

REPUBLIQUE FRANCAISE
 DEPARTEMENT
 HERAULT

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
23	23	13+5

DATE DE LA CONVOCATION

16/07/2021

DATE D'AFFICHAGE DE LA CONVOCATION

16/07/2021

Objet de la Délibération :

**Approbation 1ère
 Modification du Plan Local
 d'Urbanisme**

**EXTRAIT DU REGISTRE
 DES DELIBERATIONS
 DU CONSEIL MUNICIPAL
 DE LA COMMUNE DE VENDRES**

N° 21/072210

SEANCE DU 22 JUILLET 2021

L'an deux mille vingt et un
 Et le vingt-deux juillet,

A vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune,
 Convoqué conformément à la loi n° 2020-1379 du 14
 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence
 sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise
 sanitaire, s'est réuni dans la Halle des Sports du Collège de
 Vendres Françoise Giroud, et en visioconférence,
 sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre PEREZ, Maire.

PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, M. Richard VASSAKOS, Mme Dominique FOUILHE, M. Robert GUILHOT, M. Gérard SCHLINDWEIN, Mme Mylène FABRIS, M. Marc BAYLET, M. Gilles JOURET, Mme Yolande ROTH, Mme Christelle GUERRERO, Mme Claire BONAVIDACOLA, M. Henri BEC, M. Benjamin CLAVEL.

ABSENTS : Mme Catherine LIMORTE, Mme Patricia CAMA, Mme Sylvie GALIBERT, M. Christophe ROBIN, Mme Céline MAS, M. Yannick FACQUEUR, M. Yan CLARIANA, Mme Sarah CHETBOUN, M. Ange DUCRUET, Mme Laurence PESTEIL.

PROCURATIONS : Mme Catherine LIMORTE à M. Jean-Pierre PEREZ, M. Christophe ROBIN à M. Jean-Pierre PEREZ, M. Yannick FACQUEUR à Mme Dominique FOUILHE, Mme Laurence PESTEIL à Mme Dominique FOUILHE, M. Yan CLARIANA à M. Richard VASSAKOS.

Madame Claire BONAVIDACOLA est nommée secrétaire de séance.

 VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

VU le Décret d'Application n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36, L.153-37, L.153-39, L.153-40 ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-7 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 6 mars 2020 ;

VU l'arrêté municipal n° 21/054 du 8 février 2021 prescrivant la 1^{ère} modification du PLU annulant et remplaçant celui du 14 octobre 2021 ;

VU le projet de modification du PLU notifié aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

VU les avis des personnes publiques associées auxquelles le projet de 1^{ère} modification a été notifié, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

VU la décision du Président du Tribunal Administratif n°E210000103/34 en date du 11/01/2021 relative à la désignation du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique ;

VU les avis d'enquête publiés dans Le Midi Libre : 1^{ère} parution le 24/04/2021 et 2^{ème} parution le 12/05/2021 ainsi que dans la Marseillaise : 1^{ère} parution la semaine du 23 au 29 avril et 2^{ème} parution la semaine du 14 au 20 mai ;

CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours soit du 10 mai au 11 juin 2021 ;

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 2 juillet 2021 ;

Monsieur le Maire rappelle que la procédure de 1^{ère} modification du PLU a pour objet de prendre en compte certaines remarques émises dans le cadre du contrôle de légalité sur le PLU approuvé en mars 2020 et également :

- ↳ De favoriser le réinvestissement des terrains de tennis existants au profit de l'habitat ;
- ↳ De rectifier des erreurs matérielles constatées sur le plan de zonage du PLU ;
- ↳ De mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU ;
- ↳ De modifier la délimitation de la zone UA1 du PLU ;
- ↳ De réduire la zone urbaine au profit de la zone agricole ;
- ↳ De toiletter l'ensemble du règlement écrit du PLU ;
- ↳ De modifier certains principes d'aménagement prévus dans les OAP du PLU.

LE BILAN DES AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) :

- ARS en date du 13/04/2021 : Avis favorable
- SDIS en date du 23/03/2021 : Avis favorable avec réserves
- CHAMBRE AGRICULTURE en date du 29/03/2021 : Avis favorable avec réserves
- SMETA en date du 01/04/2021 : Avis favorable avec réserves
- VILLE DE BEZIERS en date du 08/04/2021 : Aucune observation
- SCOT DU BITERROIS en date du 12/03/2021 : Observations sans réserve
- MRAE en date du 03/05/2021 : Dispense d'évaluation environnementale
- LA DOMITIENNE en date du 04/05/2021 : Avis favorable avec réserves
- DEPARTEMENT DE L'HERAULT en date du 04/05/2021 : Avis favorable avec réserves
- DDTM en date du 07/05/2021 : Avis favorable avec réserves
- COMMUNE DE FLEURY D'AUDE en date du 07/05/2021 : Aucune observation
- INAO en date du 20 mai 2021 : Aucune observation

Monsieur le Maire précise que les remarques des personnes publiques associées ont pour partie étaient prises en compte. Les justifications sont détaillées dans le mémoire en réponse aux avis PPA annexé à la présente délibération.

LE BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Au terme des trois permanences assurées par le commissaire enquêteur entre le 10 mai et le 11 juin 2021, neuf contributions ont été reçues. Sept dépositions ont été effectuées dans le registre d'enquête et sept courriers ont été enregistrés par le commissaire enquêteur et joints au registre.

Le 15 juin 2021, le commissaire enquêteur a rendu son procès-verbal de synthèse et la commune a produit son mémoire en réponse le 29 juin 2021. Ce dernier est annexé à la présente délibération.

In fine, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable le 2 juillet 2021 sous réserve :

- ➔ que la Mairie prenne en compte la réserve émise par la DDTM sur la création d'un emplacement réservé zone des Vignes Grandes, c'est-à-dire qu'elle supprime les deux extensions prévues au nord-ouest et au sud-est de la zone des Vignes Grandes, de même que l'emplacement réservé n°12 ;
- ➔ que la Mairie prenne en compte la réserve émise par la DDTM sur le réinvestissement des terrains de tennis, c'est-à-dire qu'elle complète la notice explicative avec l'ensemble des précisions demandées ;
- ➔ que la Mairie prenne en compte les réserves émises par la Communauté de communes La Domitienne, c'est-à-dire qu'elle apporte les compléments demandés au règlement des zones UE1 et UE2 ;
- ➔ que la Mairie prenne en compte la réserve émise par le SMETA, en inscrivant dans le règlement du PLU la formulation plus précise de la règle R4 du SAGE.

Monsieur le Maire indique que la réserve sur le point spécifique des Vignes Grandes sera partiellement levée. En effet, pour rappel, les parcelles AP 0682, AP 0647 et AP 0596 apparaissent dans l'emprise de la zone des Vignes Grandes depuis les documents d'urbanisme successifs :

- Dans le POS approuvé en 1991
- Dans le PLU approuvé en janvier 2010 puis annulé au contentieux en 2012
- Dans le PLU approuvé en mars 2020

Par ailleurs, les parcelles au nord de la zone des Vignes Grandes ont fait l'objet de la délivrance d'autorisation d'urbanisme pour la création d'un supermarché CASINO le 29/10/2014 à la SAS ONAGAN PROMOTION. Dernièrement, la SAS ONAGAN PROMOTION a vendu les terrains ci avant désignés à une autre société la SARL OBAZYNE pour la réalisation d'une cuisine centrale. Les terrains ont donc été acquis au regard de leur situation en zone constructible.

Il convient de préciser que la situation et la classification des terrains aujourd'hui remise en cause par les services de l'Etat est constante depuis des années. L'emprise de la zone des Vignes Grandes n'a jamais été remise en cause par l'Etat dans le cadre de l'élaboration des différents documents d'urbanisme. De la même façon le contrôle de légalité du Préfet n'a jamais été exercé sur les autorisations d'urbanisme délivrées.

Au regard de tout ce qui précède, revenir sur la situation constructible des parcelles au nord de la zone des Vignes Grandes reviendrait à priver les nouveaux acquéreurs de leurs droits acquis. En revanche, concernant la parcelle n° AP 0696 située au sud de la zone des vignes Grandes seule la partie nécessaire à la réalisation de la raquette de retournement sera conservée en zone urbaine, le reste de la parcelle sera restituée à la zone agricole.

Les trois autres réserves du commissaire enquêteur seront prises en compte suivant les engagements formulés dans le mémoire en réponse annexé à la présente délibération.

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable avec réserves en date du 2 juillet 2021

CONSIDERANT que le projet de 1^{ère} modification du PLU a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis des PPA et de certaines réserves émises par le commissaire enquêteur.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **DEDICE**, à l'unanimité, d'approuver le dossier de 1^{ère} modification du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et de certaines réserves émises par le commissaire enquêteur ;
- **DIT**, à l'unanimité, que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'art. R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal du Département ;
- **DIT**, à l'unanimité, que le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de Vendres aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- **DIT**, à l'unanimité, que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU sont exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal diffusé dans le département).

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

**Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
Jean-Pierre PEREZ**



ANNEXE N° 1

Note de Synthèse des Avis PPA

SYNTHESE DES AVIS PPA –

Département de l'Hérault – Commune de Vendres

1^{ère} Modification du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mai 2021	Création	JA	AFT

Table des matières

PREAMBULE	7
1. TABLEAU DE SYNTHESE DES AVIS	7
2. ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS	8
2.1. AVIS SDIS	8
2.2. AVIS CHAMBRE AGRICULTURE	8
2.3. AVIS SMETA	9
2.4. AVIS SCOT DU BITERROIS	9
2.5. AVIS LA DOMITIENNE	10
2.6. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL	11
2.7. AVIS DE LA DDTM	11

PREAMBULE

La présente note a pour objet de dresser la liste de l'ensemble des avis PPA rendus dans le cadre de la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Vendres et de venir apporter les éléments en réponse.

Cette note sera jointe au dossier d'enquête publique afin d'apporter les éclairages nécessaires à la population sur la suite que l'autorité compétente envisage de donner aux avis émis par les PPA.

1. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS

PPA	NATURE AVIS PPA
ARS 13/04/2021	Avis favorable
SDIS 23/03/2021	Avis favorable avec réserves
CHAMBRE AGRICULTURE 29/03/2021	Avis favorable avec réserves
SMETA 01/04/2021	Avis favorable avec réserves
VILLE DE BEZIERS 08/04/2021	Aucune observation
SCOT DU BITERROIS 12/03/2021	Observations sans réserve
MRAE 03/05/2021	Dispense d'évaluation environnementale
LA DOMITIENNE 04/05/2021	Avis favorable avec réserves
DEPARTEMENT DE L'HERAULT 04/05/2021	Avis favorable avec réserves
DDTM 07/05/2021	Avis favorable avec réserves
COMMUNE DE FLEURY D'AUDE 07/05/2021	Aucune observation

Remarque : seuls les avis avec « réserve » donnent lieu à des éléments en réponse de l'autorité compétente pour mener la procédure de modification du PLU.

2. ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS

2.1. AVIS SDIS

- X **Sur la prise en compte des prescriptions techniques relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque incendie et la prise en compte des risques majeurs**

La demande du SDIS porte sur la prise en compte du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

- ⇒ **Le maître d'ouvrage indique que le RDDECI a déjà été pris en compte et annexé lors de l'approbation du PLU en mars 2020.**

2.2. AVIS CHAMBRE AGRICULTURE

- X **Sur la modification de l'OAP n°3 pour intégrer à l'emprise de l'OAP un espace de jardin et un front végétal permettant de traiter l'interface avec la zone agricole**

Il est nécessaire de créer une zone tampon entre espace urbanisé et espace agricole pour limiter les conflits d'usage. L'OAP de la zone 1AUc prévoyait une bande végétale de 10 mètres. Or la modification de l'OAP vient agrandir le périmètre de l'OAP et l'étendre sur la zone agricole en y déplaçant cette bande et en y créant un espace de jardins.

La chambre d'agriculture demande d'intégrer cette zone de jardin et la bande tampon au sein même de la zone 1AUc et de ne pas agrandir l'OAP au-delà de la zone à urbaniser afin que ce soit la zone AU qui supporte la mise en place de la zone de transition et non la zone agricole.

- ⇒ **Le maître d'ouvrage indique que la zone de transition prévue dans l'emprise de l'OAP ne supporte plus aucune activité agricole, il s'agit d'une friche agricole. Sur cette parcelle, seule une activité pastorale est présente, des moutons venant paître très ponctuellement.**
- ⇒ **Par ailleurs, cette zone de transition figurant dans le périmètre de l'OAP est déjà maîtrisée par le porteur de projet. Il en est de même pour la parcelle privée jouxtant le périmètre de l'OAP qui a fait l'objet il y a une quinzaine d'années d'une démarche de végétalisation portée par la collectivité. Aujourd'hui en friche, la récente maîtrise foncière de cette parcelle par le porteur de projet permettra d'assurer l'entretien de cet espace végétalisé.**
- ⇒ **Au regard de ce qui précède, le maître d'ouvrage ne souhaite pas modifier l'emprise de l'OAP.**

2.3. AVIS SMETA

X Sur la formulation de la règle R4 du SAGE

La demande du SMETA porte sur la reprise de la règle du SAGE. En effet, la règle a été sensiblement allégée dans sa formulation. Aussi, le SMETA propose la formulation ci-après : « *la réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne ou les aquifères en relation (forage en profondeur supérieure à 30 m) est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas l'alimentation en eau potable d'une habitation non desservie par le réseau public* ».

- ⇒ **Le maître d'ouvrage rappelle la formulation actuelle : « *La réalisation de tout nouveau forage domestique captant la nappe astienne où les aquifères en relation est interdite dès lors que l'usage principal n'est pas un usage d'eau potable* ».**
- ⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque dans la version du dossier pour approbation.**

2.4. AVIS SCOT DU BITERROIS

X Sur la création d'un emplacement réservé zone des Vignes Grandes

Le syndicat mixte du SCOT du biterrois n'a pas de remarque sur la création de l'emplacement réservé prévu pour la raquette de retournement. Toutefois, la destination des parcelles au nord-ouest de « boutiques » n'est pas le format souhaité en zone périphérique.

- ⇒ **Le maître d'ouvrage précise que la terminologie de « boutiques » apparaît dans la notice explicative du dossier de modification afin de présenter les aménagements envisagés par la société qui a acheté les parcelles. Toutefois, cette formulation n'a pas été traduite ni reportée dans le règlement écrit de la zone.**

X Sur le réinvestissement des terrains de tennis

Une mise à jour du potentiel de densification arrivant juste après l'approbation du PLU est regrettable. Cette réflexion aurait pu être menée par la révision générale.

- ⇒ **Le maître d'ouvrage précise que la réflexion était déjà engagée sur le réinvestissement des terrains de tennis. Toutefois, la réflexion n'étant pas suffisamment aboutie, le projet n'a pas été traduit dans le cadre de la révision générale du PLU.**
- ⇒ **De plus, le PLU n'est pas un document figé, il doit pouvoir être adapté à travers des procédures d'évolution adéquates.**

2.5. AVIS LA DOMITIENNE

X Sur le règlement de la zone UE1 correspondant à la zone de Via Europa : Article relatif aux types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

La Domitienne demande de modifier les prescriptions sur l'extension mesurée des constructions comme suit : « sont autorisées les constructions d'habitation dans la limite de 30% de la surface de l'activité avec un maximum de 80 m² de surface de plancher. L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 80 m² de surface de plancher ne devant pas conduire à la création de logement supplémentaire ».

⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque dans la version du dossier pour approbation.**

X Sur le règlement de la zone UE1 correspondant à la zone de Via Europa : Article relatif aux caractéristiques urbaines

Le règlement de la zone UE1 ne mentionne pas de règle liées à :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- L'emprise au sol
- La hauteur des constructions

⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque dans la version du dossier pour approbation. Les propositions de formulation de la Domitienne à ce jour non règlementées seront reprises.**

X Sur le règlement de la zone UE1 correspondant à la zone de Via Europa : Article relatif au stationnement

Le règlement actuel de la zone UE1 ne prévoit aucune règle en matière de stationnement. Il est demandé d'imposer que 30% de la surface de l'activité soit consacrée au stationnement sur la parcelle et 2 places par logement de fonction.

⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque.**

X Sur le règlement de la zone UE2 correspondant à la zone des Vignes Grandes

Le règlement de la zone nécessite une modification de l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'implantation en limite séparative.

La Domitienne propose la formulation ci-après : « les constructions nouvelles à usage d'activité et leurs extensions devront être implantées en retrait minimum de 5m par rapport à la limite séparative avec la voie ou l'emprise publique. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions doivent être implantées à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques »

⇒ **Le maître d'ouvrage prendra en compte cette remarque.**

2.6. AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

X Sur la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques abaissé à 3 mètres

Le Conseil Départemental demande que le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques soit maintenu à 5 mètres pour les AUC, UEP et UB dans la mesure où ces dernières sont concernées par la RD 37.

- ⇒ Le maître d'ouvrage indique que le recul des constructions à 3 mètres le long de la RD 37 est prévu pour des raisons sécuritaires. En effet, en rapprochant le bâti de l'emprise de la voie publique, les automobilistes prendront davantage conscience d'entrer dans un secteur urbanisé et réduiront leur vitesse.
- ⇒ A noter également que cette entrée de ville est structurée par un alignement d'oliviers qui représente un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport aux limites parcellaires comme illustré sur la cartographie ci-jointe.
- ⇒ Les futures constructions se trouveront à égale distance de la route comparée aux constructions existantes (3 m d'espaces verts et 3 m de recul pour l'implantation des constructions sur la parcelle).



- ⇒ Le maître d'ouvrage souhaite maintenir la règle d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques à 3 mètres minimum.

2.7. AVIS DE LA DDTM

X Sur la procédure de modification du PLU

La DDTM indique que les mesures de publicités relatives à l'arrêté de lancement de la procédure ne figurent pas dans le dossier notifié aux PPA.

- ⇒ **Le maître d'ouvrage précise que la parution dans la presse a été ajoutée aux pièces administratives du dossier lors de la constitution du dossier de modification pour enquête publique. Par ailleurs, l'intégralité des pièces administratives seront intégrées dans le dossier de modification dans sa version pour approbation.**

La DDTM indique que la demande d'examen au cas par cas n'est pas présente dans le dossier de modification.

- ⇒ **Le maître d'ouvrage précise que la demande d'examen au cas par cas figure en pièce n°8 du dossier de modification du PLU.**
- ⇒ **Pour précision la saisine de la MRAE a été faite par courrier parallèlement à la notification du dossier aux personnes publiques associées. L'autorité environnementale a rendu un avis dans lequel la procédure de modification a été dispensée d'évaluation environnementale.**

X Sur la création d'un emplacement réservé sur la zone des Vignes Grandes

La DDTM indique que la zone artisanale des Vignes Grandes est située en discontinuité de l'urbanisation existante. A ce titre, les extensions prévues au nord et au sud de la zone sont contraires aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et doivent être supprimées de même que l'emplacement réservé n°12 prévu pour la raquette de retournement.

- ⇒ **Le maître d'ouvrage indique qu'il ne s'agit pas d'extensions et que les parcelles non construites à ce jour ne peuvent être considérées comme telles dans la mesure où :**
 - **Lesdites parcelles font parties du périmètre de la zone des Vignes Grandes telle qu'elle a été créée comme cela a été mis en évidence dans la notice explicative du dossier de modification.**
 - **Lesdites parcelles et notamment celle située au nord de la zone a fait l'objet de précédentes autorisations d'urbanisme délivrées pour l'implantation d'une surface commerciale.**
- ⇒ **De plus, le maître d'ouvrage précise que la zone des Vignes Grandes a été autorisée par les services de l'Etat et n'a jamais été contestée dans les documents d'urbanisme antérieurs.**
- ⇒ **Le maître d'ouvrage souhaite maintenir ces zones dans l'emprise de la zone des Vignes Grandes et précise que leur urbanisation ne conduira pas à étendre la zone au-delà de ses limites actuelles.**

X Sur le projet de réinvestissement des terrains de tennis

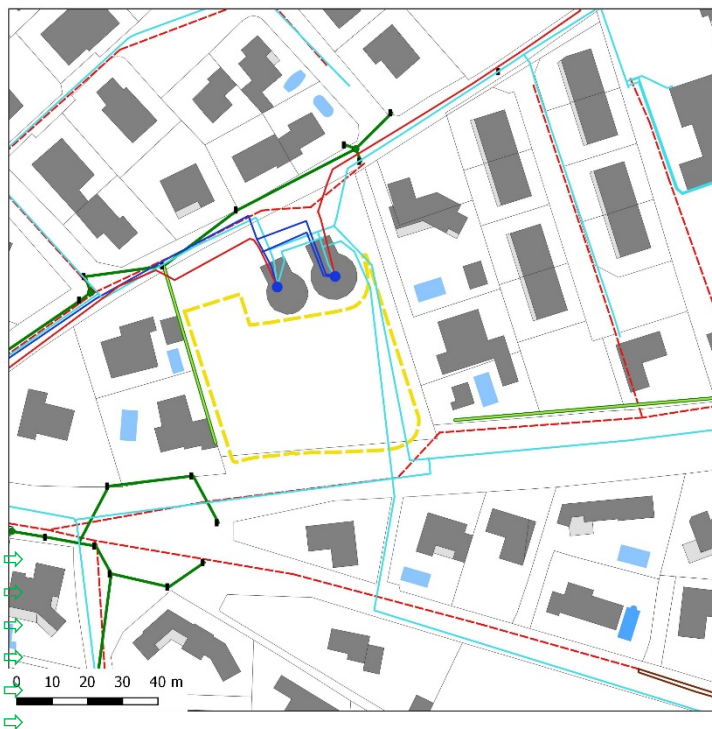
La DDTM indique que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est immédiate via un classement en zone UC alors que les conditions d'équipement en réseaux de la zone (localisation et capacité) ne sont pas apportées de même que les conditions d'accessibilité par les transports collectifs. Si l'adéquation ressource eau potable et besoins n'est pas apportée, la zone devra restée classée en UEP.

- ⇒ **Le maître d'ouvrage indique que le dossier de modification du PLU sera complété avec les cartographies ci-après permettant de justifier de la proximité immédiate des réseaux aux droits de la zone et des conditions d'accessibilité.**



LEGENDE

- Emprise de l'OAAP des tennis classée en UC
- arrêt bus de transport
- passage piéton
- piste cyclable



LEGENDE

- Emprise de l'OAAP des tennis classée en UC
- Réseaux AEP :
 - Réservoir
 - Canalisation distribution gravitaire
 - Canalisation distribution surpressée
 - Canalisation Adduction
- Réseaux Eaux pluviales :
 - Cadre
 - Canalisation
 - fossé bétonné
 - fossé enherbé
- Réseaux Eaux usées :
 - Canalisation gravitaire

Par ailleurs, s'agissant de l'adéquation besoins ressources, la zone de l'OAP des tennis accueillera 6 logements maximum, soit environ 13 personnes sur la base du ratio de 2,2 habitants/logements indiqué dans le PLU (annexes sanitaires).

Toujours d'après les annexes sanitaires du PLU, le ratio de consommation d'eau potable est de 150 l/hab./jour, soit pour la présente zone 1,95 m3/jour.

En considérant le rendement objectif de 80 %, le besoin supplémentaire en eau potable induit par cette zone est de 2, 5 m3/jour.

Si l'on considère les besoins futurs pris en compte dans le PLU, augmentés du besoin de la présente zone, la demande en eau potable de Vendres village à l'horizon du PLU sera de 893 m3/jour environ.

La convention de fourniture d'eau entre le SIVOM d'Ensérune et la commune de Vendres fixe un débit maximum de 1 000 m3/jour. Les besoins futurs de la Commune sont donc inférieurs et pourront être satisfaits par les termes de cette convention.

Ces précisions seront apportées dans la notice explicative du dossier de modification de PLU dans sa version pour approbation.

ANNEXE N° 2

NOTE DE SYNTHÈSE

Département de l'Hérault – Commune de Vendres

1 ère MODIFICATION DU PLU

Note en réponse au commissaire enquêteur

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Juin 2021	Elaboration	JA	AFT
				Affaire N° BZ-09028

PREAMBULE

Cette note a pour objectif de présenter les éléments en réponse au procès-verbal dressé par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique le 11 mai 2021 et remis à la Mairie en date du 15 juin 2021.

- 7 dépositions ont été effectuées dans le registre de l'enquête
- 7 courriers ont été enregistrés par le commissaire enquêteur et joints au registre

Pour remarque deux entretiens n'ont pas donné lieu à des dépositions écrites dans le registre d'enquête.

OBSERVATIONS DE LA POPULATION et questions du commissaire enquêteur

Demande de classement en zone constructible

Remarque de Monsieur CAMATS David

M. David Camats, propriétaire des parcelles AN 132 et AN 495, demande d'inclure ces deux parcelles actuellement situées en zone agricole, dans la zone constructible de la commune.

Il précise que M. le Maire de Vendres a donné le 14/08/2020, après l'approbation du PLU, l'autorisation de construire dans cette zone deux villas sur les parcelles AN 45, AN 739 et AN 738 qui jouxtent les siennes.

Dans son courrier du 11 juin 2021, M. David Camats ajoute que les parcelles sur lesquelles sont érigées les deux maisons sont restées en zone agricole, constituant de son point de vue une infraction au code de l'urbanisme.

Remarque du commissaire enquêteur

Bien que la requête ne rentre pas dans l'objet de la présente enquête publique, pouvez-vous apporter une réponse à M. David Camats ?

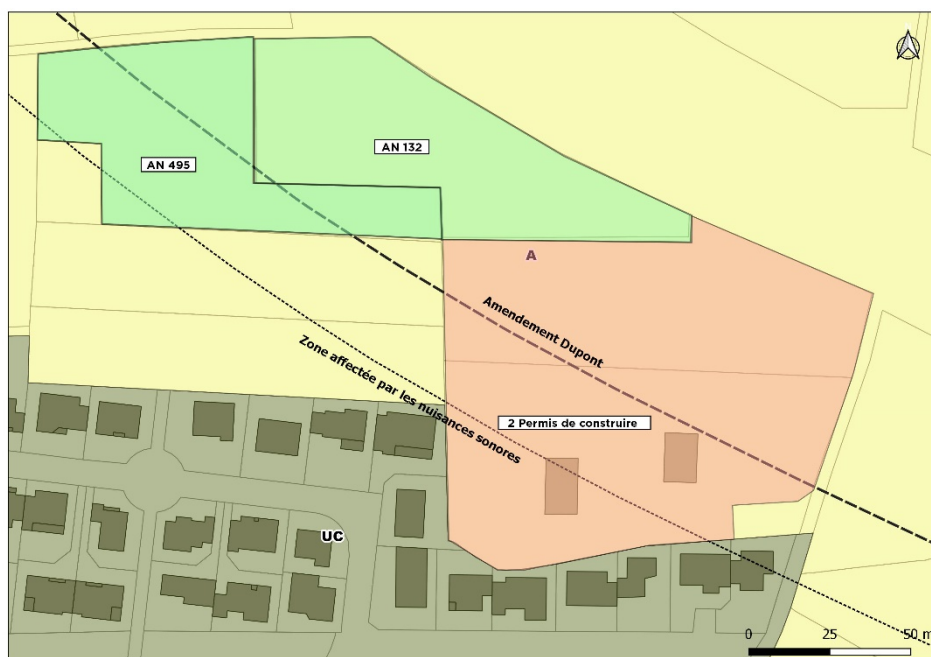
Dans quelles conditions ont été attribués les deux permis de construire dont M. David Camats fait état sur des parcelles voisines ?

Pourquoi les parcelles en question demeurent-elles classées en zone agricole ?

↳ Réponse de la Commune

Les parcelles AN 495 et AN 132 appartenant à Monsieur CAMATS se situent effectivement en zone agricole du PLU. L'impossibilité de les inclure à la zone constructible résulte de plusieurs motifs :

- Ces parcelles sont situées en discontinuité des constructions existantes, or la commune est soumise à la loi Littoral qui impose de prévoir l'urbanisation en continuité de l'existant. En effet, il existe une rupture entre les dernières habitations et les parcelles de M CAMATS.
- Au regard de la cartographie ci- après il apparait que les parcelles AN 495 et AN 132 appartenant à Monsieur CAMATS se situent dans la zone de recul obligatoire par rapport aux 100 mètres de l'autoroute et de 75 m de la RD64. En application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5* ». A ce titre, les parcelles AN 495 et AN132 ne peuvent être rendues constructibles.



Par ailleurs, pour précision, le permis d'aménager concernant les parcelles AN 45, AN 739 et AN 738 pour la réalisation de deux lots a été délivrée le 26 septembre 2019 soit sous l'empire du Règlement National d'Urbanisme qui autorise les extensions limitées de l'urbanisation dans les parties actuellement urbanisées de la commune. Les permis de construire délivrés pour la construction des deux maisons d'habitation sont ensuite intervenus le 14/08/2020 soit sous l'empire du PLU approuvé le 6 mars 2020. Depuis la loi ELAN de novembre 2018, l'obtention d'un permis d'aménager pour un projet de lotissement ouvre droit à la cristallisation des règles d'urbanisme pendant 5 ans. Ainsi, les permis de construire sollicités pour les lots aménagés ne peuvent être refusés sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles. Ce principe de cristallisation a été fixé à l'article L442-14 du code de l'urbanisme.

La volonté communale était d'intégrer les parcelles construites sous l'empire du RNU à la zone urbaine. Toutefois, cela n'a pas pu être mis en œuvre au travers de la procédure de modification du PLU qui n'est pas la procédure adaptée en application du code de l'urbanisme.

A noter que les constructions réalisées ne sont pas grevées par le recul obligatoire de 100 mètres de l'autoroute et 75 m de la RD mais se situent dans la zone de bruit qui n'implique pas une inconstructibilité manifeste mais seulement le respect de normes d'isolation acoustiques pour les constructions.

Réduction de la zone urbaine

Remarque de Madame Stéphanie GARY

Demande d'éclaircissement sur la parcelle n° AP 278 voisine de son habitation : « Est-ce que la parcelle (partie Sud) est divisible ? Le chemin prévu est-il modifiable ? Peut-il être changé de place, c'est-à-dire sur la partie zone agricole ?

Nous souhaitons que ce chemin ne soit pas modifié. Nous souhaitons aussi que cette parcelle ne soit pas divisible afin de ne pas avoir une surdensité de logements à proximité. »

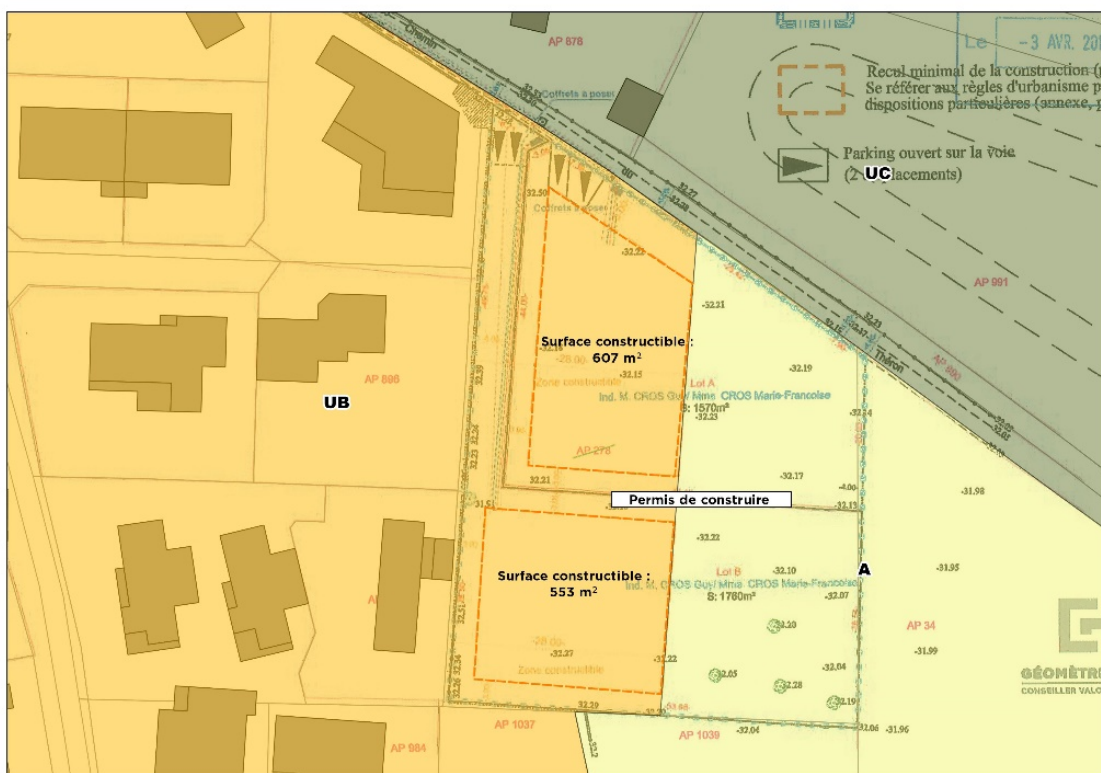
Remarque du commissaire enquêteur

De la discussion, il ressort que Mme Stéphanie Gary ne conteste pas le point 6 du dossier de 1ère modification du PLU, à savoir, la réduction de la zone urbaine par le reclassement d'une partie de la parcelle n° AP 278 en zone agricole du PLU.

Toutefois, la Mairie peut-elle apporter des réponses aux questions que pose Mme Stéphanie Gary, sur le permis d'aménager qui a été autorisé en 2018 pour un lotissement de deux lots sur cette parcelle n° AP 278.

Réponse de la commune

Un permis d'aménager a été délivré en 2018 sur la parcelle AP 278 pour la création de 2 lots sur lesquels 2 maisons d'habitation ont été construites sur la partie du parcellaire en continuité de l'urbanisation existante. C'est précisément pour éviter une sur densification que la partie de la parcelle AP 278 non construite a été restituée à la zone agricole à travers la modification du PLU.



Superficie des 2 lots autorisés dans le permis d'aménager

Construction en limite de propriété

Remarque de Monsieur Jean Philippe DECAMPS

« Je m'interroge sur la construction à venir en limite de ma propriété et de celle de mon voisin. Au vu du PLU, un recul de 3m est obligatoire ».

Remarque du commissaire enquêteur

Bien que cette interrogation ne concerne pas l'objet de l'enquête, la Mairie peut-elle apporter à MM. Jean-Philippe Decamps et Frédéric Jourdan des éclaircissements sur le point soulevé ?

Réponse de la commune

L'interrogation de Monsieur DECAMPS porte sur la zone UC du PLU. Pour rappel, en limite séparative, le règlement du PLU de la zone UC prévoit :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : L'implantation des constructions est autorisée sur une limite latérale. Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, elles devront être implantées de façon que la distance d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, prise au point le plus haut, divisé par 2 ($L=H/2$), avec un minimum de 3m.

Rectification d'erreurs matérielles sur le plan de zonage

Remarque de Madame Catherine BONHOMME

« Observation 1- Nous notons la rectification de l'erreur matérielle sur le plan de zonage qui avait classé les parcelles AM 396 et AM 401 en zone A alors qu'il y a lieu que celles-ci soient classées en zone UB, tant compte tenu de leur situation en hyper centre du village qu'au vu du dossier d'enquête publique d'élaboration du PLU sur lequel nous n'avions émis aucune objection.

Nous regrettons toutefois que, s'agissant d'une erreur matérielle, la municipalité n'ait pas mis en œuvre, comme elle aurait dû, la procédure de révision simplifiée aux fins de rectification du PLU au titre de l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, nous faisant ainsi supporter les aléas d'une procédure de modification générale du PLU sans garantie de protection de nos droits.

Selon le résultat de l'enquête publique, et en cas de recours, nous ferons valoir nos droits en tant qu'administrés lésés par une erreur matérielle préjudiciable. »

Remarque du commissaire enquêteur

Mme Catherine Bonhomme a pris acte de la rectification de l'erreur matérielle et du reclassement de ses parcelles en zone UB du PLU. (Point 3 du dossier d'enquête). Elle regrette que la municipalité n'ait pas utilisé une procédure de modification simplifiée.

En conséquence, pas de question particulière.

Réponse de la commune

La Municipalité souhaite en premier lieu indiquer que la procédure de révision simplifiée à laquelle Mme BONHOMME fait référence n'existe plus depuis 2012.

La Municipalité indique que le code de l'urbanisme prévoit la rectification d'erreurs matérielles du PLU à travers la procédure de modification simplifiée du PLU qui n'est certes pas soumise à enquête publique mais qui fait l'objet d'une mise à disposition au public.

La modification simplifiée du PLU n'a pas été mobilisée dans la mesure où tous les autres objectifs visés ne rentrent pas dans le champ d'application de cette procédure mais supposent en application du code de l'urbanisme de mener une procédure de modification de droit commun soumise à enquête publique.

Pour précision, le choix de la procédure d'adaptation du PLU a fait l'objet d'une sollicitation des services de l'Etat de sorte à garantir la sécurité juridique de la procédure de modification du PLU.

Toilettage du règlement en zone UA

Remarque de Madame Catherine BONHOMME

Nous déplorons avec regret le retrait de la possibilité de procéder à des opérations pouvant consister en des démolitions et reconstructions de bâtiments en zone UA, compte tenu que cela s'avère souvent plus favorable et moins onéreux.

Quid des bâtiments très vétustes dont les propriétaires n'auront pas les moyens de procéder à leur réhabilitation ? Nous demandons purement et simplement le retrait de la mention d'interdiction de démolir. »

Remarque du commissaire enquêteur

Le toilettage du règlement de la zone UA a-t-il réellement pour conséquence le retrait de la possibilité de procéder à des opérations de démolition- reconstruction de bâtiments en zone UA ? Quelle est la réponse de la Mairie à l'observation formulée par Mme Catherine Bonhomme ?

Réponse de la commune

La Municipalité indique que l'objectif recherché est seulement d'interdire les démolitions de bâtiments anciens au profit de constructions nouvelles lesquelles conduisent progressivement à la dénaturation du centre bourg. La priorité doit être donnée à la conservation du bâti ancien plutôt que de faciliter les opérations de démolition reconstruction.

Pour précision, le PLU ne s'oppose pas au cas particulier de la démolition / reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que :

- le bâtiment ait été démoli depuis moins de 10 ans ;
- la construction démolie doit avoir été régulièrement édifiée ;
- la construction doit être strictement identique ;

Zonage et règlement de la zone NT

Remarque de Monsieur Daniel COUMELONGUE

M. Daniel Coumelongue a présenté au commissaire enquêteur l'importance économique des 15 campings de la partie littorale de la commune. Il a indiqué que le zonage et le règlement de la zone NT du PLU, tel qu'il a été approuvé selon délibération en date du 6 mars 2020 est extrêmement contraignant pour le fonctionnement des terrains de camping regroupés sur le littoral. Il ne tient pas compte pour partie des campings du caractère déjà urbanisé de la zone et comporte des contraintes de fonctionnement qui ne sont pas justifiées, ni par le PPR, ni par le Code de l'Urbanisme et empêche toute évolution des aménagements existants.

M. Daniel Coumelongue a informé le commissaire enquêteur que l'ACAV a déposé un recours en annulation contre la délibération approuvant le PLU, la procédure étant toujours pendante devant le Tribunal Administratif de Montpellier. Il a déploré que la 1ère modification du PLU, objet de la présente enquête publique, n'ait pas pris en compte leurs demandes. Par ailleurs, il a constaté que le courrier de contrôle de légalité qui est à l'origine de cette modification n'est pas joint au dossier.

Remarque du commissaire enquêteur

Bien que ces demandes ne concernent pas l'objet de la présente enquête publique, quels éléments de réponse peut apporter la Mairie à M. Daniel Coumelongue et à l'Association des Campings Aménagés de Vendres ?

Réponse de la Commune

Ce point particulier fait effectivement l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif. La Municipalité toujours dans l'attente du jugement ne souhaite pas, à ce titre, agir sur la partie littorale du territoire communal.

Modification de la délimitation de la zone UA1

Remarque de Madame PARACHINI

Mme Parachini, propriétaire de la parcelle cadastrée n° AM 282, est venue à la permanence du 11 juin 2021 pour s'assurer que dans cette 1ère modification du PLU sa parcelle est classée en zone UA1, ce qui lui permettra de concrétiser son projet d'ouverture d'une agence immobilière. Elle n'a pas souhaité faire d'inscription au registre.

Le commissaire enquêteur, en se référant au point 7 de la notice explicative du dossier d'enquête, a confirmé à Mme Parachini que c'est bien le cas.

Réponse de la Commune

Cette demande n'appelle pas d'autres précisions que celles amenées par le commissaire enquêteur.

Modification de l'OAP n°3 et création d'un emplacement réservé

Remarque de Mme FRUTOS et Mme PEREZ

« Mmes Frutos Chantal et Pérez Michelle, propriétaires de la parcelle AP n°134, lieu dit « La forestière », se sont présentées devant le commissaire enquêteur pour contester le changement de destination de cette parcelle, doublé d'un emplacement réservé. Nous remettons ce jour un courrier détaillant la situation.

Nous avons un sous-seing privé avec le Groupe Rambier par ailleurs, et avons déposé un CU opérationnel le 7 juin 2021. »

Remarque du commissaire enquêteur

La contestation de Mmes Chantal Frutos et Michelle Pérez concerne deux points de la 1ère modification du PLU, objet de l'enquête, à savoir le point 4, modification des OAP (OAP n°3 en l'occurrence), et le point 5, mise à jour des emplacements réservés (ajout de l'emplacement réservé n°11)

Comment la Mairie envisage-t-elle de prendre en compte cette contestation ?

La Mairie confirme-t-elle avoir enregistré un dépôt de demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel datée du 7 juin 2021 de Mmes Chantal Frutos et Michelle Pérez, concernant un projet de lotissement sur cette parcelle AP134 ?

Réponse de la Commune

La Municipalité confirme avoir enregistré un certificat d'urbanisme opérationnel le 9 juin 2021 sur cette parcelle AP 134 pour la réalisation de 4 lots destinés à la construction de maison d'habitation.

Le CU opérationnel est en cours d'instruction.

Toutefois, il est à noter que dans la version du PLU opposable la parcelle est située au sein de la zone AUC faisant l'objet d'une OAP imposant une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone future d'urbanisation soit sur les 2.1 hectares. Ainsi, une opération ne peut pas être accordée sur la seule parcelle AP 134.

Mme FRUTOS, s'estime lésée, or sa parcelle actuellement en friche a été valorisée par son classement en zone AU lors de l'approbation du PLU en mars 2020. L'ensemble de la zone AUC, dont fait partie la parcelle de Mme FRUTOS, a fait l'objet d'une OAP afin d'encadrer les aménagements futurs de la zone. Les OAP peuvent certes être considérées comme un outil d'urbanisme limitant le droit de propriété par les administrés mais le législateur les a précisément rendues obligatoires lors de l'élaboration des documents d'urbanisme afin que les collectivités puissent conserver la maîtrise du développement futur des territoires et ainsi garantir un urbanisme cohérent et maîtrisé. A travers les OAP, le législateur a souhaité mettre fin à la réalisation d'opérations individuelles au coup par coup.

Suite à l'approbation du PLU, la Municipalité a poursuivi la réflexion sur l'aménagement de cette zone future. Ainsi, à travers la modification du PLU, la parcelle de Mme FRUTOS a été sortie de l'emprise de l'OAP et marquée d'un emplacement réservé afin que la Municipalité conserve la maîtrise de la réalisation de l'équipement public projeté ainsi que son financement. Cela afin de garantir un espace de vie de qualité aux administrés. En effet, inclure la réalisation d'équipements publics dans l'emprise d'une OAP impose sa réalisation et son financement à l'aménageur. Par retour d'expérience, la Mairie a pu constater que l'aspect qualitatif n'est pas toujours garanti. Aussi, dans la mesure où cet espace présente un intérêt collectif significatif en lien avec le développement de 2 nouveaux quartiers la Mairie a préféré en conserver la totale maîtrise. En effet, ce futur lieu de vie sera mutualisé pour répondre aux besoins de l'opération de réinvestissement de l'ancien camping par la création de 36 logements sociaux par le Conseil Départemental.

Prise de renseignements

Madame Jeanne LICHTLE

Mme Jeanne Lichtlé est venue à la permanence du 11 juin 2021 pour savoir si sa parcelle cadastrée ZC 4, située en zone A, était concernée par la modification du PLU. Après consultation de ce relevé et du plan de zonage, le commissaire enquêteur a répondu à Mme Jeanne Lichtlé que sa parcelle n'est pas concernée par l'objet de l'enquête.

Réponse de la Commune

Cette demande n'appelle pas d'autres précisions que celles amenées par le commissaire enquêteur.

Madame Béatrice PERTHUIS

Mme Béatrice Perthuis, habitant dans la zone UCL de Vendres Plage, est venue à la permanence du 11 juin 2021 pour savoir si elle était concernée par la modification du PLU. Le commissaire enquêteur a indiqué à Mme Béatrice Perthuis que cette 1^{ère} modification du PLU ne concerne pas la zone littorale.

Réponse de la Commune

Cette demande n'appelle pas d'autres précisions que celles amenées par le commissaire enquêteur.

Observation du commissaire enquêteur

Création d'un emplacement réservé Zone des Vignes Grandes

Remarque du commissaire enquêteur

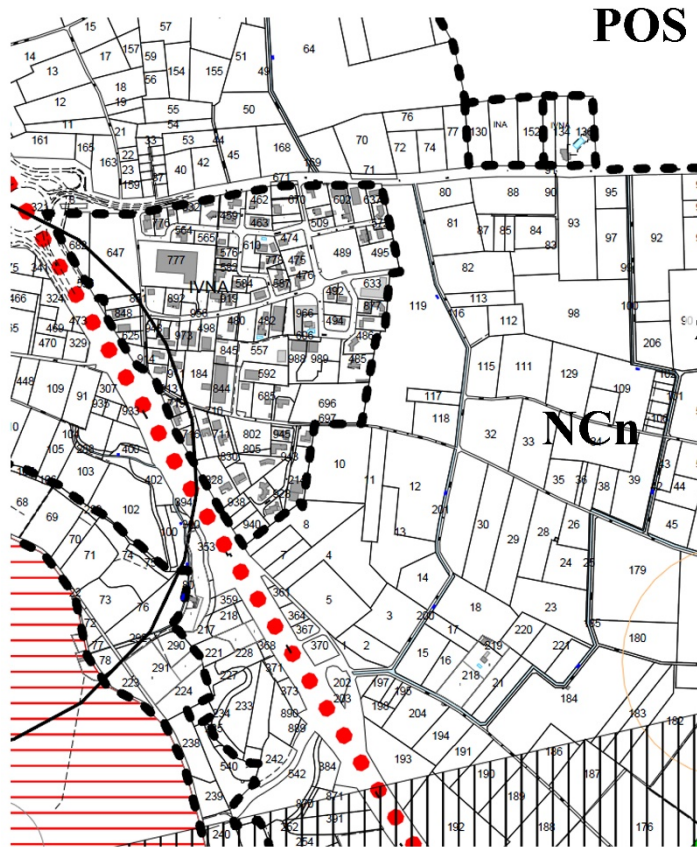
Quels sont les propriétaires, les superficies et l'historique récent des parcelles concernées, à savoir AP 0682, AP 0596, AP 0647 situées au nord-ouest, et AP 0696, AP 0697 situées au sud-est de la zone des Vignes Grandes ?

La Mairie a-elle délivré des certificats d'urbanisme ou des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire) sur ces parcelles dans les trois dernières années. Si oui, lesquels ?

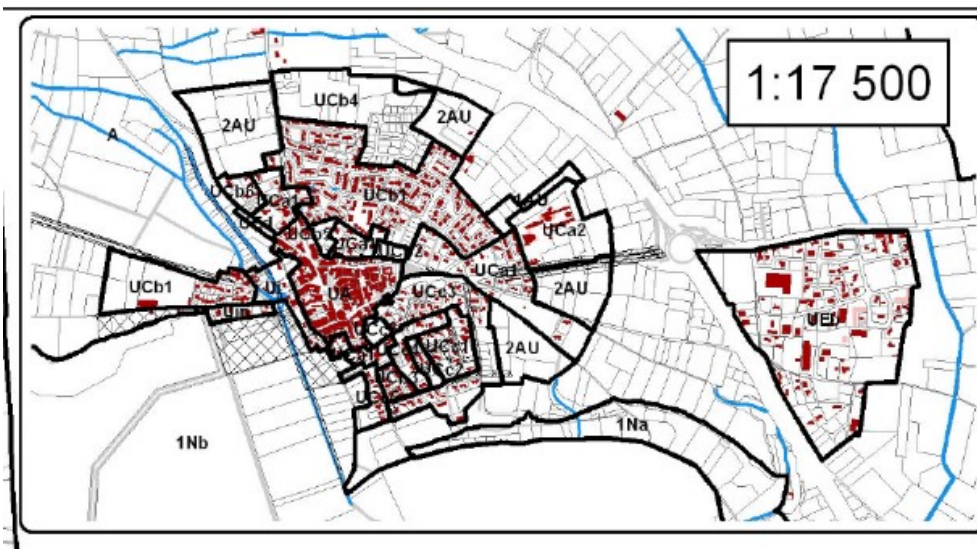
Réponse de la Commune

Pour rappel, les parcelles AP 0682, AP 0647 et AP 0596 apparaissent dans l'emprise de la zone des Vignes Grandes depuis les documents d'urbanisme successifs :

- Dans le POS approuvé en 1991
- Dans le PLU approuvé en janvier 2010 puis annulé au contentieux en 2012
- Dans le PLU approuvé en mars 2020



Extrait du plan de zonage du POS classant l'ensemble de la zone des Vignes Grandes en zone IV NA.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2010 classant l'ensemble de la zone des Vignes Grandes en zone UE.

Concernant les dernières autorisations d'urbanisme, ci-après les dernières autorisées pour la parcelle située au nord de la zone :

- PC pour la création d'un supermarché CASINO pour une surface de plancher de 3 314 m² sur un terrain de 16 888 m² situé chemin des GRUSSANOTES délivré le 29/10/2014 à la SAS ONAGAN PROMOTION.

- Retrait du PC le 23/04/2019 suite à la demande d'annulation de la SAS ONAGAN PROMOTION

Pour remarque, le PC délivré en 2014 l'a été sous l'application du POS remis en vigueur suite à l'annulation contentieuse du PLU de 2010.

La demande de retrait du PC délivré à la SAS ONAGAN PROMOTION résulte de la vente des terrains à une autre société la SARL OBAZYNE pour la réalisation d'une cuisine centrale. Les terrains ont donc été acquis au regard de leur situation en zone constructible. A ce jour, le PC pour le projet de cuisine centrale n'a toujours pas été déposé.

Concernant la parcelle n° AP 0696 située au sud de la zone des vignes Grandes seule la partie nécessaire à la réalisation de la raquette de retournement sera conservée en zone urbaine, le reste de la parcelle sera restituée à la zone agricole.