



# 1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

## NOTICE EXPLICATIVE

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

1



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**



# ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

---

Département de l'Hérault

Modification du PLU Commune de Vendres


Notice explicative

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	DECEMBRE 2020	Création	JA	AFT
2	JUILLET 2021	Approbation	JA	AFT



# TABLE DES MATIERES

PREAMBULE .....	3
1. PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ISSUES DU CONTROLE DE LEGALITE SUITE A L'APPROBATION DU PLU.....	6
1.1. Modifications du règlement écrit des zones du centre historique.....	6
1.2. Modifications des conditions d'ouverture des zones à urbaniser .....	7
1.3. Création d'un emplacement réservé zone des Vignes Grandes.....	8
1.4. Modification du plan de zonage concernant l'inondation.....	10
1.5. Obligations légales de débroussaillage OLD.....	11
1.6. Modification du Règlement : gestion ressource en eau.....	12
1.7. Modification des Servitudes d'Utilité Publiques.....	13
1.8. Prise en compte des ZPPA .....	14
1.9. Prise en compte du périmètre du PAEN.....	15
2. REINVESTISSEMENT DES TERRAINS DE TENNIS.....	17
2.1. Justifications des adaptations projetées .....	17
2.2. Les pièces du PLU à modifier .....	24
2.2.1. Le plan de zonage .....	24
2.2.2. La création d'une OAP.....	25
3. RECTIFICATION DES ERREURS MATERIELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE 26	
3.1. Justifications des adaptations projetées .....	26
3.2. Les pièces du PLU à modifier .....	28
3.2.1. Le plan de zonage .....	28
4. MODIFICATION DES OAP.....	29
4.1. Justifications des adaptations projetées .....	29
4.2. Les pièces du PLU à modifier .....	29
5. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	35
5.1. Justifications des adaptations projetées .....	35
5.2. Les pièces du PLU à modifier .....	35
5.2.1. Le plan de zonage .....	35
5.2.2. La liste des emplacements réservés.....	37
6. REDUCTION DE LA ZONE URBAINE .....	38
6.1. Justifications des adaptations projetées .....	38
6.2. Les pièces du PLU à modifier .....	39



6.2.1.	Le plan de zonage .....	39
7.	MODIFICATION DE LA DELIMITATION DE LA ZONE UA1 DU PLU .....	40
7.1.	Justifications des adaptations projetées .....	40
7.2.	Les pièces du PLU à modifier .....	42
7.2.1.	Le plan de zonage du PLU.....	42
8.	TOILETTAGE DU REGLEMENT.....	43
8.1.	Justifications des adaptations projetées .....	43
8.2.	Les pièces du PLU à modifier .....	45
9.	LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	46
9.1.	Evolution des superficies des zones du PLU.....	46
9.2.	Sur l'Environnement.....	48
9.3.	Sur la composante patrimoniale .....	49

## PREAMBULE

### Localisation géographique de la commune de Vendres

La commune de Vendres est située dans le Département de l'Hérault, à près de 13 km de la commune de Béziers.



### Situation administrative de la commune

#### Appartenance à la Communauté de Communes La Domitienne

Le territoire communal appartient à la Communauté de Commune de la Domitienne composée de huit communes membres qui font partie du périmètre du SCOT du biterrois.



*Cartographie des communes membres de la Communauté de Communes La Domitienne*



## Contexte de la modification du PLU et objectifs poursuivis

La commune de Vendres est dotée d'un PLU, approuvé par délibération du conseil municipal, en date du 6 mars 2020. Suite à l'approbation du document, le Préfet a émis quelques observations qu'il s'agira de traduire dans le cadre de la présente procédure d'adaptation du PLU.

Par arrêté municipal en date du 14 octobre 2020, la procédure de 1<sup>ère</sup> modification du PLU a été lancée afin de poursuivre les objectifs ci-après énoncés :

- D'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.

Au-delà de la prise en compte des remarques émises dans le cadre du contrôle de légalité à travers la présente procédure, il s'agira :


- D'adapter les pièces du PLU nécessaires à l'accueil d'un projet d'habitat sur les terrains de tennis existants ;
- De modifier les règles d'implantation des piscines en zone Ub et Uc ainsi que les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques au sein de la zone Ub ;
- De rectifier les erreurs matérielles constatées sur le plan de zonage ;
- De modifier certains principes d'aménagement prévus dans les OAP n°3, 4 et 5.

Toutefois, dans le cadre du contrôle de légalité des actes administratifs pris par les communes, la DDTM par courrier du 25 Novembre 2020 a indiqué que l'extension des coupures d'urbanisation, bien que salubre, ne pouvait être engagée à travers une procédure de modification.

En conséquence, cet objectif initialement poursuivi a été supprimé à travers un arrêté annulant et remplaçant celui du 14 octobre dernier. La procédure de modification du PLU poursuit désormais les objectifs ci-après :

Au regard de la prise en compte des observations émises dans le cadre du courrier du contrôle de légalité, il s'agira 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 ;

Au-delà de ça, à travers la présente procédure, il s'agira :

- 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.

La procédure de modification du PLU de la commune de Vendres a été prescrite par arrêté du Maire en date du 8 février 2021 lequel est venu annuler et remplacer celui du 14 octobre 2020.

#### Cadre réglementaire : procédure d'évolution du PLU à mobiliser

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

Au regard des objectifs poursuivis d'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.



# 1. PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ISSUES DU CONTROLE DE LEGALITE SUITE A L'APPROBATION DU PLU

La présente modification a pour objet de prendre en compte une part des remarques faites dans le cadre du contrôle de légalité intervenu le 16 juin 2020 suite à l'approbation du PLU en mars 2020. L'ensemble des observations ne rentrent pas dans le champ d'application de la procédure de modification du PLU soumise à enquête publique et de fait, à ce titre, il n'a pas été possible d'intégrer la totalité des remarques à la présente procédure.

Seront traités les points détaillés dans les sous parties ci-après.

## 1.1. Modifications du règlement écrit des zones du centre historique

---

### Contexte et justifications

L'avis du 09/12/2019 émis par l'Architecte des Bâtiments de France n'a été que partiellement intégré au règlement écrit des zones UA1 et UA2.

Ainsi, à travers la présente adaptation :

- Il s'agira de déplacer l'alinéa relatif aux re jointements à la suite de celui concernant les modénatures et avant celui des gardes corps ;
- De supprimer les photographies illustrant les différents types d'appareillage de pierre ;
- De modifier le règlement des article UA1 et UA2 au regard des prescriptions liées à la servitude AC1 aux abords des remparts du Château dans la mesure où cette possibilité reste limitée à l'avis conforme de l'ABF.

### Traduction dans les pièces opposables du PLU

Le règlement des zones UA1 et UA2 est modifié.



## 1.2. Modifications des conditions d'ouverture des zones à urbaniser

---

### Contexte et justifications

Dans le PLU approuvé, des zones dénommées 2AU sont prévues pour le développement de l'urbanisation à long terme.

L'aménagement de ces dernières est conditionné à :

- L'aménagement de l'ensemble des zones 1AU prévues pour le développement à court terme
- La justification de la capacité des réseaux

Toutefois, ces conditions limitatives ne garantissent pas le respect du principe de continuité de l'urbanisation en application de la loi Littoral. Il s'agira donc d'introduire les modifications ci-après en conditionnant l'ouverture des zones 2AU à :

- La continuité des constructions avec celles du village de Vendres conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
- L'achèvement de l'ensemble des constructions des zones 1AUBr et 1AUC
- La justification de la capacité et du rendement des réseaux publics.

### Traduction dans les pièces opposables du PLU

Ces conditions d'ouverture des zones futures d'urbanisation sont reprises dans le règlement écrit du PLU ainsi que dans les principes d'aménagement des OAP.

### 1.3. Création d'un emplacement réservé zone des Vignes Grandes

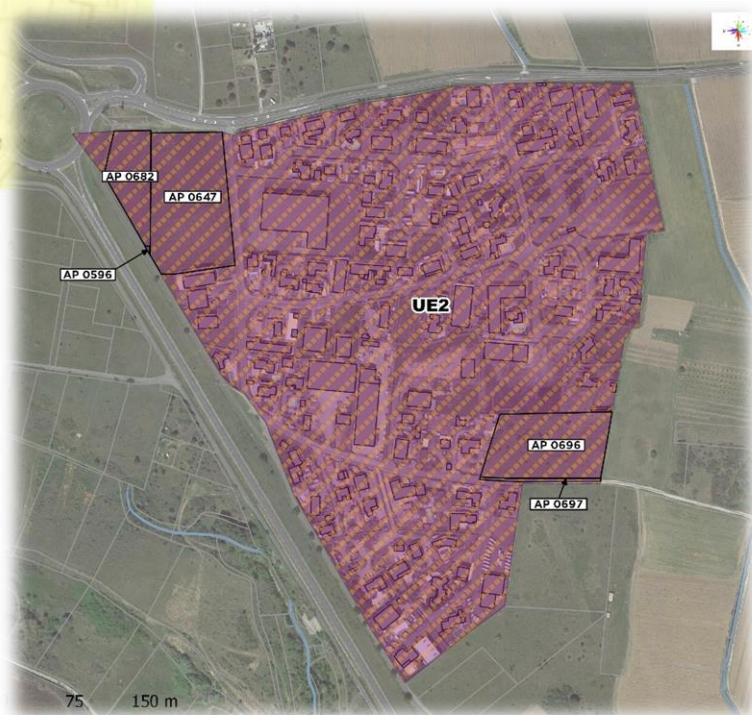
#### X Contexte et justifications

Dans le cadre du contrôle de légalité il a été rappelé que la zone artisanale des Vignes Grandes est située en discontinuité du village de Vendres.

Dans le PLU approuvé, le périmètre de la zone des Vignes Grandes a été classé en zone UE2. Il se trouve qu'une parcelle au nord-ouest et une autre au sud-est ne sont pas construites aussi, du fait de leur localisation en périphérie de la Zone des Vignes Grandes le Préfet a considéré qu'il s'agissait d'extensions de l'urbanisation non conformes aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Ainsi, il a été demandé que ces parcelles soient supprimées de l'emprise de la zone Ue2 Des Vignes Grandes.



*Localisation des parcelles visées par le contrôle de légalité*



## Traduction dans les pièces opposables du PLU

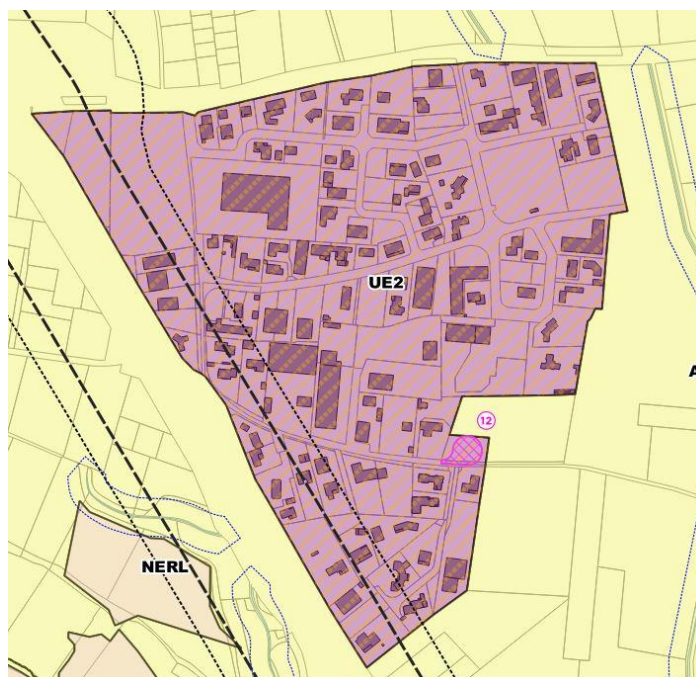
A noter que dans les documents d'urbanisme qui se sont succédé depuis le POS ces parcelles aujourd'hui considérées comme des extensions non compatibles avec la loi littoral sont classées en zone urbaine.

Les parcelles cadastrées AP 0682, AP 0596 et AP 0647 situées au nord-ouest de la zone des Vignes Grandes ont été achetées en 2020 par la SARL Obazyne afin d'implanter un projet de cuisine centrale, des boutiques, une station de lavage, station-service. Ce projet est en cours de montage avec la Communauté de Commune de la Domitienne qui a pris la compétence « cuisine centrale ».

Antérieurement, sur la base du classement du POS et de l'ancien PLU un permis de construire avait été accordé sur cette parcelle pour un projet de supermarché.

Force est de constater que l'intégration de cette parcelle à la zone urbaine n'a jamais été contestée lors de l'approbation des précédents documents d'urbanisme ni lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les parcelles AP 0696 et AP 0697 situées au sud-est de la zone seront pour partie maintenues dans l'emprise de la zone UE2 avec création d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une raquette de retournement qui facilitera la giration des poids lourds qui circulent dans la zone. A noter que le reste de la parcelle AP 0696 non concernée par l'emplacement réservé sera restituée à la zone agricole du PLU soit 7 948 m<sup>2</sup>.



*Extrait du plan de zonage APRES modification*



L'emplacement réservé n°12 d'une emprise de 882 m² est reporté sur le plan de zonage et ajouté à la liste des emplacements réservés.

## 1.4. Modification du plan de zonage concernant l'inondation

---

### Contexte et justifications

Dans le cadre du contrôle de légalité, il a été soulevé le défaut de report du recul de 20 mètres par rapport à l'axe d'écoulement des cours d'eau prévu par le PPRi approuvé en 2017 sur le plan de zonage du PLU ainsi que dans le règlement écrit.

### Traduction dans les pièces opposables du PLU

La prise en compte du recul de 20 mètres se fera sur le plan de zonage du PLU et la règle d'inconstructibilité sera affichée dans les prescriptions du règlement des zones concernées.

## 1.5. Obligations légales de débroussaillage OLD

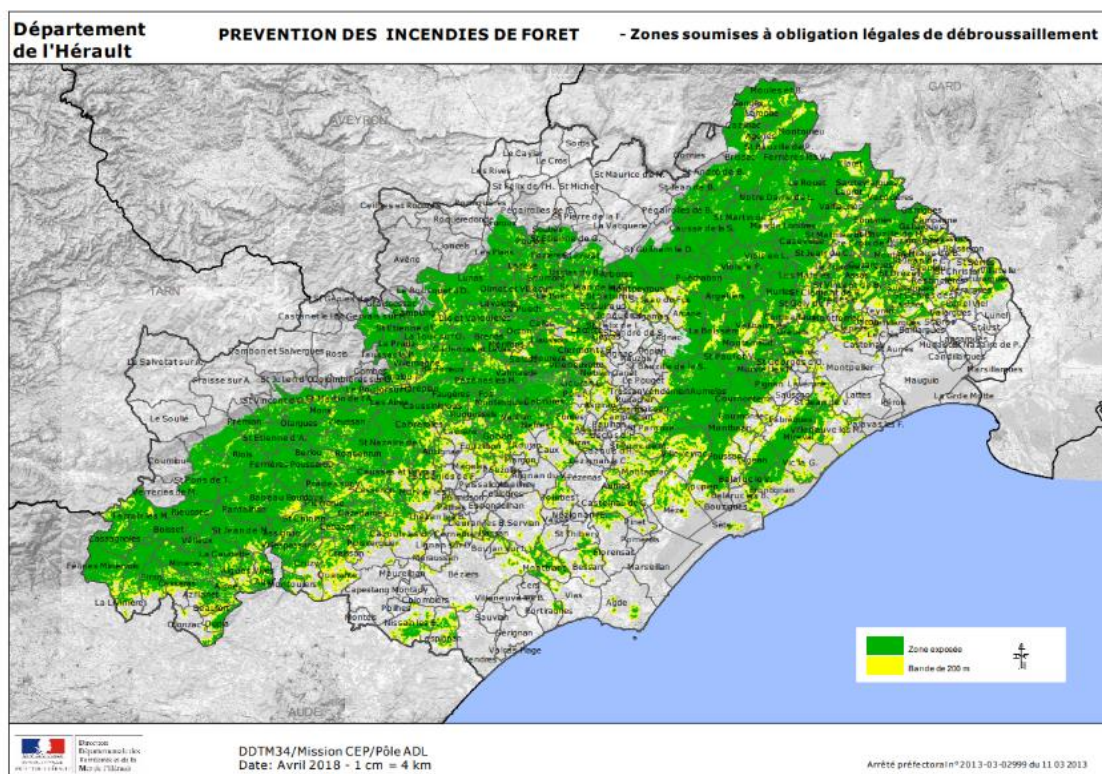
### X Contexte et justifications

Dans le cadre du contrôle de légalité sur le PLU approuvé, l'absence de cartographie sur les obligations légales de débroussaillage a été soulevée. En application de l'article L.134-15 du code forestier « *lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L.134-5 et L.134-6, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme* »

D'après la cartographie relative aux OLD, produite par les services de l'Etat compétents en avril 2018, force est de constater que le territoire communal échappe à ces obligations. C'est pour cette raison que la cartographie n'a pas été intégrée dans la PLU approuvé en mars 2020. Toutefois, le PLU approuvé en mars 2020 a bien fait mention des cartographies d'aléa incendie de végétation sur la partie du littoral avec un zoom sur l'emprise de chaque camping concerné par un périmètre de proximité de 200 mètres.

### X Traduction dans les pièces opposables du PLU

Afin de prendre en compte la remarque relative aux OLD, à travers la présente procédure de modification du PLU, la cartographie ci-après sera insérée dans les annexes du PLU.





## 1.6. Modification du Règlement : gestion ressource en eau

---

### Contexte et justifications

Dans le cadre du contrôle de légalité il est précisé que :

- Les garanties sur le rendement des réseaux n'ont pas été apportées.
- L'adéquation ressource disponible/besoin en eau potable n'a pas été complétée pour la zone d'activité de Via Europa.
- Le phasage des zones AU dans l'attente d'un rendement correct des réseaux n'a pas été repris.

Concernant la ressource en eau pour la zone d'activité de Via Europa, il convient de préciser que le projet d'extension de la zone a seulement été intégré au PADD du PLU de Vendres. Toutefois, ce projet pas été traduit de façon plus précise dans les autres pièces du PLU au regard de son état d'avancement par rapport à celui de la procédure du PLU.

Ainsi, le conseil communautaire de la Domitienne par délibération du 23 septembre 2020 a engagé une procédure de mise en comptabilité du PLU avec une déclaration de projet conformément au code de l'urbanisme. La Communauté de Communes détenant la compétence économique est la collectivité responsable du projet. A ce titre c'est dans le cadre de cette procédure spécialement engagée pour l'extension de Via Europa qu'il s'agira d'apporter toutes les justifications nécessaires à l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins en eau potable. En effet, la détermination précise des caractéristiques du projet est essentielle pour être en mesure de quantifier les besoins à venir. Cet élément ne sera donc pas traité à travers la présente procédure de modification du PLU.

### Traduction dans les pièces opposables du PLU

Le règlement écrit des zones AU est complété pour conditionner l'ouverture des zones à une ressource en eau suffisante avec un rendement correspondant aux exigences des SAGE.



## 1.7. Modification des Servitudes d'Utilité Publiques

### Contexte et justifications

Dans le cadre du contrôle de légalité, il a été soulevé que :

- Le gestionnaire de la servitude EL11 est erroné et devra être remplacé par « *Autoroute du Sud de la France-Vinci Autoroute* ».
- Le gestionnaire de la servitude PM2 est erroné : il s'agit de la DREAL Occitanie et non de la DDTM 34. Le plan annexé à l'arrêté préfectoral n'a pas été annexé aux annexes du PLU.
- Le gestionnaire de la servitude de halage et de marchepied le long de la berge héraultaise du fleuve Aude n'est plus le SMNLR depuis 2007 mais la DDTM 34 pour la partie héraultaise.
- L'ancien périmètre de protection au titre de la servitude AC1 n'a pas été supprimé du plan de zonage.

### Traduction dans les pièces opposables du PLU

Les modifications seront apportées dans la liste des SUP, le plan des SUP ainsi que les annexes du PLU.



## 1.8. Prise en compte des ZPPA

---

### Contexte et justifications

Dans le PLU approuvé, les zones de présomption de prescription archéologique ZPPA n'ont pas été reportées sur le plan de zonage du PLU, seulement dans la pièce des annexes du PLU.

Dans le cadre du contrôle de légalité, il a été rappelé qu'il ne s'agit pas de servitudes d'utilité publiques mais de servitude d'urbanisme qui seront intégrées au plan de zonage complémentaire.

L'arrêté préfectoral du 23 janvier 2015 identifie 11 zones de présomption de prescriptions archéologiques.

### Traduction dans les pièces opposables du PLU

Le plan de zonage complémentaire du PLU est complété avec l'ajout des 11 zones identifiées dans l'arrêté préfectoral.



## 1.9. Prise en compte du périmètre du PAEN

### Contexte et Justifications

Le périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains PAEN du Plateau de Vendres a été approuvé par le Conseil Départemental le 2 mars 2020 sur les communes de Sauvian et de Vendres.

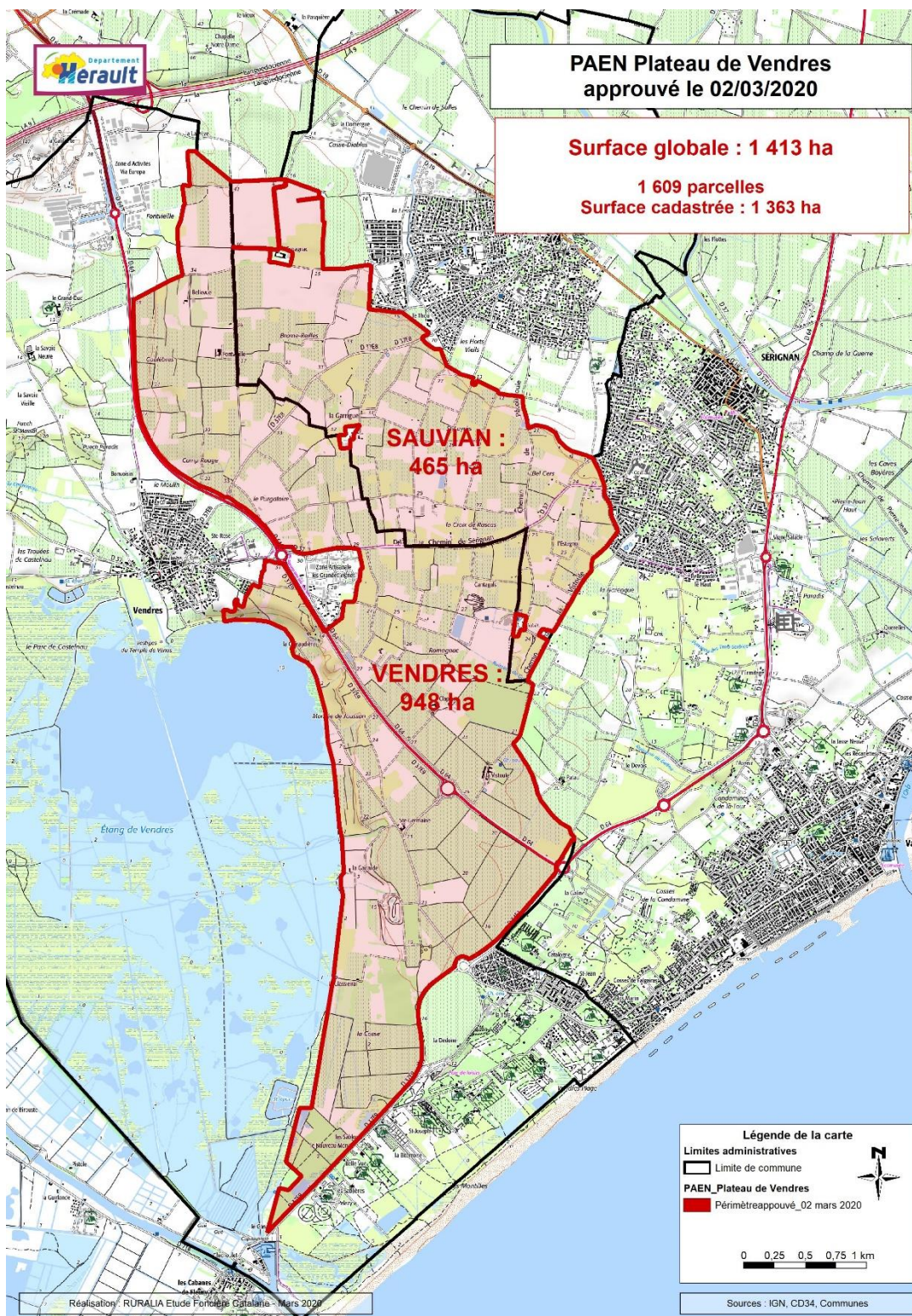
Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Vendres le périmètre du PAEN en projet a été intégré et pris en compte dans la réflexion et les choix d'aménagement. Toutefois, ce périmètre a connu plusieurs évolutions pour être finalement approuvé le 2 mars 2020 alors que le PLU de Vendres lui-même a été approuvé le 6 mars. Cette temporalité entre l'approbation du PAEN et celle du PLU n'a pas permis de prendre en compte le PAEN approuvé.

Pour remarque, suite à l'approbation du PAEN sur Vendres et Sauvian, la commune de Sérignan a souhaité que ce périmètre de protection s'étende sur son territoire. L'extension du périmètre a alors été soumise à enquête publique du 15 septembre 2020 au 16 octobre 2020 et a reçu un avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur en novembre dernier. Le périmètre du PAEN s'étendra donc prochainement sur 1540 hectares contre 1413 actuellement.

Toutefois à l'heure actuelle, la délibération du Conseil Départemental approuvant le nouveau périmètre du PAEN n'est pas intervenue.

### Traduction dans les pièces opposables du PLU

Conformément au code de l'urbanisme, le périmètre de protection du PAEN doit figurer parmi les annexes du PLU. Le périmètre du PAEN actuellement opposable est donc intégré à la pièce des annexes du PLU.



## 2. REINVESTISSEMENT DES TERRAINS DE TENNIS

### 2.1. Justifications des adaptations projetées

#### X Localisation et état des lieux des terrains de tennis existants

Les terrains de tennis actuels classés en zone UEP du PLU se trouvent en bordure de la Départementale, à la sortie Est de la commune.



Force est de constater que l'emplacement des terrains de tennis constitue un véritable point noir et une faiblesse pour le territoire dans la mesure où :

- Les installations sont vieillissantes ;
- L'absence de stationnement public à proximité entraîne un stationnement anarchique des joueurs ;
- Leur emplacement au sein d'un lotissement pavillonnaire peut générer des nuisances sonores ;

Au regard, de ces éléments, la Commune a entamé la réflexion sur une relocalisation plus opportune des terrains de tennis.

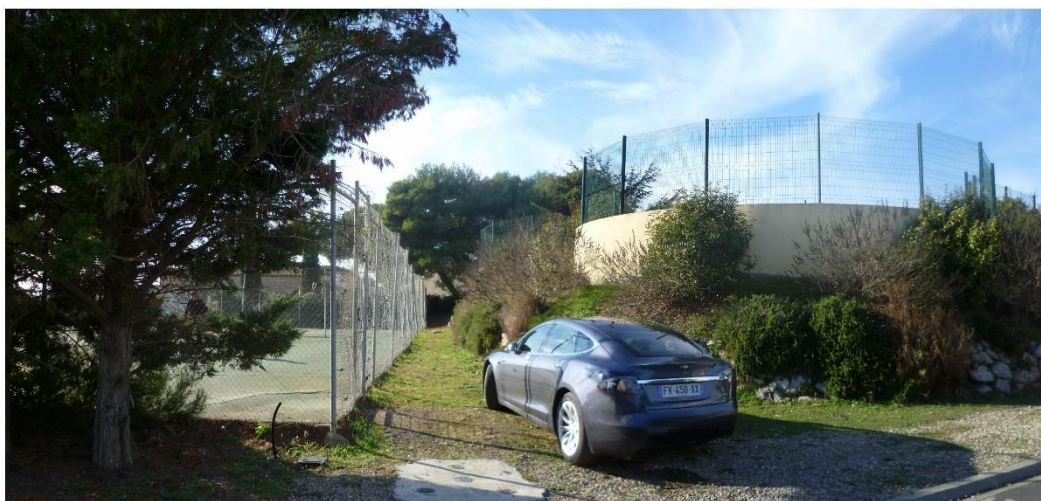
## Planche photographique illustrant l'état des lieux des terrains de tennis actuels



**Zoom avant modification du PLU**



**2 terrains de tennis anciens et assez vétustes**



**Terrains de tennis à proximité des réservoirs d'eau potable sans stationnements appropriés pour les joueurs**



**Terrains de tennis donnant directement sur la RD37 et entourés de résidences pavillonnaires**

### Justifications vis-à-vis du choix de relocalisation

C'est en toute logique que le choix de la nouvelle localisation des terrains de tennis s'est portée à proximité des installations sportives existantes regroupées en sortie de village direction Lespignan.

La totalité de cette zone est déjà classée en zone Uep dans le PLU de fait il ne sera pas nécessaire de procéder à une adaptation des pièces graphiques du PLU.

### Planche photographique illustrant l'emplacement projeté des futurs tennis



**Présence d'équipements sportifs à l'ouest du village (direction Lespignan)**



**Stade**



**Complexe sportif municipal**



**Ecole primaire et crèche**

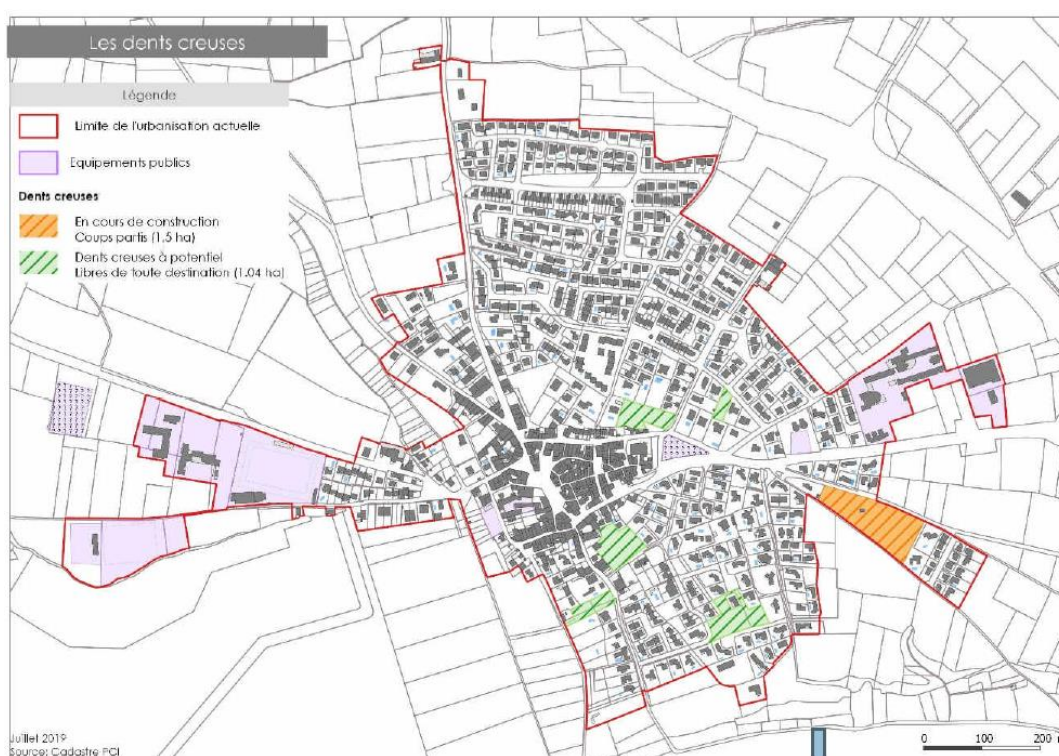
### X Justifications vis-à-vis des objectifs de réinvestissement affichés dans le PLU approuvé

Le déplacement des terrains de tennis a posé la question du réinvestissement de l'emplacement l'actuel.

Au regard de la localisation de la parcelle au sein du tissu pavillonnaire, la commune souhaite pouvoir accueillir de l'habitat.

A noter que le PLU approuvé en mars 2020, affiche précisément les capacités de réinvestissement urbain comme illustré dans l'extrait du diagnostic ci-après.

D'après les capacités affichées, 58 logements ont été comptabilisés en réinvestissement urbain assurant ainsi le respect de la compatibilité avec l'enveloppe affichée dans le SCOT.



Dans le cadre de la présente modification, il convient donc de procéder à un état des lieux des potentialités encore disponibles par rapport à celles identifiées lors de l'approbation du PLU.


Les données recueillies auprès de la Mairie ont permis de relever que la parcelle cadastrée n° AM 0852 a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 5 janvier 2021 pour la réalisation de 6 logements sur une superficie de 3288 m².

Ainsi, à la date d'approbation du PLU, l'enveloppe de logements prévue pour le renouvellement urbain en affichait 58.

A l'heure de la présente procédure de modification du PLU, le bilan sur les capacités au sein de la trame urbaine a permis d'afficher la réalisation de 6 logements.







Par ailleurs s'agissant de l'adéquation besoins ressources, la zone accueillera 6 logements maximum, 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 fourniture 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.

## 2.2. Les pièces du PLU à modifier

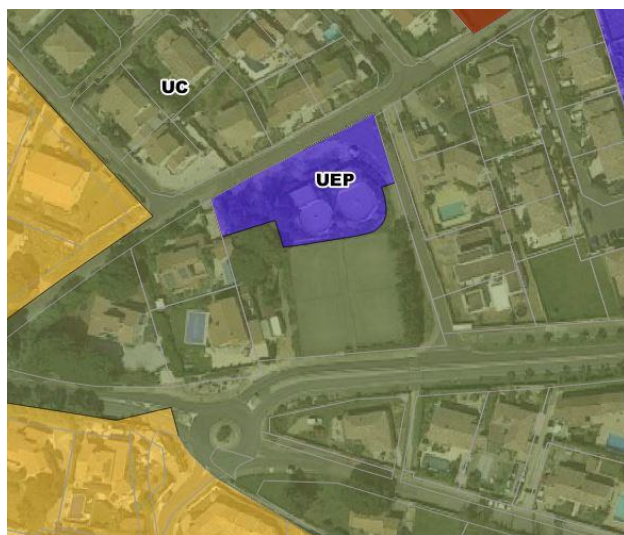
### 2.2.1. Le plan de zonage

#### X Extrait du plan de zonage avant modification



Zoom avant modification du PLU

#### X Extrait du plan de zonage après modification



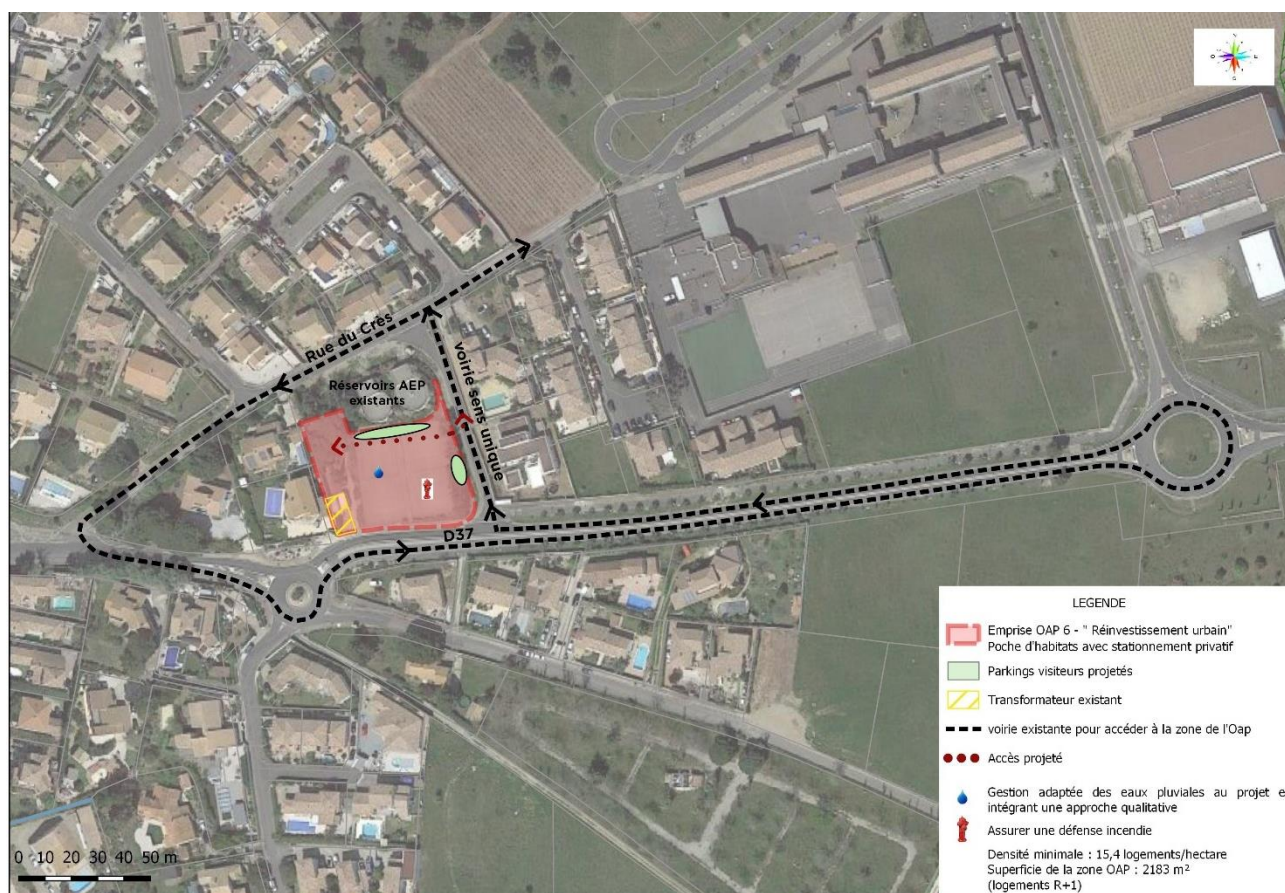
A travers la modification du PLU, il s'agira de laisser les réservoirs existants en zone UEP destinée aux équipements publics et de classer le reste de la parcelle en zone UC du PLU en cohérence avec l'environnement urbain immédiat.

### 2.2.2. La création d'une OAP

Afin d'organiser le réinvestissement des terrains de tennis existants au profit de l'habitat, la commune a souhaité déterminer et fixer les futurs partis d'aménagement à travers la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette dernière permettra notamment de fixer :

- La densité minimale de logements attendus par la Municipalité dans un souci de compatibilité avec le SCOT du Biterrois ;
- Les conditions d'accès à la zone ;
- Les obligations en matière de stationnement publics et privés ;
- Les obligations en matière de gestion des eaux pluviales et défense incendie.



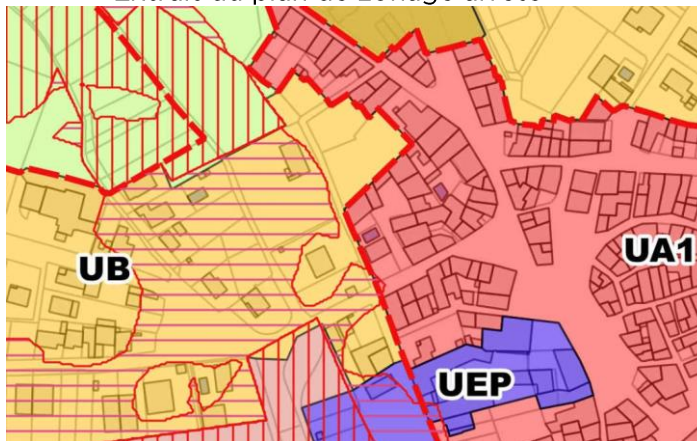
### 3. RECTIFICATION DES ERREURS MATERIELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE

#### 3.1. Justifications des adaptations projetées

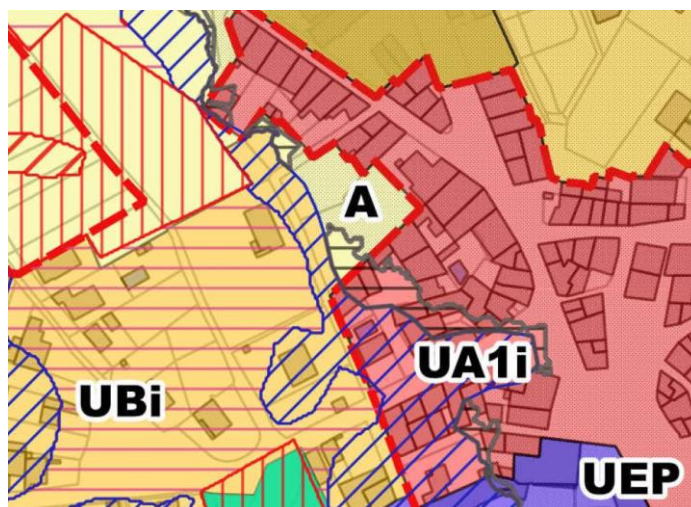
##### X Erreur Matérielle n°1

Sur le plan de zonage du PLU approuvé en mars 2020 les parcelles AM 479 / AM 400 / AM 401 sont classées en zone agricole du PLU. Or dans le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 9 septembre 2019 ces mêmes parcelles étaient classées en zone urbaine. Aucun avis PPA ni même remarque produite pendant l'enquête publique ne justifie ce changement entre la version du PLU arrêtée et celle approuvée. Il s'agit d'une erreur matérielle survenue dans le calage du plan de zonage destiné à être approuvé.

Extrait du plan de zonage arrêté



Extrait du plan de zonage approuvé



Par ailleurs, il convient de préciser que ces parcelles se trouvent au cœur de la zone urbaine et aucun élément n'est de nature à justifier une potentielle activité agricole. L'analyse de l'occupation des sols permet de justifier et d'illustrer ladite erreur matérielle.



Zoom avant modification du PLU



Permis accordé : construction en cours sur la parcelle AM 400



Construction en cours parcelle AM 400



Piscine et aménagement extérieur sur parcelle AM 401, Rue de Mariste



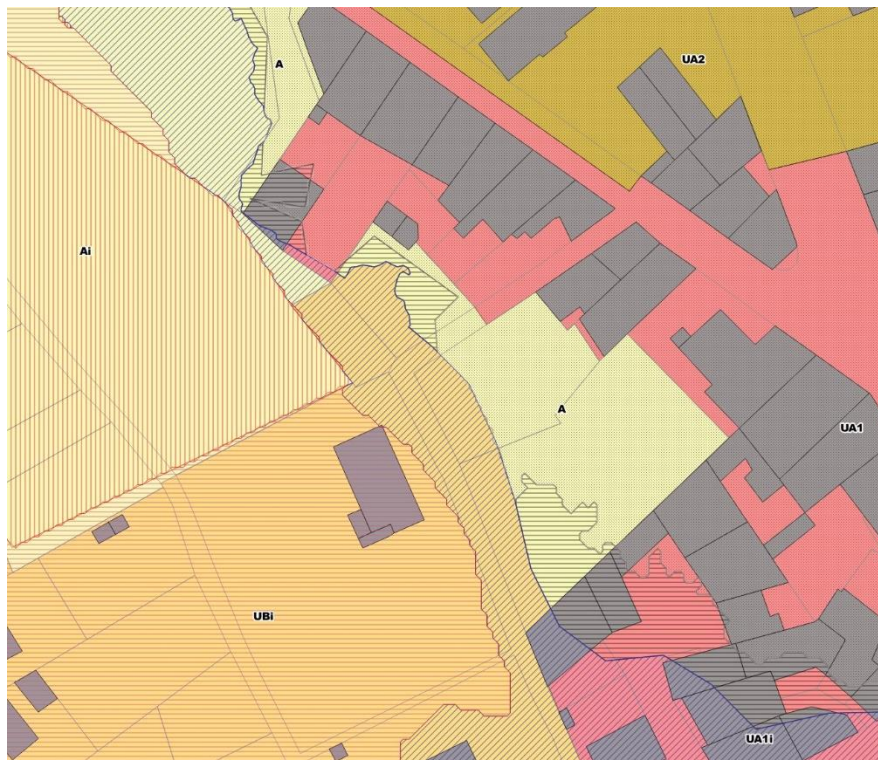
Sur parcelle AM 479 : Potager

Les parcelles concernées par l'erreur matérielle seront reclassées en zone UB du PLU.

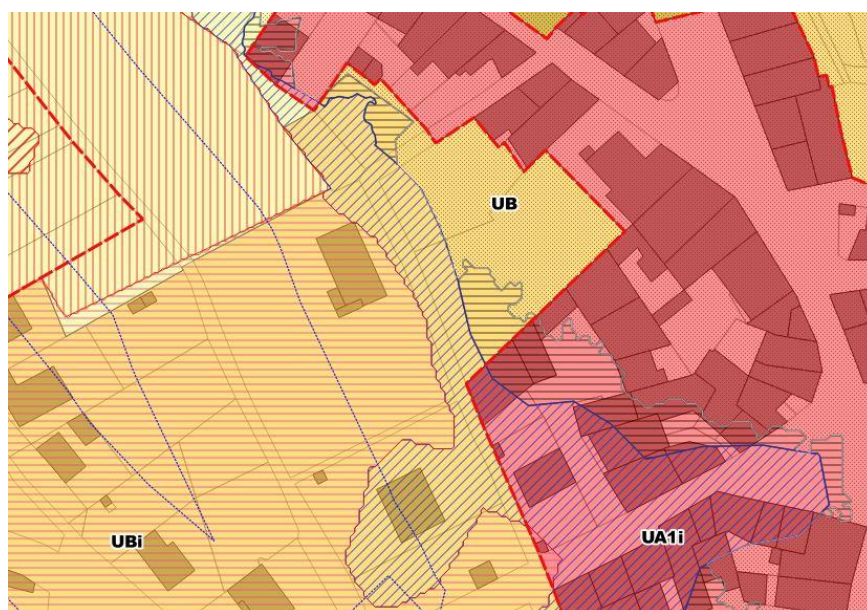
## 3.2. Les pièces du PLU à modifier

### 3.2.1. Le plan de zonage

#### X Erreur matérielle n°1 : Extrait du plan de zonage AVANT modification



#### X Erreur matérielle n°1 : Extrait du plan de zonage APRES modification



## 4. MODIFICATION DES OAP

### 4.1. Justifications des adaptations projetées

Dans le cadre du projet de PLU, la réflexion sur les zones futures d'urbanisation a conduit à élaborer des orientations d'aménagement et de programmation afin de fixer les grandes lignes des aménagements futurs.

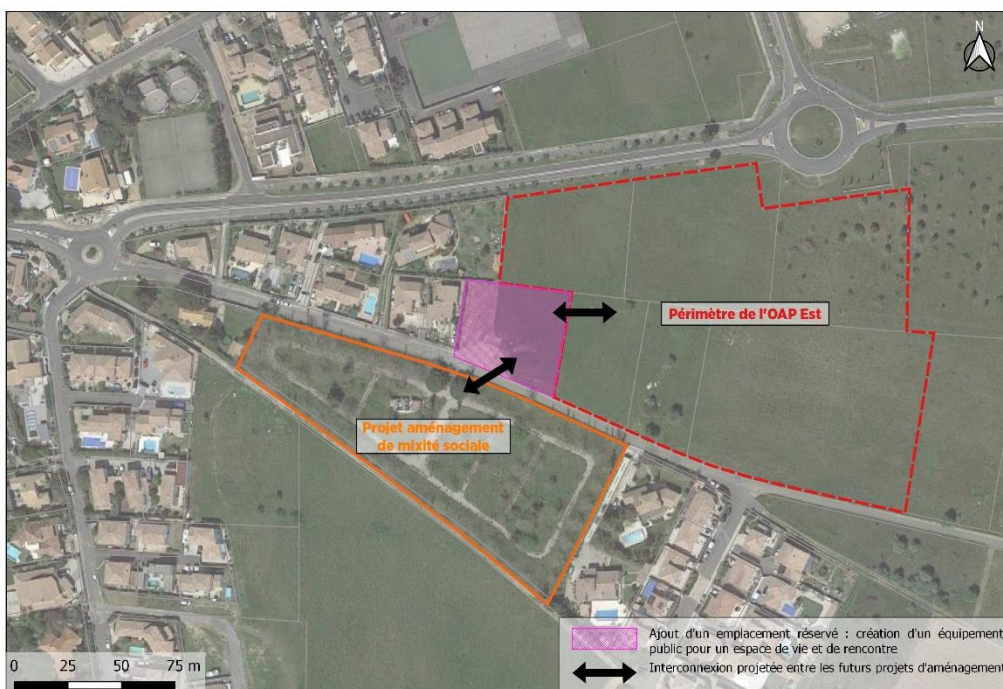
Depuis l'approbation du PLU, des études opérationnelles ont été menées sur les différentes zones futures d'urbanisation. Ces dernières ont permis de faire évoluer certains principes d'aménagement afin d'en améliorer leur mise en œuvre opérationnelle par la suite.

### 4.2. Les pièces du PLU à modifier

Ainsi, les modifications apportées aux choix d'aménagement concernent :

#### ➤ L'OAP n° 3 relative à l'entrée de ville EST

- La modification des voiries à créer
- La modification de l'accès projeté au niveau de la rue des Cardonilles
- La création d'un espace paysager assurant la fonction de lieux de vie partagé entre le projet à l'entrée de ville Est et celui du développement d'un habitat social sur le site de l'ancien camping comme illustré dans la cartographie ci-dessous. Ce dernier sera exclu de l'emprise de l'OAP dans la mesure où la commune a souhaité créer un emplacement réservé spécifique pour la réalisation de ce futur lieu de vie
- L'intégration à l'emprise de l'OAP d'un espace de jardin et d'un front végétal qui permettront de traiter l'interface avec la zone agricole



➤ L'OAP n° 4 relative à la frange urbaine

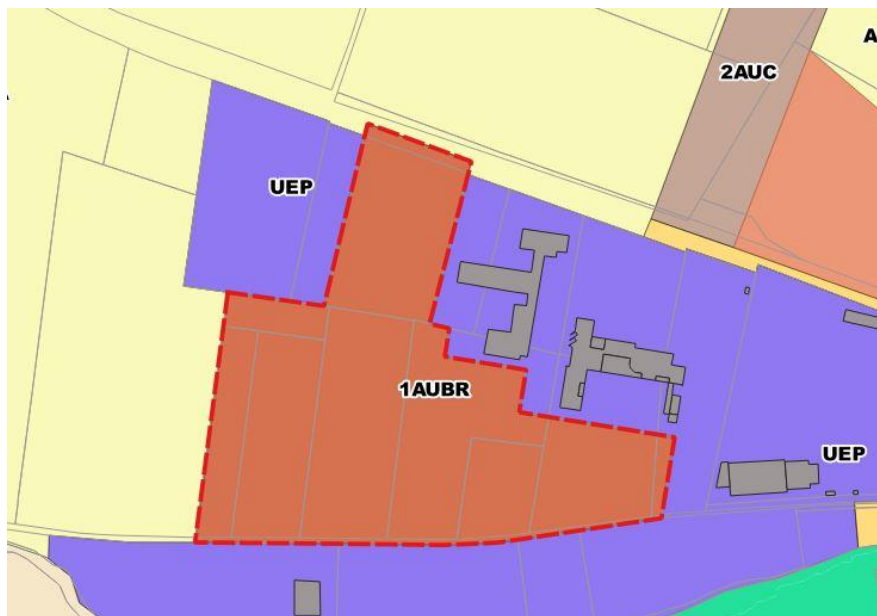
- Le déplacement de la connexion piétonne au niveau du giratoire

➤ L'OAP n° 5 relative à l'entrée de ville OUEST

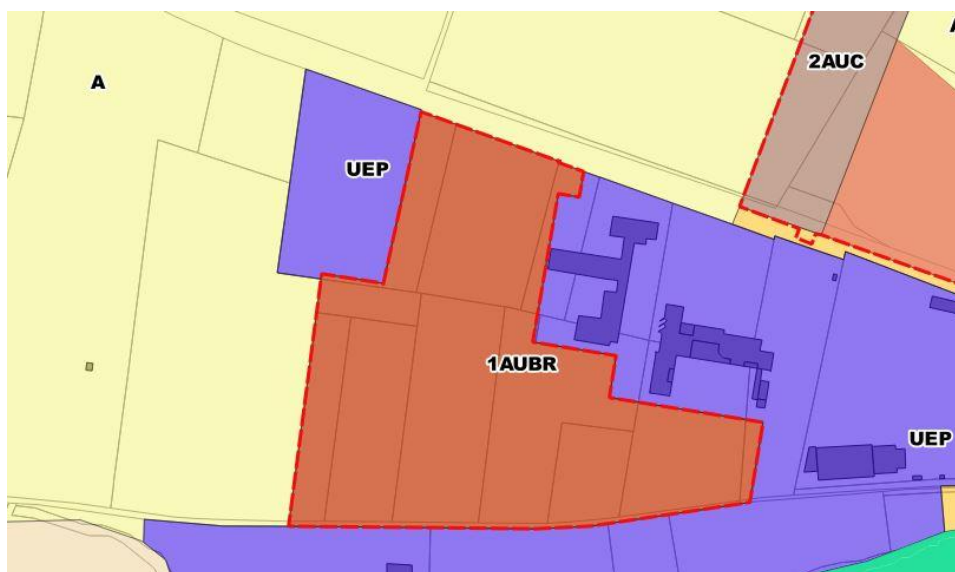
- La modification de l'emprise de l'OAP : élargissement vers le cimetière classé en zone Uep du PLU de sorte à utiliser cette bande de terre pour la création d'un front végétal ainsi que la création de la voirie en bordure de la zone
- La modification des voiries à créer, des voiries piétonnes et des mobilités douces
- La réorganisation des poches de stationnement au sein de l'emprise de l'OAP
- La création d'un espace paysager permettant d'assurer la transition entre la poche de stationnement et la poche d'habitat

*Remarque :* La modification de l'emprise de l'OAP n°5 entraine également la modification de la délimitation des zones AUbr et UEP. Cette dernière est réduite au profit de la zone AUBR comme illustré sur les cartographies ci-après :

*Zoom sur l'emprise de la zone AUBR AVANT Modification*



*Zoom sur l'emprise de la zone AUBR APRES Modification*



Après modification la superficie de la zone AUBR est de 3.7 hectares contre 3.53 avant modification.

Schéma OAP n°3 AVANT Modification

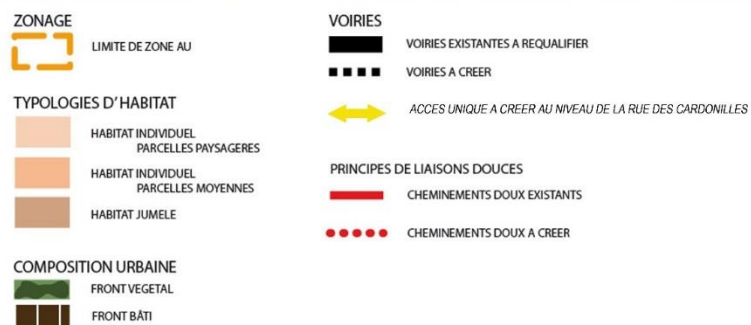


Schéma OAP n°3 APRES Modification

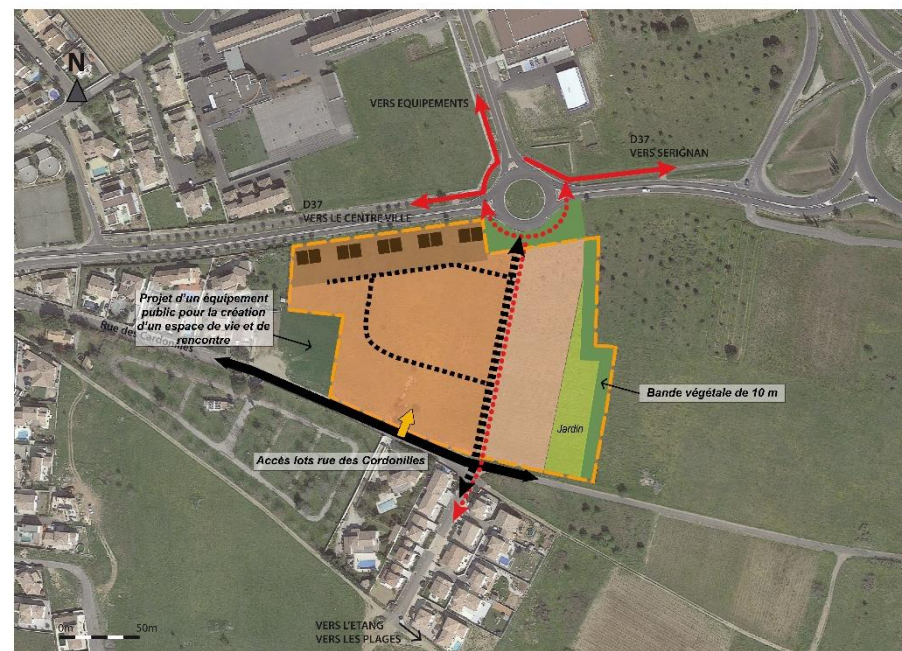
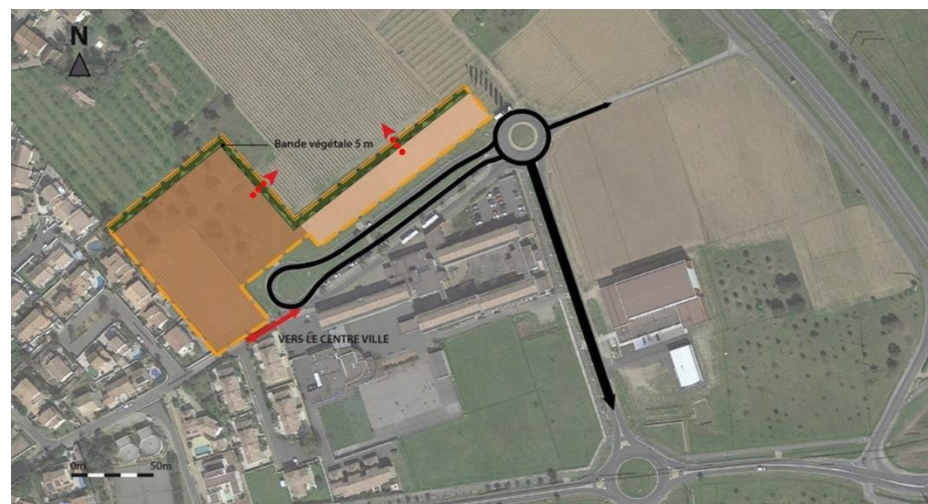
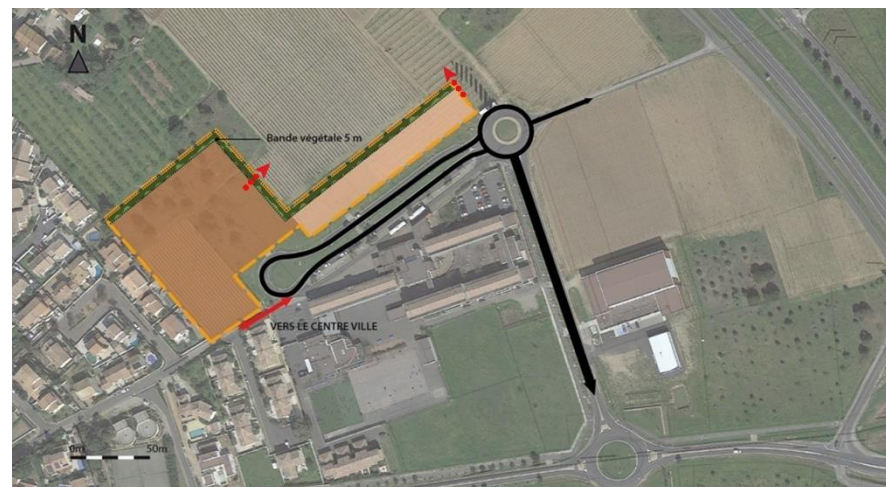


Schéma OAP n°4 AVANT Modification



<b>ZONAGE</b>		<b>VOIRIES</b>	
	LIMITE DE ZONE AU		VOIRIES EXISTANTES
<b>TPOLOGIES D' HABITAT</b>			CHEMINEMENT PIETON EXISTANT
	HABITAT INDIVIDUEL PARCELLES PAYSAGERES		ATTENTE D'UNE URBANISATION FUTURE
	HABITAT INDIVIDUEL PARCELLES MOYENNES		CONNEXION PIETONNE A CREER AVEC URBANISATION FUTURE
<b>COMPOSITION URBAINE</b>			
	FRONT VEGETAL		

Schéma OAP n°4 APRES Modification



<b>ZONAGE</b>		<b>VOIRIES</b>	
	LIMITE DE ZONE AU		VOIRIES EXISTANTES
<b>TPOLOGIES D' HABITAT</b>			CHEMINEMENT PIETON EXISTANT
	HABITAT INDIVIDUEL PARCELLES PAYSAGERES		ATTENTE D'UNE URBANISATION FUTURE
	HABITAT INDIVIDUEL PARCELLES MOYENNES		CONNEXION PIETONNE A CREER AVEC URBANISATION FUTURE
<b>COMPOSITION URBAINE</b>			
	FRONT VEGETAL		

Schéma OAP n°5 AVANT Modification

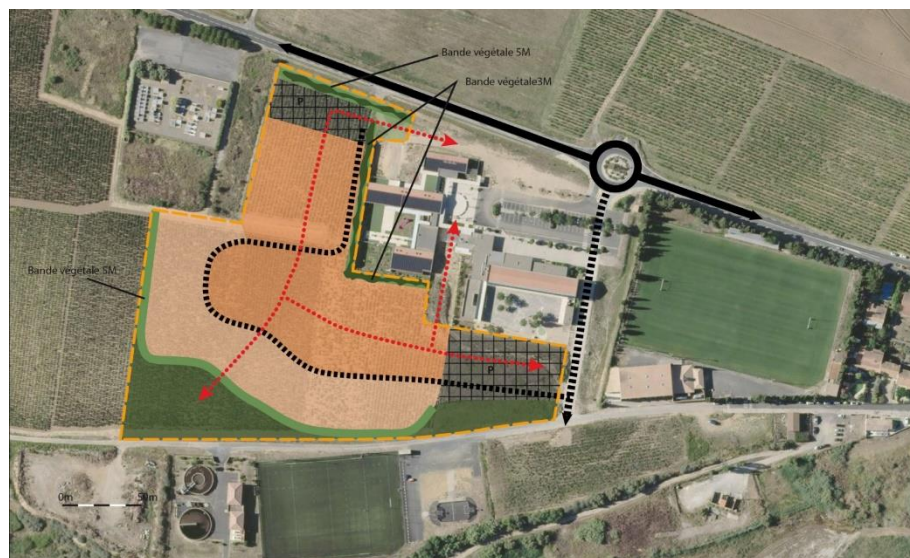


Schéma OAP n°5 APRES Modification



## 5. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

### 5.1. Justifications des adaptations projetées

#### X Suppression de l'emplacement réservé n°3

L'actualisation des potentialités identifiées au sein de la trame urbaine par rapport à celles du PLU approuvé, a mis à jour la nécessité d'adapter les emplacements réservés prévus dans le PLU approuvé en mars 2020. En effet, l'emplacement réservé n°3 d'une superficie de 1000 m² avait été prévu pour la réalisation de stationnements publics.

Dans le cadre du projet de lotissement, les besoins en stationnements publics ont été pris en compte avec 21 places projetées. De fait, il n'est plus nécessaire de maintenir l'emplacement réservé initialement prévu.

#### X Ajout de l'emplacement réservé n°11

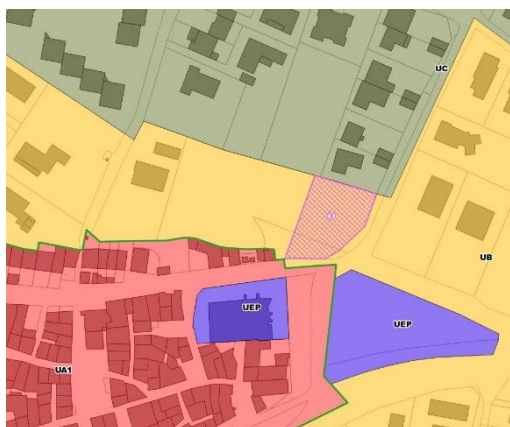
Par ailleurs, à l'ouest du territoire, la commune souhaite créer un nouvel emplacement réservé destiné à la création d'un lieu de vie. Ce dernier servira d'espace de liaison et d'échanges entre le développement du secteur classé en 1AUC et le projet de logements sociaux en réinvestissement urbain en lieu et place de l'ancien camping.

L'emplacement projeté au bénéfice de la commune couvre une superficie de 2127 m².

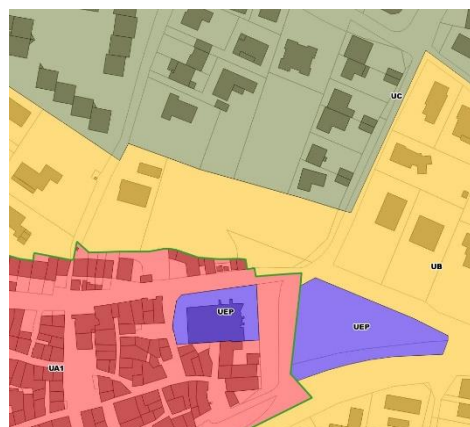
### 5.2. Les pièces du PLU à modifier

#### 5.2.1. Le plan de zonage

#### X Extrait du plan de zonage : Zoom ER n°3



AVANT Modification

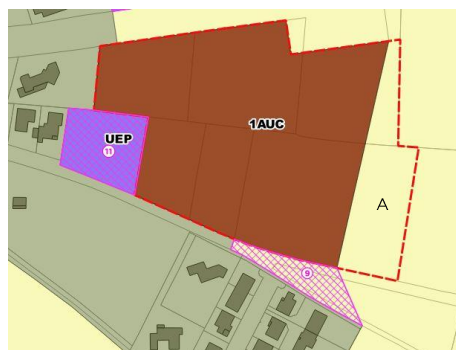


APRES MODIFICATION

 Extrait du plan de zonage : Zoom création ER n°11



**AVANT modification**



**APRES modification**

Le plan de zonage du PLU a été modifié afin de créer l'emplacement réservé n°11 et par la même occasion, l'emprise foncière nécessaire à la création du lieu de vie a été classée en zone UEP du PLU.

### 5.2.2. La liste des emplacements réservés

Numéros ER	LIBELLE	Bénéficiaire de l'ER	Surface ER
1	Zone pour entretien et passage	Commune	1.03 h
2	Ligne ferroviaire nouvelle - PIG	Réseau Ferré de France	39.45 h
<del>3</del>	<del>Création d'un parking avenue Bel-air</del>	<del>Commune</del>	<del>0.10 h</del>
4	Elargissement de la voie et stationnements rue des Cathares (environ 5m de large)	Commune	589.82 m²
5	Création d'un cheminement doux sur la RD37	Commune	194.21m²
6	Extension du collège et de ses infrastructures	Le Département	0.82 h
7	Elargissement du chemin des Montilles	Commune	0.96 h
8	Création Chemin doux	Commune	0.61 h
9	Création d'une connexion viaire	Commune	0.13 h
10	Création d'un maillage inter-quartier	Commune	608 m²
11	Création d'un équipement public pour la création d'un espace de vie et de rencontre	Commune	0.21 h
12	Création d'une raquette de retournement	Commune	0.09 h

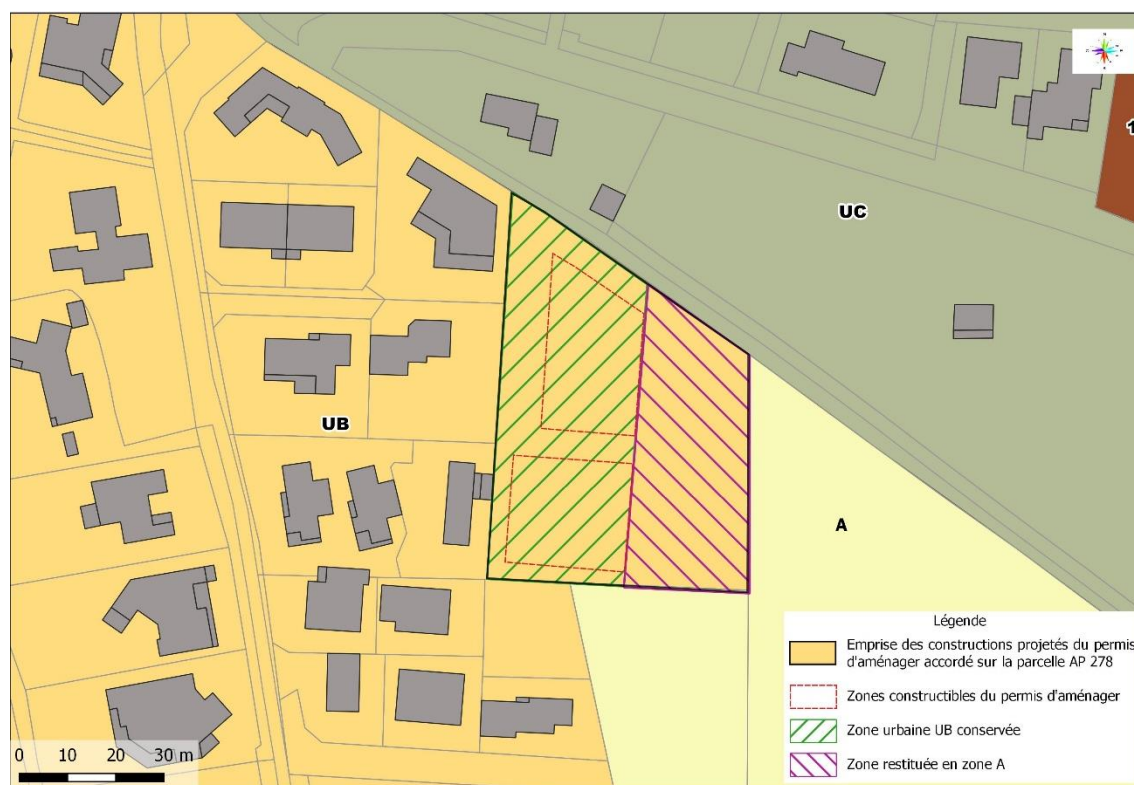
## 6. REDUCTION DE LA ZONE URBAINE

### 6.1. Justifications des adaptations projetées

Dans le cadre du PLU approuvé en mars 2020, la parcelle n° AP 278 d'une contenance de 3380 m² a été classée en zone urbaine Ub. En effet, sous l'empire du Règlement National d'Urbanisme RNU un permis d'aménager a été autorisé en 2018 pour un lotissement de deux lots en bordure du chemin du Théron.

Toutefois, dans la mesure où les constructions projetées se situent en bordure de l'urbanisation existante, la commune souhaite reclasser le restant de la parcelle en zone agricole du PLU afin d'éviter une sur densification non désirée en périphérie de la zone urbaine.

Ci-après la cartographie permettant d'illustrer la parcelle concernée objet du permis d'aménager accordé ainsi que l'emprise des constructions projetées ainsi que la partie de la parcelle que la commune entend restituer à la zone agricole du PLU.



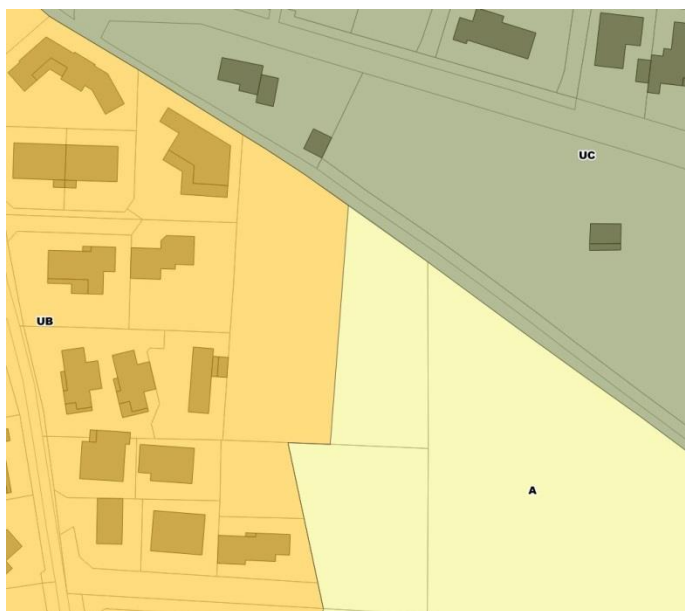
## 6.2. Les pièces du PLU à modifier

### 6.2.1. Le plan de zonage

#### X Extrait du plan de zonage du PLU AVANT Modification



#### X Extrait du plan de zonage du PLU APRES Modification



La modification du plan de zonage entraine la restitution de 1332 m<sup>2</sup> à la zone agricole du PLU.



## 7. MODIFICATION DE LA DELIMITATION DE LA ZONE UA1 DU PLU

### 7.1. Justifications des adaptations projetées

L'ouverture d'une agence immobilière est en projet avenue de Valras sur la parcelle cadastrée n° AM 282 au rez de chaussée de l'habitation existante. Ladite parcelle est actuellement classée en zone UB du PLU au développement de la 1<sup>ère</sup> couronne en continuité des zones UA1 et UA2 au sein de laquelle le tissu urbain est plus lâche.

Le règlement de cette zone interdit toute construction destinée aux commerces et activités de services.

Force est de constater que cette parcelle est en continuité immédiate avec le centre ancien classé en zone UA1 au sein duquel sont autorisées « *les activités de commerce Les constructions destinées aux commerce et activités de services pour les sous destinations d'artisanat et de commerce de détail, restauration, activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage des zones habitées* » ;

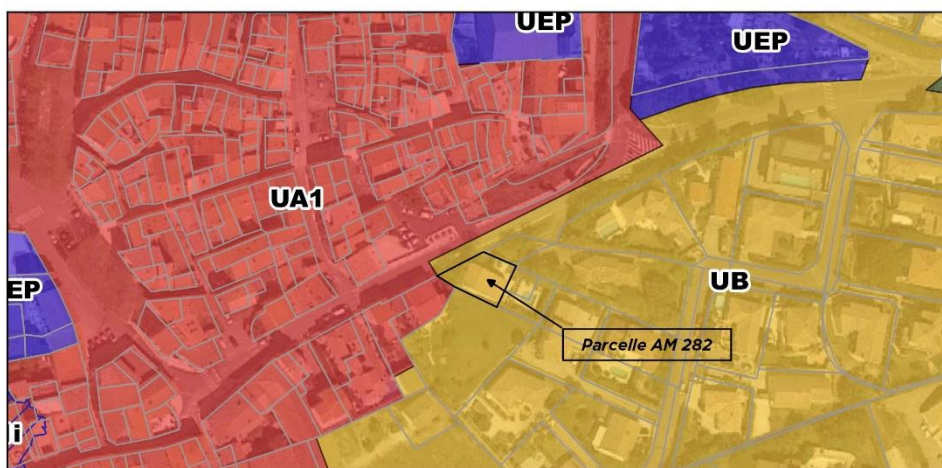
La Municipalité au regard de la localisation de la parcelle souhaite pouvoir faire droit à l'implantation de ce projet de services.

Ainsi, alors que le PLU approuvé la parcelle concernée a été classée en zone UB du PLU, il s'agira à travers la présente procédure d'intégrer cette dernière à la zone UA1 du PLU. Le changement opéré dans le classement de la zone trouve à se justifier par la cohérence urbaine au regard :

- des caractéristiques architecturales de la construction ;
- de la continuité immédiate avec les habitations du centre ancien classées en zone UA1.

La planche photographique ci-après permet d'illustrer ces justifications.

La délimitation des zones UA1 et UB sont modifiées.



Zoom avant modification du PLU



Habitation sur la parcelle AM 282



Habitation sur la parcelle AM 282

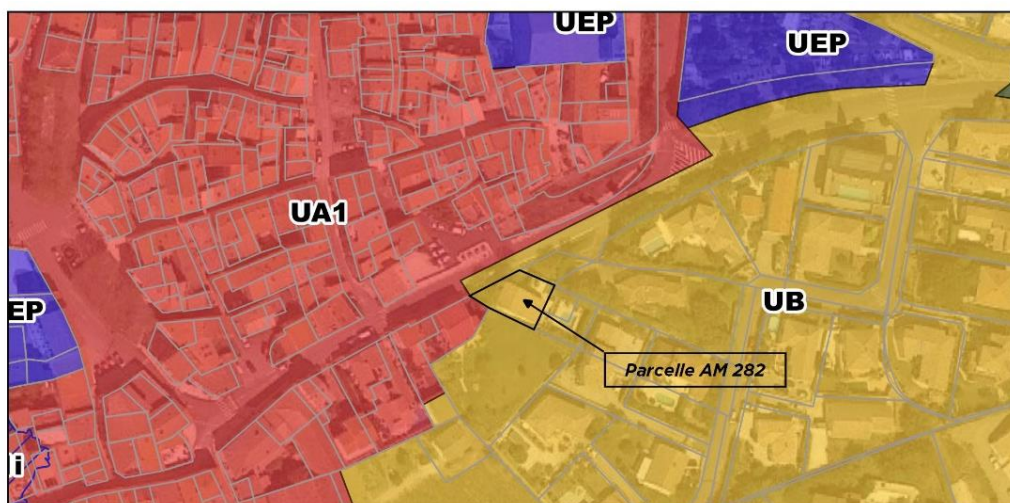


Continuité des habitations du centre ancien

## 7.2. Les pièces du PLU à modifier

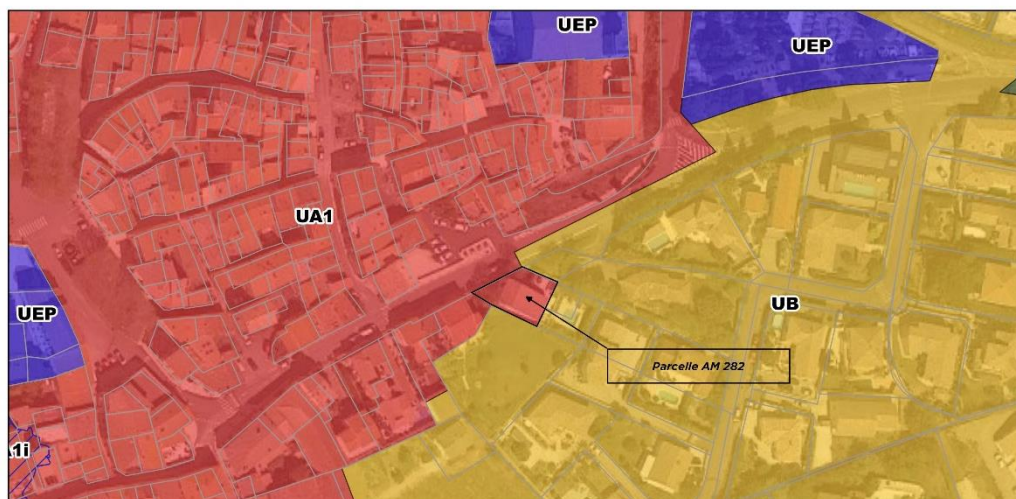
### 7.2.1. Le plan de zonage du PLU

#### X Extrait du plan de zonage AVANT modification



Zoom avant modification du PLU

#### X Extrait du plan de zonage APRES modification



Zoom après modification du PLU

Après modification du plan de zonage la parcelle AM 282 est classée en zone UA1 du PLU.



## 8.TOILETTAGE DU REGLEMENT

### 8.1. Justifications des adaptations projetées

---

En sus des adaptations résultant de la prise en compte des remarques issues du contrôle de légalité détaillées dans la première partie de la présente notice, le règlement écrit du PLU approuvé en mars 2020 mérite d'être toiletté sur les éléments énoncés ci-après :

 **En zone UA1 :**

- Reformuler des prescriptions relatives à la démolition /reconstruction de sorte à les autoriser sans les limiter à l'hypothèse d'un péril imminent et sous réserve de l'avis des ABF
- Déplacer les figures des croquis illustratifs qui sont en décalés au niveau de la règle écrite correspondante
- Revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

 **En zone UA2 :**

- Reformuler des prescriptions relatives à la démolition /reconstruction de sorte à les autoriser sans les limiter à l'hypothèse d'un péril imminent et sous réserve de l'avis des ABF
- Déplacer les figures des croquis illustratifs qui sont en décalés au niveau de la règle écrite correspondante
- Ajouter une règle relative à l'aspect des gardes corps afin d'imposer des gardes corps en ferronnerie dans des teintes naturelles ou dans des teintes similaires à celle des volets

 **En zone UB :**

- Réduire le recul pour l'implantation des piscines en bordure des voies et emprises publiques et en limite séparative à 1 mètre ;
- Réduire l'emprise au sol maximale des constructions à 30% au lieu de 60%
- Augmenter la proportion des espaces de pleine terre à 60%
- Modifier les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques afin de réduire le recul à 3 mètres ;
- Mettre en cohérence deux articles du règlement de la zone. En effet, l'article relatif aux règles en matière de stationnement autorise pour les activités de services : « la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement » alors même que l'article relatif aux occupations des sols interdit les activités de commerce et services ».

 **En zone UC :**

- Autoriser les toitures terrasses sans les limiter à un % ;
- Adapter la règle autorisant les volets roulants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural des lieux ;
- Modification de la composition des ouvertures afin de supprimer l'obligation de respecter l'ordonnancement pour permettre des ouvertures plus contemporaines ;

- Réduire le recul pour l'implantation des piscines en bordure des voies et emprises publiques et en limite séparative à 1 mètre ;
- Modifier les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ;
- Modifier les règles d'implantation des piscines afin de permettre une libre implantation.

#### En zone UEP :

- Ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### En zone UE1 :

- Modifier les prescriptions sur l'extension mesurée des constructions
- Réglementer les articles relatifs aux caractéristiques urbaines :
  - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
  - Emprise au sol
  - Hauteur des constructions
- Réglementer l'article relatif au stationnement

#### En zone UE2 :

- Modifier les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparative.

#### En zone AUA :


- Supprimer les règles relatives aux démolitions/reconstructions qui ne sont pas cohérentes avec la zone future d'urbanisation
- Supprimer les règles relatives aux réhabilitations qui ne sont pas cohérentes avec la zone future d'urbanisation
- Modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux autres
- Supprimer la règle d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques

#### En zone AUB :

- Modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux autres ;
- Réduire le recul pour l'implantation des piscines en bordure des voies et emprises publiques et en limite séparative à 1 mètre.
- Modifier l'aspect des clôtures en secteur AUbr le long des voies et emprises publiques afin de réduire la hauteur maximale à 1.60 mètres et imposer des clôtures en rondins de bois avec possibilité d'être doublées ou non de grillage.

#### En zone AUC :

- Autoriser les toitures terrasses sans les limiter à un % ;

- 
- Adapter la règle autorisant les volets roulants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural des lieux ;
  - Modification de la composition des ouvertures afin de supprimer l'obligation de respecter l'ordonnancement pour permettre des ouvertures plus contemporaines
  - Adapter la règle sur la hauteur des clôtures en abaissant à 1,80 mètres contre 1,90 m initialement ;
  - Adapter la règle sur la hauteur des murets de soubassement des clôtures sur voie et en limite séparative entre 0,80 et 1 mètre ;
  - Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin de réduire le recul à 3 mètres et permettre une implantation différente lorsque le projet porte sur une opération d'ensemble ;
  - Réduire le recul pour l'implantation des piscines en bordure des voies et emprises publiques et en limite séparative à 1 mètre.

Par ailleurs, dans le cadre du toilettage du PLU il s'agira de traduire la règle R4 du SAGE Astien qui interdit la réalisation de nouveaux forages domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation dès lors que l'usage principal n'est pas un usage d'eau potable. En effet, la nappe d'eau souterraine contenue dans les sables astiens de Valras Agde a été définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion Rhône Méditerranée comme stratégique pour l'alimentation en eau potable actuelle et future du territoire. L'enjeu est d'éviter que la multiplication de ces petits forages domestiques dégrade la ressource.

## 8.2. Les pièces du PLU à modifier

---

Les adaptations énumérées ci-dessus ont été réalisées directement sur la pièce du règlement du PLU.


## 9. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

### 9.1. Evolution des superficies des zones du PLU

#### X Superficies des zones avant/après modification du PLU

Les objectifs poursuivis par la modification du PLU ont entraîné une évolution des superficies des zones du PLU, évolution détaillée dans le tableau ci-après.

ZONE	SECTEUR	Superficie en hectares avant modification du PLU	Superficie en hectares après modification du PLU	Dont superficie en zone inondable	Superficie de la zone par rapport à la surface totale de la commune (en %)	Superficie du secteur par rapport à la surface totale de la zone (en %)
U	UA1	4,99	5,02	0,55	4,94%	2,69%
	UA2	1,81	1,81			0,97%
	UB	20,36	20,34	4,2		10,91%
	UC	30,01	30,26			16,23%
	UCL	8,64	8,64	0,22		4,63%
	UE1	74,43	74,43	2,18		39,93%
	UE2	22,82	22,82			12,24%
	UEP	12,71	12,45	0,46		6,69%
	UP	10,65	10,65	10,26		5,71%
	Sous total U	186,42 Hectares	186,42 Hectares			
AU	2AUa	0,63	0,63		0,33%	5,08%
	2AUb	1,78	1,78	0,02		14,37%
	2AUC	3,18	3,18	0,03		25,67%
	1AUbr	3,53	3,79			30,59%
	1AUc	3,22	3,01			24,29%
	Sous total AU	12,34 Hectares	12,39 Hectares			
A	A	1676,82	1676,77	120,3	44,41%	99,99%



	Aht	0,15	0,15			0.01%
	Sous total A	1676,97 Hectares	1676,92 Hectares			
N	NC	41,28	41,28		50,33%	2.17%
	Nd	17,85	17,85	2,04		0,94%
	NH	29,54	29.54	6,18		1,55%
	NT	95,86	95,86	78,63		5,05%
	NEIC	8,71	8,71	8,64		0,46%
	NERL	1659,7	1659,7	1592,64		87,36%
	Nf	46,98	46,98	9,77		2,47%
	Sous total N	1899,92 Hectares	1899,92 Hectares			
Total U + AU + A + N		3775,65 HECTARES				



## 9.2. Sur l'Environnement

---

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

La question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU était prévue par l'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme.

A noter que suite au recours de l'Association France Nature Environnement, le Conseil d'Etat dans une décision du 19 juillet 2017 a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

La présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification du PLU.



### 9.3. Sur la composante patrimoniale

---

Le territoire communal est concerné par la servitude AC1 au titre de plusieurs sites classés et inscrits :

- Site classé : Villa de Primuliac
- Site inscrit : les restes des remparts du château
- Site inscrit : Aqueduc romain

Au regard de la nature des modification apportées au PLU, aucune atteinte ne fera faite aux sites protégés.