



CONCLUSIONS ET AVIS

Concernant 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 du 25 novembre 2019

L'enquête publique s'est déroulée du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020

Commissaire enquêteur : **Georges Riviaccio**

Décision N° E23000002 /34 en date du 16/01/2023 du Tribunal administratif de Montpellier.

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune de Vendres.
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Montpellier.

Préambule.

Par jugement n°2003173 en date du 8 décembre 2022, le Tribunal administratif de Montpellier, a imparti à la commune de Vendres, de la date de ce jugement, de notifier au tribunal une délibération régularisant le vice tenant à l'absence d'avis personnel et motivé dans les conclusions du commissaire-enquêteur, concernant 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.

L'enquête publique avait été organisée par le maire de Vendres par l'Arrêté municipal N° 19/502 du 25 novembre 2019 et elle s'est déroulée du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020. À l'issue, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et avis le 17 février 2020.

Le 6 mars 2020, le Conseil municipal de la commune de Vendres a délibéré et approuvé son PLU à partir du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur remis le 17 février 2020.

Or, le 5 mars 2020, le magistrat délégué du tribunal administratif de Montpellier a souhaité que des modifications ou compléments soient apportés aux conclusions et avis du commissaire enquêteur. Ce souhait, compte tenu de la période d'urgence sanitaire créée par la loi du 23 mars 2020, a été notifié au commissaire enquêteur que le 13 mai 2020.

Le 25 mai 2020, le commissaire enquêteur a adressé au tribunal administratif et au maire de Vendres ses conclusions et avis modifiés et complétés conformément à la demande du magistrat délégué du tribunal administratif de Montpellier.

Les 20 et 27 juillet 2020 et le 1^{er} et 25 juin 2021, l'association des campings aménagés de Vendres (ACAV) et la société « Camping de la plage et du bord de mer>>, ont demandé au tribunal administratif de Montpellier d'annuler la délibération du 6 mars 2020 du conseil municipal de la commune de Vendres par laquelle le plan local d'urbanisme a été approuvé sur la base des conclusions et avis du commissaire enquêteur jugés incomplets. Dans son jugement rendu, le 8 décembre 2022, à la suite de cette demande, la présidente de la 1^{ère} chambre du tribunal administratif de Montpellier a décidé de surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai de six mois impartis à la commune de Vendres, à compter de la notification du présent jugement, pour notifier au tribunal une délibération régularisant le vice tenant à l'absence d'avis personnel et motivé du commissaire enquêteur.

Dans ce cadre, le 16 janvier 2023, j'ai été désigné, par décision N° E23000002 / 34 du Président du tribunal administratif de Montpellier pour régulariser le vice entachant le rapport d'enquête publique retenu par le tribunal dans son jugement n°2003173 du 8 décembre 2022.

Le 23 janvier 2023, j'ai rencontré Monsieur le maire de Vendres pour prendre connaissance du dossier et lui demander de m'adresser toutes les pièces relatives au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendres et la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres ainsi que toutes les observations et avis reçus pendant l'enquête publique.

Le 23 janvier 2023, j'ai reçu par courriel de Madame Isabelle Paget, Directrice générale des services de la mairie de Vendres, les pièces demandées en particulier :

- Le dossier d'enquête publique,
- Les observations et avis du public, des personnes publiques associées, des services de l'État et de la MRAe.
- Le rapport, les conclusions et avis remis par le commissaire enquêteur à la date du 25 mai 2020

Le 26 janvier 2023, après avoir analysé ces documents, j'ai adressé à Monsieur le Maire de Vendres mon procès-verbal de synthèse des observations et avis en lui demandant de bien vouloir m'adresser son mémoire en réponse.

Le 13 février 2023, Madame Jordane Alquier, chef de projet au cabinet Axieu, m'a adressé le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse des observations et avis

Le 20 février 2023, en mairie de Vendres, j'ai tenu, avec Madame Isabelle Paget, Directrice Générale des Services à la mairie de Vendres et Madame Aurélie Fissot, juriste, Responsable Équipe Juridique au cabinet Gaxieu, une réunion au cours de laquelle j'ai pu compléter le mémoire en réponse du maire de Vendres. Cette réunion m'a également permis de mieux comprendre les enjeux du PLU de la commune de Vendres.

À l'issue de cette réunion j'ai rédigé une analyse des avis et observations qui est jointe en annexe.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le



ID : 034-213403298-20230330-23300319-DE

À partir :

- Du rapport établi par Monsieur Bernard Dewintre, commissaire enquêteur, concernant l'enquête publique unique relative au projet d'Urbanisme de la commune de Vendres ainsi qu'à la modification du périmètre délimité des abords des remparts du Château de Vendres, qu'il a conduit du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020,
- De mon analyse des avis et observations avec les réponses du maire de Vendres,

je peux présenter ci-après, conformément à la décision N° E23000002 / 34 du Président du tribunal administratif de Montpellier mes conclusions et avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendres.

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le



ID : 034-213403298-20230330-23300319-DE

Préambule.....	2
1. Contexte.....	5
2. Cadre juridique.....	5
3. Déroulement de l'enquête publique.....	6
4. Composition du dossier d'enquête publique.....	6
5. Contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	6
5.1. Rapport de présentation.....	7
5.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	7
5.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP).....	8
5.3.1. OAP 1 – Centre ancien.....	8
5.3.2. OAP 2 - Entrées de ville Nord et Ouest.....	8
5.3.3. OAP 3 –Entrée de ville Est.....	9
5.3.4. OAP 4 – Frange urbaine.....	9
5.3.5. OAP 5 – Entrée de ville Ouest.....	10
5.4. Règlement.....	10
5.5. Plans de zonage.....	11
5.6. Annexes.....	12
6. Analyse des observations.....	12
6.1. Participation.....	12
6.3. Avis sur les thèmes.....	13
6.4. Analyse de l'avis de synthèse des services de l'État.....	18
AVIS.....	21

1. Contexte.

Vendres est une commune littorale située dans l'Ouest du département de l'Hérault et au Sud de Béziers, dans la plaine viticole du Biterrois, à l'embouchure de l'Aude.

La commune possède un patrimoine naturel remarquable : quatre sites Natura 2000, le « Étang de Vendres », la « basse plaine de l'Aude », le « cours inférieur de l'Aude » et les « collines du Narbonnais », deux espaces protégés, le « Plateau de Vendres » et la « Basse plaine de l'Aude » et huit zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

2. Cadre juridique.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) créés par la Loi solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000 fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Les PLU sont régis par les textes législatifs et réglementaires suivants :

- Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 qui fixent les conditions d'élaboration des PLU et leur contenu.
- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 qui fixent le déroulement de l'enquête publique.

Par délibération en date du 17 décembre 2015 N° 15/121701, le conseil municipal de Vendres a décidé de procéder au lancement de la révision générale du POS.

L'étude du projet, sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Vendres, a été confiée au cabinet d'études GAXIEU ingénierie.

Également par délibération en date du 17 décembre 2015 N° 15/121702, le conseil municipal de Vendres a décidé de mettre en œuvre la concertation conformément aux dispositions des articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme.

Cette concertation a été conduite de janvier 2015 à septembre 2019 avec la population, les services de l'État et les Personnes Publiques Associées. Elle a été très importante et très suivie.

A l'issue de cette période, le conseil municipal de Vendres par délibération en date du 9 septembre 2019 a décidé :

- De tirer le bilan de la concertation,
- D'arrêter le projet du plan local d'urbanisme de la commune de Vendres,
- D'arrêter le projet de périmètre délimité des abords modifié des remparts du Château de Vendres sis sur la commune de Vendres.

À la suite de la demande du maire de Vendres, le tribunal administratif de Montpellier a désigné, en date du 20 septembre 2019, Monsieur Bernard Dewintre en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique 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 municipal n° 19/502 en date du 25 novembre 2019, le maire de Vendres a arrêté l'enquête publique portant 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.



3. Déroulement de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020.

Les avis d'enquête publique ont été insérés dans deux journaux régionaux :

- Midi Libre le 25/11/2019 et le 19/12/2019,
- Hérault Économique le 28/11/2019 et le 19/12/2019.

L'affichage des avis a été réalisé dans 11 endroits sur la commune de Vendres et contrôlé par le commissaire enquêteur le 10 décembre 2019.

Le dossier était consultable en mairie de Vendres aux jours et heures habituels d'ouverture des services municipaux ainsi que sur le site internet de la commune :

www.vendres.com/urbanismephp.plu.

Le public a pu déposer ses observations :

- Sur le registre d'enquête publique en mairie de Vendres,
- Par voie électronique : www.vendres.com,
- Par courrier.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de trois permanences :

- Vendredi 13 décembre de 9h à 12h,
- Vendredi 03 janvier de 14h à 18h,
- Mercredi 15 janvier de 14h à 18h.

4. Composition du dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article R123-8 du Code de l'environnement et à l'article L151-2 du code de l'urbanisme, le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de Vendres était composé des pièces suivantes :

- Registre d'enquête publique,
- Cahier de concertation,
- Projet du plan local d'urbanisme,
- Avis de la MRAe et mémoire en réponse
- Avis des PPA

Je peux affirmer que l'élaboration du projet du PLU de la commune de Vendres et le déroulement de l'enquête publique ont été conformes aux dispositions du code l'urbanisme et du code de l'environnement.

5. Contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme, le projet de PLU présenté au public contenait :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durable ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

5.1. Rapport de présentation.

Le rapport de présentation explique la démarche communale pour élaborer son PLU. Il présente une analyse du territoire de la commune, de la consommation des espaces naturels et agricole et analyse la capacité de densification de la commune et ses possibilités de développement socio-économique et agricole.

Le rapport de présentation est complet, bien documenté et conforme aux articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme.

5.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD présente, pour une durée de 10 ans, le projet de la commune de Vendres et définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues à travers 6 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 stratégique pour le développement économique du Territoire biterrois »
- Axe 6. « le village, un cœur habité et fonctionnel »

Objectifs du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Vendres a déterminé des objectifs sur les partis d'aménagement et les perspectives de développement du territoire pour les dix prochaines années dans le respect du cadre réglementaire posé par les Lois Grenelles, ALUR et LAAF :

- Favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d'environnement, d'activité économique 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 (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 offre d'habitat diversifiée modérée, la construction de logements sociaux et primo accédant ;
- Réfléchir à la re-dynamisation 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.

Les orientations générales arrêtées dans le PADD sont conformes aux prescriptions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme et adaptées aux besoins des vendrois dans le cadre d'un développement durable respectant les enjeux environnementaux.

5.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP).

Les OAP fixent notamment les grands principes d'aménagement des différentes zones du PLU. Elles présentent un caractère opposable et traduisent les volontés communales de développement de la commune.

Au cours des dernières décennies, la commune de Vendres s'est étendue sur des territoires agricoles en direction du Sud et du Nord.

Afin d'apporter une limite franche à cette urbanisation et de structurer Vendres autour de son axe principal Est - Ouest, reliant le centre historique aux équipements majeurs de la commune, cinq OAP ont été définis.

5.3.1. OAP 1 – Centre ancien.

L'enjeu est de renforcer l'attractivité du centre ancien. Pour cela il est prévu :

- D'adapter le tissu urbain aux modes de vies contemporaines,
- De garantir la qualité architecturale et paysagère,
- De structurer le centre autour de lieux de convivialité,
- De faciliter l'accès au centre ancien.

Et de retenir les principes d'aménagement suivant :

- Requalifier les espaces publics
- Permettre et participer à la dé-densification du cœur historique
- Adapter la réglementation urbaine.

5.3.2. OAP 2 - Entrées de ville Nord et Ouest.

Reliant les accès Nord et Ouest à la zone urbaine, d'une superficie de 5,60 hectares, cette OAP est constituée de zones agricoles à proximité d'équipements publics et en continuité d'un secteur pavillonnaire.

L'enjeu est de traiter les entrées urbaines Nord et Ouest en :

- Structurant le paysage urbain,
- Complétant les besoins du centre ancien
- Permettant l'accès au logement à la population vendroise

Et de retenir les principes d'aménagement suivant :

- Requalifier l'entrée Nord
- Requalifier l'entrée Ouest
- Réaliser des équipements structurants
- Établir une programmation de logements diversifiée
- Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales

Il est prévu également un nombre minimal de 35 logements locatifs sociaux.

5.3.3. OAP 3 – Entrée de ville Est

L'OAP 3 est située à l'Est du centre urbain, en zone agricole, d'une superficie de 2,1 hectares, en continuité avec une zone pavillonnaire et à proximité d'équipements publics.

L'enjeu est de traiter l'entrée urbaines Est, pour cela :

- Structurer l'entrée de ville
- Recoudre le tissu urbain
- Permettre l'accès au logement à la population Vendroise

Et de retenir les principes d'aménagement suivant :

- Requalifier l'entrée Est,
- Structurer un schéma viaire,
- Établir une programmation de logements diversifiée,
- Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales.

Cette zone fera l'objet d'un aménagement à court terme et à ce titre est dénommée zone 1AU sur le plan de zonage du PLU.

5.3.4. OAP 4 – Frange urbaine

En limite d'urbanisation, à proximité de l'entrée Est, d'une superficie de 1,1 hectare, c'est une zone agricole en continuité avec une zone pavillonnaire et des équipements publics.

L'enjeu est d'établir une transition entre l'arrière des équipements et la zone agricole. Pour cela les limites de l'urbanisation seront structurées.

L'aménagement de la zone devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble dans le respect de la loi Littoral.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Marquer les franges urbaines,
- Mettre à profit les infrastructures existantes,
- Établir une programmation de logements diversifiée,

Cette zone fera l'objet d'un aménagement à court terme et à ce titre est dénommée zone 1AU sur le plan de zonage du PLU

- Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales.



5.3.5. OAP 5 – Entrée de ville Ouest.

D'une superficie de 3,3 hectares, à l'Ouest du village de Vendres, c'est une zone agricole au cœur de divers équipements publics, en bordure de zones naturelles.

L'enjeu est d'établir une transition entre l'arrière des équipements et la zone agricole. Pour cela, il faudra :

- Structurer le paysage urbain,
- Recoudre le tissu urbain,
- Permettre l'accès au logement à la population vendroise.

L'aménagement de la zone devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble dans le respect de la loi Littoral.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Requalifier l'entrée ouest
- Mettre à profit et structurer les équipements du secteur
- Établir une programmation de logements diversifiée et respectueuse de l'environnement
- Mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales

Cette zone fera l'objet d'un aménagement à court terme et à ce titre est dénommée zone 1AU sur le plan de zonage du PLU.

Les OAP ont été rédigées selon les prescriptions des articles R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme et comportent chacune un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

5.4. Règlement.

Le Règlement a été rédigé conformément aux prescriptions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme. Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre :

1. L'équilibre entre :
 - a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e. Les besoins en matière de mobilité ;

2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Pour caractériser les secteurs de la commune de Vendres, 4 zones ont été définies conformément aux prescriptions des articles R151-17 à R151-36 du code de l'urbanisme :

- Zone urbaine,
- Zone future d'urbanisation
- Zone agricole
- Zone Naturelle et Forestière

A la demande des services de l'État, de l'Autorité environnementale, de quelques personnes publiques associées et des observations du public, certains articles seront à modifier ou à compléter pour respecter les prescriptions des codes de l'urbanisme et de l'environnement

5.5. Plans de zonage.

3 plans de zonage ont été édités à l'échelle 1/10 000 en conformité avec les articles R151-17 à R151-36 du code de l'urbanisme qui précisent les zones, secteurs et sous-secteurs selon leur destination :

- Le plan de zonage précise les zones urbaines et les zones naturelles et agricoles, les zones du PPRI approuvé le 10/07/2017, les emplacements réservés, les limites des OAP, les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée de l'infrastructure, la limite de l'Amendement Dupont, la bande des 100 m de la Loi littoral, la délimitation proche du rivage, la zone de passage préférentielle de la ligne TGV, la zone de protection des habitations de 100 m au titre du code de l'urbanisme, le périmètre d'interdiction de forage destiné à l'arrosage ou alimentation en eau potable dans un rayon de 50 m autour du cimetière.
- Le plan de zonage complémentaire précise les éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments participants aux continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les espaces remarquables au titre de la Loi littorale définis suivant les critères précisés dans la pièce 1-3 (justifications des choix retenus).
- Le plan des servitudes d'utilité publique précise les servitudes relative au PPRI de la commune de Vendres, aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviation d'agglomération, de halage et de marchepied, de passage des piétons sur le littoral, de protection des monuments historiques classés ou inscrits, aux ICPE, aux périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et des établissements ostréicoles.

Les plans sont détaillés, précis et conformes aux articles R151-17 à R151-36 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le

ID : 034-213403298-20230330-23300319-DE



5.6. Annexes.

Les annexes au plan local d'urbanisme de la commune de Vendres comprennent :

1. Les servitudes d'utilité publique,
2. Les périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturelles périurbains,
3. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés. Les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés,
4. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb,
5. Les bois ou forêts relevant du régime forestier,
6. Les zones délimitées en application de l'article L2224-10 du et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets,
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables,

Le contenu du PLU répond aux objectifs fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Il est rédigé conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme et répond aux enjeux environnementaux, sociétales et économiques auxquels doit répondre la commune de Vendres. Corrigé sur certains points selon les demandes des services de l'État, de l'Autorité environnementale, de quelques personnes publiques associées et des observations du public, le PLU de la commune de Vendres pourra être un bon document global d'urbanisme et d'aménagement, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales et les spécificités de son territoire tout en restant respectueux des principes du développement durable et de la Loi littorale.

6. Analyse des observations.

6.1. Participation.

À partir, des observations du public recueillies au cours de l'enquête publique menée du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020 inclus, des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de la MRAe et des services de l'État, j'ai noté que :

- 9 contributions ont été déposées sur le registre déposé en mairie de Vendres :

- | | | |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| 1. M. David Camats, | 4. Maître Bousquet, | 7. M. et Mme Gérard Py, |
| 2. M. Pierre Gassier, | 5. M. Éric Bores, | 8. M. J.C. Crespo |
| 3. Mme Marie Agnès Valigny, | 6. Le président de l'association A.C.A.V. Camping les Vagues, | 9. SARL Aménageur |

- 5 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur :

1. M. Pierre Gassier,
2. M. Henri Bec,
3. Maître Pierre Bousquet,

4. M. Frédéric Mesquida
5. M. Jean-Loïc Gassier

- 10 Personnes Publiques Associées (PPA) ont fait part de leur avis avant le début de l'enquête publique :

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. La Domitienne, | 6. Agence régionale de santé |
| 2. Agglo Béziers méditerranée, | 7. SMETA |
| 3. DRAC Occitanie, | 8. SCoT Biterrois |
| 4. Conseil départemental de l'Hérault, | 9. INAO |
| 5. Chambre d'agriculture de l'Hérault | 10. CDPENAF |

- La MRAe Occitanie et la CDPENAF ont rendu leur avis le 10 décembre 2019 et insérés dans le dossier d'enquête publique le 16 décembre 2019.
- L'avis de synthèse des services de l'État a été rendu le 20 décembre 2019 et insérés dans le dossier d'enquête publique le 30 décembre 2019.

À partir des contributions du public, des PPA citées ci-dessus, de la MRAe et de la CDPENAF, j'ai pu relever 75 observations, regroupées en 35 thèmes qui seront analysés dans le paragraphe suivant.

L'avis de synthèse des services de l'État sera analysé dans un autre paragraphe.

6.3. Avis sur les thèmes.

Je fais part ci-après de mon avis sur chacun des 35 thèmes retenus. Une analyse exhaustive des observations peut être consultée en annexe du présent document.

1. Aire AOC : INAO ;

Je constate que l'INAO est favorable au projet de PLU compte tenu qu'il n'y a pas d'incidence sur les AOP et les IGP concernées.

2. Ancien CD 37 : Domaine de la Yole ;

Il n'existe pas de documents établissant à l'heure actuelle que cette voie ne fait pas partie du domaine public. Je considère en conséquence que l'emplacement réservé peut être maintenue.

3. Autorisation extension : Domaine de la Yole ;

Dans un souci de clarifier l'interprétation de l'extension des bâtiments de l'ensemble des zones des campings, je valide la notion d'extension à hauteur de 30% pour tous les bâtiments.

4. Avis DDTM (Changement de destination) : Domaine de la Yole ;

Je note que le changement de destination sera autorisé dès lors qu'il ne compromettra pas l'activité agricole ou la qualité paysagère conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

5. Bassin de rétention : Les Mas du Sud – Frédéric Mesquida ;

Pour l'instant les parcelles AP 538 et 676 resteront en zone agricole

6. Caractère urbain de Vendres-plage : A.C.A.V. - Camping les Vagues ;

Je retiens la volonté de la commune de ne pas urbaniser le secteur de Vendres-plage afin de ne pas porter atteinte à la lecture des paysages depuis l'étang.

7. Classement parcelle : M. Mme Gérard Py ;

Je prends note de la volonté de la commune de respecter l'enveloppe foncière prévue par le SCoT du Biterrois et de ne pas poursuivre l'extension de l'urbanisation vers Lespignan. Je valide que la parcelle 694 ne soit pas intégré à la zone AUBr du PLU.

8. Code couleur : SCoT Biterrois ;

Je prends note que la commune s'engage à appliquer un code couleur pour les zones A et N correspondant à la trame courante comme le préconise le SCoT du Biterrois.

9. Concertation : Camping – Maître Bousquet – Chambre d'agriculture ;

Je note que les avis exprimés lors de la concertation non pas été vraisemblablement pris en compte pour arrêter le projet, cependant la présente enquête publique a permis au public et au PPA de s'exprimer.

M. David Camats ;

Je note que la demande de M. Camats, concernant l'intégration des parcelles AN 132 et AN 495 en zone urbaine, n'a pas été prise en compte par le conseil municipal lors de l'arrêt du projet de PLU de Vendres le 9 septembre 2019, car ces parcelles ne se situent pas en continuité directe du tissu urbain et qu'elles se trouvent dans la zone de bruit de la RD 64. Pour ces raisons je considère que ces parcelles doivent être conservées en zone agricole.

10. Consommation d'espace : MRAe ;

Je note que la commune prendra en compte les observations de la MRAe :

- 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 10 dernières années.

11. Correction matérielle – DRAC Occitanie – Mme Marie-Agnès Valigny, Carrière de la Galiberte.

Je note de la prise en compte par la commune des corrections à apporter concernant :

- Le périmètre délimité des abords (PDA),
- La carrière de la Galiberte.

12. Covisibilité -DRAC Occitanie.

Je prends note que le paragraphe 7-5, monuments historiques et visibilités, sera modifié dans le sens que l'établissement de la covisibilité est à la seule appréciation de l'architecte des bâtiments de France.

13. Démolition usine Savoye – Association patrimoine et nature Vendres – CDPENAF.

Je note que la démolition de l'usine sera à la charge du propriétaire.

La démolition et la dépollution de l'usine désaffectée, restant à la charge du propriétaire, il est normal que ce dernier puisse trouver une compensation en créant, sur le même emplacement réduit, une activité de gîte à laquelle la commune de Vendres est très attachée.

Je considère que le choix de créer un STECAL (1) est approprié puisque le projet préserve la zone agricole et que les nouveaux bâtiments artificialisés.

De plus, je note que les justifications des choix retenus seront complétées pour démontrer la continuité des nouveaux bâtiments avec le domaine existant et que le règlement de la zone Aht sera également complété concernant la desserte du domaine.

(1) STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités, définis dans les plans locaux d'urbanisme, à l'intérieur des zones agricoles et naturelle, et permettant l'implantation de nouvelles constructions.

14. Développement démographique – MRAe.

Les perspectives d'évolution démographiques sont conformes aux objectifs du SCoT et aux validations de la DDTM.

15. Diagnostic agricole – Chambre d'agriculture.

Je note que le diagnostic agricole a été réduit après une analyse faite sur chaque domaine présentant des enjeux.

16. Eau et assainissement – Agence régionale de santé – Conseil départemental – SMETA.

Je note que la commune s'engage à :

- Modifier la rédaction des zones A et N "Toute construction ou installation nouvelleDans 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."
- proposer un phasage dans l'ouverture des zones futures d'urbanisation avec une déclinaison dans les OAP et le règlement du PLU.
- Supprimer de la liste des servitudes le forage du camping « La Yole »,
- A étudier la limite autoriser en M³ pour les nouvelles piscines,
- Interdire la réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation.

17. Échéancier prévisionnel – Conseil départemental – SCoT Biterrois.

Je note que la commune s'engage à mettre en place un phasage dans l'ouverture des zones à urbaniser

18. Emplacement réservé - Domaine de La Yole – Pierre Gassier.

Compte tenu que, la mise en place de l'emplacement réservé N° 7 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,
- prévoir des poches de stationnement nécessaires à la clientèle des établissements de plein air,

Je considère que l'emplacement réservé N° 7 ne doit pas être modifié.

19. Évaluation environnementale – MRAe.

Je note que :

- L'état zéro sera renseigné dans l'EE.
- La justification des choix retenus sera complétée.

20. Implantation de HLL – Domaine de La Yole – Pierre Gassier.

La municipalité ne souhaite pas créer un sous-secteur Nt ni étendre la zone NH. L'implantation de nouvelles HLL sera étudiée dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable en démontrant la continuité avec l'urbanisation.

21. Logement locatifs sociaux – CC La Domitienne – Conseil départemental – SCoT Biterrois.

Je note que la commune de Vendres fait des efforts pour construire des logements sociaux et de même pour la mixité sociale.

Cependant le seuil de production étant inférieur à celui recommandé par la CC La Domitienne et le SCoT Biterrois, je demande à la commune de Vendres d'être vigilante dans ce domaine à une époque où il devient difficile, pour une population aux revenus limités, de se loger.

Je recommande également à la commune de Vendres de ne pas seulement rechercher une mixité sociale à travers des catégories socioprofessionnelles mais également à travers une mixité sociale intergénérationnelle.

22. Loi littorale – MRAe.

Les recommandations de la MRAe seront prises en compte par le PLU :

- La délimitation des EPR sera modifiée,
- La continuité de l'urbanisation sera davantage démontrée. Une phrase sera 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.

23. Mise en ligne des avis des PPA – CC La Domitienne.

Le fait que les avis des PPA n'ont pas été mis en ligne sur le site internet de la commune n'entache pas d'irrégularité le déroulement de l'enquête publique.

24. Mobilité – Conseil départemental.

La commune, en phase opérationnelle, s'engage à mener des études environnementales concernant la modification de l'axe routier menant à la plage.

25. Modification du Règlement – CDPENAF – DRAC Occitanie – Marie-Agnès Valigny Carrière de la Galiberte – SCoT Biterrois.

Le règlement des zones A et N sera modifié :

- un double encadrement aux possibilités d'extensions et annexes, mettant un plafond exprimé en surface en plus du plafond exprimé en pourcentage de la surface de plancher existante sera prévu,
- les rayons d'implantations pour la construction des annexes seront modifiés et toutes possibilités de constructions d'annexes non conforme avec la Loi Littoral seront exclues de la rédaction du règlement.

Le secteur AO sera classé en zone agricole dans le PLU présenté à l'approbation.

Le règlement des zones UA et UB sera modifié conformément aux préconisations de la DRAC « Occitanie »

Des modifications seront apportées au règlement selon les demandes de la Ste des Ets Castille Carrière de la Galiberte et du SCoT du Biterrois concernant :

- L'emprise au sol de la zone UE2,
- Les zones d'extension urbaine.

26. Modification du zonage – CA Béziers Méditerranée – Conseil départemental – Henri Bec – Domaine de La Yole Pierre Gassier – SARL Aménageur – SAS Pein Air Eric Bores – SCoT Biterrois

1. Un sous-secteur spécifique correspondant au secteur du SITOM du littoral sera délimité et le règlement autorisera dans ce sous-secteur spécifiquement les aménagements, constructions et installations liés au stockage, à la réception et au traitement des déchets.

2. Le souci de la commune est de ne pas augmenter les flux routiers entre les nouvelles zones à urbaniser et le centre-ville du village ainsi que de combler l'axe structurant de la RD 37.
3. Un emplacement réservé (n°6), au bénéfice du Département, est prévu pour l'extension du collège et de ses infrastructures. La commune conduira une étude pour déconnecter l'accès du lotissement du parking de l'école.
4. Je considère que le classement des parcelles AY 33, 128, 138, 139 et 172, AZ60 et 65, et AW 88 en zone NERL est justifié du fait que ce classement fait suite à l'inventaire des zones humides du SAGE Orb-Libron et que son impact sur les activités agricoles est limité.
5. Je rappelle que la municipalité ne souhaite pas créer un sous-secteur Nt ni étendre la zone NH et que l'implantation de nouvelles HLL sera étudiée dans le cadre d'un dépôt d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable en démontrant la continuité avec l'urbanisation.
6. Compte tenu que, la mise en place de l'emplacement réservé N° 7 résulte de la volonté de la commune de Vendres de :
 - a. développer les déplacements doux par la création d'une piste cyclable,
 - b. assurer des continuités piétonnes notamment au sud de la parcelle AX6,
 - c. prévoir des poches de stationnement nécessaires à la clientèle des établissements de plein air,je considère que l'emplacement réservé N° 7 ne doit pas être modifié.
7. Compte tenu des contraintes liées à l'amendement Dupont (1) et à la zone de bruit généré par la RD 64, je constate effectivement que les parcelles AN 004 – 003 – 0496 – 0495 – 0132 ne peuvent pas être intégrées dans les zones futures à urbanisées.
8. Je note que la commune souhaite favoriser le développement d'un pôle à vocation d'équipements collectifs et de loisirs en le relocalisant sur des terrains non impactés par les zones humides.
9. Comme il est noté dans le rapport de présentation et le PADD du projet de PLU, la commune de Vendres à l'intention d'inscrire l'extension de la zone Europa lors de la prochaine modification de son PLU dès que les caractéristiques de la zone auront été déterminées.

(1) Article L111-1 du code de l'urbanisme créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

27. OAP. DRAC Occitanie – SCoT Biterrois.

La commune s'engage à éviter de créer des quartiers isolés et non connectés entre eux

28. OAP 3 « Entrée de ville Est » - Les Mas du Sud - Frédéric Mesquida.

- Compte tenu de la superficie de la zone ouverte à l'urbanisation, je considère qu'un phasage est difficilement envisageable.
- Concernant les réseaux et accès, un seul accès sera possible chemin des Cardonilles en conséquence l'OAP et le Règlement seront modifiés et Il existe déjà la possibilité de réaliser des équipements collectifs d'intérêt général.

29. Pôles d'intérêts écologiques – MRAe.

Dans sa réponse la commune s'engage à ce que l'aménagement d'ensemble des secteurs AUB et AUC se fasse dans le respect existante.

30. Rapport de présentation – MRAe.

La commune a bien pris en compte les observations de la MRAe :

- Fusionnement des pièces du rapport de présentation,
- Accompagnement du résumé non technique par des éléments graphiques

31. Stratégie littorale – Conseil départementale.

La résidentialisation du littoral vient du fait de la transformation des résidences secondaires en résidences principales. C'est un constat fait par la commune qui l'oblige à prévoir des équipements nécessaires pour répondre aux besoins de ces nouveaux résidents.

Le seul équipement public d'intérêt général prévu par le futur PLU en zone littoral, est la création d'un point d'accueil d'information touristique nécessaire pour participer au développement touristique de l'ensemble du département de l'Hérault.

32. Trame Verte et Bleue – Conseil départemental.

Le règlement des zones NT, NH, NEIC, NER sera complété pour insister davantage sur la transparence hydraulique.

33. Via Europa. CC La Domitienne.

Le PADD du PLU prend bien en compte l'extension de la zone VIA EUROPA et la commune est favorable à cette extension qui pourra se faire par une déclaration de projet lorsque les études en particulier environnementales seront finies.

34. Zone agricole – CDPENAF – Chambre d'agriculture.

La consommation d'espace agricole est modérée et maîtrisée dans le temps par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones.

35. Zones humides – MRAe.

La commune s'engage à compléter le plan de zonage par l'ajout des zones humides fonctionnelles ainsi que l'évaluation environnementale.

Je note aussi que les poches de stationnement dans l'OAP 2 seront non bitumés permettant ainsi de valoriser l'espace agricole entre les deux OAP.

6.4. Analyse de l'avis de synthèse des services de l'État.

Le 20 décembre 2019 le préfet de l'Hérault a fait parvenir, conformément à l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, 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 de la commune de Vendres en date du 9 septembre 2019.

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.

Le 20 mars 2023 la commune de Vendres m'a adresser son mémoire en réponse à l'avis des services de l'État. L'analyse exhaustive de l'avis des services de l'État des réponses de la commune des Ventres et de mes commentaires sur chacune des observations est jointe en annexe.

Après étude des réponses de la commune de Vendres, je peux affirmer que celle-ci a bien pris en compte les observations de territoires et de la mer (DDTM) de l'Hérault et s'est engagée à modifier son PLU en fonction des demandes de la DDTM et en application des prescriptions de la loi littoral et du code de l'urbanisme concernant en particulier :

- o La suppression de « Hameau nouveau intégré » dans le rapport de présentation,
- o La modification du rapport concernant l'application spatiale de la loi littoral et de la zone NT,
- o La modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant l'application spatiale de la loi littoral pour modifier la partie EPR ;
- o La modification du plan de zonage pour réduire la zone NT ;
- o La modification du règlement de la zone NT (suppression extension de périmètre) ;
- o La modification de l'évaluation environnementale concernant l'EPR de Vendres,
- o La modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant l'application spatiale de la loi littoral ;
- o La modification du plan de zonage pour réduire la zone NT ;
- o La modification du règlement de la zone NT (suppression extension de périmètre) ;
- o La modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant les zones humides ;
- o La modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant les coupures d'urbanisation ;
 - Modification du plan de zonage ;
 - Modification du règlement ;
 - Actualisation de l'évaluation environnementale ;
- o La complétude du Rapport de présentation dans la partie justification concernant les boisements ;
- o La complétude du Rapport de présentation dans la partie justification concernant le STECAL ;
- o La complétude du règlement de la zone Aht ;
- o La modification du règlement des zones A et N en conformité avec la loi Littoral et l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme ;
- o La destination des domaines agricoles qui sera modifié en conformité avec la loi Littoral et l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme ;
- o Le règlement de la zone UCL qui sera modifié ainsi que les pièces graphiques ;
- o La complétude de l'OAP 2 et du rapport de présentation dans la partie justification concernant le paysage des zones AU ;
- o La modification, relative au risque fort d'inondation, des pièces graphiques concernant les zones NT et NH ;
- o Les complétudes apportés dans les OAP de chaque zone AU et dans le règlement concernant le volet risque lié au ruissellement pluvial ;
- o L'intégration de la cartographie des zones soumises à débroussaillage dans le PLU quand la DDTM aura fourni une carte détaillée;
- o La complétude du rapport de présentation par une justification de la consommation foncière ainsi que le PADD par des objectifs chiffrés de la consommation foncière ;
- o La modification des annexes sanitaires en actualisant les données et en apportant la démonstration :
 - de la conformité du PLU avec la SDAGE Rhône-Méditerranée ;

- de l'augmentation de la population ;
- o La modification de l'évaluation environnementale concernant la présentation de la Trame Verte et Bleue ;
- o La modification des pièces graphiques relatives à la liste des servitudes, pour être conformes à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme ;
- o La modification des OAP pour être conforme à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les annexes sanitaires du PLU et des justifications des choix retenus ;
- o La modification des pièces graphiques pour les STEP « Station Bourg » et « Station littoral » ;
- o Le classement en zone N des bords des cours d'eau ;
- o La complétude du rapport de présentation et de son diagnostic territorial pour être conforme au PGRI Rhône-Méditerranée eu PAPI Aude ;
- o La rédaction du règlement qui sera reprise pour une meilleure lisibilité et cohérence de la zone N et de ses sous-secteurs ;
- o L'intégration des terrains appartenant au conservatoire du littoral au zonage NER ;
- o La complétude de l'évaluation environnementale en précisant l'état initial et en rajoutant des indicateurs d'évaluation environnementale dans le PLU ;
- o La complétude du règlement pour préciser que tout aménagement ou destruction d'un fossé sera soumis à Déclaration préalable.

AVIS

CONCERNANT LE PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VENDRES

Après avoir constaté et vérifié que :

- L'élaboration du PLU de la commune de Vendres a été réalisée conformément aux prescriptions du code de l'environnement, du code l'urbanisme et du code général des collectivités territoriales.
- L'enquête s'est déroulée de façon très satisfaisante et conformément à la réglementation en vigueur et également dans un bon climat. L'information du public a été satisfaisante, conforme aux nouvelles dispositions de l'Ordonnance du 3 août 2016 et du Décret du 25 avril 2017. Il a pu s'informer et s'exprimer oralement au cours des permanences, par écrit et par moyens dématérialisés.
- Le rapport de présentation est conforme aux articles L151-4 et R151-1 à 5 du code de l'urbanisme. Il explique les raisons des choix retenus par la commune de Vendres et présente une analyse de la consommation des espaces naturels et forestier et analyse la capacité de densification de la commune et ses possibilités de développement. Il est complété par une évaluation environnementale qui devra être complétée selon la demande exprimée par l'Autorité environnementale.
- Les orientations générales arrêtées dans le PADD sont conformes aux prescriptions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme et adaptées aux besoins des vendrois dans le cadre d'un développement durable respectant les enjeux environnementaux. A la demande des services de l'État et de l'Autorité environnementale quelques points seront à compléter.
- Les OAP ont été rédigées selon les prescriptions des articles R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme et comportent chacune un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.
- Le règlement a été rédigé conformément aux prescriptions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du code de l'urbanisme. Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre :
 1. L'équilibre entre :
 - a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e. Les besoins en matière de mobilité ;
 2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
 3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4. La sécurité et la salubrité publiques ;
 5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
 6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
 7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- Les zones définies dans les plans sont conformes aux articles R151-17 à R151-36 du code de l'urbanisme
 - Les annexes sont conformes à l'article R151-51 du code de l'urbanisme.
 - Les consultations obligatoires des services de l'État, de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées ont été réalisées conformément aux prescriptions des articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme et leurs avis ont été insérés dans le dossier d'enquête publiques mis à la disposition du public. Le maire de Vendres a bien pris en compte ces avis soit en apportant des modifications au projet de PLU dans le sens souhaité par les services de l'État et les PPA, soit en justifiant ses choix.
 - Les observations du public ont été nombreuses, toutes ont été prises en compte et le maire de Vendres a apporté à chacune d'entre elles une réponse motivée et justifiée en modifiant pour certaines, soit le règlement, soit le zonage.
 - La compatibilité des documents d'urbanisme, plans et programmes supra-communal avec le PLU est, pour l'essentiel, assurée ou prise en compte.

EN CONSÉQUENCE,

je demande au maire de Vendres :

- De modifier le contenu du projet de PLU conformément aux réponses qu'il a apporté dans son mémoire en réponse aux services de l'État, à la MRAe, aux PPA et au public ainsi que des avis que j'ai émis au regard de chacune d'elles.

Et j'émet,

UN AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration du PLU de la commune de Vendres

Mauguio le 24 mars 2023.

Georges Riviaccio
commissaire enquêteur

