

94



PREFET DE L'HERAULT

Vu le 30/12 dans
dossier Enquête
Le CE B JEWINTAC
—

Direction départementale
des territoires et de la mer
19-124

Béziers, le 20 DEC. 2019

VENDRES, le

20 DEC. 2019

AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2019, reçue en préfecture le 26 septembre 2019.

Bien qu'initié fin 2015, il est à regretter que l'arrêt précipité du PLU conduise à un document d'urbanisme inabouti qui prenne insuffisamment en compte le travail réalisé dans le cadre de l'association, notamment au regard des dispositions littorales du Code de l'Urbanisme.

Les efforts consentis en matière de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne sauraient masquer les insuffisances du PLU au regard notamment de la protection du littoral que ce soit vis-à-vis de l'adéquation ressources / besoins et de la continuité des secteurs à urbaniser avec les espaces urbanisés, ou vis-à-vis de la délimitation des espaces proches du rivage au regard de l'extension limitée et de la discontinuité de certains espaces dédiés à l'hébergement touristique littoral.

Les observations sur ce projet de PLU sont présentées en deux parties :

- la première partie synthétise les points, qui doivent être impérativement modifiés pour assurer la légalité du document d'urbanisme ;
- la seconde partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que la traduction du projet communal soit pleinement conforme.

Compte-tenu de l'ensemble des observations formulées, j'émet un avis favorable sous réserves que les remarques exprimées en première partie soient intégralement prises en compte.

Je vous informe que le PLU peut être modifié, à l'issue de l'enquête publique qui débute le 13 décembre 2019, pour tenir compte des avis, sous réserve que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Monsieur PEREZ Jean-Pierre
Maire de VENDRES
Hôtel de ville
1 place du quatorze juillet
34350 VENDRES

Le Préfet
Le Sous-Préfet

Christian POUGET

1000

1000

1000

1000

1000

Première partie : Points essentiels à modifier dans le PLU

1.0 – Sur la non-conformité du PLU aux dispositions littorales du Code de l'Urbanisme

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 ».

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).

B - Délimitation de la bande littorale des 100 mètres

La zone NT doit être revue pour ne pas empiéter sur la bande des 100 mètres car il ne s'agit pas d'un espace urbanisé conformément à l'article L.121-19 du Code de l'Urbanisme.

C - Justifications et motivations de la délimitation des espaces proches du rivage (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.

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.

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.

F - Justification et identification des coupures d'urbanisation à préserver (L.121-22 du CU)

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 agripaysagers communaux et à l'amélioration de la fonctionnalité écologique des zones humides du plateau de Vendres avec celles de l'étang de Vendres vis-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 spatialisation de ces coupures d'urbanisation. Il doit donc être complété et mentionner explicitement leur existence et prévoir des prescriptions relatives à leur inconstructibilité.

G - Justification relative 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.

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.

I - Les règlements 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.

Cette zone doit suivre les mêmes prescriptions qu'indiquées pour la zone A.

J - Le changement de destination

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.

K - Zone UCL

Le plan de zonage indique un sous secteur UCL, indiqué UCL 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.

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.

1.1 – Risques

A – Sur les risques impactant la commune

- Inondation : risque fort.

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.

- La 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.

- Une 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.

1.2 - Respect des objectifs généraux de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

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.

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 porter 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.

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.

1.3 – Servitude 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 DDTM34 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.

1.4 – Orientations d'aménagement et de programmation (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.

Deuxième partie : Points à améliorer dans le PLU

2.0 – Le règlement graphique

Les plans présentés devront être actualisés car ne correspondent pas au cadastre applicable. Cette non mise à jour peut induire en erreur.

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.

B – Cours d'eau

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

C - Les documents de gestion du risque d'inondation complémentaires 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 (arrêté 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).

2.1 – Le règlement écrit

A – Zone A et N

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 éparées 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.

2.2 – 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).

2.3 – 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 « de droit commun ».

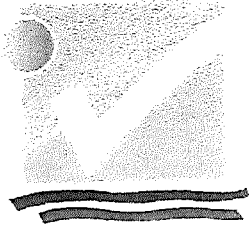
2.4 – Préservation du réseau de drainage agricole – Plateau de Vendres

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).

Vendres, le 12 Décembre 2019



MAIRIE de VENDRES

N9

Service : Secrétariat Général
 Dossier suivi par : Isabelle PAGET
 Tél : 04 67 32 60 50
 Mail : secretariat.general@vendres.com

Monsieur le Sous-préfet
 SOUS PREFECTURE
 Boulevard Edouard Herriot

34500 – BEZIERS

Réf : IP/ 2019- 466

Objet : Avis du bureau communautaire de la
 Domitienne du 23 octobre 2019

LETTRE RAR

Monsieur le Sous-Préfet,

Comme vous le savez, la Commune de Vendres a lancé une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le bureau communautaire de la Communauté de communes la Domitienne a donné un avis « très défavorable » au projet de PLU de Vendres. Vous trouverez ci-joint une copie de cette décision.

Sauf erreur de ma part, l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, par ailleurs cité dans cette décision du bureau communautaire, prévoit que : « Le président, les vice-présidents ayant reçu délégation ou le bureau dans son ensemble peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant, à l'exception... des dispositions portant orientation en matière d'aménagement de l'espace communautaire. »

Il en ressort, à mon sens, que cette décision est en conséquence entachée d'illégalité.

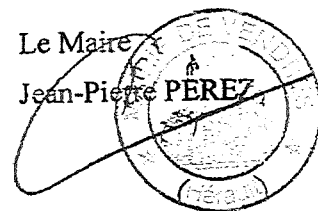
Aussi, tenant votre prérogative d'exercice du contrôle de légalité, et votre expertise en la matière, je vous saurais gré de bien vouloir confirmer l'exactitude de mon analyse et de m'en informer rapidement, les délais étant contraints. En effet, à défaut de suite réservée par vos soins à ce dossier, je me verrai dans l'obligation de saisir le Tribunal Administratif.

En vous remerciant par avance pour votre compréhension et votre diligence,

Je vous prie de croire, Monsieur le Sous-Préfet, en l'assurance de mon plus profond respect.

Le Maire

Jean-Pierre PÉREZ



REPUBLIQUE FRANÇAISE DEPARTEMENT DE L'HERAULT

HOTEL DE VILLE, Place du 14 Juillet 34350 VENDRES - Tél: 04 67 32 60 50 - Fax 04 67 32 60 45
 E.mail: info@vendres.com Internet: http://www.vendres.com

