

Sujet : Fwd: Procédures d'Urbanisme : Vendres- Avis du Département - Elab- du PLU
De : Isabelle PAGET <secretariat.general@vendres.com>
Date : 12/12/2019 à 11:15
Pour : Jean-Pierre PEREZ <jp_perez@orange.fr>, "michel-linda.royo@orange.fr" <michel-linda.royo@orange.fr>, "\"pole-urbatech"@vendres.com, "inf >> Mairie de Vendres" <info@vendres.com>

Pour info et enregistrement au courrier arrivée, merci.

Isa

12 DEC. 2019

M. le Maire
M. Royo
DOS
EST

- Urba
- BM
- Compta
- Autres

----- Message transféré -----

Sujet : Procédures d'Urbanisme : Vendres- Avis du Département - Elab- du PLU
Date : Thu, 12 Dec 2019 10:10:48 +0000
De : Varray Patricia <pvarray@herault.fr>
Pour : secretariat.general@vendres.com <secretariat.general@vendres.com>
Copie à : Pujos Romain <rpujos@herault.fr>, Gachon Anne <agachon@herault.fr>

Monsieur le Maire,

Veillez trouver ci-joint, l'avis signé du Département concernant le projet d'Élaboration du PLU de la commune de Vendres, ainsi que l'annexe en dernière page.

Cet avis, instruit et finalisé par le Service Urbanisme et Information Géographique de la collectivité est le résultat d'un examen et de contributions interservices.

Veillez m'excuser de ce désagrément.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Cordialement,



Patricia Varray
Assistante de direction
Pôle solidarités territoriales
Direction de l'Urbanisme, de l'Ingénierie foncière
et de la Prospective
Aménagement du territoire
Attention nouvelle adresse postale :
Mas d'Alco
1977 avenue des Moulins
Hôtel du Département
34087 Montpellier Cedex 4
T : 04-67-67-59-24
F : 04-67-67-59-28
E : pvarray@herault.fr
W : herault.fr

Ce message peut contenir des informations confidentielles dont la divulgation est à ce titre rigoureusement interdite en l'absence d'autorisation explicite de l'émetteur.

Dans l'hypothèse où vous auriez reçu par erreur ce message, merci de le renvoyer à son émetteur et de détruire toute copie. Pensez à l'environnement, n'imprimez que si c'est indispensable.

Isabelle PAGET
Responsable des services
Mairie de VENDRES

— Pièces jointes : —

Avis_Vendres_2019-12-06_Elab.pdf

536 Ko

secretariat_general.vcf

179 octets



Direction Générale des Services

Montpellier, le

06 DEC. 2019



AT/10 000

DGA-Aménagement du territoire
Pôle Solidarités Territoriales / DUFP

MONSIEUR JEAN-PIERRE PÉREZ
MAIRIE DE VENDRES
HOTEL DE VILLE
1 PLACE DU 14 JUILLET
BP 10
34350 VENDRES

Dossier suivi par : Romain Pujos
Références : D19-004995
T : 04.67.67.72.17
F : 04.67.67.59.28
E : rpujos@herault.fr

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vendres, le conseil municipal a arrêté dans sa séance du 9 septembre 2019 le projet du PLU de la commune.

Conformément aux articles L 132-7 et L153-16 du code de l'urbanisme, le Département est associé à l'élaboration ou la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et doit donner un avis sur ces projets en tant que personne publique associée (PPA).

Aussi, après analyse des documents, je porte à votre connaissance les observations qui suivent.

La commune de Vendres, située à 8 km au Sud de Béziers, est limitrophe avec le département de l'Aude (Fleury d'Aude). Par sa géographie de plaine, de coteaux et ses paysages façonnés par la viticulture et la mer, elle présente les caractéristiques d'une culture à la fois rurale et maritime. Son territoire multipôles est constitué notamment de la zone économique intercommunale Via Europa au nord du bourg, de la zone d'activités Les Grandes Vignes au centre, et de l'espace littoral au Sud.

I. Rappel des principaux objectifs du PLU de la commune de Vendres

1. L'espace naturel, une composante à préserver.
2. L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer.
3. Conforter la structure paysagère comme élément fondamental.
4. Le littoral, un espace spécifique, à l'environnement très contraint et valorisable.
5. Via Europa, une entité stratégique pour le développement économique du territoire biterrois.
6. Le village, un cœur habité et fonctionnel.

La commune a un objectif d'environ 650 habitants supplémentaires soit 3210 habitants permanents à l'horizon 2027 et un besoin de 283 logements supplémentaires. Le taux annuel moyen de croissance projeté est de +2 % par an. Le SCoT Biterrois prescrit 1,9 %. En période estivale, cette population s'accroît d'environ 20 000 habitants car Vendres est une commune importante du tourisme balnéaire héraultais.

Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des moulins
34087 Montpellier Cedex 4

T : 04 67 67 67 67
W : herault.fr

II. Observations dans le cadre des compétences obligatoires du Département : le document d'urbanisme arrêté prend-il en compte les projets relevant des compétences du Département ?

Concernant les routes départementales :

Située en bordure de l'A9 et dans le fuseau de la Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan, Vendres connaît une position privilégiée. Deux routes départementales principales traversent Vendres, la RD 64 reliant Béziers qui est concernée par les dispositions de l'amendement Dupont et par le classement sonore infrastructures routières en tant que voie à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) et la RD 37 desservant un axe Est-Ouest au sein de la commune. La RD 64 ne fera pas, dans l'immédiat, l'objet d'un doublement.

Dans le PADD, le principe d'une voie de contournement semble difficile, de plus son tracé potentiel emprunterait un axe croisant un corridor écologique (ruisseau de la Carrièresse).

Enfin, la RD 37E9, très passante en période estivale, dessert le port départemental du Chichoulet et la plage. Pour garantir la sécurité des piétons et cyclistes, un projet départemental de requalification de la voirie et de création de voies alternatives continues, en collaboration avec la commune pour connecter le village et la plage, est à l'étude. Cette liaison en mode de déplacements doux longera l'étang, se connectera à la RD 37E9 en sens unique et aboutira au Domaine Ste Germaine. Une voie en site propre prolongera ce parcours jusqu'au giratoire du Domaine de la Yole. La continuité sera ensuite assurée jusqu'au port du Chichoulet par l'avenue de Port, également dotée de cheminements doux. Ainsi la sécurité sera garantie depuis le Sud du village jusqu'au port du Chichoulet et permettra de limiter les déplacements en voiture vers la plage.

Par ailleurs, une liaison douce Nord-Ouest, entre Vendres-Village et le Domaine Départemental de Bayssan est en cours d'étude (chemin 21). D'autre part, le SCoT recommande une requalification et une valorisation des entrées de ville les plus stratégiques. L'axe routier RD 37 Ouest reliant Vendres-Village et Lespignan nécessiterait, en effet, une requalification.

Pour toute demande ou conseil sur ces aspects, vous pouvez contacter notre agence départementale technique des routes du Biterrois (contact : M. Hervé Cabanes – Directeur – 04 67 67 40 22).

Concernant les collèges :

Le tableau des emplacements réservés (ER n° 6) fait mention de l'opération d'extension du collège Françoise Giroud sur une surface de 0.82 ha au bénéfice du Département. Cet emplacement réservé peut être maintenu.

Concernant les Espaces naturels sensibles (ENS) :

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont également bien été retranscrits dans les zonages A, N et NERL (espaces remarquables au titre de la loi Littoral). Les communes peuvent jouer un rôle important dans la mise en œuvre de cette politique. En effet, le droit de préemption qui constitue l'outil foncier de la politique ENS peut être exercé, par substitution du Département, par le Conservatoire du Littoral ou les communes, ces dernières peuvent donc le mettre en œuvre ou éventuellement le déléguer aux EPCI.

Concernant le Port départemental du Chichoulet

Le règlement (littéral et graphique) de la zone UP ne pose pas de problème particulier concernant le port départemental et ses abords, notamment pour permettre les aménagements et travaux actuels ou futurs.

III. Observations du département dans le cadre de ses politiques d'aménagement ou à titre de conseil :

1 - Le foncier agricole et naturel : le document d'urbanisme arrêté impacte-t-il des terres agricoles et des éléments naturels majeurs ?

Concernant les espaces agricoles :

La totalité des zones ouvertes à l'urbanisation concerne des terres agricoles, en partie exploitées, ce qui représente 14 hectares. À l'échelle de la commune de Vendres ce chiffre paraît élevé. D'autant plus que les deux zones AUC situées de part et d'autres du collège Françoise Giroud, se trouvent sur des terres labélisées AOP Languedoc.

La présence de ces appellations de qualité (Appellation d'Origine Protégée, AOP Languedoc et Indications Géographiques Protégées (IGP) Pays d'Oc, Pays d'Hérault, Pays Coteaux de Béziers) renforce le rôle de l'activité agricole, notamment viticole, composante essentielle de l'identité du plateau qu'il convient de protéger. Ce plateau, déjà équipé en réseau d'irrigation BRL, pourrait également bénéficier d'une extension de réseau, en particulier dans la partie Sud de la commune pour permettre une substitution au pompage dans la nappe Astienne, soumis à une forte pression.

Ce constat a contribué à rendre pertinente l'inscription du plateau dans un Périmètre d'Intervention, pour la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels (PAEN), selon les volontés des communes de Vendres, de Sauvian et de la cave coopérative de Sérignan. Cet outil, dont le Département accompagne la mise en œuvre dans le cadre de sa compétence, est une bonne initiative de préservation durable et de mise en valeur locale des espaces agricoles et naturels périurbains.

Votre PLU comprend une zone A0 spécifique au périmètre du PAEN du plateau de Vendres, au sein de laquelle sont applicables toutes les prescriptions prévues pour les zones agricoles sous réserve des mesures de gestion définies dans le plan d'action du PAEN approuvé.

Toutefois, la présence du site de traitement de déchets de l'agglomération de Béziers-Méditerranée dans ce périmètre pourrait être à considérer dans la perspective de son arrêt. En effet, un zonage en A0 et son règlement tels que proposés, rend difficile l'évolution du site vers d'autres usages. Un sous zonage plus adapté aux équipements publics ou environnementaux pourrait lui être substitué.

Concernant les espaces naturels :

Le PADD affiche une volonté de préservation des espaces naturels et de gestion hydraulique des milieux aquatiques. L'Etat Initial de l'Environnement recense les enjeux liés aux milieux aquatiques (Zones Humides identifiées dans les différents inventaires).

La cartographie de la Trame Verte et Bleue (TVB), peu précise pour identifier des sous-trames, aurait pu être déclinée à partir d'une analyse spécifique de la commune. Dans le zonage agricole, il est prévu de protéger cette TVB par le recours à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, aucune mention n'est faite sur le maintien des connexions et de la transparence hydraulique, en particulier au Nord de l'étang de Vendres. Les espaces naturels et humides bénéficient d'un zonage N indicé mais le règlement associé aurait pu insister davantage sur le maintien de cette transparence hydraulique à l'interface des zones NT, NH, NEIC, NERL notamment, et sur les types d'occupation des sols ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières. Cf. exemple de prescriptions complémentaires en annexe.

2 - La densité du logement : le document d'urbanisme arrêté préconise-t-il une gestion économe du foncier ainsi que des formes urbaines denses ?

La densité moyenne recherchée s'élève à 15 logts/ha sur Vendres Village et 20 logts/ha sur Vendres Plage selon les préconisations du SCoT.

L'analyse des capacités d'accueil et de renouvellement urbain sur le secteur du village indique que 58 logements seront prévus en renouvellement et 225 en extension. Avec une densité d'environ 14 à 15 logts/ ha en renouvellement et 15 logts/ ha en extension, ce besoin générera la consommation totale de 14 hectares déjà mentionnée.

Il est à noter que 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.

3 - Le logement social : le document d'urbanisme arrêté contribue-t-il à renforcer l'offre locale de production de logements sociaux ?

Le nombre de logements sociaux initial, au moment de l'établissement de l'étude du PLU, n'est pas mentionné dans le document. L'analyse et le bilan sont donc difficiles à établir. En outre, la résidentialisation progressive des logements secondaires en résidences principales rend plus difficile cette estimation. En effet, en 2007, les résidences secondaires représentaient 62,6 % du parc et en 2019, 55,4 % de ce parc. Ainsi, en 2007, les Logements Locatifs Sociaux (LLS) représentaient 5,3 % du parc de logement contre 4 % du parc de logements en 2012.

L'Observatoire départemental de l'Habitat indique la présence de 47 LLS en 2019 et constate également un besoin significatif de logements accessibles : près de 58 % des ménages sont éligibles à un LLS de type PLAI ou PLUS en 2015.

Bien que la commune ne soit pas soumise aux lois DALO et SRU, le document propose la production d'environ 20 % de logements sociaux sur certains secteurs (environ 40 LLS), ce qui est à souligner. Ces principes de mixité sociale auraient néanmoins pu être présents dans l'ensemble des zones d'urbanisation future afin de mieux les répartir.

Pour la période 2015-2022, le PLH impose la création de 36 logements sociaux sur le territoire vendrois (page 30 du rapport de présentation). Une opération est d'ailleurs en cours, avec l'appui du Département, qui permettra la réalisation de 36 logements sociaux.

De plus, les orientations en faveur du réinvestissement urbain, de l'accès aux jeunes ménages à la propriété ainsi qu'une offre adaptée aux personnes âgées sont pertinentes.

4 - La mobilité : le document d'urbanisme prend-il en compte les enjeux de mobilité ?

Le SCoT énonce certaines recommandations en matière de mobilité durable, notamment l'aménagement d'un Bus à Haut Niveau de Service entre Agde et Vendres et des déplacements en modes doux sur l'espace littoral. Le rapport de présentation signale cependant l'absence d'axes routiers directs reliant Vendres village et Vendres plage créant une déconnexion entre ces deux entités.

Le projet indique la volonté de modifier l'axe routier jusqu'à la plage. Ce choix semble en contradiction avec les recommandations du SCoT. En effet, le contexte environnemental et paysager confère une aménité typique au littoral vendrois, différent des plages voisines. Le déploiement d'infrastructures routières mettrait en péril cette qualité paysagère et serait également contraire à l'axe 4 du PADD : « Le littoral, un espace spécifique, à l'environnement très contraint et valorisable ».

Le Département apprécie l'engagement de la commune pour impulser des investissements favorisant les modes de déplacements doux et la continuité de ces itinéraires.

5 - L'eau et l'assainissement : les objectifs du PLU sont-ils en cohérence avec la ressource et les capacités des équipements ?

La commune de Vendres est située dans une zone de répartition des eaux (zones présentant une insuffisance des ressources en eau par rapport aux besoins).

Elle est pour partie alimentée en eau par la nappe astienne, qui a fait l'objet d'un Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE), validé par la Commission Locale de l'Eau le 28 septembre 2017 et porté par le Syndicat Mixte des Etudes et travaux de l'Astien (SMETA).

Vendres est concerné par trois SAGE, Vallée de l'Aude, Orb-Libron et Nappe astienne.

L'état initial de l'environnement, le diagnostic et les annexes sanitaires ont bien mis en évidence le constat d'une fragilité de la ressource. Le PADD et le document des justifications auraient pu mentionner les arbitrages retenus pour répondre à cet enjeu spécifique.

Les stations d'assainissement ont une capacité suffisante pour les besoins futurs.

6 - Le Changement climatique: le projet prend-il en compte l'adaptation et l'atténuation au changement climatique ?

Stratégie Hérault Littoral

Dans le cadre du projet européen Co-Evolve et de la stratégie Hérault Littoral, le Département mène une analyse sur la vulnérabilité du littoral de l'Hérault et l'adaptation aux effets du changement climatique notamment sur la commune de Vendres.

Les risques d'érosion côtière, de submersion marine et d'inondation fluviale sont étudiés ainsi que les vulnérabilités humaine, socio-économique et environnementale. L'étude établit des projections pour les horizons 2030, 2050 et 2100 qui donneront lieu à des recommandations, préconisations ou conseils pour des prospectives ciblées.

La situation actuelle de cet espace littoral mérite l'accompagnement d'enjeux existants qui devront faire l'objet à moyen terme d'adaptations, voire de repli vers des zones moins exposées à l'arrière du littoral.

Ainsi, « l'augmentation des équipements littoraux » mentionnée dans le projet de PLU doit être analysée sous cette double temporalité (équipements à court terme indispensables mais à investissement modéré ou adaptables).

A titre de conseil, le Département recommande une recomposition spatiale pour préparer le moyen terme 2050 avec renaturation de la côte et mise en valeur voire protection des zones naturelles souvent fragiles.

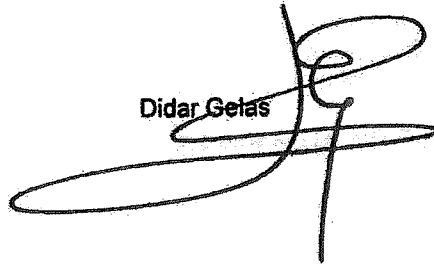
Enfin, la tendance forte à la résidentialisation (augmentation des résidences principales) sur le littoral ne va pas dans le même sens qu'une stratégie de repli. Le document indique de « prévoir les équipements nécessaires pour accompagner le phénomène de résidentialisation du littoral » ce qui n'est 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 ».

En conclusion, au vu des éléments présentés dans le document et au titre des compétences obligatoires du Département, j'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Vendres.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président et par délégation,
La Directrice du Pôle des Solidarités territoriales

Didar Gelas

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Annexe

Le recours à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est judicieux mais le règlement pourrait inclure des prescriptions particulières telles que :

Sont autorisés :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

Il pourrait être utile de rappeler que les secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du CU peuvent bénéficier de prescriptions spécifiques :

Toute zone humide, berge ou ripisylve protégée et identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Une attention particulière sera apportée au maintien de la transparence hydraulique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sauf si :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création de zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales et à l'aménagement d'espace naturel.
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,...) et la sécurité des biens et des personnes,
- s'ils concernent des projets autorisés dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux,

et qu'il peut être prévu certains type de travaux comme :

- les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

