

# **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 ENQUETEUR**

## **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’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 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](http://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](http://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)

- La Municipalité a souhaité encadrer la notion d'extension limitée des bâtiments existants à 30% 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 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.
- 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 Coomunauté 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 règlementaires 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 service 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<sup>ère</sup> partie synthèse les points que doivent être impérativement modifiés pour assurer la légalité du document.

La 2<sup>nd</sup> 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<sup>ère</sup> 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 ENQUETEUR

### VI.1 – Conditions et réalisation de l'enquête

**A/** La publication réglementaire 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<sup>er</sup> 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 périmètre 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 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 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



## ANNEXES

- 1) Décision du CM du 9 septembre 2019
- 2) Décision du CM du 9 septembre 2019
- 3) Arrêté Municipal N19/502 du 25 novembre 2019
- 4) Désignation Commissaire Enquêteur 20 septembre 2019
- 5) Certificat d’Affichage – Photos – Lettre Affichage
- 6) Presse Midi Libre – 28/11/2019 – 19/12/2019  
Hérault Juridique – 28/11/2019 – 19/12/2019
- 7) Lettre Modèle aux PPA du 11 septembre 2019
- 8.1) Agglo Béziers 8.2) La Domitienne 8.3) DRAC 8.4) Département
- 8.5) Chambre Agriculture 8.6) ARS 8.7) Béziers 8.8) SMETA
- 8.9) Ville Béziers 9.0) SCOT Biterrois 9.1) INAO 9.2) CDPENAF
- 9.3) MRAC 9.4) DDTM
- 9) Lettres du Maire de Vendres au Sous Préfet de Béziers
- 10) Certificat d’Affichage
- 11) Photocopie registre Enquête Publique
- 12) Lettre de Monsieur CAMATS David
- 13) Dossier la Yole
- 14) Dossier de Monsieur Henri BEC
- 15) Dossier SELARL BOUSQUET
- 16) Dossier de Monsieur MESQUIDA
- 17) Domaine de la Yole – Jean Loic GASSIER
- 18) La Domitienne
- 19) Document Internet
- 20) Rapport de synthèse du Commissaire Enquêteur
- 21) Réponse au rapport de synthèse
- 22) Réunion du 17 janvier 2020