



# La domitienne

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EN BITERROIS

CAZOULS-LES-BEZIERS  
COLOMBIERS  
LESPIGNAN  
MARRUSSAN  
MAUREILHAN  
MONTADY  
NISSAN-LEZ-ENSAUNES  
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  
  
 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.

Le Président,

*Bien à toi*

Alain CARALP



**DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**Communauté de communes La Domitienne**

**Séance du mercredi 23 octobre 2019**

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

<b>POLE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL - SERVICE</b> <b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b>
<b>PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) -</b> <b>COMMUNE DE VENDRES - AVIS</b>

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 PRÉFECTURE**  
le 07/11/2019  
M. LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VENDRES  
95 00-004-243400438-20191023-05\_2019\_01-

**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](http://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

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<sup>er</sup> 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.

