



# 1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

## AVIS PPA

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
VENDRES

VENDRES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
JUILLET 2021	DATE APPROBATION : 22 JUILLET 2021	CB	AF/JA	a

10



BZ-09028

H:\Affaires\Vendres\BZ-09028 1ère Modification PLU\6-AVP\4-Repro\Repro 03 2021

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés  
CS 50676  
34537 BEZIERS CEDEX  
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19  
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



smeta

Établissement Public  
Territorial de Bézier

12 AVR. 2021

- ☒ Urba
- ☐ P.M.
- ☐ Compta
- ☐ Autres

VENDRES, le

12 AVR. 2021

Béziers, le 1<sup>er</sup> avril 2021

Monsieur le Maire  
Mairie de Vendres  
Hôtel de Ville  
1 place du Quatorze Juillet  
34350 VENDRES

Réf. : VD/21/11

Affaire suivie par : Véronique DUBOIS (06 26 24 09 43)

**Objet : Consultation du SMETA sur le projet de 1<sup>ères</sup> modifications du PLU de la commune de Vendres approuvé en 2019**

Monsieur le Maire,

Vos services ont sollicité notre syndicat pour recueillir son avis sur les 1<sup>ères</sup> modifications que la commune souhaite apporter à son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019, et je vous en remercie.

Après avoir pris connaissance des modifications apportés au règlement, nous constatons que la règle R.4 du SAGE, intégrée dans la version approuvée du PLU, a été maintenue, et c'est une bonne chose pour lui conférer plus de force, mais a été sensiblement allégée dans sa rédaction. En l'état, elle nous semble trop synthétique pour qu'elle puisse s'appliquer pleinement.

*« La réalisation de tout nouveau forage domestique dans la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas un usage d'eau potable »*

Nous vous proposons la rédaction suivante, plus précise :

*« La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne ou les aquifères en relation (forage de profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public ».*

Sans ces précisions, je crains que des propriétaires de parcelles desservies par le réseau d'eau potable se sentent autorisés à réaliser des forages pour alimenter leurs piscines.

Restant à votre disposition pour apporter toute précision utile quant à cette observation, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes meilleures salutations.

Pour le Président et par délégation

La Directrice  
Véronique DUBOIS

Le Président

Gérard ABELLA

SYNDICAT MIXTE D'ETUDES ET DE TRAVAUX DE L'ASTIEN



Domaine de Bayssan le Haut, route de Vendres  
34500 Béziers



04 67 36 41 67



contact@smeta.fr



04 67 36 40 25



www.astien.com



SERVICE DÉPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Groupement Préparation et Soutien  
Opérationnel

Service prévision opérationnelle

Vailhauquès, le 23 mars 2021

Le directeur départemental, chef de corps

à

Monsieur Le Maire

HOTEL DE VILLE **VENDRES**  
Place du 14 juillet  
34350 VENDRES

29 MARS 2021

**Vos références :** Courrier du 09 Mars 2021

**Nos références :** H329.00013

**N° départ :** 14 28

**Objet :** Projet de 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDRES.

**Affaire suivie par :** Lt LIMONTA Christophe

**Téléphone :** 04 67 00 82 58

**Courriel :** climonta@sdis34.fr

☒ M. le Maire  
☐ Elus  
☒ DGS  
☐ S.T

☒ Urba  
☐ P.M.  
☐ Compta  
☐ Autres

Dans le cadre du projet de 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme, de la commune citée en objet, vous questionnez le Service Départemental d'Incendie et de Secours au titre de la consultation des services publics associés.

Le S.D.I.S. porte à votre connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.

Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.  
Le présent avis technique annule et remplace tous les avis antérieurs.

Le service Prévision de la Direction du S.D.I.S. est chargé du suivi de ce dossier, toutes les correspondances et les convocations aux réunions auxquelles vous nous conviez doivent être envoyées à Monsieur le Directeur du S.D.I.S. de l'Hérault, Groupement Préparation et Soutien Opérationnel, Service Prévision.

### PRESRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

Les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments doivent être conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur et de ses annexes.

Le RDDECI est téléchargeable :

- sur le site de la préfecture de l'Hérault [www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)
- sur le site du SDIS 34 [www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)

### PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ce présent avis est rendu par le SDIS sans préjuger des avis des services compétents en matière de respect du droit des sols et de prise en compte des risques naturels et technologiques.  
Ainsi, les prescriptions du SDIS citées ci-avant pourraient être aggravées si nécessaire.

## CONSULTATION DU SDIS

En application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme, le S.D.I.S.34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours et/ou la défense extérieure contre l'incendie tels que

### Projets d'urbanisme :

- ✓ Demande de permis d'aménager pour création des zones industrielles, artisanales, aménagement concertées ou économiques, parcs résidentiels de loisir, villages de vacances, parcs d'attraction de plus de 2 ha ;
- ✓ Demande de permis d'aménager pour lotissements comportant des projets de constructions classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (projets habitations collectives de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille, macrolots) ;
- ✓ Demande de P.C pour les constructions à usage d'habitation classées en risque courant important ou particulier selon le RDDECI (immeubles habitations collectives de 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille, paragraphe 1.13.3.1, page 20, cas 6,7 et 8);
- ✓ Demande de P.C. pour Établissements Recevant du Public et immeubles de grande hauteur ;
- ✓ Demande de PC pour constructions à usage de bureaux classées en risque particulier selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.3, page 22, cas 3, 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les parcs de stationnement couverts;
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles d'élevage classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m<sup>2</sup>, paragraphe 1.13.3.7, page 26, cas 4 et 5);
- ✓ Demande de PC pour les exploitations agricoles de stockage ou mixte (avec élevage) classées en risque particulier selon le RDDECI (surface > 1000 m<sup>2</sup> ou volume stockage > 5000 m<sup>3</sup>, paragraphe 1.13.3.8, page 27, cas 3);
- ✓ Demande de PC pour les constructions à usage industriel ou artisanal classées en risque particulier (Surface > 500m<sup>2</sup>) selon le RDDECI (paragraphe 1.13.3.9, page 28, cas 4);
- ✓ Demande de P.C. pour tout projet de construction d'une surface développée le classant en risque particulier;
- ✓ Demande de PC ou PA pour les projets éoliens;
- ✓ Demande de P.C. pour une Installations Classées pour la Protection de l'Environnement;
- ✓ Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles d'habitations classés en risque courant important ou particulier selon le RDDECI avec ou sans augmentation des surfaces, engendrant une incidence sur la distribution des secours ou sur la défense extérieure contre l'incendie;
- ✓ Création de campings de plus de 6 emplacements;
- ✓ Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage.
- ✓ Demande de certificat d'urbanisme opérationnel;

### Autres projets :

- ✓ Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement des points d'eau incendie.
- ✓ Tout autre projet, quand la question de la défense incendie, de la distribution des secours et de l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie peut être posée.

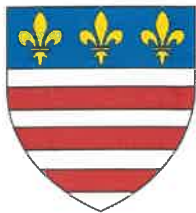
Sans aucune exception, les dossiers de consultation doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur  
du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault  
Parc de Bel Air  
150, rue Super Nova  
34570 VAILHAUQUES

Pour le Directeur, chef de corps et par délégation

L'Adjoint au chef de Groupement  
Planification Opérationnelle  
Chef du service DECI

Commandant Pascal WINNICKI



Béziers, le 08 AVR 2021

**VENDRES**

**Luc Zenon**

Adjoint au Maire  
chargé de l'Urbanisme,  
des Marchés publics, des Achats  
et des Bâtiments communaux

14 AVR. 2021

☒ M. le Maire  
☐ Elus  
☒ DGS  
☐ S.T

☒ Urba  
☐ P.M.  
☐ Compta  
☐ Autres

Mairie de Vendres  
1 Place du Quatorze Juillet  
34350 VENDRES

DIRECTION DÉLÉGUÉE DES SERVICES TECHNIQUES  
DIRECTION URBANISME  
SERVICE PLANIFICATION URBAINE

Affaire suivie par : Kim BALLESTER  
Poste/téléphone : 04 67 36 76 61

Objet : 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées  
N/Réf : kb/ nc n°181-2021  
V/Réf : IP/NA 2021 114/21

Monsieur le Maire,

J'accuse réception du dossier de 1ère modification du PLU de la commune de Vendres.

Dans le cadre de l'application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Béziers n'émet aucune observation particulière sur ce document d'urbanisme.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Luc Zenon  
Adjoint au Maire



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

13 AVR. 2021

☒ M. le Maire

☐ Elus

☒ DGS

☐ S.T.

☒ Urba

☐ P.M.

☐ Compta

☐ Autres

ars  
Agence Régionale de Santé  
Occitanie

Service émetteur : Délégation Départementale de l'Hérault  
Unité Prévention et Promotion de la Santé  
Environnementale (PPSE)

Affaire suivie par : Gérard RIBA  
Courriel : ARS-OC-DD34-SANTE-  
ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr  
Téléphone : 04.67.07.21.86  
Réf. : GR-21-012-gr-POA-Vendres Modification n°1  
Date : 06/04/2021

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

Objet: **Modification n°1**

Monsieur le Maire,

Par courrier du 9 mars 2021, vous avez sollicité ma contribution dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de votre commune. Cette modification a pour but de:

- identifier de façon plus précise les coupures d'urbanisation ;
- modifier le règlement écrit du PLU des zones du centre historique ;
- modifier les conditions d'ouverture des zones à urbaniser à long terme ;
- créer un emplacement réservé au sein de la zone des Vignes Grandes afin de créer une raquette de retournement ;
- ajouter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe d'écoulement des cours d'eau prévu par le PPRi sur le plan de zonage ;
- modifier le règlement des zones AU concernant la gestion de la ressource en eau ;
- modifier la liste des servitudes d'utilité publique et identifier les zones de présomption de prescriptions archéologiques sur le plan de zonage ;
- prendre en compte le nouveau périmètre du PAEN approuvé en mars 2020.

En ce qui concerne les conditions d'ouverture des zones à urbaniser à long terme ; il s'agit de conditionner cette continuité de l'urbanisation du village à l'achèvement de l'ensemble des constructions des zones 1AUBr et 1AUC et à la justification de la capacité et du rendement des réseaux publics.

De la même manière, la modification du règlement des zones AU conditionne l'extension de Via Europa à la justification de l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins en eau potable. Le dossier mentionne que la détermination précise des caractéristiques du projet est essentielle pour être en mesure de quantifier les besoins à venir.

Je vous confirme que le développement de l'urbanisation doit être programmé en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau de manière à ce que la commune puisse assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité.

Dans la mesure où ces éléments sont pris en considération dans le règlement du PLU, je suis favorable à cette modification.

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

P/Le Directeur Général  
Le Directeur de la Délégation  
Départementale de l'Hérault

Alexandre PASCAL

Copie : DDTM service urbanisme

Agence Régionale de Santé Occitanie  
Délégation départementale de l'HÉRAULT  
28 Parc-Club du Millénaire - 1 025, rue Henri Becquerel - CS 30001  
34067 MONTPELLIER CEDEX 2  
occitanie.ars.sante.fr

Pour le Directeur Général de  
l'Agence Régionale de Santé Occitanie et par délégation  
la Délégation Départementale Ajointe de l'Hérault

Patricia CAUTAN-MAS

VENDRES, le  
12 AVR. 2021

**VENDRES**

12 AVR. 2021

☒ M. le Maire  
☐ Elus  
☒ DGS  
☐ S.T

☒ Urba  
☐ P.M.  
☐ Compta  
☐ Autres

**Monsieur le Maire**  
**Hôtel de ville**  
Place du 14 juillet  
34350 VENDRES

Lattes, le 29 mars 2021

**Objet :**  
Modification PLU Vendres

**Réf :**  
JD/CA/CB/CC/SS

**Dossier suivi par :**  
Pôle Agroenvironnement &  
Territoire

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 11 mars 2021, vous informez la Chambre d'agriculture du lancement de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Vendres suite au conseil municipal du 8 février 2021. Vous indiquez dans le courrier que vous nous transmettez les éléments de cette modification afin de nous permettre d'apprécier si le projet doit être soumis à évaluation environnementale. La Chambre d'agriculture n'est pas le bon interlocuteur pour vous indiquer si le projet est soumis ou non à cette évaluation.

Toutefois, elle peut d'ores et déjà vous faire part d'observations quant aux éléments reçus concernant la 1<sup>ère</sup> modification du PLU en tant que personne publique associée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.

Le projet de modification a plusieurs objets dont notamment:

- Intégrer le PAEN en annexe, qui n'appelle pas d'observation particulière de ma part.
- Modifier l'OAP n°3 pour notamment intégrer à l'emprise de l'OAP un espace de jardin et un front végétal qui permettront de traiter l'interface avec la zone agricole.



**Chambre d'agriculture  
de l'Hérault**  
Maison des Agriculteurs A  
Mas de Saporta  
CS 10010  
34875 Lattes Cedex  
Tél. : 04 67 20 88 00  
Fax : 04 67 20 88 95  
Email : contact@herault.chambagri.fr

Je vous rejoins sur la nécessité de créer une zone tampon entre espace urbanisé et espace agricole pour limiter les conflits d'usage. L'OAP de la zone 1AUC correspondante prévoyait une bande végétale de 10m. La modification vient agrandir le périmètre de l'OAP et l'étendre sur la zone A en y déplaçant cette bande et en y créant un espace de jardins. Je vous demande alors d'intégrer cette zone de jardin et cette bande tampon au sein même de la zone 1AUC et donc de ne pas agrandir l'OAP au-delà de la zone à urbaniser afin que ce soit la future zone d'urbanisation qui supporte la mise en place de la zone de transition et non la zone agricole.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

Jérôme DESPEY

**VENDRES, le**  
**15 AVR. 2021**
**14 AVR. 2021**
☐ M. le Maire  
☐ Elus  
☒ **DGS**  
☐ S.T

☒ **Urba**  
☐ P.M.  
☐ Compta  
☐ Autres

## Note d'observation sur le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Vendres

### Suivi administratif du dossier

Date de réception : 12 mars 2021

<b>Expéditeur</b>	Vendres
<b>EPCI de rattachement</b>	Domitienne
<b>Commune concernée</b>	Vendres
<b>Procédure</b>	Modification droit commun
<b>Objet</b>	Nombreuses modifications du règlement et du zonage
<b>Bureau d'Etudes</b>	Gaxieu
<b>Type d'avis</b>	Avis simple
<b>Date d'approbation du DLU</b>	6 mars 2020
<b>Date de délibération de la procédure</b>	8 février 2021
<b>PLU mis en compatibilité SCot</b>	Oui

## Modification du PLU :

- **Modifications du règlement écrit des zones du centre historique** : pas de remarques
- **Modifications des conditions d'ouverture des zones AU** : pas de remarques, ça va dans le sens du SCoT et de la loi littoral
- **Création d'un emplacement réservé zone des Vignes Grandes** : pas de remarques sur la création de l'emplacement en tant que tel mais plutôt sur la destination des parcelles au nord-ouest et notamment les « boutiques ». Il est rappelé que le format boutique est souhaité en centre-ville et non en zone périphérique.
- **Modification du plan de zonage concernant l'inondation** : pas de remarques
- **Obligations légales de débroussaillage** : pas de remarques
- **Modification du Règlement : gestion ressource en eau** : pas de remarques
- **Modification des Servitudes d'Utilité Publiques** : pas de remarques
- **Prise en compte des ZPPA** : pas de remarques
- **Prise en compte du périmètre du PAEN** : pas de remarques
- **Réinvestissement des terrains de tennis** : Une mise à jour de potentiel de densification arrivant juste après l'approbation du PLU peut sembler quelque peu regrettable. En effet, la réflexion sur le déplacement des tennis qui semblait pourtant être une évidence aux dires du dossier aurait pu être menée par la révision générale.
- **Rectification des erreurs matérielles sur le plan de zonage** : pas de remarques
- **Modification des OAP** : pas de remarques
- **Mise à jour des emplacements réserves** : pas de remarques
- **Reduction de la zone urbaine** : pas de remarque
- **Modification de la délimitation de la zone Ua1 du PLU** : pas de remarques
- **Toilettage du règlement** : pas de remarques

## **Le projet au regard de la compatibilité avec le SCoT du Biterrois**

Au regard des orientations du Document d'Orientation Générales (DOG) du SCoT, approuvé en séance du Comité Syndical du 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013, l'analyse technique du Syndicat Mixte permet de considérer que la procédure de modification engagée par la ville de Vendres ne va pas à l'encontre des orientations générales du SCoT.

**Pour le Président et par délégation, le 3<sup>ème</sup> Vice-  
Président délégué à la mise en œuvre du SCoT**

**Didier BRÉSSON**





MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,  
après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,  
sur la modification N°1 du PLU de la commune de Vendres (34)**

n°saisine : 2021 - 009191

n°MRAe : 2021DKO72

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020 et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 20 octobre 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et aux autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2021 - 009191 ;**
- **relative à la modification N°1 du PLU de la commune de Vendres (34) ;**
- **déposée par la commune de Vendres;**
- **reçue le 08 mars 2021 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 9 mars 2021 ;

**Considérant** la commune de Vendres (2 712 habitants – INSEE 2018), d'une superficie de 3 775 hectares qui engage une modification de son PLU en vue de prendre en considération les observations formulées par le contrôle de légalité en particulier afin de :

- modifier le règlement écrit du PLU des zones du centre historique ;
- modifier les conditions d'ouverture des zones à urbaniser à long terme et le règlement des zones à urbaniser AU concernant la gestion de la ressource en eau ;
- intégrer à la liste des emplacements réservés (ER) du PLU l'ER n°12 de 882 m<sup>2</sup> au sein de la zone UE2 des Vignes Grandes afin de créer une raquette de retournement ;
- d'ajouter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe d'écoulement des cours d'eau prévu par le PPRi sur le plan de zonage ;
- modifier la liste des servitudes d'utilité publique et d'identifier les zones de présomption de prescriptions archéologiques sur le plan de zonage ;
- justifier les obligations en matière de débroussaillage ;
- prendre en compte le nouveau périmètre de 1 540 ha du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles (PAEN) approuvé en mars 2020 et étendu à la commune de Sérignan ;

**Considérant** que la commune engage par ailleurs cette modification afin de faire évoluer son PLU sur d'autres objets qui ne ressortent pas du contrôle de légalité afin de :

- modifier la délimitation de la zone UA1 par le rattachement d'une parcelle (n° AM 282) actuellement située en zone UB du PLU afin d'y permettre l'ouverture d'une agence immobilière (construction destinée aux commerces et activités de services) ;
- réduire la zone urbaine UB d'une superficie de 1 332 m<sup>2</sup> au profit de la zone agricole afin d'éviter une densification non désirée en périphérie de la zone ;
- classer les terrains de tennis actuellement en zone urbaine Ueq (équipements publics) au PLU en vigueur en zone UC (habitat) ;

- modifier certains principes d'aménagement prévus dans les OAP du PLU qui sont pour l'essentiel des évolutions fonctionnelles ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés en particulier pour supprimer l'ER n°3 de 1 000 m<sup>2</sup> (stationnement), jugé aujourd'hui plus nécessaire par la commune et d'ajouter l'ER n°11 pour la création d'un espace de vie et de rencontre de 2 217 m<sup>2</sup> (sortie de l'OAP n°3 pour être reclassé en zone Ueq) ;
- toiletter le règlement et de rectifier des erreurs matérielles constatées sur le plan de zonage du PLU ;

**Considérant** que la modification ne remet en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et qu'elle vise dans l'ensemble à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux ;

**Considérant que les impacts potentiels du plan** sont réduits par :

- par la prise en compte de l'avis du 9/12/2019 de l'Architecte des Bâtiments de France pour les zones urbaines UA1 et UA2 notamment pour intégrer au règlement les prescriptions de la servitude AC1 lié aux abords des remparts du Château ;
- un renforcement des modalités d'ouverture des zones à urbaniser 2AU, reprises dans le règlement et les OAP, conditionnées au principe de continuité de l'urbanisation, à l'achèvement de l'ensemble des zones 1AUBr et 1AUC et à la justification de la capacité et du rendement des réseaux ;
- un conditionnement l'ouverture des zones à urbaniser à une ressource en eau suffisante avec un rendement correspondant aux exigences du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) ;
- la prise en compte et l'insertion dans le PLU de la cartographie des zones soumises à obligations légales de débroussaillage ;
- l'intégration au règlement de l'inconstructibilité au sein des bandes de recul de 20 mètres imposés autour des cours d'eau ;
- renforcement des mesures paysagères dans les OAP n°3 et n°5 participant à l'amélioration du cadre de vie, à la prise en compte de l'interface ville-nature et des continuités écologiques ;
- l'interdiction de réaliser de nouveaux forages domestiques dans la nappe astienne ou les aquifères en relation dès lors que l'usage principal n'est pas un usage d'eau potable afin d'éviter la multiplication de petits forages domestiques qui dégradent cet aquifère défini par le SDAGE comme stratégique pour l'alimentation en eau potable actuelle et future du territoire ;

**Considérant** que la réduction de 0,37 ha de la zone agricole a pour origine une erreur matérielle ;

**Considérant** l'actualisation de l'évaluation des incidences dans le prolongement de l'évaluation environnementale du PLU ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

**Décide**

**Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Vendres (34), objet de la demande n°2021 - 009191, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Montpellier, le 3 mai 2021,

Jean-Pierre Viguier  
Président de la MRAe

A handwritten signature in blue ink, reading 'Viguier', with a horizontal line drawn underneath it.

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
par délégation.

<b>Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale</b>
---

**Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)**

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

*Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.*



## DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE Communauté de communes La Domitienne

**Séance du mardi 4 mai 2021**

<b>Décision</b>
<b>N° DB_2021_001</b>
<b>En exercice : ... 16</b>
<b>Présents : ..... 14</b>
<b>Votants : ..... 14</b>
<b>Pour : ..... 14</b>
<b>Contre : ..... 0</b>
<b>Abstention : ... 0</b>

**POLE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL – SERVICE APPLICATION DU  
DROIT DES SOLS**

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) –  
COMMUNE DE VENDRES – AVIS**

L'an deux mille vingt et un,  
Et le 4 mai à 18h00

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**.

**14 membres du Bureau communautaire présents :** monsieur Alain CARALP, monsieur Alain CASTAN, monsieur Didier CAYLA, monsieur Pierre CROS, monsieur Bruno DAMBLEMONT, madame Géraldine ESCANDE-COLIN, monsieur Jean-François GUIBBERT, madame Maryse LACOMBE, madame Catherine LIMORTÉ, monsieur Jean-Pierre PEREZ, monsieur Serge PESCE, madame Nathalie PIQUES, monsieur Christian SEGUY, madame Martine SIGNOUREL.

**0 membre du Bureau communautaire absent représenté.**

**2 membres du Bureau communautaire absents excusés :** monsieur Bruno BERRAH, monsieur Philippe VIDAL.

\*\*\*\*\*

REÇU EN PRÉFECTURE

le 07/05/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-034-243400488-20210504-DB\_2021\_001

**Bureau communautaire  
Séance du mardi 4 mai 2021**

---

**Modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) – Commune de Vendres – Avis**

---

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 5211-1 et L. 5211-10 ;

**Vu** la délibération n° 20.117.1 du 23 septembre 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil communautaire vers le Bureau ;

**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 du 6 mars 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** l'arrêté municipal de la commune de Vendres du 14 octobre 2020 prescrivant la modification n°1 du PLU, annulé et remplacé par l'arrêté municipal du 8 février 2021 ;

**Vu** la demande d'avis de la commune de Vendres reçue le 11 mars 2021 relative à la modification n°1 du PLU ;

**Considérant** que la modification a pour objectifs d'une part de :

- Modifier le règlement écrit du PLU des zones du centre historique ;
- Modifier les conditions d'ouverture des zones à urbaniser à long terme ;
- Créer un emplacement réservé au sein de la zone des Vignes Grandes afin de créer une raquette de retournement ;
- Justifier les obligations en matière de débroussaillage ;
- Ajouter un recul de 20 mètres par rapport à l'axe d'écoulement des cours d'eau prévu par le PPRI sur le plan de zonage ;
- Modifier le règlement des zones AU concernant la gestion de la ressource en eau ;
- Modifier la liste des servitudes d'utilité publique et identifier les zones de présomption de prescriptions archéologiques sur le plan de zonage complémentaire ;
- Prendre en compte le nouveau périmètre du PAEN approuvé en mars 2020 ;

Et d'autre part :

- De favoriser le réinvestissement des terrains de tennis existants au profit de l'habitat ;
- De rectifier des erreurs matérielles constatées sur le plan de zonage du PLU ;
- De modifier la délimitation de la zone UA1 par le rattachement d'une parcelle actuellement située en zone UB du PLU ;
- De mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU ;
- De réduire la zone urbaine au profit de la zone agricole ;
- De toiletter l'ensemble du règlement écrit du PLU ;
- De modifier certains principes d'aménagement prévus dans les OAP du PLU ;

**Considérant** que, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, la commune de Vendres sollicite l'avis de la Communauté de communes La Domitienne ;

**Considérant** que l'arrêté municipal de la commune de Vendres en date du 8 février 2021 relatif à la première modification du PLU de la commune concerne des adaptations visant notamment à toiletter l'ensemble du règlement écrit du PLU et que la Communauté de communes La Domitienne a constaté que le règlement de la zone UE1 concernant le parc d'activités économique communautaire Via Europa nécessite des ajustements. Donc, elle propose de les effectuer dans le cadre de la présente modification du PLU de la commune ;

**Considérant** ainsi qu'une modification du paragraphe « types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières », dans la section 1 (usage des sols et destination des constructions) est nécessaire. La phrase « L'extension mesurée des constructions ... logements supplémentaires » est modifiée ainsi : « Les constructions d'habitation dans la limite de 30% de la surface de l'activité avec un maximum de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et ne devant pas conduire à la création de logement supplémentaire ».

**Considérant** que le règlement de la zone UE1 ne mentionne pas de règle liée aux « caractéristiques urbaines » dans la section 2 (implantation des constructions, hauteur ...) et que ces caractéristiques peuvent être rédigées de la manière suivante :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- o Le long de la route départementale 64, l'implantation des bâtiments se fait sur l'alignement fixé à une distance de 20 mètres de la limite séparative de l'espace public.
- o Le long des voies secondaires, l'implantation des bâtiments se fait à 10 mètres de la limite séparative de l'espace public.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés en cas de mitoyenneté avec un bâtiment, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Une distance de 4 mètres minimum sera exigée entre deux bâtiments non contigus.

- Emprise au sol :

Néant

- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres entre le niveau RDC et tout édicule ou appendice situé en toiture.

Un dépassement de hauteur pourra être admis dans le cas d'un équipement industriel intégré (cheminée, silo, groupe de conditionnement d'air...).

**Considérant** que le règlement de la zone UE1 ne mentionne pas de règle liée au « stationnement » dans la section 3 (équipement de la zone) et que ces caractéristiques doivent être rédigées de la manière suivante : « 30% de la surface de l'activité sera consacrée au stationnement sur la parcelle. 2 places par logement de fonction ».

**Considérant** que le règlement de la zone UE2 concernant la zone « Vignes Grandes » nécessite une modification du paragraphe « caractéristiques urbaines », dans la section 2 (caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques) de la manière suivante :

« Les constructions nouvelles à usage d'activités et leurs extensions devront être implantées en retrait minimum de 5m par rapport à la limite séparative avec la voie ou l'emprise publique.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions doivent être implantées à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques. »

**Considérant** que la présente modification n'emporte d'impact pas les objectifs du Programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) ;

Sur le rapport et l'exposé de **monsieur Alain CARALP, Président**,  
Après en avoir délibéré,  
Sur 14 membres présents ou représentés au moment du vote,  
A l'unanimité,

**I. ÉMET** un avis favorable à la présente modification du PLU de Vendres sous réserve de compléter le règlement de la zone UE1 section 1 « types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières », section 2 « caractéristiques urbaines » et section 3 « le stationnement » et le règlement de la zone UE2 section 2 « caractéristiques urbaines ».

**II. AUTORISE** monsieur le Président à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision.

**III. REND COMPTE** au Conseil communautaire de cette décision lors d'une prochaine réunion.

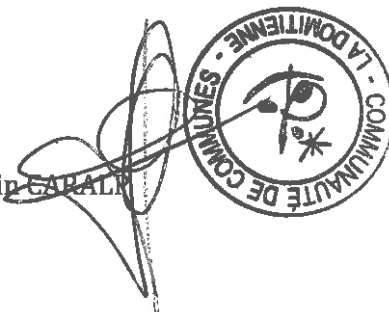
**IV. INFORME** que, dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur, la présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montpellier, y compris par l'application *Télérecours citoyens* qui est accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**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

Décision transmise au représentant de l'Etat le

REÇU EN PRÉFECTURE

le 07/05/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-034-243400488-20210504-DB\_2021\_001



# SYNTHESE DES AVIS PPA –

Département de l'Hérault – Commune de Vendres

1<sup>ère</sup> Modification du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mai 2021	Création	JA	AFT

## Table des matières

PREAMBULE .....	2
1. TABLEAU DE SYNTHESE DES AVIS.....	3
2. ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS.....	4
2.1. AVIS SDIS.....	4
2.2. AVIS CHAMBRE AGRICULTURE .....	4
2.3. AVIS SMETA.....	5
2.4. AVIS SCOT DU BITERROIS .....	5
2.5. AVIS LA DOMITIENNE.....	6
2.6. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL.....	7
2.7. AVIS DE LA DDTM .....	8

# PREAMBULE

La présente note a pour objet de dresser la liste de l'ensemble des avis PPA rendus dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune de Vendres et de venir apporter les éléments en réponse.

Cette note sera jointe au dossier d'enquête publique afin d'apporter les éclairages nécessaires à la population sur la suite que l'autorité compétente envisage de donner aux avis émis par les PPA.

# 1. TABLEAU DE SYNTHESE DES AVIS

PPA	NATURE AVIS PPA
ARS 13/04/2021	Avis favorable
SDIS 23/03/2021	Avis favorable avec réserves
CHAMBRE AGRICULTURE 29/03/2021	Avis favorable avec réserves
SMETA 01/04/2021	Avis favorable avec réserves
VILLE DE BEZIERS 08/04/2021	Aucune observation
SCOT DU BITERROIS 12/03/2021	Observations sans réserve
MRAE 03/05/2021	Dispense d'évaluation environnementale
LA DOMITIENNE 04/05/2021	Avis favorable avec réserves
DEPARTEMENT DE L'HERAULT 04/05/2021	Avis favorable avec réserves
DDTM 07/05/2021	Avis favorable avec réserves
COMMUNE DE FLEURY D'AUDE 07/05/2021	Aucune observation

*Remarque :* seuls les avis avec « réserve » donnent lieu à des éléments en réponse de l'autorité compétente pour mener la procédure de modification du PLU.



## 2.ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS

### 2.1. AVIS SDIS

---

- X Sur la prise en compte des prescriptions techniques relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque incendie et la prise en compte des risques majeurs

La demande du SDIS porte sur la prise en compte du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

- ⇒ Le maître d'ouvrage indique que le RDDECI a déjà été pris en compte et annexé lors de l'approbation du PLU en mars 2020.

### 2.2. AVIS CHAMBRE AGRICULTURE

---

- X Sur la modification de l'OAP n°3 pour intégrer à l'emprise de l'OAP un espace de jardin et un front végétal permettant de traiter l'interface avec la zone agricole

Il est nécessaire de créer une zone tampon entre espace urbanisé et espace agricole pour limiter les conflits d'usage. L'OAP de la zone 1AUc correspondait à une bande végétale de 10 mètres. Or la modification de l'OAP vient agrandir le périmètre de l'OAP et l'étendre sur la zone agricole en y déplaçant cette bande et en y créant un espace de jardins.

La chambre d'agriculture demande d'intégrer cette zone de jardin et la bande tampon au sein même de la zone 1AUc et de ne pas agrandir l'OAP au-delà de la zone à urbaniser afin que ce soit la zone AU qui supporte la mise en place de la zone de transition et non la zone agricole.

- ⇒ Le maître d'ouvrage indique que la zone de transition ne supporte plus aucune activité agricole. En effet l'intégralité du foncier compris dans l'emprise de l'OAP est maîtrisé par le porteur de projet. De facto, réduire l'emprise de l'OAP n'aurait aucune incidence positive sur l'activité agricole.
- ⇒ Au regard de ce qui précède, le maître d'ouvrage ne souhaite pas modifier l'emprise de l'OAP.

## 2.3. AVIS SMETA

### ✕ Sur la formulation de la règle R4 du SAGE

La demande du SMETA porte sur la reprise de la règle du SAGE. En effet, la règle a été sensiblement allégée dans sa formulation. Aussi, le SMETA propose la formulation ci-après : « *la réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne ou les aquifères en relation ( forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public* ».

- ⇒ Le maître d'ouvrage rappelle la formulation actuelle : « *La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas un usage d'eau potable* ».
- ⇒ Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque dans la version du dossier pour approbation.

## 2.4. AVIS SCOT DU BITERROIS

### ✕ Sur la création d'un emplacement réservé zone des Vignes Grandes

Le syndicat mixte du SCOT du biterrois n'a pas de remarque sur la création de l'emplacement réservé prévu pour la raquette de retournement. Toutefois, la destination des parcelles au nord-ouest de « boutiques » n'est pas le format souhaité en zone périphérique.

- ⇒ Le maître d'ouvrage précise que la terminologie de « boutiques » apparaît dans la notice explicative du dossier de modification afin de présenter les aménagements envisagés par la société qui a acheté les parcelles. Toutefois, cette formulation n'a pas été traduite ni reportée dans le règlement écrit de la zone.

### ✕ Sur le réinvestissement des terrains de tennis

Une mise à jour du potentiel de densification arrivant juste après l'approbation du PLU est regrettable. Cette réflexion aurait pu être menée par la révision générale.

- ⇒ Le maître d'ouvrage précise que la réflexion était déjà engagée sur le réinvestissement des terrains de tennis. Toutefois, la réflexion n'étant pas suffisamment aboutie, le projet n'a pas été traduit dans le cadre de la révision générale du PLU.
- ⇒ De plus, le PLU n'est pas un document figé, il doit pouvoir être adapté à travers des procédures d'évolution adéquates.

## 2.5. AVIS LA DOMITIENNE

✕ **Sur le règlement de la zone UE1 correspondant à la zone de Via Europa : Article relatif aux types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières**

La Domitienne demande de modifier les prescriptions sur l'extension mesurée des constructions comme suit : « sont autorisées les constructions d'habitation dans la limite de 30% de la surface de l'activité avec un maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ne devant pas conduire à la création de logement supplémentaire ».

⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque dans la version du dossier pour approbation.**

✕ **Sur le règlement de la zone UE1 correspondant à la zone de Via Europa : Article relatif aux caractéristiques urbaines**

Le règlement de la zone UE1 ne mentionne pas de règle liées à :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- L'emprise au sol
- La hauteur des constructions

⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque dans la version du dossier pour approbation. Les propositions de formulation de la Domitienne à ce jour non règlementées seront reprises.**

✕ **Sur le règlement de la zone UE1 correspondant à la zone de Via Europa : Article relatif au stationnement**

Le règlement actuel de la zone UE1 ne prévoit aucune règle en matière de stationnement. Il est demandé d'imposer que 30% de la surface de l'activité soit consacrée au stationnement sur la parcelle et 2 places par logement de fonction.

⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque.**

✕ **Sur le règlement de la zone UE2 correspondant à la zone des Vignes Grandes**

Le règlement de la zone nécessite une modification de l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'implantation en limite séparative.

La Domitienne propose la formulation ci-après : « les constructions nouvelles à usage d'activité et leurs extensions devront être implantées en retrait minimum de 5m par rapport à la limite séparative avec la voie ou l'emprise publique. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions doivent être implantées à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques »

⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque.**

## 2.6. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

### X Sur la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques abaissé à 3 mètres

Le Conseil Départemental demande que le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques soit maintenu à 5 mètres pour les AUC, UEP et UB dans la mesure où ces dernières sont concernées par la RD 37.

- ⇒ Le maître d'ouvrage indique que le recul des constructions à 3 mètres le long de la RD 37 est prévu pour des raisons sécuritaires. En effet, du côté de l'entrée de ville Est de la commune, en rapprochant le bâti de l'emprise de la voie publique, les automobilistes prendront davantage conscience d'entrer dans un secteur urbanisé et réduiront leur vitesse.
- ⇒ A noter également que cette entrée de ville est structurée par un alignement d'oliviers qui représente un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport aux limites parcellaires comme illustré sur la cartographie ci-jointe.



- ⇒ Le maître d'ouvrage souhaite maintenir la règle d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques à 3 mètres minimum.

## 2.7. AVIS DE LA DDTM

### Sur la procédure de modification du PLU

La DDTM indique que les mesures de publicités relatives à l'arrêté de lancement de la procédure ne figurent pas dans le dossier notifié aux PPA.

- ⇒ Le maître d'ouvrage précise que la parution dans la presse a été ajoutée aux pièces administratives du dossier lors de la constitution du dossier de modification pour enquête publique. Par ailleurs, l'intégralité des pièces administratives seront intégrées dans le dossier de modification dans sa version pour approbation.

La DDTM indique que la demande d'examen au cas par cas n'est pas présente dans le dossier de modification.

- ⇒ Le maître d'ouvrage précise que la demande d'examen au cas par cas figure en pièce n°8 du dossier de modification du PLU.
- ⇒ Pour précision la saisine de la MRAE a été faite par courrier parallèlement à la notification du dossier aux personnes publiques associées. L'autorité environnementale a rendu un avis dans lequel la procédure de modification a été dispensée d'évaluation environnementale.

### Sur la création d'un emplacement réservé sur la zone des Vignes Grandes

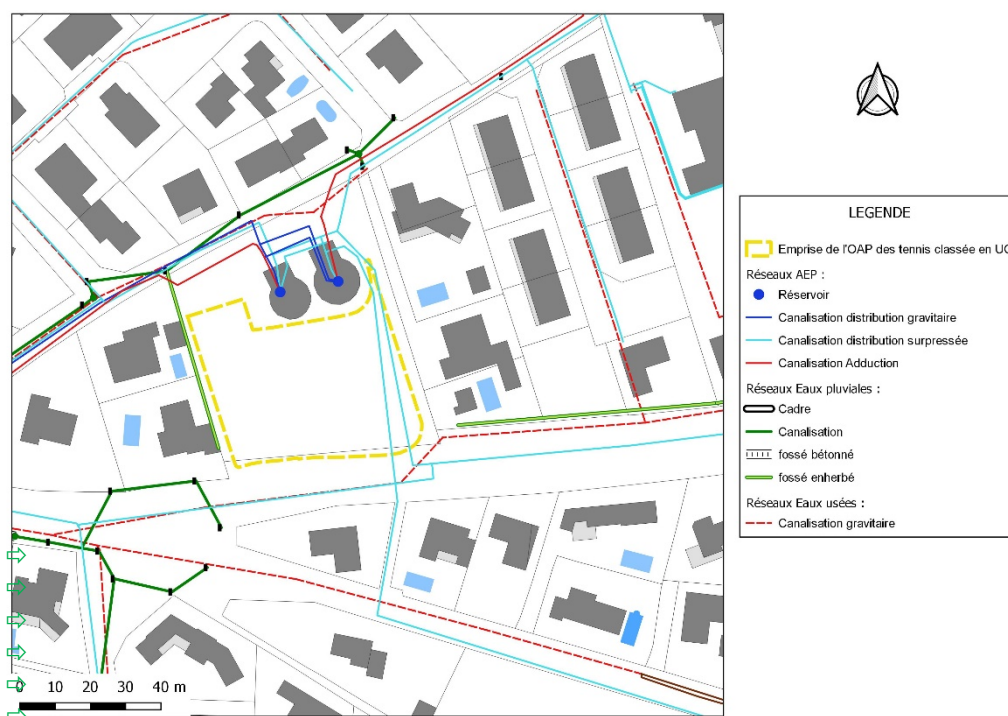
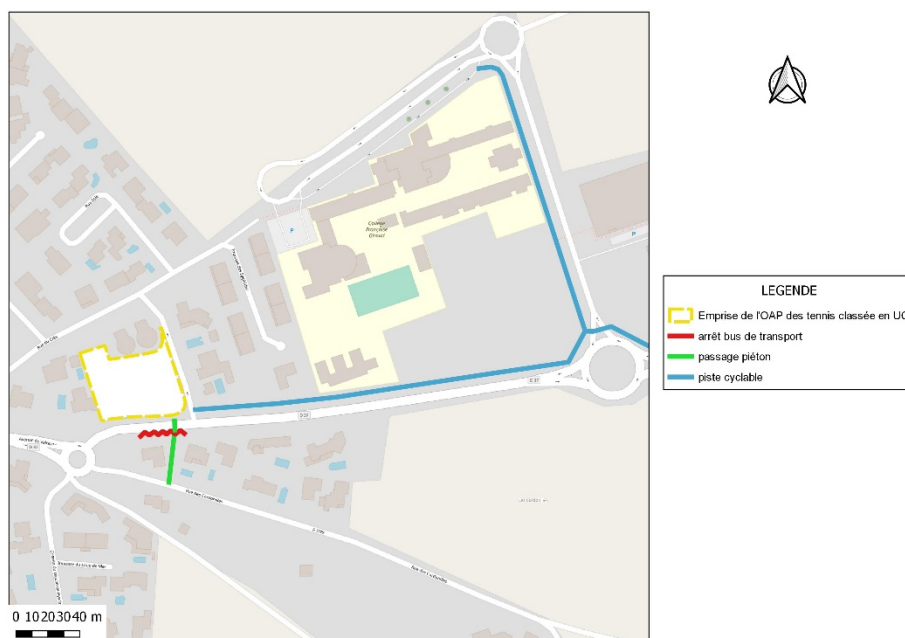
La DDTM indique que la zone artisanale des Vignes Grandes est située en discontinuité de l'urbanisation existante. A ce titre, les extensions prévues au nord et au sud de la zone sont contraires aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et doivent être supprimées de même que l'emplacement réservé n°12 prévu pour la raquette de retournement.

- ⇒ Le maître d'ouvrage indique qu'il ne s'agit pas d'extensions et que les parcelles non construites à ce jour ne peuvent être considérées comme telles dans la mesure où :
  - Lesdites parcelles font parties du périmètre de la zone des Vignes Grandes telle qu'elle a été créée comme cela a été mis en évidence dans la notice explicative du dossier de modification.
  - Lesdites parcelles et notamment celle située au nord de la zone a fait l'objet de précédentes autorisations d'urbanisme délivrées pour l'implantation d'une surface commerciale.
- ⇒ De plus, le maître d'ouvrage précise que la zone des Vignes Grandes a été autorisée par les services de l'Etat et n'a jamais été contestée dans les documents d'urbanisme antérieurs.
- ⇒ Le maître d'ouvrage souhaite maintenir ces zones dans l'emprise de la zone des Vignes Grandes et précise que leur urbanisation ne conduira pas étendre la zone au-delà de ses limites actuelles.

### Sur le projet de réinvestissement des terrains de tennis

La DDTM indique que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est immédiate via un classement en zone UC alors que les conditions d'équipement en réseaux de la zone (localisation et capacité) ne sont pas apportées de même que les conditions d'accessibilité par les transports collectifs. Si l'adéquation ressource eau potable et besoins n'est pas apportée, la zone devra restée classée en UEP.

- ⇒ Le maître d'ouvrage indique que le dossier de modification du PLU sera complété avec les cartographies ci-après permettant de justifier de la proximité immédiate des réseaux aux droits de la zone et des conditions d'accessibilité.



Par ailleurs, s'agissant de l'adéquation besoins ressources, la zone de l'OAP des tennis accueillera 6 logements, soit environ 13 personnes sur la base du ratio de 2,2 habitants/logements indiqué dans le PLU (annexes sanitaires).

Toujours d'après les annexes sanitaires du PLU, le ratio de consommation d'eau potable est de 150 l/hab./jour, soit pour la présente zone 1,95 m<sup>3</sup>/jour.

En considérant le rendement objectif de 80 %, le besoin supplémentaire en eau potable induit par cette zone est de 2, 5 m<sup>3</sup>/jour.

Si l'on considère les besoins futurs pris en compte dans le PLU, augmentés du besoin de la présente zone, la demande en eau potable de Vendres village à l'horizon du PLU sera de 893 m<sup>3</sup>/jour environ.

La convention de fournir d'eau entre le SIVOM d'Ensérune et la commune de Vendres fixe un débit maximum de 1 000 m<sup>3</sup>/jour. Les besoins futurs de la Commune sont donc inférieurs et pourront être satisfaits par les termes de cette convention.

Ces précisions seront apportées dans la notice explicative du dossier de modification de PLU dans sa version pour approbation.