

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
HERAULT

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	12

DATE DE LA CONVOCATION
02/03/2020

DATE D'AFFICHAGE
02/03/2020

Objet de la Délibération:

**Approbation du Plan
Local d'Urbanisme**

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 20/030633
SEANCE DU 6 MARS 2020**

L'an deux mille vingt

Et le six mars,

A dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune,

convoqué, conformément à l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, suite à absence de quorum le 27 février 2020, s'est réuni avec le même ordre du jour,

dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur

Jean-Pierre PEREZ, Maire.

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, M. Gérard ESTAQUE, Mme Ghislaine DUROC, M. Michel ROYO, Mme Yolande ROTH, Mme Pascale GOUZY, Mme Mylène FABRIS, M. Christophe ROBIN, M. Richard VASSAKOS, M. Gérard SCHLINDWEIN, Mme Marie-Françoise SIERRI.

ABSENTS : M. Christophe CATTIN, Mme. Marguerite BALLESTER, M. Pascal MACIA, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme Danielle ALEXANDRE, Mme Pascale BAPTISTE M. Rémi MORILLO.

Madame Catherine LIMORTE est nommée secrétaire de séance.

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

VU la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération de Juin 2013 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ;

VU la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU ;

VU les délibérations relatives au débat sur le PADD lors des conseils municipaux du 10 novembre 2016, du 20 septembre 2018 et du 20 juin 2019 ;

VU la délibération du conseil municipal du 9 septembre 2019 relative au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de PLU ;

VU la délibération en date du 9 septembre 2019 arrêtant le projet de périmètre délimité des abords modifié des remparts du Château de Vendres sis sur la commune de Vendres ;

VU l'arrêté du Maire de Vendres en date du 25 novembre 2019 procédant à l'ouverture de l'enquête publique ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 17 février 2020 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-21, R.153-20 et suivants ;

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 17 décembre 2015, il a été prescrit le lancement de la procédure d'élaboration du PLU.

Il est également rappelé aux conseillers municipaux que le PADD du PLU a fait l'objet de plusieurs débats le 10 novembre 2016, le 20 septembre 2018 ainsi que le 20 juin 2019 ;

Puis, par délibération en date du 9 septembre 2019, le conseil municipal a conclu au bilan positif de la concertation menée depuis la prescription du PLU et a procédé à l'arrêt du projet de PLU.

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes.

Monsieur le Maire dresse la synthèse des avis émis par les personnes publiques associées :

Bilan des avis PPA

ARS avis du 21.10.19 : favorable avec réserves ;

Ville de Béziers avis du 19.09.19 : favorable sans réserve ;

Communauté de Communes La Domitienne avis du 23.10.19 : défavorable ;

SCOT du biterrois avis du 29.10.19 : défavorable ;

SMETA avis du 31.10.19 : favorable avec réserves ;

Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée avis du 21.11.19 : favorable avec réserves ;

Chambre Agriculture avis du 05.12.19 : défavorable ;

MRAE avis du 17.12.2019 : favorable avec réserves ;

Conseil Départemental avis du 06.12.19 : favorable avec réserves ;

UDAP avis du 09.12.2019 : défavorable ;

SDIS avis du 27.09.19 : favorable avec réserves ;

DDTM avis du 20.12.19 : favorable avec réserves ;

CDPENAF avis du 10.12.19 : favorable avec réserves ;

INAO avis du 20.12.2019 : favorable sans réserve ;

Pour remarque, l'avis de synthèse de la DDTM est intervenu après le début de l'enquête publique soit en dehors du délai règlementaire des 3 mois dans lequel les personnes publiques associées doivent rendre leur avis sur le projet de PLU notifié le 11 septembre 2019. Toutefois, bien qu'étant hors délais, cet avis a été inséré en cours d'enquête publique dans le dossier consultable en Mairie au fur et à mesure de leur réception.

Le Tribunal Administratif de Montpellier par décision du 20 septembre 2019 n°E19000175/34 a désigné Monsieur Bernard DEWINTRE, comme commissaire enquêteur.

- Par arrêté du 25 novembre 2019, le Maire a procédé à l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du PLU ainsi que sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du château de Vendres, laquelle s'est déroulée du 13 décembre 2019 au 15 janvier 2020 inclus. Trois permanences ont été tenues au siège de l'enquête aux dates et heures fixées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête :

le vendredi 13 décembre 2019 de 9 heures à 12heures ;

le vendredi 3 janvier 2020 de 14 heures à 19 heures ;

le mercredi 15 janvier 2020 de 14 heures à 18 heures.

Selon le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions et dans un excellent rapport d'échange avec les intervenants. La concertation a été importante, entre les propriétaires des campings, des domaines agricoles, les représentants de la DDTM et la Municipalité.

Pendant l'enquête publique, 22 personnes sont venues lors des permanences, 7 remarques ont été portées sur le registre d'enquête publique, 7 courriers ont été réceptionnés et 1 courriel a été adressé par mail. Par ailleurs, le commissaire enquêteur a reçu dès le premier jour d'enquête un appel téléphonique d'un administré lequel a soulevé que l'avis de synthèse de la DDTM n'était pas dans le dossier. Le commissaire enquêteur a signifié que l'avis de la DDTM serait inséré dès sa réception en Mairie. Pour rappel, ce dernier est intervenu hors délai.

Monsieur le Maire vient préciser qu'une réunion a été demandée auprès de la DDTM afin de déterminer et d'acter les modifications à apporter au projet de PLU afin de lever les réserves émises. Un compte rendu de cette réunion a été établi et transmis au commissaire enquêteur.

Le 17 février 2020, le commissaire enquêteur a rendu son avis et ses conclusions motivées à la Mairie de Vendres :

Sur la modification du périmètre délimité des abords des remparts du château de Vendres :

Le commissaire enquêteur rappelle que ce projet n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de l'enquête publique. Il émet donc un avis favorable sous réserve d'employer la formulation périmètre des abords rapprochés et non périmètre de protection rapproché dans les documents du PLU.

Monsieur le Maire précise que cette modification a été apportée.

Sur l'élaboration du projet de PLU :

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserve de :

prendre en compte les remarques émises en première partie de l'avis de la DDTM. Le commissaire enquêteur relève que l'avis de synthèse de la DDTM ne soulève pas la prise en compte de l'extension de la zone de Via Europa.

Monsieur le Maire indique que les remarques de la DDTM affectant la légalité du PLU ont été prises en compte.

- prendre en compte les remarques émises par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Monsieur le Maire indique que cette remarque a été prise en compte, un secteur spécifique a été délimité sur le PLU afin de maintenir l'activité existante du SICTOM du Littoral.

- prendre en compte les remarques émises par la DRAC

Monsieur le Maire indique que les remarques ont été prise en compte,

- prendre en compte les remarques de la MRAE.

Monsieur le Maire indique que les remarques ont été prises en compte.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur demande :

Que le projet de la SAVOYE soit maintenu.

Monsieur le Maire précise :

- que le projet de STECAL est maintenu, les justifications des choix retenus ainsi que le règlement du secteur Aht ont été complétés.

- Que la commune justifie l'emplacement des parcelles AY33-128-138-139-172

Monsieur le Maire rappelle que le classement de ces parcelles en zone NERL fait suite au recensement des zones humides réalisés par les SAGE de la « Basse Vallée de l'Aude » et « Orb Libron ». L'avis de la DDTM a souligné la nécessité de compatibilité avec ces documents en traduisant un classement assurant

une protection prioritaire. C'est le cas avec le zonage NERL qui insiste sur le caractère écologique de ces parcelles sans toutefois revenir sur l'activité agricole présente.

- Que la zone de la SAS PLEIN AIR soit prévue dans le PLU.

Monsieur le Maire précise que les activités de la SAS PLEIN AIR prévues dans la zone NEIC du PLU sont autorisées dans le règlement de ladite zone.

- Qu'il soit permis à Monsieur GASSIER la possibilité d'implanter des HLL sur les parcelles 8-9-10-11-12-26

Monsieur le Maire précise que Monsieur GASSIER pourra faire évoluer son camping dans l'emprise d'exploitation légalement autorisée ainsi que dans les conditions prévues par la loi Littoral.

- Qu'il soit démontré que la voie est toujours propriétaire du Département.

Monsieur le Maire rappelle qu'à ce jour, le cadastre dénomme toujours la voie comme la RD37e9 « sur les Cabanes de Fleury ».

Ainsi, le projet de PLU arrêté au regard des avis des personnes publiques associées, des remarques de la population, des conclusions du commissaire enquêteur, est modifié suivant les décisions prises par la commune. Ces dernières figurent en annexe de la présente délibération, annexe détaillant les modifications apportées suite aux différentes remarques ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles.

Ainsi, Monsieur le Maire demande au conseil municipal de bien vouloir valider les pièces du PLU telles qu'elles ont été modifiées afin de procéder à l'approbation du document.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

VALIDE, à l'unanimité, le projet de PLU modifié à l'issue de l'enquête publique. Il est précisé que l'approbation du périmètre délimité des abords des remparts du château de Vendres se fera par une délibération spécifique.

DIT, à l'unanimité, que la présente délibération sera transmise au Préfet de l'Hérault,

DIT, à l'unanimité, que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie,

DIT, à l'unanimité, qu'une mention de l'approbation sera faite dans la presse locale.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.



PLU DE VENDRES

Synthèse des avis PPA

PPA	Date Avis	Nature de l'avis
ARS	21.10.19	Favorable avec réserves
SDIS	27.09.19	Favorable avec réserves
Ville de Béziers	19.09.19	Favorable sans réserve
La Domitienne	23.10.19	Défavorable
SCOT	29.10.19	Défavorable
SMETA	31.10.19	Favorable avec réserves
Béziers Méditerranée	21.11.19	Favorable avec réserves
Chambre Agriculture	05/12/19	Défavorable
Conseil Départemental	06/12/19	Favorable avec réserves
UDAP	09/12/19	Défavorable
CDPENAF	10/12/2019	Favorable avec réserves
MRAE	17/12/2019	Favorable avec réserves
DDTM	20/12/2019	Favorable avec réserves
INAO	20/12/2019	Favorable sans réserve

Remarque : Les avis favorables sans réserve ne sont pas détaillés dans la présente note.



I. Zoom Avis ARS

Obs n°1 : En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, les solutions pour alimenter la commune sont connues. Le développement de l'urbanisation doit être programmé en coordination avec la communauté de commune de la Domitienne afin 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.

Il conviendra de joindre au dossier une attestation des différentes structures (Domitienne, SIVOM, CABM, BRL) s'engageant à pouvoir subvenir aux nouveaux besoins prévus.

Réponse de la Commune n°1

⇒ La commune s'engage à proposer un phasage dans l'ouverture des zones futures d'urbanisation avec une déclinaison dans les OAP et le règlement du PLU.

Obs n°2 : La commune n'est pas grevée par une SUP de type AS1. Le forage du camping « la Yole » doit être supprimé de la liste des SUP.

Réponse de la Commune n°2

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°3 : Proposition de modifier la rédaction de l'article relatif à l'alimentation en eau potable des zones A et N comme suit : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la constructibilité des terrains sera conditionnée à la possibilité de protéger le captage afin de respecter les principes suivants :*

- *Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet*
- *Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage*
- *Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue ».

Réponse de la Commune n°3

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

II. Zoom Avis SDIS

Obs n°1 : Le SDIS porte à la connaissance de la commune les prescriptions techniques générales actualisées concernant 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 afin d'être conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Hérault a été pris en compte : report des prescriptions dans les annexes du règlement *cf pièce 4*.

III. Zoom Avis SMETA

Obs n°1 : Le règlement du SAGE interdit la réalisation de nouveaux forages dans la nappe astienne ou ses aquifères en relation. Cette règle mériterait de figurer intégralement dans le règlement du PLU pour l'ensemble des zonages desservis par le réseau AEP comme suit : « *La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite. Sont considérés comme ouvrage captant la nappe astienne ou les aquifères en relation tout forage ou puits dont la profondeur, par rapport au terrain naturel, sur l'emprise connue de la nappe astienne, est égale ou supérieure à 30 m.*

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

- *les ouvrages domestiques réalisés sur des secteurs de la nappe non desservis par les réseaux publics d'alimentation en eau potable dès lors que l'usage principal est l'alimentation en eau potable (habitat isolé)*
- *les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens, à la seule condition que ceux-ci ne mettent pas en relation ces niveaux avec la nappe astienne par le biais de leur équipement ».*

Réponse de la Commune n°1

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°2 : La gestion économe des ressources en eau, principe mentionné dans les 3 SAGE est évoquée dans le document de présentation du PLU mais peu traduite dans le règlement en dehors des prescriptions concernant les essences végétales à privilégier. Afin de promouvoir les économies d'eau, il est préconisé dans la limite des possibilités réglementaires allouées au PLU :

- *De limiter le volume des nouvelles piscines*
- *D'inciter les constructeurs de lots à installer des récupérateurs d'eau de pluie équipés de dispositifs évitant la prolifération des moustiques.*

Réponse de la Commune n°2

⇒ Cette remarque sera prise en compte. Lors de la reprise du document pour approbation, la Municipalité réfléchira à la limite autorisée en m3 pour limiter le volume des nouvelles piscines.

IV. Zoom Avis SCOT du Biterrois

- **Éléments principaux remettant en cause la compatibilité du projet avec le SCOT**

Obs n°1 : La zone d'extension Via Europa devrait être inscrite au zonage du PLU. En effet, cet espace est identifié en tant que pôle de développement économique dans le SCOT opposable à horizon 2025 et est donc appelée à se développer.

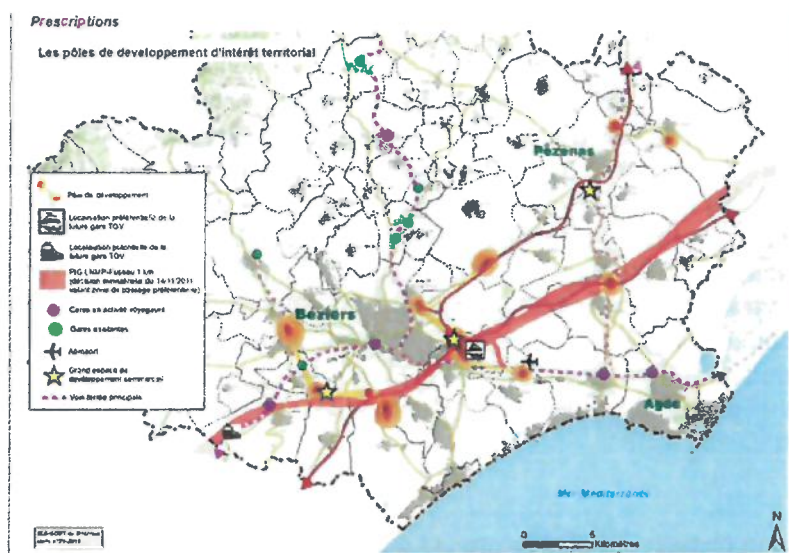
La zone actuelle est remplie, les demandes ne pourront plus être satisfaites alors que cette zone a été créée en lien avec son emplacement stratégique.

Le développement de Via Europa répond à un besoin de création d'emploi.

Inscrire cette extension au zonage permettrait d'être en cohérence avec le PADD qui comprend un axe entier dédié à Via Europa. Matérialiser ce projet au moins sous la forme d'une zone AUO (fermée à l'urbanisation) permettra de faciliter les démarches lorsque la phase opérationnelle pourra débuter.

Réponse de la Commune

- ⇒ Effectivement le secteur de Via Europa est identifié dans la cartographie du SCOT comme un pôle de développement d'intérêt territorial.



- ⇒ La Municipalité souhaite revenir sur l'historique et les différents échanges relatifs à l'intégration de l'extension de Via Europa dans le PLU. Il est rappelé que le PADD du PLU a été modifié pour prendre en compte le projet d'extension et annoncer la consommation d'espace nécessaire aux besoins de l'activité économique. Avant d'organiser le débat au sein du Conseil Municipal fixé le 20 juin, le PADD a été transmis pour avis au service de la DDTM en charge du suivi du PLU en date du 17 juin 2019. Par retour de mail, le 20 juin, la DDTM s'est exprimée sur l'extension de Via Europa (cf. mail ci-après).

De : SALZMANN Isabelle - DDTM 34/SAT Ouest/AP-PLUI <isabelle.salzmann@herault.gouv.fr>
 Envoyé : jeudi 20 juin 2019 10:34
 À : jordane.alquier <jordane.alquier@gaxieu.fr>
 Cc : FRAUENSOHN Isabelle - DDTM 34/SAT Ouest/AP-PLUI <isabelle.frauensohn@herault.gouv.fr>; RENARD Fabrice - DDTM 34/SAT Ouest/AP-PLUI <fabrice.renard@herault.gouv.fr>; SERVET Jean-Paul (Chef de Service) - DDTM 34/SAT Ouest <jean-paul.servet@herault.gouv.fr>; LICOUR Beatrice (Chef de Service Adjointe) - DDTM 34/SAT Ouest <beatrice.licour@herault.gouv.fr>; FISSOT, Aurelie <aurelie.fissot@gaxieu.fr>
 Objet : Re: Tr: [INTERNET] TR: PADD Vendres

Bonjour,

Pour faire suite à votre mail du 17 juin 2019 concernant le PADD modifié de la commune de Vendres et au titre de l'association des PPA, nous attirons votre attention sur plusieurs points, à savoir :

- l'insuffisance de motivation sur les besoins fonciers de la ZAC Via Europa, au regard de l'existant et des besoins projetés,
- l'absence de bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers des 10 dernières années, en lien avec l'accueil de la population et le nombre de logements construits et l'absence également des objectifs chiffrés de modération,
- l'accroissement de la consommation d'espace entre la version débattue du PADD de novembre 2016 (10,4 ha) et du PADD modifié actuel (37 ha), dû essentiellement au projet de l'extension de la ZAC VIA EUROPA (23 ha).

Le bilan de consommation d'espace est trop important et les motivations des besoins d'extension de la ZAC Via Europa ne sont pas suffisamment justifiées.

Un courrier complémentaire vous sera adressé dans les prochaines semaines

Bien cordialement

Isabelle SALZMANN
 Chargée d'études planification
 DDTM 34 - Béziers
 Service d'Aménagement Territorial Ouest

- ⇒ En réaction à l'avis de la DDTM le conseil municipal a décidé de retirer l'extension de Via Europa du projet de PLU en cours. Toutefois, des discussions avec la DDTM ont permis de conclure que le projet pourrait être traduit dans le PLU postérieurement à son approbation au travers d'une procédure de déclaration de projet conditionnée à l'intérêt général du projet. De cette façon, les études menées dans le cadre du projet pourront être complétées suivant les demandes et exigences de la DDTM pour une meilleure définition des caractéristiques du projet à traduire réglementairement dans le PLU. En effet, la compatibilité avec le SCOT exige de produire les justifications sur l'enveloppe foncière à vocation économique réellement consommée depuis l'approbation du SCOT. Par ailleurs, la réalisation des autres études environnementales et paysagères n'était pas à un stade suffisamment aboutie au moment de l'arrêt du PLU.

Obs n°2 : Aucun phasage n'est prévu sur la commune pour les zones AUb et AUc à l'ouest. Il est demandé de programmer ces zones pour que la AUb se fasse avant la AUc afin de respecter les principes de continuité et de compacité du DOG.

Réponse de la Commune

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte, un phasage va être mis en place.

Obs n°3 : Les zones d'extension urbaine doivent être à destination majoritaire d'habitat, éventuellement couplées à du commerce et/ou service de proximité. Le règlement doit être repris dans ce sens.

Réponse de la Commune

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

- **Éléments du projet à améliorer afin de le rendre compatible avec le SCOT**

Obs n°1 : Il est demandé de compléter la phrase du règlement de la zone UE2 : « *l'emprise au sol des constructions destinées au logement et ses annexes ne devra pas excéder 30% de l'emprise créée pour l'activité économique dans la limite de 80% et sera déduite...* »

Réponse de la Commune

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°2 : Il est demandé d'améliorer l'OAP n°4 afin d'anticiper autant que possible l'urbanisation future indiquée et pour éviter de créer des quartiers isolés et non connectés entre eux.

Réponse de la Commune

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°3 : L'effort pour tendre aux 10% de taux de logement social n'est pas assez important car la production permet d'atteindre 8% et non les 10% recommandés.

Réponse de la Commune

⇒ La Municipalité rappelle que la commune n'est pas soumise à l'obligation réglementaire de construction de logements sociaux. Toutefois, le SCOT recommande et propose un effort de 10 % pour la commune de Vendres. Le projet de PLU permettra d'arriver à un taux de 8%, la Commune considère que le faible écart entre le % proposé par le SCOT et l'effort fait par la commune ne doit pas être regardée comme un élément d'incompatibilité. Pour précision, dans la hiérarchie des normes, le rapport de compatibilité admet des différences entre le document de rang supérieur et le document inférieur sous réserve que leur nature ne soient pas importantes. Pour prolonger sur l'analyse du rapport de compatibilité, le Conseil d'Etat dans une décision du 18 décembre 2017 a rappelé : « il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ; que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ;

⇒ Le PLH avec lequel le PLU doit être également compatible prévoit pour la période 2015-2022, la création de 36 logements sociaux sur le territoire vendrois.

⇒ Le projet de PLU prévoit 40 logements sociaux sur les zones futures d'urbanisation. En outre, au sein de la trame urbaine, le règlement des zones UA1/UA2/UB/UC favorise la mixité sociale en imposant que les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6

logements et plus comportent 30% de logements sociaux. Dans le cadre du réinvestissement urbain, l'opération projetée sur l'ancien camping permettra l'accueil de 36 logements sociaux.

Recommandations

Le SCoT propose que :

- les communes non soumises aux lois SRU et DALO fixent les contributions suivantes:
 - pour les communes de moins de 1 500 habitants : un taux de 5 % de logements aidés en 2025, ou une proportion de 1 logement aidé sur 5 construits dans les opérations neuves ;
 - pour les communes comprises entre 1 500 et 3 500 habitants : un taux de 10 % de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 4 construits dans les opérations neuves ;
 - pour les communes de plus de 3 500 habitants : un taux de 15 % de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 3 construits dans les opérations neuves ;
- tous les EPCI mènent une réflexion sur la diversification de l'offre de logements, tout particulièrement sur le logement social, et réalisent un PLH ou une étude similaire afin de faciliter la mise en œuvre de prescriptions plus ambitieuses (conformément aux attentes de la loi Grenelle 2) lors de la prochaine révision du SCoT.

Obs n°4 : Il est recommandé notamment pour les zones A et N d'appliquer un code couleur correspondant à la trame courante (vert pour le naturel et jaune pour l'agricole).

Réponse de la Commune

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

V. Zoom Avis Béziers Méditerranée

Obs n°1 : La rédaction actuelle du règlement de la zone agricole protégée A0 n'intègre pas les besoins liés aux aménagements, installations et constructions sur le site du SITOM du littoral. A noter que le Président par courrier en date du 25 octobre 2019 a demandé au commissaire enquêteur en charge du projet de PAEN que les parcelles du SITOM soient retirées du périmètre du PAEN.

Ainsi, il est demandé que le PLU de Vendres intègre dans le zonage un sous-secteur spécifique dans la zone A ou N sur les 18 parcelles cadastrées de la section ZC 151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,167,168 et 169 afin de prévoir un règlement autorisant les aménagements, constructions et installations liés au stockage, à la réception et au traitement des déchets.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte, un sous-secteur spécifique correspondant au secteur du SITOM du littoral sera délimité afin de prévoir des règles spécifiques relatives aux activités en présence.

VI. Zoom Avis UDAP

Obs n°1 : Dans le rapport de présentation, le paragraphe sur les co-visibilités doit être modifié, cet élément est à la seule appréciation des ABF. Dans le diagnostic, il est fait mention « *périmètre de protection rapproché* ». Cette notion doit être remplacée par périmètre délimité des abords (PDA).

Réponse de la Commune n°1

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n°2 : Le périmètre délimité des abords approuvé par délibération du CM le 09/09/19 doit être soumis à enquête publique dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU. Il conviendra de reporter les éléments au titre des SUP AC1 pour l'approbation du PLU.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Pour précision, la Commune a sollicité le Tribunal Administratif afin d'organiser une enquête publique unique sur l'élaboration du PLU et la modification du PDA.
- ⇒ Le PDA a déjà été reporté sur le plan des SUP du PLU.

Obs n°3 : Règlement des zones UA1 et UA2

Au niveau des façades :

- Le règlement doit exclure la couleur blanche et les tons lavande pour les contrevents : ces couleurs sont à supprimer de la palette chromatique des volets.
- La couleur blanche et les tons clairs sont à supprimer de la palette chromatique des teintes des façades.
- Les types d'appareillage proposés ne sont pas souhaitables, il convient de modifier ces photographies qui ne doivent pas servir de mauvais exemple.
- Pour les façades patrimoniales du centre ancien, il est souhaitable de préciser qu'elles peuvent recevoir un enduit ou un re-jointement.
- Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement avec une minéralité adaptée au support.
- Les murs de façade réalisés avec des matériaux industrialisés recevront impérativement un enduit avec une finition d'aspect lisse et mat.
- Les enduits anciens seront repris à l'identique, à la chaux naturelle, dans le respect du décor initial. La teinte finale sera dans le ton des terres de la commune et le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la Mairie. Les finitions brutes de projection ou écrasés sont exclues.
- Les façades des bâtiments à caractère utilitaires (remises agricoles...) pourront être repointées. Le re jointement sera exécuté au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse dans la coloration des terres locales. Les joints seront beurrés à pierre vues au nu extérieur du parement.

Au niveau des toitures :

- Les toitures doivent avoir une pente d'environ 30% et seront réalisées en tuile canal ou similaire de teinte vieillie.
- Les débords de toit seront au minimum de 30 cm. Ils seront réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas. Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes et les faitages seront maçonnés.
- Reformuler les dispositions relatives aux tropéziennes comme suit : « l'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrière de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain. Les gouttières pendantes et les descentes EP seront en zinc, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué, et les dauphins en fonte.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Le règlement des zones UA et UB sera modifié pour prendre en compte ces remarques.

Obs n°4 : OAP centre ancien

Cette OAP va à l'encontre des objectifs de valorisation des abords et de préservation des vestiges de l'ancien rempart du Château :

- dé-densification du cœur historique
- réalisation de terrasses tropéziennes
- autoriser l'emploi de la pierre à nu en façade pour renforcer le charme du centre ancien

D'autres orientations sont de nature à favoriser des altérations :

- permettre la création d'espaces privés extérieurs privatifs, rendre le stationnement des véhicules accessible à proximité de l'habitat, favoriser l'implantation de terrasses.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ la Municipalité estime qu'il est possible de travailler sur le réinvestissement de son centre ancien sans que cela se traduise automatiquement par une altération ou une atteinte à la préservation du patrimoine historique.
- ⇒ Le règlement du PLU est venu compléter les OAP et certains éléments sont autorisés sous certaines réserves (cf. tropéziennes).
- ⇒ En phase opérationnelle, chaque projet sera instruit et analysé au regard des objectifs de valorisation des abords de l'ancien Rempart du Château. Si les services compétents estiment qu'ils sont de nature à y porter atteinte, les autorisations d'urbanisme seront refusées.

VII. Zoom Avis Chambre Agriculture

Obs n°1 : Le diagnostic agricole est incomplet, il fait abstraction du recensement des projets agricoles et ne reprend pas celui réalisé en 2013, ni les éléments de prospection proposés dans une version de travail transmise en 2017.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Le diagnostic agricole a effectivement été réduit par rapport à la version de 2017 dans la mesure où l'analyse faite sur chaque domaine et n'a pas trouvé d'écho dans la traduction réglementaire des domaines ciblés comme présentant des enjeux.

Obs n°2 : Une seule zone agricole suffit, il conviendra de supprimer la zone A0 dans la mesure où aucune distinction réglementaire ne transparait.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Cette remarque formulée par plusieurs PPA sera prise en compte.

Obs n°3 : La modération de la consommation d'espace est difficile à appréhender en raison de l'ouverture sans phasage de toutes les zones à urbaniser.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Un phasage dans l'ouverture des zones AU va être introduit de sorte à ce que certaines soient urbanisées en priorité à court terme (zones indicées 1AU). L'urbanisation des autres zones AU se fera à plus long terme (zones indicées 2AU) et sera conditionnée dans le règlement du PLU à l'aménagement des zones 1AU.

Obs n°4 : Remise en question de la zone à urbaniser AUbr en raison de sa localisation conduisant à l'étalement de la tâche urbaine.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ La Municipalité rappelle que la zone AUbr se situe dans l'axe de développement structurant de la RD. Ce choix de développement futur a déjà fait l'objet de droits acquis au travers de la délivrance d'un permis d'aménager et de permis de construire non remis en cause par les services de l'Etat.
- ⇒ A noter que dans son avis de synthèse la DDTM n'a pas remis en cause le choix de cette zone ainsi, la Municipalité souhaite maintenir cette zone de développement futur dans le PLU pour approbation.

VIII. Zoom Avis La Domitienne

Obs n° 1 : Les erreurs matérielles et ou d'appréciations contenus dans le projet de PLU

Notamment la cartographie de la zone d'activités « Via Europa », page 95 du rapport de présentation.

Réponse de la Commune n°1

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Obs n° 2 : Le nombre de logements sociaux et la servitude de mixité sociale

La Communauté de Commune de la Domitienne demande à la Commune de Vendres de prendre les dispositions règlementaires pour préciser son objectif en production de logement locatif sociaux. Elle demande que soit inscrit une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% sur l'ensemble des zones d'urbanisations futures.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ La commune rappelle qu'elle n'est pas soumise à l'obligation réglementaire de réalisation de logements sociaux.
- ⇒ Toutefois, le SCOT recommande et propose un effort de 10 % pour la commune de Vendres. Le projet de PLU permettra d'arriver à un taux de 8%, la Commune considère que le faible écart entre le % proposé par le SCOT et l'effort fait par la commune ne doit pas être regardée comme un élément d'incompatibilité.
- ⇒ Le PLH avec lequel le PLU doit être compatible prévoit pour la période 2015-2022, la création de 36 logements sociaux sur le territoire vendrois.
- ⇒ Le projet de PLU prévoit 40 logements sociaux sur les zones futures d'urbanisation. En outre, au sein de la trame urbaine, le règlement des zones UA1/UA2/UB/UC favorise la mixité sociale en imposant que les nouvelles opérations destinées à l'habitat entraînant la création de 6 logements et plus comportent 30% de logements sociaux. Dans le cadre du réinvestissement urbain, l'opération projetée sur l'ancien camping permettra l'accueil de 36 logements sociaux, portant ainsi à 76 le nombre de logements sociaux à l'échelle du PLU.

Obs n° 3 : La zone d'activité économique Via Europa

La Communauté de Communes La Domitienne, dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la Commune de Vendres n'a pas manqué de rappeler de la nécessité d'inscrire l'extension de la zone d'activités.

Elle déplore :

- Que la Commune de Vendres n'ai pas tenu compte des éléments précis fournis au cours du premier semestre 2019 (proposition de définition d'un plan de zonage, proposition d'orientation d'aménagement et de programmation).
- L'incompatibilité actuelle avec le SCOT intégrateur, suite selon elle à une violation des dispositions de l'article L131-4 du Code de l'urbanisme.

- Qu'il n'est pas possible en l'état d'approuver un PLU dont les éléments réglementaires (document graphique, règlement) ne sont pas en cohérence avec les orientations d'aménagement du PADD.
- Qu'il est nécessaire de classer le secteur en zone à urbaniser afin de respecter l'obligation légale fixée par l'article L151-8 du Code de l'urbanisme.

La CC de la Domitienne invite la commune à reprendre son projet de PLU pour y apporter les modifications qui s'imposent concernant l'extension de la zone d'activité.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Monsieur le Maire rappelle que le PADD du PLU prend en compte la possibilité d'extension de la zone. Toutefois, la traduction réglementaire de l'extension dans le PLU n'a pu se faire car au moment de l'arrêt du PLU les justifications de l'extension de la zone ainsi que les études (notamment environnementales) n'étaient toujours pas abouties.
- ⇒ Intégrer cette zone en AU, sans ces études, aurait été difficile à justifier et aurait mis en péril la légalité du PLU notamment sur la consommation foncière. Ce point a été rappelé par la DDTM à la commune lors de différentes réunions de travail concernant la finalisation du PLU.
- ⇒ Cela étant, Monsieur le Maire reste favorable à l'extension de cette zone d'activités qui pourra de se faire par une adaptation du PLU (Déclaration de projets) lorsque les études seront abouties.

IX. Zoom Avis CDPENAF

Obs n°1 : Consommation d'espace au titre du PLU

La CDPENAF rappelle la qualité agronomique des sols sur la partie Ouest de la Commune (secteurs AUBR et AUB plantés en vignes).

- ⇒ La commune est consciente que les parcelles concernées sont encore exploitées et que les sols présentent une bonne qualité agronomique. Néanmoins, c'est le cas sur tout le contour de la tâche urbaine existante.
- ⇒ La superficie consommée en terres exploitées pour les dix prochaines années est raisonnable. En parallèle de la consommation foncière dans le cadre du PLU, la Municipalité a participé à la mise en place d'un PAEN sur le Plateau de Vendres qui permettra la protection durable et la gestion des terres agricoles.
- ⇒ En phase opérationnelle, la Municipalité précise que les projets d'aménagement seront soumis à étude de compensation agricole collective afin de pallier la perte de cette superficie pour l'activité agricole.

Obs n°2 : Zone A0

Le règlement de la zone A0 du secteur du PAEN du Plateau de Vendres interdit toutes constructions agricoles, ce qui peut avoir pour conséquence de freiner le développement économique de certaines exploitations.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ La Municipalité précise que le secteur A0 sera supprimé dans la mesure où sa délimitation reposait sur le PAEN qui à ce jour n'est pas encore approuvé. Dans la version pour approbation, il s'agira de classer en zone agricole le secteur actuellement classé en A0.

Obs n°2 : Extension et annexe en zone A et N

Il conviendra de prévoir un double encadrement aux possibilités d'extensions et annexes en mettant un plafond exprimé en surface en plus du plafond exprimé en pourcentage de la surface de plancher existante. Par ailleurs, les rayons d'implantations pour la construction des annexes doivent être modifiés car ils pourraient induire un mitage excessif de ces zones et toutes possibilités de constructions d'annexes non conforme avec la Loi Littoral doivent être exclues de la rédaction du règlement.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte, le règlement des zones A et N sera modifié.

Obs n°3 : Projet de STECAL

Les observations émises portent sur la nécessité de réaliser une analyse juridique au sujet de l'implantation d'un nouveau bâtiment en lieu et place d'une usine désaffectée. La réponse attendue à

apporter concerne le permis de type « démolition-construction ». Est-il suffisant et juridiquement adapté, ou est-il nécessaire de mettre en place

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Il est rappelé que ce projet est important pour son territoire et que son Conseil Municipal y reste attaché.

- ⇒ Comme cela a été évoqué en CDPENAF, l'objectif reste la déconstruction d'une ancienne usine d'engrais désaffectée dont les matériaux de construction (amiante) et l'activité sont source de pollution tant pour les sols que pour les lieux avoisinants. La commune est consciente qu'en Loi Littoral la construction en zone A n'est autorisée que pour des activités agricoles en continuité de l'existant. Cependant, la démolition / dépollution d'un tel site à un coût élevé. Il paraît donc délicat d'appliquer une double peine à savoir dépollution et perte du droit à bâtir. Pour autant, la volonté communale n'est pas d'octroyer la même surface plancher au propriétaire puisque l'objectif final reste une meilleure intégration au site. Pour rappel, l'emprise actuelle de l'usine représente 1 900m²; le projet de construction de gîte en continuité du bâti existant serait de 600 m². Pour autant, la commune ne souhaitant pas créer un précédent, le choix s'est donc porté sur un classement STECAL pour encadrer au maximum ce projet et donner un caractère exceptionnel à cette opération. En effet, l'étude agricole menée sur les 21 domaines agricoles a montré la multitude de projets présentés. Seul ce dernier a été retenu pour la création d'un STECAL. Toujours dans une volonté de préservation agricole, il est important de préciser que ce STECAL ne porte pas sur des parcelles non bâties. Il est donc difficile d'y voir un mitage de l'espace ou un recul de l'activité agricole. Sur le principe, ce dernier ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers puisque les sols sont déjà artificialisés voir pollués et participera à l'amélioration de la sauvegarde du site et des milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour assurer l'insertion dans l'environnement et favorisera une plus grande compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- ⇒ Les justifications des choix retenus seront complétées pour démontrer la continuité des nouveaux bâtiments avec le domaine existant. En effet, les nouveaux bâtis viendront s'adosser aux bâtis existants. Le règlement de la zone Aht sera complété notamment concernant la desserte qui ne pourra se faire que par l'entrée principale du domaine et éviter tant que faire ce peut toute division.

- ⇒ Ce point a été acté en réunion avec la DDTM le 17 janvier 2020.

X. Zoom Avis DDTM**Réponse de la Commune n°3**

- ⇒ Le compte rendu de la réunion du 17 janvier 2020 a été transmis à la DDTM pour validation.
A ce jour, la Mairie reste dans l'attente d'une réponse écrite.

XI. Zoom Avis MRAE

Obs n°1 : Caractère complet du rapport de présentation

La MRAe recommande de fusionner les pièces du rapport de présentation, y compris l'évaluation environnementale afin de ne constituer qu'un seul document et de l'introduire par le résumé non technique.

Le résumé non technique devrait être accompagné d'une carte superposant les secteurs susceptibles d'être impactés avec les sensibilités environnementales et d'une description exhaustive des incidences du projet sur l'environnement et les mesures pour les éviter, les réduire ou compenser.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte : les différentes pièces seront fusionnées et le RNT sera complété par des éléments graphiques.

Obs n°2 : Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche environnementale

La MRAe recommande de renseigner l'« état-zéro » des indicateurs pour l'élaboration du PLU afin de pouvoir en assurer un suivi de qualité.

La MRAe recommande de conduire une démarche d'évaluation environnementale à son terme et restituée dans le PLU afin d'en présenter les bénéfices. En effet, seule la valeur écologique des sites a été prise en compte alors que la démarche aurait dû être transversale à l'aune de l'ensemble des enjeux environnementaux.

Elle doit permettre de justifier le choix des secteurs de développement de l'urbanisation retenus au regard de l'ensemble des thématiques environnementales et en particuliers sur la thématique paysagère.

Réponse de la Commune n°2

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

Obs n°3 : Articulation avec les plans et programmes de niveau supérieur

La MRAe recommande de revoir la délimitation des espaces proches du rivage en tenant compte de l'ensemble des critères cumulés et dictés par la loi Littoral et le SCOT du Biterrois. Elle recommande également de démontrer la cohérence des secteurs à urbaniser AUC et AUB délimités par l'OAP n°2 « Entrée de ville Ouest » avec les dispositions de la Loi Littorale en matière de continuité de l'urbanisation.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ La délimitation des EPR sera modifiée telle qu'elle a été acté avec la DDTM lors d'une réunion de travail du 17 janvier 2020 (cf. compte rendu de réunion).
- ⇒ La continuité de l'urbanisation sera davantage démontrée. L'OAP n°2 impose une opération d'aménagement d'ensemble, c'est une garantie permettant de s'assurer que l'aménagement

de la AUc ne sera pas avant l'aménagement de la AUB. Une phrase pourra être ajoutée dans la partie texte de l'OAP pour imposer que l'aménagement d'ensemble se fasse dans le respect de la continuité avec l'urbanisation existante.

Obs n°4 : Démographie et consommation d'espace

La MRAe recommande de justifier les choix en matière de développement démographique de la Commune au regard des tendances locales et des objectifs assignés par le SCOT.

La MRAe s'interroge donc sur la provenance de ces données dont la justification n'est pas apportée et recommande d'explicitier les clés de répartition des enveloppes « consommation d'espace » et « logements » des villages du bassin de vie dont Vendres fait partie. Elle souligne que dans le PADD, ne sont pas présentés d'objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

Elle recommande enfin de compléter le PLU par un bilan de la consommation d'espace des dix dernières années, une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces actuellement bâtis, des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ Le SCOT prévoit une consommation foncière maximale de 19.5 hectares pour Vendres et une enveloppe de 315 logements maximum. Ces clefs de répartition ont été données lors d'une réunion de travail avec le SCOT en date du 22.04.2016
- ⇒ Les perspectives d'évolution démographiques ont été présentées et validées par le SCOT et la DDTM lors de plusieurs réunions de travail.
- ⇒ Le PADD sera complété pour davantage illustrer la modération de consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années.
- ⇒ Le diagnostic et les justifications du PLU seront complétés par l'analyse de la consommation d'espace sur les dernières années.
- ⇒ L'analyse du potentiel encore disponible au sein de la trame urbaine est déjà présent dans le diagnostic du PLU.

Obs n°5 : Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

La MRAe recommande de compléter le plan de zonage complémentaire en tenant compte de l'ensemble des zones humides connues et de les identifier comme espaces remarquables littoraux au même titre que l'ensemble des zones humides sur la Commune.

La MRAe recommande de conduire l'évaluation environnementale à son terme en déterminant les mesures nécessaires pour éviter, réduire toutes incidences sur les zones humides.

La MRAe recommande de préciser les incidences de l'urbanisation des secteurs à urbaniser AUC, AUB « entrée de ville ouest » et AUC « entrée de ville est » ainsi que les mesures pour les éviter et les réduire en tenant compte des prescriptions du SCOT en matière de préservation des pôles d'intérêts écologiques et de conclure sur les incidences Natura 2000 sur ces secteurs. De manière connexe, elle recommande de tenir compte des stationnements projetés dans l'OAP n°2 dans cette analyse et dans le bilan de la consommation foncière du PLU.

La MRAe recommande de mettre en cohérence le niveau de protection réglementaire des arbres et boisements du territoire avec le niveau d'enjeu qu'ils représentent.

Réponse de la Commune n°5

- ⇒ Le plan de zonage sera complété avec l'ajout des zones humides fonctionnelles et l'évaluation environnementale sera donc complétée en conséquence.
- ⇒ Les poches de stationnements prévues dans l'OAP n°2 sont situées en zone agricole du PLU et sont impactées par le risque inondation. A ce titre, il s'agira de stationnements non bitumés qui permettront de valoriser et de traiter l'espace agricole situé entre les deux zones futures d'urbanisation.
- ⇒ Les données relatives à la protection des arbres et boisements seront mises en cohérence dans l'évaluation environnementale.

Obs n°6 : Ressource en eau

La MRAe recommande de démontrer la bonne adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins générés par le développement démographique de la commune et l'accueil d'une population saisonnière importante et, si ce n'est pas le cas, de conditionner le développement de l'urbanisation aux capacités réelles d'alimentation en eau potable

La MRAe recommande de démontrer que la station d'épuration de Vendres-Village est en mesure de traiter les effluents générés par le développement démographique et économique en période de pointe à l'horizon du PLU et de conditionner dans le cas contraire tout développement aux capacités épuratoires effectives de cet équipement.

Réponse de la Commune n°6

- ⇒ Concernant l'eau potable, la commune a demandé à la Communauté de Communes La Domitienne, une note justifiant l'adéquation besoins / ressources mais sans retour pour le moment.
- ⇒ Concernant l'assainissement, la commune explique que les 4500 EH ne représentent pas la charge entrante moyenne en 2018 mais une « anomalie » survenue le 5 février 2018 (erreur de relève ?). La charge entrante moyenne se situe autour des 2000 / 2200 EH. De fait, la capacité de la station est largement suffisante à l'échelle des évolutions de population envisagées.

Obs n°7 : Prise en compte du ruissellement pluvial

La MRAe recommande de traduire dans le règlement du PLU et les OAP les mesures préventives nécessaires à la prise en compte du risque ruissellement.

Réponse de la Commune n°7

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

XII. Zoom Avis Conseil Départemental

Obs n°1 : La route départementale et la voie de contournement

Le Conseil Département souligne que dans le PADD, le principe de création d'une voie de contournement semble difficile, d'autant plus que le tracé potentiel emprunterait un axe croisant un corridor écologique (Ruisseau de la Carriérasse).

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Les études requises et notamment sur les études environnementales seront menées en phase opérationnelle.

Obs n°2 : Les espaces agricoles et le site de traitement de déchets de l'agglomération de Béziers-Méditerranée

Le zonage en A0 et le règlement proposé, rend difficile l'évolution du site vers d'autres usages. Un sous zonage plus adapté aux équipements publics ou environnementaux pourrait lui être substitué.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Cette remarque a été formulée par plusieurs personnes publiques associées.
- ⇒ La Municipalité précise que le secteur A0 délimité en cohérence avec le périmètre du PAEN sera supprimé.
- ⇒ Le secteur relatif au traitement des déchets fera l'objet de la création d'un sous-secteur afin de maintenir la vocation actuelle des activités existantes.

Obs n°3 : Les espaces naturels

Le PADD affiche la volonté de préservation des espaces naturels et de gestion hydraulique des milieux aquatiques. Cependant la cartographie de TVB est peu précise.

Dans le zonage agricole, il est prévu de protéger cette TVB au recours de l'article L.151-23, cependant aucune mention n'est faite sur le maintien et la transparence hydraulique.

Même si les espaces naturels et humides bénéficient d'un zonage N indicé, le règlement aurait pu insister davantage sur la transparence hydraulique à l'interface des zones NT, NH, NEIC, NERL notamment, mais aussi sur les types d'occupations des sols, ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Le règlement écrit sera complété pour insister davantage sur la transparence hydraulique.

Obs n°4 : Densité de logement et logements sociaux

Le dossier ne comporte pas d'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le document graphique aurait pu utilement donner cette information.

La commune n'est pas soumise aux lois DALO et SRU, cependant le document propose la production de 20% de logements sociaux sur certains secteurs. Ce principe de mixité sociale aurait néanmoins pu être présents dans l'ensemble des zones d'urbanisation future afin de mieux les répartir.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ La Municipalité s'engage à proposer un phasage dans l'ouverture des zones à urbaniser.
- ⇒ Elle ne souhaite pas imposer la production de logements sociaux sur tous les secteurs de développement d'autant que sur la partie Est du territoire communal, l'ancien camping va faire l'objet d'un réinvestissement urbain. Les aménagements projetés prévoient la création de près de 36 logements sociaux.

Obs n°5 : Changement climatique : adaptation et atténuation

L'aménagement des espaces littoraux est amené à moyen terme à s'adapter. Il est préconisé d'anticiper le repli vers des zones moins exposées à l'arrière du littoral.

L'augmentation des équipements littoraux mentionnés dans le projet de PLU doit donc être analysé selon la double temporalité (équipement à court terme, réinvestissement plus lourd en recul du trait de côte).

Le document indique de « prévoir les équipements nécessaires pour accompagner le phénomène de résidentialisation du littoral » ce qui n'est pas cohérent avec les recommandations du SCOT Biterrois qui prescrit « l'implantation d'équipements publics d'intérêt général est interdite dans les espaces soumis au risque de recul du trait de côte et de submersion marine ».

Réponse de la Commune n°5

- ⇒ La Municipalité explique que la volonté de prévoir les équipements nécessaires à la résidentialisation du littoral résulte du constat de la mutation des résidences secondaires en habitation principale. Cette mutation se fait sans que la Municipalité n'ait de moyens d'y remédier.
- ⇒ Sur la partie littorale, le seul équipement public d'intérêt général prévu par le futur PLU est la création d'un point d'accueil, d'information touristique, il ne s'agit pas de développer d'autres équipements.



NOTE DE SYNTHÈSE

Département de l'Hérault - Commune de Vendres

ELABORATION DU PLU/

Note en réponse au commissaire
enquêteur



Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Février 2020	Elaboration	JA	AFT

Affaire N° BZ-06363





Cette note a pour objectif de présenter les éléments en réponse au procès-verbal dressé par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique le 19 janvier 2020 et remis à la Mairie en date du 21 janvier 2020.

I. REMARQUES DE LA POPULATION

↳ Remarque de Monsieur CAMATS David

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique + courrier en date du 13.12.19

Observation :

Il est demandé d'inscrire la parcelle cadastrée AN 132 lieu-dit « Mounin à vent » et la parcelle AN 495 lieu-dit de « Grazels » dans le nouveau zonage du PLU comme parcelles constructibles. Ces parcelles se trouvent au sein d'une unité foncière non bâtie mais insérées dans le tissu urbain construit puisque bordées de constructions en limite séparative. Cette demande est justifiée au regard de la conformité avec le SCOT du biterrois.

Cette demande a déjà été formulé il y a deux ans dans le registre de concertation mis à

Réponse de la Commune :

Monsieur CAMATS a effectivement déjà formulé cette demande lors de la concertation faite pendant toute la phase d'élaboration du PLU. Le 17 décembre 2015 il a été demandé d'inscrire les parcelles AN132 et AN 495 en zone constructible car elles sont en continuité du tissu urbain.

Lors de l'arrêt du PLU en date du 9 septembre 2019, le conseil municipal a également tiré le bilan de la concertation. La Municipalité a apporté la réponse ci-après :

Les parcelles AN132 et AN495 ne se situent pas en continuité directe du tissu urbain mais à environ 50 mètres.

Par ailleurs, elles se trouvent dans la zone de bruit de la route départementale D64. Une partie de la parcelle AN132, en zone rouge, connaît des nuisances sonores assez élevées : entre 65 et 70 dB en journée.

Pour ces raisons, les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portés ailleurs.

Les parcelles AN132 et AN495 sont situées en zone agricole du PLU. La vocation agricole rend donc ces parcelles inconstructibles.



Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64

☒ Cette requête n'est pas prise en compte.

⇒ La Municipalité souhaite rester sur la position énoncée ci-avant.





↳ Remarque de SARL AF AMENAGEUR

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

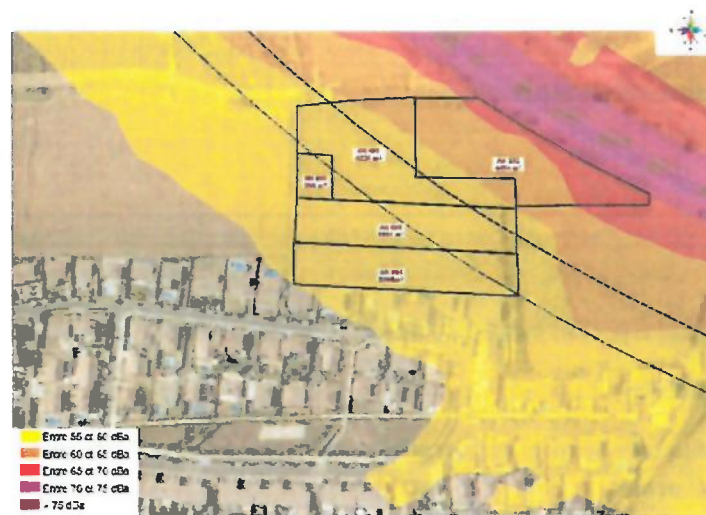
Observation :

Le représentant de la SARL AF AMENAGEUR précise que des compromis de vente sont actuellement en cours avec les propriétaires des parcelles AN 004, AN003, AN0496, AN0495, AN0132. A ce titre, il souhaite que lesdites parcelles soient intégrées à la révision

Réponse de la Commune :

- ↳ La Municipalité précise que ces parcelles sont classées en zone agricole dans le projet de PLU tel qu'il a été arrêté.
- ↳ Ces parcelles sont partiellement concernées par la bande de recul de 75 mètres lié à l'amendement Dupont (RD 64) et pour ce motif ne peuvent être intégrées aux zones futures d'urbanisation dans le PLU.
- ↳ De plus, ces parcelles se trouvent pour partie impactées dans la zone de bruit de la route départementale D64. Pour ces raisons, les choix d'ouverture à l'urbanisation se sont portés ailleurs.
- ↳ La Municipalité précise que le développement n'a pas été envisagé au Nord du Parc de Vénus.





Les zones de couleur correspondent à la carte de bruit de la départementale D64

↳ Remarque de Madame VALIGNY : Carrière de la Galiberte

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

Observation :

Madame VALIGNY, responsable foncier ICPE Occitanie Est, COLAS, Carrière de la Galiberte demande :

- ⇒ De modifier le diagnostic Territorial p 89 afin de rectifier une erreur matérielle
- ⇒ De modifier le règlement écrit
 - p 143 : insérer la formulation « à l'exception de ceux autorisés ci-dessous et soumis à des conditions particulières » pour compléter le titre « types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits »
 - p 143 : insérer la précision « et végétaux » pour compléter le paragraphe sur le stockage et le transit de matériaux minéraux.
 - P 145 : il est demandé que certains points de la section 3 soient modifiés pour permettre « les constructions non raccordées à un réseau d'eau potable si de l'eau potable y est distribuée par d'autres moyens » et « non raccordées à un système d'assainissement collectif si un assainissement autonome peut y être

Réponse de la Commune :

- ⇒ Les remarques concernant le diagnostic et le règlement seront prise en compte.





↳ Remarque de Association ACV Camping de Vendres D Coumelongue Me BOUSQUET

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique + courrier du 15 janvier 2020

Observation :

La commune de Vendres regroupe une quinzaine de campings comportant des bâtiments d'accueil, des restaurants, des salles de spectacles, des épiceries et de nombreux équipements. Ces derniers comportent donc des constructions et il s'agit d'espaces artificialisés et fortement anthropisés en continuité d'une urbanisation pré existante Valras-Plage/Sérignan/ Vendres Plage.

C'est une nécessité économique que la réglementation d'urbanisme applicable aux campings leur permette d'évoluer pour améliorer leur offre et satisfaire aux nouveaux besoins.

Le projet de zonage et de règlement de la zone NT, tient compte des contraintes du PPRi et de la Loi Littoral. L'extension mesurée de 20% des bâtiments existants ne correspond pas à la notion d'extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral.

Il est soulevé que l'avis de la DDTM n'a pas été rendu dans le délai de 3 mois imparti aux personnes publiques associées, ni joint au registre d'enquête publique, ni consultable sur le registre d'enquête mis sur internet.

De façon synthétique, par rapport à l'avis de la DDTM, l'association des campings demande :

- Que la localisation de la bande des 100 mètres ne soit pas modifiée
- De tenir compte des constructions régulièrement bâties pour apprécier la continuité de l'urbanisation
- Faire application de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme pour les campings non situés en EPR comme la Yole
- De considérer l'extension permise dans le règlement de la zone NT comme une extension des bâtiments existants et non comme une extension de l'urbanisation

Réponse de la Commune :

- ↳ La commune a sollicité la DDTM pour l'organisation d'une réunion de travail afin d'obtenir des éclaircissements sur les attendus des services de l'Etat. Toutes les adaptations sur lesquelles s'engage la Commune sont précisées dans le compte rendu de réunion annexé à la présente note.





Remarque de SAS PLEIN AIR

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

Observation :

Le responsable du parc Kolandia depuis plus de 10 ans souhaite que les parcelles concernées par les espaces gonflables soient classées en zone de loisirs comme dans le projet initial du PLU afin de pérenniser l'activité comme pour celle du Paintball.

Réponse de la Commune :

- ⇒ Lors du premier plan de zonage, la commune avait envisagé de pérenniser les activités existantes de loisirs sur le tènement actuel. Un sous-secteur NI avait été envisagé avec l'application d'un règlement spécifique.
- ⇒ Toutefois, la prise en compte obligatoire des zones humides répertoriées dans le cadre du SDAGE Orb Libron a amené la commune à réfléchir à la relocalisation des activités en dehors de ces zonages protégés. La Municipalité souhaitant conserver ces activités sur le territoire communal, propose leur relocalisation sur des terrains non impactés par les zones humides, soit sur la zone identifiée en NEIC à proximité de l'office de tourisme. Il s'agira ainsi de favoriser le développement d'un pôle à vocation d'équipements collectifs et de loisirs



Extrait du plan de zonage-Zoom zone NEIC





↳ Remarque de M et Mme PY Gérard

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

Observation :

L'objet de la demande porte sur la constructibilité :

- ⇒ de la parcelle 694 dans la mesure où les parcelles 1008, 1006 et 1075 sont construites. La parcelle 694 se trouve entre ces parcelles.
- ⇒ De la parcelle 106 qui se trouve à la sortie des parcelles 101, 102 et 123 classées en zone AUbr sur le PLU.

Réponse de la Commune :



La Municipalité n'a pas souhaité développer la tâche urbaine dans ce secteur afin de ne pas porter atteinte à la lecture des paysages depuis l'étang.



- ⇒ La parcelle représentée sur la cartographie ci-dessus n'est pas prévue dans les zones de développement futur. En effet, l'emprise de la zone AUbr correspond à l'emprise du projet des Séniariales qui bénéficiait déjà des autorisations d'urbanisme. Toutefois, en l'absence de commencement des travaux, le permis de construire est devenu caduc. La Municipalité a donc souhaité reprendre l'emprise exacte de l'ancien projet dans les zones futures à prévoir à l'urbanisation.
- ⇒ Par ailleurs, la Municipalité rappelle que les choix d'ouverture à l'urbanisation doivent rester compatibles à l'enveloppe foncière prévue par le SCOT du Biterrois.





- ⇒ La volonté Municipale n'est pas de poursuivre l'extension vers Lespignan.
- ⇒ Pour tous ces motifs, ladite parcelle ne sera pas intégrée à la zone AUBr du PLU.

↪ **Remarque Association Patrimoine et Nature à Vendres**

Moyen utilisé : Registre d'enquête publique

Observation :

L'association précise qu'elle restera très vigilante à la dépollution du site et du sol, dépollution devant rester à la charge entière du pollueur.

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité confirme que la dépollution sera à la charge du propriétaire.

↪ **Remarque Monsieur Henri BEC**

Moyen utilisé : Courrier en date du

Observation :

M BEC souhaite le retrait de la zone AUBr pour des motifs de sécurité routière liée à l'augmentation des circulations, de faiblesse du réseau d'alimentation en eau potable et de nuisances sonores liées à la proximité des écoles, de la future salle polyvalente et des équipements sportifs au profit d'aires de stationnement et d'équipements publics renforçant ainsi la vocation sportive et culturelle du secteur.

Il souhaite également le retrait des zones AUB et AUC situées à l'Ouest du village car trop proches d'une zone inondable et propose de les reporter en continuité des zones AUa et AUC au Sud du lotissement Parc de Vénus ou au Nord de ce dernier afin de garder d'éventuelles participations des aménageurs pour la création de la voie de liaison inscrite au PADD.

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité rappelle que le projet prévu en zone AUBr s'intègre dans une réflexion globale de développements de cheminements doux dans le secteur ouest (groupe scolaire, crèche, équipements sportifs, salle polyvalente), en direction du centre-ville. Des travaux ont déjà été réalisés avec le réaménagement de la rue du Stade qui se poursuivra avec la création d'une passerelle au-dessus de la Carrierrasse permettant un accès direct en centre-ville. De plus, l'aménagement des zones AUB et AUC permettra de compléter cette réflexion avec le traitement de l'entrée de ville avenue du Languedoc.
- ⇒ La municipalité rappelle que la problématique de la prise en compte du flux automobile sera bien sûr étudiée afin de « déconnecter » l'accès au lotissement du parking des écoles.





- ⇒ A noter également que dans ce secteur, l'offre d'équipements sportifs et culturels existante, complétée par la future salle polyvalente sera satisfaisante.
- ⇒ La Municipalité précise concernant la question de l'eau potable et de la défense incendie que les solutions techniques seront apportées en phase opérationnelle (permis d'aménager).
- ⇒ Concernant les zones AUB et AUC, la Municipalité rappelle que ces dernières sont situées hors emprise du PPRi donc non inondable. En outre, il convient de rappeler qu'en phase opérationnelle, le dossier IOTA (dossier loi sur l'eau) précisera les conditions de non-aggravation de l'inondabilité du secteur.
- ⇒ La Municipalité souligne que les zones de développement futur résultent de la volonté de conforter l'axe structurant de la RD 37 (axe ouest/est) et de satisfaire au principe de compacité. L'hypothèse proposée par Monsieur BEC, soit un développement au Nord et à l'Ouest du lotissement Parc de Vénus, accentuerait l'éloignement vis-à-vis du centre-ville et des équipements publics et de fait l'augmentation des flux routiers.
- ⇒ Concernant la remise en cause de la zone AUC située à l'Est, la Municipalité précise qu'un emplacement réservé (n°6), au bénéfice du Département, est prévu pour l'extension du collège et de ses infrastructures. L'offre d'équipement public est satisfaisante sur le secteur (Halle des sports, dojo, culturisme, collège...).



Hypothèse des zones de développement envisagées par M BEC





↳ **Remarque Monsieur GASSIER Pierre Domaine la Yole**

Moyen utilisé : Courrier en date du 2 janvier 2020 + Registre d'enquête

Observation :

M GASSIER souhaite d'une part que soit supprimé l'encadrement à hauteur de 30% des extensions des bâtiments d'activités existantes dans les parties de la zone Nt non impactée par le PPRI et d'autre part, que la partie de camping, hors zonage PPRI, soit différenciée du reste de la zone Nt afin d'autoriser la possibilité de création de nouveaux HLL dans le respect de l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme, sur un secteur situé au Nord du camping (parcelles AX 8 à 12 et AX 126). Pour cela, il propose soit de créer un sous-secteur Nt1 soit d'étendre la zone Nh prévue initialement pour les PRL et résidences.

M GASSIER souhaite également la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'élargissement du chemin des Montilles afin que ce dernier n'impacte que les riverains situés au Sud du chemin sortant ainsi de la servitude le camping de La Yole.

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité a souhaité encadrer la notion d'extension limitée des bâtiments existants à 30% afin de clarifier l'interprétation de cette notion.
- ⇒ La municipalité précise qu'elle ne modifiera pas son zonage en créant un sous-secteur Nt ou en étendant la zone NH. En effet, le projet semble réalisable en respectant le principe de base de la Loi Littoral, même au sein d'un espace proche du rivage, à savoir la notion de continuité de l'urbanisation. Les HLL étant à l'intérieur de l'emprise d'un camping autorisé, situé en continuité de l'urbanisation, il faudra, lors de la phase opérationnelle (permis d'aménager ou déclaration préalable), démontrer la continuité avec l'urbanisation existante à savoir au plus près de la départementale, en vis-à-vis du PRL Horizon Bleu.
- ⇒ Concernant l'emplacement N°7, la Municipalité ne souhaite pas le modifier. En effet, la mise en place de l'ER résulte de la volonté de développer les déplacements doux par la création d'une piste cyclable, assurer des continuités piétonnes notamment au sud de la parcelle AX6 et prévoir des poches de stationnement nécessaires à la clientèle des établissements de plein air.





⇒ **Remarque Monsieur GASSIER Jean Loïc Domaine la Yole**

Moyen utilisé : Courrier en date du 2 janvier 2020

Observation :

M GASSIER remet en cause la légitimité de l'emplacement réservé n°8 au motif que le projet de réalisation d'un cheminement doux ne serait pas envisageable car cette voie aurait dû lui être rétrocédée il y a de nombreuses années par le biais de déclassements via le département puis la commune.

M GASSIER ne comprend pas le revirement de discours de la DDTM sur la question du changement de destination du bâti agricole existant. Il s'interroge d'autant que leur avis n'était pas joint au dossier lors de l'ouverture de l'enquête publique.

M GASSIER conteste le classement des parcelles agricoles AY 33, 128, 138, 139, 172 ainsi que les parcelles AZ 60, 65 et AW 88 en zone NERL et se demande pourquoi un tel ilot au milieu

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité précise qu'à l'heure actuelle, la voie est toujours propriété du Département donc la remise en question de l'ER est infondée. La création de l'ER poursuit 2 objectifs :
 - Le développement de liaisons douces sans emprunter la départementale
 - La mise en sécurité des populations du littoral en cas de risques tsunami via le rétablissement du chemin rural N°34.
- ⇒ Suite à une réunion en DDTM en date du 17 janvier 2020, la position des services de l'Etat concernant le changement de destination a été précisée. Ce dernier sera autorisé, dès lors qu'il ne compromettra pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En application du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- ⇒ Le classement en zone NERL fait suite à l'inventaire des zones humides, dans le cadre du SAGE Orb Libron pour préserver et restaurer les fonctionnements hydrauliques et écologiques des zones humides. A noter que le PLU doit être compatible avec le SAGE.
- ⇒ Pour précision, l'impact de ce classement NERL sur une activité agricole reste limitée étant donné que l'interdiction dans ces secteurs porte sur « les constructions, installations et affouillements et/ou exhaussements mais aussi forages et drainages ».





↳ Remarque de Monsieur MESQUIDA

Moyen utilisé : Deux courriers en date du 8 janvier 2020

Observation :

Titulaire de compromis de vente sur les parcelles APn°658/136/909/907/538/676 lieu-dit la Forestière, Monsieur MESQUIDA souhaite qu'il soit apporté des précisions dans l'OAP n°3 et ou le règlement de PLU.

- ⇒ *Permettre l'aménagement de la zone en plusieurs phases sous réserve de respecter le schéma d'aménagement d'ensemble*
- ⇒ *Préciser que la desserte des futures constructions (réseaux inclus) se fera depuis la ou les voies à créer à l'intérieur de la zone*
- ⇒ *Ajouter dans le règlement de la zone A, la possibilité de réaliser les équipements collectifs d'intérêt général.*
- ⇒ *En outre, est soulevée la problématique du zonage A0 jouxtant la zone AUC à l'est vis-à-vis de l'emploi de pesticides par rapport aux habitations. Pour cette raison, il est demandé la possibilité de pouvoir réaliser un bassin de rétention ou d'infiltration d'eaux pluviales sur les parcelles AP 538 et AP 676 de sorte à permettre la création d'une zone tampon naturelle de non-traitement dans un but écologique. Pour cela, il*

Réponse de la Commune :

- ⇒ La Municipalité précise que compte tenu de la superficie de la zone ouverte à l'urbanisation, un phasage est difficilement envisageable. L'aménagement devra se faire dans le respect du schéma d'ensemble.
- ⇒ L'OAP n°3 et le règlement seront modifiés concernant les réseaux et accès : un seul accès sera possible chemin des Cardonilles.
- ⇒ Le règlement de la zone A dans sa rédaction actuelle prévoit déjà les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs.
- ⇒ En outre, la Municipalité précise que la zone identifiée en A0 sera supprimée dans la mesure où le PAEN n'est toujours pas approuvé. Il s'agira donc de conserver la zone agricole classique dans le projet de PLU.





Remarque de la Communauté de Communes la Domitienne

Moyen utilisé : Courrier en date du 15 janvier 2020

Observation :


L'avis de la Domitienne ainsi que l'ensemble des avis PPA n'a pas été joint au dossier mis en ligne sur le site internet de la commune pour l'enquête publique.

La Domitienne souligne son étonnement face à l'absence de traduction réglementaire de l'extension de la zone d'activité de « Via Europa » dans les pièces opposables du PLU. En conséquence, la Domitienne rappelle l'avis très défavorable rendu sur le projet de PLU au titre de l'avis PPA. La communauté de communes invite vivement la commune à reprendre

Réponse de la Commune :

- ⇒ Monsieur le Maire rappelle que le PADD du PLU prend en compte la possibilité d'extension de la zone. Toutefois, la traduction réglementaire de l'extension dans le PLU n'a pu se faire car au moment de l'arrêt du PLU les justifications de l'extension de la zone ainsi que les études (notamment environnementales) n'étaient toujours pas abouties.
- ⇒ Intégrer cette zone en AU, sans ces études, aurait été difficile à justifier et aurait mis en péril la légalité du PLU notamment sur la consommation foncière. Ce point a été rappelé par la DDTM à la commune lors de différentes réunions de travail concernant la finalisation du PLU.
- ⇒ Cela étant, Monsieur le Maire reste favorable à l'extension de cette zone d'activités qui pourra se faire par une adaptation du PLU (Déclaration de projets) lorsque les études seront abouties.

II. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-  **Remarque N°1 :** L'avis de la DDTM est arrivé après le début de l'enquête mais il a été mis dans le dossier d'enquête dès son arrivée en Mairie.

Réponse de la Commune :

- ⇒ Effectivement l'avis de la DDTM est intervenu postérieurement au délai de 3 mois imparti. A défaut de réponse dans les délais, les avis sont réputés favorables. La commune a fait le choix d'intégrer au dossier l'avis de la DDTM et de modifier le projet de PLU afin de prendre en compte les réserves à plusieurs titres :
 - Les prescriptions émises par la DDTM sont pour l'essentiel reprises dans l'avis de la MRAE intervenu quant à lui dans les délais impartis.
 - La commune est consciente que si les réserves émises par la DDTM ne sont pas levées à ce stade de la procédure, elles seront reprises au titre du contrôle de la légalité du Préfet qui se fait une fois le PLU approuvé.





- ↳ **Remarque N°2 :** Lors de la concertation effectuée, les arguments évoqués dans l'avis de la DDTM n'ont jamais été évoqué, aucune réserve n'a été émise sur les versions de travail transmises en amont de l'arrêt du PLU aux services de l'Etat.

Réponse de la Commune :

Effectivement, l'incompréhension est de mise. Aussi la commune a sollicité une réunion de travail avec la DDTM le 17 janvier dernier afin d'éclaircir certains points et attendus des services de l'Etat. Il ressort que la formulation de l'avis ne reflète pas fidèlement les volontés de modifications souhaitées par les services de l'Etat. Le détail des adaptations qui seront apportées au projet de PLU a été acté avec la DDTM lors de la réunion du 17 janvier (cf. compte rendu de la réunion ci-joint).

- ↳ **Remarque N°3 :** Le rapporteur du projet doit prendre en compte les points évoqués en première partie de l'avis de la DDTM afin d'assurer la légalité du document.

Réponse de la Commune :

Des engagements sur les modifications à apporter ont été pris entre la Commune et la DDTM lors d'une réunion de travail du 17 janvier 2020 (cf. compte rendu de la réunion ci-joint).

- ↳ **Remarque N°4 :** Le PLU sera complètement modifié en quoi ressemblera-t-il à celui proposé à l'enquête publique ?

Réponse de la Commune :

La réunion de travail du 17 janvier 2020 (cf. compte rendu de la réunion ci-joint) a également permis de s'assurer auprès des services de l'Etat que les modifications envisagées pour l'approbation ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du plan. En effet, les modifications procèdent de l'avis des PPA et résultent de l'enquête publique. Les conditions règlementaires pour pouvoir modifier un PLU après enquête publique sont remplies.

- ↳ **Questionnement N°1 :** Pourquoi la communauté de communes n'a pas été associée à l'établissement du PLU alors que la zone de Via Europa doit s'agrandir ?

La municipalité précise avoir associé la Communauté de Communes La Domitienne (CCLD) au même titre que les autres personnes publiques associées. En effet, lors des premiers débats sur le diagnostic territorial et le PADD, une réunion PPA a eu lieu le 15 février 2017 en présence de Madame LIOT DASSAGATE. Dès lors, la commune a indiqué sa volonté d'intégrer la ZAD permettant l'évolution foncière de la zone Via Europa dans le PADD sans pour autant y apporter les traductions règlementaires à travers le zonage, le règlement ou encore les OAP. Ceci étant, le dossier de PLU





intègre l'arrêté préfectoral (p 253 pièce « annexes ») et est donc conforme puisqu'il fait bien écho aux propos affirmés par le PADD.

En janvier 2019, voyant l'avancement du dossier de PLU, la CCLD a mandaté le bureau d'études BETU pour apporter des éléments opérationnels (OAP, étude de faisabilité...) permettant d'intégrer l'extension de la zone Via Europa en zone AU dans le PLU.

En mai 2019, après plusieurs relances, une note économique a été communiquée à la commune. Or, cette nouvelle consommation foncière de 23 ha, n'était pas assez justifiée aux yeux des services de l'Etat qui, suite à une réunion de présentation en juin 2019 et malgré un rapport complémentaire, se prononcèrent négativement :

« Pour faire suite à votre mail du 17 juin 2019, concernant le PADD modifié de la commune de Vendres et au titre de l'association des PPA, nous attirons votre attention sur plusieurs points, à savoir :

- L'insuffisance de motivation sur les besoins fonciers de la ZAC Via Europa, au regard de l'existant et des besoins projetés,*
- L'absence de bilan de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers des 10 dernières années, en lien avec l'accueil de la population, le nombre de logements construits et l'absence également d'objectifs chiffrés de modération,*
- L'accroissement de la consommation d'espace entre la version débattue du PADD de novembre 2016 (10.4ha) et du PADD modifié actuel (37ha), dû essentiellement au projet de l'extension de la ZAC Via Europa (23 ha)*

Le bilan de consommation d'espace est trop important et les motivations des besoins d'extension de la ZAC Via Europa ne sont pas suffisamment justifiées ».

Pour la commune, qui souhaitait arrêter son PLU en septembre afin de pouvoir procéder à son approbation avant les échéances électorales, le projet en l'état n'était pas suffisamment abouti notamment au niveau des études environnementales. Intégrer cette zone en AU, sans ces études, aurait été difficile à justifier et aurait mis en péril la légalité du PLU notamment sur la consommation foncière. Cela étant, M le Maire reste favorable à l'extension de cette zone d'activités qui pourra se faire par une adaptation du PLU (Déclaration de projets) lorsque les études relatives au projet seront finalisées.

👉 **Questionnement N°2 :** Pourquoi l'avis de la communauté de communes au titre des PPA n'a pas été mis sur le site internet ? alors qu'il figurait dans le dossier papier mis à disposition lors de l'enquête.

L'avis de la communauté de communes ainsi que l'ensemble des avis PPA a bien été intégré dans le dossier de PLU consultable en mairie pendant l'enquête publique. Le commissaire enquêteur avant de débiter l'enquête a notamment visé les avis PPA. En revanche, ils n'ont pas été ajoutés sur le site internet de la commune.





A noter que l'avis de la Domitienne a été inséré dans le dossier papier avec les autres avis PPA alors même que la Mairie estime que cet avis est entaché d'illégalité. En effet, en application de l'article L.5211-10 du CGCT, le bureau du conseil communautaire n'est pas compétent pour rendre un avis concernant l'aménagement du territoire.

↳ **Questionnement N°3** : Le PLU est incompatible avec le SCOT du Biterrois. Or, la DDTM écrit que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

La municipalité rappelle que même si l'extension de la zone d'activités Via Europa est inscrite au DOO du SCOT du biterrois, il était prématuré de l'intégrer au PLU (voir réponse précédente). C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la DDTM n'a jamais remis en question l'incompatibilité du PLU avec le SCOT puisque la commune a bien intégré la ZAD pour accompagner l'évolution foncière (cf. PADD) mais n'a pas fermé la porte à une extension car comme cela a été évoqué, la municipalité est favorable à cette extension dès lors que les études seront abouties au travers d'une déclaration de projet.

↳ **Questionnement N°4** : Votre projet pour supprimer l'usine en ruine près du Domaine de la Savoye ?

La commune précise qu'un seul STECAL a été mis en place sur le territoire afin de permettre la démolition d'un bâtiment industriel en ruine, véritable verrue dans la lecture du grand paysage. Comme cela a été évoqué en CDPENAF, l'objectif reste la déconstruction d'une ancienne usine d'engrais désaffectée dont les matériaux de construction (amiante) et l'activité sont source de pollution tant pour les sols que pour les lieux avoisinants. Pour précision, la dépollution se fera à la charge du porteur de projet.

La commune est consciente qu'en Loi Littoral la construction en zone A n'est autorisée que pour des activités agricoles en continuité de l'existant. Cependant, la démolition / dépollution d'un tel site a un coût élevé. Il paraît donc délicat d'appliquer une double peine à savoir dépollution et perte du droit à bâtir. Pour autant, la volonté communale n'est pas d'octroyer la même surface plancher au propriétaire puisque l'objectif final reste une meilleure intégration au site. Pour rappel, l'emprise actuelle de l'usine représente 1 900m²; le projet de construction de gîte en continuité du bati existant serait de 600 m².

Pour autant, la commune ne souhaitant pas créer un précédent, le choix s'est donc porté sur un classement STECAL pour encadrer au maximum ce projet et donner un caractère exceptionnel à cette opération. En effet, l'étude agricole menée sur les 21 domaines agricoles a montré la multitude de projets présentés. Seul ce dernier a été retenu pour la création d'un STECAL.

Toujours dans une volonté de préservation agricole, il est important de préciser que ce STECAL porte sur des parcelles bâties. Il est donc difficile d'y voir un mitage de l'espace ou un recul de l'activité agricole. Sur le principe, ce dernier ne portera pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers puisque les sols sont déjà artificialisés voire pollués et il participera à l'amélioration de la sauvegarde du site et des milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'orientation et de densité des constructions pour assurer l'insertion dans l'environnement et





favorisera une plus grande compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le projet de STECAL a obtenu un avis favorable de la CDPENAF. Au vu de tous ces éléments, la commune souhaite garder ce STECAL dans son PLU.

Ce point a été acté en réunion avec la DDTM. Le bureau d'études devra compléter les justifications concernant la création de ce STECAL notamment en montrant la continuité des nouveaux bâtiments avec le domaine existant. En effet, les nouveaux bâtis viendront s'adosser aux bâtis existants. Le règlement de la zone Aht sera complété notamment concernant la desserte qui ne pourra se faire que par l'entrée principale du domaine.

