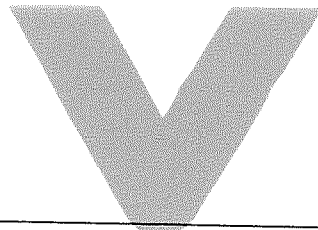


Dossu
22



MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNE DE VENDRES

MAITRE D'ŒUVRE :

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS

AFFAIRE :

Elaboration du PLU

N° affaire : BZ- 06 363 AF/JA

REUNION DU 17 JANVIER 2020

FINALISATION DU PLU POUR APPROBATION

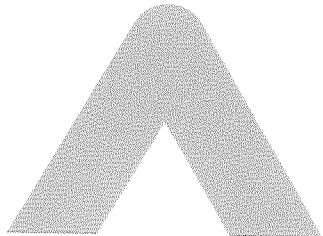
MAITRE DE L'OUVRAGE	Adresse Tél Fax	Représenté par	Présent	Absent	Convoqué à la Prochaine réunion	Diffu.
Mairie de VENDRES	Mairie de Vendres 1 place du 14 juillet 34350 VENDRES Tél. : 04.67.32.60.45 Fax : 0467326045	Mr PEREZ Jean-Pierre, Maire	X			X
		Mr ROYO Michel, Adjoint à l'urbanisme michel-linda.rovo@orange.fr	X			X
		Mme PAGET Isabelle, DGS secretariat.general@vendres.com m	X			X
		Mr CORONAS Fabien, DST pole-urbatech@vendres.com	X			X

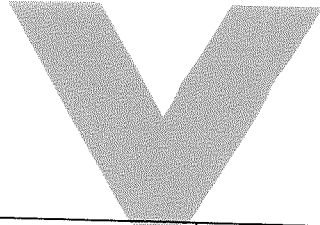
ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

CABINET GAXIEU	1 bis place des Alliés BP 2534 34555 BEZIERS CEDEX Tél : 04.67.09.26.10 Fax : 04.67.09.26.19	Mme FISSOT Aurélie, Responsable équipe, juriste en urbanisme aurelie.fissot@gaxieu.fr	X			
----------------	--	--	---	--	--	--

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

DDTM	SATO Impasse Barrière Joseph 34 521 BEZIERS Tél : 04.67.11.10.23	Mme FRAUENSOHN Isabelle, Adjointe unité Aménagement Planification isabelle.frauensohn@herault.co uv.fr	X			X
------	---	--	---	--	--	---

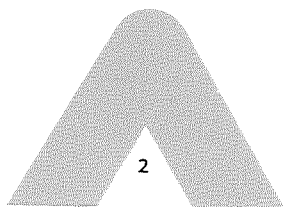




		Mme GRASLAND Clémence, Chef unité Aménagement et Planification clemence.grasland@herault.gouv.fr	X			X
		Mme PARIZEL Magali, Chargée de mission PLUi magali.parizel@herault.gouv.fr	X			X
		Mr RENARD Fabrice, Chargé de mission projets complexes fabrice.renard@herault.gouv.fr	X			X

--

TRANSMISSION PAR MAIL - Nombre de pages : 24 (veuillez nous rappeler si vous ne recevez pas le nombre de pages indiquées).
S'il n'y a pas de remarques sous une semaine à la réception du compte rendu, il sera considéré comme validé.





1. OBJET DE LA REUNION

Suite à l'arrêt de son PLU et à la procédure, la Commune de Vendres a reçu un avis de synthèse des services de l'Etat en date du 20 décembre 2019.

Suite aux réserves formulées, la municipalité souhaite obtenir des éclaircissements afin de finaliser son PLU.

2. DEROULEMENT DE LA REUNION

M le Maire débute la réunion en rappelant son étonnement à la réception de l'avis de synthèse de l'Etat et son incompréhension aux nombreuses réserves présentées notamment suite à la concertation et aux échanges qui ont eu lieu tout le long de l'élaboration du PLU entre ses services, ses bureaux d'études et la DDTM.

M le Maire fait un point sur tous les avis PPA et plus particulièrement sur les deux avis négatifs reçus à savoir l'avis du SCOT du Biterrois et l'avis de la Communauté de communes de la Domitienne.

Ces deux avis négatifs sont motivés par la non prise en compte de l'extension de la zone d'activités de Via Europa.

M 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 lors d'une réunion de travail entre la Domitienne, la commune et la DDTM cette dernière a estimé que la pertinence, les justifications de l'extension de la zone ainsi que les études (notamment environnementales) n'étaient 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, Mr 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.

Suite à cette introduction il a été convenu de reprendre l'avis de synthèse point par point.

> **Sur la non-conformité du PLU aux dispositions littorales du Code de l'Urbanisme**

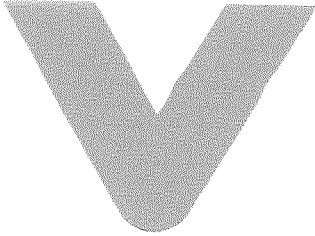
> **Point A – Justifications des différents espaces littoraux**

Le « hameau nouveau intégré à l'environnement » (HNIE) a été supprimé par la Loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018, rendant caduques les dispositions du DOG du SCOT du Biterrois relatives à celui de Vendres, au lieu-dit « Saint-Joseph ».

La commune rappelle que son PLU ne prévoit pas la mise en place de Hameau nouveau intégré, elle faisait juste référence au SCOT du Biterrois. Les justifications développées dans le rapport de présentation seront reprises pour prendre en compte la suppression de la notion de Hameau nouveau intégré dans le respect de la loi ELAN.

Action : Modification du Rapport de présentation dans la partie justification.

> **Point B – Délimitation de la bande littorale des 100 mètres**



Les justifications développées dans le rapport de présentation du projet de PLU devront être actualisées en conséquence et préciser explicitement la caducité du HNIE de Vendres (cf. p.59-71 du §.V du chapitre 1.3 du rapport de présentation).

Il n'y a pas d'observation

Actions :

- Modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant l'application spatiale de la loi littoral ;
- Modification du plan de zonage.

➤ **Point C - Justifications et motivations de la délimitation des EPR**

Les critères de délimitation des EPR sont précisés dans le rapport de présentation du projet de PLU – cf. volet 1.3, §. V.2, p.62-67. Outre les critères réglementaires liés à la configuration des lieux issus du Code de l'Urbanisme, le SCoT du Biterrois opposable a introduit sept critères complémentaires à analyser.

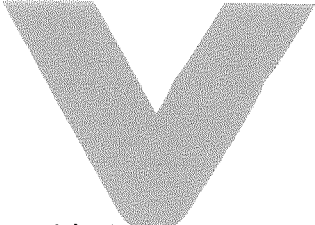
Les spécificités locales auraient dû conduire le PLU à délimiter les EPR au-delà de la lisière arborée existant entre la sansouïre et les espaces non urbanisés que constituent les campings littoraux et les parcs résidentiels de loisirs (PRL). En effet, les EPR ne peuvent se limiter au seul critère de co-visibilité. Il faut également le combiner avec le relief et la « configuration des lieux », en particulier, la rupture topographique marquée entre le plateau de Vendres et la basse plaine de l'Aude dont fait partie intégrante la sansouïre, ancienne lagune colmatée, et l'ensemble du bassin versant (espace fonctionnel) qui alimente en eau la zone humide des Montilles inventoriée par le SAGE Orb-Libron (34SMVOL0009). Cette « ambiance marine » est également confirmée par la limite des zones inondables du littoral vendrois qui dépasse la lisière arborée évoquée.

Les secteurs identifiés NT et NH concernant les terrains de campings, les PRL littoraux ainsi que leurs extensions (qui apparaissent ni justifiées, ni mesurées) se situent en discontinuité des espaces urbanisés de Vendres-plage (cf. ceux identifiés par le DOG du SCoT du Biterrois). De plus, ces secteurs ne sont pas délimités par un EPR pourtant revendiqué par l'État au regard du bassin versant de la zone humide des Montilles (sansouïre) et des zones inondables du PPRI.

C'est pourquoi, au vu de la nature des espaces naturels remarquables (écosystèmes et zones humides associées à la sansouïre) séparant les terrains support des activités d'hébergement touristique de plein air de la mer, et d'autre part, de la délimitation des espaces fonctionnels des zones humides (SAGE Orb-Libron) et des zones inondables littorales, l'EPR de Vendres doit être reporté jusqu'à la RD 64E1 et l'avenue du Port (RD37E9), incluant les berges héraultaises de l'Aude. Je vous demande de modifier le tracé de l'EPR sur le plan de zonage et d'adapter le règlement des zones concernées.

En conséquence, l'ensemble des zones UP, NEIC, NT, NH et pour une infime partie la zone A est inclus dans les EPR et relève des dispositions des articles L.121-13 à 15 du Code de l'Urbanisme relatives à l'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage.

Le plan de zonage général et le plan de zonage complémentaire sont différents, notamment sur la délimitation du zonage NERL, qui n'est pas justifiée. Une mise en cohérence des documents graphiques doit être réalisée ainsi qu'un juste report graphique du PPRI et son indication en préambule du règlement écrit des différentes zones impactées.



La DDTM reprend les éléments écrits et précise que la justification de la délimitation spatiale des EPR présentée dans le PLU prend en compte essentiellement la notion de co-visibilité et de paysage mais qu'il faut aussi venir prendre en compte les zones inondables du PPRI et le bassin versant de la zone humide des Montilles.

La municipalité précise que la délimitation des espaces proches du rivage (EPR) de la commune de VENDRES a bien pris en compte les 7 critères complémentaires introduits dans le SCOT du Biterrois ainsi que la volonté du SCOT d'établir des contacts avec les limites des communes voisines. Dans la réflexion menée, il n'était pas envisageable de classer l'intégralité du littoral en EPR vu les différences entre le milieu lagunaire, le port, les espaces anthropisés des campings ou encore l'espace agricole de La Yole. Toutefois, le règlement des zones UP, NT et NH n'a pas été rédigé dans l'objectif d'une urbanisation linéaire du bord de mer. Comme nous l'avons toujours formulé, nous ne souhaitons pas accueillir plus mais mieux accueillir.

La municipalité demande à la DDTM quel impact aura ce classement en EPR pour le littoral et plus précisément pour les campings et pour la Salicornière.

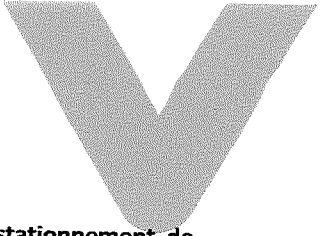
Pour la DDTM, les extensions limitées seront autorisées dans les EPR, et la zone Nt (camping) gardera sa vocation. Cependant, comme elle le précise dans son avis de synthèse, les extensions des périmètres de campings doivent être interdites. Il est donc demandé de modifier le périmètre de la zone NT aux strictes parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation par un arrêté de création de camping.

La DDTM rappelle que les extensions de périmètres sont interdites car il n'y a pas de continuité sauf pour 3 établissements (La Yole, La Plage bord de mer, le Méditerranée).

Actions :

- Modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant l'application spatiale de la loi littoral pour modifier la partie EPR ;
- Modification du plan de zonage pour réduire la zone NT.
- Modification du règlement de la zone NT (suppression extension de périmètre).
- Modification de l'évaluation environnementale

Remarque : La modification des EPR ne fera pas l'objet de la création d'un secteur spécifique sur le plan de zonage du PLU.



➤ **Point D – Justification de la délimitation des terrains de campings ou de stationnement de caravanes**

Au préalable, il paraît utile de rappeler qu'au sens du Code de l'Urbanisme et de la jurisprudence constante, les terrains de camping littoraux ne peuvent être considérés comme des espaces urbanisés et qu'ils ne constituent pas des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. En conséquence, dans les espaces non urbanisés – incluant des terrains de camping existants et parcs résidentiels de loisir (PRL), toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent respecter les critères de fond et de forme.

Le rapport de présentation du projet de PLU n'indique pas de justifications, ni de motivations relatives à l'évolution des terrains de campings existants conformément aux articles L.121-9 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement autorise l'extension du périmètre bâti et l'évolution des caractéristiques de celui-ci. Le sous-secteur NT autorise les changements de destination, les translations, les extensions des périmètres des campings et leur mutualisation, sans faire état d'une réduction de la vulnérabilité inscrite dans le règlement du PPRI et sans se conformer à la Loi Littoral. Enfin, le sous-secteur NH autorise les constructions à destination d'habitation.

Aussi, je vous demande d'apporter les justifications des extensions sollicitées et de la cohérence des zones NH et NT au regard des périmètres d'exploitation dûment autorisés de chaque camping ou PRL existant, en particulier ceux situés en discontinuité de l'urbanisation de Vendres-plage. Car en l'état, le PLU méconnaît les dispositions des articles L.121-8, L.121-9, L.121-13 et L.121-18 du Code de l'Urbanisme.

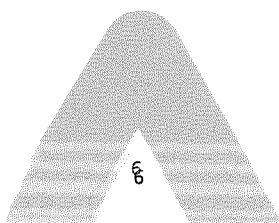
La commune rappelle qu'elle n'a jamais souhaité développer l'urbanisation dans la zone NT mais a voulu encadrer la notion d'extension limitée en reprenant notamment le PPRI (20% d'emprise au sol du bâti existant). Elle a été plus loin en encadrant la notion d'extension limitée à 30% d'emprise au sol du bâti existant pour les projets en dehors du PPRI.

Pour la zone NT, les extensions envisagées n'ont pas vocation à accroître la capacité des campings mais au contraire de dédensifier l'existant pour mieux accueillir.

La commune a également souhaité autoriser le principe de translation de superficies dans son règlement afin de réduire la vulnérabilité.

Actions :

- Modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant l'application spatiale de la loi littoral ;
- Modification du plan de zonage pour réduire la zone NT.
- Modification du règlement de la zone NT (suppression extension de périmètre).
- Modification de l'évaluation environnementale





➤ **Point E – Justification des espaces remarquables littoraux**

Les espaces remarquables littoraux ont bien été identifiés par le règlement graphique du PLU. Pour autant le plan de zonage complémentaire – pièce 3.2 – doit être complété par la délimitation des espaces fonctionnels des zones humides (ZH) identifiés par les SAGE Orb-Libron : ZH 34SMVOL0009 « Les Montilles » et 34SMVOL0010 « Mare du plateau de Vendres » ainsi que les espaces fonctionnels de la ZH 34SMMAR0096 « Pré du Nouveau Monde » située au nord des campings Saint-Meen et Capfun Palmira Beach et de celles (ZH 34SMMAR0033 « Périphérie de l'étang de Vendres » et 34SMMAR0097 « Pré du Nouveau Monde » situées au sein du Bois de Palazy. De cette façon, les coupes et abattages d'arbres pourront être autorisés dès lors qu'ils viseront à restaurer les fonctionnements hydraulique et écologique des espaces fonctionnels des ZH.

Afin d'être compatible avec la mesure C.2.2 du SAGE Orb-Libron, le règlement du PLU doit traduire les objectifs de restauration et de préservation des zones humides, en leur octroyant un classement assurant une protection prioritaire (zones naturelles, espaces non constructibles ou espaces naturels à protéger). Si le règlement écrit et graphique du PLU de Vendres protège bien le « cœur » des zones humides par un classement en zone naturelle « espaces remarquables littoraux » NERL, il omet d'identifier et de localiser leurs espaces fonctionnels au titre des articles L.151-23 du CU et d'édicter des prescriptions de nature à les préserver. Seule la déclaration préalable des travaux est rendue obligatoire.

Aussi, le règlement écrit du PLU doit être complété afin d'interdire toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnels des zones humides identifiés sur les plans de zonage en application du L.151-23 du CU.

Le bureau étude présente lors de la réunion une carte qui prend en compte la délimitation des espaces fonctionnels des zones humides et précise qu'il viendra les protéger avec la mise en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans les zones concernées par le périmètre des zones humides fonctionnelles, la DDTM souhaite que l'on rajoute dans le règlement *« l'interdiction de toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humides »*.

La commune précise que ces zones fonctionnelles intègrent la totalité de la zone NT «camping» ainsi que les zones UCL et NH.

Concernant cette traduction dans le règlement, la DDTM demande d'interdire « toute construction » ce qui est contraire avec le règlement des zones NT, UCL et NH.

La commune propose d'écrire pour les zones A et N (hors NT, UCL, NH) : *« l'interdiction de toute construction, installation ainsi que tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humides »*.

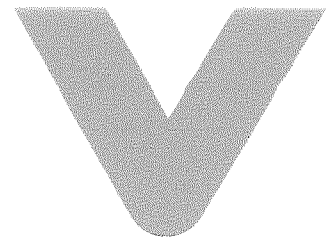
Pour les zones NT, UCL et NH « *l'interdiction de tout affouillement et/ou exhaussement mais aussi forage et drainage au sein des espaces fonctionnelles des zones humides »*.

Ce point a été acté en réunion par la DDTM

Actions :

- Adaptation de l'évaluation environnementale ;
- Modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant les zones humides ;
- Modification du plan de zonage.
- Modification du règlement.

➤ **Point F – Justifications et identification des coupures d'urbanisation à préserver**



Si l'identification préalable des coupures d'urbanisation a bien été réalisée et reportée dans les orientations graphiques du PADD, leur identification sur le règlement graphique est imparfaite car leur matérialisation se limite aux seules coupures littorales identifiées au titre du L.151-23 du CU. Celles identifiées par le PADD aux abords du village de Vendres ne sont pas représentées. Dès lors, le règlement graphique n'est pas cohérent avec le PADD.

Par ailleurs, la représentation graphique, partielle, des coupures du littoral sur le plan de zonage complémentaire – pièce 3.2 – du projet de PLU ne tient pas compte des continuités écologiques à améliorer entre les milieux humides rétro-littoraux (sansouïre) et ceux des zones humides saumâtres de l'étang de Vendres. La délimitation de ces coupures doit « traverser » la RD37E9 afin de reconnecter ces espaces naturels remarquables fragmentés. Il en est de même, au nord-est de la commune, pour le bassin versant de la mare du plateau Vendres vis-à-vis de la RD37E8.

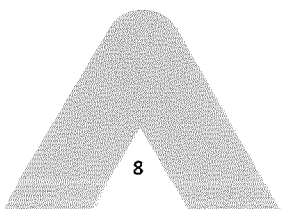
Plus globalement, les coupures d'urbanisation contribuent à la préservation des complexes agri-paysagers communaux et à l'amélioration de la fonctionnalité écologique des zones humides du plateau de Vendres avec celles de l'étang de Vendres vis-à-vis de la RD64. Il en est de même pour les milieux naturels remarquables des collines au nord-ouest du village avec ceux de l'étang vis-à-vis de la RD37. Les plans de zonage doivent donc matérialiser ces coupures de part et d'autre des infrastructures routières ainsi qu'à leur droit, tout comme celles du littoral vendrois.

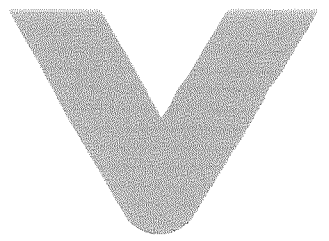
Enfin, le règlement écrit des zones concernées (A, A0, NERL voire N) ne fait nullement référence à l'article L.121-22 du CU relatif à la spatialisée de ces coupures d'urbanisation. Il doit donc être complété et mentionner explicitement leur existence et prévoir des prescriptions relatives à leur inconstructibilité.

Il n'y a pas d'observation

Actions :

- Modification du Rapport de présentation dans la partie justification concernant les coupures d'urbanisation
- Modification du plan de zonage
- Modification du règlement
- Actualisation de l'évaluation environnementale





➤ **Point G – Justifications relatives aux parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune**

En application des dispositions de l'article L.121-27 du CU, le PLU doit classer les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Pour mémoire, ces parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Or, les choix retenus (rapport, volet 1.3, § V.6, p.76-77) et l'évaluation environnementale (chap.5, § 1.2.2, p.71-72) du PLU affirment, sans le justifier, qu'« aucun espace boisé significatif n'a été identifié sur la commune » alors que l'état initial de l'environnement (rapport, volet 1.2, § 7.4, p.224-229) mentionne une vingtaine de boisements remarquables (certains alignements d'arbres ou boisements d'accompagnement de domaines viticoles) relevant d'un enjeu paysager fort au regard des autres espaces boisés de la commune.

À moins d'apporter la preuve de leurs absences, le PLU arrêté est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'importance paysagère et patrimoniale des boisements associés aux domaines pinardiers du littoral héraultais et de l'obligation qu'il lui est fait, au titre de l'article L.121-27 du CU, de les classer comme espaces boisés au sein de cette « mer » viticole.

Le bureau d'études précise qu'après des analyses de terrains il a estimé que les bois protégés avec un EBC de droit commun (code de l'urbanisme) étaient assez encadrés sachant qu'ils n'avaient pas une sensibilité particulière par rapport aux spécificités du littoral. Le bureau d'études propose de venir reprendre ces éléments et développer ces justifications dans le rapport de présentation.

Actions :

- Complément du Rapport de présentation dans la partie justification concernant les boisements.

➤ **Point H – Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone Aht du PLU**

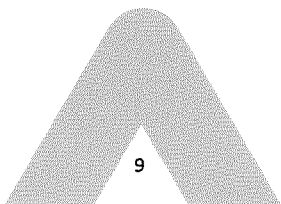
Le PLU arrêté présente un STECAL zoné en Aht situé sur le domaine de la Savoye en lieu et place d'une usine désaffectée devant être démolie, avec une emprise au sol maximale des constructions estimées à l'hébergement touristique, qui ne devra pas excéder 600 m² et 1100 m² de surface de plancher.

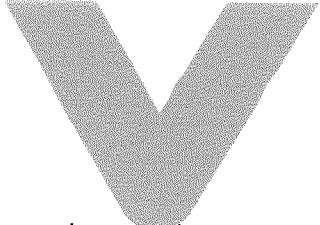
Outre la non-conformité de ce STECAL à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme et l'inapplicabilité du règlement en zone A pour sa réalisation, il s'avère que ce secteur n'est pas conforme à la Loi Littoral. En effet, il ne concerne pas l'extension d'un bâtiment existant sans modification significative des caractéristiques du bâti mais bien une construction nouvelle.

Il convient de supprimer ce STECAL.

La commune précise qu'un seul STECAL a été mis en place sur le territoire et qu'il permettra la démolition d'une usine aujourd'hui polluée et qui est une vraie verrue dans la lecture du grand paysage.

M le Maire rappelle 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.

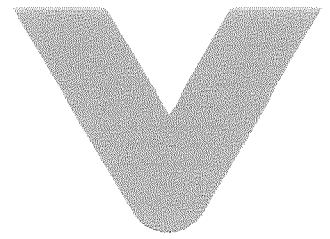
Le projet de STECAL a obtenu un avis favorable de la CDPENAF. Au vu de tous ces éléments, **la commune** souhaite garder ce STECAL dans son PLU.

Il est proposé par le **bureau d'études** de venir 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 et éviter tant que faire se peut toute division.

Ce point a été acté en réunion par la DDTM.

Actions :

- Complément du Rapport de présentation dans la partie justification concernant le STECAL
- Complément du règlement de la zone Aht



➤ **Point I – Les règles des zones A et N**

Zone A

Le règlement en zone A, du PLU arrêté, cumule les éléments de non-conformité avec la Loi Littoral :

- * la possibilité de construire des annexes aux habitations existantes dans un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment principal.
- * la possibilité de construire des abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² dans un périmètre de 30 mètres autour de l'habitation existante.
- * la possibilité de réaliser des aires de stationnement non bitumées et traitées sur la qualité paysagère.
- * emprise au sol :
 - « Au sein de la zone agricole :
 - Pour les extensions des bâtiments existants, l'emprise au sol ne devra pas excéder 250 m² après extension.
 - Pour la création d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas excéder 30 m².
 - Au sein du secteur Aht, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 600 m². »

A la lecture de ces éléments, sans omettre que chaque projet doit faire l'objet de l'accord de la CDNPS et de la CDPENAF, le règlement de la zone A ne se conforme pas à la Loi Littoral, ni à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. La rédaction doit donc être reprise. Par ailleurs, le chapitre relatif au stationnement doit explicitement rappeler le principe de continuité avec les espaces urbanisés.

Zone N

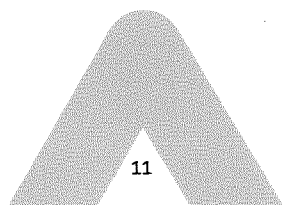
Dans une lecture visant la conformité avec l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement en zone N du PLU arrêté n'est pas satisfaisant car autorise notamment :

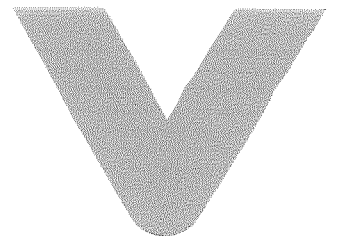
- * La création d'annexes des habitations existantes sous réserve que leur implantation soit à 20 mètres maximum du bâtiment principal sur un seul niveau et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- * la possibilité de réaliser des aires de stationnement non bitumées et traitées sur la qualité paysagère.

Il n'y a pas d'observation

Actions :

- = Modification du règlement.





➤ **Point J – Les règles des zones A et N**

Trois domaines agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Cette disposition n'est pas conforme à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le règlement du PLU va au-delà des exceptions fixées par la Loi Littoral, qui sont :

- * les travaux d'aménagement ou de rénovation sur des constructions ou installations existantes si elles ne conduisent pas à de l'extension,
- * les travaux de ravalement de façade ou de modification et de création d'ouvertures,
- * les travaux de construction ou d'installation nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'évolution des domaines doit se conformer aux exceptions précitées.

Il n'y a pas d'observation

Actions :

- = Modification du règlement.

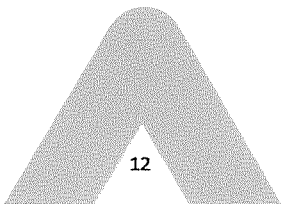
➤ **Point K – Zone UCL**

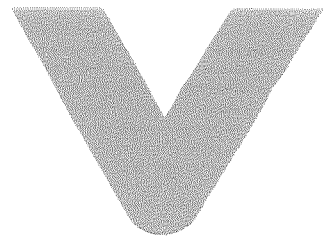
Le plan de zonage indique un sous secteur UCL, indiqué UCI dans le règlement. Il correspond au tissu urbain développé dans la zone littorale. Le règlement omet d'indiquer que le PPRI impacte ce sous-secteur et sa rédaction ne se conforme pas aux dispositions réglementaires du PPRI. Le règlement rédigé s'avère plus permissif que celui du PPRI. Une mise en conformité est demandée.

Il n'y a pas d'observation

Actions :

- = Modification du règlement.
- = Modification des pièces graphiques.





➤ **Point L – Les zones à urbaniser (AU)**

Il résulte des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

Ainsi, j'attire votre attention sur la fragilité juridique des zones à urbaniser situées à l'OUEST du ruisseau de la Carriérasse, qui traverse le village de Vendres. En effet, ces zones sont en discontinuité des espaces urbanisés du fait de la faible densité actuelle des constructions existantes au sein de l'espace urbanisé du village.

Je vous demande de fermer les zones AUB et AUC « OUEST » liées à l'OAP 2 car elles sont en discontinuité des espaces urbanisés et qu'elles ne disposent pas d'équipements/réseaux publics suffisants pour les ouvrir immédiatement et que l'adéquation besoins / ressources n'est pas satisfaite.

Suite aux échanges lors de la réunion, il a été convenu que le PLU sera adapté pour venir mettre en place et justifier un phasage de ces zones AU. La **municipalité** précise que les zones correspondant à l'OAP n°2 seront classées en 2AU.

La **DDTM** demande que ces éléments soient inscrits dans l'OAP n°2 et que cette dernière vienne aussi conditionner l'ouverture des zones à la mise en place d'un bilan qui justifie la consommation foncière des zones 1AU.

Actions :

- Modification du règlement.
- Modification des pièces graphiques.
- Complément de l'OAP n°2.
- Complément du Rapport de présentation dans la partie justification concernant le phasage des zones AU.

➤ **Sur les risques**

➤ **Point A - Inondation**

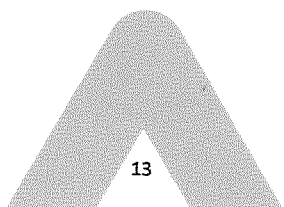
La commune est couverte par un PPRI approuvé le 10/07/2017.

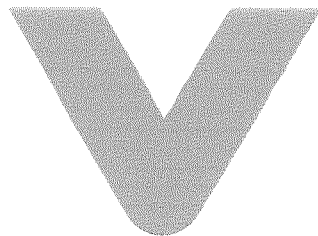
La commune est parcourue par un réseau hydrographique que le PPRI réglemente en lui appliquant un recul de 20 m par rapport à l'axe d'écoulement.

Le plan général du zonage et le plan de zonage complémentaire ne reprennent pas l'ensemble des éléments du PPRI, à l'image du plan des servitudes. Néanmoins, il s'impose au document d'urbanisme. Le règlement doit rappeler, de façon systématique, le respect de cette servitude.

De plus, il serait opportun que les zones afférentes aux campings, au PRL (NT et NH) et aux équipements d'intérêt collectif (NEIC) soient indicées afin d'attirer l'attention sur leur caractère inondable (i) ou non.

Il n'y a pas d'observation





Actions :

- Modification des pièces graphiques

➤ **Point B – Gestion du ruissellement pluvial**

Le PLU n'intègre pas le volet risque lié au ruissellement pluvial.

Il convient de préciser cette problématique dans le PLU, de réaliser un plan de gestion des eaux pluviales pour prescrire les mesures préventives adaptées pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité dans les zones les plus exposées.

La municipalité précise qu'elle intégrera les éléments du schéma directeur finalisé mais pas encore approuvé dans les OAP de chaque zone AU ainsi que dans le règlement.

Actions :

- Complément des OAP des zones AU.
- Complément du règlement.

➤ **Point C – Cartographie des zones soumises à débroussaillage**

Elle doit être intégrée au PLU en application de l'article L.134-15 du Code Forestier.

L'ensemble des points susvisés doit être repris.

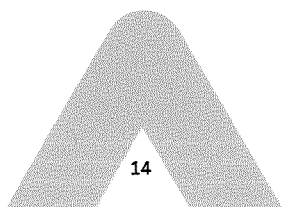
La municipalité précise qu'elle a trouvé l'arrêté préfectoral mais qu'il n'y a pas de carte qui l'accompagne.

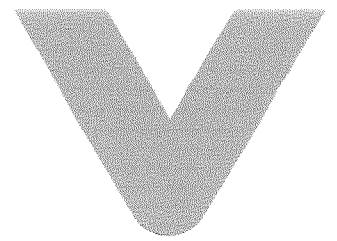
Suite à la lecture de l'avis de synthèse, **la commune** a trouvé une carte à l'échelle du Département de 2018 qui montre que Vendres n'est pas concerné.

La DDTM va échanger en interne pour voir s'il y a une carte plus précise.

Actions :

- Attente d'un retour de la DDTM concernant cette carte des zones soumises à débroussaillage.
- Intégration de la cartographie dans le PLU.





➤ **Sur le respect des objectifs généraux de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme**

➤ **Point A – Consommation de l'espace, densification et armature urbaine**

L'indication de la compatibilité du PLU avec le SCOT est insuffisante. Il est nécessaire de produire une analyse de la tâche urbaine, de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années, et une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Le PADD doit également être complété car il ne prévoit pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Il n'est pas conforme à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Concernant la consommation de l'espace, le **bureau d'études** précise que le diagnostic territorial intègre les éléments. Ils seront effectivement repris et complétés dans les justifications.

Concernant le PADD, le **bureau d'études** complètera les éléments demandés concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de la lutte contre l'étalement urbain.

Il a été convenu par l'ensemble des participants à la présente réunion que l'adaptation du PADD ne changera pas l'économie générale du PLU puisqu'il sera juste apporté un complément d'informations **qui ne remet pas en cause la consommation foncière présentée**. Le PADD ne sera donc pas redébatu.

Actions :

- Complément du Rapport de présentation dans sa partie justification concernant la consommation foncière.
- Complément du PADD.

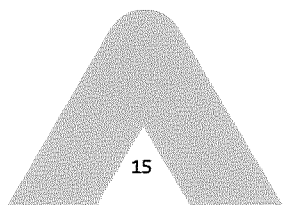
➤ **Point B – Gestion de la ressource en eau**

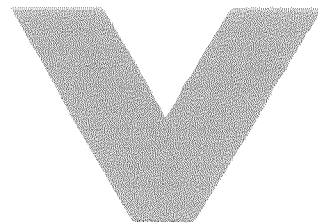
*** Compatibilité avec le SDAGE**

Le potentiel d'économies d'eau, pour les communes ou leurs groupements prélevant dans l'Astien, repose essentiellement sur l'amélioration de l'efficacité de leur réseau d'eau potable. La loi « Grenelle 2 » impose des rendements objectifs pour ces réseaux à travers le décret n°2012-97 du 27 janvier 2012, relatif à la définition d'un descriptif détaillé des réseaux des services publics de l'eau et de l'assainissement et d'un plan d'actions pour la réduction des pertes d'eau du réseau de distribution d'eau potable qui fixe l'objectif de rendement des réseaux, pour les ressources classées en ZRE, à 85% ou, à défaut, à 65% augmenté du cinquième de la valeur de l'indice linéaire de consommation.

L'Hérault est classé en déséquilibre quantitatif par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021. Un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) a été intégré au SAGE ASTIEN approuvé par arrêté inter-préfectoral le 17 août 2018. La résorption des déficits est notamment fixé à 2021. Le PGRE Orb identifie Vendres comme l'une des collectivités devant prioritairement améliorer sa connaissance du réseau AEP. Par ailleurs, l'objectif de rendement de réseau assigné à la collectivité par le PGRE est de 80%.

La ville de VENDRES est alimentée en eau potable par le SIVOM d'Ensérune, BRL Exploitation et la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) pour le bourg et sa station littorale. Elle est dotée d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) réalisé par le bureau d'étude Entech en 2007 et actualisé en 2019.





Vendres a deux réseaux de distribution d'eau potable distincts. Celui de Vendres littoral a un bon rendement (de 99.5% en 2013 à 86.9% en 2017) ; pour autant, ce n'est pas sur cette zone que l'augmentation de demande en eau est attendue. L'augmentation de population est prévue sur Vendres village dont le rendement est nettement moins bon (stable aux alentours de 68% entre 2013 et 2017). Le réseau AEP de Via Europa est également de l'ordre de 68%.

Ces rendements sont inférieurs aux objectifs fixés par le PGRE pour contribuer à la résorption du déficit sur le bassin. Le SDAEP le plus récent prévoit l'atteinte d'un rendement de 75% en 2027, objectif là encore inférieur à l'objectif du PGRE à l'horizon 2021 (à noter que le précédent SDAEP de 2007 envisageait l'atteinte d'un rendement de 80% en 2020...).

Le calcul de projection de demande en eau potable à l'échéance du PLU montre qu'avec une hypothèse de rendement de réseau de 75%, en 2030, le prélèvement sera de 156 891m³/an, là où il est actuellement de 112 062 m³/an, soit une augmentation nette du prélèvement.

*** Adéquation ressource disponible / besoins en eau potable**

La commune doit s'assurer auprès du SIVOM d'Ensérune, de BRL et de la CABM, qu'ils pourront faire face aux besoins générés par les projets d'urbanisation prévus au PLU sous forme par exemple de note justifiant l'adéquation « besoins/ressources ». Il est également important de souligner que le tableau, page 31 des annexes sanitaires, présentant l'étude des besoins futurs de VENDRES :

- ne prend pas en compte Via Europa,
- ne prend pas en compte l'évolution démographique du PLU. En effet, les besoins futurs de la commune, dans le SDAEP, porte sur une population en 2030 de 2866 habitants, alors que le PLU annonce en 2029 : 3359 habitants.

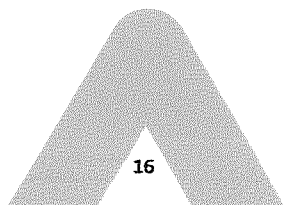
*** Assainissement**

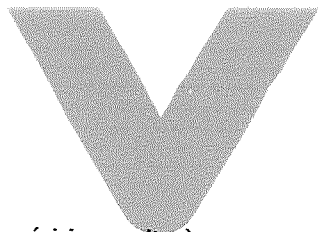
La station des eaux usées (STEU) de Vendres village a une charge nominale de 5 000 équivalent habitants (EH). La charge entrante moyenne en 2018 était de 4 500 EH, selon les données de l'autosurveillance. L'augmentation de population envisagée sur le bourg est de 666 habitants supplémentaires à échéance 2029 ; l'augmentation de charge liée à la ZA Via Europa n'est pas mentionnée. Le projet urbain conduit à l'atteinte voire au dépassement potentiel de la capacité nominale de la STEU.

*** Milieux aquatiques**

La zone AU concernée par l'OAP n°2 comprend une zone humide inventoriée par le syndicat mixte des milieux aquatiques et des rivières (SMMAR) de l'Aude. Les principes d'aménagement de la zone n'évitant pas clairement cette délimitation, le projet urbain est potentiellement incompatible avec l'orientation fondamentale n°6 du SDAGE Rhône Méditerranée.

Le projet communal n'est pas compatible avec les orientations fondamentales n°2 et 7 du SDAGE Rhône Méditerranée. Les zones AU, qui ne présentent aucun phasage, ne pourront être construites que lorsque le rendement des réseaux d'eau potable aura atteint le pourcentage du rendement demandé par la loi « Grenelle 2 » et que l'orientation fondamentale n°7 du SDAGE aura été respectée. Il est également demandé à la commune de présenter le programme des travaux, permettant l'atteinte du rendement demandé, et les échéances associées, pour conditionner l'ouverture à urbanisation à la réalisation effective des travaux, comme l'indique le porteur à connaissance. De la même façon, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation, en lien avec les capacités de la STEU, est nécessaire pour permettre à la collectivité d'anticiper tout dépassement de charge.





Concernant la compatibilité avec le SDAGE, la municipalité a souhaité apporter quelques précisions suite à l'actualisation des chiffres dans les RAD 2018 et 2019.

- Pour le SAGE de l'ASTIEN, l'objectif de rendement des réseaux a été fixé à 85% ou à défaut à 65% augmenté du cinquième de la valeur de l'indice linéaire de consommation.

En prenant en compte les données du RAD 2018, nous avons le calcul suivant $65\% \times 0,2 \times 29,4 = 68,8\%$ pour un réseau village estimé à 71,92% => **CONFORMITE**

- Pour le PGRE de l'Orb, l'objectif de rendement est fixé à 80% à l'échelle de la commune puisque la ressource in fine est la même pour le bord de mer et le village à savoir l'Orb. Si l'on prend le RAD 2018, le réseau global affiché est de 81,77% => **CONFORMITE**

Cependant, la commune est bien consciente du déséquilibre entre le réseau village (incluant Via Europa) et le bord de mer. Depuis plusieurs années, un travail de sectorisation est réalisé pour mieux appréhender les enjeux et donc les actions à mener. A ce jour, la commune a demandé à la communauté de communes La Domitienne des précisions sur le dernier RAD notamment en indiquant une dissociation du village avec la zone d'activités Via Europa qui pourrait être source de fuite et donc de baisse de rendement. Les chiffres ne nous ont pas encore été communiqués.

La commune précise également qu'elle a fait part au bureau d'étude en charge de la rédaction du schéma directeur eau potable ainsi qu'à la communauté de communes la Domitienne de l'erreur de modélisation puisqu'il est pris en compte 75% de rendement réseau là où, à minima, il sera nécessaire d'atteindre les 80%.

ACTION :

:- Modifier les annexes sanitaires en actualisant les données et en apportant la démonstration ci-dessus

- **Adéquation ressource disponible / besoins en eau potable**

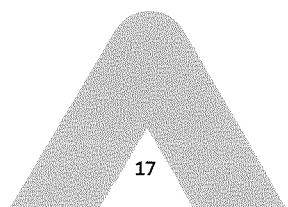
La commune a demandé à la Communauté de Communes La Domitienne, une note justifiant l'adéquation besoins / ressources mais sans retour pour le moment.

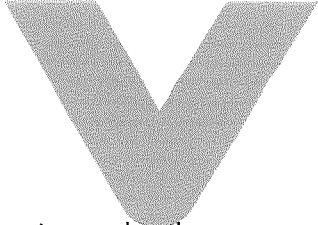
Concernant la page 31, il s'agit bien d'un tableau sans la prise en compte de Via Europa qui théoriquement ne comporte que peu d'habitant (gardiennage) du fait de la nature économique du secteur. C'est pour cela que l'analyse de la consommation de Via Europa fait partie d'une analyse dissociée du village car le contrat d'achat d'eau lui est propre, le stockage également avec une bache in situ et un développement propre. A ce jour, la convention d'achat d'eau fait état de 240m³/j soit un volume de 87 600m³/an là où actuellement elle n'importe que 47 000m³. Ainsi, nous avons donc estimé que du fait de sa non-extension, la ZA bénéficie d'une marge suffisante (environ 40 000m³) en cas de densification de ses activités d'ici 2029. Ces données seront à réanalyser en cas d'extension.

Concernant le décalage démographique, la municipalité précise que la commune a bien pris en compte l'évolution démographique du PLU. Toutefois, la démonstration p31 des annexes sanitaires ne concerne que le village puisqu'aucune zone AU n'est autorisée sur le bord de mer. Ainsi, la population totale recensée en 2019 est de 2775 habitants. Pour avoir la population du village, il faut déduire 500 habitants pour le bord de mer et les extérieurs = 2275 habitants.

Si nous ajoutons à cela les 666 habitants attendus via les zones AU présentes sur le village cela nous fait 2941 habitants à l'horizon 2029, là où le SDAEP en annonce 2735 à l'horizon 2027. Ce décalage s'explique notamment par le fait que le SDAEP s'appuie sur la population de Vendres de 2013 comme point de référence (2693hab – 500 = 2193 arrondis à 2200hab et non 2275hab) et qu'il table sur une augmentation de population de 535 personnes (hypothèse primaire dans la phase d'étude du PLU).

Au final, il faudra demander à la communauté de communes l'actualisation de l'augmentation de population avant approbation du schéma directeur afin d'affiner la comparaison des 2 données => 2200 + 666 = 2866





habitants en 2027 contre 2941 en 2029 dans le PLU soit un delta de 75 habitants que l'on retrouve dans le postulat de base entre la population de 2013 à savoir 2201 et celle de 2019 à savoir 2775...

En revanche, la municipalité ne trouve aucun chiffre faisant état d'une population de 3359 habitants à l'horizon 2029. D'après les chiffres énoncés ci-dessus, pour obtenir la population totale, il faudrait ajouter les habitants hors village soit $2941 + 500 = 3441$ habitants. Idem pour le SDAEP où pour avoir la population totale, il faudrait réaliser l'addition suivante : $2866 + 500 = 3366$.

Toutefois, malgré ces écarts, il est important de noter qu'il y a adéquation entre la ressource en eau avec qui plus est un rendement de 75% et les besoins dans le cadre du futur PLU.

ACTIONS

= Modifier les annexes sanitaires en actualisant les données et en apportant la démonstration ci-dessus.

- **Assainissement**

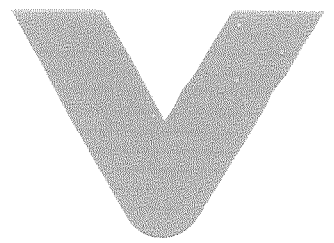
Les conclusions sur le dépassement de la capacité nominale de la STEP sont erronées. La commune explique que les 4500 EH ne représentent pas la charge entrante moyenne en 2018 mais une « anomalie » survenue le 5 février 2018 (erreur de relève?). La charge entrante moyenne se situe autour des 2000 / 2200 EH. De fait, la capacité de la station est largement suffisante à l'échelle des évolutions de population envisagées.

ACTIONS : Néant.

- Milieux aquatiques

Etant donné que les prescriptions précédentes ont été « levées », la commune rappelle que ce point n'est plus nécessaire même si dans le cadre des OAP, un phasage sera proposé pour les zones AU et qu'elle s'engage à alerter la communauté de communes sur les objectifs de rendement de réseaux notamment pour la partie village et Via Europa.

➤ **Point C – Préservation de la biodiversité et des écosystèmes**



***Trame verte et bleue (TVB)**

Conformément aux L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces de fonctionnalité des zones humides doivent absolument être identifiés en application de l'article L.151-23 du CU. Ces espaces doivent faire l'objet de prescriptions réglementaires du PLU visant à limiter, voire interdire, les nouveaux exhaussements et affouillements, les forages, drainages superficiels et souterrains mais également les constructions et installations quelles que soient les destinations. Ces prescriptions doivent définir les modalités d'amélioration et de restauration de la fonctionnalité hydraulique de ces espaces.

*** Évaluation des incidences Natura 2000**

L'évaluation des incidences prévisibles du projet de PLU sur l'ensemble des sites Natura 2000 a bien été réalisée, excepté celle de la zone spéciale de conservation FR9101431 « Mare du plateau de Vendres ».

L'évaluation des incidences Natura 2000 du projet de PLU produite – p.149-150 de l'évaluation environnementale – précise qu'« au regard des informations de réglementation A0 disponible à ce jour, il est impossible de statuer sur l'incidence du projet de PLU sur ce site Natura 2000 » car sur le reste du site, le règlement du zonage agricole A0 dépendra des lignes directrices fixées par le PAEN du Plateau de Vendres qui est actuellement en cours d'élaboration.

Bien que la mare soit à l'écart de tout projet d'urbanisation, il n'en demeure pas moins que le seul classement en zone naturelle « espaces remarquables littoraux » NERL des mares temporaires méditerranéennes et en zone agricole A0, dite « protégée », de leurs espaces fonctionnels n'est pas suffisant et ne permet pas de garantir la préservation, et surtout, l'amélioration de l'état de conservation de la mare et du fonctionnement hydraulique de son bassin versant. Ainsi, aucune prescription particulière n'est imposée aux projets admis dans la zone A0 au sein du bassin versant de la mare (ces affouillement et exhaussement pouvant avoir des effets significatifs sur le fonctionnement hydraulique de la mare). Le règlement n'interdit pas non plus les forages et drainages. L'espace fonctionnel de la zone humide n'étant pas identifié sur les documents graphiques du PLU au titre du L.151-23 du CU, les travaux non soumis à permis de construire ne seront donc pas soumis à déclaration préalable comme le prescrit le règlement de la zone A0.

Il est demandé d'identifier spécifiquement la mare et ses abords, et de préciser les protections qui les concernent.

En conséquence, le projet de PLU ne démontre pas que sa mise en œuvre ne portera pas atteinte aux objectifs de conservation de ce site Natura 2000. Il doit être complété pour respecter l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

- **Concernant les TVB :**

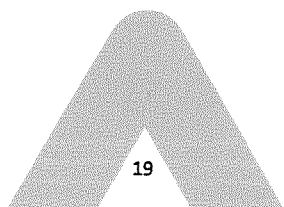
Il n'y a pas d'observations.

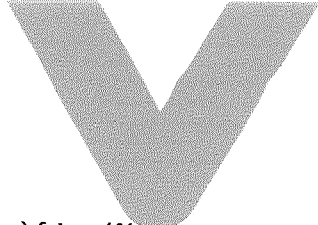
Actions :

- Modification de l'évaluation environnementale concernant la présentation des TVB ;
- Modification du règlement.
- Complément du document graphique

- **Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000:**

La DDTM précise que l'analyse des sites Natura 2000 mériterait d'être complétée notamment pour la mare du plateau et ses abords.





La municipalité précise que la zone A0 sera supprimée car il y a une faiblesse juridique à faire référence au PAEN qui n'est pas approuvé (Chambre agriculture/CDPENAF). La zone A0 sera intégrée à la zone A existante.

L'évaluation environnementale sera reprise en prenant en compte cette adaptation.
Les périmètres fonctionnels des zones humides seront intégrés.

Actions :

- = Complément de l'évaluation environnementale.
- = Traduction graphique et encadrement dans le règlement des espaces fonctionnels des zones humides.
- = Suppression de la zone A0 sur le plan de zonage et le règlement du PLU.

➤ **Sur les servitudes d'utilité publique**

L'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de Vendres ont été répertoriées dans le PAC et ne sont pas toutes reprises dans la liste des servitudes du PLU arrêté, ni toutes conformes sur le plan des servitudes. Le dossier arrêté doit obligatoirement être repris pour satisfaire à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, et en particulier :

Le plan général des servitudes ne reprend pas de façon conforme le PPRI. Ce plan doit être obligatoirement repris. Le règlement du PLU doit également être repris pour se conformer au PPRI.

Le projet d'intérêt général (PIG), la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan n'est pas indiquée sur le plan de servitudes.

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont annexées au PLU mais ne sont pas reprises dans le plan général des servitudes.

La servitude EL11 concernant le classement sonore d'infrastructure routière (A9-RD64) est annexée au PLU mais n'est reprise que partiellement sur le plan des servitudes.

Dans les annexes du PLU, il manque le plan qui doit être annexé à l'arrêté DDTM54 n°2017-05-08400 **Application du régime forestier – Forêt du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (Bois de Palazy)**.

Servitude PM2 : L'arrêté préfectoral n°2014-I-787 du 15/05/2014 est annexé au PLU, mais le plan n'est pas joint à l'arrêté.

Les ICPE carrières ne sont pas localisées sur le plan.

Servitude EL3 et EL9 : elle est indiquée sur le plan de servitudes mais ne fait pas partie des annexes.

Il n'y a pas d'observation

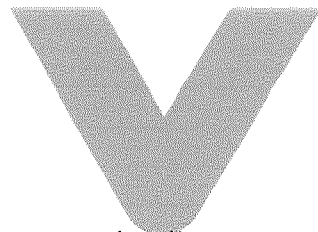
Actions :

- = Modification des pièces graphiques

➤ **Sur les OAP**

Il y a cinq OAP dans le document d'urbanisme arrêté. Quatre d'entre elles concernent les zones à urbaniser (AU) et une concerne le centre ancien, l'OAP n°1.

Les OAP 2,3,4,5 ne sont pas conformes à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, qui porte sur les objectifs à respecter. Elles doivent être reprises pour s'accorder à la législation en vigueur.



La **DDTM** précise que les OAP n'ont pas une trame identique. Le **bureau d'études** prendra en compte cette remarque et complètera les OAP concernant le phasage, la justification de la gestion du pluvial.

Actions :

- Modification des OAP
- Modification des annexes sanitaires du PLU et des justifications des choix retenus

➤ **Sur le règlement graphique**

➤ **Point A – STEP**

La station d'épuration des eaux usées (STEP) « Station Bourg » est en zone UEP.

La STEP « Station Littoral » est en zone NERL : correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi littoral, dans le PLU. Elle n'est pas spécifiquement zonée en équipement public. Elle doit l'être. Par ailleurs, elle se trouve a priori pour partie en zone rouge naturelle (Rn) du PPRI.

Aucune zone de protection particulière n'est indiquée pour les deux.

Il n'y a pas d'observation

Actions :

- Modification des pièces graphiques

➤ **Point B – Cours d'eau**

Il est préconisé de classer en zone N les bords des cours d'eau.

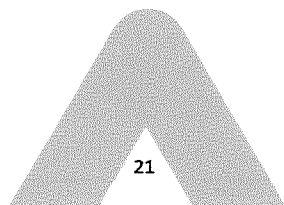
Il n'y a pas d'observation

Actions :

- Modification des pièces graphiques

➤ **Point C – Les documents de gestion du risque d'inondation complémentaire au PLU**

Il aurait été opportun de citer les éléments de connaissance et de stratégie de prévention introduits dans le cadre de la directive inondation : plan de gestion des risques d'inondation (2016/2021) du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI), arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015, SLGRI de l'Aude (arrêtée le 23/02/17) qui décline le PGRI à l'échelle du bassin versant, et le PAPI Aude, qui est l'un des outils de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie locale (SLGRI).



Il n'y a pas d'observation

Actions :

- Complément du rapport de présentation et de son diagnostic territorial.

> **Sur le règlement écrit**

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme énonce le principe d'utilisation économe de l'espace agricole et naturel. Toutefois, les règlements en zone A et N, du PLU arrêté, cumulent des facteurs ne favorisant pas l'utilisation économe de l'espace.

Une vigilance particulière doit donc être apportée, à ces possibilités de constructions multiples et éparses car cela ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, le règlement en zone N manque de lisibilité et de clarté. En effet, il y a le règlement de cette zone et ses sous-secteurs. En suivant, il est possible de lire un règlement spécifique pour chaque sous-secteur, qui devient alors des zones à part entière avec des points antinomiques à la zone N et des compléments.

Il est demandé de revoir la rédaction de la zone N et de ses sous-secteurs pour une meilleure lisibilité et cohérence.

Il n'y a pas d'observation.

Actions :

- Reprise du règlement.

> **Sur les espaces transversaux au rivage**


Enfin, compte tenu de la singularité du secteur des campings et PRL littoraux de Vendres-plage et afin de garantir le libre accès transversal des piétons au rivage de la mer depuis les voies publiques via les voies et chemins privés d'usage collectif existants, il serait souhaitable que ces accès soient exclus des zones NH et NT ou fassent l'objet d'emplacements réservés. A défaut, je pourrais instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage conformément aux dispositions de l'article L.121-34 du Code de l'Urbanisme (CU).

La municipalité précise que les terrains appartiennent au conservatoire du littoral, la mise en place d'un ER n'est pas forcément adaptée. Ils seront intégrés au zonage NERL.

Actions :

- Modification du zonage.

> **Sur l'Évaluation environnementale du PLU**



Aucune valeur de l'état zéro (valeur de référence) des indicateurs d'évaluation environnementale du PLU n'est renseignée.

L'intérêt d'un indicateur linéaire pour évaluer les haies reste modéré car la fonctionnalité d'une haie, ou de toute autre continuité écologique, dépend également de sa fragmentation, de sa surface et de sa diversité végétale. Un indicateur unitaire recensant le nombre d'arbres d'alignement et de haut-jet d'intérêt écologique (reproduction, perchoir...) serait également souhaitable afin de caractériser l'habitat de l'avifaune fréquentant les milieux agricoles (pie-grièche notamment).

Cet état initial doit donc être complété après identification de la mesure surfacique des continuums écologiques à préserver, voire à restaurer ou créer (L.151-23 du CU) et l'ajout des EBC littoraux et « droit commun ».

La **DDTM** demande à compléter l'évaluation environnementale en précisant l'état initial et en rajoutant des indicateurs d'évaluation environnementale dans le PLU.

Actions :

- Complément de l'évaluation environnementale.
- **Sur la préservation du réseau de drainage agricole – Plateau de Vendres**

L'état initial du rapport de présentation précise bien que l'existence d'un réseau d'irrigation d'eau brute du Bas-Rhône Languedoc est un atout et une plus-value pour les terres agricoles de la commune. Par contre, il omet totalement l'existence d'un important réseau de drainage agricole collectif, financé en tout ou partie par des fonds publics, dans le cadre des travaux connexes au remembrement du plateau de Vendres réalisé au milieu des années 1990. Le diagnostic agricole doit être complété sur ce point.

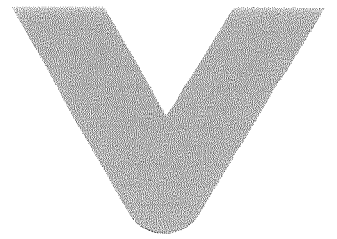
Il importe donc que le PLU de Vendres l'identifie et définisse des prescriptions réglementaires visant à sa préservation.

Par ailleurs, certains de ces ouvrages de collecte et d'écrêtement des eaux drainées constituent potentiellement des milieux humides favorables à la flore et la faune patrimoniales, voire protégées (parcelles ZC 170 à 172 et AS 67, 68 et 71 Ruisseaux de Galine et de Guitou (SMMAR)). Ils participent à la gestion du ruissellement pluvial et constituent des corridors écologiques de substitution au sein des espaces cultivés, qui mériteraient d'être identifiés au titre du L.151-23 du CU, notamment au droit de leur franchissement des voies routières (RD64, RD37 et RD37E8).

La commune complètera le règlement pour préciser que tout aménagement ou destruction d'un fossé sera soumis à Déclaration préalable.

Actions :

- Complément du règlement.



Monsieur le Maire clôture la réunion en précisant que sa volonté est de terminer le PLU.

Les réponses apportées lors de la présente réunion permettent de conclure que les adaptations qui seront effectuées ne remettront pas en cause l'économie générale du PLU.

Suite à ces corrections le PLU pourra être approuvé et n'aura pas besoin de revenir sur une phase d'arrêt.

Le cabinet Gaxieau fera le compte rendu de la réunion

