Courrier envoyé en recommandé avec AR n°
PJ : décision du bureau communautaire
AR. 1A 166 400 1672 1

18 NOV. 2019

M. le Maire
Plus M. Royo
DGS
ST

Urba
 B/L
 Compta
 Autres

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 septembre 2019, vous m'avez transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune arrêté par le Conseil Municipal le 9 septembre 2019.

Je vous informe que le bureau communautaire, qui s'est réuni le 23 octobre 2019, a émis un avis très défavorable à l'égard de ce projet de PLU. Vous trouverez ci-jointe la copie de la décision du bureau communautaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à toi

Le Président,



Alain CARALP

DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
Communauté de communes La Domitienne

Séance du mercredi 23 octobre 2019

Décision
N° DB_2019_01
En exercice : ... 16
Présents : 11
Votants : 11
Pour : 11
Contre : 0
Abstention : ... 0

POLE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL - SERVICE
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) -
COMMUNE DE VENDRES - AVIS

L'an deux mille dix-neuf
Et le 23 octobre à 18h30

Le Bureau communautaire s'est réuni en séance ordinaire, dans la salle « Jacques Maurel » de l'Hôtel communautaire, sous la présidence de **monsieur Alain CARALP, Président.**

11 membres du Bureau communautaire présents : monsieur Alain CARALP, monsieur Pierre CROS, monsieur Jean-François GUIBBERT, monsieur Serge PESCE, monsieur Christian SEGUY, monsieur Cédric GARCIA, madame Géraldine ESCANDE COLIN, monsieur Bruno BERRAH, monsieur Thierry DAURAT, madame Odile CORBIERE, monsieur Michel LEFROU.

0 membre du Bureau communautaire absent représenté.

5 membres du Bureau communautaire absents excusés : monsieur Alain CASTAN, monsieur Jean-Pierre PEREZ, monsieur Philippe VIDAL, madame Charlette CHASTAN, madame Cathy LIMORTE.

REÇU EN PREFECTURE
le 07/11/2019

Bureau communautaire
Séance du mercredi 23 octobre 2019

Plan local d'urbanisme (PLU) - Commune de Vendres - Avis

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5211-10 ;

Vu la délibération n° 2014.04.09 du 9 avril 2014 portant délégation de pouvoir du conseil communautaire vers le bureau ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5211-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-40 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes La Domitienne ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Vendres en date du 17 décembre 2015, prescrivant le lancement d'une nouvelle procédure de Plan local de l'urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Vendres en date du 9 septembre 2019 arrêtant son projet de PLU ;

Vu la demande d'avis relative au projet de PLU de la commune de Vendres reçue le 12 septembre 2019, en notre qualité d'Etablissement public de coopération intercommunale directement intéressé ;

Considérant les erreurs matérielles et/ou d'appréciations contenus dans le projet de PLU, notamment la cartographie de la zone d'activités « Via Europa », page 95 du rapport de présentation ;

Considérant que la Communauté de communes La Domitienne, qui dispose notamment de la compétence politique du logement et du cadre de vie, a approuvé, lors de son Conseil communautaire du 8 février 2017, son projet de Programme local de l'habitat (PLH) 2015 - 2021 à l'échelle de l'intercommunalité ; que celui-ci prescrit des outils en faveur de la production de logements et de la mixité sociale ;

Considérant qu'un de ces outils règlementaires, s'appliquant pour la commune de Vendres, est d'inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisations futures délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir), dans un objectif de production de logements locatifs sociaux ; qu'il convient de préciser ce point de règlement dans le PLU de la commune ;

Considérant que la Communauté de communes La Domitienne, qui dispose notamment de la compétence en matière économique, gère, sur le territoire de la commune de Vendres, la zone d'activités économiques « Via Europa » pour laquelle elle projette la réalisation d'une extension de près de 24 hectares, vitale pour le dynamisme économique de l'Ouest Biterrois ;

Considérant que, pour permettre cette extension qui a été adaptée et calibrée pour répondre à des besoins authentifiés, une zone d'aménagement différé a été créée sur la commune de Vendres par arrêté préfectoral du 6 décembre 2016 ; que ce secteur est inscrit dans le Document d'orientation générale du SCoT du Biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013 ; que, dans le cadre dudit SCoT, l'extension de la zone d'activité de « Via Europa » fait partie des quatre pôles de développement d'intérêt territorial pour lesquels le besoin foncier a été fixé à

REÇU EN PREFECTURE

le 07/11/2019

App. aux affaires Éligation.com

99_RR-004-2434 00435-20191023-DB_2019_01-

330 hectares ; que la zone d'activités « Via Europa » au même titre que les trois autres pôles constituent des parcs d'activités rayonnants définis dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT du Biterrois ; que cette extension est ainsi identifiée sur la cartographie de synthèse des pôles de développement d'intérêt territorial (page 614 du SCoT) ; qu'à cet égard, il convient de préciser que l'extension de la zone d'activités « Via Europa » à Vendres doit permettre de répondre aux enjeux économiques d'accueil de nouvelles entreprises industrielles, logistiques et artisanales de production dans un but de développement de l'emploi ;

Considérant que la Communauté de communes La Domitienne, dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de VENDRES, n'a pas manqué de rappeler la nécessité d'inscrire cette extension de la zone d'activités « Via Europa » dans le cadre du PLU ; qu'en février 2017, il avait été constaté que le projet d'extension de la zone d'activités « Via Europa » était évoqué dans les orientations d'aménagement du PADD du projet de PLU en cours de révision, débattu en Conseil municipal lors de sa séance du 10 novembre 2016 ; que cette extension constituait d'ailleurs l'axe n°4 dudit PADD, la commune annonçant à cet égard un accompagnement de l'évolution foncière envisagée ;

Considérant qu'au cours du premier semestre 2019, afin de permettre d'intégrer cette extension de la zone d'activités dans le PLU, la Communauté de communes La Domitienne a transmis à la commune de Vendres des éléments précis consistant en une proposition de définition de zonage, une proposition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et des éléments justificatifs des besoins économiques pour cette extension ;

Considérant qu'en égard à ce qui précède, la Communauté de communes La Domitienne ne peut que s'étonner que le projet de PLU arrêté ne tienne aucunement compte, dans ses éléments réglementaires (plan de zonage, règlement), de l'extension de la zone d'activités « Via Europa » ;

Considérant qu'en excluant l'extension de la zone d'activités « Via Europa » de son projet de PLU, la commune de Vendres affecterait nécessairement la régularité de la procédure et du document final puisque, d'une part, ne pas intégrer l'extension de la zone d'activité « Via Europa » dans le PLU caractériserait une incompatibilité avec le SCoT intégrateur du SCoT du Biterrois, ce qui constituerait alors une violation des dispositions de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme ;

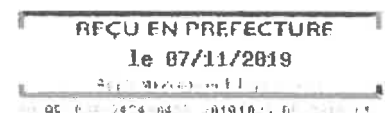
Considérant, d'autre part, qu'il ne peut être permis à la commune de Vendres d'approuver un PLU dont les éléments réglementaires (document graphique et règlement) ne s'inscriraient pas en cohérence avec les orientations d'aménagement du PADD, ce qui est une obligation fixée par l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme ; que, dès lors que le PADD du PLU débattu en Conseil municipal le 10 novembre 2016 a inscrit dans ses orientations d'aménagement au titre de l'axe 4 le projet d'extension de la zone d'activités « Via Europa », le plan de zonage du PLU était tenu de classer ce secteur en zone à urbaniser afin de respecter l'obligation de cohérence fixée par l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport et l'exposé de monsieur Serge PESCE, 1^{er} vice-Président,
Après en avoir délibéré,
Sur 11 membres présents ou représentés au moment du vote,
A l'unanimité,

I. ÉMET UN AVIS TRÈS DÉFAVORABLE à l'égard du projet de PLU de la commune de Vendres arrêté ce 9 septembre 2019.

II. INVITE la commune de Vendres à reprendre son projet de PLU pour y apporter les modifications qui s'imposent en vue d'y intégrer l'extension de la zone d'activités.

III. REND COMPTE au Conseil communautaire de cette décision lors d'une prochaine réunion.



IV. INFORME que, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montpellier, y compris par l'application *Télérecours citoyens* qui est accessible depuis le site internet : www.telerecours.fr.

V. CHARGE Monsieur le Directeur général des services de l'exécution de la présente décision, de sa transmission au représentant de l'Etat ainsi que, si nécessaire, au comptable public et, enfin, de son affichage à l'Hôtel communautaire.

Fait et décidé les jour, mois et an susdits.

Le Président de la Communauté de communes La Domitienne,



Alain CARALP

Décision présentée au Conseil communautaire du **13 NOV. 2019**

Décision transmise au représentant de l'Etat le **07 NOV. 2019**

REÇU EN PREFECTURE

le 07/11/2019

99_AR-034-243400466-20191023-DB_2019_01-

VENDRES, le
10 DEC. 2019

PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service Agriculture Forêt

Montpellier, le 10 DEC. 2019

Objet : Avis de la CDPENAF sur le projet de PLU de la commune de Vendres

Monsieur le Maire,

Conformément aux termes des articles L142-5, L151-12 et 13 et L153-16 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLU de la commune de Vendres était soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette commission, réunie en séance plénière et sous conditions de quorum, le 19 novembre 2019, a émis plusieurs avis :

- Avis sur la consommation d'espace au titre du PLU: Avis favorable de la commission avec réserves.
- Avis sur les extensions de logements en zone A et N: Avis favorable de la commission avec observations.
- Avis sur le projet de STECAL: Avis favorable de la commission avec observations.

Les principales motivations des avis favorables sont les suivantes:

- La consommation d'espace se limite aux 5 secteurs à vocation agricole pour une surface de 14 ha, non irriguée et non classée en AOP, mais dont seule la partie ouest concerne des sols de qualité moyenne, les autres secteurs étant en qualité de sols très limitée.
- Les impacts sur les espaces agricoles et naturels et sur les exploitations existantes sont très faibles et les extensions urbaines ne devraient pas nuire à la préservation des espaces ou au fonctionnement des exploitations agricoles.

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place du 14 juillet
34350 VENDRES

- Les extensions de logements en zone A et N font l'objet d'un encadrement suffisant en valeur relative: 20% de la construction existante en zone N et 30% en zone A. Les futurs aménagements autorisés ne devraient ainsi pas nuire au maintien de la qualité paysagère des sites et à l'activité agricole présente.
- Le projet de STECAL prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Il permet ainsi une bonne insertion dans l'environnement et il paraît compatible avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone d'implantation.

Les réserves émises sur la consommation d'espace concernent la qualité agronomique des sols notamment sur la partie ouest de la commune et donc les secteurs AUBR et AUB et qui sont plantés en vignes. Mais également une réserve porte sur le règlement A0 du secteur du PAEN du plateau de Vendres qui interdit toutes constructions agricoles et qui risque donc de freiner le développement économique de certaines exploitations.

Les observations émises concernant le STECAL portent sur la nécessité de réaliser une analyse juridique sur la possibilité d'implanter un nouveau bâtiment en lieu et place de l'usine désaffectée. Une réponse devra notamment être apportée à la question suivante: Un permis type "démolition - reconstruction" est-il suffisant et juridiquement adapté?

Les autres observations de la commission concernent les extensions et annexes de logements en zone A et N: il conviendra de prévoir un double encadrement aux possibilités d'extensions et annexes en mettant un plafond exprimé en surface en plus du plafond exprimé en pourcentage de la surface de plancher existante. Par ailleurs, les rayons d'implantations pour la construction des annexes doivent être modifiés car ils pourraient induire un mitage excessif de ces zones et toutes possibilités de constructions d'annexes non conforme avec la Loi Littoral doivent être exclues de la rédaction du règlement.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes sentiments les meilleurs.

Le Directeur départemental
des territoires et de la mer,



P/Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Par délégation,
Le Directeur adjoint

Xavier EUDES

Première partie : Points essentiels à modifier dans le PLU

1.0 – Sur la non-conformité du PLU aux dispositions littorales du Code de l'Urbanisme

A - Justifications des différents espaces littoraux

Le « hameau nouveau intégré à l'environnement » (HNIE) a été supprimé par la Loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018, rendant caduques les dispositions du DOG du SCoT du Biterrois relatives à celui de Vendres, au lieu-dit « Saint-Joseph ».

Les justifications développées dans le rapport de présentation du projet de PLU devront être actualisées en conséquence et préciser explicitement la caducité du HNIE de Vendres (cf. p.59-71 du §.V du chapitre 1.3 du rapport de présentation).

B - Délimitation de la bande littorale des 100 mètres

La zone NT doit être revue pour ne pas empiéter sur la bande des 100 mètres car il ne s'agit pas d'un espace urbanisé conformément à l'article L.121-19 du Code de l'Urbanisme.

C - Justifications et motivations de la délimitation des espaces proches du rivage (EPR)

Les critères de délimitation des EPR sont précisés dans le rapport de présentation du projet de PLU – cf. volet 1.3, §. V.2, p.62-67. Outre les critères réglementaires liés à la configuration des lieux issus du Code de l'Urbanisme, le SCoT du Biterrois opposable a introduit sept critères complémentaires à analyser.

Les spécificités locales auraient dû conduire le PLU à délimiter les EPR au-delà de la lisière arborée existant entre la sansouïre et les espaces non urbanisés que constituent les campings littoraux et les parcs résidentiels de loisirs (PRL). En effet, les EPR ne peuvent se limiter au seul critère de co-visibilité. Il faut également le combiner avec le relief et la « configuration des lieux », en particulier, la rupture topographique marquée entre le plateau de Vendres et la basse plaine de l'Aude dont fait partie intégrante la sansouïre, ancienne lagune colmatée, et l'ensemble du bassin versant (espace fonctionnel) qui alimente en eau la zone humide des Montilles inventoriée par le SAGE Orb-Libron (34SMVOL0009). Cette « ambiance marine » est également confirmée par la limite des zones inondables du littoral vendrois qui dépasse la lisière arborée évoquée.

Les secteurs identifiés NT et NH concernant les terrains de campings, les PRL littoraux ainsi que leurs extensions (qui apparaissent ni justifiées, ni mesurées) se situent en discontinuité des espaces urbanisés de Vendres-plage (cf. ceux identifiés par le DOG du SCoT du Biterrois). De plus, ces secteurs ne sont pas délimités par un EPR pourtant revendiqué par l'État au regard du bassin versant de la zone humide des Montilles (sansouïre) et des zones inondables du PPRI.

C'est pourquoi, au vu de la nature des espaces naturels remarquables (écosystèmes et zones humides associées à la sansouïre) séparant les terrains support des activités d'hébergement touristique de plein air de la mer, et d'autre part, de la délimitation des espaces fonctionnels des zones humides (SAGE Orb-Libron) et des zones inondables littorales, l'EPR de Vendres doit être reporté jusqu'à la RD 64E1 et l'avenue du Port (RD37E9), incluant les berges héraultaises de l'Aude. Je vous demande de modifier le tracé de l'EPR sur le plan de zonage et d'adapter le règlement des zones concernées.

En conséquence, l'ensemble des zones UP, NEIC, NT, NH et pour une infime partie la zone A est inclus dans les EPR et relève des dispositions des articles L.121-13 à 15 du Code de l'Urbanisme relatives à l'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage.



PREFET DE L'HERAULT

*Direction départementale
des territoires et de la mer*

19-124

Béziers, le 20 DEC. 2019

VENDRES, le

20 DEC. 2019

AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2019, reçue en préfecture le 26 septembre 2019.

Bien qu'initié fin 2015, il est à regretter que l'arrêt précipité du PLU conduise à un document d'urbanisme inabouti qui prenne insuffisamment en compte le travail réalisé dans le cadre de l'association, notamment au regard des dispositions littorales du Code de l'Urbanisme.

Les efforts consentis en matière de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne sauraient masquer les insuffisances du PLU au regard notamment de la protection du littoral que ce soit vis-à-vis de l'adéquation ressources / besoins et de la continuité des secteurs à urbaniser avec les espaces urbanisés, ou vis-à-vis de la délimitation des espaces proches du rivage au regard de l'extension limitée et de la discontinuité de certains espaces dédiés à l'hébergement touristique littoral.

Les observations sur ce projet de PLU sont présentées en deux parties :

- la première partie synthétise les points, qui doivent être impérativement modifiés pour assurer la légalité du document d'urbanisme ;
- la seconde partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que la traduction du projet communal soit pleinement conforme.

Compte-tenu de l'ensemble des observations formulées, j'émet un **avis favorable sous réserves** que les remarques exprimées en première partie soient intégralement prises en compte.

Je vous informe que le PLU peut être modifié, à l'issue de l'enquête publique qui débute le 13 décembre 2019, pour tenir compte des avis, sous réserve que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Monsieur PEREZ Jean-Pierre
Maire de VENDRES
Hôtel de ville
1 place du quatorze juillet
34350 VENDRES

Le Préfet
Le Sous-Préfet

Christian POUGET

Le plan de zonage général et le plan de zonage complémentaire sont différents, notamment sur la délimitation du zonage NERL, qui n'est pas justifiée. Une mise en cohérence des documents graphiques doit être réalisée ainsi qu'un juste report graphique du PPRI et son indication en préambule du règlement écrit des différentes zones impactées.

D - Justification de la délimitation des terrains de campings ou de stationnement de caravanes

Au préalable, il paraît utile de rappeler qu'au sens du Code de l'Urbanisme et de la jurisprudence constante, les terrains de camping littoraux ne peuvent être considérés comme des espaces urbanisés et qu'ils ne constituent pas des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. En conséquence, dans les espaces non urbanisés – incluant des terrains de camping existants et parcs résidentiels de loisir (PRL), toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent respecter les critères de fond et de forme.

Le rapport de présentation du projet de PLU n'indique pas de justifications, ni de motivations relatives à l'évolution des terrains de campings existants conformément aux articles L.121-9 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement autorise l'extension du périmètre bâti et l'évolution des caractéristiques de celui-ci. Le sous-secteur NT autorise les changements de destination, les translations, les extensions des périmètres des campings et leur mutualisation, sans faire état d'une réduction de la vulnérabilité inscrite dans le règlement du PPRI et sans se conformer à la Loi Littoral. Enfin, le sous-secteur NH autorise les constructions à destination d'habitation.

Aussi, je vous demande d'apporter les justifications des extensions sollicitées et de la cohérence des zones NH et NT au regard des périmètres d'exploitation dûment autorisés de chaque camping ou PRL existant, en particulier ceux situés en discontinuité de l'urbanisation de Vendres-plage. Car en l'état, le PLU méconnaît les dispositions des articles L.121-8, L.121-9, L.121-13 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.

E - Justification des espaces remarquables littoraux

Les espaces remarquables littoraux ont bien été identifiés par le règlement graphique du PLU. Pour autant le plan de zonage complémentaire – pièce 3,2 – doit être complété par la délimitation des espaces fonctionnels des zones humides (ZH) identifiés par les SAGE Orb-Libron : ZH 34SMVOL0009 « Les Montilles » et 34SMVOL0010 « Mare du plateau de Vendres » ainsi que les espaces fonctionnels de la ZH 34SMMAR0096 « Pré du Nouveau Monde » située au nord des campings Saint-Meen et Capfun Palmira Beach et de celles (ZH 34SMMAR0033 « Périphérie de l'étang de Vendres » et 34SMMAR0097 « Pré du Nouveau Monde » situées au sein du Bois de Palazy. De cette façon, les coupes et abattages d'arbres pourront être autorisés dès lors qu'ils viseront à restaurer les fonctionnements hydraulique et écologique des espaces fonctionnels des ZH.

Afin d'être compatible avec la mesure C.2.2 du SAGE Orb-Libron, le règlement du PLU doit traduire les objectifs de restauration et de préservation des zones humides, en leur octroyant un classement assurant une protection prioritaire (zones naturelles, espaces non constructibles ou espaces naturels à protéger). Si le règlement écrit et graphique du PLU de Vendres protège bien le « cœur » des zones humides par un classement en zone naturelle « espaces remarquables littoraux » NERL, il omet d'identifier et de localiser leurs espaces fonctionnels au titre des articles L.151-23 du CU et d'édicter des prescriptions de nature à les préserver. Seule la déclaration préalable des travaux est rendue obligatoire.

Aussi, le règlement écrit du PLU doit être complété afin d'interdire toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnels des zones humides identifiés sur les plans de zonage en application du L.151-23 du CU.

F - Justification et identification des coupures d'urbanisation à préserver (L.121-22 du CU)

Si l'identification préalable des coupures d'urbanisation a bien été réalisée et reportée dans les orientations graphiques du PADD, leur identification sur le règlement graphique est imparfaite car leur matérialisation se limite aux seules coupures littorales identifiées au titre du L.151-23 du CU. Celles identifiées par le PADD aux abords du village de Vendres ne sont pas représentées. Dès lors, le règlement graphique n'est pas cohérent avec le PADD.

Par ailleurs, la représentation graphique, partielle, des coupures du littoral sur le plan de zonage complémentaire – pièce 3.2 – du projet de PLU ne tient pas compte des continuités écologiques à améliorer entre les milieux humides rétro-littoraux (sansouïre) et ceux des zones humides saumâtres de l'étang de Vendres. La délimitation de ces coupures doit « traverser » la RD37E9 afin de reconnecter ces espaces naturels remarquables fragmentés. Il en est de même, au nord-est de la commune, pour le bassin versant de la mare du plateau Vendres vis-à-vis de la RD37E8.

Plus globalement, les coupures d'urbanisation contribuent à la préservation des complexes agri-paysagers communaux et à l'amélioration de la fonctionnalité écologique des zones humides du plateau de Vendres avec celles de l'étang de Vendres vis-à-vis de la RD64. Il en est de même pour les milieux naturels remarquables des collines au nord-ouest du village avec ceux de l'étang vis-à-vis de la RD37. Les plans de zonage doivent donc matérialiser ces coupures de part et d'autre des infrastructures routières ainsi qu'à leur droit, tout comme celles du littoral vendrois.

Enfin, le règlement écrit des zones concernées (A, A0, NERL voire N) ne fait nullement référence à l'article L.121-22 du CU relatif à la spatialisation de ces coupures d'urbanisation. Il doit donc être complété et mentionner explicitement leur existence et prévoir des prescriptions relatives à leur inconstructibilité.

G - Justification relative aux parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune

En application des dispositions de l'article L.121-27 du CU, le PLU doit classer les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Pour mémoire, ces parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Or, les choix retenus (rapport, volet 1.3, § V.6, p.76-77) et l'évaluation environnementale (chap.5, § 1.2.2, p.71-72) du PLU affirment, sans le justifier, qu'« aucun espace boisé significatif n'a été identifié sur la commune » alors que l'état initial de l'environnement (rapport, volet 1.2, § 7.4, p.224-229) mentionne une vingtaine de boisements remarquables (certains alignements d'arbres ou boisements d'accompagnement de domaines viticoles) relevant d'un enjeu paysager fort au regard des autres espaces boisés de la commune.

À moins d'apporter la preuve de leurs absences, le PLU arrêté est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'importance paysagère et patrimoniale des boisements associés aux domaines pinardiens du littoral héraultais et de l'obligation qu'il lui est fait, au titre de l'article L.121-27 du CU, de les classer comme espaces boisés au sein de cette « mer » viticole.

H - Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone Aht du PLU

Le PLU arrêté présente un STECAL zoné en Aht situé sur le domaine de la Savoye en lieu et place d'une usine désaffectée devant être démolie, avec une emprise au sol maximale des constructions estimées à l'hébergement touristique, qui ne devra pas excéder 600 m² et 1100 m² de surface de plancher.

Outre la non-conformité de ce STECAL à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme et l'inapplicabilité du règlement en zone A pour sa réalisation, il s'avère que ce secteur n'est pas conforme à la Loi Littoral. En effet, il ne concerne pas l'extension d'un bâtiment existant sans modification significative des caractéristiques du bâti mais bien une construction nouvelle.

Il convient de supprimer ce STECAL.

I - Les règlements des zones A et N

Zone A

Le règlement en zone A, du PLU arrêté, cumule les éléments de non-conformité avec la Loi Littoral ;

- * la possibilité de construire des annexes aux habitations existantes dans un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- * la possibilité de construire des abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² dans un périmètre de 30 mètres autour de l'habitation existante.
- * la possibilité de réaliser des aires de stationnement non bitumées et traitées sur la qualité paysagère.
- * emprise au sol :
 - « Au sein de la zone agricole :
 - Pour les extensions des bâtiments existants, l'emprise au sol ne devra pas excéder 250 m² après extension.
 - Pour la création d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas excéder 30 m².
 - Au sein du secteur Aht, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 600 m². »

A la lecture de ces éléments, sans omettre que chaque projet doit faire l'objet de l'accord de la CDNPS et de la CDPENAF, le règlement de la zone A ne se conforme pas à la Loi Littoral, ni à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. La rédaction doit donc être reprise. Par ailleurs, le chapitre relatif au stationnement doit explicitement rappeler le principe de continuité avec les espaces urbanisés.

Zone N

Dans une lecture visant la conformité avec l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement en zone N du PLU arrêté n'est pas satisfaisant car autorise notamment ;

- * La création d'annexes des habitations existantes sous réserve que leur implantation soit à 20 mètres maximum du bâtiment principal sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- * la possibilité de réaliser des aires de stationnement non bitumées et traitées sur la qualité paysagère.

Cette zone doit suivre les mêmes prescriptions qu'indiquées pour la zone A.

J - Le changement de destination

Trois domaines agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition n'est pas conforme à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le règlement du PLU va au-delà des exceptions fixées par la Loi Littoral, qui sont ;

- * les travaux d'aménagement ou de rénovation sur des constructions ou installations existantes si elles ne conduisent pas à de l'extension,
- * les travaux de ravalement de façade ou de modification et de création d'ouvertures,
- * les travaux de construction ou d'installation nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'évolution des domaines doit se conformer aux exceptions précitées.

K - Zone UCL

Le plan de zonage indique un sous secteur UCL, indiqué UCI dans le règlement. Il correspond au tissu urbain développé dans la zone littorale. Le règlement omet d'indiquer que le PPRI impacte ce sous-secteur et sa rédaction ne se conforme pas aux dispositions réglementaires du PPRI. Le règlement rédigé s'avère plus permissif que celui du PPRI. Une mise en conformité est demandée.

L - Les zones à urbaniser (AU)

Il résulte des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

Ainsi, j'attire votre attention sur la fragilité juridique des zones à urbaniser situées à l'OUEST du ruisseau de la Carriérasse, qui traverse le village de Vendres. En effet, ces zones sont en discontinuité des espaces urbanisés du fait de la faible densité actuelle des constructions existantes au sein de l'espace urbanisé du village.

Je vous demande de fermer les zones AUB et AUC « OUEST » liées à l'OAP 2 car elles sont en discontinuité des espaces urbanisés et qu'elles ne disposent pas d'équipements/réseaux publics suffisants pour les ouvrir immédiatement et que l'adéquation besoins / ressources n'est pas satisfaite.

1.1 – Risques

A – Sur les risques impactant la commune

- Inondation : risque fort.

La commune est couverte par un PPRI approuvé le 10/07/2017.

La commune est parcourue par un réseau hydrographique que le PPRI réglemente en lui appliquant un recul de 20 m par rapport à l'axe d'écoulement.

Le plan général du zonage et le plan de zonage complémentaire ne reprennent pas l'ensemble des éléments du PPRI, à l'image du plan des servitudes. Néanmoins, il s'impose au document d'urbanisme. Le règlement doit rappeler, de façon systématique, le respect de cette servitude.

De plus, il serait opportun que les zones afférentes aux campings, au PRL (NT et NH) et aux équipements d'intérêt collectif (NEIC) soient indicées afin d'attirer l'attention sur leur caractère inondable (i) ou non.

- La gestion du ruissellement pluvial.

Le PLU n'intègre pas le volet risque lié au ruissellement pluvial.

Il convient de préciser cette problématique dans le PLU, de réaliser un plan de gestion des eaux pluviales pour prescrire les mesures préventives adaptées pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité dans les zones les plus exposées.

- Une cartographie des zones soumises à débroussaillage.

Elle doit être intégrée au PLU en application de l'article L.134-15 du Code Forestier.

L'ensemble des points susvisés doit être repris.

1.2 - Respect des objectifs généraux de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

A - Consommation de l'espace, densification et armature urbaine

L'indication de la compatibilité du PLU avec le SCOT est insuffisante. Il est nécessaire de produire une analyse de la tâche urbaine, de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années, et une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Le PADD doit également être complété car il ne prévoit pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Il n'est pas conforme à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

B – Gestion de la ressource en Eau

*** Compatibilité avec le SDAGE**

Le potentiel d'économies d'eau, pour les communes ou leurs groupements prélevant dans l'Asstien, repose essentiellement sur l'amélioration de l'efficacité de leur réseau d'eau potable.

La loi « Grenelle 2 » impose des rendements objectifs pour ces réseaux à travers le décret n°2012-97 du 27 janvier 2012, relatif à la définition d'un descriptif détaillé des réseaux des services publics de l'eau et de l'assainissement et d'un plan d'actions pour la réduction des pertes d'eau du réseau de distribution d'eau potable qui fixe l'objectif de rendement des réseaux, pour les ressources classées en ZRE, à 85% ou, à défaut, à 65% augmenté du cinquième de la valeur de l'indice linéaire de consommation.

L'Hérault est classé en déséquilibre quantitatif par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021. Un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) a été intégré au SAGE ASTIEN approuvé par arrêté inter-préfectoral le 17 août 2018. La résorption des déficits est notamment fixé à 2021. Le PGRE Orb identifie Vendres comme l'une des collectivités devant prioritairement améliorer sa connaissance du réseau AEP. Par ailleurs, l'objectif de rendement de réseau assigné à la collectivité par le PGRE est de 80%.

La ville de VENDRES est alimentée en eau potable par le SIVOM d'Ensérune, BRL Exploitation et la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) pour le bourg et sa station littorale. Elle est dotée d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) réalisé par le bureau d'étude Entech en 2007 et actualisé en 2019.

Vendres a deux réseaux de distribution d'eau potable distincts. Celui de Vendres littoral a un bon rendement (de 99.5% en 2013 à 86.9% en 2017) ; pour autant, ce n'est pas sur cette zone que l'augmentation de demande en eau est attendue. L'augmentation de population est prévue sur Vendres village dont le rendement est nettement moins bon (stable aux alentours de 68% entre 2013 et 2017). Le réseau AEP de Via Europa est également de l'ordre de 68%.

Ces rendements sont inférieurs aux objectifs fixés par le PGRE pour contribuer à la résorption du déficit sur le bassin. Le SDAEP le plus récent prévoit l'atteinte d'un rendement de 75% en 2027, objectif là encore inférieur à l'objectif du PGRE à l'horizon 2021 (à noter que le précédent SDAEP de 2007 envisageait l'atteinte d'un rendement de 80% en 2020...).

Le calcul de projection de demande en eau potable à l'échéance du PLU montre qu'avec une hypothèse de rendement de réseau de 75%, en 2030, le prélèvement sera de 156 891m3/an, là où il est actuellement de 112 062 m3/an, soit une augmentation nette du prélèvement.

*** Adéquation ressource disponible / besoins en eau potable**

La commune doit s'assurer auprès du SIVOM d'Ensérune, de BRL et de la CABM, qu'ils pourront faire face aux besoins générés par les projets d'urbanisation prévus au PLU sous forme par exemple de note justifiant l'adéquation « besoins/ressources ». Il est également important de souligner que le tableau, page 31 des annexes sanitaires, présentant l'étude des besoins futurs de VENDRES ;

- ne prend pas en compte Via Europa,

- ne prend pas en compte l'évolution démographique du PLU. En effet, les besoins futurs de la commune, dans le SDAEP, porte sur une population en 2030 de 2866 habitants, alors que le PLU annonce en 2029 : 3359 habitants.

*** Assainissement**

La station des eaux usées (STEU) de Vendres village a une charge nominale de 5 000 équivalent habitants (EH). La charge entrante moyenne en 2018 était de 4 500 EH, selon les données de l'autosurveillance. L'augmentation de population envisagée sur le bourg est de 666 habitants supplémentaires à échéance 2029 ; l'augmentation de charge liée à la ZA Via Europa n'est pas mentionnée. Le projet urbain conduit à l'atteinte voire au dépassement potentiel de la capacité nominale de la STEU.

*** Milieux aquatiques**

La zone AU concernée par l'OAP n°2 comprend une zone humide inventoriée par le syndicat mixte des milieux aquatiques et des rivières (SMMAR) de l'Aude. Les principes d'aménagement de la zone n'évitant pas clairement cette délimitation, le projet urbain est potentiellement incompatible avec l'orientation fondamentale n°6 du SDAGE Rhône Méditerranée.

Le projet communal n'est pas compatible avec les orientations fondamentales n°2 et 7 du SDAGE Rhône Méditerranée. Les zones AU, qui ne présentent aucun phasage, ne pourront être construites que lorsque le rendement des réseaux d'eau potable aura atteint le pourcentage du rendement demandé par la loi « Grenelle 2 » et que l'orientation fondamentale n°7 du SDAGE aura été respectée. Il est également demandé à la commune de présenter le programme des travaux, permettant l'atteinte du rendement demandé, et les échéances associées, pour conditionner l'ouverture à urbanisation à la réalisation effective des travaux, comme l'indique le porter à connaissance. De la même façon, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation, en lien avec les capacités de la STEU, est nécessaire pour permettre à la collectivité d'anticiper tout dépassement de charge.

C- Préservation de la biodiversité et des écosystèmes

***Trame verte et bleue (TVB)**

Conformément aux L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces de fonctionnalité des zones humides doivent absolument être identifiés en application de l'article L.151-23 du CU. Ces espaces doivent faire l'objet de prescriptions réglementaires du PLU visant à limiter, voire interdire, les nouveaux exhaussements et affouillements, les forages, drainages superficiels et souterrains mais également les constructions et installations quelles que soient les destinations. Ces prescriptions doivent définir les modalités d'amélioration et de restauration de la fonctionnalité hydraulique de ces espaces.

*** Évaluation des incidences Natura 2000**

L'évaluation des incidences prévisibles du projet de PLU sur l'ensemble des sites Natura 2000 a bien été réalisée, excepté celle de la zone spéciale de conservation FR9101431 « Mare du plateau de Vendres ».

L'évaluation des incidences Natura 2000 du projet de PLU produite – p.149-150 de l'évaluation environnementale – précise qu'« au regard des informations de réglementation A0 disponible à ce jour, il est impossible de statuer sur l'incidence du projet de PLU sur ce site Natura 2000 » car sur le reste du site, le règlement du zonage agricole A0 dépendra des lignes directrices fixées par le PAEN du Plateau de Vendres qui est actuellement en cours d'élaboration.

Bien que la mare soit à l'écart de tout projet d'urbanisation, il n'en demeure pas moins que le seul classement en zone naturelle « espaces remarquables littoraux » NERL des mares temporaires méditerranéennes et en zone agricole A0, dite « protégée », de leurs espaces fonctionnels n'est pas suffisant et ne permet pas de garantir la préservation, et surtout, l'amélioration de l'état de conservation de la mare et du fonctionnement hydraulique de son bassin versant. Ainsi, aucune prescription particulière n'est imposée aux projets admis dans la zone A0 au sein du bassin versant de la mare (ces affouillement et exhaussement pouvant avoir des effets significatifs sur le fonctionnement hydraulique de la mare). Le règlement n'interdit pas non plus les forages et drainages. L'espace fonctionnel de la zone humide n'étant pas identifié sur les documents graphiques du PLU au titre du L.151-23 du CU, les travaux non soumis à permis de construire ne seront donc pas soumis à déclaration préalable comme le prescrit le règlement de la zone A0.

Il est demandé d'identifier spécifiquement la mare et ses abords, et de préciser les protections qui les concernent.

En conséquence, le projet de PLU ne démontre pas que sa mise en œuvre ne portera pas atteinte aux objectifs de conservation de ce site Natura 2000. Il doit être complété pour respecter l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

1.3 – Servitude d'utilité publique

L'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de Vendres ont été répertoriées dans le PAC et ne sont pas toutes reprises dans la liste des servitudes du PLU arrêté, ni toutes conformes sur le plan des servitudes. Le dossier arrêté doit obligatoirement être repris pour satisfaire à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, et en particulier ;

Le plan général des servitudes ne reprend pas de façon conforme le PPRI. Ce plan doit être obligatoirement repris. Le règlement du PLU doit également être repris pour se conformer au PPRI.

Le projet d'intérêt général (PIG), la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan n'est pas indiquée sur le plan de servitudes.

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont annexées au PLU mais ne sont pas reprises dans le plan général des servitudes.

La servitude EL11 concernant le classement sonore d'infrastructure routière (A9-RD64) est annexée au PLU mais n'est reprise que partiellement sur le plan des servitudes.

Dans les annexes du PLU, il manque le plan qui doit être annexé à l'arrêté DDTM34 n°2017-05-08400 **Application du régime forestier – Forêt du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres** (Bois de Palazy).

Servitude PM2 : L'arrêté préfectoral n°2014-I-787 du 15/05/2014 est annexé au PLU, mais le plan n'est pas joint à l'arrêté.

Les ICPE carrières ne sont pas localisées sur le plan.

Servitude EL3 et EL9 : elle est indiquée sur le plan de servitudes mais ne fait pas partie des annexes.

1.4 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il y a cinq OAP dans le document d'urbanisme arrêté. Quatre d'entre elles concernent les zones à urbaniser (AU) et une concerne le centre ancien, l'OAP n°1.

Les OAP 2,3,4,5 ne sont pas conformes à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, qui porte sur les objectifs à respecter. Elles doivent être reprises pour s'accorder à la législation en vigueur.

Deuxième partie : Points à améliorer dans le PLU

2.0 – Le règlement graphique

Les plans présentés devront être actualisés car ne correspondent pas au cadastre applicable. Cette non mise à jour peut induire en erreur.

A – STEP

La station d'épuration des eaux usées (STEP) « Station Bourg » est en zone UEP.

La STEP « Station Littoral » est en zone NERL ; correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi littoral, dans le PLU. Elle n'est pas spécifiquement zonée en équipement public. Elle doit l'être. Par ailleurs, elle se trouve a priori pour partie en zone rouge naturelle (Rn) du PPRI.

Aucune zone de protection particulière n'est indiquée pour les deux.

B – Cours d'eau

Il est préconisé de classer en zone N les bords des cours d'eau.

C - Les documents de gestion du risque d'inondation complémentaires au PLU

Il aurait été opportun de citer les éléments de connaissance et de stratégie de prévention introduits dans le cadre de la directive inondation : plan de gestion des risques d'inondation (2016/2021) du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI), arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015, SLGRI de l'Aude (arrêté le 23/02/17) qui décline le PGRI à l'échelle du bassin versant, et le PAPI Aude, qui est l'un des outils de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie locale (SLGRI).

2.1 – Le règlement écrit

A – Zone A et N

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme énonce le principe d'utilisation économe de l'espace agricole et naturel. Toutefois, les règlements en zone A et N, du PLU arrêté, cumulent des facteurs ne favorisant pas l'utilisation économe de l'espace.

Une vigilance particulière doit donc être apportée, à ces possibilités de constructions multiples et éparées car cela ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, le règlement en zone N manque de lisibilité et de clarté. En effet, il y a le règlement de cette zone et ses sous-secteurs. En suivant, il est possible de lire un règlement spécifique pour chaque sous-secteur, qui devient alors des zones à part entière avec des points antinomiques à la zone N et des compléments.

Il est demandé de revoir la rédaction de la zone N et de ses sous-secteurs pour une meilleure lisibilité et cohérence.

2.2 – Espaces transversaux au rivage

Enfin, compte tenu de la singularité du secteur des campings et PRL littoraux de Vendres-plage et afin de garantir le libre accès transversal des piétons au rivage de la mer depuis les voies publiques via les voies et chemins privés d'usage collectif existants, il serait souhaitable que ces accès soient exclus des zones NH et NT ou fassent l'objet d'emplacements réservés. A défaut, je pourrais instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage conformément aux dispositions de l'article L.121-34 du Code de l'Urbanisme (CU).

2.3 – Évaluation environnementale du PLU

Aucune valeur de l'état zéro (valeur de référence) des indicateurs d'évaluation environnementale du PLU n'est renseignée.

L'intérêt d'un indicateur linéaire pour évaluer les haies reste modéré car la fonctionnalité d'une haie, ou de toute autre continuité écologique, dépend également de sa fragmentation, de sa surface et de sa diversité végétale. Un indicateur unitaire recensant le nombre d'arbres d'alignement et de haut-jet d'intérêt écologique (reproduction, perchoir...) serait également souhaitable afin de caractériser l'habitat de l'avifaune fréquentant les milieux agricoles (pie-grièche notamment).

Cet état initial doit donc être complété après identification de la mesure surfacique des continuums écologiques à préserver, voire à restaurer ou créer (L.151-23 du CU) et l'ajout des EBC littoraux et « de droit commun ».

2.4 – Préservation du réseau de drainage agricole – Plateau de Vendres

L'état initial du rapport de présentation précise bien que l'existence d'un réseau d'irrigation d'eau brute du Bas-Rhône Languedoc est un atout et une plus-value pour les terres agricoles de la commune. Par contre, il omet totalement l'existence d'un important réseau de drainage agricole collectif, financé en tout ou partie par des fonds publics, dans le cadre des travaux connexes au remembrement du plateau de Vendres réalisé au milieu des années 1990. Le diagnostic agricole doit être complété sur ce point.

Il importe donc que le PLU de Vendres l'identifie et définisse des prescriptions réglementaires visant à sa préservation.

Par ailleurs, certains de ces ouvrages de collecte et d'écrêtement des eaux drainées constituent potentiellement des milieux humides favorables à la flore et la faune patrimoniales, voire protégées (parcelles ZC 170 à 172 et AS 67, 68 et 71 Ruisseaux de Galine et de Guitou (SMMAR)). Ils participent à la gestion du ruissellement pluvial et constituent des corridors écologiques de substitution au sein des espaces cultivés, qui mériteraient d'être identifiés au titre du L.151-23 du CU, notamment au droit de leur franchissement des voies routières (RD64, RD37 et RD37E8).



Direction Générale des Services

Montpellier, le

06 DEC. 2019



AT/10 000

DGA-Aménagement du territoire
Pôle Solidarités Territoriales / DUIFP

MONSIEUR JEAN-PIERRE PÉREZ
MAIRIE DE VENDRES
HOTEL DE VILLE
1 PLACE DU 14 JUILLET
BP 10
34350 VENDRES

Dossier suivi par : Romain Pujos
Références : D19-004995
T : 04.67.67.72.17
F : 04.67.67.59.28
E : rpujos@herault.fr

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vendres, le conseil municipal a arrêté dans sa séance du 9 septembre 2019 le projet du PLU de la commune.

Conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et doit donner un avis sur ces projets en tant que personne publique associée (PPA).

Aussi, après analyse des documents, je porte à votre connaissance les observations qui suivent.

La commune de Vendres, située à 8 km au Sud de Béziers, est limitrophe avec le département de l'Aude (Fleury d'Aude). Par sa géographie de plaine, de coteaux et ses paysages façonnés par la viticulture et la mer, elle présente les caractéristiques d'une culture à la fois rurale et maritime. Son territoire multipôles est constitué notamment de la zone économique intercommunale Via Europa au nord du bourg, de la zone d'activités Les Grandes Vignes au centre, et de l'espace littoral au Sud.

I. Rappel des principaux objectifs du PLU de la commune de Vendres

1. L'espace naturel, une composante à préserver.
2. L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer.
3. Conforter la structure paysagère comme élément fondamental.
4. Le littoral, un espace spécifique, à l'environnement très contraint et valorisable.
5. Via Europa, une entité stratégique pour le développement économique du territoire biterrois.
6. Le village, un cœur habité et fonctionnel.

La commune a un objectif d'environ 650 habitants supplémentaires soit 3210 habitants permanents à l'horizon 2027 et un besoin de 283 logements supplémentaires. Le taux annuel moyen de croissance projeté est de +2 % par an. Le SCoT Biterrois prescrit 1,9 %. En période estivale, cette population s'accroît d'environ 20 000 habitants car Vendres est une commune importante du tourisme balnéaire héraultais.

II. Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département : le document d'urbanisme arrêté prend-il en compte les projets relevant des compétences du Département ?

Concernant les routes départementales :

Située en bordure de l'A9 et dans le fuseau de la Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan, Vendres connaît une position privilégiée.

Deux routes départementales principales traversent Vendres, la RD 64 reliant Béziers qui est concernée par les dispositions de l'amendement Dupont et par le classement sonore infrastructures routières en tant que voie à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) et la RD 37 desservant un axe Est-Ouest au sein de la commune. La RD 64 ne fera pas, dans l'immédiat, l'objet d'un doublement.

Dans le PADD, le principe d'une voie de contournement semble difficile, de plus son tracé potentiel emprunterait un axe croisant un corridor écologique (ruisseau de la Carrièresse).

Enfin, la RD 37E9, très passante en période estivale, dessert le port départemental du Chichoulet et la plage. Pour garantir la sécurité des piétons et cyclistes, un projet départemental de requalification de la voirie et de création de voies alternatives continues, en collaboration avec la commune pour connecter le village et la plage, est à l'étude. Cette liaison en mode de déplacements doux longera l'étang, se connectera à la RD 37E9 en sens unique et aboutira au Domaine Ste Germaine. Une voie en site propre prolongera ce parcours jusqu'au giratoire du Domaine de la Yole. La continuité sera ensuite assurée jusqu'au port du Chichoulet par l'avenue de Port, également dotée de cheminements doux. Ainsi la sécurité sera garantie depuis le Sud du village jusqu'au port du Chichoulet et permettra de limiter les déplacements en voiture vers la plage.

Par ailleurs, une liaison douce Nord-Ouest, entre Vendres-Village et le Domaine Départemental de Bayssan est en cours d'étude (chemin 21).

D'autre part, le SCoT recommande une requalification et une valorisation des entrées de ville les plus stratégiques. L'axe routier RD 37 Ouest reliant Vendres-Village et Lespignan nécessiterait, en effet, une requalification.

Pour toute demande ou conseil sur ces aspects, vous pouvez contacter notre agence départementale technique des routes du Biterrois (contact : M. Hervé Cabanes – Directeur – 04 67 67 40 22).

Concernant les collèges :

Le tableau des emplacements réservés (ER n° 6) fait mention de l'opération d'extension du collège Françoise Giroud sur une surface de 0.82 ha au bénéfice du Département. Cet emplacement réservé peut être maintenu.

Concernant les Espaces naturels sensibles (ENS) :

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont également bien été retranscrits dans les zonages A, N et NERL (espaces remarquables au titre de la loi Littoral). Les communes peuvent jouer un rôle important dans la mise en œuvre de cette politique. En effet, le droit de préemption qui constitue l'outil foncier de la politique ENS peut être exercé, par substitution du Département, par le Conservatoire du Littoral ou les communes, ces dernières peuvent donc le mettre en œuvre ou éventuellement le déléguer aux EPCI.

Concernant le Port départemental du Chichoulet

Le règlement (littéral et graphique) de la zone UP ne pose pas de problème particulier concernant le port départemental et ses abords, notamment pour permettre les aménagements et travaux actuels ou futurs.

III. Observations du département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil :

1 - Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il des terres agricoles et des éléments naturels majeurs ?

Concernant les espaces agricoles :

La totalité des zones ouvertes à l'urbanisation concerne des terres agricoles, en partie exploitées, ce qui représente 14 hectares. À l'échelle de la commune de Vendres ce chiffre paraît élevé. D'autant plus que les deux zones AUC situées de part et d'autres du collège Françoise Giroud, se trouvent sur des terres labélisées AOP Languedoc.

La présence de ces appellations de qualité (Appellation d'Origine Protégée, AOP Languedoc et Indications Géographiques Protégées (IGP) Pays d'Oc, Pays d'Hérault, Pays Coteaux de Béziers) renforce le rôle de l'activité agricole, notamment viticole, composante essentielle de l'identité du plateau qu'il convient de protéger. Ce plateau, déjà équipé en réseau d'irrigation BRL, pourrait également bénéficier d'une extension de réseau, en particulier dans la partie Sud de la commune pour permettre une substitution au pompage dans la nappe Astienne, soumis à une forte pression.

Ce constat a contribué à rendre pertinente l'inscription du plateau dans un Périmètre d'Intervention, pour la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels (PAEN), selon les volontés des communes de Vendres, de Sauvian et de la cave coopérative de Sérignan. Cet outil, dont le Département accompagne la mise en œuvre dans le cadre de sa compétence, est une bonne initiative de préservation durable et de mise en valeur locale des espaces agricoles et naturels périurbains.

Votre PLU comprend une zone A0 spécifique au périmètre du PAEN du plateau de Vendres, au sein de laquelle sont applicables toutes les prescriptions prévues pour les zones agricoles sous réserve des mesures de gestion définies dans le plan d'action du PAEN approuvé.

Toutefois, la présence du site de traitement de déchets de l'agglomération de Béziers-Méditerranée dans ce périmètre pourrait être à considérer dans la perspective de son arrêt. En effet, un zonage en A0 et son règlement tels que proposés, rend difficile l'évolution du site vers d'autres usages. Un sous zonage plus adapté aux équipements publics ou environnementaux pourrait lui être substitué.

Concernant les espaces naturels :

Le PADD affiche une volonté de préservation des espaces naturels et de gestion hydraulique des milieux aquatiques. L'Etat Initial de l'Environnement recense les enjeux liés aux milieux aquatiques (Zones Humides identifiées dans les différents inventaires).

La cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB), peu précise pour identifier des sous-trames, aurait pu être déclinée à partir d'une analyse spécifique de la commune.

Dans le zonage agricole, il est prévu de protéger cette TVB par le recours à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, aucune mention n'est faite sur le maintien des connexions et de la transparence hydraulique, en particulier au Nord de l'étang de Vendres. Les espaces naturels et humides bénéficient d'un zonage N indicé mais le règlement associé aurait pu insister davantage sur le maintien de cette transparence hydraulique à l'interface des zones NT, NH, NEIC, NERL notamment, et sur les types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières. Cf. exemple de prescriptions complémentaires en annexe.

2 - La densité du logement : le document d'urbanisme arrêté préconise-t-il une gestion économe du foncier ainsi que des formes urbaines denses ?

La densité moyenne recherchée s'élève à 15 logts/ha sur Vendres Village et 20 logts/ha sur Vendres Plage selon les préconisations du SCoT.

L'analyse des capacités d'accueil et de renouvellement urbain sur le secteur du village indique que 58 logements seront prévus en renouvellement et 225 en extension. Avec une densité d'environ 14 à 15 logts/ ha en renouvellement et 15 logts/ ha en extension, ce besoin générera la consommation totale de 14 hectares déjà mentionnée.

Il est à noter que le dossier ne comporte pas d'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le document graphique aurait pu utilement donner cette information.

3 - Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?

Le nombre de logements sociaux initial, au moment de l'établissement de l'étude du PLU, n'est pas mentionné dans le document. L'analyse et le bilan sont donc difficiles à établir. En outre, la résidentialisation progressive des logements secondaires en résidences principales rend plus difficile cette estimation. En effet, en 2007, les résidences secondaires représentaient 62,6 % du parc et en 2019, 55,4 % de ce parc. Ainsi, en 2007, les Logements Locatifs Sociaux (LLS) représentaient 5,3 % du parc de logement contre 4 % du parc de logements en 2012.

L'Observatoire départemental de l'Habitat indique la présence de 47 LLS en 2019 et constate également un besoin significatif de logements accessibles : près de 58 % des ménages sont éligibles à un LLS de type PLAI ou PLUS en 2015.

Bien que la commune ne soit pas soumise aux lois DALO et SRU, le document propose la production d'environ 20 % de logements sociaux sur certains secteurs (environ 40 LLS), ce qui est à souligner. Ces principes de mixité sociale auraient néanmoins pu être présents dans l'ensemble des zones d'urbanisation future afin de mieux les répartir.

Pour la période 2015-2022, le PLH impose la création de 36 logements sociaux sur le territoire vendrois (page 30 du rapport de présentation). Une opération est d'ailleurs en cours, avec l'appui du Département, qui permettra la réalisation de 36 logements sociaux.

De plus, les orientations en faveur du réinvestissement urbain, de l'accès aux jeunes ménages à la propriété ainsi qu'une offre adaptée aux personnes âgées sont pertinentes.

4 - La mobilité : le document d'urbanisme prend-il en compte les enjeux de mobilité ?

Le SCoT énonce certaines recommandations en matière de mobilité durable, notamment l'aménagement d'un Bus à Haut Niveau de Service entre Agde et Vendres et des déplacements en modes doux sur l'espace littoral. Le rapport de présentation signale cependant l'absence d'axes routiers directs reliant Vendres village et Vendres plage créant une déconnexion entre ces deux entités.

Le projet indique la volonté de modifier l'axe routier jusqu'à la plage. Ce choix semble en contradiction avec les recommandations du SCoT. En effet, le contexte environnemental et paysager confère une aménité typique au littoral vendrois, différent des plages voisines. Le déploiement d'infrastructures routières mettrait en péril cette qualité paysagère et serait également contraire à l'axe 4 du PADD : « Le littoral, un espace spécifique, à l'environnement très contraint et valorisable ».

Le Département apprécie l'engagement de la commune pour impulser des investissements favorisant les modes de déplacements doux et la continuité de ces itinéraires.

5 - L'eau et l'assainissement : les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?

La commune de Vendres est située dans une zone de répartition des eaux (zones présentant une insuffisance des ressources en eau par rapport aux besoins).

Elle est pour partie alimentée en eau par la nappe astienne, qui a fait l'objet d'un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE), validé par la Commission Locale de l'Eau le 28 septembre 2017 et porté par le Syndicat Mixte des Etudes et travaux de l'Astien (SMETA).

Vendres est concerné par trois SAGE, Vallée de l'Aude, Orb-Libron et Nappe astienne.

L'état initial de l'environnement, le diagnostic et les annexes sanitaires ont bien mis en évidence le constat d'une fragilité de la ressource. Le PADD et le document des justifications auraient pu mentionner les arbitrages retenus pour répondre à cet enjeu spécifique.

Les stations d'assainissement ont une capacité suffisante pour les besoins futurs.

6 - Le Changement climatique: le projet prend-il en compte l'adaptation et l'atténuation au changement climatique ?

Stratégie Hérault Littoral

Dans le cadre du projet européen Co-Evolve et de la stratégie Hérault Littoral, le Département mène une analyse sur la vulnérabilité du littoral de l'Hérault et l'adaptation aux effets du changement climatique notamment sur la commune de Vendres.

Les risques d'érosion côtière, de submersion marine et d'inondation fluviale sont étudiés ainsi que les vulnérabilités humaine, socio-économique et environnementale. L'étude établit des projections pour les horizons 2030, 2050 et 2100 qui donneront lieu à des recommandations, préconisations ou conseils pour des prospectives ciblées.

La situation actuelle de cet espace littoral mérite l'accompagnement d'enjeux existants qui devront faire l'objet à moyen terme d'adaptations, voire de repli vers des zones moins exposées à l'arrière du littoral.

Ainsi, « l'augmentation des équipements littoraux » mentionnée dans le projet de PLU doit être analysée sous cette double temporalité (équipements à court terme indispensables mais à investissement modéré ou adaptables).

A titre de conseil, le Département recommande une recomposition spatiale pour préparer le moyen terme 2050 avec renaturation de la côte et mise en valeur voire protection des zones naturelles souvent fragiles.

Enfin, la tendance forte à la résidentialisation (augmentation des résidences principales) sur le littoral ne va pas dans le même sens qu'une stratégie de repli. Le document indique de « prévoir les équipements nécessaires pour accompagner le phénomène de résidentialisation du littoral » ce qui n'est pas cohérent avec les recommandations du SCoT Biterrois qui prescrit « l'implantation d'équipements publics d'intérêt général est interdite dans les espaces soumis au risque de recul du trait de côte et de submersion marine ».

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le document et au titre des compétences obligatoires du Département, j'émet **un avis favorable** au projet de PLU de la commune de Vendres.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,
La Directrice du Pôle des Solidarités territoriales

Didar Gelas

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the printed name 'Didar Gelas'.

Annexe

Le recours à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est judicieux mais le règlement pourrait inclure des prescriptions particulières telles que :

Sont autorisés :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

Il pourrait être utile de rappeler que les secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du CU peuvent bénéficier de prescriptions spécifiques :

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Une attention particulière sera apportée au maintien de la transparence hydraulique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...) et la sécurité des biens et des personnes,
- s'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux,

et qu'il peut être prévu certains type de travaux comme :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).



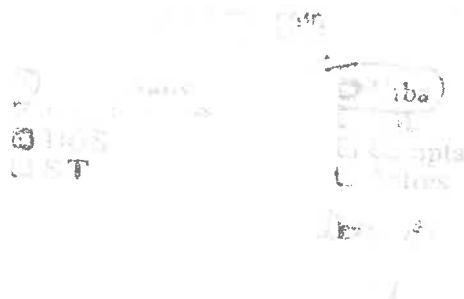
INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Jacques LAFFONT
Tel. : 04.67.27.11.85
Mél : j.laffont@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place du 14 Juillet
34350 VENDRES

Vos réf. : IP/CG/2019-364-17
Dossier suivi par Isabelle PAGETE
Nos réf. : JL/209/19
Objet : Notification du PLU arrêté de Vendres



Montpellier, le 20 décembre 2019

Monsieur le Maire ;

Par courrier en date du 11 septembre dernier vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier arrêté du projet de PLU de votre commune.

La commune de Vendres est située dans l'aire géographique des AOC « Languedoc » et « Lucques du Languedoc ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Coteaux d'Ensérune », « Coteaux de Béziers », « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Terres du Midi » et « Volailles du Languedoc ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le projet communal est basé sur une croissance annuelle moyenne de 2% correspondant à l'accueil de 650 personnes supplémentaires, nettement supérieures aux prévisions du SCOT de 1,1%. Les extensions urbaines prévues sur les terres agricoles atteignent 14 ha mais demeurent cependant inférieures à celles permises par le PLU précédent.

A l'est du village, deux secteurs AUC appartiennent à l'aire délimitée parcellaire de l'AOC « Languedoc » pour respectivement 2,10 ha et 1,12 ha majoritairement en terres et prairies avec seulement 0,27 ha de vignes. La partie sud entre le collège et un lotissement existant est partiellement enclavée et à l'écart de zones agricoles, cependant la partie nord au quartier Sainte-Rose se trouve limitrophe de vignes et d'oliveraies exploitées et la gestion des limites entre agriculture et urbain devra bénéficier d'une attention particulière. D'autre part, le constat que « des parties de la commune déjà urbanisées sont également classées en AOC » ne peut en aucun cas être un argument pour étendre l'urbanisation sur ce territoire et il est nécessaire de rappeler que l'urbanisation s'est développée postérieurement à la définition de l'aire AOC et au détriment de celle-ci.

A l'ouest du village, trois îlots sont destinés à l'urbanisation ; situés à distance de l'aire AOC « Languedoc », ils présentent au moins pour les secteurs AU B et AU br un potentiel agronomique intéressant et étaient exploités encore récemment en viticulture. La déprise agricole sur ce secteur est l'héritage d'un projet antérieur aujourd'hui abandonné et il semble impossible de revenir à ce jour à la situation initiale, cependant la perte estimée à près de 6 ha de vigne est regrettable.

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 av. Etienne Mebul
C.A. Croix d'Argent
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50177
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE
Tél : 05.34.26.51.45
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

La limitation au nord de l'emprise de la zone d'activité Via Europa est en revanche un point positif. D'autre part, à l'est, le projet de PAEN sur le plateau de Vendres, couvrant la majeure partie de l'aire AOC « Languedoc », est de nature à assurer une protection durable à ce secteur agricole qualitatif. Le règlement de la zone devra cependant veiller à ne pas limiter excessivement le développement ou la création d'exploitations agricoles.

Après étude du dossier, considérant que la perte de surfaces de l'aire AOC « Languedoc » demeure modérée et trouve une compensation dans la réalisation du PAEN, l'INAO n'a pas d'objections à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence forte et directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice,
La Déléguée Territoriale Occitanie,
Catherine RICHER



Copie DDTM 34

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
697 av. Etienne Mehul
CA Croix d'Argent
34070 MONTPELLIER
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE
Tél : 05.34.26.51.45
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr
Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

www.inao.gouv.fr



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
de la région Occitanie
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de Vendres (34)**

n° saisine 2019-7918
n° MRAe 2019AO189

Avis n° 2019AO189 adopté le 17 décembre 2019 par
la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 19 septembre 2019 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Occitanie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Vendres (34). L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine en DREAL.

Le présent avis contient les observations que la MRAe Occitanie, réunie le 17 décembre 2019 à Montpellier, formule sur le dossier, en sa qualité d'autorité environnementale. Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 28 mai 2019), cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres présents : Philippe Guillard, président, Marc Challéat, membres de la MRAe.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner.

Conformément aux articles R104-23 et R104-24 du Code de l'urbanisme, l'avis a été préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. Pour ce faire, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé Occitanie le 19 septembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, mis à disposition du public. Il est par ailleurs publié sur le site internet de la MRAe¹ ainsi que sur celui de la DREAL Occitanie².

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

² Système d'information de l'environnement et du développement durable (SIDE) Occitanie.

Synthèse de l'avis

Le projet d'élaboration du PLU de Vendres est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence d'au moins un site Natura 2000 sur son territoire et parce qu'il s'agit d'une commune littorale.

Si le rapport de présentation est dans l'ensemble conforme aux exigences du code de l'urbanisme, la démarche d'évaluation environnementale nécessite d'être conduite à son terme et restituée intégralement dans le rapport de présentation afin d'en présenter les bénéfices. Elle doit permettre de justifier le choix des secteurs de développement de l'urbanisation retenus au regard de l'ensemble des thématiques environnementales et en particulier sur la thématique paysagère et de la ressource en eau. À ce titre la MRAe recommande de conditionner le développement de l'urbanisation aux capacités effectives de la commune à alimenter la population en eau potable, et à l'atteinte des rendements cibles fixés par le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) de l'Hérault en cohérence avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021.

La MRAe recommande de justifier les choix en matière de développement démographique de la commune au regard des tendances locales et des objectifs assignés par le SCoT et d'explicitier les clés de répartition des enveloppes « consommation d'espace » et « logements » des villages du bassin de vie dont Vendres fait partie afin de justifier les enveloppes allouées par le SCoT pour cette commune. Elle recommande également de compléter le PLU par un bilan de la consommation d'espace des dix dernières années, une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces actuellement bâtis, des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Les secteurs envisagés pour le développement urbain et leurs aires de stationnement associées et couverts par l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « entrée de ville ouest » questionnent la MRAe en particulier sur leur cohérence avec les dispositions de la loi littorale en matière de continuité de l'urbanisation et avec les dispositions du SCoT du Biterrois en matière de compacité de la tâche urbaine et de préservation des pôles d'intérêts écologiques. De plus l'analyse des incidences Natura 2000 sur ce secteur ne paraît pas entièrement conclusive.

Concernant les zones humides, enjeu fort sur ce territoire, la MRAe recommande de compléter le règlement graphique complémentaire en tenant compte de l'ensemble des zones humides connues et de les identifier comme espaces remarquables littoraux au même titre que l'ensemble des zones humides sur la commune. Elle recommande par ailleurs de déterminer les espaces de fonctionnalité de ces zones humides et de proposer toutes mesures, en particulier réglementaires visant à les préserver, pour éviter et réduire toutes les incidences sur ces espaces au regard d'enjeux qui sont à déterminer au cas par cas y compris pour anticiper la mise en œuvre de projets potentiels sur le site Natura 2000 « Mare du plateau de Vendres » dans le cadre de la mise en place d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

Enfin la MRAe recommande de revoir la délimitation des espaces proches du rivage en tenant compte de l'ensemble des critères cumulés et dictés par la loi littoral et le SCoT du Biterrois.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans les pages suivantes.

Avis

I. Contexte juridique du projet de modification du PLU

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de l'application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », transposée par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, dont les dispositions ont été codifiées aux articles L. 104 et R. 104 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale du projet d'élaboration du PLU de Vendres a été conduite car il s'agit d'une commune littorale et qu'elle présente au moins un site Natura 2000 sur son territoire.

II. Présentation du territoire et du projet communal

Vendres est une commune qui se situe au sud-est du département de l'Hérault, elle est limitrophe du département de l'Aude. Elle se situe à 70 kilomètres de Montpellier et à moins de 20 kilomètres de Béziers. Elle accueille 2 693 habitants (INSEE 2016) et s'étend sur 3 780 hectares sur la frange du littoral méditerranéen.

Ses paysages sont marqués par de multiples identités et ambiances : étang, vignes et littoral. La commune se caractérise également par la présence de quatre entités urbaines : la zone économique Via Europe au nord de la commune et connectée à l'autoroute A9, la zone artisanale des Grandes Vignes, le centre-bourg Vendres-village et la zone littorale Vendres-plage.

La commune fait partie de la communauté de communes la Domitienne (27 400 habitants, INSEE 2016). Elle fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois approuvé le 27 juin 2013. La commune n'est pas dotée de document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017 suite à la caducité de son plan d'occupation des sols fixé par la loi ALUR, elle est donc soumise au règlement national d'urbanisme. Elle a engagé l'élaboration de son PLU par délibération du 17 décembre 2015.

Le territoire de la commune est concerné par quatre sites³ d'intérêt communautaire Natura 2000⁴, une zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000 « Basse plaine de l'Aude » et par six zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique⁵ (ZNIEFF) de type 1⁶ et deux de type 2 « Collines de Nissan et Lespignan » et « Basse plaine de l'Aude et étang de Capestang ».

Par ailleurs, la commune dispose d'un plan de prévention des risques inondation (PPRi) qui a été approuvé le 10 juillet 2017.

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2029, dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'accueillir 666 habitants à raison d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) démographique de 2 %. Afin d'atteindre cet objectif, 303 logements seront réalisés dont 58 en renouvellement urbain et 245 dans des zones futures d'urbanisation. Ces objectifs

³ « Mare du plateau de Vendres », « Basse plaine de l'Aude », « Cours inférieur de l'Aude » et « Colline du Narbonnais ».

⁴ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

⁵ Lancé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type 1 : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

⁶ « Trouées de Castelnaud », « Plateau de Vendres », « Étang de Vendres », « Cordon dunaire des Montilles », « Collines du sud de Lespignan » et « Collines nord de Lespignan ».

nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de 14 hectares avec une densité moyenne de 15,4 logements / hectare.

Le projet communal, dans son PADD, fixe 6 axes :

- « l'espace naturel, une composante à préserver » ;
- « l'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer » ;
- « conforter la structure paysagère comme élément fondamental » ;
- « le littoral, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable » ;
- « Via Europe, une entité stratégique pour le développement économique du territoire Biterrois » ;
- « le village, un cœur habité et fonctionnel ».

Les orientations du PADD sont traduits dans les deux cartes de synthèse suivante (littoral puis village) :



Illustration 1: Les orientations du PADD sur le littoral vendrois



Illustration 2: Orientations du PADD sur le centre-bourg

III. Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux notamment en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Cette appréciation est aussi fonction des leviers potentiels et des marges de manœuvre que le document d'urbanisme offre pour influencer sur ces enjeux.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte au travers du projet d'élaboration du PLU de Vendres (34) sont :

- la prise en compte de la loi littoral
- la maîtrise de la consommation d'espace, et la limitation de l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- la préservation de la ressource en eau ;

IV. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

IV.1. Caractère complet du rapport de présentation

Formellement, le dossier répond aux attentes de l'article R151-3 du code de l'urbanisme qui précise le contenu d'un PLU soumis à évaluation environnementale.

Les pièces du PLU présentent de nombreuses pièces, en particulier pour répondre aux exigences réglementaires : « 1.1-Diagnostic territorial », « 1.2-État initial de l'environnement », « 1.3-Justification des choix » et « 8. Évaluation environnementale ». Cependant, les documents tels qu'ils sont présentés imposent au lecteur de nombreuses manipulations, les analyses et les conclusions qui en découlent paraissent dans cloisonnées, ce qui ne facilite pas l'appropriation du contenu par le public. Cet aspect est renforcé par le fait que l'évaluation environnementale est présentée dans un document n°8 et paraît donc isolé du reste des documents 1.1, 1.2 et 1.3. Il conviendrait donc de rassembler ces documents au sein d'un rapport de présentation unique qui serait introduit par le résumé non technique.

Concernant le résumé non technique, il est clair et bien présenté, ce qui en facilite la lecture. Cependant une carte de localisation des secteurs susceptibles d'être impactés n'y figure pas. Elle pourrait, par ailleurs, être superposée à la carte des sensibilités environnementales afin de rendre compte, visuellement, des incidences potentielles du projet sur l'environnement. De plus, même si le résumé non technique présente succinctement les incidences potentielles du projet sur certaines thématiques environnementales, il reste relativement imprécis sur les mesures mises en œuvre dans le PLU pour les éviter ou les réduire. À ce titre, le résumé non technique peut être complété par tout élément graphique utile.

La MRAe recommande de fusionner les pièces du rapport de présentation, y compris l'évaluation environnementale afin de ne constituer qu'un seul document et de l'introduire par le résumé non technique.

Elle recommande également, d'accompagner le résumé non technique par une carte superposant les secteurs susceptibles d'être impactés avec les sensibilités environnementales et de l'enrichir par une description exhaustive des incidences du projet sur l'environnement et les mesures pour les éviter et les réduire.

IV.2. Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale

Le PLU présente⁷ une liste d'indicateurs sous forme de tableau relatif aux différentes thématiques environnementales concernées par le projet. La présentation est claire et son originalité tient dans le fait d'avoir introduit un « niveau d'alerte » qui devrait permettre à la commune de pouvoir mettre en place des mesures correctives dans son PLU.

Par ailleurs, une colonne est prévue pour définir un « état zéro (valeur de référence) » de la connaissance mais qui n'est pas systématiquement renseignée.

La MRAe recommande de renseigner l'« état zéro » des indicateurs pour l'élaboration du PLU afin de pouvoir en assurer un suivi de qualité.

L'évaluation environnementale présente la manière dont ont été retenues les zones destinées au développement de l'urbanisation⁸. Douze sites d'urbanisation potentielle représentant 1,7 hectare dans l'enveloppe urbaine, 32 hectares en ouverture de l'urbanisation autour de l'enveloppe urbaine du village et 38 hectares entre l'étang de Vendres et Vendres-plage ont fait l'objet de prospections écologiques. La démarche a conduit à écarter les secteurs à enjeux forts (secteur 6 de 8,9 hectares et secteur 12 de 39 hectares) : « en outre, des pré-diagnostic écologiques ont été réalisés sur ces derniers. À partir de leurs résultats, les secteurs urbanisables présentant les plus forts enjeux faune/flore ont été écartés et pris en compte dans une zone N ou A ». Or, seule la valeur écologique de ces sites a été prise en compte alors qu'une démarche d'évaluation environnementale impose que cette analyse soit conduite de manière transversale à l'aune de l'ensemble des enjeux environnementaux.

Par ailleurs le résumé non technique indique⁹ que: « dans la mesure où, les indices patrimoniaux et les trames paysagères ne sont pas identifiés et ne sont pas considérés dans la réflexion, des incidences négatives inévitables sont à prévoir avec pour conséquence une réduction du cadre de vie par la perte de repères intrinsèques à l'identité communale, de points de vue remarquables (...), de compréhension quant à l'organisation du territoire. Parallèlement, ceci entraîne des désagréments d'intensités variables sur les composantes naturelles et agricoles. ». Face à ce déficit de diagnostic, l'évaluation environnementale propose néanmoins un certain nombre de mesures afin d'éviter et réduire des incidences qui ne sont pas clairement évaluées. Ces mesures d'évitement et de réduction peuvent alors paraître dans l'ensemble génériques et non contextualisées puisqu'elles ne résultent pas d'une démarche aboutie. L'évaluation environnementale doit être conduite à son terme et doit être restituée afin d'en présenter les bénéfices dans le PLU et compléter en particulier sur la thématique paysage. L'évitement dans la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) doit être privilégié toutes thématiques environnementales confondues.

La MRAe recommande de conduire une démarche d'évaluation environnementale à son terme et restituée dans le PLU afin d'en présenter les bénéfices. Elle doit permettre de justifier le choix des secteurs de développement de l'urbanisation retenus au regard de l'ensemble des thématiques environnementales et en particulier sur la thématique paysagère.

IV.3. Articulation avec les plans et programmes de niveau supérieur

En tant que commune littorale, la loi éponyme impose de tenir compte ou de définir trois types d'espaces. Il s'agit de la bande des 100 mètres, des espaces proches du rivage et des espaces littoraux remarquables.

S'agissant de la délimitation des espaces proches du rivage, le SCoT du Biterrois demande qu'elle tienne compte de sept critères à analyser (en plus des critères propres à la loi littoral). Or,

⁷ Pages 166 et suivantes - « 8-Évaluation environnementale ».

⁸ Page 96 - « 8-Évaluation environnementale ».

⁹ Page 22 - « 3.Évaluation environnementale ».

ces espaces ne sont définis dans le PLU qu'au regard du seul critère de covisibilité¹⁰. La MRAe recommande de revoir la délimitation de ces espaces à fort enjeu environnemental en tenant compte de l'ensemble des critères cumulés et dictés par la loi littoral et le SCoT du Biterrois.

Concernant la localisation et le périmètre des zones à urbaniser AUC et AUB délimités par l'OAP n°2 « entrée de ville Ouest », la MRAe s'interroge sur deux aspects. Le premier concerne la cohérence avec la loi littoral en matière de discontinuité des espaces urbanisés existants. Le deuxième concerne la cohérence avec le SCoT du Biterrois qui prescrit un certain nombre de règles en matière de compacité¹¹ des formes urbaines. Illustrées ci-dessous, elles visent à éviter l'étirement et la dispersion des taches urbaines afin de promouvoir un urbanisme rationnel.

Illustration du principe de compacité :

Accepté



Refusé



La MRAe recommande de revoir la délimitation des espaces proches du rivage en tenant

¹⁰ Pages 62 et suivantes - « 1.3-Justification des choix ».

¹¹ Page 564 du document d'orientations générales du SCoT du Biterrois – Orientation 2.1.3. - Principe de compacité.

compte de l'ensemble des critères cumulés et dictés par la loi littoral et le SCoT du Biterrois.

Elle recommande également de démontrer la cohérence des secteurs à urbaniser AUC et AUB délimités par l'OAP n°2 « entrée de ville Ouest » avec les dispositions de la loi littorale en matière de continuité de l'urbanisation et avec les dispositions du SCoT du Biterrois en matière de compacité de la tâche urbaine.

V. Analyse et prise en compte de l'environnement

V.1. Démographie et consommation d'espace

Démographie

La commune fait le choix d'accueillir 666 habitants à l'horizon¹² 2029. Le tome 1.3 sur la justification des choix¹³ indique que le TCAM est de 2,0 % et qu'il est majoré par rapport à celui du SCoT qui prévoit pour la commune de Vendres qu'il soit tempéré et inférieur à 1,1 % par an. Il est indiqué dans le rapport que *« ce point n'apporte pas d'incompatibilité avec les dispositions du SCOT. En effet, la démographie doit être considérée comme une résultante de l'enveloppe foncière et de l'enveloppe de logements édictées aussi par le SCOT. Le PLU est à ce titre compatible avec ces 2 critères. »*.

Si la tendance démographique choisie est inférieure aux tendances passées qui étaient de 2,5 % par an sur la période 2011-2016, et de 4,0 % par an sur la période 1999-2011, la MRAe observe que la collectivité s'inscrit dans une tendance de croissance supérieure aux tendances¹⁴ départementales (1,3 %) et littorales héraultaises (0,8 %).

Les choix démographiques présentés comme une résultante des choix en matière de production de logements semblent témoigner d'une démarche plus subie que volontaire dans la mesure où la justification se borne à cet aspect.

La MRAe recommande de justifier les choix en matière de développement démographique de la commune au regard des tendances locales et des objectifs assignés par le SCoT.

Production de logements et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Concernant la consommation d'espace et la production de logements, le PADD¹⁵ fait état d'une enveloppe qui serait allouée par le SCoT respectivement de 19,5 hectares et de 315 logements. Or, le SCoT propose dans son document d'orientation et d'objectifs une enveloppe globale aux villages concernés par un bassin de vie sans la décliner à l'échelle communale. La MRAe s'interroge donc sur la provenance de ces données dont la justification n'est pas apportée et recommande d'explicitier les clés de répartition des enveloppes « consommation d'espace » et « logements » des villages du bassin de vie dont Vendres fait partie.

Le projet de PLU ne fournit ni de bilan de la consommation d'espace (sur les dix dernières années *a minima* précédents l'arrêt du PLU) ni d'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces actuellement bâtis. De plus, le PADD, dont c'est le rôle, ne présente pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière. Toutes ces données sont fondamentales pour déterminer les capacités du projet à lutter contre l'étalement urbain et *in fine* pour éviter voire réduire la pression anthropique sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers, essence même d'une démarche d'évaluation environnementale.

¹² Page 27 du PADD.

¹³ Page 82 - « 1.3-Justification des choix ».

¹⁴ Sur la période 2011-2016 ; Source INSEE.

¹⁵ Page 83 du rapport de présentation – volume 1 - « État initial de l'environnement et diagnostic ».

La MRAe recommande d'expliciter les clés de répartition des enveloppes « consommation d'espace » et « logements » des villages du bassin de vie dont Vendres fait partie afin de justifier les enveloppes allouées par le SCoT pour cette commune.

Elle recommande de compléter le PLU par un bilan de la consommation d'espace des dix dernières années, une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces actuellement bâtis, des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain et d'aboutir la démarche d'évitement de la séquence ERC de l'évaluation environnementale.

V.2. La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

Le plan de zonage complémentaire présente graphiquement l'ensemble des éléments préservés et qui représentent un enjeu environnemental sur la commune : espaces boisés classés, continuités écologiques et éléments structurant de la trame verte et bleue, zones humides,... En revanche certains éléments et notamment ceux issus du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Languedoc-Roussillon et en particulier les zones humides (surfaciques ou identifiées le long d'un cours d'eau) ne sont pas intégralement reportées sur ce plan. Les zones humides reprises sur le plan (dont le rapport indique qu'elles proviennent de l'inventaire du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de la « Basse Vallée de l'Aude » et « Orb-Libron ») sont par ailleurs identifiées comme espaces remarquables littoraux.

Par ailleurs, les espaces de fonctionnalité des zones humides représentent également un enjeu environnemental dont le niveau est à déterminer au cas par cas. Ils doivent, dans un premier, être identifiés au même titre que les zones humides. Ensuite, l'évaluation environnementale doit conduire à déterminer les mesures, en particulier réglementaires visant à les préserver, pour éviter et réduire toutes les incidences sur ces espaces. Au regard des enjeux potentiellement fort que ces espaces représentent, l'évitement doit être privilégié.

La MRAe recommande de compléter le plan de zonage complémentaire en tenant compte de l'ensemble des zones humides connues et de les identifier comme espaces remarquables littoraux au même titre que l'ensemble des zones humides sur la commune.

Elle recommande par ailleurs de déterminer les espaces de fonctionnalité de ces zones humides et de proposer toutes mesures, en particulier réglementaires visant à les préserver, pour éviter et réduire toutes les incidences sur ces espaces au regard d'enjeux qui sont à déterminer au cas par cas.

Le dossier indique¹⁶ que l'évaluation des incidences Natura 2000 n'a pas pu être conduite sur le site « Mare du plateau de Vendres » dans l'attente de la mise en œuvre d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Or, ce site est très sensible au drainage (très répandu sur le plateau) et aux effets induits immédiats sur les plantes amphibies. Les communautés des mares temporaires sont également sensibles aux effets de la concurrence végétale d'espèces mésophiles, accrue par le drainage. Le PLU prévoit de protéger cette zone en la classant espace remarquable du littoral empêchant toute construction nouvelle et sur le reste du site en la classant zone agricole A0 « dont la réglementation dépendra des lignes directrices du PAEN ». Cependant, au regard des enjeux de la fonctionnalité globale de cette zone humide, l'évaluation environnementale doit être menée à son terme en déterminant les mesures nécessaires pour éviter et réduire toutes incidences sur le site « Mare du plateau de Vendres » et préserver les milieux et de leur fonctionnalité afin d'anticiper tout projet dans ces espaces.

La MRAe recommande de conduire l'évaluation environnementale à son terme en déterminant les mesures nécessaires pour éviter et réduire toutes incidences sur les zones humides et préserver leur fonctionnalité, en particulier pour anticiper la mise en

¹⁶ Page 150 - « 8-Évaluation environnementale ».

œuvre de projets potentiels sur le site Natura 2000 « Mare du plateau de Vendres ».

Le projet de PLU projette le développement urbain sur plusieurs zones à urbaniser AU autour de l'actuelle tâche urbaine. Or, les zones à urbaniser AUC et AUB « entrée de ville ouest » (OAP n°2) et AUC « entrée de ville est » (OAP n°3) se trouvent sur des pôles d'intérêt écologique identifié au SCoT du Biterrois, constituant « *des milieux naturels importants pour la biodiversité, et à ce titre doivent être protégés* ». Le SCoT indique que « *les projets d'urbanisation et d'aménagements doivent comporter une analyse des incidences sur les milieux naturels et sur la biodiversité* ». Le PLU indique¹⁷ par ailleurs que pour ces espaces, à enjeux, le document d'urbanisme doit garantir a minima « *les continuités écologiques afin de permettre le déplacement des espèces animales et végétales, et de garantir, le bon état de leur biodiversité et de leur fonctionnement écologique* ».

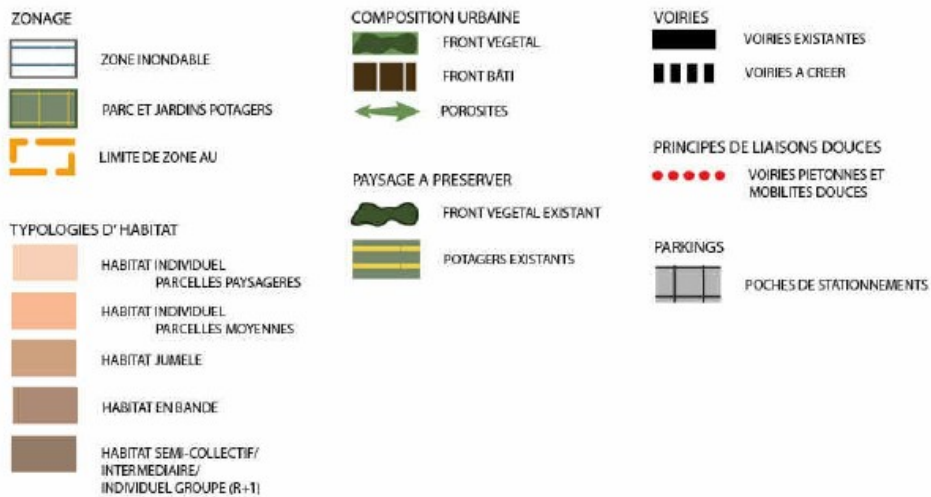
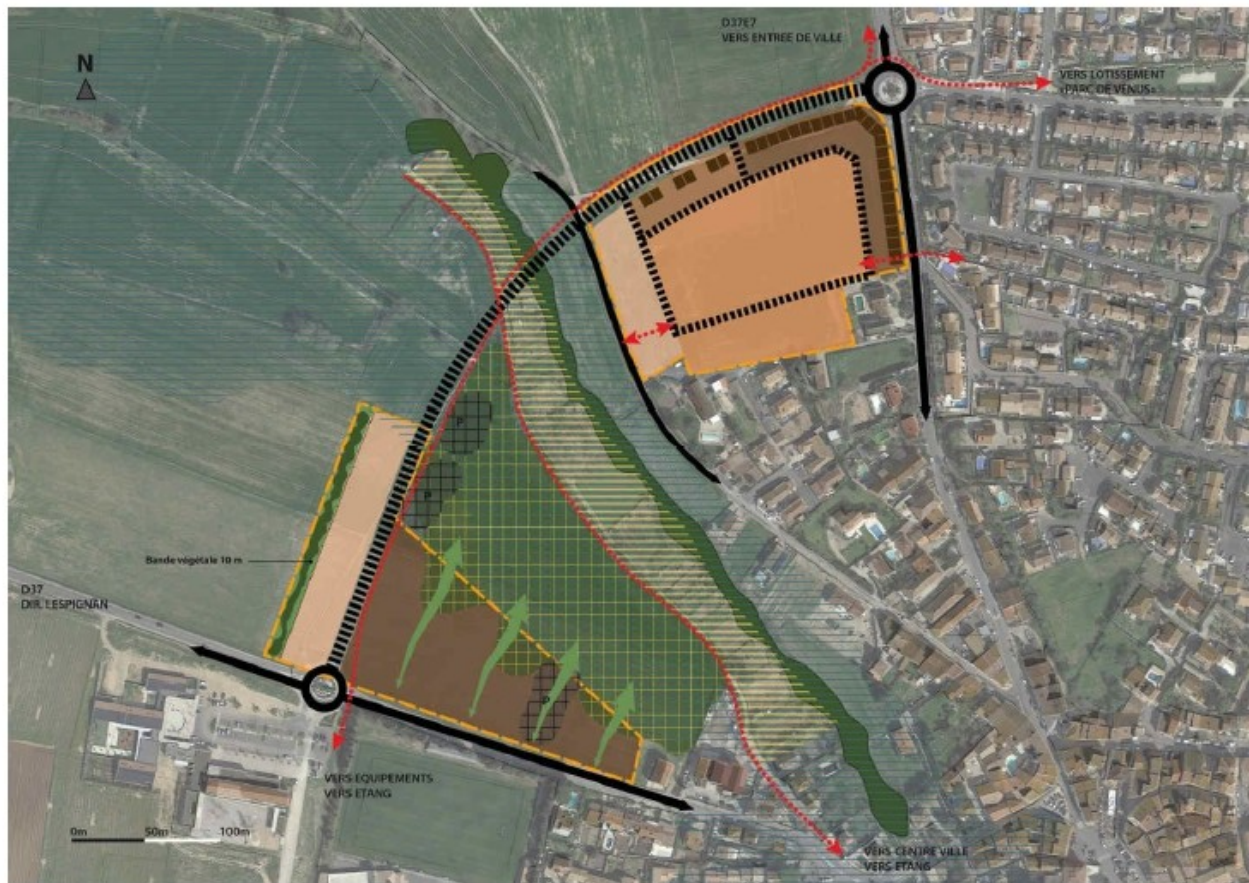
Ces zones de développement de l'urbanisation projetée se trouvent également au sein du site Natura 2000 « Colline du Narbonnais » ainsi que sur la ZNIEFF de type 2 « Collines de Nissan et Lespignan ».

Or, l'évaluation des incidences Natura 2000 sur ces secteurs¹⁸ se contente de renvoyer vers le paragraphe 1.4 de l'évaluation environnementale qui n'est pas clairement conclusif sur cet aspect. L'évaluation environnementale du PLU indique, quant à elle à des incidences négatives faibles à modérées sans pour autant présenter clairement les habitats et les espèces potentiellement présentes et potentiellement impactées sur ces sites identifiés à enjeux très forts. La démarche devrait pourtant conduire à identifier les enjeux en matière de biodiversité de manière plus ciblée sur ces secteurs ainsi que les mesures pour éviter et réduire les incidences potentielles.

Par ailleurs, l'OAP n°2 présente des poches de stationnement se situant en dehors des zones à urbaniser et en zone agricole A et au sein du site Natura 2000 « Collines du Narbonnais ».

¹⁷ Page 36 - « 8-Évaluation environnementale ».

¹⁸ Page 147 - « 8-Évaluation environnementale ».



Ce secteur, destiné à être artificialisé, n'est pas comptabilisé dans la consommation foncière projetée du PLU. Il conviendrait par ailleurs de préciser la nature des aménagements envisagés, les impacts sur la consommation d'espace et sur le site Natura 2000 « Collines du Narbonnais ».

La MRAe recommande de préciser les incidences de l'urbanisation des secteurs à urbaniser AUC, AUB « entrée de ville ouest » et AUC « entrée de ville est » ainsi que les mesures pour les éviter et les réduire en tenant compte des prescriptions du SCoT en matière de préservation des pôles d'intérêts écologiques et de conclure sur les incidences Natura 2000 sur ces secteurs.

De manière connexe, elle recommande de tenir compte des stationnements projetés dans l'OAP n°2 dans cette analyse et dans le bilan de la consommation foncière du PLU.

L'état initial de l'environnement¹⁹ présente un tableau évaluant le niveau d'enjeu paysager de boisements, d'arbres isolés et d'alignements et en identifie avec un enjeu fort. Or, l'évaluation environnementale indique²⁰ concernant les espaces boisés classés, qu'« *aucun espace boisé significatif au sens de la loi littoral n'a été identifié sur le territoire communal. Dans les espaces proches du rivage, aucun boisement présentant un intérêt justifiant un tel classement n'a été référencé* ». Les arbres et boisements représentant un enjeu fort sur la commune doivent bénéficier d'une protection adaptée dans le règlement du PLU.

La MRAe recommande de mettre en cohérence le niveau de protection réglementaire des arbres et boisements du territoire avec le niveau d'enjeu qu'ils représentent.

V.3. Ressource en eau

L'évaluation environnementale relève dans son résumé non technique²¹ que « *la consommation en eau [potable] est maîtrisée et suffisante jusqu'en 2040* ». L'évaluation environnementale renvoie le traitement de la thématique « adéquation entre les besoins et la ressource en eau potable » vers les annexes sanitaires et indique « *que le gestionnaire de l'alimentation en eau potable et le schéma AEP a confirmé que le réseau actuel est en capacité de satisfaire aux nouveaux besoins qui découleraient de l'application du PLU* »²². Cependant ces éléments n'incluent pas les besoins induits par le projet Via Europa et ne sont pas représentatifs de l'évolution démographique envisagée dans le PLU puisque les hypothèses de développement diffèrent entre le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) qui évaluent la population de 2030 à 2 866 habitants et le projet de PLU qui prévoit que la population de 2016 (2 693 habitants) soit augmentée de 666 habitants, la portant ainsi à 3 359 habitants. Il conviendrait donc que l'évaluation environnementale puisse présenter les éléments actualisés permettant de justifier l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau en particulier au regard de son aspect saisonnier extrêmement marqué (31 600 lits et 1 245 logements secondaires) et tenant compte du développement démographique et économique projeté.

La MRAe relève au sein des annexes sanitaires²³ que le rendement du réseau de Vendres-village pour l'année 2017 est de 68,1 % (il est de 86,9 % pour Vendres-littoral). Ce mauvais rendement est inférieur au rendement fixé par le plan de gestion de la ressource en eau de l'Hérault (PGRE) fixé à 80 %. Le dossier indique que le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) réalisé en 2019 prévoit d'atteindre ce rendement de 75 % à l'horizon 2017. La MRAe alerte la collectivité sur la cohérence de cet aspect avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2016-2021 et plus particulièrement sa disposition n°7-04 « *rendre compatible les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource* » qui précise qu'un PLU doit être compatible avec les objectifs fixés par les PGRE.

Enfin, les annexes sanitaires indiquent que pour la partie littorale de la commune, une augmentation du réservoir est nécessaire et prévue. Aussi, l'accueil de la population et le développement de l'urbanisation dans ce secteur doit être conditionné aux capacités réelles

¹⁹ Page 224 - « 1.2-État initial de l'environnement ».

²⁰ Page 72 - « 8-Évaluation environnementale ».

²¹ Page 23 - « 8-Évaluation environnementale ».

²² Page 40 - « 8-Évaluation environnementale ».

²³ Page 24 - « Annexes sanitaires ».

d'alimentation en eau potable et coordonnée avec la communauté de communes de la Domititienne compétente en matière d'alimentation en eau potable.

La MRAe recommande de démontrer la bonne adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins générés par le développement démographique de la commune et l'accueil d'une population saisonnière importante et, si ce n'est pas le cas, de conditionner le développement de l'urbanisation aux capacités réelles d'alimentation en eau potable.

Elle recommande par ailleurs de conditionner l'ouverture de l'urbanisation des secteurs de développement de cette urbanisation à l'atteinte des objectifs cibles du PGRE en matière de rendement des réseaux et en cohérence avec les dispositions du SDAGE.

Concernant les capacités épuratoires des stations d'épuration du village et du littoral, le dossier indique qu'elles présentent des capacités nominales respectivement de 5 000 équivalent habitant (EH) pour une charge entrante estimée à 3 000 EH à l'horizon 2040 et de 38 000 EH pour une capacité touristique maximale de 31 600 lits. L'évaluation environnementale indique par ailleurs que « *le PLU ne prévoit pas de développement de l'habitat sur la zone littorale, ni d'augmentation capacitaire des campings. Il est ainsi supposé une population stable jusqu'à son échéance. Cependant, le projet de la ZAC « les Jardins de Sérignan » (hors territoire communal) et les rejets associés seront raccordés à terme, au réseau d'assainissement présent sur le littoral de Vendres et seront traités par la station d'épuration actuelle (augmentation d'environ 4 100 EH en période estivale).* ».

Le PLU indique donc que le système épuratoire est en capacité de traiter les effluents générés à l'horizon du PLU et au-delà sur la partie littorale de la commune en tenant compte des périodes de pointe et des effets cumulés avec les autres communes. Cependant cette capacité n'est pas établie s'agissant de Vendres-village en tant qu'elle ne tient pas compte du développement économique de la commune à travers le projet Via Europa. Le projet est par conséquent susceptible d'impact notable si cette capacité venait à être dépassée. L'urbanisation de la commune doit être conditionnée aux capacités épuratoires des équipements de traitement.

La MRAe recommande de démontrer que la station d'épuration de Vendres-village est en mesure de traiter les effluents générés par le développement démographique et économique en période de pointe à l'horizon du PLU et de conditionner dans le cas contraire tout développement aux capacités épuratoires effectives de cet équipement.

V.4. Prise en compte du ruissellement pluvial

S'agissant du risque d'inondation par ruissellement, le PLU ne traite pas de cet enjeu ni dans le rapport de présentation, ni dans ses parties réglementaires. Le PLU ne présente donc pas les mesures préventives à intégrer dès le stade de la planification et leur traduction dans le règlement et dans les OAP concernées qui peuvent localiser des zones où l'aléa ne permet pas d'envisager la constructibilité de certains secteurs.

La MRAe recommande de traduire dans le règlement du PLU et les OAP les mesures préventives nécessaires à la prise en compte du risque de ruissellement.

EXTRAIT du REGISTRE des DECISIONS du BUREAU

SEANCE ORDINAIRE DU 29 OCTOBRE 2019

Publié le
Certifié exécutoire
Le Président

DECISION n° 19 – B06

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-neuf octobre à huit heures trente, le Bureau s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Gilles D'ETTORE.

Etaient présents : Messieurs BIOLA Alain, D'ETTORE Gilles, FORTÉ Francis, LACAS Frédérique, PESCE Serge, LOUP Michel, LIBRETTI Jacques.

Absents excusés : Messieurs AURIOL Bernard, OBIOLS Hervé, VOGEL-SINGER Alain

Le Bureau a choisi pour secrétaire : Monsieur Francis FORTÉ.

<u>Nombre de membres</u>		<u>Vote</u>	
En exercice :	10	Pour :	0
Présents :	7	Contre :	7
Suffrages exprimés :	7	Abstention :	0

OBJET : CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE REVISION GENERALE DE PLU – COMMUNE DE VENDRES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-10, L.2122-22 et L.2122-23 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.141 et suivants, L.142 et suivants, L.153-16 et suivants, L.153-31 et suivants, L.153-36 et suivants et L.132-9 ;

Vu la délibération n°2014-20 portant délégation de compétences aux membres du Bureau ;

Vu la demande d'avis par laquelle la commune de VENDRES sollicite l'avis du Syndicat Mixte au titre de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

Considérant :

- La délibération de la commune arrêtant la procédure de révision générale de PLU le 9 septembre 2019 ;
- La réception au Syndicat Mixte du dossier le 12 septembre 2019 faisant courir le délai de réponse pour l'avis PPA (trois mois).

DECIDE A L'UNANIMITE

- **D'EMETTRE un AVIS DEFAVORABLE** sur la procédure de révision générale du PLU de la commune de VENDRES. Les éléments du projet expliqués ci-après ne permettent pas la compatibilité du PLU avec le SCoT.

I. Eléments principaux remettant en cause la compatibilité du projet avec le SCoT

1. La zone d'extension Via Europa devrait être inscrite au zonage du PLU. En effet, cet espace est identifié en tant que pôle de développement économique dans le SCoT opposable à horizon 2025 et est donc appelée à se développer à cet horizon. La zone actuelle étant remplie, les demandes ne pourront être satisfaites ou reportées sur des territoires voisins alors que cette zone a été créée en lien avec son emplacement stratégique. Par ailleurs, le développement de Via Europa répond à un besoin de création d'emploi face à un territoire dynamique dont la démographie est positive et va le rester à horizon 2040. Inscrire cette extension au zonage permettrait également d'être en cohérence avec le PADD qui comprend un axe entier dédié à Via Europa. Matérialiser ce projet, au moins sous la forme d'une zone AU0 (fermée à l'urbanisation) au sein du zonage réglementaire du PLU, permettra de traduire localement cet objectif et de faciliter les démarches lorsque la phase opérationnelle pourra débuter ;
2. Aucun phasage n'est prévu sur la commune pour les zones AUB et AUC à l'ouest. Il est demandé de programmer ces zones pour que la AUB se fasse avant la AUC afin de respecter les principes de continuité et de compacité du DOG.
3. Pour les zones d'extension urbaine, il est demandé qu'elles soient à destination majoritaire d'habitat, éventuellement couplée à du commerce et/ou service de proximité. Le règlement doit être repris dans ce sens.

II. Eléments du projet à améliorer afin de le rendre compatible avec le SCoT

1. Il est demandé de compléter la phrase du règlement de la zone UE2 : Emprise au sol : « L'emprise au sol des constructions destinées au logement et ses annexes ne devra pas excéder 30% de l'emprise créée pour l'activité économique dans la limite de 80m² et sera déduite ... » ;
2. Il est demandé d'améliorer l'OAP numéro 4 afin d'anticiper autant que possible l'urbanisation future indiquée, et ce pour éviter de créer des quartiers isolés et non connectés entre eux ;
3. Il est à noter l'effort pour tendre aux 10% de taux de logement social néanmoins, ce dernier n'est pas assez important puisque la production permet d'atteindre 8% et non les 10% recommandés par l'orientation 3.1.3 sur les objectifs de production de logement social ;
4. Le SCoT encourage une homogénéisation des zonages dans les documents d'urbanisme. Ainsi, il est recommandé, notamment pour les zones A et N, d'appliquer un code couleur correspondant à la trame courante (vert pour le naturel et jaune pour l'agricole).

- **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Gilles D'ETTORE

**Président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois
Maire d'Agde**





Béziers, 31 octobre 2019

Monsieur Jean-Pierre PEREZ
Maire de Vendres
Hôtel de Ville,
Place du 14 juillet
34 350 Vendres

Affaire suivie par Véroniques Dubois
REF. : 19/VD/57

Objet : Avis sur le projet de PLU de Vendres arrêté le 9 septembre 2019 Prise en compte du SAGE Astien dans le projet de PLU de Vendres

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration de votre document d'urbanisme, arrêté le 9 septembre 2019, vous avez souhaité solliciter l'avis du SMETA.

Le Syndicat Mixte d'Etudes et de Travaux de l'Astien a donc examiné les pièces du document qui lui a été transmis sous l'angle de la compatibilité avec le SAGE de la nappe astienne, approuvé par arrêté préfectoral le 17 août 2018.

Nos observations sont ainsi les suivantes :

- Le règlement du SAGE interdit la réalisation de nouveaux forages dans la nappe astienne ou ses aquifères en relation (forage de plus de 30 mètres de profondeur sur la commune de Vendres). Cette règle mériterait de figurer intégralement dans le règlement du PLU pour l'ensemble des zonages desservis par le réseau AEP de la manière suivante :

En zones

« La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, est interdite.

Sont considérés comme ouvrage captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, tout forage ou puits dont la profondeur, par rapport au terrain naturel, sur l'emprise connue de la nappe astienne, est égale ou supérieure à 30 m.

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

-- Les ouvrages domestiques réalisés sur des secteurs de la nappe non desservis par les réseaux publics d'alimentation en eau potable dès lors que l'usage principal est l'alimentation en eau potable (habitat isolé),

-- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens, à la seule condition que ceux-ci ne mettent pas en relation ces niveaux avec la nappe astienne par le biais de leur équipement (exemple : plusieurs niveaux crépinés, absence de cimentation à l'extrados du tubage).»

- la gestion économe des ressources en eau, principe qui figure dans les 3 SAGE, est évoquée dans le document de présentation du PLU mais peu traduite dans le règlement en dehors des prescriptions concernant les essences végétales à privilégier.

Afin de promouvoir plus encore les économies d'eau, quelle que soit la ressource mobilisée, nous souhaitons que, dans la limite des possibilités réglementaires allouées au PLU, des actions supplémentaires soient mises en œuvre dans ce sens et proposons :

1 – de limiter le volume des nouvelles piscines (un volume de 35 m³ max. a été pris en compte dans le PLU de Corneilhan),

2 - d'inciter les constructeurs de lots à installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques, qui, au-delà de l'économie d'eau, sensibilisent les nouveaux acquéreurs, au bon usage de la ressource en eau.

En conclusion, après introduction de ces aspects réglementaires, votre projet de PLU nous paraîtra compatible avec le SAGE de la nappe astienne qui prône la rationalisation des usages de l'eau et la maîtrise du développement des forages domestiques.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma sincère considération.

M. Bernard Auriol,

Président du SMETA

12 DEC. 2019

M. le Maire
 Elus M. Roy
 DCS
 S.T

Urba
 P.M.
 Compta
 Autres

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place du 14 juillet
34350 VENDRES

Lattes, le 5 décembre 2019

Objet :
Avis PLU Vendres

Réf :
JD/CA/CB/CC/SS

Dossier suivi par :
Pôle Agroenvironnement &
Territoire

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 septembre 2019, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de P.L.U de la commune de VENDRES. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural. Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émet les remarques suivantes, dont le détail technique vous est joint à ce courrier :

Le diagnostic agricole reste incomplet. Il fait en effet abstraction du recensement des projets agricoles et ne reprend pas celui réalisé en 2013-2014, ni les éléments de prospection pourtant proposés dans la version de travail du rapport de présentation reçue en 2017.

Je note que l'esprit du règlement de la zone agricole présente un caractère plutôt favorable au développement agricole qu'il conviendra néanmoins d'adapter pour permettre un développement agricole efficace selon les demandes exposées dans la note technique jointe à ce courrier.

Aussi, je constate que la zone A0 se distingue de la zone A « *sous réserve des mesures de gestion définies dans le plan d'action du PAEN approuvé* ». Aucune distinction réglementaire ne transparait dans la rédaction proposée c'est pourquoi une seule et unique zone A suffit.

Les demandes d'adaptations sont en effet nombreuses et regrettables et auraient probablement pu être évitées dans le cadre d'une meilleure consultation durant la procédure d'élaboration du PLU. En effet, suite à la 1^{ère} réunion PPA en 2017 relative au diagnostic et le PADD, la Chambre d'agriculture n'a été conviée à aucune autre réunion pour la présentation du zonage et du règlement. Ainsi, il est difficile d'appréhender une réelle



**Chambre d'agriculture
de l'Hérault**
Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010

34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95

Email : contact@herault.chambagri.fr

modération de la consommation d'espace et de l'ouverture sans phasage de toutes les zones AU.

Enfin, je fais suite aux deux avis de la Chambre d'agriculture sur la zone AUBR venant étaler le village en sortie ouest, initialement prévu par un projet de Sénioriales et qui impacte 3 ha de vignes et qui crée un appel d'air pour l'urbanisation future. Au vu de la localisation de cette zone, je ne peux être favorable à ce projet.

Ainsi, je me vois contraint d'émettre un avis défavorable au vu des adaptations réglementaires restantes à apporter et de la configuration de la zone AUBR proposée en sortie ouest du village.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,



Jérôme DESPEY

PJ : note technique

Les possibilités de développement agricole :

- Le diagnostic agricole :

Il oublie de recenser les projets agricoles alors même qu'un travail de recensement avait été réalisé en 2013-2014 et qu'une version de travail du diagnostic de 2017 proposait des éléments de prospective des domaines analysés qui ont disparu dans cette version arrêtée.

→ Il est important de faire réapparaître ces éléments afin de comprendre la traduction qui en a été faite dans le règlement et le zonage.

- Le règlement des zones urbaines :

Le diagnostic agricole identifie du bâti agricole au sein du tissu urbain et notamment en zone Uc. Le règlement de la zone Uc interdit toute construction à destination agricole.

→ Il convient donc de prendre en compte la présence des bâtiments agricoles présents au sein du tissu urbain et de permettre leur développement si la configuration du terrain le permet, à savoir a minima par agrandissement et extension.

- Le règlement de la zone agricole :

Dans l'ensemble des zones agricoles, sont autorisés les "équipements d'intérêt collectif et service public". Cette destination, définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, comprend de nombreuses sous-destinations telles que « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public » dont certains n'ont pas vocation à être implantés en zone agricole.

→ Il convient alors de préciser dans le règlement de la zone agricole la destination « équipements d'intérêt collectif et service public » tel que par exemple : « les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication...) au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique ».

Le règlement agricole permet aussi « les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière ».

→ Il convient de rajouter une condition relative à l'emplacement soit par exemple « dans les limites de l'amendement Dupont ».

En zone agricole, sont autorisées les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ».

→ Pour plus de justesse, il est proposé de reprendre l'article L151-11 II et l'article R151-23 1° du Code de l'urbanisme.

→ Il n'est pas nécessaire de préciser le type d'installations agricoles permises soit « les installations liées à la vinification du vin et à son conditionnement », puisqu'elles sont, de fait, des constructions à destination agricole.

→ Il convient d'interdire de manière générale les installations solaires au sol en zone agricole et naturelle afin de ne pas voir se multiplier ce type de projet sur des espaces agricoles, de manière non planifiée.

L'emprise au sol des constructions présentes en zone agricole est limitée à 250m² après extension.

→ Afin de ne pas bloquer d'éventuels projets de développement agricole, il convient de préciser que cette condition ne concerne pas les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. En effet, certains bâtiments ont déjà une emprise au sol supérieure à 250m², et le porteur de projet devra justifier de la surface nécessaire demandée dans le cadre de l'instruction.

Le règlement de la zone A0 est identique à celui de la zone A « sous réserve des mesures de gestion définies dans le plan d'action du PAEN approuvé ».

→ Il n'est pas nécessaire de distinguer deux zones agricoles ayant le même règlement, c'est pourquoi une unique zone A suffit.

→ Pour plus de lisibilité en direction de porteurs de projet, il conviendra de mentionner dans le règlement que la commune est soumise à la Loi Littoral.

Le règlement tel que proposé dans le projet de PLU arrêté permet le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques.

→ Il convient de compléter en précisant qu'ils sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



Béziers, le 19 SEPT 2019
sp/vs /2019 n° 151

Mairie de VENDRES
1 Place du Quatorze Juillet

34350 VENDRES

VENDRES, le

30 SEP. 2019

Département de l'Urbanisme / Service Planification urbaine.
Affaire suivie par : Stéphanie PEREZ tél : 04 67 36 76 61
V/Réf :

Objet : Avis sur PLU arrêté.

Monsieur le Maire,

J'accuse réception du dossier de PLU arrêté de la commune de Vendres.

Dans le cadre de l'application de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, la Ville de Béziers n'émet aucune observation particulière sur ce document d'urbanisme.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Luc ZENON
Adjoint au Maire



Nombre d'annexes : 1

POLE : Développement Territorial

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE VENDRES**

2 CADRE REGLEMENTAIRE (VISA JURIDIQUE) :

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5211-1 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-40 ;
Vu les statuts de la Communauté de communes La Domitienne ;
Vu la délibération du conseil municipal de Vendres en date du 17 décembre 2015 prescrivant le lancement d'une nouvelle procédure de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) ;
Vu la délibération du conseil municipal de Vendres en date du 9 septembre 2019 arrêtant son projet de PLU ;
Vu la demande d'avis relative au projet de PLU de la commune de Vendres reçu le 12 septembre 2019 en notre qualité d'Etablissement Public Intercommunal directement intéressé ;

3 CADRE DE PRESENTATION MOTIVANT L'ACTE :

Considérant les erreurs matérielles et/ou d'appréciations contenus dans le projet de PLU notamment la cartographie de la Zone d'Activités Via Europa p 95 du rapport de présentation ;

Considérant que la Communauté de communes La Domitienne, qui dispose notamment de la compétence politique du logement et du cadre de vie, a approuvé lors de son conseil communautaire du 8 février 2017, son projet de Programme Local de l'Habitat 2015 2021 à l'échelle de l'intercommunalité ; que celui-ci prescrit des outils en faveur de la production de logements et de la mixité sociale ;

Considérant qu'un de ces outils règlementaires, s'appliquant pour la commune de Vendres, est d'inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisations future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans un objectif de production de logements locatifs sociaux, qu'il convient de préciser ce point de règlement dans le PLU de la commune ;

Considérant que la Communauté de communes La Domitienne, qui dispose notamment de la compétence en matière économique, gère sur le territoire de la commune de Vendres la

zone d'activités économiques « Via Europa » pour laquelle elle projette la réalisation d'une extension de près de 24 hectares, vitale pour le dynamisme économique de l'Ouest biterrois;

Considérant que pour permettre cette extension qui a été adaptée et calibrée pour répondre à des besoins authentifiés, une zone d'aménagement différée a été créée sur la commune de Vendres par arrêté préfectoral du 6 décembre 2016 ; que ce secteur est inscrit dans le Document d'Orientation Générale du SCoT du biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013. Que dans le cadre dudit SCoT, l'extension de la zone d'activités de « Via Europa » fait partie des quatre pôles de développement d'intérêt territorial pour lesquels le besoin foncier a été fixé à 330 hectares ; que la zone d'activités « Via Europa » au même titre que les trois autres pôles constituent des parcs d'activités rayonnants définis dans le PADD du SCoT du biterrois que cette extension est ainsi identifiée sur la cartographie de synthèse des pôles de développement d'intérêt territorial (p 614 du SCoT), qu'à cet égard, il convient de préciser que l'extension de la zone d'activités « Via Europa » à Vendres doit permettre de répondre aux enjeux économiques d'accueil de nouvelles entreprises industrielles, logistiques et artisanales de production dans un but de développement de l'emploi ;

Considérant que la Communauté de communes La Domitienne, dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Vendres, n'a pas manqué de rappeler la nécessité d'inscrire cette extension de la zone d'activités « Via Europa » dans le cadre du PLU, qu'en février 2017, il avait été constaté que le projet d'extension de la zone d'activités « Via Europa » était évoqué dans les orientations d'aménagement du PADD du projet de PLU en cours de révision débattu en conseil Municipal lors de sa séance du 10 novembre 2016, que cette extension constituait d'ailleurs l'axe n°4 dudit PADD, la commune annonçant à cet égard un accompagnement de l'évolution foncière envisagée.

Considérant qu'au cours du premier semestre 2019, afin de permettre d'intégrer cette extension de la zone d'activités dans le PLU, la Communauté de communes La Domitienne a transmis à la commune de Vendres des éléments précis consistant en une proposition de définition de zonage, une proposition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et des éléments justificatifs des besoins économiques pour cette extension ;

Considérant qu'en égard à ce qui précède, la Communauté de communes La Domitienne ne peut que s'étonner que le projet de PLU arrêté ne tienne aucunement compte dans ses éléments réglementaires (plan de zonage, règlement) de l'extension de la zone d'activités « Via Europa » ;

Considérant qu'en excluant l'extension de la zone d'activités « Via Europa » de son projet de PLU, la commune affecterait nécessairement la régularité de la procédure et du document final puisque

- D'une part, ne pas intégrer l'extension de la zone d'activité « Via Europa » dans le PLU caractériserait une incompatibilité avec le SCoT intégrateur du SCoT du biterrois, ce qui constituerait alors une violation des dispositions de l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant d'autre part, qu'il ne peut être permis à la commune d'approuver un PLU dont les éléments réglementaires (document graphique et règlement) ne s'inscriraient pas en cohérence avec les orientations d'aménagement du PADD, ce qui est une obligation fixée par l'article L 151-8 du Code de l'Urbanisme ; que dès lors que le PADD du PLU débattu en conseil municipal le 10 novembre 2016 a inscrit dans ses orientations d'aménagement au titre de l'axe 4 le projet d'extension de la zone d'activités « Via Europa », le plan de zonage du PLU était tenu de classer ce secteur en zone à urbaniser afin de respecter l'obligation de cohérence fixée par l'article L 151-8 du Code de l'Urbanisme.

Sur le rapport et l'exposé de monsieur Serge PESCE, 1^{er} vice-Président,
Après en avoir délibéré,
Sur ... membres présents ou représentés au moment du vote,
A l'unanimité, / A la majorité (... voix pour, ... abstentions et ... voix contre),

I.EMET UN AVIS TRES DEFAVORABLE à l'égard du projet de PLU de la commune de Vendres arrêté ce 9 septembre 2019.

II.INVITE la commune de Vendres, à reprendre son projet de PLU pour y apporter les modifications qui s'imposent en vue d'y intégrer l'extension de la zone d'activités.

III.AUTORISE en conséquence monsieur le Président à signer tous documents administratifs, techniques et financiers nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

IV.CHARGE monsieur le Président de faire procéder à l'affichage de cette délibération à l'Hôtel communautaire, à sa transmission au contrôle de légalité, à son insertion au recueil des actes administratifs de La Domitienne et à sa communication aux communes membres.

V.INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Président

Alain CARALP

Vailhauquès, le 27 septembre 2019



SERVICE DÉPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupement Préparation et Soutien
Opérationnel

Service prévision opérationnelle

Le directeur départemental, chef de corps

à

Monsieur Le Maire

HOTEL DE VILLE

Place du 14 juillet

34350 VENDRES

VENDRES

Vos références : courrier du 11 septembre 2019

Nos références : H329.00013

N° départ : 6490

Objet : Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDRES

Affaire suivie par : Lt LIMONTA Christophe

Téléphone : 04 67 00 82 49

Courriel : christophe.limonta@sdis34.fr

02 OCT. 2019
M. le Maire
Elus M. Roy
DGS
S.T.
Orba
PM. Compta
Autres

Dans le cadre du projet **d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire**, de la commune citée en objet, vous questionnez le Service Départemental d'Incendie et de Secours au titre de la consultation des services publics associés.

Le S.D.I.S. porte à votre connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.
Le présent avis technique annule et remplace tous les avis antérieurs.

Le service Prévision de la Direction du S.D.I.S. est chargé du suivi de ce dossier, toutes les correspondances et les convocations aux réunions auxquelles vous nous conviez doivent être envoyées à Monsieur le Directeur du S.D.I.S. de l'Hérault, Groupement Préparation et Soutien Opérationnel, Service Prévision.

PRESRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

Les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments doivent être conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur et de ses annexes.

Le RDDECI est téléchargeable :

- sur le site de la préfecture de l'Hérault www.hérault.gouv.fr
- sur le site du SDIS 34 www.sdis34.fr

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ce présent avis est rendu par le SDIS sans préjuger des avis des services compétents en matière de respect du droit des sols et de prise en compte des risques naturels et technologiques.

Ainsi, les prescriptions du SDIS citées ci-avant pourraient être aggravées si nécessaire.

CONSULTATION DU SDIS

En application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme, le S.D.I.S.34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours et/ou la défense extérieure contre l'incendie tels que

Projets d'urbanisme :

- ✓ Demande de permis d'aménager pour création des zones industrielles, artisanales, aménagement concertées ou économiques, parcs résidentiels de loisir, villages de vacances, parcs d'attraction de plus de 2 ha ;
- ✓ Demande de permis d'aménager pour lotissements comportant des projets de constructions classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (projets habitations collectives de 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} famille, macrolots) ;
- ✓ Demande de P.C pour les constructions à usage d'habitation classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (immeubles habitations collectives de 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} famille, paragraphe 1.13.3.1, page 20, cas 6,7 et 8);
- ✓ Demande de P.C. pour Établissements Recevant du Public et immeubles de grande hauteur ;
- ✓ Demande de PC pour constructions à usage de bureaux classées en risque particulier selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.3, page 22, cas 3, 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les parcs de stationnement couverts;
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles d'élevage classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m², paragraphe 1.13.3.7, page 26, cas 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles de stockage ou mixte (avec élevage) classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m² ou volume stockage > 5000 m³, paragraphe 1.13.3.8, page 27, cas 3);
- ✓ Demande de PC pour les constructions à usage industriel ou artisanal classées en risque particulier (Surface > 500m²) selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.9, page 28, cas 4);
- ✓ Demande de P.C. pour tout projet de construction d'une surface développée le classant en risque particulier;
- ✓ Demande de PC ou PA pour les projets éoliens;
- ✓ Demande de P.C. pour une Installations Classées pour la Protection de l'Environnement;
- ✓ Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles d'habitations classés en risque courant important ou particulier selon le RDDECI avec ou sans augmentation des surfaces, engendrant une incidence sur la distribution des secours ou sur la défense extérieure contre l'incendie;
- ✓ Création de campings de plus de 6 emplacements;
- ✓ Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.
- ✓ Demande de certificat d'urbanisme opérationnel;

Autres projets :

- ✓ Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement des points d'eau incendie.
- ✓ Tout autre projet, quand la question de la défense incendie, de la distribution des secours et de l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie peut être posée.

Sans aucune exception, les dossiers de consultation doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur
du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault
Parc de Bel Air
150, rue Super Nova
34570 VAILHAUQUES

Pour le Directeur, chef de corps et par délégation


L'adjoint au chef de Groupement
Planification Opérationnelle

Commandant Pascal WINNICKI

PLU DE VENDRES

Synthèse des avis PPA

PPA	Date Avis	Nature de l'avis
ARS	21.10.19	Favorable avec réserves
SDIS	27.09.19	Favorable avec réserves
Ville de Béziers	19.09.19	Favorable sans réserve
La Domitienne	23.10.19	Défavorable
SCOT	29.10.19	Défavorable
SMETA	31.10.19	Favorable avec réserves
Béziers Méditerranée	21.11.19	Favorable avec réserves
Chambre Agriculture	05/12/19	Défavorable
Conseil Départemental	06/12/19	Favorable avec réserves
UDAP	09/12/19	Défavorable
CDPENAF	10/12/2019	Favorable avec réserves
MRAE	17/12/2019	Favorable avec réserves
DDTM	20/12/2019	Favorable avec réserves
INAO	20/12/2019	Favorable sans réserve

Remarque : Les avis favorables sans réserve ne sont pas détaillés dans la présente note.

I. Zoom Avis ARS

Obs n°1 : En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, les solutions pour alimenter la commune sont connues. Le développement de l'urbanisation doit être programmé en coordination avec la communauté de commune de la Domitienne afin que la commune puisse assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.

Il conviendra de joindre au dossier une attestation des différentes structures (Domitienne, SIVOM, CABM, BRL) s'engageant à pouvoir subvenir aux nouveaux besoins prévus.

Réponse de la Commune n°1

⇒ La commune s'engage à proposer un phasage dans l'ouverture des zones futures d'urbanisation avec une déclinaison dans les OAP et le règlement du PLU.

Obs n°2 : La commune n'est pas grevée par une SUP de type AS1. Le forage du camping « la Yole » doit être supprimé de la liste des SUP.

Réponse de la Commune n°2

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°3 : Proposition de modifier la rédaction de l'article relatif à l'alimentation en eau potable des zones A et N comme suit : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la constructibilité des terrains sera conditionnée à la possibilité de protéger le captage afin de respecter les principes suivants :*

- *Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet*
- *Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage*
- *Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue ».

Réponse de la Commune n°3

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

II. Zoom Avis SDIS

Obs n°1 : Le SDIS porte à la connaissance de la commune les prescriptions techniques générales actualisées concernant les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments afin d'être conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Hérault a été pris en compte : report des prescriptions dans les annexes du règlement *cf pièce 4*.

III. Zoom Avis SMETA

Obs n°1 : Le règlement du SAGE interdit la réalisation de nouveaux forages dans la nappe astienne ou ses aquifères en relation. Cette règle mériterait de figurer intégralement dans le règlement du PLU pour l'ensemble des zonages desservis par le réseau AEP comme suit : « *La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite. Sont considérés comme ouvrage captant la nappe astienne ou les aquifères en relation tout forage ou puits dont la profondeur, par rapport au terrain naturel, sur l'emprise connue de la nappe astienne, est égale ou supérieure à 30 m.*

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

- *les ouvrages domestiques réalisés sur de secteurs de la nappe non desservis par les réseaux publics d'alimentation en eau potable dès lors que l'usage principal est l'alimentation en eau potable (habitat isolé)*
- *les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens, à la seule condition que ceux-ci ne mettent pas en relation ces niveaux avec la nappe astienne par le biais de leur équipement ».*

Réponse de la Commune n°1

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°2 : La gestion économe des ressources en eau, principe mentionné dans les 3 SAGE est évoquée dans le document de présentation du PLU mais peu traduite dans le règlement en dehors des prescriptions concernant les essences végétales à privilégier. Afin de promouvoir les économies d'eau, il est préconisé dans la limite des possibilités règlementaires allouées au PLU :

- *De limiter le volume des nouvelles piscines*
- *D'inciter les constructeurs de lots à installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques.*

Réponse de la Commune n°2

⇒ Cette remarque sera prise en compte. Lors de la reprise du document pour approbation, la Municipalité réfléchira à la limite autorisée en m³ pour limiter le volume des nouvelles piscines.

IV. Zoom Avis SCOT du Biterrois

- **Éléments principaux remettant en cause la compatibilité du projet avec le SCOT**

Obs n°1 : La zone d'extension Via Europa devrait être inscrite au zonage du PLU. En effet, cet espace est identifié en tant que pôle de développement économique dans le SCOT opposable à horizon 2025 et est donc appelée à se développer.

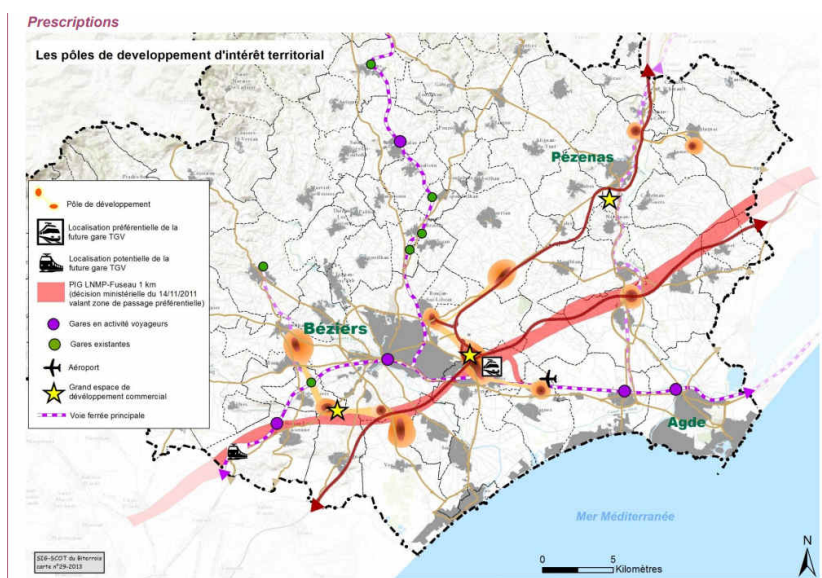
La zone actuelle est remplie, les demandes ne pourront plus être satisfaites alors que cette zone a été créée en lien avec son emplacement stratégique.

Le développement de Via Europa répond à un besoin de création d'emploi.

Inscrire cette extension au zonage permettrait d'être en cohérence avec le PADD qui comprend un axe entier dédié à Via Europa. Matérialiser ce projet au moins sous la forme d'une zone AU0 (fermée à l'urbanisation) permettra de faciliter les démarches lorsque la phase opérationnelle pourra débiter.

Réponse de la Commune

⇒ Effectivement le secteur de Via Europa est identifié dans la cartographie du SCOT comme un pôle de développement d'intérêt territorial.



⇒ La Municipalité souhaite revenir sur l'historique et les différents échanges relatifs à l'intégration de l'extension de Via Europa dans le PLU. Il est rappelé que le PADD du PLU a été modifié pour prendre en compte le projet d'extension et annoncer la consommation d'espace nécessaire aux besoins de l'activité économique. Avant d'organiser le débat au sein du Conseil Municipal fixé le 20 juin, le PADD a été transmis pour avis au service de la DDTM en charge du suivi du PLU en date du 17 juin 2019. Par retour de mail, le 20 juin, la DDTM s'est exprimée sur l'extension de Via Europa (cf. mail ci-après).

De : SALZMANN Isabelle - DDTM 34/SAT Ouest/AP-PLUI <isabelle.salzmann@herault.gouv.fr>
 Envoyé : jeudi 20 juin 2019 10:34
 À : jordane.alquier <jordane.alquier@gaxieu.fr>
 Cc : FRAUENSOHN Isabelle - DDTM 34/SAT Ouest/AP-PLUI <isabelle.frauensohn@herault.gouv.fr>; RENARD Fabrice - DDTM 34/SAT Ouest/AP-PLUI <fabrice.renard@herault.gouv.fr>; SERVET Jean-Paul (Chef de Service) - DDTM 34/SAT Ouest <jean-paul.servet@herault.gouv.fr>; LICOUR Beatrice (Chef de Service Adjointe) - DDTM 34/SAT Ouest <beatrice.licour@herault.gouv.fr>; Fissot, Aurelie <aurelie.fissot@gaxieu.fr>
 Objet : Re: Tr: [INTERNET] TR: PADD Vendres

Bonjour,

Pour faire suite à votre mail du 17 juin 2019 concernant le PADD modifié de la commune de Vendres et au titre de l'association des PPA, nous attirons votre attention sur plusieurs points, à savoir :

- l'insuffisance de motivation sur les besoins fonciers de la ZAC Via Europa, au regard de l'existant et des besoins projetés,
- l'absence de bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers des 10 dernières années, en lien avec l'accueil de la population et le nombre de logements construits et l'absence également des objectifs chiffrés de modération,
- l'accroissement de la consommation d'espace entre la version débattue du PADD de novembre 2016 (10,4 ha) et du PADD modifié actuel (37 ha), dû essentiellement au projet de l'extension de la ZAC VIA EUROPA (23 ha).

Le bilan de consommation d'espace est trop important et les motivations des besoins d'extension de la ZAC Via Europa ne sont pas suffisamment justifiées.

Un courrier complémentaire vous sera adressé dans les prochaines semaines.

Bien cordialement

Isabelle SALZMANN
 Chargée d'études planification
 DDTM 34 - Béziers
 Service d'Aménagement Territorial Ouest

- ⇒ En réaction à l'avis de la DDTM le conseil municipal a décidé de retirer l'extension de Via Europa du projet de PLU en cours. Toutefois, des discussions avec la DDTM ont permis de conclure que le projet pourrait être traduit dans le PLU postérieurement à son approbation au travers d'une procédure de déclaration de projet conditionnée à l'intérêt général du projet. De cette façon, les études menées dans le cadre du projet pourront être complétées suivant les demandes et exigences de la DDTM pour une meilleure définition des caractéristiques du projet à traduire règlementairement dans le PLU. En effet, la compatibilité avec le SCOT exige de produire les justifications sur l'enveloppe foncière à vocation économique réellement consommée depuis l'approbation du SCOT. Par ailleurs, la réalisation des autres études environnementales et paysagères n'était pas à un stade suffisamment aboutie au moment de l'arrêt du PLU.

Obs n°2 : Aucun phasage n'est prévu sur la commune pour les zones AUb et AUc à l'ouest. Il est demandé de programmer ces zones pour que la AUb se fasse avant la AUc afin de respecter les principes de continuité et de compacité du DOG.

Réponse de la Commune

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte, un phasage va être mis en place.

Obs n°3 : Les zones d'extension urbaine doivent être à destination majoritaire d'habitat, éventuellement couplées à du commerce et/ou service de proximité. Le règlement doit être repris dans ce sens.

Réponse de la Commune

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

- **Éléments du projet à améliorer afin de le rendre compatible avec le SCOT**

Obs n°1 : Il est demandé de compléter la phrase du règlement de la zone UE2 : « *l'emprise au sol des constructions destinées au logement et ses annexes ne devra pas excéder 30% de l'emprise créée pour l'activité économique dans la limite de 80% et sera déduite... »*

Réponse de la Commune

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°2 : Il est demandé d'améliorer l'OAP n°4 afin d'anticiper autant que possible l'urbanisation future indiquée et pour éviter de créer des quartiers isolés et non connectés entre eux.

Réponse de la Commune

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°3 : L'effort pour tendre aux 10% de taux de logement social n'est pas assez important car la production permet d'atteindre 8% et non les 10% recommandés.

Réponse de la Commune

⇒ La Municipalité rappelle que la commune n'est pas soumise à l'obligation réglementaire de construction de logements sociaux. Toutefois, le SCOT recommande et propose un effort de 10 % pour la commune de Vendres. Le projet de PLU permettra d'arriver à un taux de 8%, la Commune considère que le faible écart entre le % proposé par le SCOT et l'effort fait par la commune ne doit pas être regardée comme un élément d'incompatibilité. Pour précision, dans la hiérarchie des normes, le rapport de compatibilité admet des différences entre le document de rang supérieur et le document inférieur sous réserve que leur nature ne soient pas importantes. Pour prolonger sur l'analyse du rapport de compatibilité, le Conseil d'Etat dans une décision du 18 décembre 2017 a rappelé : *« il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ; que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ;*

⇒ Le PLH avec lequel le PLU doit être également compatible prévoit pour la période 2015-2022, la création de 36 logements sociaux sur le territoire vendrois.

⇒ Le projet de PLU prévoit 40 logements sociaux sur les zones futures d'urbanisation. En outre, au sein de la trame urbaine, le règlement des zones UA1/UA2/UB/UC favorise la mixité sociale en imposant que les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6

logements et plus comportent 30% de logements sociaux. Dans le cadre du réinvestissement urbain, l'opération projetée sur l'ancien camping permettra l'accueil de 36 logements sociaux.

Recommandations

Le SCoT propose que :

- les communes non soumises aux lois SRU et DALO fixent les contributions suivantes:
 - pour les communes de **moins de 1 500 habitants** : un **taux de 5 % de logements aidés en 2025**, ou une proportion de 1 logement aidé sur 5 construits dans les opérations neuves ;
 - pour les communes **comprises entre 1 500 et 3 500 habitants** : un **taux de 10 % de logements aidés en 2025** ou une proportion de 1 logement aidé sur 4 construits dans les opérations neuves ;
 - pour les communes de **plus de 3 500 habitants** : un **taux de 15 % de logements aidés en 2025** ou une proportion de 1 logement aidé sur 3 construits dans les opérations neuves ;
- tous les EPCI mènent une réflexion sur la diversification de l'offre de logements, tout particulièrement sur le logement social, et réalisent un PLH ou une étude similaire afin de faciliter la mise en œuvre de prescriptions plus ambitieuses (conformément aux attentes de la loi Grenelle 2) lors de la prochaine révision du SCoT.

Obs n°4 : Il est recommandé notamment pour les zones A et N d'appliquer un code couleur correspondant à la trame courante (vert pour le naturel et jaune pour l'agricole).

Réponse de la Commune

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

V. Zoom Avis Béziers Méditerranée

Obs n°1 : La rédaction actuelle du règlement de la zone agricole protégée A0 n'intègre pas les besoins liés aux aménagements, installations et constructions sur le site du SITOM du littoral. A noter que le Président par courrier en date du 25 octobre 2019 a demandé au commissaire enquêteur en charge du projet de PAEN que les parcelles du SITOM soient retirées du périmètre du PAEN.

Ainsi, il est demandé que le PLU de Vendres intègre dans le zonage un sous-secteur spécifique dans la zone A ou N sur les 18 parcelles cadastrées de la section ZC 151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,167,168 et 169 afin de prévoir un règlement autorisant les aménagements, constructions et installations liés au stockage, à la réception et au traitement des déchets.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte, un sous-secteur spécifique correspondant au secteur du SITOM du littoral sera délimité afin de prévoir des règles spécifiques relatives aux activités en présence.

VI. Zoom Avis UDAP

Obs n°1 : Dans le rapport de présentation, le paragraphe sur les co-visibilités doit être modifié, cet élément est à la seule appréciation des ABF. Dans le diagnostic, il est fait mention « *périmètre de protection rapproché* ». Cette notion doit être remplacée par périmètre délimité des abords (PDA).

Réponse de la Commune n°1

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°2 : Le périmètre délimité des abords approuvé par délibération du CM le 09/09/19 doit être soumis à enquête publique dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU. Il conviendra de reporter les éléments au titre des SUP AC1 pour l'approbation du PLU.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Pour précision, la Commune a sollicité le Tribunal Administratif afin d'organiser une enquête publique unique sur l'élaboration du PLU et la modification du PDA.
- ⇒ Le PDA a déjà été reporté sur le plan des SUP du PLU.

Obs n°3 : Règlement des zones UA1 et UA2

Au niveau des façades :

- Le règlement doit exclure la couleur blanche et les tons lavande pour les contrevents : ces couleurs sont à supprimer de la palette chromatique des volets.
- La couleur blanche et les tons clairs sont à supprimer de la palette chromatique des teintes des façades.
- Les types d'appareillage proposés ne sont pas souhaitables, il convient de modifier ces photographies qui ne doivent pas servir de mauvais exemple.
- Pour les façades patrimoniales du centre ancien, il est souhaitable de préciser qu'elles peuvent recevoir un enduit ou un re-jointement.
- Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support.
- Les murs de façade réalisés avec des matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat.
- Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasés sont exclues.
- Les façades des bâtiments à caractère utilitaires (remises agricoles...) pourront être repointées. Le re jointement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse dans la coloration des terres locales. Les joints seront beurrés à pierre vues au nu extérieur du parement.

Au niveau des toitures :

- Les toitures doivent avoir une pente d'environ 30% et seront réalisées en tuile canal ou similaire de teinte vieillie.
- Les débords de toit seront au minimum de 30 cm. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes et les faitages seront maçonnés.
- Reformuler les dispositions relatives aux tropéziennes comme suit : « l'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrière de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes EP seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué, et les dauphins en fonte.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Le règlement des zones UA et UB sera modifié pour prendre en compte ces remarques.

Obs n°4 : OAP centre ancien

Cette OAP va à l'encontre des objectifs de valorisation des abords et de préservation des vestiges de l'ancien rempart du Château :

- dé-densification du cœur historique
- réalisation de terrasses tropéziennes
- autoriser l'emploi de la pierre à nu en façade pour renforcer le charme du centre ancien

D'autres orientations sont de nature à favoriser des altérations :

- permettre la création d'espaces privés extérieurs privatifs, rendre le stationnement des véhicules accessible à proximité de l'habitat, favoriser l'implantation de terrasses.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ la Municipalité estime qu'il est possible de travailler sur le réinvestissement de son centre ancien sans que cela se traduise automatiquement par une altération ou une atteinte à la préservation du patrimoine historique.
- ⇒ Le règlement du PLU est venu compléter les OAP et certains éléments sont autorisés sous certaines réserves (cf. tropéziennes).
- ⇒ En phase opérationnelle, chaque projet sera instruit et analysé au regard des objectifs de valorisation des abords de l'ancien Rempart du Château. Si les services compétents estiment qu'ils sont de nature à y porter atteinte, les autorisations d'urbanisme seront refusées.

VII. Zoom Avis Chambre Agriculture

Obs n°1 : Le diagnostic agricole est incomplet, il fait abstraction du recensement des projets agricoles et ne reprend pas celui réalisé en 2013, ni les éléments de prospection proposés dans une version de travail transmise en 2017.

Réponse de la Commune n°1

⇒ Le diagnostic agricole a effectivement été réduit par rapport à la version de 2017 dans la mesure où l'analyse faite sur chaque domaine et n'a pas trouvé d'écho dans la traduction réglementaire des domaines ciblés comme présentant des enjeux.

Obs n°2 : Une seule zone agricole suffit, il conviendra de supprimer la zone A0 dans la mesure où aucune distinction réglementaire ne transparaît.

Réponse de la Commune n°2

⇒ Cette remarque formulée par plusieurs PPA sera prise en compte.

Obs n°3 : La modération de la consommation d'espace est difficile à appréhender en raison de l'ouverture sans phasage de toutes les zones à urbaniser.

Réponse de la Commune n°3

⇒ Un phasage dans l'ouverture des zones AU va être introduit de sorte à ce que certaines soient urbanisées en priorité à court terme (zones indicées 1AU). L'urbanisation des autres zones AU se fera à plus long terme (zones indicées 2AU) et sera conditionnée dans le règlement du PLU à l'aménagement des zones 1AU.

Obs n°4 : Remise en question de la zone à urbaniser AUbr en raison de sa localisation conduisant à l'étalement de la tâche urbaine.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ La Municipalité rappelle que la zone AUbr se situe dans l'axe de développement structurant de la RD. Ce choix de développement futur a déjà fait l'objet de droits acquis au travers de la délivrance d'un permis d'aménager et de permis de construire non remis en cause par les services de l'Etat.
- ⇒ A noter que dans son avis de synthèse la DDTM n'a pas remis en cause le choix de cette zone ainsi, la Municipalité souhaite maintenir cette zone de développement futur dans le PLU pour approbation.

VIII. Zoom Avis La Domitienne

Obs n° 1 : Les erreurs matérielles et ou d'appréciations contenus dans le projet de PLU

Notamment la cartographie de la zone d'activités « Via Europa », page 95 du rapport de présentation.

Réponse de la Commune n°1

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n° 2 : Le nombre de logements sociaux et la servitude de mixité sociale

La Communauté de Commune de la Domitienne demande à la Commune de Vendres de prendre les dispositions réglementaires pour préciser son objectif en production de logement locatif sociaux. Elle demande que soit inscrit une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% sur l'ensemble des zones d'urbanisations futures.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ La commune rappelle qu'elle n'est pas soumise à l'obligation réglementaire de réalisation de logements sociaux.
- ⇒ Toutefois, le SCOT recommande et propose un effort de 10 % pour la commune de Vendres. Le projet de PLU permettra d'arriver à un taux de 8%, la Commune considère que le faible écart entre le % proposé par le SCOT et l'effort fait par la commune ne doit pas être regardée comme un élément d'incompatibilité.
- ⇒ Le PLH avec lequel le PLU doit être compatible prévoit pour la période 2015-2022, la création de 36 logements sociaux sur le territoire vendrois.
- ⇒ Le projet de PLU prévoit 40 logements sociaux sur les zones futures d'urbanisation. En outre, au sein de la trame urbaine, le règlement des zones UA1/UA2/UB/UC favorise la mixité sociale en imposant que les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6 logements et plus comportent 30% de logements sociaux. Dans le cadre du réinvestissement urbain, l'opération projetée sur l'ancien camping permettra l'accueil de 36 logements sociaux, portant ainsi à 76 le nombre de logements sociaux à l'échelle du PLU.

Obs n° 3 : La zone d'activité économique Via Europa

La Communauté de Communes La Domitienne, dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la Commune de Vendres n'a pas manqué de rappeler de la nécessité d'inscrire l'extension de la zone d'activités.

Elle déplore :

- Que la Commune de Vendres n'ai pas tenu compte des éléments précis fournis au cours du premier semestre 2019 (proposition de définition d'un plan de zonage, proposition d'orientation d'aménagement et de programmation).
- L'incompatibilité actuelle avec le SCOT intégrateur, suite selon elle à une violation des dispositions de l'article L131-4 du Code de l'urbanisme.

- Qu'il n'est pas possible en l'état d'approuver un PLU dont les éléments règlementaires (document graphique, règlement) ne sont pas en cohérence avec les orientations d'aménagement du PADD.

- Qu'il est nécessaire de classer le secteur en zone à urbaniser afin de respecter l'obligation légale fixé par l'article L151-8 du Code de l'urbanisme.

La CC de la Domitienne invite la commune à reprendre son projet de PLU pour y apporter les modifications qui s'imposent concernant l'extension de la zone d'activité.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Monsieur le Maire rappelle que le PADD du PLU prend en compte la possibilité d'extension de la zone. Toutefois, la traduction règlementaire de l'extension dans le PLU n'a pu se faire car au moment de l'arrêt du PLU les justifications de l'extension de la zone ainsi que les études (notamment environnementales) n'étaient toujours pas abouties.
- ⇒ Intégrer cette zone en AU, sans ces études, aurait été difficile à justifier et aurait mis en péril la légalité du PLU notamment sur la consommation foncière. Ce point a été rappelé par la DDTM à la commune lors de différentes réunions de travail concernant la finalisation du PLU.
- ⇒ Cela étant, Monsieur le Maire reste favorable à l'extension de cette zone d'activités qui pourra de se faire par une adaptation du PLU (Déclaration de projets) lorsque les études seront abouties.

IX. Zoom Avis CDPENAF

Obs n°1 : Consommation d'espace au titre du PLU

La CDPENAF rappelle la qualité agronomique des sols sur la partie Ouest de la Commune (secteurs AUBR et AUB plantés en vignes).

- ⇒ La commune est consciente que les parcelles concernées sont encore exploitées et que les sols présentent une bonne qualité agronomique. Néanmoins, c'est le cas sur tout le contour de la tâche urbaine existante.
- ⇒ La superficie consommée en terres exploitées pour les dix prochaines années est raisonnable. En parallèle de la consommation foncière dans le cadre du PLU, la Municipalité a participé à la mise en place d'un PAEN sur le Plateau de Vendres qui permettra la protection durable et la gestion des terres agricoles.
- ⇒ En phase opérationnelle, la Municipalité précise que les projets d'aménagement seront soumis à étude de compensation agricole collective afin de pallier la perte de cette superficie pour l'activité agricole.

Obs n°2 : Zone A0

Le règlement de la zone A0 du secteur du PAEN du Plateau de Vendres interdit toutes constructions agricoles, ce qui peut avoir pour conséquence de freiner le développement économique de certaines exploitations.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ La Municipalité précise que le secteur A0 sera supprimé dans la mesure où sa délimitation reposait sur le PAEN qui à ce jour n'est pas encore approuvé. Dans la version pour approbation, il s'agira de classer en zone agricole le secteur actuellement classé en A0.

Obs n°2 : Extension et annexe en zone A et N

Il conviendra de prévoir un double encadrement aux possibilités d'extensions et annexes en mettant un plafond exprimé en surface en plus du plafond exprimé en pourcentage de la surface de plancher existante. Par ailleurs, les rayons d'implantations pour la construction des annexes doivent être modifiés car ils pourraient induire un mitage excessif de ces zones et toutes possibilités de constructions d'annexes non conforme avec la Loi Littoral doivent être exclues de la rédaction du règlement.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte, le règlement des zones A et N sera modifié.

Obs n°3 : Projet de STECAL

Les observations émises portent sur la nécessité de réaliser une analyse juridique au sujet de l'implantation d'un nouveau bâtiment en lieu et place d'une usine désaffectée. La réponse attendue à

apporter concerne le permis de type « démolition-construction ». Est-il suffisant et juridiquement adapté, ou est-il nécessaire de mettre en place

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Il est rappelé que ce projet est important pour son territoire et que son Conseil Municipal y reste attaché.
- ⇒ Comme cela a été évoqué en CDPENAF, l'objectif reste la déconstruction d'une ancienne usine d'engrais désaffectée dont les matériaux de construction (amiante) et l'activité sont source de pollution tant pour les sols que pour les lieux avoisinants. La commune est consciente qu'en Loi Littoral la construction en zone A n'est autorisée que pour des activités agricoles en continuité de l'existant. Cependant, la démolition / dépollution d'un tel site à un coût élevé. Il paraît donc délicat d'appliquer une double peine à savoir dépollution et perte du droit à bâtir. Pour autant, la volonté communale n'est pas d'octroyer la même surface plancher au propriétaire puisque l'objectif final reste une meilleure intégration au site. Pour rappel, l'emprise actuelle de l'usine représente 1 900m²; le projet de construction de gîte en continuité du bâti existant serait de 600 m². Pour autant, la commune ne souhaitant pas créer un précédent, le choix s'est donc porté sur un classement STECAL pour encadrer au maximum ce projet et donner un caractère exceptionnel à cette opération. En effet, l'étude agricole menée sur les 21 domaines agricoles a montré la multitude de projets présentés. Seul ce dernier a été retenu pour la création d'un STECAL. Toujours dans une volonté de préservation agricole, il est important de préciser que ce STECAL ne porte pas sur des parcelles non bâties. Il est donc difficile d'y voir un mitage de l'espace ou un recul de l'activité agricole. Sur le principe, ce dernier ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers puisque les sols sont déjà artificialisés voir pollués et participera à l'amélioration de la sauvegarde du site et des milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour assurer l'insertion dans l'environnement et favorisera une plus grande compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- ⇒ Les justifications des choix retenus seront complétées pour démontrer la continuité des nouveaux bâtiments avec le domaine existant. En effet, les nouveaux bâtis viendront s'adosser aux bâtis existants. Le règlement de la zone Aht sera complété notamment concernant la desserte qui ne pourra se faire que par l'entrée principale du domaine et éviter tant que faire ce peut toute division.
- ⇒ Ce point a été acté en réunion avec la DDTM le 17 janvier 2020.

X. Zoom Avis DDTM**Réponse de la Commune n°3**

- ⇒ Le compte rendu de la réunion du 17 janvier 2020 a été transmis à la DDTM pour validation.
A ce jour, la Mairie reste dans l'attente d'une réponse écrite.

XI. Zoom Avis MRAE

Obs n°1 : Caractère complet du rapport de présentation

La MRAe recommande de fusionner les pièces du rapport de présentation, y compris l'évaluation environnementale afin de ne constituer qu'un seul document et de l'introduire par le résumé non technique.

Le résumé non technique devrait être accompagné d'une carte superposant les secteurs susceptibles d'être impactés avec les sensibilités environnementales et d'une description exhaustive des incidences du projet sur l'environnement et les mesures pour les éviter, les réduire ou compenser.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte : les différentes pièces seront fusionnées et le RNT sera complété par des éléments graphiques.

Obs n°2 : Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche environnementale

La MRAe recommande de renseigner l'« état-zéro » des indicateurs pour l'élaboration du PLU afin de pouvoir en assurer un suivi de qualité.

La MRAe recommande de conduire une démarche d'évaluation environnementale à son terme et restituée dans le PLU afin d'en présenter les bénéfices. En effet, seule la valeur écologique des sites a été prise en compte alors que la démarche aurait dû être transversale à l'aune de l'ensemble des enjeux environnementaux.

Elle doit permettre de justifier le choix des secteurs de développement de l'urbanisation retenus au regard de l'ensemble des thématiques environnementales et en particuliers sur la thématique paysagère.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ L'état zéro sera renseigné dans l'EE.
- ⇒ La justification des choix retenus sera complétée.

Obs n°3 : Articulation avec les plans et programmes de niveau supérieur

La MRAe recommande de revoir la délimitation des espaces proches du rivage en tenant compte de l'ensemble des critères cumulés et dictés par la loi Littoral et le SCOT du Biterrois. Elle recommande également de démontrer la cohérence des secteurs à urbaniser AUC et AUB délimités par l'OAP n°2 « Entrée de ville Ouest » avec les dispositions de la Loi Littorale en matière de continuité de l'urbanisation.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ La délimitation des EPR sera modifiée telle qu'elle a été acté avec la DDTM lors d'une réunion de travail du 17 janvier 2020 (cf. compte rendu de réunion).
- ⇒ La continuité de l'urbanisation sera davantage démontrée. L'OAP n°2 impose une opération d'aménagement d'ensemble, c'est une garantie permettant de s'assurer que l'aménagement

de la AUc ne sera pas avant l'aménagement de la AUb. Une phrase pourra être ajoutée dans la partie texte de l'OAP pour imposer que l'aménagement d'ensemble se fasse dans le respect de la continuité avec l'urbanisation existante.

Obs n°4 : Démographie et consommation d'espace

La MRAe recommande de justifier les choix en matière de développement démographique de la Commune au regard des tendances locales et des objectifs assignés par le SCOT.

La MRAe s'interroge donc sur la provenance de ces données dont la justification n'est pas apportée et recommande d'explicitier les clés de répartition des enveloppes « consommation d'espace » et « logements » des villages du bassin de vie dont Vendres fait partie. Elle souligne que dans le PADD, ne sont pas présentés d'objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

Elle recommande enfin de compléter le PLU par un bilan de la consommation d'espace des dix dernières années, une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces actuellement bâtis, des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ Le SCOT prévoit une consommation foncière maximale de 19.5 hectares pour Vendres et une enveloppe de 315 logements maximum. Ces clefs de répartition ont été données lors d'une réunion de travail avec le SCOT en date du 22.04.2016
- ⇒ Les perspectives d'évolution démographiques ont été présentées et validées par le SCOT et la DDTM lors de plusieurs réunions de travail.
- ⇒ Le PADD sera complété pour davantage illustrer la modération de consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années.
- ⇒ Le diagnostic et les justifications du PLU seront complétés par l'analyse de la consommation d'espace sur les dernières années.
- ⇒ L'analyse du potentiel encore disponible au sein de la trame urbaine est déjà présent dans le diagnostic du PLU.

Obs n°5 : Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

La MRAe recommande de compléter le plan de zonage complémentaire en tenant compte de l'ensemble des zones humides connues et de les identifier comme espaces remarquables littoraux au même titre que l'ensemble des zones humides sur la Commune.

La MRAe recommande de conduire l'évaluation environnementale à son terme en déterminant les mesures nécessaires pour éviter, réduire toutes incidences sur les zones humides.

La MRAe recommande de préciser les incidences de l'urbanisation des secteurs à urbaniser AUC, AUb « entrée de ville ouest » et AUC « entrée de ville est » ainsi que les mesures pour les éviter et les réduire en tenant compte des prescriptions du SCOT en matière de préservation des pôles d'intérêts écologiques et de conclure sur les incidences Natura 2000 sur ces secteurs. De manière connexe, elle recommande de tenir compte des stationnements projetés dans l'OAP n°2 dans cette analyse et dans le bilan de la consommation foncière du PLU.

La MRAe recommande de mettre en cohérence le niveau de protection réglementaire des arbres et boisements du territoire avec le niveau d'enjeu qu'ils représentent.

Réponse de la Commune n°5

- ⇒ Le plan de zonage sera complété avec l'ajout des zones humides fonctionnelles et l'évaluation environnementale sera donc complétée en conséquence.
- ⇒ Les poches de stationnements prévues dans l'OAP n°2 sont situées en zone agricole du PLU et sont impactées par le risque inondation. A ce titre, il s'agira de stationnements non bitumés qui permettront de valoriser et de traiter l'espace agricole situé entre les deux zones futures d'urbanisation.
- ⇒ Les données relatives à la protection des arbres et boisements seront mises en cohérence dans l'évaluation environnementale.

Obs n°6 : Ressource en eau

La MRAe recommande de démontrer la bonne adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins générés par le développement démographique de la commune et l'accueil d'une population saisonnière importante et, si ce n'est pas le cas, de conditionner le développement de l'urbanisation aux capacités réelles d'alimentation en eau potable

La MRAe recommande de démontrer que la station d'épuration de Vendres-Village est en mesure de traiter les effluents générés par le développement démographique et économique en période de pointe à l'horizon du PLU et de conditionner dans le cas contraire tout développement aux capacités épuratoires effectives de cet équipement.

Réponse de la Commune n°6

- ⇒ Concernant l'eau potable, la commune a demandé à la Communauté de Communes La Domitienne, une note justifiant l'adéquation besoins / ressources mais sans retour pour le moment.
- ⇒ Concernant l'assainissement, la commune explique que les 4500 EH ne représentent pas la charge entrante moyenne en 2018 mais une « anomalie » survenue le 5 février 2018 (erreur de relève ?). La charge entrante moyenne se situe autour des 2000 / 2200 EH. De fait, la capacité de la station est largement suffisante à l'échelle des évolutions de population envisagées.

Obs n°7 : Prise en compte du ruissellement pluvial

La MRAe recommande de traduire dans le règlement du PLU et les OAP les mesures préventives nécessaires à la prise en compte du risque ruissellement.

Réponse de la Commune n°7

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

XII. Zoom Avis Conseil Départemental

Obs n°1 : La route départementale et la voie de contournement

Le Conseil Département souligne que dans le PADD, le principe de création d'une voie de contournement semble difficile, d'autant plus que le tracé potentiel emprunterait un axe croisant un corridor écologique (Ruisseau de la Carrièresse).

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Les études requises et notamment sur les études environnementales seront menées en phase opérationnelle.

Obs n°2 : Les espaces agricoles et le site de traitement de déchets de l'agglomération de Béziers-Méditerranée

Le zonage en A0 et le règlement proposé, rend difficile l'évolution du site vers d'autres usages. Un sous zonage plus adapté aux équipements publics ou environnementaux pourrait lui être substitué.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Cette remarque a été formulée par plusieurs personnes publiques associées.
- ⇒ La Municipalité précise que le secteur A0 délimité en cohérence avec le périmètre du PAEN sera supprimé.
- ⇒ Le secteur relatif au traitement des déchets fera l'objet de la création d'un sous-secteur afin de maintenir la vocation actuelle des activités existantes.

Obs n°3 : Les espaces naturels

Le PADD affiche la volonté de préservation des espaces naturels et de gestion hydraulique des milieux aquatiques. Cependant la cartographie de TVB est peu précise.

Dans le zonage agricole, il est prévu de protéger cette TVB au recours de l'article L.151-23, cependant aucune mention n'est faite sur le maintien et la transparence hydraulique.

Même si les espaces naturels et humides bénéficient d'un zonage N indiqué, le règlement aurait pu insister davantage sur la transparence hydraulique à l'interface des zones NT, NH, NEIC, NERL notamment, mais aussi sur les types d'occupations des sols, ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Le règlement écrit sera complété pour insister davantage sur la transparence hydraulique.

Obs n°4 : Densité de logement et logements sociaux

Le dossier ne comporte pas d'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le document graphique aurait pu utilement donner cette information.

La commune n'est pas soumise aux lois DALO et SRU, cependant le document propose la production de 20% de logements sociaux sur certains secteurs. Ce principe de mixité sociale aurait néanmoins pu être présents dans l'ensemble des zones d'urbanisation future afin de mieux les répartir.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ La Municipalité s'engage à proposer un phasage dans l'ouverture des zones à urbaniser.
- ⇒ Elle ne souhaite pas imposer la production de logements sociaux sur tous les secteurs de développement d'autant que sur la partie Est du territoire communal, l'ancien camping va faire l'objet d'un réinvestissement urbain. Les aménagements projetés prévoient la création de près de 36 logements sociaux.

Obs n°5 : Changement climatique : adaptation et atténuation

L'aménagement des espaces littoraux est amené à moyen terme à s'adapter. Il est préconisé d'anticiper le repli vers des zones moins exposées à l'arrière du littoral.

L'augmentation des équipements littoraux mentionnés dans le projet de PLU doit donc être analysé selon la double temporalité (équipement à court terme, réinvestissement plus lourd en recul du trait de côte).

Le document indique de « prévoir les équipements nécessaires pour accompagner le phénomène de résidentialisation du littoral » ce qui n'est pas cohérent avec les recommandations du SCOT Biterrois qui prescrit « l'implantation d'équipements publics d'intérêt général est interdite dans les espaces soumis au risque de recul du trait de côte et de submersion marine ».

Réponse de la Commune n°5

- ⇒ La Municipalité explique que la volonté de prévoir les équipements nécessaires à la résidentialisation du littoral résulte du constat de la mutation des résidences secondaires en habitation principale. Cette mutation se fait sans que la Municipalité n'ait de moyens d'y remédier.
- ⇒ Sur la partie littorale, le seul équipement public d'intérêt général prévu par le futur PLU est la création d'un point d'accueil, d'information touristique, il ne s'agit pas de développer d'autres équipements.



MAIRIE de VENDRES

Envoyé en préfecture le 26/11/2019
Reçu en préfecture le 26/11/2019
Affiché le <u>26/11/2019</u>
ID : 034-213403298-20191125-19502-AR

Vendres, le 25 novembre 2019

Objet : Ouverture de l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendres ainsi qu'à la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres.

ARRETE MUNICIPAL N° 19/502

Le Maire de la Commune de VENDRES,

- VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- VU le décret d'application n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme ;
- VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- VU la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU ;
- VU la délibération relative au débat sur le PADD qui s'est tenue en séance du conseil municipal le 20 juin 2019 ;
- VU la délibération arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation en date du 9 Septembre 2019 ;
- VU la délibération en date du 9 septembre 2019 arrêtant le projet de périmètre délimité des abords modifié des remparts du Château de Vendres sis sur la commune de Vendres ;
- VU la décision n°E19000175/34 du Président du Tribunal Administratif en date du 20 septembre 2019 relative à la désignation du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique ;
- VU les pièces des dossiers des projets de PLU et du périmètre délimité des abords des remparts du Château de la commune de Vendres à soumettre à l'enquête publique ;

Arrêté 19/502

25/11/2019

1/4

REPUBLIQUE FRANÇAISE - DEPARTEMENT DE L'HERAULT

MAIRIE DE VILLES, Place St 14 Juillet 34820 VENDRES - Tél: 04 67 32 60 54 - Fax: 04 67 32 60 55
 E-mail: info@vendres.com - Internet: http://www.vendres.com

Monsieur le Maire précise que l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique se sont faites après concertation avec le commissaire enquêteur.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur l'élaboration du PLU de la commune de Vendres ainsi que sur la modification du périmètre des abords des remparts du château de Vendres.

ARTICLE 2 : DATE ET DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique se déroulera du 13 décembre 2019 au 15 Janvier 2020 soit un total de 34 jours consécutif ;

ARTICLE 3 : COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision en date du 20 septembre 2019, le Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Bernard DEWINTRE, militaire retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 4 : CONSULTATION DU DOSSIER

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble des pièces des dossiers des projets sur support papier, visées par le commissaire enquêteur, comprenant notamment les avis de l'autorité environnementale consultée ainsi que ceux des autorités associées ou consultées sera mis à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier est également consultable sur le site internet de la Mairie <https://www.vendres.com/Urbanisme.php#PLU>.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, sera tenu à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture précitées ci-dessus.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public consigner ses observations, faire des propositions ou contre-propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé en Mairie ;
- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visé à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de Vendres 1 place du 14 Juillet 34350 Vendres ;
- Par voie électronique sur le site internet de la commune au lien suivant : www.vendres.com onglet « CONTACT ». Ces observations, après visa du commissaire enquêteur, seront transcrites sur le registre papier déposé en Mairie.
- Auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne les observations et propositions du public lors de ses permanences en Mairie :
 - Vendredi 13 décembre 2019 de 9h à 12h
 - Vendredi 3 janvier 2020 de 14h à 18h

- o Mercredi 15 janvier 2020 de 14h à 18h

En outre, toute personne pourra sur demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

ARTICLE 5 : PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Vendres pour recevoir les observations ou contre-propositions écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- o Vendredi 13 décembre 2019 de 9h à 12h
- o Vendredi 3 janvier 2020 de 14h à 18h
- o Mercredi 15 janvier 2020 de 14h à 18h

ARTICLE 6 : CONSULTATION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, les responsables des projets, plan ou programme et leur communiquera les observations écrites et orales de chaque projet, consignées dans un procès-verbal de synthèse dédié. Le Maire disposera ensuite d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations éventuelles en réponse. Enfin, suite à ces dernières, le commissaire enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées et son avis dans un document séparé dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

ARTICLE 7 : PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de Monsieur Fabien CORONAS responsable du service urbanisme et à ce titre responsable du projet :

- Par courrier postal à l'adresse de la Mairie : 1 place du 14 Juillet 34350 Vendres
- Par téléphone au 04 67 32 60 50
- Par courrier électronique pole-urbatech@vendres.com

De même les observations pourront être adressées à l'attention du commissaire enquêteur, domicilié en Mairie :

Par voie postale à son adresse de la Mairie : 1 place du 14 Juillet 34350 Vendres ;

- Par courrier électronique sur le site internet ci-après : www.vendres.com - onglet « CONTACT », pour être reportées ensuite sur le registre papier en Mairie

ARTICLE 8 : DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuvera par délibération :

- le projet de PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées joints au dossier, des observations et propositions du public en cours d'enquête et des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur ;
- la modification du périmètre délimité des abords des remparts du château de Vendres.

ARTICLE 9 : PUBLICITE DE L'ENQUETE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

En outre, cet avis sera publié par voie d'affichage en mairie et aux lieux habituels et sur le site internet de la mairie de Vendres quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Vendres, le 25 novembre 2019

*Le Maire,
Jean Pierre PÉREZ*

Signé par : Jean-Pierre PÉREZ
Date : 25/11/2019
Qualité : Maire et Président du Conseil Municipal

Affiché le 26 novembre 2019

Annexe 
6//

ACCES DEWINTRE


AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE VENDRES

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Vendres ainsi que sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres qui se déroulera :

- pendant 34 jours consécutifs, soit du vendredi 13 décembre 2019 au mercredi 15 janvier 2020
- à la Mairie de Vendres aux jours et heures habituels d'ouverture soit :
du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Monsieur Bernard DEWINTRE, militaire retraité, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier d'enquête (élaboration du PLU, modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château, avis de l'autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées), ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie, 1 place du 14 Juillet, pendant la durée de l'enquête, aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie précités. Les informations relatives à ce dossier pourront être demandées auprès de Monsieur Fabien CORONAS, responsable du service urbanisme.

Le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie de Vendres suivant les horaires d'ouverture précités et sur le site internet de la commune sur le lien suivant : <https://www.vendres.com/Urbanisme.php#PLU>. Il pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé en Mairie
- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visé à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur Mairie de Vendres 1 place du 14 Juillet 34350 Vendres
- Par voie électronique sur le site internet de la commune au lien suivant www.vendres.com onglet « CONTACT ». Ces observations, après visa du commissaire enquêteur seront retranscrites sur le registre d'observations papier déposé en Mairie
- Auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne les observations et propositions du public lors de ses permanences en Mairie :
 - Vendredi 13 décembre 2019 de 9h à 12h
 - Vendredi 3 janvier 2020 de 14h à 18h
 - Mercredi 15 janvier 2020 de 14h à 18h

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Dans le mois suivant à l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport et ses conclusions motivées dont les copies seront déposées à la Mairie pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une publication sera également faite sur le site Internet de la Mairie sur le lien ci-après : <https://www.vendres.com/Urbanisme.php#PLU>

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur ainsi que sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres.

Le Maire



MAIRIE de VENDRES



Vendres, le 28 novembre 2019

POLICE MUNICIPALE

Dossier suivi par : Lilian FRAIZIER

Tél : 04 67 32 60 50

Mail : police.municipale@vendres.com

Objet : Affichage « avis d'enquête publique »

CERTIFICAT

Je soussigné Lilian FRAIZIER, Agent assermenté de la police Municipale de la Commune de VENDRES certifie avoir affiché ce jour, à 11 heures 30 min, l'avis d'enquête publique aux lieux suivants :

- Un avenue du Port (au Port du Chichoulet).
- Un avenue de la Méditerranée (face au camping « La Yole »).
- Un avenue des Oliviers (entrée Parc de Vénus).
- Un aux écoles élémentaires.
- Un rue du Stade (derrière l'école primaire).
- Un avenue du Languedoc (face au stade).
- Un le long de la D37 (face au collège).
- Un au niveau du rond-point de l'entrée du collège.
- Un chemin des Crusanotes (« Vignes Grandes »).
- Un sur la vitrine extérieure de la Mairie.
- Deux avenue de l'Europe (Zone « Via Europa »).

Deux planches de 6 photographies sont jointes au présent arrêté.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

L'Agent,

Lilian FRAIZIER



Photographies « Avis d'enquête publique »

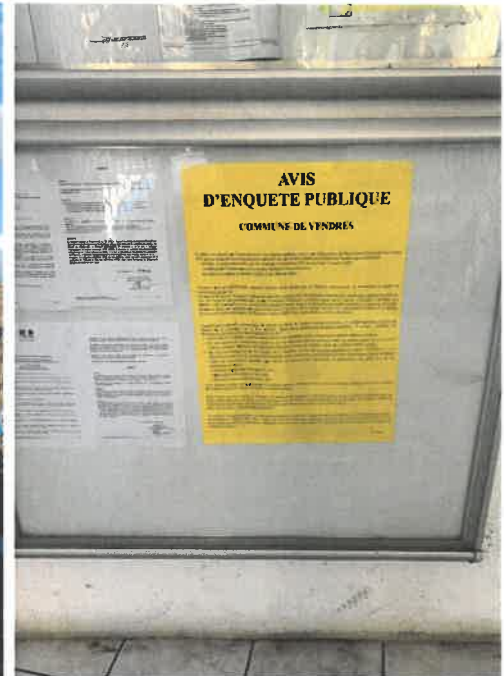


constat du 28/11/19


2/3



Photographies « Avis d'enquête publique » (suite)



constat du 28/11/19
3/3



de tous produits, de tous matériels, de tous accessoires se rapportant aux véhicules électriques visés ci-avant ainsi qu'aux deux roues, l'exploitation d'un réseau de franchise, l'acquisition, la location de licences de marques, la réalisation de toutes prestations de services ainsi que le négoce de tous produits, de tous matériels, et de tous accessoires se rapportant aux véhicules électriques visés ci-avant ainsi qu'aux deux roues, la participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations commerciales ou nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation, de création de groupements d'intérêt économique ou autrement, et généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, industrielles, civiles ou commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire, complémentaire ou connexe.

Exercice du droit de vote : le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Clause restreignant la libre disposition des actions : toute cession ou transmission à titre gratuit ou onéreux des actions de la société, même entre associés, est soumise au respect du droit de préemption conféré aux associés. Les actions ne peuvent être cédées, y compris entre associés, soit à titre gratuit soit à titre onéreux, sauf en cas de cession ou donation à un ascendant ou à un descendant, qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

Président : la société GRIM HOLDING, société par actions simplifiée au capital de 8.902.800 € dont le siège social est à LATTES (34970), 448, route du Pont de Guerre, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le No 492 984 224 RCS MONT-

PELLIER, représentée par M. Marc GREGOIRE, président.
RCS : MONTPELLIER.
Pour avis : la présidente.

1-250

Michel GALY

Mandataire Judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises
47, avenue Jean Moulin
BP 40446 - 34505 BEZIERS Cedex
☎ 04.67.76.52.42 - 04.67.76.43.32
✉ 04.67.62.17.22

AVIS DE DEPOT DE L'ETAT DES CREANCES SALARIALES

SAS NS COM, 11, rue de Chiminie
ZI des Sept Fonts - 34300 AGDE
L'ensemble des relevés des créances salariales a été déposé au greffe du tribunal de commerce de BEZIERS (Article L.621-127 et Article D.78-3 ème alinéa).
Le mandataire judiciaire : **M. GALY.**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
COMMUNE DE VENDRES**

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDRES ainsi qu'à la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres.

Par arrêté en date du 25 novembre 2019, le maire de VENDRES a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres qui se déroulera :

- Du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020 soit pendant 34 jours consécutifs.
- A la mairie de VENDRES 1, place du 14 Juillet aux jours et heures habituels d'ouverture soit lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

M. Bernard DEWINTRE, militaire retraité, a été désigné par le tribunal administratif de MONTPELLIER en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est M. Fabien CORONAS, responsable du service urbanisme.

Dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, visé par le commissaire enquêteur, comprenant toutes les pièces du PLU et de la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres ainsi que les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ou consultées sur la procédure sera consultable :

- En mairie de VENDRES suivant les horaires d'ouverture précités.
- Sur le site internet de la commune sur le lien suivant : <https://www.vendres.com/Urbanisme.php#PLU>.

Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, faire des propositions ou contre-propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé en mairie ;
- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visés à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur mairie de VENDRES, 1, place du 14 Juillet, 34350 VENDRES ;
- Par voie électronique sur le site internet de la commune au lien suivant www.vendres.com onglet « CONTACT ». Ces observations, après visa du commissaire enquêteur seront retranscrites sur le registre d'observations papier déposé en mairie ;
- Auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie :
 - Vendredi 13 décembre 2019 de 9 h à 12 h.
 - Vendredi 3 janvier 2020 de 14 h à 18 h.
 - Mercredi 15 janvier 2020 de 14 h à 18 h.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de VENDRES dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre son rapport et ses conclusions motivées dont les copies seront déposées à la mairie pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une publication sera également faite sur le site Internet de la mairie.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de VENDRES se prononcera par délibération sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres et l'approbation du projet de PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Le Maire.



Retrouvez chaque semaine
les **VENTES AUX ENCHÈRES** sur
www.heraultjuridique.com

BONNES AFFAIRES

Cherchez dans nos annonces à vendre... logement gratuit. Tel: 04.91.91.01.01

Loisirs

Transport Dégagement

Art, collections et grands crus

Travaux Maison extérieur

ACHAT, Prestation service pour la rénovation... WEST CASH et RAPIDE. 07.62.21.21.04

Parti réaliser travaux de peinture... 06.20.16.82.31

ACHETE COLLECTIONS... 06.20.16.82.31

SARIT JUST... 06.20.16.82.31

Parti Agence et réalise estimation... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Parti Prestation de services... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Parti Prestation de services... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Parti Prestation de services... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Parti Prestation de services... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Parti Prestation de services... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Parti Prestation de services... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Parti Prestation de services... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Parti Prestation de services... 06.20.16.82.31

Parti Développement... 06.20.16.82.31

Avis d'attribution



AVIS D'ATTRIBUTION

SETE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 4 avenue d'Agropolis BP 602 34110 FRONTIGNAN... mtl / comserv@seta-agglo.com

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO

Objet : Numéro de la consultation : 19AC091 SIGNALISATION ROUTIERE POUR LE GROUPEMENT DE COMMANDES DE SITE AGGLOMERATION MEDITERRANEE... 19AC091 BO



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la - ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues - au profit de la commune de Lansargues ou de son concessionnaire

Le son procès-verbal du 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00, soit durant trente-trois jours consécutifs à une enquête publique protocolaire

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... à la possibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... le mardi 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... à la possibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... le mardi 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... à la possibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... le mardi 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... à la possibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L1811-1 et suivants du code de l'environnement

Le son procès-verbal du 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00, soit durant trente-trois jours consécutifs à une enquête publique protocolaire

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... à la possibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... le mardi 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... à la possibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... le mardi 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... à la possibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... le mardi 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... à la possibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation dudit projet

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues

ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES

Midi Libre et Midi Libre Deux-journaux.com publient les annonces légales par service perfectionné... 06.20.16.82.31

MARCHES PUBLICS

MAPA > 90 K€

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Commune de Saint Martin de Londres... 04.91.91.01.01

MAIRIE DE SAINT MARTIN DE LONDRES... 04.91.91.01.01

Objet : Transformation du terrain en grand jeu gazonné en gazon synthétique... 06.20.16.82.31

Particularité : Procédure adaptée... 06.20.16.82.31

AVIS PUBLICS

Enquêtes publiques

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Vendres... 06.20.16.82.31

Enquête publique unique relative au projet d'abandon du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendres... 06.20.16.82.31

Par arrêté en date du 25 novembre 2019, le Maire de Vendres a prescrit l'abandon du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendres... 06.20.16.82.31

En date du 16 décembre 2019 à 09h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 17h00... 06.20.16.82.31

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... 06.20.16.82.31

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues... 06.20.16.82.31

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... 06.20.16.82.31

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... 06.20.16.82.31

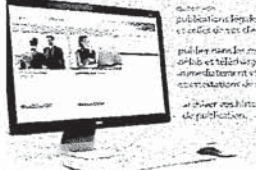
Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues... 06.20.16.82.31

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... 06.20.16.82.31

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... 06.20.16.82.31

Publiez facilement votre annonce légale en quelques clics sur www.legale-online.fr

PROFESSIONNELS DU CHIFFRE ET DU DROIT, VOTRE NOUVEAU SERVICE GRATUIT ET SANS ABONNEMENT POUR ACCEDER A VOTRE ESPACE SECURISE AFIN DE :



Une équipe dédiée de juristes pour vous accompagner 04 97 07 07 66 annonces.legales@midilibre.com

Avis administratif



APPROBATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE REVISE

Conformément au R151-14 du Code de l'Urbanisme, la délibération n°122019-064 du Conseil de Montpellier en date du 16 novembre 2019 approuvant le Schéma de Coherence Territoriale révisé de Montpellier Métropole... 06.20.16.82.31

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... 06.20.16.82.31

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues... 06.20.16.82.31

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... 06.20.16.82.31

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... 06.20.16.82.31

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération d'aménagement ayant pour objet de répondre aux besoins de logement et de prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants et au maintien de la population de Lansargues... 06.20.16.82.31

La consultation d'avis comprend notamment l'avis de la Mission régionale d'aide à l'évaluation... 06.20.16.82.31

à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Les Conques sur la commune de Lansargues... 06.20.16.82.31

LA RAPIDITE, C'EST NOTRE QUOTIDIEN

Nous vous assurons les meilleurs délais de parution. Nous vous délivrons rapidement une attestation de parution et des exemplaires justificatifs de journaux.

ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES

Midi libre et Midi libre Dimanche, journaux habilités à publier les annonces légales par arrêté préfectoral.
Conformément à l'arrêté du ministère de la culture et de la communication du 21/12/2017, modifiant l'arrêté du 21/12/2012, relatif aux tarifs annuels et aux modalités des annonces judiciaires et légales, le tarif à la ligne est fixé à 4,16 € ht pour 40 signes ou espaces ou 1,82 € ht le mm/col.
Contact : Midimédia Tél 04.67.07.69.35 ou 04.3000.2020 -
Fax 04.67.07.69.39 - Courriel : annonces.legales@midilibre.com

AVIS PUBLICS

Enquêtes publiques

RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Vendres

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendres ainsi qu'à la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres

Par arrêté en date du 25 novembre 2019, le Maire de Vendres a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres qui se déroulera :

- Du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020 soit pendant 34 jours consécutifs
A la Mairie de Vendres 1 place du 14 Juillet aux jours et heures habituels d'ouverture soit lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Monsieur Bernard DEWINTRE, militaire retraité, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est Monsieur Fabien CORONAS, responsable du service urbanisme.

Dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, visé par le commissaire enquêteur, comprenant toutes les pièces du PLU et de la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres ainsi que les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ou consultées sur la procédure sera consultable :

- En Mairie de Vendres suivant les horaires d'ouverture précités

- Sur le site internet de la commune sur le lien suivant :

<https://www.vendres.com/Urbanisme.php#PLU>.

Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, faire des propositions ou contre-propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé en Mairie ;

- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visés à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur Mairie de Vendres, 1 place du 14 Juillet 34350 Vendres ;

- Par voie électronique sur le site internet de la commune au lien suivant [www.vendres.com/onglet CONTACT](http://www.vendres.com/onglet_CONTACT). Ces observations, après visa du commissaire enquêteur seront retranscrites sur le registre d'observations papier déposé en Mairie.

Auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne les observations et propositions du public lors de ses permanences en Mairie :

- Vendredi 13 décembre 2019 de 9h à 12h

- Vendredi 3 janvier 2020 de 14h à 18h

- Mercredi 15 janvier 2020 de 14h à 18h

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Vendres dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre son rapport et ses conclusions motivées dont les copies seront déposées à la Mairie pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une publication sera également faite sur le site Internet de la Mairie.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Vendres se prononcera par délibération sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres et l'approbation du projet de PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfet de l'Hérault

RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet de restructuration et modernisation du port de Plaisance de Frontignan présenté par le Service Public Industriel et Commercial de Frontignan Plaisance

Il sera procédé du lundi 16 décembre 2019 à 9h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 16h15, soit 33 jours consécutifs, à une enquête publique sur le projet de restructuration et de modernisation du port de Plaisance de Frontignan présenté par le Service Public Industriel et Commercial de Frontignan Plaisance.

Ce projet consistera à restructurer le port pour lui permettre d'augmenter sa capacité d'accueil tout en remplaçant et modernisant ses équipements. Cette restructuration se fera en optimisant le plan d'eau existant sans perte de vue la volonté de la ville de Frontignan d'agir pour le développement durable de la plaisance, du tourisme nautique et des industries locales.

Monsieur Marc MILLIET, ingénieur divisionnaire, retraité, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés à la capitainerie du port de Frontignan Plaisance est M. Jacques de Lalaubie, directeur de la régie, téléphone 04.67.18.44.90.

courriel capitainerie@frontignan.fr

Dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête comprenant notamment l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie du 18 mars 2019 et le registre d'enquête, seront déposés et consultables du lundi 16 décembre 2019 à 9h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 16h15 :

- à la mairie de Frontignan, siège de l'enquête, Services Techniques, Service Action Foncière, Quai de Caramus, aux horaires d'ouverture du public, du lundi au mercredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h45, le jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h15,
- sur le site Internet des services de l'État dans l'Hérault, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la Préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la Résistance à Montpellier du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 16 heures 30 (hors jours fériés)

Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du lundi 16 décembre 2019 à 9h00 au vendredi 17 janvier 2020 à 16h15 :

* sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Frontignan, siège de l'enquête, Services Techniques, Service Action Foncière, Quai de Caramus, aux horaires susvisés,

* les adresser par écrit au commissaire enquêteur,

Monsieur Marc Milliet Enquête publique « Port de plaisance de Frontignan »
Mairie de Frontignan - Services techniques - Service Action Foncière
Quai du Caramus - 34110 Frontignan

* les déposer par voie électronique à l'adresse suivante :

<https://www.democratie-active.fr/projet-port-de-frontignan-web/>

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Frontignan, à l'adresse citée ci-dessus, lors de ses permanences aux horaires suivants :

- lundi 16 décembre 2019 de 9h00 à 12h00,

- vendredi 3 janvier 2020 de 9h00 à 12h00,

- vendredi 17 janvier 2020 de 13h30 à 16h15.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Le rapport du commissaire enquêteur pourra être consulté à la mairie de Frontignan et à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - direction écologie, sur demande, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, durant les heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Il sera également déposé sur le site Internet des services de l'État

www.herault.gouv.fr durant le même délai.

A l'issue de l'enquête publique la décision prise par le Préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir, est soit l'autorisation environnementale du projet de restructuration et modernisation du port de Plaisance de Frontignan présenté par le



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfet de l'Hérault

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Installations classées pour la protection de l'environnement

Par arrêté inter-préfectoral n° 2019-I-1608 du 16 décembre 2019, le Préfet de l'Hérault a prescrit sur la demande d'autorisation environnementale présentée par M. David Régional Sud et Outre-mer, dont le siège social est situé à (92932), chez EDF Renouvelables France (ex EDF EN France) Tour B, 100 Esplanade du Général de Gaulle, en vue d'établir un parc éolien de 9 éoliennes situé à OUPIA (34210). Li par démantèlement des 9 éoliennes existantes et construction de nouvelles fondations, ré n° 2980-1 (installation terrestre de production d'électricité mécanique du vent) de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette enquête publique est prescrite pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 6 janvier 2020 à 14h au vendredi 7 février 2020 à 18h. Monsieur Ingénieur Travaux Publics, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier. Le responsable du dossier auprès duquel des informations peuvent être demandées est Mme Delphine BASSOU, Directrice de projets, Tél. 04.67.18.44.90, e-mail : delphine.bassou@edf-en.com.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie d'Oupia, 22 avenue de la République, 34210 Oupia. Les communes comprises dans le périmètre d'affichage de l'installation sont :

- Agel, Aigne, Aigues-Vives, Azilaret, Beaufort, Cesseras, Clonzac et Oupia dans l'Hérault,

- Argens-Minervoises, Bize-Minervoises, Canet, Ginestas, Hérault, Mailhac, Paraza, Pouzols-Minervoises, Roubia, Saint-Jean-de-Verges, Ventignan en Minervoises dans l'Aude.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 6 janvier 2020 à 14h au vendredi 7 février 2020 à 18h :

1) Consultation du dossier

Le dossier comportant les différents volets soumis à l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le rapport de l'exploitant et les avis réglementaires sera déposé et consultable :

- à la mairie d'OUPIA, commune d'implantation de l'installation, 22 avenue de la Mairie, aux horaires habituels du lundi au vendredi de 14h à 18h.

- à la mairie de Minerve dans l'Hérault, aux horaires habituels du lundi au vendredi, de 9h à 12h ;

- à la mairie de Pouzols Minervoises dans l'Aude aux horaires habituels du lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h à 12h et mercredi de 9h à 12h ;

- sur le registre dématérialisé mis à disposition sur internet <https://www.registre-dematerialisee.fr/1859>

- sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/EOLIEN-D-OUPIA>

- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la Préfecture de l'Hérault, 34 place des Martyrs de la Résistance à Montpellier, du lundi au vendredi, de 8h30 à 16h30.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Préfecture de l'Hérault.

2) Observations du public

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête prévu à cet effet, déposé à la mairie de Frontignan, aux horaires habituels d'ouverture au public ;

- sur les registres d'enquête prévus à cet effet à la mairie de l'Hérault et de Pouzols Minervoises dans l'Aude, désignés aux horaires habituels d'ouverture au public ;

- sur le registre dématérialisé mis à disposition sur internet <https://www.registre-dematerialisee.fr/1859>

- par voie postale au commissaire enquêteur au siège de

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Enquête SNC PARC EOLIEN D'OUPIA

Mairie d'OUPIA

22 avenue de la Mairie

34210 - OUPIA ;

- Le Commissaire enquêteur accueillera le public et recevra les propositions écrites ou orales à la mairie d'Oupia, de Minerve pendant les permanences établies aux jours

OUPIA :

- lundi 6 janvier 2020 - de 14h à 18h

- vendredi 7 février 2020 - de 14h à 18h

MINERVE :

- jeudi 16 janvier 2020 - de 9h à 12h

POUZOLS MINERVOISES :

- lundi 27 janvier 2020 - de 9h à 12h

Le commissaire enquêteur pourra aussi recevoir, sur sa demande, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
COMMUNE DE VENDRES

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDRES ainsi qu'à la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres.

Par arrêté en date du 25 novembre 2019, le maire de VENDRES a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres qui se déroulera :

- Du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020 soit pendant 34 jours consécutifs.
- A la mairie de VENDRES 1, place du 14 Juillet aux jours et heures habituels d'ouverture soit lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

M. Bernard DEWINTRE, militaire retraité, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est M. Fabien CORONAS, responsable du service urbanisme.

Dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, visé par le commissaire enquêteur, comprenant toutes les pièces du PLU et de la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres ainsi que les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ou consultées sur la procédure sera consultable :

- En Mairie de Vendres suivant les horaires d'ouverture précités.
- Sur le site internet de la commune sur le lien suivant : <https://www.vendres.com/Urbanisme.php#PLU>.

Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, faire des propositions ou contre-propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé en mairie ;
- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visés à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur mairie de VENDRES, 1 place du 14 Juillet, 34350 VENDRES ;
- Par voie électronique sur le site internet de la commune au lien suivant www.vendres.com onglet « CONTACT ». Ces observations, après visa du commissaire enquêteur seront retranscrites sur le registre d'observations papier déposé en mairie ;
- Auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie :
 - Vendredi 13 décembre 2019 de 9 h à 12 h.
 - Vendredi 3 janvier 2020 de 14 h à 18 h.
 - Mercredi 15 janvier 2020 de 14 h à 18 h.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de VENDRES dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre son rapport et ses conclusions motivées dont les copies seront déposées à la mairie pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une publication sera également faite sur le site Internet de la mairie.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de VENDRES se prononcera par délibération sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres et l'approbation du projet de PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Le Maire.

HÉRAULT
JURIDIQUE &
ÉCONOMIQUE

ATTESTATION

Atteste avoir reçu la présente annonce pour parution dans le journal,

Numéro 3283 du 28 NOVEMBRE 2019

Important : cette annonce ne pourra en aucun cas être annulée.

HÉRAULT
JURIDIQUE &
ÉCONOMIQUE

RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE COMMUNE DE VENDRES

Enquête publique unique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDRES ainsi qu'à la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres.

Par arrêté en date du 25 novembre 2019, le maire de VENDRES a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres qui se déroulera :

- Du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020 soit pendant 34 jours consécutifs.
- A la mairie de VENDRES 1, place du 14 Juillet aux jours et heures habituels d'ouverture soit lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

M. Bernard DEWINTRE, militaire retraité, a été désigné par le tribunal administratif de MONTPELLIER en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est M. Fabien CORONAS, responsable du service urbanisme.

Dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, visé par le commissaire enquêteur, comprenant toutes les pièces du PLU et de la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres ainsi que les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ou consultées sur la procédure sera consultable :

- En mairie de VENDRES suivant les horaires d'ouverture précités.
- Sur le site internet de la commune sur le lien suivant : <https://www.vendres.com/Urbanisme.php#PLU>.

Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, faire des propositions ou contre-propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, déposé en mairie ;
- Par voie postale au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visés à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur mairie de VENDRES, 1, place du 14 Juillet, 34350 VENDRES ;
- Par voie électronique sur le site internet de la commune au lien suivant www.vendres.com onglet « CONTACT ». Ces observations, après visa du commissaire enquêteur seront retranscrites sur le registre d'observations papier déposé en mairie ;
- Auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne les observations et propositions du public lors de ses permanences en mairie :
 - Vendredi 13 décembre 2019 de 9 h à 12 h.
 - Vendredi 3 janvier 2020 de 14 h à 18 h.
 - Mercredi 15 janvier 2020 de 14 h à 18 h.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de VENDRES dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

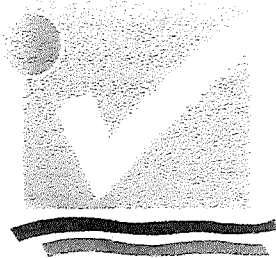
A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre son rapport et ses conclusions motivées dont les copies seront déposées à la mairie pour y être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une publication sera également faite sur le site Internet de la mairie.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de VENDRES se prononcera par délibération sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres et l'approbation du projet de PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Le Maire.

Bon jour accord!
le 13.12.2019





1/10



MAIRIE de VENDRES

Vendres, le 15 janvier 2020

POLICE MUNICIPALE

Dossier suivi par : Lilian FRAIZIER

Tél : 04 67 32 60 50

Mail : police.municipale@vendres.com

Objet : Affichage « avis d'enquête publique »

CERTIFICAT

Je soussigné Lilian FRAIZIER, Agent assermenté de la police Municipale de la Commune de VENDRES certifie que l'avis d'enquête publique a bien été affiché du 28/11/2019 au 15/01/2020 aux lieux suivants :

- Un avenue du Port (au Port du Chichoulet).
- Un avenue de la Méditerranée (face au camping « La Yole »).
- Un avenue des Oliviers (entrée Parc de Vénus).
- Un aux écoles élémentaires.
- Un rue du Stade (derrière l'école primaire).
- Un avenue du Languedoc (face au stade).
- Un le long de la D37 (face au collège).
- Un au niveau du rond-point de l'entrée du collège.
- Un chemin des Crusanotes (« Vignes Grandes »).
- Un sur la vitrine extérieure de la Mairie.
- Deux avenue de l'Europe (Zone « Via Europa »).

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

L'Agent,

Lilian FRAIZIER



N 11

LE CE A DEWINTRE

DÉPARTEMENT
Hérault

COMMUNE
VENDRES

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent registre, contenant 16 pages, a été coté et paraphé
par nous, M. PEREZ Jean-Pierre

commencé le 13/12/11

pour une durée de 1 mois

A Vendres, le 10/12/11

Signature

Modèle 5421.30



87500 Saint-Yrieix

Cahier ouvert par le CE B. NEWINTRE le 13/12/2019 à 09H

① - M^r CANAIS DAVID AGRICULTEUR

A ce jour je ne retrouve pas le cahier de concertation dans lequel j'avais demandé il y a deux ans d'intégrer les parcelles AN 132 et AN 495 dans le PLU.

ci joint document pour le commissaire enquêteur.

Vendus le 13/12/19

- Personne Recue 2 - à l'attente remise

Le CE B. NEWINTRE

- Cahier clos le 13/12 à 12H Le CE B. NEWINTRE

② - Je soussigné M. MUKAW Toubat, représentant de la SARL AF AMÉNAGEUR, elle-même liée par compromis de vente avec les propriétaires des parcelles AN 001/AN 003/AN 096/AN 095/AN 032 soumet la volonté de l'intégration desdites parcelles dans la révision du PLU. Il Le Commissaire, Il Le Maire, Messieurs et Mesdames les élus je reste à votre disposition pour vous soumettre le projet en détail. Bien cordialement

Vendus le 26/12/19

Cahier ouvert le 3-01-2020 par le CE B. NEWINTRE

③ Pierre GASSIER, demeurant Domaine de La Yole 36310 VENDRES, directeur du Campus de La Yole 36310 VENDRES, a déposé ce jour en main propre au commissaire enquêteur un courrier pour demander d'une part la modification

JPP

3

partielle de la zone NHT en vue de pouvoir installer des habitations légères de loisir (HLL) sur une partie de notre établissement et d'autre part qui soit limitée à l'élargissement des chemins de Mantille (emplacement réservé n° 7) au sud seulement dudit chemin.

Laure clos par le C.E. le 3/12 à 13h Le CEB DEWINTRE

(4) Traité Agence VALIGNY - Responsable Foncier ALPE Brigitte Fort COBAS 1^{er} des Ets Castella. L'ancien de la Galiberte La Société des Etablissements Castella, filiale de COBAS exploite la carrière de la Galiberte sur la territoire des communes de Vaudou et de Bézières. Nous avons prêté une attention particulière à la procédure en cours et remercions la Commune de Vaudou pour la concertation menée. Toutefois, la lecture des divers documents joints à l'enquête publique appelle les remarques et demandes suivantes de notre part :

- Diagnostic territorial : Page 89 : il s'agit de la carrière de la Galiberte et non de la "Galibe"

- Règlement écrit :

* Page 143 - Nous demandons l'insertion de la formulation suivante « A l'exception de ceux autorisés ci-dessous et soumis à des conditions particulières » en extension du second titre de la Section 1 « Types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits »

* Page 143 - Nous demandons l'insertion de la précision « et végétaux » en extension au 3^{ème} point du 3^{ème} paragraphe de la Section 1 « le stockage et le transport de matériaux minéraux »

* Page 145 - Nous demandons à ce que certains points

JPP

de la section 3 soient modifiées, de manière à permettre les constructions :

- Non raccordées à un réseau d'eau potable si de l'eau potable y est distribuée par d'autres moyens (bouteilles et/ou bombes)
- Non raccordées à un système d'assainissement collectif, si l'assainissement autonome peut y être pratiqué.

Vous remerciant par avance pour la prise en compte de ces remarques et demandes,

Bien cordialement,

Tademe ALIGNY *M. Lefevre*

5) sachant qu'au 15/01/20 par le CE B' AEWINTRE Henri Bec. Depot d'une lettre 7/3/20

6) Pour Campings de VENDRES - D. Carneboque - Notre Bourg - Sur la forme.

Le PLU présenté par la commune a été élaboré à partir de discussions de différentes réunions de concertation qui ont été organisées en présence : du BEC de la commune, des représentants de la commune des représentants de la DDTM ainsi que de représentants des campings.

Aussi que le représentant de la DDTM ait participé à la concertation sur la base de laquelle le PLU a été élaboré.

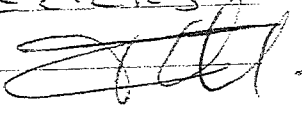
Nous soussignés très attachés à l'avis de la DDTM

① SAS Plein Air 19 Allée du docteur Gagner 93160 NUG
 Responsable du Park Kolandia depuis plus de 10 ans,
 Nous proposons à un public familial, un espace de
 jeux gonflables sur gazons synthétique face au
 camping Blue Bayou sur l'avenue du Fort de Vendres Plage.
 Ce Park bien connu des estivants et de la clientèle
 locale offre une des rares activités ludiques à
 des prix très raisonnables sur la zone de Vendres
 Plage.

Nous souhaiterions que ces parcelles soient classées
 en zone de loisirs comme il était prévu sur le
 projet initial afin de pérenniser notre activité et
 celle de notre voisin Chmabe Pont Ball.


ERIC BOREL

06 38 71 6014 - Noisy le Grand 93160

② Frédéric MESQUIDA représentant la SAS les Illas de
 Sud 3 place Jean JAURES 34 500 BEZIERS
 débet d'une lettre concernant l'OAP 3 

③ Abouneim et Abdouane PY Gerant 19 rue de
 l'agriculture 34310 VENDRES

Nous demandons que la parcelle 694
 devienne constructible, donc la mesure au
 parcelles 1008 et 1006 et 1075 soit constante,
 et que la parcelle se trouve entre la
 parcelle 1008.

De plus nous demandons que la
 parcelle 106 devienne constructible car elle
 se trouve à la suite de parcelles 102 et 102, et 123
 qui sont classés en zone AUBR sur le PLU 

JPP

10

qui va à l'avantage du résultat de la concertation
menée.

Par ailleurs nous donnons ce jour un travail
écrit par notre Avocat Maître Busquet répondant
aux différentes remarques de G. DDM à la fois
personne publique sursuée.

Sur le point.

Nos établissements représentent 25 000 personnes par
jour de présence et donc une économie locale
très forte - financièrement

Nos établissements ont participé depuis 3 ans
à la réalisation de travaux d'urgence par
l'urbanisation du secteur de Vendres Plage en
les travaux réalisés sur : 18 Baux d'Aménagement
Emplois de l'ensemble du secteur
le réseau d'Alimentation
d'eau Potable du secteur

dimensionnée pour les besoins d'accueil de l'ensemble
du secteur - la station d'épuration

L'ensemble des travaux dans le cadre du
Plan d'Aménagement d'Ensemble ont permis
d'URBANISER le secteur.

On ne peut contester que Vendres Plage est une
zone épuisée et urbanisée à nos établissements
ont été régulièrement autorisés.

Par les campings de Vendres

David Cammepagne
Président

Association A.C.A.V.
Camping Les Vagues
Chemin des Montilles
34550 VENDRES-PLAGE

100
JTT

7

⑩ Jean - Loïc GASSIER Gérant de la SCEA Domaine de la Yole - 34350 VENDRES.
Je dépose un dossier concernant le CD37 Eg et sa rétrocession toujours non effectuée, qui ne peut donc faire l'objet dans PCL d'un cheminement dans -
Concernant l'avis de la DDTM
Concernant le classement de certaines parcelles de nos terres situées dans mon courrier, en zone IERL.
A Vendres le 15/01/2020

⑪ Soumis déposé par la Domitienne à l'accueil.
⑫ Association Patrimoine et Nature à Vendres.
Représenté par J.-C. Crespo Président
C. Poge Vice Président, Jo Siemi Membre CA
Nous sommes très inquiets et le souhaitons à la démolition de l'usine de la Savais (Fabrication d'engrais) très palvante encore aujourd'hui, et quand la dépollution du site et du Sal est l'abandon depuis 25 ans, ceci devrait rester à la charge entière du pollueur.

C. P.

Laber fermé le 15/01/2020 à 18h
Le CE B. DEWINTRE

JPP

7

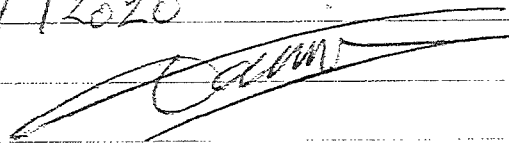
⑩ Jean - Loïc GASSIER Gérant de la SCEA Domaine de la Yole 34350 VENDRES.

Je dépose un dossier concernant le CD37 Eg et sa rétrocession payeurs non effectués qui ne peut donc faire l'objet d'un cheminement dans -

Concernant l'avis de la DDTM

Concernant le classement de certaines parcelles de nos terres, situées dans mon cadastre, en zone NERL.

A Vendre le 15/01/2020

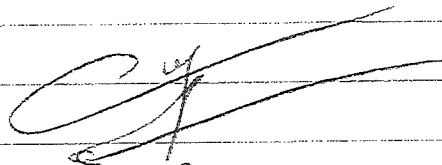


⑪ Association Patrimoine et Nature à Venches.

Représenté par J.-C. Crespo Président

C. Pogg Vice Président, Jo Siemi Membre CA

Nous sommes très inquiets et le retourner à la démolition de l'usine de la Savais (Fabrication d'engrais) Très polluante encore aujourd'hui, et quand la dépollution du site et du sal est l'abandon depuis 25 ans, ceci devrait rester à la charge entière du pollueur.



Sabier fermé le 15/01/2020 à 18h

Le CE B. DEWINTRE

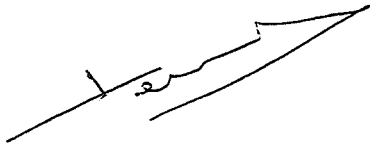
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

Le délai d'enquête étant expiré

Je soussigné Bernard DEWINTRE, déclare clos le présent registre.

A Venezky, le 15/01/2020

Le CEB DEWINTRE



Signature



LISTE DES PIÈCES ANNEXÉES AU REGISTRE

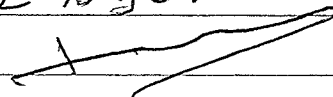
- Remarques M^r Camats (1) - SARL Amerageur (2)
- M^r Mc Valigny (4) - Maître Bouquet (6)
- SARL Plumier (7) M^r L M^r Dy (9) Association Laboureur (12)

- Lettres

Le CEB DEWINTRE

- M^r Camats 1
- M^r Pierre GASSIER - Domaine La Yole 3
- M^r Henri Bee 4
- SARL Roche Bouquet 5
- M^r Mesquida Gerard 8
- Domaine de la Yole 9

Le CEB DEWINTRE

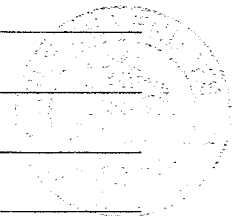
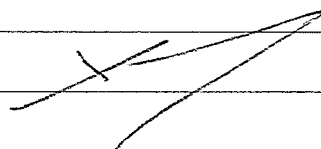


- Lettre avec remarque

M^r Jean Louis Gassier 10 avec lettre

- Courrier déposés à l'accueil le 15/12 - Lettre justificative

Le CEB DEWINTRE



JPP



NOTE DE SYNTHÈSE

Département de l'Hérault - Commune de Vendres

ELABORATION DU PLU/

**Note en réponse au commissaire
enquêteur**

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Février 2020	Elaboration	JA	AFT

Affaire N° BZ-06363



Cette note a pour objectif de présenter les éléments en réponse au procès-verbal dressé par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique le 19 janvier 2020 et remis à la Mairie en date du 21 janvier 2020.

I. REMARQUES DE LA POPULATION

↳ Remarque de Monsieur CAMATS David

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique + courrier en date du 13.12.19

Observation :

Il est demandé d'inscrire la parcelle cadastrée AN 132 lieu-dit « Mounin à vent » et la parcelle AN 495 lieu-dit de « Grazels » dans le nouveau zonage du PLU comme parcelles constructibles. Ces parcelles se trouvent au sein d'une unité foncière non bâtie mais insérées dans le tissu urbain construit puisque bordées de constructions en limite séparative. Cette demande est justifiée au regard de la conformité avec le SCOT du biterrois.

Cette demande a déjà été formulé il y a deux ans dans le registre de concertation mis à

Réponse de la Commune :

Monsieur CAMATS a effectivement déjà formulé cette demande lors de la concertation faite pendant toute la phase d'élaboration du PLU. Le 17 décembre 2015 il a été demandé d'inscrire les parcelles AN132 et AN 495 en zone constructible car elles sont en continuité du tissu urbain.

Lors de l'arrêt du PLU en date du 9 septembre 2019, le conseil municipal a également tiré le bilan de la concertation. La Municipalité a apporté la réponse ci-après :

Les parcelles AN132 et AN495 ne se situent pas en continuité directe du tissu urbain mais à environ 50 mètres.

Par ailleurs, elles se trouvent dans la zone de bruit de la route départementale D64. Une partie de la parcelle AN132, en zone rouge, connaît des nuisances sonores assez élevées : entre 65 et 70 dB en journée.

Pour ces raisons, les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portés ailleurs.

Les parcelles AN132 et AN495 sont situées en zone agricole du PLU. La vocation agricole rend donc ces parcelles inconstructibles.



Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64

☒ Cette requête n'est pas prise en compte.

↳ La Municipalité souhaite rester sur la position énoncée ci-avant.

↳ Remarque de SARL AF AMENAGEUR

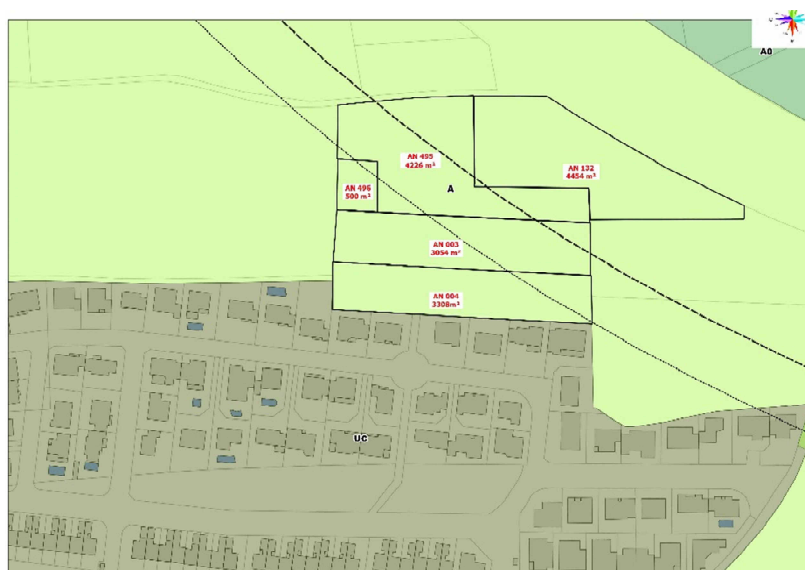
Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

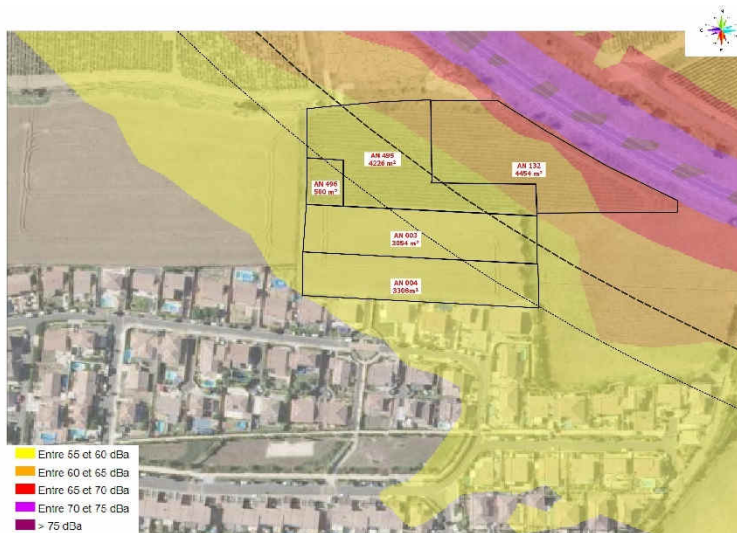
Observation :

Le représentant de la SARL AF AMENAGEUR précise que des compromis de vente sont actuellement en cours avec les propriétaires des parcelles AN 004, AN003, AN0496, AN0495, AN0132. A ce titre, il souhaite que lesdites parcelles soient intégrées à la révision

Réponse de la Commune :

- ↳ La Municipalité précise que ces parcelles sont classées en zone agricole dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté.
- ↳ Ces parcelles sont partiellement concernées par la bande de recul de 75 mètres lié à l'amendement Dupont (RD 64) et pour ce motif ne peuvent être intégrées aux zones futures d'urbanisation dans le PLU.
- ↳ De plus, ces parcelles se trouvent pour partie impactées dans la zone de bruit de la route départementale D64. Pour ces raisons, les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portés ailleurs.
- ↳ La Municipalité précise que le développement n'a pas été envisagé au Nord du Parc de Vénus.





Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64

Remarque de Madame VALIGNY : Carrière de la Galiberte

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

Observation :

Madame VALIGNY, responsable foncier ICPE Occitanie Est, COLAS, Carrière de la Galiberte demande :

- ⇒ De modifier le diagnostic Territorial p 89 afin de rectifier une erreur matérielle
- ⇒ De modifier le règlement écrit
 - p 143 : insérer la formulation « à l'exception de ceux autorisés ci-dessous et soumis à des conditions particulières » pour compléter le titre « types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits »
 - p 143 : insérer la précision « et végétaux » pour compléter le paragraphe sur le stockage et le transit de matériaux minéraux.
 - P 145 : il est demandé que certains points de la section 3 soient modifiés pour permettre « les constructions non raccordées à un réseau d'eau potable si de l'eau potable y est distribuée par d'autres moyens » et « non raccordées à un système d'assainissement collectif si un assainissement autonome peut y être

Réponse de la Commune :

- ⇒ Les remarques concernant le diagnostic et le règlement seront prise en compte.

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique + courrier du 15 janvier 2020

Observation :

La commune de Vendres regroupe une quinzaine de campings comportant des bâtiments d'accueil, des restaurants, des salles de spectacles, des épiceries et de nombreux équipements. Ces derniers comportent donc des constructions et il s'agit d'espaces artificialisés et fortement anthropisés en continuité d'une urbanisation pré existante Valras-Plage/Sérignan/ Vendres Plage.

C'est une nécessité économique que la réglementation d'urbanisme applicable aux campings leur permette d'évoluer pour améliorer leur offre et satisfaire aux nouveaux besoins.

Le projet de zonage et de règlement de la zone NT, tient compte des contraintes du PPRi et de la Loi Littoral. L'extension mesurée de 20% des bâtiments existants ne correspond pas à la notion d'extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral.

Il est soulevé que l'avis de la DDTM n'a pas été rendu dans le délai de 3 mois imparti aux personnes publiques associées, ni joint au registre d'enquête publique, ni consultable sur le registre d'enquête mis sur internet.

De façon synthétique, par rapport à l'avis de la DDTM, l'association des campings demande :

- *Que la localisation de la bande des 100 mètres ne soit pas modifiée*
- *De tenir compte des constructions régulièrement bâties pour apprécier la continuité de l'urbanisation*
- *Faire application de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme pour les campings non situés en EPR comme la Yole*
- *De considérer l'extension permise dans le règlement de la zone NT comme une extension des bâtiments existants et non comme une extension de l'urbanisation*

Réponse de la Commune :

- ⇒ *La commune a sollicité la DDTM pour l'organisation d'une réunion de travail afin d'obtenir des éclaircissements sur les attendus des services de l'Etat. Toutes les adaptations sur lesquelles s'engage la Commune sont précisées dans le compte rendu de réunion annexé à la présente note.*

Remarque de SAS PLEIN AIR

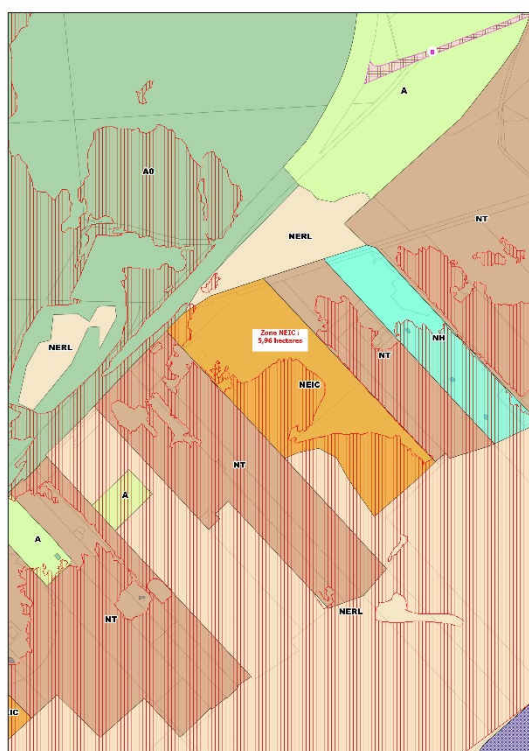
Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

Observation :

Le responsable du parc Kolandia depuis plus de 10 ans souhaite que les parcelles concernées par les espaces gonflables soient classées en zone de loisirs comme dans le projet initial du PLU afin de pérenniser l'activité comme pour celle du Paintball.

Réponse de la Commune :

- ⇒ Lors du premier plan de zonage, la commune avait envisagé de pérenniser les activités existantes de loisirs sur le tènement actuel. Un sous-secteur NI avait été envisagé avec l'application d'un règlement spécifique.
- ⇒ Toutefois, la prise en compte obligatoire des zones humides répertoriées dans le cadre du SDAGE Orb Libron a amené la commune à réfléchir à la relocalisation des activités en dehors de ces zonages protégés. La Municipalité souhaitant conserver ces activités sur le territoire communal, propose leur relocalisation sur des terrains non impactés par les zones humides, soit sur la zone identifiée en NEIC à proximité de l'office de tourisme. Il s'agira ainsi de favoriser le développement d'un pôle à vocation d'équipements collectifs et de loisirs



Extrait du plan de zonage-Zoom zone NEIC

Remarque de M et Mme PY Gérard

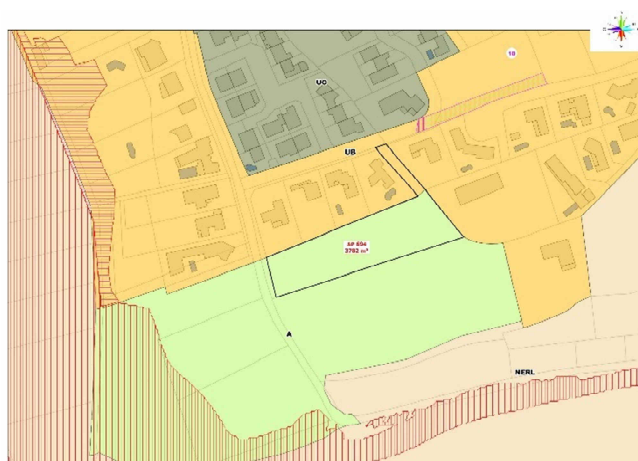
Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

Observation :

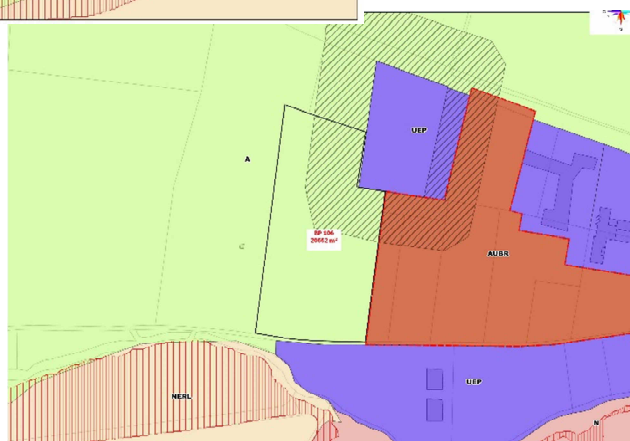
L'objet de la demande porte sur la constructibilité :

- ⇒ de la parcelle 694 dans la mesure où les parcelles 1008, 1006 et 1075 sont construites. La parcelle 694 se trouve entre ces parcelles.
- ⇒ De la parcelle 106 qui se trouve à la sortie des parcelles 101, 102 et 123 classées en zone AUbr sur le PLU.

Réponse de la Commune :



La Municipalité n'a pas souhaité développer la tâche urbaine dans ce secteur afin de ne pas porter atteinte à la lecture des paysages depuis l'étang.



- ⇒ La parcelle représentée sur la cartographie ci-dessus n'est pas prévue dans les zones de développement futur. En effet, l'emprise de la zone AUbr correspond à l'emprise du projet des Sénioriales qui bénéficiait déjà des autorisations d'urbanisme. Toutefois, en l'absence de commencement des travaux, le permis de construire est devenu caduc. La Municipalité a donc souhaité reprendre l'emprise exacte de l'ancien projet dans les zones futures à prévoir à l'urbanisation.
- ⇒ Par ailleurs, la Municipalité rappelle que les choix d'ouverture à l'urbanisation doivent rester compatibles à l'enveloppe foncière prévue par le SCOT du Biterrois.

- ⇒ La volonté Municipale n'est pas de poursuivre l'extension vers Lespignan.
- ⇒ Pour tous ces motifs, ladite parcelle ne sera pas intégrée à la zone AUBr du PLU.

↳ **Remarque Association Patrimoine et Nature à Vendres**

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

Observation :

L'association précise qu'elle restera très vigilante à la dépollution du site et du sol, dépollution devant rester à la charge entière du pollueur.

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité confirme que la dépollution sera à la charge du propriétaire.

↳ **Remarque Monsieur Henri BEC**

Moyen utilisé : Courrier en date du

Observation :

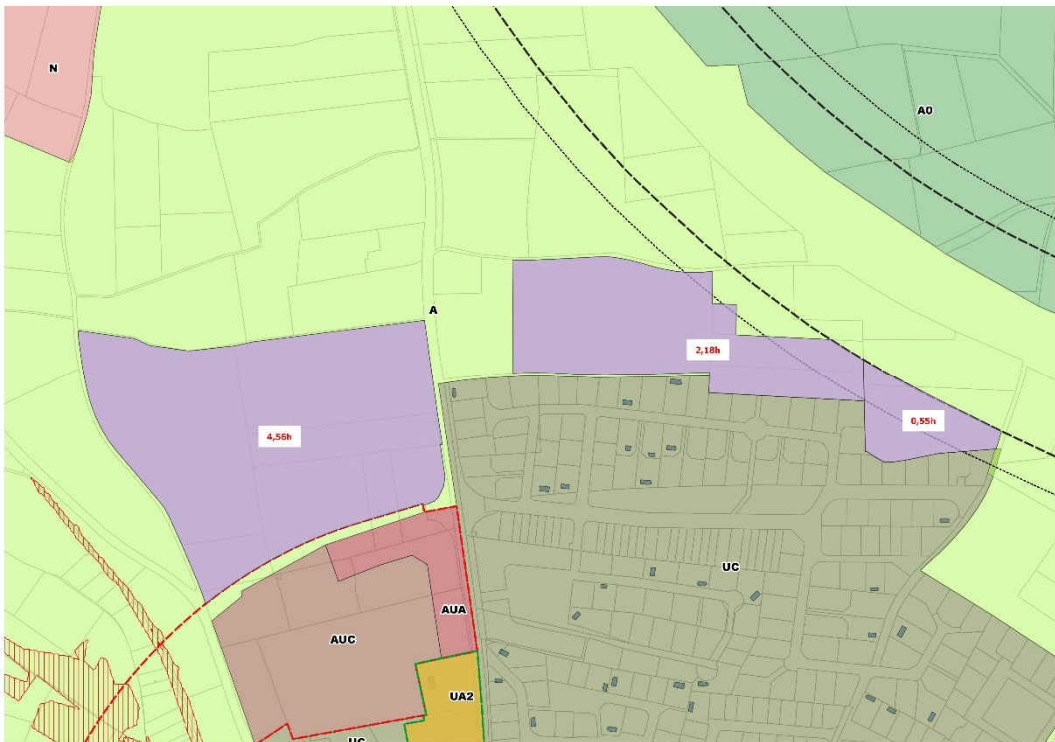
M BEC souhaite le retrait de la zone AUbr pour des motifs de sécurité routière liée à l'augmentation des circulations, de faiblesse du réseau d'alimentation en eau potable et de nuisances sonores liées à la proximité des écoles, de la future salle polyvalente et des équipements sportifs au profit d'aires de stationnement et d'équipements publics renforçant ainsi la vocation sportive et culturelle du secteur.

Il souhaite également le retrait des zones AUb et AUC situées à l'Ouest du village car trop proches d'une zone inondable et propose de les reporter en continuité des zones AUa et AUC au Sud du lotissement Parc de Vénus ou au Nord de ce dernier afin de garder d'éventuelles participations des aménageurs pour la création de la voie de liaison inscrite au PADD.

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité rappelle que le projet prévu en zone AUBr s'intègre dans une réflexion globale de développements doux dans le secteur ouest (groupe scolaire, crèche, équipements sportifs, salle polyvalente), en direction du centre-ville. Des travaux ont déjà été réalisés avec le réaménagement de la rue du Stade qui se poursuivra avec la création d'une passerelle au-dessus de la Carrierrasse permettant un accès direct en centre-ville. De plus, l'aménagement des zones AUB et AUC permettra de compléter cette réflexion avec le traitement de l'entrée de ville avenue du Languedoc.
- ⇒ La municipalité rappelle que la problématique de la prise en compte du flux automobile sera bien sûr étudiée afin de « déconnecter » l'accès au lotissement du parking des écoles.

- ⇒ A noter également que dans ce secteur, l'offre d'équipements sportifs et culturels existante, complétée par la future salle polyvalente sera satisfaisante.
- ⇒ La Municipalité précise concernant la question de l'eau potable et de la défense incendie que les solutions techniques seront apportées en phase opérationnelle (permis d'aménager).
- ⇒ Concernant les zones AUB et AUC, la Municipalité rappelle que ces dernières sont situées hors emprise du PPRi donc non inondable. En outre, il convient de rappeler qu'en phase opérationnelle, le dossier IOTA (dossier loi sur l'eau) précisera les conditions de non-aggravation de l'inondabilité du secteur.
- ⇒ La Municipalité souligne que les zones de développement futur résultent de la volonté de conforter l'axe structurant de la RD 37 (axe ouest/est) et de satisfaire au principe de compacité. L'hypothèse proposée par Monsieur BEC, soit un développement au Nord et à l'Ouest du lotissement Parc de Vénus, accentuerait l'éloignement vis-à-vis du centre-ville et des équipements publics et de fait l'augmentation des flux routiers.
- ⇒ Concernant la remise en cause de la zone AUc située à l'Est, la Municipalité précise qu'un emplacement réservé (n°6), au bénéfice du Département, est prévu pour l'extension du collège et de ses infrastructures. L'offre d'équipement public est satisfaisante sur le secteur (Halle des sports, dojo, culturisme, collège...).



Hypothèse des zones de développement envisagées par M BEC

 **Remarque Monsieur GASSIER Pierre Domaine la Yole**

Moyen utilisé : Courrier en date du 2 janvier 2020 + Registre d'enquête

Observation :

M GASSIER souhaite d'une part que soit supprimé l'encadrement à hauteur de 30% des extensions des bâtiments d'activités existantes dans les parties de la zone Nt non impactée par le PPRI et d'autre part, que la partie de camping, hors zonage PPRI, soit différenciée du reste de la zone Nt afin d'autoriser la possibilité de création de nouveaux HLL dans le respect de l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme, sur un secteur situé au Nord du camping (parcelles AX 8 à 12 et AX 126). Pour cela, il propose soit de créer un sous-secteur Nt1 soit d'étendre la zone Nh prévue initialement pour les PRL et résidences.

M GASSIER souhaite également la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'élargissement du chemin des Montilles afin que ce dernier n'impacte que les riverains situés au Sud du chemin sortant ainsi de la servitude le camping de La Yole.

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité a souhaité encadrer la notion d'extension limitée des bâtiments existants à 30% afin de clarifier l'interprétation de cette notion.
- ⇒ La municipalité précise qu'elle ne modifiera pas son zonage en créant un sous-secteur Nt ou en étendant la zone NH. En effet, le projet semble réalisable en respectant le principe de base de la Loi Littoral, même au sein d'un espace proche du rivage, à savoir la notion de continuité de l'urbanisation. Les HLL étant à l'intérieur de l'emprise d'un camping autorisé, situé en continuité de l'urbanisation, il faudra, lors de la phase opérationnelle (permis d'aménager ou déclaration préalable), démontrer la continuité avec l'urbanisation existante à savoir au plus près de la départementale, en vis-à-vis du PRL Horizon Bleu.
- ⇒ Concernant l'emplacement N°7, la Municipalité ne souhaite pas le modifier. En effet, la mise en place de l'ER résulte de la volonté de développer les déplacements doux par la création d'une piste cyclable, assurer des continuités piétonnes notamment au sud de la parcelle AX6 et prévoir des poches de stationnement nécessaires à la clientèle des établissements de plein air.

 **Remarque Monsieur GASSIER Jean Loïc Domaine la Yole**

Moyen utilisé : Courrier en date du 2 janvier 2020

Observation :

M GASSIER remet en cause la légitimité de l'emplacement réservé n°8 au motif que le projet de réalisation d'un cheminement doux ne serait pas envisageable car cette voie aurait dû lui être rétrocédée il y a de nombreuses années par le biais de déclassements via le département puis la commune.

M GASSIER ne comprend pas le revirement de discours de la DDTM sur la question du changement de destination du bâti agricole existant. Il s'interroge d'autant que leur avis n'était pas joint au dossier lors de l'ouverture de l'enquête publique.

M GASSIER conteste le classement des parcelles agricoles AY 33, 128, 138, 139, 172 ainsi que les parcelles AZ 60, 65 et AW 88 en zone NERL et se demande pourquoi un tel ilot au milieu

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité précise qu'à l'heure actuelle, la voie est toujours propriété du Département donc la remise en question de l'ER est infondée. La création de l'ER poursuit 2 objectifs :
 - Le développement de liaisons douces sans emprunter la départementale
 - La mise en sécurité des populations du littoral en cas de risques tsunami via le rétablissement du chemin rural N°34.

- ⇒ Suite à une réunion en DDTM en date du 17 janvier 2020, la position des services de l'Etat concernant le changement de destination a été précisée. Ce dernier sera autorisé, dès lors qu'il ne compromettra pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En application du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

- ⇒ Le classement en zone NERL fait suite à l'inventaire des zones humides, dans le cadre du SAGE Orb Libron pour préserver et restaurer les fonctionnements hydrauliques et écologiques des zones humides. A noter que le PLU doit être compatible avec le SAGE.

- ⇒ Pour précision, l'impact de ce classement NERL sur une activité agricole reste limitée étant donné que l'interdiction dans ces secteurs porte sur « les constructions, installations et affouillements et/ou exhaussements mais aussi forages et drainages ».

 **Remarque de Monsieur MESQUIDA**

Moyen utilisé : Deux courriers en date du 8 janvier 2020

Observation :

Titulaire de compromis de vente sur les parcelles APn°658/136/909/907/538/676 lieu-dit la Forestière, Monsieur MESQUIDA souhaite qu'il soit apporté des précisions dans l'OAP n°3 et ou le règlement de PLU.

- ⇒ *Permettre l'aménagement de la zone en plusieurs phases sous réserve de respecter le schéma d'aménagement d'ensemble*
- ⇒ *Préciser que la desserte des futures constructions (réseaux inclus) se fera depuis la ou les voies à créer à l'intérieur de la zone*
- ⇒ *Ajouter dans le règlement de la zone A, la possibilité de réaliser les équipements collectifs d'intérêt général.*
- ⇒ *En outre, est soulevée la problématique du zonage A0 jouxtant la zone AUC à l'est vis-à-vis de l'emploi de pesticides par rapport aux habitations. Pour cette raison, il est demandé la possibilité de pouvoir réaliser un bassin de rétention ou d'infiltration d'eaux pluviales sur les parcelles AP 538 et AP 676 de sorte à permettre la création d'une zone tampon naturelle de non-traitement dans un but écologique. Pour cela, il*

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité précise que compte tenu de la superficie de la zone ouverte à l'urbanisation, un phasage est difficilement envisageable. L'aménagement devra se faire dans le respect du schéma d'ensemble.
- ⇒ L'OAP n°3 et le règlement seront modifiés concernant les réseaux et accès : un seul accès sera possible chemin des Cardonilles.
- ⇒ Le règlement de la zone A dans sa rédaction actuelle prévoit déjà les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs.
- ⇒ En outre, la Municipalité précise que la zone identifiée en A0 sera supprimée dans la mesure où le PAEN n'est toujours pas approuvé. Il s'agira donc de conserver la zone agricole classique dans le projet de PLU.

↳ Remarque de la Communauté de Communes la Domitienne

Moyen utilisé : Courrier en date du 15 janvier 2020

Observation :

L'avis de la Domitienne ainsi que l'ensemble des avis PPA n'a pas été joint au dossier mis en ligne sur le site internet de la commune pour l'enquête publique.

La Domitienne souligne son étonnement face à l'absence de traduction réglementaire de l'extension de la zone d'activité de « Via Europa » dans les pièces opposables du PLU. En conséquence, la Domitienne rappelle l'avis très défavorable rendu sur le projet de PLU au titre de l'avis PPA. La communauté de communes invite vivement la commune à reprendre

Réponse de la Commune :


- ⇒ Monsieur le Maire rappelle que le PADD du PLU prend en compte la possibilité d'extension de la zone. Toutefois, la traduction réglementaire de l'extension dans le PLU n'a pu se faire car au moment de l'arrêt du PLU les justifications de l'extension de la zone ainsi que les études (notamment environnementales) n'étaient toujours pas abouties.
- ⇒ Intégrer cette zone en AU, sans ces études, aurait été difficile à justifier et aurait mis en péril la légalité du PLU notamment sur la consommation foncière. Ce point a été rappelé par la DDTM à la commune lors de différentes réunions de travail concernant la finalisation du PLU.
- ⇒ Cela étant, Monsieur le Maire reste favorable à l'extension de cette zone d'activités qui pourra se faire par une adaptation du PLU (Déclaration de projets) lorsque les études seront abouties.

II. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- ↳ **Remarque N°1 :** L'avis de la DDTM est arrivé après le début de l'enquête mais il a été mis dans le dossier d'enquête dès son arrivée en Mairie.

Réponse de la Commune :

- ⇒ Effectivement l'avis de la DDTM est intervenu postérieurement au délai de 3 mois imparti. A défaut de réponse dans les délais, les avis sont réputés favorables. La commune a fait le choix d'intégrer au dossier l'avis de la DDTM et de modifier le projet de PLU afin de prendre en compte les réserves à plusieurs titres :
 - Les prescriptions émises par la DDTM sont pour l'essentiel reprises dans l'avis de la MRAE intervenu quant à lui dans les délais impartis.
 - La commune est consciente que si les réserves émises par la DDTM ne sont pas levées à ce stade de la procédure, elles seront reprises au titre du contrôle de la légalité du Préfet qui se fait une fois le PLU approuvé.

- 
- ↳ **Remarque N°2 :** Lors de la concertation effectuée, les arguments évoqués dans l'avis de la DDTM n'ont jamais été évoqué, aucune réserve n'a été émise sur les versions de travail transmises en amont de l'arrêt du PLU aux services de l'Etat.

Réponse de la Commune :

Effectivement, l'incompréhension est de mise. Aussi la commune a sollicité une réunion de travail avec la DDTM le 17 janvier dernier afin d'éclaircir certains points et attendus des services de l'Etat. Il ressort que la formulation de l'avis ne reflète pas fidèlement les volontés de modifications souhaitées par les services de l'Etat. Le détail des adaptations qui seront apportées au projet de PLU a été acté avec la DDTM lors de la réunion du 17 janvier (cf. compte rendu de la réunion ci-joint).

- ↳ **Remarque N°3 :** Le rapporteur du projet doit prendre en compte les points évoqués en première partie de l'avis de la DDTM afin d'assurer la légalité du document.

Réponse de la Commune :

Des engagements sur les modifications à apporter ont été pris entre la Commune et la DDTM lors d'une réunion de travail du 17 janvier 2020 (cf. compte rendu de la réunion ci-joint).


- ↳ **Remarque N°4 :** Le PLU sera complètement modifié en quoi ressemblera-t-il à celui proposé à l'enquête publique ?

Réponse de la Commune :

La réunion de travail du 17 janvier 2020 (cf. compte rendu de la réunion ci-joint) a également permis de s'assurer auprès des services de l'Etat que les modifications envisagées pour l'approbation ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du plan. En effet, les modifications procèdent de l'avis des PPA et résultent de l'enquête publique. Les conditions réglementaires pour pouvoir modifier un PLU après enquête publique sont remplies.

- ↳ **Questionnement N°1 :** Pourquoi la communauté de communes n'a pas été associée à l'établissement du PLU alors que la zone de Via Europa doit s'agrandir ?

La municipalité précise avoir associé la Communauté de Communes La Domitienne (CCLD) au même titre que les autres personnes publiques associées. En effet, lors des premiers débats sur le diagnostic territorial et le PADD, une réunion PPA a eu lieu le 15 février 2017 en présence de Madame LIOT DASSAGATE. Dès lors, la commune a indiqué sa volonté d'intégrer la ZAD permettant l'évolution foncière de la zone Via Europa dans le PADD sans pour autant y apporter les traductions réglementaires à travers le zonage, le règlement ou encore les OAP. Ceci étant, le dossier de PLU



intègre l'arrêté préfectoral (p 253 pièce « annexes ») et est donc conforme puisqu'il fait bien écho aux propos affirmés par le PADD.

En janvier 2019, voyant l'avancement du dossier de PLU, la CCLD a mandaté le bureau d'études BETU pour apporter des éléments opérationnels (OAP, étude de faisabilité...) permettant d'intégrer l'extension de la zone Via Europa en zone AU dans le PLU.

En mai 2019, après plusieurs relances, une note économique a été communiquée à la commune. Or, cette nouvelle consommation foncière de 23 ha, n'était pas assez justifiée aux yeux des services de l'Etat qui, suite à une réunion de présentation en juin 2019 et malgré un rapport complémentaire, se prononcèrent négativement :

« Pour faire suite à votre mail du 17 juin 2019, concernant le PADD modifié de la commune de Vendres et au titre de l'association des PPA, nous attirons votre attention sur plusieurs points, à savoir :


- *L'insuffisance de motivation sur les besoins fonciers de la ZAC Via Europa, au regard de l'existant et des besoins projetés,*
- *L'absence de bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers des 10 dernières années, en lien avec l'accueil de la population, le nombre de logements construits et l'absence également d'objectifs chiffrés de modération,*
- *L'accroissement de la consommation d'espace entre la version débattue du PADD de novembre 2016 (10.4ha) et du PADD modifié actuel (37ha), dû essentiellement au projet de l'extension de la ZAC Via Europa (23 ha)*

Le bilan de consommation d'espace est trop important et les motivations des besoins d'extension de la ZAC Via Europa ne sont pas suffisamment justifiées ».

Pour la commune, qui souhaitait arrêter son PLU en septembre afin de pouvoir procéder à son approbation avant les échéances électorales, le projet en l'état n'était pas suffisamment abouti notamment au niveau des études environnementales. Intégrer cette zone en AU, sans ces études, aurait été difficile à justifier et aurait mis en péril la légalité du PLU notamment sur la consommation foncière. Cela étant, M le Maire reste favorable à l'extension de cette zone d'activités qui pourra se faire par une adaptation du PLU (Déclaration de projets) lorsque les études relatives au projet seront finalisées.

↳ **Questionnement N°2 :** Pourquoi l'avis de la communauté de communes au titre des PPA n'a pas été mis sur le site internet ? alors qu'il figurait dans le dossier papier mis à disposition lors de l'enquête.

L'avis de la communauté de communes ainsi que l'ensemble des avis PPA a bien été intégré dans le dossier de PLU consultable en mairie pendant l'enquête publique. Le commissaire enquêteur avant de débiter l'enquête a notamment visé les avis PPA. En revanche, ils n'ont pas été ajoutés sur le site internet de la commune.



A noter que l'avis de la Domitienne a été inséré dans le dossier papier avec les autres avis PPA alors même que la Mairie estime que cet avis est entaché d'illégalité. En effet, en application de l'article L.5211-10 du CGCT, le bureau du conseil communautaire n'est pas compétent pour rendre un avis concernant l'aménagement du territoire.

↳ **Questionnement N°3** : Le PLU est incompatible avec le SCOT du Biterrois. Or, la DDTM écrit que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

La municipalité rappelle que même si l'extension de la zone d'activités Via Europa est inscrite au DOO du SCOT du biterrois, il était prématuré de l'intégrer au PLU (voir réponse précédente). C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la DDTM n'a jamais remis en question l'incompatibilité du PLU avec le SCOT puisque la commune a bien intégré la ZAD pour accompagner l'évolution foncière (cf. PADD) mais n'a pas fermé la porte à une extension car comme cela a été évoqué, la municipalité est favorable à cette extension dès lors que les études seront abouties au travers d'une déclaration de projet.


↳ **Questionnement N°4** : Votre projet pour supprimer l'usine en ruine près du Domaine de la Savoye ?

La commune précise qu'un seul STECAL a été mis en place sur le territoire afin de permettre la démolition d'un bâtiment industriel en ruine, véritable verrue dans la lecture du grand paysage. Comme cela a été évoqué en CDPENAF, l'objectif reste la déconstruction d'une ancienne usine d'engrais désaffectée dont les matériaux de construction (amiante) et l'activité sont source de pollution tant pour les sols que pour les lieux avoisinants. Pour précision, la dépollution se fera à la charge du porteur de projet.

La commune est consciente qu'en Loi Littoral la construction en zone A n'est autorisée que pour des activités agricoles en continuité de l'existant. Cependant, la démolition / dépollution d'un tel site a un coût élevé. Il paraît donc délicat d'appliquer une double peine à savoir dépollution et perte du droit à bâtir. Pour autant, la volonté communale n'est pas d'octroyer la même surface plancher au propriétaire puisque l'objectif final reste une meilleure intégration au site. Pour rappel, l'emprise actuelle de l'usine représente 1 900m²; le projet de construction de gîte en continuité du bâti existant serait de 600 m².

Pour autant, la commune ne souhaitant pas créer un précédent, le choix s'est donc porté sur un classement STECAL pour encadrer au maximum ce projet et donner un caractère exceptionnel à cette opération. En effet, l'étude agricole menée sur les 21 domaines agricoles a montré la multitude de projets présentés. Seul ce dernier a été retenu pour la création d'un STECAL.

Toujours dans une volonté de préservation agricole, il est important de préciser que ce STECAL porte sur des parcelles bâties. Il est donc difficile d'y voir un mitage de l'espace ou un recul de l'activité agricole. Sur le principe, ce dernier ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers puisque les sols sont déjà artificialisés voire pollués et il participera à l'amélioration de la sauvegarde du site et des milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour assurer l'insertion dans l'environnement et



favorisera une plus grande compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le projet de STECAL a obtenu un avis favorable de la CDPENAF. Au vu de tous ces éléments, la commune souhaite garder ce STECAL dans son PLU.

Ce point a été acté en réunion avec la DDTM. Le bureau d'études devra compléter les justifications concernant la création de ce STECAL notamment en montrant la continuité des nouveaux bâtiments avec le domaine existant. En effet, les nouveaux bâtis viendront s'adosser aux bâtis existants. Le règlement de la zone Aht sera complété notamment concernant la desserte qui ne pourra se faire que par l'entrée principale du domaine.

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la demande

**Elaboration du PLU de la Commune de VENDRES
Ainsi que sur la Modification du périmètre des abords
Des remparts du Château de Vendres
Référence CM 09/09/2019-19/090905
Référence CM 09/09/2019 – 19/090904
Arrêté Municipal N19502 25/11/2019**

demande

par Monsieur le Maire de VENDRES

34350 VENDRES

**VENDRES
Département de l'Hérault – 34250**

Du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020

Rapport et Conclusions du Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

I – Présentation de la Commune de VENDRES

II- Objectif du PLU – Les axes du PADD

III – Bilan concertation

IV – Organisation et exécution de l'enquête

V.1 – Organisation

V.2 – Préparation

V.3 – Dossier Enquête

V.4 – Accueil Public

V – Examen des observations

IV.1 – Observations recueillies auprès du public

IV.2 – Observations des PPA et autres

VI – Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

V.1 – Conditions et réalisation de l'enquête

V.2 – Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

VII – ANNEXES

I – Présentation de la Communes de VENDRES

Vendres est une commune qui se situe au sud-est du département de l'Hérault, elle est limitrophe du département de l'Aude. Elle se situe à 70 kilomètres de Montpellier et à moins de 20 kilomètres de Béziers. Elle accueille 2 693 habitants (INSEE 2016) et s'étend sur 3 780 hectares sur la frange du littoral méditerranéen.

Ses paysages sont marqués par de multiples identités et ambiances : étang, vignes et littoral. La commune se caractérise également par la présence de quatre entités urbaines : la zone économique Via Europe au nord de la commune et connectée à l'autoroute A9, la zone artisanale des Grandes Vignes, le centre-bourg Vendres-village et la zone littorale Vendres-plage.

La commune fait partie de la communauté de communes la Domitienne (27 400 habitants INSEE 2016). Elle fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Biterrois approuvé le 27 juin 2013. La commune n'est pas dotée de document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017 suite à la caducité de son plan d'occupation des sols fixé par la loi ALUR, elle est donc soumise au règlement national d'urbanisme. Elle a engagé l'élaboration de son PLU délibération du 17 décembre 2015.

Le territoire de la commune est concerné par quatre sites d'intérêt communautaire Natura 2000, une zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000 « Basse plaine de l'Aude » et par six zones naturelles d'intérêts écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et de deux de types 2 « Colline de Nissan et Lespignan » et « Basse plaine de l'Aude et étang de Capestang ».

Par ailleurs, la commune dispose d'un plan de prévention des risques inondation (PPRi) qui a été approuvé le 10 juillet 2017.

Vendres est soumise aux dispositions de la loi littorale sur l'ensemble de la commune. Elle comprend l'étang de Vendres et elle est concernée par l'embouchure de l'Aude.

Vendres comprend deux entités :

- Vendres village
- Vendres plages

Vendres c'est un village agricole, un village touristique avec deux zones – la zone EUROPA, la zone artisanale des Grives.

II – Les objectifs du PLU - PADD

A l'horizon des dix prochaines années, la commune ambitionne de :

- Favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d'environnement, d'activités économiques et de mixité sociale ;
- Assurer la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir par le biais d'une analyse prospective et une programmation adaptée ;
- Affirmer la vocation agricole du territoire en apportant une réflexion particulière sur la reconversion des anciens domaines viticoles ;
- Prendre en compte la vocation touristique du territoire en oeuvrant pour le maintien de l'attractivité de la frange littorale par le biais d'un développement qualitatif dans le respect des contraintes réglementaires (Loi Littoral, PPRI). Analyser les possibilités de retombées sur le village ;
- Favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet par le renforcement de la mixité des activités et notamment la plaisance et la conchyliculture ;
- Favoriser le rayonnement du pôle économique représenté par la zone Via Europa ;
- Réfléchir à la reconversion qualitative de la zone artisanale Les « Vignes Grandes » ;
- Apporter des réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales sur le territoire communal par le biais d'une ouverture à l'urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo accédants ;
- Réfléchir à la redynamisation du cœur de ville en favorisant l'installation d'activités commerciales et artisanales et par le biais d'une offre d'habitat diversifiée ;
- Mener une réflexion sur les prescriptions architecturales dans le souci d'assurer un équilibre harmonieux et une cohérence entre les lotissements en périphérie du centre ancien ;
- Travailler l'aménagement des futures zones d'urbanisation au travers de l'élaboration d'OAP fixant les grands principes d'aménagement en veillant à la qualité environnementale et à la création de lien social ;
- Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel en identifiant notamment les trames vertes et bleues ;
- Réfléchir à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral afin de faciliter et encourager les déplacements au travers de connexions douces.

Le PADD se décline en 6 grands axes :

- AXE 1 : L'espace naturel, une composante à préserver
- AXE 2 : L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer
- AXE 3 : Conforter la structure paysagère comme élément fondamental
- AXE 4 : Le littoral, un espace spécifique environnementalement très contraint mais valorisable
- AXE 5 : Via Europa, une entité à part tenue par des logiques supra communales
- AXE 6 : Le village un cœur habitat et fonctionnel

Pour la réalisation de l'AXE 6 il est prévu 5 OAP

- OAP 1 : Centre du village
- OAP 2 : Entrée de ville Nord-Ouest
- OAP 3 : Entrée de ville Est
- OAP 4 : Frange Urbaine
- OAP 5 : Entrée de ville Ouest

III- BILAN CONCERTATION – ELABORATION PLU

Par décision du Tribunal Administratif du 25 octobre 2012, le PLU de la commune de Vendres approuvé par délibération en date du 07 janvier 2010 avait été annulé.

C'est le POS approuvé en date du 2 août 1979 qui est revenu en vigueur.

La commune a ainsi souhaité par délibération N15/121701 en date du 17 décembre 2015 prescrire la révision générale du POS. par délibération en date du 17 décembre 2015 N/15/121/702 la commune à mis en oeuvre la concertation.

La mise en oeuvre de la concertation :

- 8 articles publiés sur le Bulletin Municipal de Vendres
- 1 article publié dans le Midi Libre 27/01/2015
- Présentation PLU sur site internet commune
- Registre mis à disposition du public
 - o Remarques émises dans le registre : 23
 - Réponse 23
- Réunion publique en novembre 2016
 - o Environ une centaine de personnes pas de remarque particulière
- 3 réunions ont eu lieu avec les propriétaires de camping
- Questionnaires et réunions avec les propriétaires de domaines en particuliers le 16 mai 2019
- Une réunion publique le 30 août 2019

Cette concertation a vraiment été très importante et très suivie.

IV – ORGANISATION ET EXECUTION DE L'ENQUETE

IV.1 – Organisation

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier N19000175/34 en date du 20 septembre 2019.

Il a été décidé qu'une réunion aurait lieu vers le 04 novembre 2019. Elle s'est déroulée le 04 novembre 2019 en Mairie de Vendres. Lors de cette réunion, l'ensemble du projet m'a été présenté. Un des adjoints au Maire m'a présenté le projet sur le terrain. Nous avons vérifié que l'affichage était bien en place.

Etaient présent :

- Madame PAGET – DCS
- Monsieur CORONAS – Responsable du Bureau Urbanisme
- Monsieur l'Adjoint aux Sports
- Madame ALQUIER Jordane – Bureau Etudes CAXIEV chargée du dossier

Nous avons préparé l'arrêté et les différentes affiches. Madame ALQUIER m'a soumis l'ensemble de ce travail par mail, j'ai donné mon accord.

Il a été aussi décidé qu'une réunion aurait lieu le 10 décembre pour permettre au Commissaire Enquêteur d'étudier le dossier.

Lors de la réunion du 10 décembre, le Commissaire Enquêteur a visité le territoire de la Commune de Vendres avec Monsieur l'Adjoint aux Sports. Le Commissaire Enquêteur a vérifié l'ensemble de l'affichage.

IV.2 – Préparation

L'arrêté municipal N19502 en date du 25 novembre 2019 de Monsieur le Maire de Vendres précise :

- Consultation du dossier ; ensemble des pièces du dossier – avis de l'autorité environnementale avis des PPA et différentes autorités sont consultables en Mairie aux jours et heures habituels de Mairie
- Le dossier est consultable sur le site internet de la Mairie www.vendres.com/urbanismephp.plu. Ces observations après visa du Commissaire Enquêteur seront transcrites sur registre papier déposé en Mairie
- Le public peut consigner ses observations
 - o Registre enquête publique
 - o Voie postale
 - o Voie électronique www.vendres.com
- Permanences en Mairie
 - o Vendredi 13 décembre de 9h à 12h
 - o Vendredi 03 janvier de 14h à 18h
 - o Mercredi 15 janvier de 14h à 18h
- Personne responsable projet
 - o Monsieur Fabien CORONAS 04 67 32 60 50
- La publication règlementaire a été faite
 - o Midi Libre 25/11/2019 – 19/12/2019
 - o Hérault Economique 28/11/2019 – 19/12/2019
- L'affichage a été mis en place dans 11 endroits (annexe 5 – 6)

IV.3 – Dossier d'enquête

Il comprend :

A/ Dossier Administratif voir Annexes en particuliers les avis des PPA dont 3 sont arrivés après le début de l'enquête

- Avis DDTM – CDPENAF
- Avis de la MRAC
- Avis de la DDTM avis de synthèse.

Ces trois avis ont été mis en place dans le dossier dès leur arrivée en Mairie. Le Commissaire Enquêteur a vérifié le dossier le 30 décembre.

B/ Registre d'enquête publique

C/ Cahier de concertation

D/ Dossier d'enquête

- 1- Rapport présentation – 179 pages
- 2- PADD – 26 pages
- 3- PLU soumis à EV – 3 Plans
- 4- Règlement – 183 pages
- 5- Orientation Aménagement – 20 pages
- 6- Liste Servitudes Publiques – 4 pages
- 7- Liste des emplacements réservés – 3 pages
- 8- PLU soumis à V – 138 pages
- 9- Annexes Sanitaires – 100 pages – 3 plans
- 10- Annexe PLU – 120 pages
- 11- Pièces administratives – 20 pages

Soit environ 800 pages et 6 plans

IV.4 – Accueil du public

Le dossier d'enquête était à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie au bureau accueil. Pendant toute la durée de l'enquête le personnel du Bureau Urbanisme et Monsieur CORONAS étaient en mesure de répondre aux questions du public.

Les permanences se sont tenues aux jours et heures prévues par l'arrêté dans la salle du Conseil Municipal.

- 22 personnes rencontrées lors des permanences
- 7 remarques sur le registre enquête publique
- 7 lettres reçues
- 1 mail internet

Aucun incident ne s'est produit durant l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur a reçu un appel téléphonique de Monsieur GASSIER dès le début de l'enquête pour lui faire remarquer que l'avis de la DDTM n'était pas dans le dossier et que d'autre part, il avait eu des difficultés pour étudier le dossier, bureau trop petit pour pouvoir étaler les plans. Le Commissaire Enquêteur lui a déclaré « L'avis de la DDTM ainsi que d'autres seront mis au dossier d'enquête dès leur arrivée ».

Le Commissaire Enquêteur a téléphoné à la Mairie de Vendres pour demander que le dossier puisse être consulté dans la salle du Conseil Municipal.

La Domitienne, le dernier jour de l'enquête a envoyé un « message » pour remettre aux « mains propre avec accusé de réception ». Ce document a été remis à l'accueil de la Mairie de Vendres et non au Commissaire Enquêteur (voir annexe 15).

Le courrier a été remis au Commissaire Enquêteur avant la fermeture de l'enquête.

V – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

V.1 – Observations recueillies auprès du public

A/ Registre Enquête Publique

1- Monsieur CAMATS David

- Parcelles 132 et AN 495 à intégrer dans la zone constructible

2- SAR Aménageur

- Parcelles AN004-003-496-495-432 à intégrer dans la zone constructible

Ces 2 demandes avaient déjà été posées lors de la concertation. Les réponses suivantes avaient été données.

4- Requête de Monsieur CAMATS David

Les parcelles AN132 et AN495 ne se situent pas en continuité directe du tissu urbain mais à environ 50m.....elles se trouvent dans la zone de bruit de la route départementale, la parcelle AN132 en partie en zone rouge. Les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portées ailleurs.

Cette requête n'est pas pris en compte – voir photo

5- Requête de Madame Carmen SANCHEZ

- Parcelles AN3 et AN4
- En zone de bruit. Cett requête n'est pas prise en compte

6- Requête de Madame Sylvie CAMATS – Parcelle 496

- En zone bruit. Cette requête n'est pas pris en compte

Les intéressés peuvent consulter ces réponses dans le dossier de concertation et repris dans l'avis de synthèse (annexe 20).

4- Madame VALIGNY – Carrière de la Calibe

L'intéressé demande des changements dans le règlement de la Carrière La Calibe. La carrière de la Calibe étant située sur la commune de Béziers et de Vendres, le Commissaire Enquêteur estime que ces changements ne peuvent se faire qu'avec l'accord de la commune de Béziers.

7- SAS PLEIN AIR

Cette société existe depuis 10 ans dans la zone de Vendres Plage située à côté d'une autre activité loisirs. Les « parcelles de loisirs » devaient être classées en zone de loisirs dans le projet initial de la commune.

Avis de la Commune : (annexe 21)

Lors du premier plan de zonage, la commune avait envisagé de prérenniser les activités existantes de loisirs sur le tènement actuel. Un sous secteur NI avait été envisagé avec l'application d'un règlement spécifique.

Toutefois, la prise en compte obligatoire des zones humides répertoriées dans le cadre du SDAGE Orb Libron a amené la commune à réfléchir à la relocalisation des activités en dehors de ces zonages protégés. La Municipalité souhaitant conserver ces activités sur le territoire communal, propose leur relocalisation sur des terrains non impactés par les zones humides, soit sur la zone identifiée en NEIC à proximité de l'office de tourisme. Il s'agira ainsi de favoriser le développement d'un pôle à vocation d'équipements collectifs et de loisirs.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de cet avis. Leur relocalisation devra être prévue dans le PLU.

9- Monsieur et Madame PY Gérard

Parcelle 694 enclavée – devienne constructible

Parcelle 101-102 et 123 classées en zone AUBR dans le PLU

Réponse de la Commune : (annexe 21)

La Municipalité n'a pas souhaité développer la tâche urbaine dans ce secteur afin de ne pas porter atteinte à la lecture des paysages depuis l'étang.

Le Commissaire Enquêteur :

Accord avec la commune

10- Association Patrimoine et Nature à Vendres

Cette association demande la démolition de l'usine de la Savoie « Fabrication d'engrais et surtout que la dépollution » soit à la charge du pollueur.

Avis de la Commune : (annexe 21)

La municipalité confirme que la dépollution sera à la charge du propriétaire.

Le Commissaire Enquêteur :

S'est rendu au domaine de la Savoie. Il lui semble absolument nécessaire de « démolir cette usine » et de pratiquer une dépollution à la charge du propriétaire.

B/ Remarques et lettres

1/ Lettre de Monsieur CAMATS

Voir chapitre précédent, même demande que remarque 1.

2/ Monsieur Pierre GASSIER – Domaine de la Yole – Directeur du camping

Monsieur GASSIER demande :

- Création d'un sous secteur de la zone NT afin d'implanter des HLC sur les parcelles 8-9-10-11-12-16
- Réserve N7 demande la limitation du Chemin (jugement Conseil d'Etat)

Avis de la Commune : (annexe 21)

- o La Municipalité a souhaité encadrer la notion d'extension limitée des bâtiments existants à 30% de clarifier l'interprétation de cette notion.
- o La Municipalité précise qu'elle ne modifiera pas son zonage en créant un sous-secteur Nt ou en érendant la zone NH. En effet, le projet semble réalisable en respectant le principe de base de la Loi Littoral, même au sein d'un espace proche du rivage, à savoir la notion de continuité de l'urbanisation, il faudra, lors de la phase opérationnelle (permis d'aménager ou déclaration préalable), démontrer la continuité avec l'urbanisation existante à savoir au plus près de la départementale, en vis-à-vis au PRL Horizon Bleu.
- o Concernant l'emplacement N°7, la Municipalité ne souhaite pas le modifier. En effet, la mise en place de l'ER résulte de la volonté de développer les emplacements doux par la création d'une piste cyclable, assurer des continuités piétonnes notamment au sud de la parcelle AX6 et prévoir des poches de stationnement nécessaires à la clientèle des établissements de plain air.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande de Monsieur GASSIER à savoir l'implantation des HLC sur les parcelles 8-9-10-11-12-126 concernant l'emplacement N7, il demande qu'une vérification des documents remis Conseil d'Etat soit étudiée.

4/ Lettre de Monsieur Henri BEC

Dans cette lettre, Monsieur Henri BEC propose un nouveau PLU.

Avis de la Commune : (annexe 21)

La Municipalité rappelle que le projet prévu en zone AUBr s'intègre dans une réflexion globale de développement de cheminements doux dans le secteur ouest (groupe scolaire, crèche, équipements sportifs, salle polyvalente), en direction du centre-ville. Des travaux ont déjà été réalisés avec le réaménagement de la rue du Stade qui se poursuivra avec la création d'une passerelle au dessus de la Carrierrasse permettant un accès direct en centre-ville. De plus, l'aménagement des zone AUB et AUC permettra de compléter cette réflexion avec le traitement de l'entrée de ville avenue du Languedoc.

La Municipalité rappelle que la problématique de la prise en compte du flux automobile sera bien sûr étudiée afin de « déconnecter » l'accès au lotissement du parking des écoles.

Le Commissaire Enquêteur :

Estime que toutes les propositions de Monsieur Henri BEC ne peuvent être analysées par rapport au PLU proposé. Il aurait fallu que l'intéressé les présentent lors de la concertation.

8A et B/ Lettre de Monsieur MESQUIDA – Gérant – Mas du Sud

Les demandes de Monsieur MESQUIDA portent sur un aménagement de zone secteur OAP3, déclassement de parcelles

Avis de la Commune : (annexe 21)

- La Municipalité précise que compte tenu de la superficie de la zone ouverte à l'urbanisation, un phasage est difficilement envisageable. L'aménagement devra se faire dans le respect du schéma d'ensemble.
- L'OAP n°3 et le règlement seront modifiés concernant les réseaux et accès : un seul accès sera possible chemin des Cardonilles.
- Le règlement de la zone A dans sa rédaction actuelle prévoit déjà les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs.
- En outre, la Municipalité précise que la zone identifiée en AO sera supprimée dans la mesure où le PAEN n'est toujours pas approuvé. Il s'agira donc de conserver la zone agricole classique dans le projet de PLU.

Le Commissaire Enquêteur

Estime qu'il ne peut être tenu compte de ces demandes dans la rédaction du PLU.

5/ SELARL Roche Bousquet

L'avis de la DDTM est bien arrivé après le début de l'enquête le 20 décembre. Il a été immédiatement mis dans le dossier (voir conditions de l'enquête). Le Commissaire Enquêteur fait remarquer que Monsieur Pierre GASSIER a déposé une lettre le 03/01/2020 (voir registre Enquête Publique – date du 2 janvier). Cette lettre tient compte de l'avis de la DDTM.

Dans ce document, l'Association des Campings Aménages de Vendres, comportant une quinzaine de camping, qui a assisté à des réunions de concertation pour l'élaboration du PLU ne comprend pas les réserves de la DDTM avis de synthèse.

L'Association fait référence à des jugements aux conclusions de Madame Aurélie BRETONNEAU (voir annexe 15)

Avis du Commissaire Enquêteur :

La Commune de Vendres est dans l'obligation de tenir compte des réserves de la DDTM afin que le PLU soit légalisé. Elle va donc modifié différents articles du PLU, et tenir des réunions avec la DDTM. C'est à la Commune, aidée par le Bureau d'Etudes GAXIEU qui comprend des « juristes » de présenter les avis la SARL ROCHE BOUSQUET à la DDTM.

Le Commissaire Enquêteur comprend que la loi littorale soit appliquée, mais les « campings » doivent pouvoir se moderniser, s'adapter à la clientèle. La SELARL ROCHE BOUSQUET doit être tenue informer de la nouvelle réglementation qui sera mis en place. Le Commissaire Enquêteur ne peut porter un jugement, ni donner un avis sur les modifications qui seront apportées au PLU. Il faut une concertation pour aboutir à une solution durable et définitive.

Commune – Bureau GAXIEU – SELARL – DDTM.

Le Commissaire Enquêteur demande à la DDTM d'étudier les propositions de la SELARL sur la zone NT. Il est important pour la commune de Vendres d'avoir enfin un PLU qu'il ne soit pas remis en cause.

N9/ Lettre de Jean-Loic GASSIER – Domaine de la Yole

1- Cheminement doux sur l'ancien CD37 traversant notre exploitation.

2- Note concernant l'avis de la DDTM

Cet avis a été mis dans le dossier mis à disposition du public dès sa réception par la Commune de Vendres, vérification effectuée par le Commissaire Enquêteur.

La DDTM motive dans son avis de synthèse, le Commissaire Enquêteur n'a pas assisté aux réunions. DDTM – Mairie – Bureau d'Etude – Propriétaires.

Cependant le Commissaire Enquêteur lors de la remise de son avis de synthèse à la commune de Vendres a appris qu'une réunion aurait lieu avec la DDTM pour étudier l'ensemble des problèmes et « écrire une modification du PLU ».

3- Zonage en NERL de certaines parcelles

Comment cet îlot au milieu d'autres terres non classées en NERL peut-il se trouver dans cette catégorie, parcelles AY33-128-138-139-172 ?

Avis de la Commune : (annexe 21)

La Municipalité précise qu'à l'heure actuelle, la voie est toujours propriété du Département donc la remise en question de l'ER est infondée. La création de l'ER poursuit 2 objectifs :

- Le développement de liaisons douces sans emprunter la départementale
- La mise en sécurité des populations du littoral en cas de risques tsunami via le rétablissement du chemin rural N°34.

Suite à une réunion en DDTM en date du 17 janvier 2020, la position des services de l'Etat concernant le changement de destination a été précisée. Ce dernier sera autorisé, dès lors qu'il ne compromettra pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En application du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le classement en zone NERL fait suite à l'inventaire des zones humides, dans le cadre du SAGE Orb Libron pour préserver et restaurer les fonctionnements hydrauliques et écologiques des zones humides. A noter que le PLU doit être compatible avec le SAGE.

Pour précision, l'impact de ce classement NERL sur une activité agricole reste limitée étant donné que l'interdiction dans ces secteurs porte sur « les constructions, installations et affouillements et/ou exhaussements mais aussi forages et drainages. »

Avis du Commissaire Enquêteur : Il sera tenu compte de ces remarques. La Commune doit justifier l'emplacement des parcelles AY33-128-138-139-172.

Courrier de la Domitienne

Ce courrier a été remis à l'accueil de la Mairie de Vendres le dernier jour de l'enquête le 15 janvier dans l'après midi, il est adressé au Commissaire Enquêteur et porte la mention « courrier remis en main propre avec accusé de réception. »

Ce courrier a été remis au Commissaire Enquêteur par un personnel de la Mairie de Vendres.

L'avis de la Domitienne était bien dans le dossier d'enquête publique papier mis en place à la Mairie. Le document avait d'ailleurs été signé par le Commissaire Enquêteur et porte le n°82 (voir annexe), avant le début de l'enquête.

Lors de la signature de ce document, le Commissaire Enquêteur a demandé au rapporteur du projet, pourquoi la zone EUROPA n'est pas dans le projet ? il lui a été répondu « La Domitienne n'a jamais pu fournir de documents démontrant la nécessité d'agrandir la zone EUROPA. Lorsque la Domitienne aura fourni un dossier, il sera procédé à une révision du PLU.

Le premier de l'enquête le 13 décembre , le Maire de Vendres a remis au Commissaire Enquêteur une lettre qu'il a adressé à Monsieur le Sous Préfet (pièce administrative), Sous Préfecture de Béziers le 12 décembre, contestant la décision de la Domitienne « article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ». A la clôture de l'enquête, il a été dit au Commissaire Enquêteur, que le Sous Préfet avait indiqué que les services de la Préfecture étudiaient la requête du Maire de Vendres.

D'autre part, dans la synthèse de la DDTM (services de l'Etat) qui comporte douze pages, il n'est pas mentionné une seule fois la zone EUROPA.

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de l'avis de la Domitienne puisque cet avis était dans le dossier le 13 décembre (pièces administratives N82).

Dans la note de Synthèse Annexe 20, page 13, questionnement 1, il n'est bien précisé que La Domitienne n'a jamais fourni les documents, pour permettre à la commune de Vendres de prendre en compte l'agrandissement de la zone EUROPA, en précisant que Monsieur LIST Dassali avait assisté aux réunions préparatoires avec la DDTM

Avis de la Commune :

Questionnement N°1 : Pourquoi la communauté de communes n'a pas été associée à l'établissement du PLU alors que la zone de Via Europa doit s'agrandir ?

La municipalité précise avoir associé la Communauté de Communes La Domitienne (CCLD) au même titre que les autres personnes publiques associées. En effet, lors des premiers débats sur le diagnostic territorial et le PADD, une réunion PPA a eu lieu le 15 février 2017 en présence de Madame LIOT DASSAGATE. Dès lors, la commune a indiqué sa volonté d'intégrer la ZAD permettant l'évolution foncière de la zone Via Europa dans le PADD sans pour autant y apporter les traductions réglementaires à travers le zonage, le règlement ou encore les OAP. Ceci étant, le dossier PLU intègre l'arrêté préfectoral (p 253 pièce « annexes ») et est donc conforme puisqu'il fait bien écho aux propos affirmés par le PADD.

En janvier 2019, voyant l'avancement du dossier de PLU, la CCLD a mandaté le bureau d'études BETU pour apporter des éléments opérationnels (OAP, étude de faisabilité...) permettant d'intégrer l'extension de la zone Via Europa en zone AU dans le PLU.

En mai 2019, après plusieurs relances, une note économique a été communiquée à la commune. Or, cette nouvelle consommation foncière de 23ha, n'était pas assez justifiée aux yeux des services de l'Etat qui, suite à une réunion de présentation en juin 2019 et malgré un rapport complémentaire, se prononcèrent négativement :

« Pour faire suite à votre mail du 17 juin 2019, concernant le PADD modifié de la commune de Vendres et au titre de l'association des PPA, nous attirons votre attention sur plusieurs points, à savoir :

- *L'insuffisance de motivation sur les besoins fonciers de la ZAC Via Europa, au regard de l'existant et des besoins projetés,*
- *L'absence de bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers des 10 dernières années, en lien avec l'accueil de la population, le nombre de logements construits et l'absence également d'objectifs chiffrés de modérations,*

- *L'accroissement de la consommation d'espace entre la version débattue du PADD de novembre 2016 (10.4ha) et du PADD modifié actuel (37ha), dû essentiellement au projet de l'extension de la ZAC Via Europa (23ha).*

Le bilan de consommation d'espace est trop important et les motivations des besoins d'extension de la ZAC Via Europa ne sont pas suffisamment justifiées. »

Pour la commune, qui souhaitait arrêter son PLU en septembre afin de pouvoir procéder à son approbation avant les échéances électorales, le projet en l'état n'était pas suffisamment abouti notamment au niveau des études environnementales. Intégrer cette zone en AU, sans ces études, aurait été difficile à justifier et aurait mis en préil la légalité du PLU notamment sur la consommation foncière. Cela étant, Monsieur le Maire reste favorable à l'extension de cette zone d'activités qui pourra se faire par une adaptation du PLU (Déclaration de projets) lorsque les études relatives au projet seront finalisées.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Il sera tenu compte de ces remarques.

V.2 – Observations des PPA et autres

VI.2.1- Constat

- Avis reçu avant le début de l'enquête

VILLE de Béziers – Annexe 89 – aucune observation

SDIS – Annexe 87 – aucune observation

INAO – Annexe 91 – aucune objection

AGGLO BEZIERS – Annexe 81 – **2 réserves**

CCA LA DOMITIENNE – Annexe 82 – Avis très défavorable

DRAC – Annexe 83 – Avis très défavorable

AVIS DEPARTEMENT – Annexe 84 – avis favorable

CHAMBRE AGRICULTURE – Annexe 85 – avis défavorable

ARS – Annexe 86 – prendre en compte les remarques

SMETA – Annexe 88 - prendre en compte les remarques

SMSCHT – Annexe 90 – défavorable

- Avis reçu après le début de l'enquête

CDPENAT – Annexe 92 – réserve sur consommation espace

MRAE – Annexe 95 – réserve sur consommation espace

DDTM – Annexe 94 – nombreuses réserves

VI.2.2- Analyse des observations

A- Avis reçu après le début d'enquête

MRAE – Annexe 93

L'avis précise « il n'est ni favorable, ni défavorable », il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Cet avis était dans le dossier d'enquête. Il a été publié sur le site internet de la MRAC et celui de la DREAL OCCITANIE.

CDPENAF – Annexe 92

Avis sur la consommation d'espace au titre du PLU – Avis favorable avec réserves

Avis sur les extensions de logement en zone A et N – Avis favorable avec observations

Avis sur le projet de STECAL – Avis favorable avec observations

DDTM – Avis de synthèse – Annexe 94 – Service Etat

Résumé de l'avis :

La 1^{ère} partie synthèse les points que doivent être impérativement modifiés pour assurer la légalité du document.

La 2nd partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que la traduction du plan communal soit pleinement conforme.

Compte tenu de l'ensemble des observations formulées, j'émet un avis favorable sous réserve que les remarques exprimées en 1^{ère} partie soient intégralement prise en compte.

Je vous informe que le PLU peut être modifié, à l'issue de l'enquête publique qui débute le 13 décembre 2019, sous réserve que ces modifications ne résultent pas en cause l'économie générale du projet du PLU.

Le Commissaire Enquêteur devra impérativement tenir compte de cet avis dans ses conclusions. Il devra néanmoins tenir compte des observations du public.

B- Avis reçus avant le début de l'enquête dans les délais réglementaires

SANS OBSERVATIONS

VILLE DE BEZIERS – Annexe 89

SDIS – Annexe 87

INAO – Annexe 91

AVIS DEFAVORABLE OU TRES DEFAVORABLE

CCA – La Domitienne – Annexe 82

« la CCA -La Domitienne, la CC a transmis à la commune de Vendres des éléments précis consistant en une proposition de définition de zonage, une proposition d'orientation et d'aménagement et de la programmation et des éléments justificatifs des besoins économiques pour cette extension. »

Or la commune de Vendres affirme que la Domitienne n'a jamais fourni les documents lui permettant de faire entrer l'extension de la zone EUROPA dans le PLU. Ce sujet aurait été traité avec la DDTM lors des réunions préliminaires.

Le Commissaire Enquêteur constate que dans son avis de synthèse, la DDTM ne traite jamais de ce sujet « obligation de l'extension de la zone EUROPA ».

DRAC- Annexe 83

La DRAC demande :

- Remplacer « périmètre de protection rapproché » par périmètre délimité des abords
- Revoir règlement zone UA1-UA2 – couleur – enduits des façades – toitures
- Revoir OAP

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de ses observations

CHAMBRE AGRICULTURE – Annexe 85

Contre la zone AUBR qui impacte 3ha de vignes et crée un appel d'air pour l'urbanisation future.

Le Commissaire enquêteur tiendra compte de cet avis défavorable.

Le développement de l'urbanisation doit être programmé en coordination avec la CC La Domitienne de manière à ce que la commune puisse assurer en permanence à la population actuelle et futur une alimentation en eau potable satisfaisant en termes de quantité et qualité. La DDTM a dans son avis de synthèse traité ce problème (avis avec réserve).

ARS – Annexe 86

Ensemble des remarques a été traité en particuliers dans le rapport de synthèse de la DDTM.

Il sera tenu compte de ces remarques.

SMETA – Annexe 88

Ensemble des remarques a été traité en particuliers dans le rapport de la DDTM.

Il sera tenu compte de ces remarques.

SMSCHT – Annexe 80

Avis très défavorable

- Extension VIA EUROPA n'est pas prévu
- Aucun phasage n'est prévu sur la commune pour les zones AUB et AUC à l'ouest
- Les autres mesures « éléments du projet à améliorer afin de les rendre compatible avec le SCOT

Il sera tenu compte de ces remarques.

AVIS AVEC RESERVES

AGGLO BEZIERS

Le PLU doit intégrer dans le zonage un sous secteur spécifique de la zone A ou N sur les 18 parcelles cadastres de la section ZC151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-167-168-169

Pour le règlement autorise dans ce sous secteur spécifiquement les aménagements, constructions et installations liés au stockage, à la réception et au traitement des déchets.

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte des ces remarques.

VI – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VI.1 – Conditions et réalisation de l'enquête

A/ La publication règlementaire a été faite dans la presse (Annexe 6). L'avis d'enquête a été largement diffusé. Des panneaux d'affichage ont été judicieusement mis en place (annexe5) – Affiche – Certificat Affichage (Annexe 5).

B/ Les pièces du dossier d'enquête signés par le Commissaire Enquêteur et le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie.

C/ Les informations complémentaires concernant le projet pouvaient être obtenues auprès de Monsieur CORANAS 04 67 32 60 50

D/ Les permanences se sont tenues aux heures et jours fixes par l'arrêté.

E/ Le dossier présentant le PLU était très détaillé environ 750 pages et 6 plans.

F/ Les avis des PPA et autres organismes 30 pages environ ont été mis dans le dossier consultable à la Mairie dès le 1^{er} jour d'enquête. Ils avaient été signés le 10 décembre par le Commissaire Enquêteur.

Le 13 décembre premier jour d'enquête, il manquait Avis DDTM – CDPENAF – MRACC.

Ces documents ont été mis dans le dossier dès leur arrivée en Mairie. Le Commissaire Enquêteur a téléphoné régulièrement à la Mairie de Vendres pour savoir si ces documents étaient arrivés. Il s'est rendu en Mairie de Vendres le 30 décembre pour constater qu'ils avaient bien été mis dans le dossier. Il a signé ces documents.

G/ Evènements survenus en cours d'enquête

- Dès les premiers jours d'enquête le Commissaire Enquêteur a reçu un appel téléphonique de Monsieur GASSIER pour lui faire remarquer que l'avis de la DDTM ainsi que d'autres n'étaient pas dans le dossier. Il lui a été répondu que dès leur arrivée, ils seraient mis dans le dossier. Cela avait bien été précisé aux responsables de l'enquête de la Mairie de Vendres. Monsieur GASSIER a déclaré d'autre part « que le bureau mis à disposition du public pour consulter le dossier – étalement des plans était trop petit. Le Commissaire Enquêteur est intervenu auprès du Service Accueil de la Mairie pour demander que la salle du Conseil Municipal soit mise à disposition du public qui voulait consulter le dossier.

- Dès le premier jour d'enquête, le Commissaire Enquêteur a demandé au Bureau Urbanisme par l'intermédiaire de Monsieur l'Adjoint aux Sports qu'il lui soit remis les différentes interventions écrites des personnes lors de la concertation pour vérifier que les réponses étaient conformes à leur demande.
- Le dernier jour d'enquête le 15 janvier, la CC La Domitienne a remis au Bureau Accueil de la Mairie un dossier (voir annexe 18). Ce dossier devait être remis en mains propres au Commissaire Enquêteur. Ce document est un double du courrier (annexe 8.2) envoyé le 08 novembre, avec une lettre datée du 15 janvier jour de la clôture de l'enquête. Le Commissaire Enquêteur peut affirmer que l'avis de La Domitienne était bien dans le dossier mis à disposition du public depuis le premier jour d'enquête. Les personnes qui sont venues consulter le Commissaire Enquêteur ne comprenaient pas l'avis très défavorable donné. Lors de la concertation le problème n'a jamais été soulevé, ni contesté, ni envisagé semble-t-il.

Les réponses aux questions posées par La Domitienne se trouvent dans la synthèse annexe 20. Remarques du Commissaire Enquêteur pages 12-13-14-15.

Le Commissaire Enquêteur fait remarquer que Monsieur Le Maire de Vendres conteste l'avis de La Domitienne – lettre au Sous Préfet de Béziers – annexe 9. La réponse devra être jointe au dossier lors de sa réception.

H/ Dans les délais règlementaires, le Commissaire Enquêteur a remis à la Mairie de Vendres son rapport de synthèse (annexe 19). La Mairie de Vendres a remis au Commissaire Enquêteur la réponse au rapport. (annexe 20)

Le représentant de la Mairie de Vendres a signalé qu'une réunion avait eu lieu le 17 janvier avec la DDTM pour étudier les modifications à apposer au PLU pour tenir compte des « réserves ».

VI.2 – Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

1- « Création d'un périmètre délimite des abords autour de Monuments historiques sur la commune de Vendres CM19/0909-04 »

Ce projet n'a pas fait l'objet d'aucune remarque lors de l'enquête publique.

Cependant dans son avis sur le PLU (annexe 8.3) l'UDAPH précise – rapport de présentation, il faut employer la formule Périmètre des abords rapproché et non prérimètre de protection rapproché.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La formule Périmètre des abords rapprochés devra être employée dans tous les documents. Avis favorable à cette création.

2- PLU – CM-09-0909-05

L'avis de la DDTM – Annexe 9.4

Cet avis porte la mention suivante

« Avis de synthèse des Services de l'Etat ».

« Les observations sur le projet PLU sont présentées en deux parties :

- La première partie synthèse les points qui doivent être impérativement modifiés pour assurer la **légalité du document**
- La seconde partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que la traduction du projet communal soit complètement conforme.

Compte tenu de l'ensemble des observations formulées, **j'émet un avis favorable sous réserves** que les remarques exprimées en première partie soient intégralement pris en compte.

Je vous informe que le PLU peut être modifié à l'issue de l'enquête publique qui débute le 13 décembre 2019 pour tenir compte des avis, sous réserve que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU. »

La lecture du document montre que la DDTM n'a pas pris en compte l'avis de la CC La Domitienne « projet d'extension du PLU ne tiennent en aucun compte de l'extension de la zone EUROPA ». le document de la DDTM ne dit pas que pour le PLU soit modifié, qu'il faut prévoir l'extension de la zone EUROPA. De ce fait, il ne pouvait être tenu compte du SCOT du Biterrois (voir annexe 20).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1- Le Commissaire Enquêteur émet un **avis favorable** à la modification du périmètre des abords du Château de Vendres
 - Tous les documents devront comporter la mention « Périmètre des abords rapprochés »
- 2- **Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable au PLU sous réserves**
 - Que la Commune de Vendres modifie le PLU en prenant compte les réserves de la DDTM
 - Qu'elle prenne en compte la réserve Agglo Béziers
 - Qu'elle tienne compte des remarques de la DRAC

Toutes les modifications apportées devront tenir compte des observations de la MRAe

Le Commissaire Enquêteur demande :

- Que le projet de la Savoye soit maintenu. Il n'est guère envisageable de laisser cette usine dans le paysage – problème de dépollution
- Que la Commune justifie l'emplacement des parcelles AY33-128-138-139-172
- Que la zone de la SAS PLEIN AIR soit prévue dans le PLU
- Qu'il soit permis à Monsieur GASSIER la possibilité d'implanter des HLC sur les parcelles 8-9-10-11-12-26
- Qu'il soit démontré que la Voie est toujours propriétaire du département (Réserve 7)

- Que le dossier SELARL BOUSQUET soit présenté à la DDTM lors des réunions afin de faire connaître la position des campings, les problèmes posés ne pourront se régler que par la concertation.

A titre d'information :

- Le 17 janvier 2020 une réunion a eu lieu à la DDTM, étaient présents : Mairie de Vendres – Bureau Urbanisme – Bureau Etude CAXIEU
- Le compte rendu de cette réunion est annexé au rapport du Commissaire Enquêteur (annexe 22). Cette réunion avait pour but la modification du PLU suite à la “réserve” de la DDTM (avis de synthèse)
- Le Commissaire Enquêteur n' a pas assisté à cette réunion qui s'est déroulée après l'enquête publique.
- Pour modifier le PLU il faudra tenir compte de l'enquête publique (Avis du Commissaire Enquêteur)

A Montpellier, le
Le Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- Le Commissaire Enquêteur émet un **avis favorable** à la modification du périmètre des abords du Château de Vendres

- Tous les documents devront comporter la mention « Périmètre des abords rapprochés »

2- Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable au PLU sous réserves

- Que la Commune de Vendres modifie le PLU en prenant en compte les réserves de la DDTM
- Qu'elle prenne en compte la réserve Agglo Béziers
- Qu'elle tienne compte des remarques de la DRAC

Toutes les modifications apportées devront tenir compte des observations de la MRAe

Le Commissaire Enquêteur demande :

- Que le projet de la Savoye soit maintenu. Il n'est guère envisageable de laisser cette usine dans le paysage – problème de dépollution
- Que la Commune justifie l'emplacement des parcelles AY33-128-138-139-172
- Que la zone de la SAS PLEIN AIR soit prévue dans le PLU
- Qu'il soit permis à Monsieur GASSIER la possibilité d'implanter des HLC sur les parcelles 8-9-10-11-12-26
- Qu'il soit démontré que la Voie est toujours propriétaire du département (Réserve 7)
- Que le dossier SELARL BOUSQUET soit présenté à la DDTM lors des réunions afin de faire connaître la position des campings, les problèmes posés ne pourront se régler que par la concertation.

A titre d'information :

- Le 17 janvier 2020 une réunion a eu lieu à la DDTM, étaient présents : Mairie de Vendres – Bureau Urbanisme – Bureau Etude CAXIEU
- Le compte rendu de cette réunion est annexé au rapport du Commissaire Enquêteur (annexe 22). Cette réunion avait pour but la modification du PLU suite à la "réserve" de la DDTM (avis de synthèse)
- Le Commissaire Enquêteur n'a pas assisté à cette réunion qui s'est déroulée après l'enquête publique.
- Pour modifier le PLU il faudra tenir compte de l'enquête publique (Avis du Commissaire Enquêteur)

A Montpellier, le

Le Commissaire Enquêteur

Bernard DEWINTRE

