

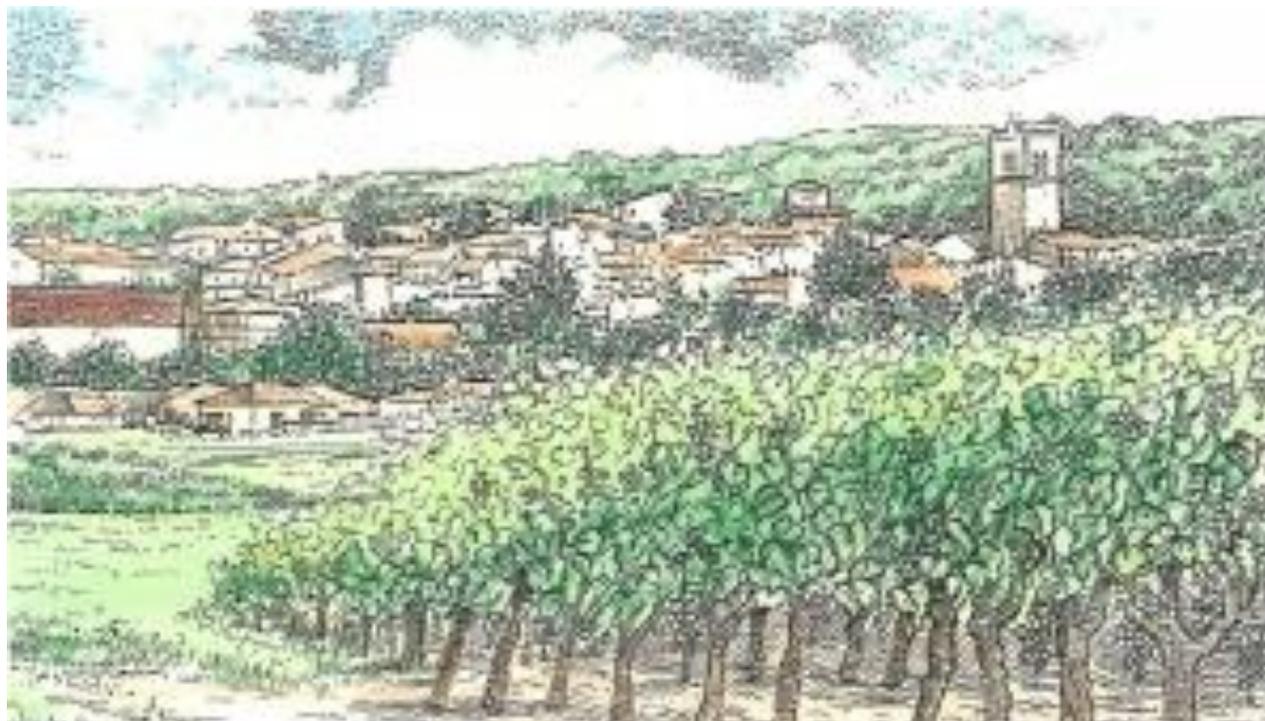
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VENDEMIAN

***ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE VENDEMIAN***

*Du 9 décembre 2019 au 10 janvier 2020*

ARRETE DU MAIRE N° 2019/130 DU 6 NOVEMBRE 2019



***RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR***

**A. TRABAUD**  
*Commissaire enquêteur*

# SOMMAIRE

## A - RAPPORT

<b>I - GENERALITES</b>	<b>7</b>
<b>I – 1 OBJET DE L'ENQUETE</b>	<b>7</b>
<b>I – 2 CADRE JURIDIQUE</b>	<b>8</b>
I – 2 – 1 Maître d'Ouvrage	8
I – 2 – 2 Arrêté d'ouverture d'enquête par le Maître d'Ouvrage	8
<b>I – 3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET</b>	<b>9</b>
I – 3 – 1 La commune de Vendémian	9
I – 3 – 2 Le Plan Local d'Urbanisme (rappels)	10
I – 3 – 3 Le contenu du projet de PLU	12
I – 3 – 4 Les plans et programmes supra-communaux impactant le projet	12
I – 3 – 5 L'évaluation environnementale	15
<b>I – 4 COMPOSITION DU DOSSIER</b>	<b>16</b>
<b>II – ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>18</b>
<b>II - 1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>18</b>
<b>II - 2 MODALITES de L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>18</b>
<b>II - 3 INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE</b>	<b>19</b>
<b>II - 4 LA CONCERTATION PREALABLE ET SON BILAN</b>	<b>19</b>
<b>II – 5 DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE</b>	<b>20</b>
<b>II – 6 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>20</b>
<b>II - 6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>22</b>
<b>II - 7 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE</b>	<b>22</b>
<b>II - 8 CLOTURE DE L'ENQUETE</b>	<b>22</b>
<b>II - 9 OPERATIONS SUIVANT LA CLOTURE DE L'ENQUETE</b>	<b>22</b>

<b>II - 10 PARTICIPATION DU PUBLIC ET RECENSEMENT DES OBSERVATIONS</b>	<b>22</b>
II - 10 - 1 – Participation du public	22
II - 10 - 2 – Recensement des observations	23
II - 10 - 3 – Nature des observations	23

<b>II - 11 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>23</b>
---	-----------

<b>II - 12 MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE</b>	<b>24</b>
--	-----------

## B – ANALYSE

<b>I – AVIS DES SERVICES ET DES COLLECTIVITES CONSULTES</b>	<b>26</b>
---	-----------

<b>I - 1 RESUME DES AVIS</b>	<b>26</b>
------------------------------	-----------

<b>I - 2 RAPPELS – QUELLES SUITES DONNER AUX MODIFICATIONS DEMANDEES ET APPROUVEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>27</b>
--	-----------

<b>II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>27</b>
---	-----------

<b>II - 1 - AVIS SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>27</b>
--	-----------

<b>II - 2 - AVIS SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>28</b>
---	-----------

<b>II - 3 - AVIS SUR L'INTERET DE L'ELABORATION DU PLU</b>	<b>29</b>
--	-----------

<b>III – ANALYSE DETAILLEE DES OBSERVATIONS ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>30</b>
--	-----------

<b>III - 1 –LISTE DES OBSERVATIONS RECUES</b>	<b>30</b>
---	-----------

III - 1 - 1 – Observations du public	30
--------------------------------------	----

III - 1 - 2 – Remarques formulées par les P.P.A.	32
--	----

<b>III - 2 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>39</b>
---	-----------

III - 2 - 1 – La Synthèse	39
---------------------------	----

III - 2 - 2 – Les questions	39
-----------------------------	----

## **C – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

<b>I – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>57</b>
<b>I – 1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>57</b>
I – 1 – 1 – Objet de l'enquête	57
I – 1 – 2 – Disposition réglementaires	58
<b>I – 2 – PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>59</b>
<b>I – 3 – L'ANALYSE DU DOSSIER</b>	<b>59</b>
I – 3 – 1 – Constitution et conformité du dossier	59
I – 3 – 2 – Le déroulement de l'enquête et la participation du public	60
I – 3 – 3 – L'intérêt du projet	60
<b>II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>61</b>
<b>II - 1 - CONCLUSIONS MOTIVEES</b>	<b>61</b>
<b>II - 2 - AVIS</b>	<b>62</b>

## **D – ANNEXES**

**GLOSSAIRE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT**

INDEX	DEFINITIONS
ADEME	Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AEP	Alimentation en Eau Potable
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
APCA	Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture
ARENE	Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies
ARS	Agence Régionale de Santé
AVAP	Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CCAF	Commission Communale d'Aménagement Foncier
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CDPENAF	Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE	Commissaire Enquêteur
CCI	Chambre de Commerce et d'industrie
DAC	Document d'Aménagement Commercial
DDAF	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires, et Sociales
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DD SIS	Direction Départementale des Services de Secours et d'Incendie
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DEEE	Déchets Electriques et d'Équipement Electroménager
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs
DPU	Droit de Prémption Urbain
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espace Boisé Classé
ENE	Engagement National pour l'Environnement
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EVP	Equivalent Vingt Pieds = unité de mesure de conteneurs de 20 et 40 pieds
GAEC	Groupeement Agricole d'Exploitation en Commun
GDH	Etablissement dépôt d'hydrocarbures liquides
HQE	Haute Qualité Environnementale
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
INAO	Institut National des Appellations d'Origine
INRA	Institut National de la Recherche Agronomique
ISDN	Installation de Stockage de déchets Non Dangereux

OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAEN	Périmètre Agricole en espace Naturel
PADD	projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAZ	Plan d'Aménagement de Zone
PEM	Pole d'Echanges Multimodaux
PDU	Pians de Déplacement Urbain
PIG	Plan d'Intérêt Général
PLH	Programmes Locaux d'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'inondation
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAU	Surface Agricole Utile
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAU	Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme
SD	Schéma Directeur
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SIEL	Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux
SMVM	Schéma de Mise en Valeur de la Mer
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi de..)
SUP	Servitudes d'Utilité Publique
SYBLE	Syndicat du Bassin du Lez
TA	Tribunal Administratif
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZACOM	Zone d'Aménagement Commercial
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZIFMAR	Zone Industrielle Fluvio-Maritime
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique
ZPS	Zone de Protection Spéciale
ZPP	Zone de Passage Préférentielle
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
ZSC	Zone Spéciale de Conservation

## A - RAPPORT

### I - GENERALITES

#### I – 1 OBJET DE L'ENQUETE

Le Plan d'Occupation des sols de la commune de Vendémian avait été adopté le 23/06/1988, et avait fait l'objet de deux modifications le 7/12/2005 et le 20/02/2013.

Lors de sa séance du 7 juillet 2015 le Conseil Municipal a étudié l'opportunité et l'intérêt pour la Commune de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), particulièrement dans la mesure où le Plan d'Occupation des Sols (POS) ne répond plus aux spécificités du territoire communal.

Au cours de cette réunion il a donc été acté par la commune de prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU afin de :

- mettre en conformité le document d'urbanisme local avec les objectifs fixés par les lois SRU, UH, MOLLE, ENE et ALUR,
- l'adapter aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et à l'évolution des besoins de la population,
- accompagner le développement urbain avec les nouveaux équipements nécessaires, préserver et valoriser l'environnement, les paysages, le patrimoine, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre de vie attractif et de qualité, veiller à une utilisation économe des espaces,
- mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune avec le programme local de l'habitat en permettant la diversification de l'offre de logements accessibles à tous et le S.C.O.T.

Le Conseil Municipal de la commune de VENDEMIAN a donc, par délibération du 7 juillet 2015, lancé la procédure relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette délibération a aussi défini les modalités de la concertation avec la population.

Lors de sa séance du 11 juillet 2019, délibération n° 2019/17, le Conseil Municipal a rappelé les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure d'élaboration du PLU, précisé les orientations générales du PADD, tiré le bilan de la concertation avec la population, et arrêté le projet de PLU de la commune.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil municipal du 22 mars 2019.

En application de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme doit être soumis à enquête publique par le Maire.

Conformément aux dispositions des articles L153-39 et L153-40 et suivants, cette procédure a fait l'objet :

- d'une notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, au minimum 3 semaines avant le début de l'enquête publique,
- d'une enquête publique,

## **I – 2 CADRE JURIDIQUE**

### **I – 2 – 1 Maître d’Ouvrage**

Le Projet est porté par la

Mairie de Vendémian  
4 Place de la Mairie  
34230 Vendémian

### **I – 2 – 2 Arrêté d’ouverture d’enquête par le Maître d’Ouvrage**

En application des textes et délibérations suivantes :

- Vu le code des collectivités territoriales,
- Vu l’Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-6, L104-1 à L104-6, L131-4 à 131-8, L132-12 et L132-13, L141-3 141-22, L142-4 et 5, L151-1 et suivants, et L153-19 et suivants,
- Vu le code de l’environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
- Vu les lois Grenelle I et II portant sur la prise en compte d’objectifs environnementaux et de développement durable dans les documents d’urbanisme
- Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),
- Vu la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH),
- Vu la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)
- Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),
- Vu la loi du 26 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR),
- Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement,
- Vu la délibération n 02015-30 en date du 07 juillet 2015 du Conseil Municipal de la Commune de VENDÉMIAN prescrivant la révision du POS et la transformation en PLU (annexe D-4)

- Vu le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'est déroulé lors du Conseil Municipal en date du 22 mars 2019 (annexe D-5),
- Vu la délibération M2019-17 en date du 11 juillet 2019 du Conseil Municipal de la Commune de VENDÉMIAN arrétant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, (cet arrêté figure en annexe D-3)
- Vu le courrier de notification du projet d'élaboration du PLU aux personnes publiques associées en date du 12 juillet 2019
- Vu les pièces du dossier d'élaboration du PLU soumis à l'enquête publique,
- Vu la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée en date du 16 septembre 2019 auprès du Tribunal Administratif de Montpellier en vue de mener l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU,
- Vu la décision n° E19000177/34 du 17 septembre 2019 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. André TRABAUD, en qualité de commissaire enquêteur (annexe D-1)
- Après consultation du Commissaire Enquêteur lors de réunions préparatoires tenues en Mairie de Vendémian,

**Monsieur le Maire de Vendémian a, par arrêté n°A-2019-130 du 6 novembre 2019, organisé le déroulement de la présente enquête.** (Cet arrêté figure en annexe D-6)

### **I – 3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

#### **I – 3 – 1 La commune de Vendémian**



Le village de Vendémian est situé dans le département de l'Hérault et la région de l'Occitanie (anciennement Région Languedoc-Roussillon), dans le nord d'un triangle constitué par le fleuve Hérault, l'autoroute A750 Montpellier – Clermont Ferrand et la mer Méditerranée.

Ses habitants sont appelés les Vendémianais et les Vendémianaises.

La commune s'étend sur 16,9 km<sup>2</sup> et compte 1 053 habitants depuis le dernier recensement de la population (2005). Avec une densité de 62,3 habitants par km<sup>2</sup>, Vendémian a connu une nette hausse de 32,8% de sa population par rapport à 1999.

Entouré par les communes de Le Pouget, Plaissan et Aumelas, Vendémian est situé à 3 km au sud-est du Pouget la plus grande ville à proximité.

Situé à 113 mètres d'altitude, le territoire de la commune est traversé par le Ruisseau de la Fare, le Ruisseau de Lussac et le Ruisseau de Paravel.

La commune est proche du parc national des Cévennes.

La commune de Vendémian fait partie de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

### **I – 3 – 2 Le Plan Local d'Urbanisme (rappels)**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document planificateur de l'urbanisme, il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) et comme celui-ci, définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Mais l'objet de ce Plan est également d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le PLU est un document global et prospectif, c'est un outil de planification et de réglementation, il permet notamment de :

- Adapter le document d'urbanisme aux nouveaux enjeux territoriaux et aux dynamiques urbaines et démographiques récentes,
- Harmoniser et mettre en cohérence les différents projets d'aménagement en cours sur la commune,
- Poursuivre les actions de revitalisation du centre-ville et favoriser le renouvellement urbain,
- Préserver le patrimoine naturel et urbain de la commune et valoriser le paysage (entrées de ville...),
- Envisager les futurs équipements publics,
- Prendre en compte la problématique des déplacements et prévoir les évolutions des voies de transport et de circulation,
- Prévoir la construction de logements et le développement des activités économiques,
- Affiner les différentes règles d'urbanisme à partir des études récemment réalisées (secteur sauvegardé, risques naturels majeurs, etc.),
- De protéger l'environnement, le cadre de vie, le paysage construit ou naturel.

### ***1-3-2-1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)***

Défini par les articles L.151-1 et suivants, et R.123-3 du Code de l'Urbanisme, c'est une pièce obligatoire du PLU. Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il est le fondement justifiant les choix, les mesures, les actions et les prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier.

On y traitera d'équilibre entre renouvellement et développement urbain, de qualité urbanistique, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de protection de l'environnement.

Il fixe en particulier des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de Vendémian définit cinq objectifs :

1. Maintenir une progression démographique modérée,
2. Promouvoir l'animation et la vie du village en développant les activités et les manifestations,
3. Optimiser la forme urbaine et développer l'urbanisation au plus près du cœur du village, ainsi que sur une parcelle communale au nord du village,
4. Maintenir et encourager la vocation agricole de la commune,
5. Protéger et valoriser le patrimoine bâti, paysager et environnemental.

### ***1-3-2-2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***

Les OAP sont une des pièces constituant le plan local d'urbanisme (PLU) et concernent le même cadre territorial. Ainsi un PLU communal n'inclut que des OAP relatives à l'aménagement de certains quartiers (urbanisation des zones AU, échéancier des équipements publics.

Dans le respect du PADD et des documents plus généraux, tels que Schéma de cohérence territoriale (SCoT), chartes de parcs naturels..., elles définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques

Le PLU de Vendémian dispose de 4 secteurs 1AU indicés de a à d qui sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### ***1-3-2-3 L'évaluation environnementale***

Il permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux de celui-ci et de vérifier que les orientations envisagées dans le plan ou programme ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux ont été bien pris en compte à chaque moment de la préparation du plan ou programme,
- analyser tout au long du processus d'élaboration du plan ou programme, les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets du plan ou programme sur l'environnement.

L'évaluation environnementale est élaborée à partir du diagnostic environnemental réalisé en amont.

### I – 3 – 3 Le contenu du projet de PLU

La commune est actuellement soumise au RNU depuis le 27 mars 2017 suite à la caducité de son POS.

Le territoire a connu et connaît encore une mutation rapide induite par l'attractivité de l'agglomération montpelliéraine et de l'ensemble du littoral.

Ce développement s'est notamment caractérisé par un étalement pavillonnaire conséquent autour du village.

Le PLU permettra d'instituer de nouveaux principes de développement de l'urbanisation avec une limitation des extensions urbaines, des densités renforcées et une volonté globale d'optimisation de la tache urbaine.

Quatre secteurs seront ouverts à l'urbanisation sous la forme d'Opération d'Aménagement Concerté (OAP). Un 5<sup>e</sup> secteur, sur une parcelle communale, a été classé en zone à urbanisée « fermée ». Il permettra, à terme, à la commune de maîtriser un projet avec des objectifs que ne pourraient pas remplir des projets privés.

Les espaces agricoles et naturels ne sont impactés que marginalement.

La consommation d'espaces (2.9 ha) est faible avec une densité moyenne de 18 logements par ha.

Le projet communal vise une diversification des fonctions présentes en maintenant notamment la mixité des tissus afin d'autoriser les activités non nuisantes.

Il s'appuie sur un diagnostic et une évaluation environnementale, et comprend un rapport de présentation, un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement et des annexes.

### I – 3 – 4 Les plans et programmes supra-communaux impactant le projet

#### **La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové :**

Cette loi (dite loi « ALUR »), tout en conservant aux communes leur maîtrise des formes urbaines, des gabarits des constructions et des paysages, leur impose la suppression du COS (Coefficient d'Occupation des Sols) et de la surface minimale des terrains d'assiette. Les communes doivent donc repenser leurs règles d'urbanisme en s'appuyant, par exemple, sur des critères de hauteur, d'emprise, d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'aspect extérieur, d'espaces libres, de plantations, ...

#### **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault (SCOT) :**

Le SCOT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il fixe pour les 15 à 20 ans qui suivent, les orientations générales du territoire intercommunal et détermine les grands équilibres entre espaces urbains, naturels sensibles et agricoles. Pour ce faire il définit des objectifs en matière :

- d'urbanisme et de densité des constructions,
- d'habitat et de production de logements privés ou sociaux,

- de réduction de la consommation d'espace et de préservation des zones agricoles,
- de développement économique et d'équipements commerciaux,
- de transports collectifs et de déplacement de personnes,
- de grands équipements, de préservation des écosystèmes ainsi que de prévention des risques.

Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault a été prescrit le 1<sup>er</sup> février 2013 mais n'a toujours pas été approuvé.

#### **Les sites « Natura 2000 » :**

Ils font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié leur délimitation. Les sites Natura 2000 font également l'objet de mesures de prévention appropriées pour éviter la détérioration de ces mêmes habitats naturels et les perturbations de nature à affecter de façon significative ces mêmes espèces.

Ce réseau Natura 2000 est composé :

- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) nominées au titre de la Directive Européenne 2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages (Directive Oiseaux) ;
- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC), des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) ou des propositions de Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC), nominés au titre de la Directive Européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage (Directive Habitats)

Le territoire de la commune est concerné par :

- La ZSC « Montagne de Moure et Causse d'Aumelas » (SIC FR9101393)
- La ZSC « Gorges de l'Hérault » (SIC FR9101388)
- La ZPS « Plaine de Villeveyrac-Montagnac » (FR91112021)

#### **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) :**

Elles constituent un inventaire du patrimoine naturel à l'échelle nationale. Cet inventaire a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

Le territoire de la commune est concerné par :

- La ZNIEFF de type I « Causse d'Aumelas occidental » (910030377)
- La ZNIEFF de type II « Causse d'Aumelas et Montagne de la Moure » (910015985)
- Ainsi que 3 autres ZNIEFF qui se trouvent dans un rayon de 5 km autour de la commune

En l'absence de SCOT approuvé, le PLU de la commune de Vendémian doit être compatible avec d'autres documents cadres :

**Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 21 décembre 2015.

**Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE Hérault a été approuvé le 8 novembre 2011.

**Le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE)**

L'objectif général du PGRE est de mettre en place la gestion de la ressource en eau qui permet de garantir la satisfaction des usages, et les besoins des milieux sans avoir à recourir à une gestion de crise plus de 2 années sur 10.

Il détermine donc une gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau, capable de garantir de l'eau en quantité suffisante à la fois pour le bon fonctionnement des milieux aquatiques et pour les usages humains, sans restriction au moins 4 années sur 5.

D'une manière opérationnelle, le PGRE fixe les objectifs de débits dans les cours d'eau, les volumes maximums prélevables, les objectifs d'économie d'eau, les règles de partage et de gestion, et un programme d'action à décliner.

**Le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue.

Le SRCE Languedoc-Roussillon a été approuvé le 20 novembre 2015.

**Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)**

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un SRCAE. Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

Le projet de SRCAE Languedoc-Roussillon a été approuvé le 3 août 2012.

### **I – 3 – 5 L'évaluation environnementale**

Les lois Grenelle I et II définissent le cadre général à la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme.

Depuis l'ordonnance du 3 juin 2004 les documents d'urbanisme doivent faire l'objet d'une évaluation de l'incidence de leurs orientations sur l'environnement.

Certains documents d'urbanisme, comme le PLU, sont obligatoirement soumis à évaluation environnementale (art R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme).

Après s'être appuyé sur une connaissance de l'état initial de l'environnement (diagnostic environnemental), l'évaluation portera sur les enjeux environnementaux du territoire.

Pour chacun de ces enjeux l'analyse devra définir si les incidences du projet sont positives, neutres ou négatives.

Dans le cas d'incidences négatives notable, l'étude devra proposer des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation de ces incidences.

Des indicateurs et des modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement devront être mis en place.

## I – 4 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'élaboration du P.L.U. présenté par la commune de Vendémian pour être soumis à enquête comprend les pièces indiquées ci-dessous.

### PROJET DE PLU

0. PIECES ADMINISTRATIVES
1. PIECES DE PROCEDURE
  - a. Demande de dérogation aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme
  - b. Bilan de la concertation
  - c. Notice pour la CDPENAF
2. RAPPORT DE PRESENTATION
  - a. Résumé non technique
  - b. Diagnostic territorial
  - c. Diagnostic environnemental
  - d. Justifications
  - e. Evaluation environnementale
3. PADD
4. OAP
5. REGLEMENT
  - a. Règlement graphique
  - b. Règlement écrit
6. ANNEXES
  - a. DPU (Droit de Prémption Urbain)
  - b. SUP (Servitudes d'Utilité Publiques)
    - i. Texte SUP
    - ii. Plan SUP
    - iii. Liste SUP
  - c. Réseaux
    - i. AEP (Alimentation en Eau Potable – Syndicat et Plan de Gestion de la Ressource)
    - ii. Assainissement
    - iii. Défense incendie
    - iv. Réseau BRL
    - v. Déchets
  - d. Zones naturelles à enjeux
    - i. ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique)
    - ii. ZPS (Zone de Protection Spéciale)
    - iii. ZSC (Zone Spéciale de Conservation)
  - e. Risques (inondabilité, sismique, incendie, retrait argile, ....)
  - f. Prescriptions archéologiques
  - g. Sécurité routière
  - h. Obligation débroussaillage

### **RECUEIL DES AVIS EMIS PAR LES PPA**

- DDTM34 : Dérogation à la règle d'urbanisation limitée au titre de l'article L.412.5 du CU
- Chambre d'Agriculture
- Conseil Départemental de l'Hérault
- CNPF
- DDTM34 : Avis de synthèse de l'Etat
- Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
- SCoT Pays Cœur d'Hérault
- ARS
- Région Occitanie

### **PIECES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE**

- Décision du Tribunal Administratif de Montpellier désignant un Commissaire enquêteur
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique sur le projet de PLU
- Copie de l'avis d'enquête publique
- Publication dans les journaux Midi-Libre et La Gazette
- Affichage sur les lieux publics – constats

## **II – ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **II - 1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 16 septembre 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, a été sollicitée par Monsieur le Maire de la commune de Vendémian demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

Par décision n° E19000177/34 du 17 septembre 2019, Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier m'a désigné (M. André TRABAUD, ingénieur physicien retraité), en qualité de commissaire enquêteur (annexe D-1).

Ma déclaration sur l'honneur de non intérêt à ce dossier a été retournée au Tribunal Administratif le 27 septembre 2019 (annexe D-2).

### **II - 2 MODALITES de L'ENQUETE PUBLIQUE**

Lors d'une réunion téléphonique préalable avec le Service Urbanisme de la ville de Vendémian, nous avons pu ensemble définir une date de rendez-vous et aborder le contenu de l'enquête publique.

Le lien pour accéder au dossier d'enquête m'a été transmis par messagerie le 25 septembre 2019.

Les avis des Personnes Publiques Associées reçus par la Mairie m'ont été transmis par messagerie le 17 et le 22 octobre 2019.

Au cours du rendez-vous qui a suivi, le 22 octobre 2019, Monsieur le Maire m'a présenté le contenu du dossier.

Nous avons aussi :

- Choisi la période et des dates de début et de fin d'enquête,
- Choisi le nombre et des dates des permanences,
- Abordé les modalités de cette enquête (information du public, dématérialisation de l'enquête publique, ...)

A l'issue de cette rencontre, j'ai effectué une visite de certains lieux particuliers de la commune, principalement ceux impactés par les OAP et la zone 2AU.

D'autres échanges téléphoniques avec Madame la Secrétaire Générale de la Mairie ont eu lieu et ont permis d'affiner la connaissance du dossier.

Par Arrêté n° 2019-130 du 6 novembre 2019, le Maire de Vendémian a ensuite prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 9 décembre 2019 au vendredi 10 janvier 2020 inclus (annexe D-6).

## II - 3 INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE

Les mesures de publicité réglementaires et prescrites par l'article 7 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête, ont été respectées :

- Un avis destiné au public a été affiché en mairie et aux endroits habituels du territoire communal (annexe P-1),
- L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux habilités, 1<sup>er</sup> avis avant l'ouverture de celle-ci (annexes P-2 et P-3) :

- Sur le quotidien Midi Libre – Edition Montpellier et sa région en date du dimanche 22 novembre 2019

- Sur le journal La Gazette pour la semaine du 21 au 27 novembre 2019

et rappelé dans les premiers jours de l'enquête (annexes P-4 et P-5) :

- Sur le quotidien Midi Libre – Edition Montpellier et sa région en date du vendredi 13 décembre 2019

- Sur le journal La Gazette pour la semaine du 12 au 18 décembre 2019

## II - 4 LA CONCERTATION PREALABLE ET SON BILAN

Les modalités de la procédure de concertation préalable ont été arrêtées lors du Conseil Municipal du 7 juillet 2015.

Cette concertation a utilisé les moyens suivants :

- Affichage de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- Insertion de communiqué dans la presse locale,
- Articles dans le bulletin municipal,
- Possibilité de rencontrer les élus et/ou les techniciens en charges de l'élaboration du PLU lors des permanences urbanisme
- Réunion publique d'information.

Le public a pu s'exprimer à l'aide des supports suivants :

- Mise à disposition en mairie d'un registre d'observations pour le public,
- Possibilité d'écrire au Maire,
- Permanences tenues en mairie par Monsieur le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de 1 mois précédant « l'arrêt du projet de PLU » par le Conseil Municipal,
- Réunion publique de concertation.

Les réunions publiques ont vu la présence d'une trentaine de personnes à chacune.

Les principales questions posées ont porté sur :

- Le calendrier du projet
- Le zonage et les possibilités qu'il offre
- La zone 2AU d'extension future

Le registre ouvert à l'occasion de cette concertation a permis de recenser 19 remarques ou demandes.

Les principaux thèmes abordés dans ces observations ont porté sur :

- Demandes d'agriculteurs pour la construction de hangars agricoles
- Demandes pour le classement de terrains en zone constructible
- Demandes d'explications diverses

## **II – 5 DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE**

Conformément à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, la commune, n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le PLU ne peut pas être élaboré ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ou une zone naturelle.

Toutefois, il peut être dérogé à cette disposition, avec l'accord du Préfet, après avis de Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et le cas échéant de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCoT.

La CDPENAF a émis un avis favorable à cette demande de dérogation par courrier daté du 12 novembre 2019.

Le SCoT Pays Cœur d'Hérault a aussi émis un avis favorable transmis par courrier daté du 14 septembre 2019.

La Préfecture de l'Hérault a transmis son accord à la demande de dérogation par courrier daté du 28 novembre 2019

## **II – 6 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme le projet d'élaboration d'un PLU, après avoir été arrêté par le Conseil Municipal, est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, etc... au moins trois semaines avant le début de l'enquête.

Tous les organismes consultés ont donc été invités à fournir leurs avis sur les dispositions d'ensemble du projet dans un délai de deux mois. Faute de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables (article L.153-12 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La consultation administrative réalisée a été en tout point conforme aux prescriptions réglementaires.

Le tableau ci-dessous récapitule les noms des organismes destinataires du projet de PLU ainsi que la suite que ces organismes ont donnée, et les avis qu'ils ont portés.

COMMUNICATION DOSSIERS PLU			ENVOI PAR LA COMMUNE	RECEPTION PPA	RETOUR AVIS PPA / PPC *	AVIS GLOBAL PPA / PPC	REPOSE COMMUNE
<b>PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b> = consultation obligatoire (article L.121-4 C. Urb.)	ETAT DDTM – Service Territoire et Urbanisme	lien sur le dossier web	Entre le 12 et le 15 juillet 2019	15-07-2019	C : 07-10-2019	Avis favorable Avec réserves	
	ETAT DDTM - Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	lien sur le dossier web		15-07-2019	C : 06-11-2019	Avis favorable avec demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée	
	REGION OCCITANIE	lien sur le dossier web		16-07-2019	Courrier d'attente du 16 juillet 2019		
	DEPARTEMENT HERAULT	lien sur le dossier web		15-07-2019	C : 14-10-2019	Avis favorable Quelques remarques	
	Sous-Préfecture de Lodève	lien sur le dossier web		15-07-2019			
	Hérault Transport	lien sur le dossier web		15-07-2019			
	ETAT - DREAL	lien sur le dossier web		15-07-2019			
	DRAC	lien sur le dossier web		15-07-2019			
	EPCI COMPETENTS : Pays Cœur d'Hérault - SCOT	lien sur le dossier web		15-07-2019		Avis favorable Quelques remarques	
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	lien sur le dossier web		15-07-2019			
	Chambre d'Agriculture	lien sur le dossier web		15-07-2019	C : 07-11-2019	Avis favorable avec réserves	
	CNPF – Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie			15-07-2019	C : 14/10/2019	Avis favorable	
	ARS – Agence Régionale de Santé	lien sur le dossier web		17-07-2019	C : 27/08/2019	Pas d'avis formalisé Quelques remarques	
	Communauté de Communes Vallées de l'Hérault (CCVH)	lien sur le dossier web		18-07-2019	C : 02-10-2019	Avis favorable	
	Direction de la Cohésion Social	lien sur le dossier web		15-07-2019			
CCI	lien sur le dossier web	16-07-2019					

\* Retour avis PPA par : C = courrier ; M = mail ; T = téléphone

## **II - 6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Elles se sont déroulées dans la salle des mariages au 1<sup>er</sup> étage de la Mairie, 4 Place de la Mairie, 34230 Vendémian, le :

- Lundi 9 décembre 2019 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 18 décembre 2019 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 10 janvier 2020 de 14h00 à 17h00

## **II - 7 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE**

Je n'ai pas eu connaissance d'incident survenu en cours d'enquête.

## **II - 8 CLOTURE DE L'ENQUETE**

Le vendredi 10 janvier 2020, à 17h00, jour et heure de clôture de l'enquête, après m'être assuré qu'aucune personne du public n'était présente dans la salle où se déroulait la permanence, et en application de l'article 6 de l'arrêté prescrivant et définissant les modalités de l'enquête publique, j'ai clôturé et signé le registre d'enquête.

J'ai conservé le registre d'enquête pour l'analyser et le joindre à mon rapport.

Toutes les autres pièces constituant le dossier d'enquête ont été laissées à la disposition de la mairie.

## **II - 9 OPERATIONS SUIVANT LA CLOTURE DE L'ENQUETE**

Après observation d'un délai de quelques jours, ceci pour permettre la réception éventuelle de courriers postés pendant l'enquête, mais pas encore parvenus du fait de grèves, délai d'acheminement ou incidents divers, j'ai débuté mon rapport et commencé l'analyse des observations reçues du public.

## **II - 10 PARTICIPATION DU PUBLIC ET RECENSEMENT DES OBSERVATIONS**

### **II - 10 - 1 – Participation du public**

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident en respectant les dispositions de l'arrêté de M. Le maire de Vendémian n° 2019 / 130 en date du 6 novembre 2019. Malgré les mesures de publicité prise par les services municipaux, malgré les permanences que j'ai tenues et qui permettaient de proposer plusieurs jours différents, la participation du public a été très modeste.

Cette faible participation peut s'expliquer par la difficulté à mobiliser le public sur un tel sujet, sachant que d'une manière générale, le public ne se manifeste que lorsqu'il se sent directement et individuellement concerné, et que les mesures prises conduisent à limiter sa capacité d'action ou de décision.

Par contre, beaucoup de remarques avaient été formulées, au cours de l'instruction, par les services de l'Etat et les « Personnes Publiques Associées ».

J'ai considéré qu'il n'y avait pas lieu de demander un prolongement de cette enquête.

## **II - 10 - 2 – Recensement des observations**

Durant le déroulement de l'enquête publique, j'ai recensé quarante-huit (48) observations, dont :

- Six (6) observations communiquées par des propriétaires de parcelles situées sur la commune. Un des propriétaires a consigné toutes ses remarques (dont 4 principales) dans un mémoire qui m'a été remis lors de la deuxième permanence, le 18 décembre 2019. J'ai annexé ce mémoire au registre d'enquête publique.

Une autre observation, que j'ai annexé aussi au registre, était rédigée sous la forme d'un courrier et m'a été remise lors de la dernière permanence.

La dernière observation reçue a été inscrite par les propriétaires, directement sur le registre d'enquête.

- Quarante-deux (42) observations, demandes de modification, correction et complément du dossier, formulées par les PPA

## **II - 10 - 3 – Nature des observations**

Ce sont manifestés et exprimés :

- Huit (8) PPA,
- Cinq (5) propriétaires de parcelles situées sur le territoire de la commune.

La liste exhaustive des observations, questions et demandes de modifications, ainsi que les questions qui en découlent, avec réponses de la Mairie et observations du Commissaire enquêteur, sont présentées dans la partie « B-ANALYSE » ci-après.

## **II - 11 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE**

Le procès-verbal de synthèse des observations, envoyé au Maître d'Ouvrage, ainsi que les réponses communiquées figurent au paragraphe III - 2.

Le mercredi 15 janvier 2020, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, en qualité de commissaire enquêteur j'ai adressé à Monsieur le Maire de Vendémian, par courrier électronique le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public, et les Personnes Publiques Associées.

La synthèse proposée ne reprend pas l'intégralité des observations, remarques ou demandes. Son objet est de dégager l'essentiel des questions du public afin d'en faciliter l'analyse et le traitement.

En plus des éléments recueillis au cours de l'enquête, la synthèse intègre aussi des réflexions et des questions personnelles du Commissaire enquêteur.

Afin de mieux regrouper les observations et demandes similaires j'ai pris l'option de les classer, non pas par origine de la demande, mais par thème de rattachement. Toutes ces observations sont numérotées afin de pouvoir y faire référence plus aisément.

<b>Thème</b>	<b>Description</b>
<b>I</b>	Forme du dossier – Corrections et/ou compléments et mineurs à y apporter
<b>II</b>	Assainissement
<b>III</b>	Desserte en eau potable
<b>IV</b>	Risque inondation
<b>V</b>	Risque feu de forêt
<b>VI</b>	Choix d'urbanisme
<b>VII</b>	Aspects environnementaux

## **II - 12 MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE**

Le 29 janvier 2020, soit 14 jours après l'envoi du procès-verbal de synthèse, la mairie m'adressait le mémoire en réponse, version électronique.

Les réponses et analyses détaillées seront présentées au chapitre suivant.

## B - ANALYSE

### Préambule

Le Plan d'Occupation des sols de la commune de Vendémian avait été adopté le 23/06/1988, et avait fait l'objet de deux modifications le 7/12/2005 et le 20/02/2013.

Juillet Lors de sa séance du 7 juillet 2015 le Conseil Municipal a étudié l'opportunité et l'intérêt pour la Commune de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), particulièrement dans la mesure où le Plan d'Occupation des Sols (POS) ne répond plus aux spécificités du territoire communal.

Au cours de cette réunion il a donc été acté par la commune de prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU afin de :

- Mettre en conformité le document d'urbanisme local avec les objectifs fixés par les lois SRU, UH, MOLLE, ENE et ALUR,
- L'adapter aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et à l'évolution des besoins de la population,
- Accompagner le développement urbain avec les nouveaux équipements nécessaires préserver et valoriser l'environnement, les paysages, le patrimoine, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre de vie attractif et de qualité, veiller à une utilisation économe des espaces,
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune avec le programme local de l'habitat en permettant la diversification de l'offre de logements accessibles à tous et le S.C.O.T.

Le Conseil Municipal de la commune de VENDEMIAN a donc, par délibération du 7 juillet 2015, lancé la procédure relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette délibération a aussi défini les modalités de la concertation avec la population.

Conformément aux dispositions des articles L153-39 et L153-40 et suivants, cette procédure a fait l'objet :

- d'une notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, au minimum 3 semaines avant le début de l'enquête publique,
- d'une enquête publique,

## I – AVIS DES SERVICES ET DES COLLECTIVITES CONSULTEES

### I - 1 RESUME DES AVIS

Cette consultation des « Personnes Publiques Associées », a été lancée le 12 juillet 2019.

Quinze (15) entités publiques ont été destinataires du projet d'élaboration du PLU via une URL de téléchargement qui leur a été communiquée.

Les quelques réponses parvenues à la Mairie m'ont, soit été remises lors de la réunion préparatoire, soit retransmises ultérieurement par courriel.

Ont répondu les entités suivantes :

- La DDTM – Service Territoire et Urbanisme par courrier en date du 7 octobre 2019, émet un avis favorable sur le PLU. Cet avis est toutefois assorti de nombreuses réserves détaillées plus loin.  
Attention, un avis favorable sous réserves n'est favorable que si les réserves sont levées par le Maître d'ouvrage.  
L'ensemble de ces nombreux points à améliorer, corriger et/ou compléter a fait l'objet d'une nouvelle réunion de la mairie avec les services de la DDTM. Cette réunion s'est tenue le 4 décembre 2019.  
A l'issue de celle-ci, il a été décidé que le dossier du projet sera proposé au public en l'état, dans la mesure où c'est sur ce dossier que les PPA ont été consultés.  
J'ai eu l'occasion de m'en entretenir par téléphone, et de valider cette décision, avec Monsieur le Maire et le Chargé d'études planification de la DDTM34/STU/AP.
- La DDTM, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), par un courrier en date du 6 novembre 2019.  
La CDPENAF émet un avis favorable sur l'ensemble du dossier (projection démographique modérée et faible consommation des espaces naturels et agricoles). Cette Commission rappelle qu'une dérogation au principe d'urbanisation limitée reste toutefois nécessaire.
- Le SCOT Pays Cœur d'Hérault par un courrier en date du 14 septembre 2019. Le bureau du SCOT émet un avis favorable au dossier présenté. D'autre part, considérant que le PLU de Vendémian ne nuit ni aux communes voisines, ni à l'environnement, ni aux activités agricoles, il émet un avis favorable à « la dérogation à la règle d'urbanisation limitée » sollicitée par la commune.
- Le CNPF, Centre Régional de la Propriété Foncière, par un courrier en date du 14 octobre 2019, émet un avis favorable (aucune affectation de parcelle en EBC).
- Le Département de l'Hérault, par un courrier du 14 octobre 2019, émet un avis favorable.  
Toutefois le Département émet des remarques sur plusieurs points particuliers qui seront reprises ci-après
- L'A.R.S., par courrier du 27 août 2019, ne formalise pas son avis (favorable ou non). Elle mentionne différents problèmes de desserte en eau et demande une modification de certains documents. Ces différents points seront aussi listés plus loin.

- La Chambre d'Agriculture par courrier en date du 31 octobre 2019, émet un avis favorable sur le PLU avec des réserves (même remarque sur l'avis favorable avec réserves que pour la DDTM).

**A l'exception de l'ARS qui ne formule pas son avis, tous les autres PPA ont émis un avis favorable (certains sous réserves). Les éventuelles observations transmises par les PPA seront reprises dans les pages qui suivent. Les réserves devront être levées par le Maître d'ouvrage afin que les avis correspondants soient réputés favorables.**

## **I - 2 RAPPELS – QUELLES SUITES DONNER AUX MODIFICATIONS DEMANDEES ET APPROUVEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE**

Suite à une question écrite du 16 juin 2012 un sénateur a demandé à Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie si un projet de plan local d'urbanisme peut être modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées ou des observations des personnes s'étant exprimées pendant l'enquête publique. Dans l'affirmative, il lui demande quelle est la procédure à suivre.

Dans sa réponse le Ministère de l'égalité des territoires et du logement (JO Sénat du 01/11/2012 - page 2483) précise que dans un arrêt du 12 mars 2010, le Conseil d'État a jugé que les dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme ne permettent de modifier le projet de plan local d'urbanisme après l'enquête publique que pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

Cette jurisprudence (CE 12 mars 2012, Lille Métropole Communauté urbaine, req. 312 108) a pour conséquence de fragiliser la prise en compte, après l'enquête publique, des avis émis par les personnes publiques associées joints au dossier de cette enquête.

C'est pourquoi le 2° du VI de l'article 3 de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme prévoit que les modifications qui peuvent être apportées au projet de plan local d'urbanisme après l'enquête publique sont non seulement celles qui permettent de tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête mais également celles qui permettent de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique.

Cette disposition sera applicable dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance (à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1er janvier 2013), y compris aux procédures en cours à cette date. Il n'y a pas de procédure particulière à suivre pour tenir compte des avis et observations recueillis, la délibération finale adoptera simplement le document d'urbanisme dans une version modifiée. Les modifications apportées ne doivent toutefois pas porter atteinte à l'économie générale du projet, faute de quoi une nouvelle enquête publique devra être organisée.

## **II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **II - 1 - AVIS SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours du lundi 9 décembre 2019 au vendredi 10

janvier 2020 à 17h00.

Je n'ai pas constaté d'irrégularité, ni d'incident.

L'enquête publique a bien été organisée et mise en œuvre conformément au Code de l'Environnement, partie législative et réglementaire et notamment les articles R.123-1 à R.123-24 et R541-22.

Sur le plan de l'information, j'ai noté que les publications de l'avis d'enquête dans la presse locale, ainsi que son affichage dans les lieux concernés, ont été effectués dans les formes et délais réglementaires. J'ai vérifié la réalité de l'affichage à plusieurs reprises à l'occasion de mes autres déplacements sur le terrain les jours de tenue de permanences.

**Je considère que la mise en œuvre de l'enquête publique a été réalisée dans de bonnes conditions, que son annonce a été régulière et qu'elle était en mesure d'informer le public, les élus, le milieu professionnel et le milieu associatif s'ils avaient été soucieux de donner un avis sur ce projet**

## II - 2 - AVIS SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

### Sur la forme :

Le dossier soumis à l'enquête publique, paraît répondre aux exigences des dispositions de l'article 541-14 du code de l'environnement, relatif à la constitution du dossier et à son contenu.

L'appropriation de ce dossier a été rendue plus aisée grâce au document « Résumé non technique » qui l'introduit.

Quelques erreurs tout de même dans la rédaction de certaines pièces qui relèvent de problèmes rédactionnels.

Quelques lacunes aussi qu'il conviendra de combler avant l'approbation du dossier en Conseil Municipal.

L'ensemble de ces deux derniers points est repris un peu plus loin dans les nombreuses remarques des PPA.

### Sur le fond :

Beaucoup de points abordés dans cette première version du PLU relèvent d'une volonté de définir des règles précises permettant de faciliter les futures prises de décision en matière d'évolution urbanistique de la commune.

Le document a aussi la volonté d'améliorer la lisibilité et la compréhension de ces nouvelles règles. Certaines méritent toutefois d'être plus détaillées et plus justifiées.

**Je considère que le dossier proposé à l'enquête publique répond bien à une nécessaire évolution du cadre réglementaire (passage du RNU au PLU). La procédure engagée est conforme à la réglementation en vigueur. Ce dossier n'a reçu aucun avis négatif de la part des PPA. Les remarques du public sont, elles, toutes dictées par des intérêts personnels et ne portent pas sur la philosophie et l'impact environnemental du projet.**

## II - 3 - AVIS SUR L'INTERET DE L'ELABORATION DU PLU

La commune a bénéficié du fort développement démographique induit par l'attractivité de l'agglomération montpelliéraine et l'ensemble du littoral dans les dernières décennies.

Ce développement s'est caractérisé par un étalement pavillonnaire conséquent autour du village.

Il a été rendu possible par un POS approuvé le 23 juin 1988 et devenu caduc le 27 mars 2017. La démarche d'élaboration du PLU appelle une qualification nouvelle du développement de la commune dans le cadre des dernières dispositions législatives et réglementaires.

Il doit ainsi se conformer aux attendus du développement durable avec une limitation de l'emprise des zones constructibles et une attention particulière portée à la pérennité des activités agricoles et à la préservation des milieux naturels.

**A ce titre, je considère que le projet d'élaboration du PLU était rendu nécessaire. Le dossier proposé, et les solutions apportées aux différentes contraintes répondent à ces attentes.**

### III – ANALYSE DETAILLEE DES OBSERVATIONS ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Dans un premier temps je récapitulerai l'ensemble des questions posées dans l'ordre où elles apparaissent sur le registre d'enquête publique, et dans l'ordre chronologique de réception des courriers, courriels et autres documents. Ces observations du public seront suivies de celles formulées par les Personnes Publiques Associées consultées dans la cadre de la procédure régie par l'article L.153-40 du code de l'Urbanisme.

Ces différentes observations feront l'objet de questions écrites au Maître d'Ouvrage (PV de synthèse) dans le cadre du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

#### III - 1 –LISTE DES OBSERVATIONS RECUES

##### III - 1 - 1 – Observations du public

Nom	Observation
<b>M. PELLEGRINO</b> <b>Vendémian</b>	<p><b>O-1 : Observation n° 1 inscrite sur le registre par le Commissaire enquêteur</b></p> <p><i>Visite du 18 décembre 2019</i></p> <p>Lors de cette rencontre au cours de la 2<sup>e</sup> permanence Monsieur Pellégrino m'a remis un mémoire que j'ai annexé au registre d'enquête.</p> <p>Dans ce mémoire M. Pellégrino analyse et commente plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il conteste les perspectives d'évolution démographique retenues pour le village et considère, de ce fait, que les ouvertures à l'urbanisation, particulièrement de la zone 2AU, ne sont pas justifiées,</li> <li>• Cette contestation se porte particulièrement sur la zone 2AU qui impacte directement une zone remarquable du territoire de la commune (lavoir et abreuvoir anciens, source, corridor écologique, ...) et nécessite la transformation du chemin d'accès actuel en voie de contournement du village.</li> <li>• M. Pellégrino relève aussi de nombreuses erreurs dans le rapport d'Evaluation Environnementale.</li> <li>• Le projet de la Cave Coopérative qui devait conduire à la création de plusieurs logements, dont des logements sociaux, n'est pas abordé.</li> </ul> <p><i>Toutes ces remarques seront reprises un peu plus en détail dans les questions posées dans le PV de Synthèse</i></p>

Nom	Observation
<p><b>Messieurs SEGONDY Jean- Louis et SEGONDY Michel</b></p> <p><b>Propriétaires à Vendémian</b></p>	<p><b>O-2 : Observation n° 2 inscrite sur le registre par le Commissaire enquêteur</b></p> <p><i>Visite du 10 janvier 2020</i></p> <p>Messieurs SEGONDY sont propriétaires des parcelles sur lesquelles a été élaboré l'OAP 1AUa.</p> <p>Lors de leur visite, après une présentation de la situation, ils ont formulé un souhait : que les règles prévalant à l'élaboration de cette OAP soit définies avec eux.</p> <p>Ils ont aussi, et c'est l'objet du courrier remis, précisé que certains principes inscrits dans le document « PRINCIPES A METTRE EN PLACE DANS TOUS LES SECTEURS 1 AU » ne sont pas acceptables. En effet, un des principes de cette OAP, concernant le réseau viaire, prévoit qu' « un cheminement doux permet de relier une impasse au sud-est de l'opération ». Messieurs SEGONDY refusent ce principe dans la mesure où la parcelle E1655 et l'impasse du Tamarou sont des propriétés privées leur appartenant, et que de ce fait il ne peut être question d'y faire déboucher un cheminement public.</p>
<p><b>Madame Béatrice BAUDOU et Madame Nathalie BIDEAUD</b></p>	<p><b>O-3 : Observation n° 3 inscrite sur le registre par Mesdames Baudou et Bideaud</b></p> <p><i>Visite du 10 janvier 2020</i></p> <p>Mesdames Baudou et Bideaud sont propriétaires en indivision de la parcelle E252 située le long de l'avenue du Sambuc à Vendémian.</p> <p>Cette parcelle est aujourd'hui classée en zone A alors qu'elle est mitoyenne sur deux côtés avec la zone UB. Elle est desservie par l'avenue du Sambuc et par les réseaux qui s'y trouvent. Le terrain est plat et non cultivé. La parcelle apparaît comme intégrée à la tache urbaine sur les plans du document « PLU de Vendémian – Document de synthèse ».</p> <p>Mesdames Baudou et Bideaux ne comprennent pas les raisons qui conduisent à laisser cette parcelle en zone A au lieu de la basculer, comme elles en font la demande, en zone UB.</p>

**III - 1 - 2 – Remarques formulées par les P.P.A.**

Pour une meilleure approche des nombreuses demandes celles-ci ont été regroupées par thème.

**I - Forme du dossier - Corrections et/ou compléments et mineurs à y apporter**

Nom	Observation
DDTM	<p><b>I-1 Rédaction du règlement</b> Le règlement est rédigé sous la forme modernisée établie par le décret du 28 décembre 2015, relative à la modernisation du PLU. Cette forme modernisée est relative aux PLU prescrits après le janvier 2016. Les PLU prescrits avant cette date restent soumis à l'ancienne écriture du règlement. Le PLU de la commune ayant été prescrit le 7 juillet 2015, il n'est pas soumis aux nouvelles dispositions du règlement, sauf si le Conseil municipal a délibéré avant l'arrêt du PLU et opté pour la nouvelle rédaction.</p>
DDTM	<p><b>I-2 Servitudes</b> La liste des servitudes doit mentionner le nom et l'adresse de chaque gestionnaire de servitude</p>
DDTM	<p><b>I-3 Planning des OAP</b> Les orientations d'aménagement et de programmation pourraient prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs 1AU</p>
DDTM	<p><b>I-4 Servitude ASI (eau potable)</b> Le plan des servitudes ASI doit être complété en précisant les périmètres de protection pour les deux captages qui Impactent le territoire de la commune.</p>
DDTM	<p><b>I-5 Servitude autour de la canalisation de gaz naturel</b> L'arrêté préfectoral « DREAL 2018-34-110 » devra être joint au dossier des servitudes et la dénomination de la servitude rectifiée</p>
DDTM	<p><b>I-6 Servitude ACI</b> Un « périmètre délimité des abords » autour de la tour clocher de l'église paroissiale a été arrêté le 14 mars 2013. Cet arrêté devra être rajouté dans les annexes écrites sur les servitudes. Le rapport de présentation devra également être modifié en conséquence.</p>
DDTM	<p><b>I-7 Espaces boisés classés (EBC)</b> Les terrains ayant bénéficié d'aides publiques au boisement ou à l'amélioration de peuplements doivent être classés en espaces boisés classés afin de les pérenniser.</p>
DDTM	<p><b>I-8 Reconstruction des ruines</b> Le règlement autorise la reconstruction des ruines d'une manière générale. Cette possibilité n'est pas autorisée par le code de l'urbanisme et doit être supprimée du règlement. Toute reconstruction est considérée comme une construction nouvelle et doit se conformer aux règles applicables dans la zone où la parcelle se situe.</p>

Nom	Observation
DDTM	<p><b>I-9 Affouillements et exhaussements de sol</b>            Dans le lexique, la définition des affouillements et exhaussements de sol est erronée. Toute modification du terrain naturel constitue l'un ou l'autre. Les seuils mentionnés dans la définition indiquent uniquement les limites à partir desquelles ce type d'utilisation du sol est soumis à déclaration préalable.</p>
DDTM	<p><b>I-10 Stationnement pour chambres et gîtes</b>            La rédaction des articles concernant le stationnement dans les zones U et AU, pour les chambres à louer et les gîtes est à rectifier.            Les chambres et gîtes sont considérées comme du logement. En conséquence les règles de stationnement doivent être les mêmes que pour les autres logements.</p>
DDTM	<p><b>I-11 Enceinte villageoise</b>            Ce terme ne recouvre aucun secteur du PLU. L'enceinte villageoise doit être définie par un zonage spécifique dans le règlement graphique du PLU pour bénéficier de règles spécifiques.</p>
DDTM	<p><b>I-12 Bâtiments à caractère agropastoral</b>            Ce type de bâtiment ne constitue pas une destination identifiée par le code de l'urbanisme, Seuls les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisés en zone N. En conséquence, le règlement doit être corrigé sur ce point.</p>
DDTM	<p><b>I-13 Equipements d'intérêt collectif en zone A et N</b>            Préciser dans le règlement que les équipements d'intérêt collectif ne sont autorisés dans les zones A et N que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.            De plus, il convient d'interdire expressément les centrales photovoltaïques au sol, aucun terrain susceptible de les accueillir n'ayant été identifié dans le diagnostic communal.</p>
DDTM	<p><b>I-14 Extensions d'habitations existantes en zone A et N</b>            Le règlement des zones A et N autorise les extensions d'habitations existantes. Il convient de préciser s'il s'agit des habitations nécessaires à l'activité agricole ou des habitations autres.</p>
Chambre d'Agriculture	<p><b>I-15 Construction d'habitation</b>            En zone A, le règlement prévoit que la construction du logement pour le Chef d'exploitation ne puisse être envisagée qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation. La Chambre d'Agriculture s'oppose à cet article qui se substituerait au rôle dévolu aux « services instructeurs ». Elle demande la suppression de cet article.</p>
Département Hérault	<p><b>I-16 Erreurs matérielles</b>            Plusieurs corrections sont demandées pour certains documents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La carte de la page 7 du diagnostic territorial est erronée. Sur cette carte la localisation de Vendémian est fautive</li> <li>• Sur le plan de zonage, le nom de certaines zones n'apparaît pas, il conviendrait de les ajouter.</li> </ul>

Nom	Observation
DDTM	<b>I-17 Risque Tempête</b> Compléter le dossier sur le risque « tempête », en se référant au dossier départemental des risques majeurs (DDRM)

**II – Assainissement**

Nom	Observation
DDTM	<b>II-1 Blocage des autorisations de construction</b> La station d'épuration communale serait arrivée à saturation. Une nouvelle station d'une capacité nominale de 1700 équivalents habitants est prévue pour l'année 2020, mais les travaux ne sont pas encore engagés. L'ouverture à l'urbanisation des zones « 1AU » sera donc différée également dans l'attente de la mise en service de la station d'épuration. L'article 1AU2 du règlement devra donc être complété et mentionner ce blocage des autorisations de construction.
DDTM	<b>II-2 Blocage des autorisations de construction</b> Dans l'attente de la nouvelle station d'épuration, les parcelles non bâties en frange de zone UB et identifiées comme des extensions urbaines devront être reclassées en 1AU. Ces parcelles ne peuvent être considérées comme totalement équipées, et les permis de construire ne doivent pas y être délivrés.
DDTM	<b>II-3 Schéma d'assainissement</b> Dans les différentes zones, le règlement impose de réaliser un assainissement en conformité avec le schéma d'assainissement de la commune. Ce dernier doit donc être joint aux annexes du PLU.

**III – Desserte en eau potable**

Nom	Observation
DDTM	<b>III-1 Capacité de la ressource en eau</b> Les annexes sanitaires du PLU ne démontrent pas de façon précise l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins spécifiques de la commune à l'échéance du PLU. Le PLU devra être complété par une note de calcul ainsi qu'un engagement du syndicat mixte de la vallée de l'Hérault (SMVH) attestant de la capacité de la ressource, et des infrastructures existantes ou à venir, à couvrir les nouveaux besoins en eau potable.
DDTM	<b>III-2 Blocage des autorisations de construction</b> Dans le cas où des travaux seraient nécessaires sur le réseau, notamment pour atteindre et conserver les rendements de réseaux demandés par le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) l'ouverture à l'urbanisation des zones « 1AU » sera différée jusqu'à leur réalisation.

Nom	Observation
DDTM & ARS	<p><b>III-3 Desserte par les réseaux</b></p> <p>La rédaction des articles relatifs à la desserte en eau potable doit être modifiée de la façon suivante :</p> <p>Pour les zones U et AU, A et N, il faut mentionner que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.</p>
DDTM & ARS	<p><b>III-4 Absence d'une distribution publique d'eau potable</b></p> <p>En zones A et N, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas la constructibilité des terrains sera conditionnée à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles RI 11-10 et RII 1-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,</li> <li>• une grande superficie des parcelles permettant une protection sanitaire du captage,</li> <li>• une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.</li> </ul> <p>Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p> <p>Ces paragraphes doivent être rajoutés dans les deux zones, même si les possibilités de construire sont très réduites en zone N.</p>
Département Hérault	<p><b>III-5 Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE)</b></p> <p>La commune, située sur le bassin versant de l'Hérault, est concerné par ce PGRE. Les orientations et les programmes d'action de ce plan doivent être clairement pris en compte dans le PLU afin de s'assurer que les « vocations du territoire » sont bien en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau.</p>
ARS	<p><b>III-6 Avis du Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault (SMEVH)</b></p> <p>L'ARS demande que le dossier soit complété avant son approbation par une note de calcul, ainsi qu'une attestation du SMEVH, justifiant la capacité à couvrir les nouveaux besoins en fonction des infrastructures existantes ou à venir.</p>
ARS	<p><b>III-7 Périmètres de protection</b></p> <p>L'ARS demande que l'ensemble des servitudes soit reporté sur un plan des servitudes en mentionnant pour chaque captage (Source Pradel et forage St Mamert Ouest et Est) les périmètres de protection rattachés.</p> <p>Cette liste des servitudes doit également être jointe dans les annexes sanitaires, ainsi que dans les actes administratifs de DUP.</p>

**IV – Risque inondation**

Nom	Observation
DDTM	<p><b>IV-1 Atlas des zones inondables</b></p> <p>Pas de PPRI, mais la commune est concernée par des zones inondables répertoriées dans l'atlas des zones inondables (AZI) de l'Hérault. L'emprise de ces zones doit être retranscrite sur le plan de zonage réglementaire du PLU.</p>
DDTM	<p><b>IV-2 Protection aux abords des cours d'eau</b></p> <p>Afin de protéger aussi de toute urbanisation la bande de 20 mètres, matérialisée autour des cours d'eau de la commune, le règlement des zones UB, UE, 1AUd, A et N devra spécifier que toute construction est interdite dans l'emprise des zones inondables de l'AZI et sur 20 m de part et d'autre des ruisseaux, y compris en zone urbaine et à urbaniser (exemple : parcelle E1690 ou E1319). Les OAP doivent être modifiés pour tenir compte de ce type de situation.</p>
DDTM	<p><b>IV-3 Ruissellement pluvial</b></p> <p>La problématique du ruissellement pluvial est mentionnée à plusieurs reprises dans le PLU. Cependant cette problématique n'est cependant pas suffisamment traitée, ni traduite concrètement dans les dispositions réglementaires, qui se limitent à demander de minimiser les effets du ruissellement sur l'ensemble du tissu bâti villageois, avec des implantations bâties et des clôtures adaptées. Cette problématique nécessite la réalisation d'un plan de gestion des eaux pluviales et l'adoption de mesures préventives adaptées, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité dans les zones les plus exposées (hauteurs / vitesses de ruissellement) ou assorties de prescriptions spécifiques (vide sanitaire, rehaussement de plancher, etc.).</p> <p>A minima, une réflexion globale plus fine à l'échelle de la commune (voire supra-communale) doit être réalisée pour déterminer les mesures adaptées afin de prévenir les effets du ruissellement. Le règlement doit les imposer aux projets d'urbanisation.</p>
Chambre d'Agriculture & Département Hérault	<p><b>IV-4 Protection des ripisylves</b></p> <p>La Chambre d'Agriculture considère qu'il n'y a pas lieu, sur le document d'urbanisme, d'avoir un zonage distinctif en zone A pour les bandes « tampon » de 20 m de part et d'autre des cours d'eau.</p> <p>De son côté le Département demande que ces bandes de protection classées « zone N » soient reportées sur la carte de zonage.</p>
DDTM	<p><b>IV-5 Risque inondation sur zone 2AU</b></p> <p>Le PLU met en avant la zone 2AU, qui présente un potentiel constructible « considérable » pour la commune, notamment de par l'absence de risque d'inondation/ruissellement (page 109 du diagnostic du rapport de présentation). Or, cette parcelle se situe en bordure d'un axe d'écoulement identifié, à proximité de sources (dont la source de la Guirale).</p> <p>Sans une étude hydraulique à l'échelle du bassin versant concerné, il semble prématuré de souligner l'absence de risques d'inondation ou de phénomènes de ruissellement. La présentation de ce secteur à fort potentiel doit donc être reformulée.</p>

**V – Risque feu de forêt**

Nom	Observation
DDTM	<p><b>V-1 Obligations légales de débroussaillage</b></p> <p>Les dispositions générales du règlement doivent intégrer les règles de prévention vis-à-vis du risque incendie de forêt, les obligations légales de débroussaillage (OLD), la desserte des projets par les équipements de défense adaptés, ainsi que le type d'installations et de constructions admissibles dans les zones d'aléa moyen à fort.</p>
DDTM	<p><b>V-2 Carte des OLD</b></p> <p>La carte des OLD doit être complétée en superposant les zones exposées avec les terrains en zone U, et le cas échéant, en zone d'aménagement concertée, en lotissement, camping. La liste des parcelles correspondantes doit également être jointe au plan.</p>
DDTM	<p><b>V-3 Protection de la zone Nord-est du village</b></p> <p>Pour assurer la défendabilité de la zone UB au nord-est du village il convient de mettre en place en bordure de cette zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des bandes débroussaillées inconstructibles (interfaces) sur une profondeur minimale de 50 mètres,</li> <li>• Une piste périmétrale à l'interface forêt habitat afin de permettre la défense des installations par les services de secours en cas d'incendie de forêt.</li> </ul>

**VI – Choix d'urbanisme**

Nom	Observation
DDTM	<p><b>VI-1 Justification de la zone 2AU</b></p> <p>Ajouter la justification de la zone 2AU. En particulier : compatibilité avec les objectifs du SCOT (en matière de croissance et de développement), desserte en eau potable possible (travaux et ressources), absence de risque ruissellement ou inondation (étude à l'échelle du bassin versant concerné) et réalisation d'une OAP sur ce secteur prenant en compte l'ensemble des risques (en particulier le risque incendie).</p>
DDTM	<p><b>VI-2 Logements sociaux en zone 1AUc</b></p> <p>Des contradictions semblent apparaître sur le taux de logements sociaux au sein du secteur 1AUc entre le règlement et l'OAP. Il conviendra de corriger le règlement et de le mettre en concordance avec l'OAP.</p>
DDTM	<p><b>VI-3 Logements sociaux existants ou déjà prévus</b></p> <p>Le rapport de présentation devra être complété en mentionnant trois logements sociaux existants sur la commune, et en précisant si le projet de logements sociaux sur le site de la cave coopérative, mentionné dans le plan local de l'habitat de la communauté de communes, est toujours envisagé.</p>

Nom	Observation
DDTM	<p><b>VI-4 Contenu des OAP</b></p> <p>En application de l'article L 151-6, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.</p> <p>Les OAP prévues dans le PLU ne répondent pas totalement aux exigences du code de l'urbanisme. En effet, leur contenu est très succinct, au regard des possibilités offertes par l'article L 151-7 du même code, et ne donne que très peu d'éléments permettant leur cohérence avec les orientations 1.2b de l'axe 1 (assurer une diversification de l'offre en logement en matière de typologie de logements) et l'orientation 3.1b de l'axe 3 (densifier la forme urbaine).</p> <p>En conséquence elles devront être complétées. Il serait judicieux par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'imposer des opérations d'ensemble globale pour chaque zone, dans le règlement du PLU et pas seulement dans les principes d'OAP, afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque zone,</li> <li>• D'éviter les rues en impasse ou positionnées en bordure de zone,</li> <li>• De définir des implantations de construction permettant de garantir une densification,,</li> <li>• De préciser davantage ce que recouvre la notion de « haie bocagère</li> </ul> <p>On retrouve la même critique (OAP pas assez détaillés) formulées par le SCoT.</p>

#### **VII – Aspects environnementaux**

Nom	Observation
DDTM	<p><b>VII-1 Natura 200</b></p> <p>Compte tenu de la prospection très faible réalisée dans le cadre de l'étude (une journée en 2016), l'évaluation d'incidences ne correspond pas aux exigences des articles R414-2L et 23 du code de l'environnement et ne permet pas d'affirmer l'absence d'incidence sur le réseau Natura 2000. Cette étude devra être complétée notamment sur les secteurs d'extension urbaine.</p> <p>Si de nouveaux enjeux apparaissent, en lien avec l'urbanisation de ces secteurs, la séquence « éviter réduire compenser » devra également être complétée.</p>
Chambre d'Agriculture	<p><b>VII-2 Retrait des constructions par rapport aux parcelles agricoles</b></p> <p>Afin de limiter les conflits d'usage, la Chambre d'Agriculture préconise l'inscription dans les OAP d'un retrait des constructions par rapport aux parcelles agricoles.</p>
Chambre d'Agriculture	<p><b>VII-3 Centrales photovoltaïques au sol</b></p> <p>La Chambre d'Agriculture précise que le règlement de la zone A ne mentionne pas explicitement l'implantation de centrales photovoltaïques au sol. Elle souhaite que le règlement que le règlement soit précis sur ce point afin d'éviter une consommation foncière non planifiée.</p>

## III - 2 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

### III - 2 - 1 – La Synthèse

La synthèse proposée ne reprend pas l'intégralité des observations, remarques ou demandes. Son objet est de dégager l'essentiel des questions du public et des PPA afin d'en faciliter l'analyse et le traitement.

En plus des éléments recueillis au cours de l'enquête, la synthèse intègre aussi des réflexions et des questions du Commissaire enquêteur.

Les commentaires et analyses sur les observations formulées par le public et les PPA (réponse du maître d'ouvrage en *Italique* et mes commentaires en *gras*) figurent à la suite de chaque question.

### III - 2 - 2 – Les questions

#### **Petites corrections diverses, et compléments à apporter, à la demande des PPA**

*Observations I-2 à I-12 ; I-14 ; I-16 et 17 ; II-3 ; III-3 et 4 ; III-7 ; IV-1 ; V-1 et 2 ; VI-2 et 3*

Ces points à corriger, à compléter, sont nombreux. On y retrouve en particulier les demandes suivantes :

1. La liste des servitudes doit mentionner le nom et l'adresse de chaque gestionnaire de servitude (DDTM).
2. Les orientations d'aménagement et de programmation pourraient prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs 1AU (DDTM).
3. Le plan des servitudes ASI doit être complété en précisant les périmètres de protection pour les deux captages qui impactent le territoire de la commune (DDTM).
4. L'arrêté préfectoral « DREAL 2018-34-110 » devra être joint au dossier des servitudes et la dénomination de la servitude rectifiée (DDTM).
5. Un « périmètre délimité des abords » autour de la tour clocher de l'église paroissiale a été arrêté le 14 mars 2013. Cet arrêté devra être rajouté dans les annexes écrites sur les servitudes. Le rapport de présentation devra également être modifié en conséquence (DDTM).
6. Les terrains ayant bénéficié d'aides publiques au boisement ou à l'amélioration de peuplements doivent être classés en « espaces boisés classés » afin de les pérenniser (DDTM).
7. Le règlement autorise la reconstruction des ruines d'une manière générale. Cette possibilité n'est pas autorisée par le code de l'urbanisme et doit être supprimée du règlement. Toute reconstruction est considérée comme une construction nouvelle et doit se conformer aux règles applicables dans la zone où la parcelle se situe (DDTM).
8. Dans le lexique, la définition des affouillements et exhaussements de sol est erronée. Toute modification du terrain naturel constitue l'un ou l'autre. Les seuils mentionnés

dans la définition indiquent uniquement les limites à partir desquelles ce type d'utilisation du sol est soumis à déclaration préalable (DDTM).

9. La rédaction des articles concernant le stationnement dans les zones U et AU, pour les chambres à louer et les gîtes est à rectifier. Les chambres et gîtes sont considérés comme du logement. En conséquence les règles de stationnement doivent être les mêmes que pour les autres logements (DDTM).
10. « Enceinte villageoise » : ce terme ne recouvre aucun secteur du PLU. L'enceinte villageoise doit être définie par un zonage spécifique dans le règlement graphique du PLU pour bénéficier de règles spécifiques (DDTM).
11. « Bâtiment à caractère agropastoral » : ce type de bâtiment ne constitue pas une destination identifiée par le code de l'urbanisme. Seuls les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisés en zone N. En conséquence, le règlement doit être corrigé sur ce point (DDTM).
12. Le règlement des zones A et N autorise également les d'habitations existantes. Il convient de préciser s'il s'agit des habitations nécessaires à l'activité agricole ou des habitations autres (DDTM).
13. La carte de la page 7 du diagnostic territorial est erronée. Sur cette carte la localisation de Vendémian est fautive (Département de l'Hérault).
14. Sur le plan de zonage, le nom de certaines zones n'apparaît pas, il conviendrait de les ajouter (Département de l'Hérault).
15. Compléter le dossier sur le risque « tempête », en se référant au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDTM).
16. Dans les différentes zones, le règlement impose de réaliser un assainissement en conformité avec le schéma d'assainissement de la commune. Ce dernier doit donc être joint aux annexes du PLU (DDTM).
17. La rédaction des articles relatifs à la desserte en eau potable doit être modifiée de la façon suivante :  
Pour les zones U et AU, A et N, il faut mentionner que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées, et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur (DDTM & ARS).
18. La DDTM et l'ARS demandent que quelques compléments soient ajoutés au dossier en cas d'absence d'une distribution publique d'eau potable dans les zones A et N – *voir demandes indiquées sur les courriers de réponse* (DDTM & ARS).
19. L'ARS demande que l'ensemble des servitudes soit reporté sur un plan des servitudes en mentionnant pour chaque captage (Source Pradel et forage St Mamert Ouest et Est) les périmètres de protection rattachés. Cette liste des servitudes doit également être jointe dans les annexes sanitaires, ainsi que dans les actes administratifs de DUP (ARS).
20. Pas de PPRi sur la commune, mais celle-ci est concernée par des zones inondables répertoriées dans l'atlas des zones inondables (AZI) de l'Hérault. L'emprise de ces zones doit être retranscrite sur le plan de zonage réglementaire du PLU (DDTM).
21. Les dispositions générales du règlement doivent intégrer les règles de prévention vis-à-vis du risque incendie de forêt, les obligations légales de débroussaillage (OLD), la

desserte des projets par les équipements de défense adaptés, ainsi que le type d'installations et de constructions admissibles dans les zones d'aléa moyen à fort (DDTM).

22. La carte des OLD doit être complétée en superposant les zones exposées au risque « feu de forêt » avec les terrains en zone U, et le cas échéant, en zone d'aménagement concertée, en lotissement, camping. La liste des parcelles correspondantes doit également être jointe au plan (DDTM).
23. Des contradictions semblent apparaître sur le taux de logements sociaux au sein du secteur 1AUc entre le règlement et l'OAP. Il conviendra de corriger le règlement et de le mettre en concordance avec l'OAP (DDTM).
24. Le rapport de présentation devra être complété en mentionnant trois logements sociaux existants sur la commune, et en précisant si le projet de logements sociaux sur le site de la cave coopérative, mentionné dans le plan local de l'habitat de la communauté de communes, est toujours envisagé (DDTM).

**Questions :**

**La commune va-t-elle accéder à l'ensemble de ces demandes, ou seulement à certaines ?  
Quelles seraient alors les demandes non satisfaites et pour quelles raisons ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*La commune accèdera à l'ensemble des demandes, hormis :*

*Point 2*

*Il n'y aura pas d'échéancier pour les zones 1AU qui sont toutes proches du centre village et n'appellent pas de hiérarchisation ou de notion de priorité.*

*Point 5*

*Il semblerait que la modification du périmètre de protection des Monuments Historiques (Arrêté Préfectoral instaurant le périmètre de protection du 29 avril 1987) n'ait jamais été validée par arrêté préfectoral. La DDTM doit ainsi apporter la confirmation ou non de cet AP.*

*L'AP modifiant le périmètre de protection n'a pas été transmis avec le porter à connaissance datant d'avril 2018.*

*Point 6*

*Le code forestier apporte les garanties suffisantes pour une protection de ces bois.*

*Point 10*

*Le terme d'enceinte villageoise sera supprimé, une délimitation (sous-secteur ou repérage graphique) plus précise sera mise en place.*

*Point 21*

*La rédaction du règlement sera reprise telle que demandée par la DDTM, hors mention de l'exclusion des bâtiments d'élevage pour les constructions en aléas moyen ou fort dans la mesure où ils contribuent à l'entretien des bois et à leur débroussaillage.*

*Point 24*

*L'ancienne cave coopérative ne fait plus l'objet d'un projet spécifique. Elle appartient à un propriétaire privé.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

La Mairie répond favorablement à la majorité des demandes formulées par les PPA. Pour les autres demandes (points 2, 5, 6 et 24)) les réponses sont un peu plus nuancées mais en aucun cas en opposition avec les demandes formulées.

L'ensemble des points a d'ailleurs été examiné, en cours d'enquête, dans le cadre d'une réunion de travail entre la mairie et la DDTM.

**Rédaction du règlement (DDTM)***Observation I-1*

Le règlement est rédigé sous la forme modernisée établie par le décret du 28 décembre 2015, relative à la modernisation du PLU. Cette forme modernisée est relative aux PLU prescrits après le janvier 2016. Les PLU prescrits avant cette date restent soumis à l'ancienne écriture du règlement.

Le PLU de la commune ayant été prescrit le 7 juillet 2015, il n'est pas soumis aux nouvelles dispositions de rédaction du règlement, sauf si le Conseil municipal a délibéré avant l'arrêt du PLU, et opté pour la nouvelle rédaction.

**Questions :**

**Avez-vous prévu que le Conseil municipal délibère pour adopter la forme modernisée du règlement ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Le règlement sera repris pour être rédigé suivant l'ancienne écriture.*

*La forme modernisée aurait dû être rédigée avant l'arrêt du projet. Cela n'est plus possible de modifier la forme du règlement. Cependant, cela ne change en rien sa validité et son opposabilité. La forme modernisée pourra être proposée lors d'une prochaine révision ou modification du PLU.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Cette possibilité est conforme aux exigences réglementaires.**

**Equipements d'intérêt collectif en zones A et N (DDTM)***Observation I-13 et VII-3*

Préciser dans le règlement que les équipements d'intérêt collectif ne sont autorisés dans les zones A et N que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, il convient d'interdire expressément les centrales photovoltaïques au sol, aucun terrain susceptible de les accueillir n'ayant été identifié dans le diagnostic communal.

La Chambre d'Agriculture formule une demande similaire pour les centrales photovoltaïques au sol.

**Questions :**

**Cette précision demandée par la DDTM, ainsi que l'interdiction expresse des centrales photovoltaïques au sol vont-elles être rajoutées aux documents avant approbation ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Oui, ces précisions seront apportées de façon explicite dans les documents du PLU.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Pas de remarque particulière.**

**Construction d'habitation en zone A (Chambre d'Agriculture)**

*Observation I-15*

En zone A, le règlement prévoit que la construction du logement pour le Chef d'exploitation ne puisse être envisagée qu'après ou en même temps que la réalisation du bâtiment d'exploitation. La Chambre d'Agriculture s'oppose à cet article qui se substituerait au rôle dévolu aux « services instructeurs ». Elle demande la suppression de cet article.

**Questions :**

**Accéder à cette demande risque d'ouvrir la porte à des constructions d'habitation en zone A avant même que les bâtiments d'exploitation ne soient créés, au risque que ces derniers ne le soient jamais. La commune va-t-elle accéder à cette demande de la Chambre d'agriculture ? Pourquoi ? Comment ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Oui. Ce principe est de toute façon d'application mais par le service instructeur.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Pas de remarque particulière.**

**Contenu des OAP (DDTM)**

*Observation VI-4*

En application de l'article L 151-6, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP prévues dans le PLU ne répondent pas totalement aux exigences du code de l'urbanisme. En effet, leur contenu est très succinct, au regard des possibilités offertes par l'article L 151-7 du même code, et ne donne que très peu d'éléments permettant leur cohérence avec les orientations 1.2b de l'axe 1 (assurer une diversification de l'offre en logement en matière de typologie de logements) et l'orientation 3.1b de l'axe 3 (densifier la forme urbaine). En conséquence elles devront être complétées. Il serait judicieux par exemple :

- D'imposer des opérations d'ensemble globales pour chaque zone, dans le règlement du PLU et pas seulement dans les principes d'OAP, afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque zone,
- D'éviter les rues en impasse ou positionnées en bordure de zone,
- De définir des implantations de constructions permettant de garantir une densification,,
- De préciser davantage ce que recouvre la notion de « haie bocagère ».

*On retrouve la même critique (OAP pas assez détaillés) formulée par le SCoT.*

#### **Questions :**

**Le contenu des OAP peut-il être complété et étoffé, et le sera-t-il, avant approbation du PLU ?**

#### **Réponses du Maître d'ouvrage :**

*La Mairie n'a pas souhaité étoffer d'avantage les prescriptions afin de laisser plus de marge de manœuvre aux opérateurs ou aménageurs potentiels. Dans tous les cas, la configuration et l'exiguïté des terrains ne laissent que peu de place aux changements substantiels des OAP.*

*L'obligation de recourir à des opérations d'ensemble sera précisée.*

*Des prescriptions supplémentaires pourront compléter l'OAP du secteur 1AUc qui présente des enjeux plus importants compte tenu de sa proximité avec le centre village.*

#### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Je partage l'avis de la Mairie quant à l'absence de nécessité d'étoffer davantage le contenu des OAP, ce besoin étant plutôt destinée à des OAP de taille importante. Ce n'est pas le cas ici.**

#### **Contenu de l'OAP 1AUa (Observation de MM. SEGONDY) :**

*Observation O-2*

Messieurs SEGONDY sont propriétaires des parcelles sur lesquelles a été élaboré l'OAP 1AUa. Lors de leur visite, après une présentation de la situation, ils ont formulé un souhait : que les règles prévalant à l'élaboration de cette OAP soient définies avec eux.

Ils ont aussi, et c'est l'objet du courrier remis, précisé que certains principes inscrits dans le document « PRINCIPES A METTRE EN PLACE DANS TOUS LES SECTEURS 1 AU » ne sont pas acceptables. En effet, un des principes de cette OAP, concernant le réseau viaire, prévoit qu' « un cheminement doux permet de relier une impasse au sud-est de l'opération ». Messieurs SEGONDY refusent ce principe dans la mesure où la parcelle E1655 et l'impasse du Tamarou sont des propriétés privées leur appartenant, et que de ce fait il ne peut être question d'y faire déboucher un cheminement public.

**Questions :**

**Dans la mesure où la DDTM a demandé que le contenu des OAP soient complété et étoffé, est-il envisageable que la commune rencontre les propriétaires de ces deux parcelles afin d'élaborer ensemble les principes qui régiront cette OAP ?**

**L'autre question porte sur l'aboutissement du cheminement doux envisagé sur des parcelles privatives. Cela est-il possible sans acquisition de ces parcelles par la commune ? Faut-il renoncer à ce cheminement doux ? Qu'en pense la mairie ? Quelles solutions peut-elle proposer ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Le statut de la future voie de connexion n'est pas public, sauf rétrocession officialisée.  
La collectivité souhaite garder un projet cohérent dans sa globalité.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Je partage l'avis de la commune de garder un projet cohérent dans sa globalité. Pour autant, cela ne répond pas à la question : comment la commune souhaite-t-elle procéder pour pouvoir utiliser une parcelle privative pour y organiser un cheminement piéton public ?**

**Natura 2000 (DDTM)**

*Observation VII-1*

Compte tenu de la prospection très faible réalisée dans le cadre de l'étude (une journée en 2016), l'évaluation d'incidences ne correspond pas aux exigences des articles R414-2L et 23 du code de l'environnement et ne permet pas d'affirmer l'absence d'incidence sur le réseau Natura 2000. Cette étude devra être complétée notamment sur les secteurs d'extension urbaine.

Si de nouveaux enjeux apparaissaient, en lien avec l'urbanisation de ces secteurs, la séquence « éviter réduire compenser » devra également être complétée.

**Questions :**

**Le complément d'étude demandé pourra-t-il être réalisé et intégré dans le dossier de PLU, et le sera-t-il, avant approbation ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*La période hivernale étant peu propice aux observations de terrain, cela explique le peu de données mis à disposition de la Mairie pour la réalisation des études.*

*Un complément d'explication sera apporté.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Je prends note de la décision de la commune d'apporter un complément d'explication comme le souhaite la DDTM.**

## **Retrait des constructions par rapport aux parcelles agricoles (Chambre d'Agriculture)**

*Observation VII-2*

Afin de limiter les conflits d'usage, la Chambre d'Agriculture préconise l'inscription, dans les OAP, d'un retrait des constructions par rapport aux parcelles agricoles.

### **Questions :**

**Cette demande concerne 3 des 4 OAP qui sont situés en limite de la zone A, voire certains terrains constructibles en « dent creuse ». Ces retraits, s'ils étaient effectués auraient pour effet de réduire considérablement les capacités urbanistiques de ces OAP et peut-être de bloquer la constructibilité de certaines parcelles.**

**Après une consultation publique fin 2019, le gouvernement semble plutôt s'orienter (arrêté en cours d'élaboration) vers une limitation des épandages à 5 et 10 m des habitations.**

**Quelle est la position de la commune par rapport à cette demande de la Chambre d'Agriculture ?**

**Quelles seront les mesures prises ?**

### **Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Les OAP prennent déjà en compte les zones agricoles en prescrivant la plantation de haies bocagères et en positionnant, quand cela est possible, des voies côté espaces agricoles.*

### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Pas d'autres commentaires**

## **Blocage des autorisations de construction – Assainissement (DDTM)**

*Observation II-1 et 2*

La station d'épuration communale serait arrivée à saturation. Une nouvelle station d'une capacité nominale de 1700 équivalents habitants est prévue pour l'année 2020, mais les travaux ne sont pas encore engagés.

La DDTM demande que l'ouverture à l'urbanisation des zones « 1AU » soit différée dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station.

Les parcelles non bâties en frange de zone UB et identifiées comme des extensions urbaines devront être reclassées en 1AU.

L'article 1AU2 du règlement devra donc être complété et mentionner ce blocage des autorisations de construction.

### **Questions :**

**La commune va-t-elle accéder à ces demandes ? Si oui comment ?**

### **Réponses du Maître d'ouvrage :**

*La programmation des travaux de la STEP est fixée par la Communauté de Communes Vallée de*

*l'Hérault, compétente en matière d'assainissement collectif. Les travaux ont débuté en janvier 2020. Les zones 1AU sont maintenues comme telles dans la mesure où la Mairie va apporter une mention supplémentaire dans le règlement précisant la nécessité d'avoir des réseaux en capacité suffisante à proximité pour obtenir une autorisation d'urbanisme.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**La réponse de la commune me semble satisfaisante au regard de la demande de la DDTM.**

**Desserte en eau potable (DDTM, ARS & Département de l'Hérault)**

*Observation III-1 à 2 et III-5 et 6*

Les annexes sanitaires du PLU ne démontrent pas de façon précise l'adéquation entre la capacité de la ressource et les besoins spécifiques de la commune à l'échéance du PLU. Le PLU devra être complété par une note de calcul ainsi qu'un engagement du syndicat mixte de la vallée de l'Hérault (SMVH) attestant de la capacité de la ressource, et des infrastructures existantes ou à venir, à couvrir les nouveaux besoins en eau potable.

Dans le cas où des travaux seraient nécessaires sur le réseau, notamment pour atteindre et conserver les rendements de réseaux demandés par le plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) l'ouverture à l'urbanisation des zones « 1AU » sera différée jusqu'à leur réalisation.

D'autre part, le Département de l'Hérault rappelle que la commune est située sur le bassin versant de l'Hérault, et est donc concerné par ce PGRE. Les orientations et les programmes d'action de ce plan doivent être clairement pris en compte dans le PLU afin de s'assurer que les « vocations du territoire » sont bien en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau.

**Questions :**

**La commune a-t-elle entrepris des démarches auprès du SMVH pour obtenir la justification de la capacité de la desserte en eau potable à couvrir les nouveaux besoins ?**

**Ce ou ces documents pourront-ils être joints au dossier avant approbation en Conseil municipal ?**

**Le PGRE pourra-t-il être clairement mentionné dans le dossier de PLU afin de montrer la bonne adéquation de la ressource en eau avec les choix retenus dans le PLU ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Les compléments ont été apportés par le Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault par courrier en date du 23 décembre 2019. Ce courrier sera joint au dossier du PLU comme demandé. Le PGRE sera mentionné.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Pas d'autre remarque.**

**Protection aux abords des cours d'eau (DDTM & Commissaire enquêteur)***Observation IV-2 et 4*

Afin de protéger aussi de toute urbanisation la bande de 20 mètres, matérialisée autour des cours d'eau de la commune, la DDTM demande que le règlement des zones UB, UE, 1AUd, A et N spécifie que toute construction est interdite dans l'emprise des zones inondables de l'AZI et sur 20 m de part et d'autre des ruisseaux, y compris en zone urbaine et à urbaniser (exemple : parcelle E1690 ou E1319). Les OAP doivent être modifiés pour tenir compte de ce type de situation.

Cette demande, appliquée par exemple à la zone 1AUd a pour effet de rendre inconstructible la moitié nord de la parcelle E1319 (environ 600 m<sup>2</sup>).

D'autres parcelles individuelles et potentiellement constructibles (ex : E1690) peuvent aussi être impactées par cette demande, et devenir, de ce fait, inconstructibles.

Cette demande est confirmée par le Département de l'Hérault qui souhaite que ces zones de protection des ripisylves fassent l'objet d'un zonage spécifique (en zone N) reporté sur la carte de zonage.

De son côté la Chambre d'Agriculture considère qu'en zone A, la création d'un zonage spécifique pour les ripisylves est inutile.

**Questions :**

**Quelle est la position de la commune relativement à cette demande ? Quelles seront les mesures prises ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*L'OAP sur le secteur 1AUd sera modifiée pour tenir compte du recul.*

*À la demande de la DDTM, Le surzonage L151-23 sera modifié en classement en zone N.*

*La référence à une étude hydraulique spécifique ayant engendré des travaux permettant de lutter contre le risque de ruissellement des eaux pluviales sera ajouté dans le PLU.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**La réponse de la commune satisfait aux demandes formulées par la DDTM et le Département.**

**Ruissellement pluvial (DDTM)***Observations IV-3 et 5*

La problématique du ruissellement pluvial est mentionnée à plusieurs reprises dans le PLU. La DDTM considère que cette problématique n'est cependant pas suffisamment traitée, ni traduite concrètement dans les dispositions réglementaires, qui se limitent à demander de minimiser les effets du ruissellement sur l'ensemble du tissu bâti villageois, avec des implantations bâties et des clôtures adaptées.

La DDTM précise que cette problématique nécessite la réalisation d'un plan de gestion des eaux pluviales et l'adoption de mesures préventives adaptées, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité dans les zones les plus exposées (hauteurs / vitesses de ruissellement) ou assorties de prescriptions spécifiques (vide sanitaire, rehaussement de plancher, etc.).

Elle demande qu'à minima, une réflexion globale plus fine à l'échelle de la commune (voire supra-communale) soit conduite pour déterminer les mesures adaptées afin de prévenir les effets du ruissellement. Le règlement du PLU devra ensuite les imposer aux projets d'urbanisation.

Cette problématique concerne aussi le secteur 2AU qui se situe en bordure d'un axe d'écoulement identifié, à proximité de sources (dont la source de la Guirale). La DDTM considère que sans une étude hydraulique à l'échelle du bassin versant concerné, il semble prématuré de souligner l'absence de risques d'inondation ou de phénomènes de ruissellement. La présentation de ce secteur à fort potentiel doit donc être reformulée. Cette problématique sera reprise, ci-après, dans une question plus générale concernant la zone 2AU.

#### **Questions :**

**Ces analyses et études peuvent-elles être conduites avant l'approbation du PLU ?  
 Quelles seraient les mesures de protection qui pourraient être envisagées pour limiter les effets du ruissellement (rétention d'eau au niveau des parcelles individuelles, construction de bassins de rétention pour les OAP, voire comme le suggère la DDTM l'inconstructibilité de certaines parcelles ou secteur) ?  
 Quelle est la décision de la commune sur cette problématique ?**

#### **Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Les préconisations de la DDTM seront reprises dans le règlement. Le secteur 2AU n'étant pas ouvert à l'urbanisation à l'heure actuelle, une étude hydraulique ad hoc sera conduite avant la modification du PLU menant à son classement en 1AU.*

*De plus, la compétence eaux pluviales n'est pas actuellement définie entre la Mairie et la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault. Le Préfet doit trancher afin de savoir à qui elle appartient. La Mairie est en attente de la réponse du Préfet afin de savoir si cela dépend de sa compétence ou non.*

#### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**La réponse est claire et satisfaisante.**

#### **Risque feu de forêt : zone de protection au Nord-Est du village**

*Observation V-3*

Pour assurer la défendabilité de la zone UB au Nord-est du village il convient de mettre en place en bordure de cette zone

- Des bandes débroussaillées inconstructibles (interfaces) sur une profondeur minimale de 50 mètres,
- Une piste périmétrale à l'interface forêt habitat afin de permettre la défense des installations par les services de secours en cas d'incendie de forêt.

**Questions :**

**Deux options pourraient être envisagées pour satisfaire à cette demande :**

- soit créer la zone débroussaillée et la piste sur la zone N afin de ne pas impacter le projet de la zone 2AU, mais attention, ce bois est identifié dans le PLU comme « élément patrimonial à protéger » et « corridor écologique à restaurer »,
- soit rendre inconstructible, et débroussailler, la bande de 50m sur la zone 2AU avec pour effet de réduire de moitié l'urbanisation envisageable sur cette zone.

**La commune va-t-elle pouvoir répondre favorablement à cette demande ? Comment ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Une zone débroussaillée sera prévue au Nord de la zone 2AU.*

*La Mairie va apporter des précisions dans le règlement pour les zones A et N : des moyens de protection et de lutte contre les incendies devront être mis en place au moment de la construction. Ces moyens devront être précisés afin d'obtenir une autorisation d'urbanisme.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**La réponse de la Mairie va dans le sens des attentes de la DDTM : une zone débroussaillée sera bien prévue au Nord de la zone 2AU. Le choix de l'implantation précise de cette zone (N ou 2AU) ne semble pas encore fait et il faudra certainement attendre la modification du PLU menant au reclassement de la zone 2AU en zone 1AU pour que la situation soit précisée.**

**Justification des ouvertures à l'urbanisation (Observation de M. Pellégrino) :***Observation O-1*

L'ouverture des 4 zones 1AU est conforme aux projets de développement communal défini dans le PADD.

Cette ouverture devrait conduire à permettre la création de 52 logements en extension de la tache urbaine, pour une population correspondante d'environ 200 habitants.

A cela viennent s'ajouter 61 logements intégrés au tissu existant, soit environ 240 habitants.

Le total des logements potentiel est donc de 113 logements, soit 440 habitants.

Cette volonté de création de nouveaux logements s'appuie sur une prévision, inscrite dans le PADD, de croissance démographique de 1,5 % par an environ sur la période 2018 – 2030.

Pourtant les évolutions démographiques de ces dernières années, ainsi que la projection jusqu'en 2029 conduisent à envisager plutôt une diminution de la population de l'ordre de 0.3% par an (1065 ha en 2010, 1053 ha en 2016 et une projection à 1012 ha en 2029). Pour la période 2011-2016 l'INSEE affiche -0,4%. Cette tendance semblerait confirmée, d'après M. Pellegrino, par l'évolution du nombre d'élèves inscrits à l'école du village (- 2,7% par an en moyenne depuis 2011).

**Questions :**

**Quels sont les éléments qui permettent de penser que la tendance va s'inverser et que les prochaines années verront un accroissement significatif de la population (installations d'entreprises ? développement de l'agriculture ? liaisons nouvelles vers les pôles d'activité ? ...) ?**

**Le taux d'évolution pris en compte dans le PADD n'est-il pas trop optimiste ? Ne va-t-il pas conduire à proposer plus de logements que le besoin réel de la commune ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Le calcul de la population supplémentaire est erroné, il faut compter 2,35 habitants par logement, soit 265 habitants supplémentaires.*

*L'urbanisation récente de la commune a été pénalisée par une certaine rétention foncière qui semble évoluer.*

*Par ailleurs un phénomène « nouveau » de divisions parcellaires est observable et donne de nouvelles opportunités à des acquéreurs qui peuvent venir construire sur des parcelles plus petites et donc à des prix plus abordables. Les 2-3 dernières années ont ainsi été plus dynamiques mais leur effet ne s'observe pas dans les chiffres INSEE 2011-2016.*

*Le SCOT en cours d'élaboration du Pays Cœur d'Hérault postule une évolution de +1,5% par an, Vendémian est donc bien en accord avec cette vision sur le grand territoire.*

*Les derniers chiffres fournis par l'INSEE en date du 23 décembre 2019 (chiffre accessible sur le site internet de l'INSEE), sur le recensement de la population précise que la population totale de la commune de Vendémian est passé de 1 042 habitants en 2015 (année du recensement de la population) à 1 086 habitants en 2017. Ceci confirme ainsi une tendance à l'augmentation de la population de la Commune.*

*En ce qui concerne les inscriptions à l'école élémentaire de Vendémian, les prévisions du nombre d'inscrits pour la rentrée scolaire 2020 s'établissent à 103 élèves (+3 par rapport à 2019).*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Ces données, plus récentes que celles apportées par M. Pellégrino, montrent que la tendance évolue donc plutôt à la hausse. Cela peut justifier de l'ouverture de nouvelles zones limitées (OAP) à l'urbanisation.**

**L'observation des chiffres de la démographie dans les toutes prochaines années permettra de confirmer ou d'infirmer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.**

**Éléments patrimoniaux (Observation de M. Pellégrino) :***Observation O-1*

M. Pellégrino signale dans son mémoire la présence de deux éléments remarquables au nord-est du village :

- Un lavoir qui aurait fait l'objet d'une réhabilitation par la CCVH, et qui est référencé sur le site internet de la commune. M. Pellégrino situe cet abreuvoir sur la parcelle de la zone à urbaniser (zone 2AU ?).
- Un abreuvoir qui serait situé dans l'extension de la parcelle à urbaniser.

**Questions :**

**Doit-on en conclure que ces éléments patrimoniaux (à minima le lavoir) sont dans la zone 2AU ?**

**La commune a-t-elle l'intention de les protéger et/ou de les valoriser ?**

**La source de la Guirale, située aux abords de la parcelle 512 (ou 513 ?), est-elle concernée par la création de la zone 2AU ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Ces éléments seront inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Leur intégrité est respectée. Ils n'empêchent pas une future urbanisation.*

*Le lavoir n'est pas en zone 2AU.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Pas de commentaires**

**Surface de la zone 2AU (Observation de M. Pellégrino) :**

*Observation O-1*

Dans son mémoire, M. Pellégrino fait référence à la zone 2AU et affirme que celle-ci serait passée à 2,9 ha. Je pense qu'il doit y avoir une confusion avec l'extension de la tache urbaine (zone 1AU). Cette confusion se retrouve aussi, a priori, dans d'autres parties de son mémoire.

Si je me réfère au rapport de présentation, la commune a, dans le passé, fait l'acquisition des parcelles 512 et 513 représentant un ensemble d'environ 3 ha.

Le PADD précise que compte tenu des contraintes qui pèsent aujourd'hui sur cette zone (desserte AEP, desserte automobile), seule une petite partie de celle-ci est classée en zone 2AU pour un peu plus de 0.8 ha, le reste demeurant en zone A.

**Questions :**

**La desserte automobile de cette zone 2AU réduite pourrait alors être envisagée depuis le village.**

**Pouvez-vous confirmer les autres points de cette observation ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*La desserte en eau potable est ce qui conditionne avant tout l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.*

*La réalisation de la voie de desserte Nord est effectivement un impératif pour un aménagement plus complet des terrains communaux mais son absence n'est pas réhibitoire pour passer la zone 2AU en 1AU.*

*Concernant la superficie de la zone 2AU, le rapport de présentation précise que le PLU a pour objectif de limiter les extensions urbaines au plus près du centre village existant.*

*« Les extensions urbaines, 2,9ha sur le PADD, se répartissent de la façon suivante :*

*- environ 1,4ha en zone 1AU (secteurs b, c et d)*

- environ 0,8ha en zone 2AU
- environ 0,7ha en zone UB ».

#### **Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Il y avait donc bien une confusion, ou une absence de précision, dans le mémoire qui m'a été remis lors de la deuxième permanence.**

**La réponse de la Mairie est précise et confirme que les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AU), dans le cadre de ce PLU, sont limitées à 1.4 ha.**

**D'autre part, la création d'une nouvelle voie n'est pas impérative pour desservir la zone 2AU lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation.**

#### **Justification de la zone 2AU (DDTM et M. Pellegrino)**

*Observations O-1 et VI-1*

La DDTM demande que soit ajouté au dossier une note de justification de la zone 2AU. Au travers de cette note il devra être démontré que l'ouverture de la zone est compatible avec :

- les objectifs de croissance de la commune tels que définis dans le SCoT en cours d'élaboration,
- les travaux de desserte en eau potable et la capacité de la ressource en eau potable à alimenter les nouveaux logements,
- l'absence de risque inondation ou ruissellement démontrée par une étude hydraulique à l'échelle du bassin versant concerné.

Elle souhaite aussi qu'une OAP soit réalisée sur le secteur en prenant en compte l'aléa feu de forêt fort identifié sur cette zone et prévoyant toutes les mesures permettant de défendre la zone.

#### **Questions :**

**L'ensemble de toutes ces contraintes (desserte en eau potable, desserte routière, risque feu de forêt, inondation, ruissellement, protection patrimoniale, ...) ainsi que les doutes soulevés quant à la compatibilité de l'ouverture de cette zone au regard de la croissance observée sur la commune, ne sont-ils pas de nature à remettre en cause l'existence même de cette zone 2AU ?**

**Quelle est la position de la commune sur ce point ?**

**Comment répondre à l'ensemble de ces demandes et critiques ?**

#### **Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Ce foncier est communal et doit donc pouvoir être mobilisé et valorisé.*

*Du fait de son classement en 2AU, les différentes problématiques soulevées deviennent autant de points devant faire l'objet de réponses au cours de la décennie 2020. L'objectif du PLU est à moyen terme.*

*Le classement en zone 2AU et l'emplacement réservé pour la desserte Nord permettront à la commune de mobiliser ce foncier ultérieurement.*

*La dérogation à l'urbanisation limitée a été accordée par le Préfet de l'Hérault.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Pas de remarque.**

**La cave coopérative (Observation de M. Pellégrino) :**

*Observation O-1*

Dans son mémoire, M. Pellégrino fait référence à la cave coopérative et indique qu'un projet avait été étudié pour la réalisation de logements.

**Questions :**

**Ce projet n'est pas mentionné comme contributif à l'augmentation de l'offre de logements sur la commune. Qu'en est-il effectivement ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Le projet mentionné s'est avéré non réalisable du fait de son coût hors d'échelle pour la collectivité.*

*L'ancienne cave ayant été ensuite achetée par un particulier, aucun objectif de production de logement n'a pu y être associé.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

**Pas de remarque.**

**Constructibilité de la parcelle E252 (Observation de Mesdames BIDEAUD et BAUDOU) :**

*Observation O-3*

Mesdames Baudou et Bideaud sont propriétaires en indivision de la parcelle E252 située le long de l'avenue du Sambuc à Vendémian.

Cette parcelle est aujourd'hui classée en zone A alors qu'elle est mitoyenne sur deux côtés avec la zone UB. Elle est desservie par l'avenue du Sambuc et par les réseaux qui s'y trouvent. Le terrain est plat et non cultivé. La parcelle apparaît comme intégrée à la « tache urbaine » sur les plans du document « PLU de Vendémian – Document de synthèse ».

Mesdames Baudou et Bideaux ne comprennent pas les raisons qui conduisent à laisser cette parcelle en zone A au lieu de la basculer, comme elles en font la demande, en zone UB.

**Questions :**

**La mairie peut-elle donner les raisons qui ont conduit à laisser les parcelles E250, E251 et E252 en zone agricole alors qu'elles semblent desservies par les réseaux, ne sont pas exploitées, sont intégrées à la tache urbaine, et assureraient la continuité urbanistique le long de l'avenue de Sambuc ?**

**La parcelle E252, jouxtant sur deux côté la zone UB peut-elle être reclassé, comme le demande Mesdames Baudou et Bideaud, en zone UB la rendant de ce fait constructible ?**

**Réponses du Maître d'ouvrage :**

*Aucune augmentation de la zone constructible ne sera ajoutée, compte tenu d'un scénario de développement assorti d'une enveloppe constructible limitée. Par ailleurs l'avenue de Sambuc est déjà dans une situation difficile pour la desserte en AEP qui acceptera simplement les projets déjà inclus dans le zonage existant.*

**Commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Dont acte.



Etabli le 7 février 2020  
Le commissaire enquêteur  
André TRABAUD

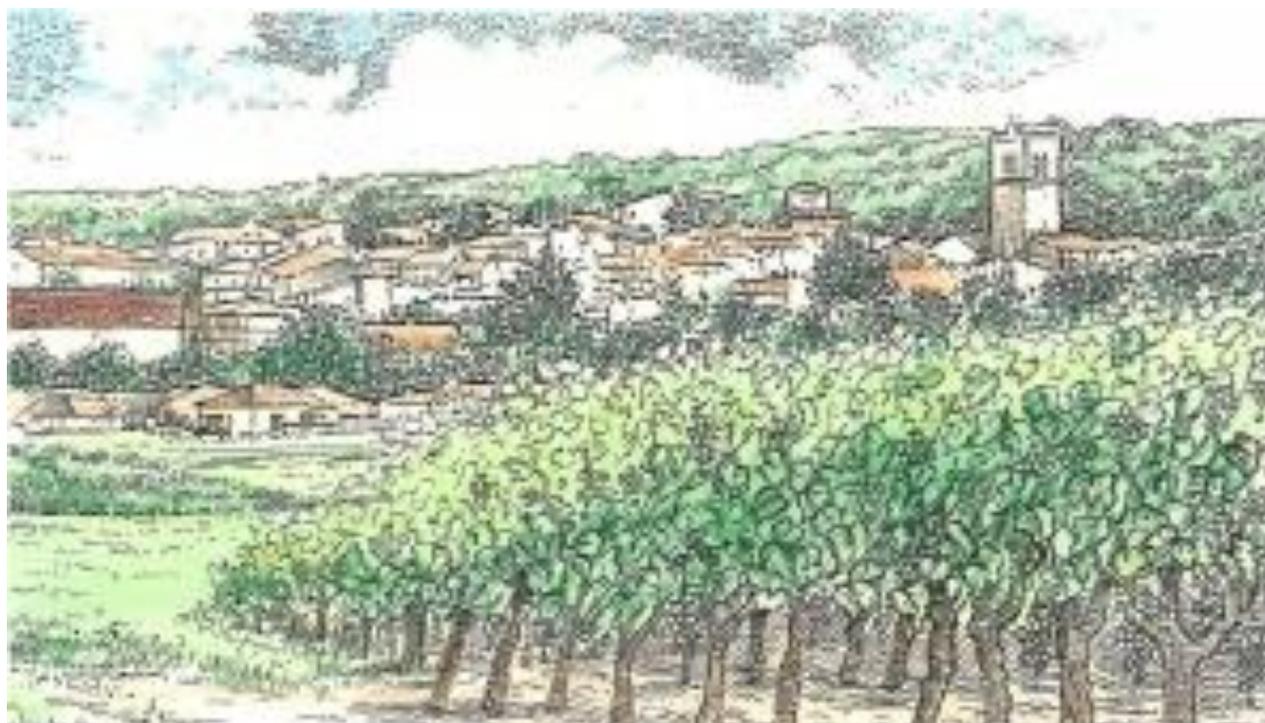
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VENDEMIAN

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE VENDEMIAN**

*Du 9 décembre 2019 au 10 janvier 2020*

ARRETE DU MAIRE N° 2019/130 DU 6 NOVEMBRE 2019



**C - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**A. TRABAUD**  
*Commissaire enquêteur*

## C - CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

### **PREAMBULE**

Cette deuxième partie du rapport présente les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendémian.

Une partie de ces conclusions est issue de l'analyse des observations communiquées par le public et les Personnes Publiques Associées (PPA) et des réponses correspondantes de la commune, l'autre est de l'initiative personnelle du Commissaire enquêteur.

## **I – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **I – 1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

#### **I – 1 – 1 – Objet de l'enquête**

Le Plan d'Occupation des sols de la commune de Vendémian avait été adopté le 23/06/1988, et avait fait l'objet de deux modifications le 7/12/2005 et le 20/02/2013.

Lors de sa séance du 7 juillet 2015 le Conseil Municipal a étudié l'opportunité et l'intérêt pour la Commune de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), particulièrement dans la mesure où le Plan d'Occupation des Sols (POS) ne répond plus aux spécificités du territoire communal.

Au cours de cette réunion il a donc été acté par la commune de prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU afin de :

- mettre en conformité le document d'urbanisme local avec les objectifs fixés par les lois SRU, UH, MOLLE, ENE et ALUR,
- l'adapter aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et à l'évolution des besoins de la population,
- accompagner le développement urbain avec les nouveaux équipements nécessaires préserver et valoriser l'environnement, les paysages, le patrimoine, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre de vie attractif et de qualité, veiller à une utilisation économe des espaces,
- mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune avec le programme local de l'habitat en permettant la diversification de l'offre de logements accessibles à tous et le S.C.O.T.

Le Conseil Municipal de la commune de VENDEMIAN a donc, par délibération du 7 juillet 2015, lancé la procédure relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette délibération a aussi défini les modalités de la concertation avec la population.

Lors de sa séance du 11 juillet 2019, délibération n° 2019/17, le Conseil Municipal a rappelé les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure d'élaboration du PLU, précisé les orientations générales du PADD, tiré le bilan de la concertation avec la population, et arrêté le projet de PLU de la commune.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil municipal du 22 mars 2019.

En application de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme doit être soumis à enquête publique par le Maire.

Conformément aux dispositions des articles L153-39 et L153-40 et suivants, cette procédure fait l'objet :

- d'une notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, au minimum 3 semaines avant le début de l'enquête publique,
- d'une enquête publique,

### **I – 1 – 2 – Disposition réglementaires**

Conformément aux articles L 153-8 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure d'élaboration a été prescrite à l'initiative de Monsieur le maire, par délibération municipale n° 2015-30 du 7 juillet 2015.

Par arrêté n° 2019-130 du 6 novembre 2019, le conseil municipal a organisé le déroulement de la présente enquête.

Par décision n° E19000177/34 du 17 septembre 2019 Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné M. André TRABAUD, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 9 décembre 2019 au vendredi 10 janvier 2020 inclus.

D'autre part, l'enquête est soumise :

- Au code des collectivités territoriales,
- A l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
- Au code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-6, L104-1 à L104-6, L131-4 à L131-8, L132-12 et L132-13, L141-3 141-22, L142-4 et 5, L151-1 et suivants, et L153-19 et suivants,
- Au code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
- Aux lois Grenelle I et II portant sur la prise en compte d'objectifs environnementaux et de développement durable dans les documents d'urbanisme
- A la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),
- A la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH),
- A la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)
- A la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),
- A la loi du 26 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR),

- Au décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- A l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement,

## **I – 2 – PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

J'ai conduit cette enquête publique après avoir été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

La préparation de l'enquête publique s'est organisée en collaboration avec Monsieur le Maire, la secrétaire générale et les services de l'urbanisme de la mairie de Vendémian.

**Je précise que la préparation de l'enquête publique, son organisation et sa mise en œuvre ont été réalisées dans de bonnes conditions, en excellente concertation avec les services de la mairie, en particulier pour l'information du public, les dates de l'enquête, et les dates et lieux des permanences.**

## **I – 3 – L'ANALYSE DU DOSSIER**

### **I – 3 – 1 – Constitution et conformité du dossier**

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé sous contrôle des services municipaux, avec la participation de plusieurs bureaux d'études :

- Cyrille Bonnet Architecture Urbanisme,
- URBACTIS
- L'ARTIFEX

Le projet d'élaboration comprend bien l'ensemble des documents nécessaires à une bonne compréhension du dossier, tant par les Personnes Publiques Associées, que par le public.

Le dossier contient en particulier :

- Les textes prescrivant l'enquête publique,
- Un « résumé non technique » qui synthétise de façon simple et pertinente les raisons qui ont conduit à cette élaboration du PLU, ainsi que les nouvelles règles qui découlent de cette élaboration.
- Le projet de règlement
- Les plans nécessaires à une bonne localisation des thèmes abordés.

**Je considère que le dossier présentant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vendémian est correctement constitué, facilement compréhensible, et conforme à la réglementation en vigueur. Quelques éléments devront toutefois venir le compléter avant approbation par le Conseil municipal (cf. demandes des PPA).**

### I – 3 – 2 – Le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident en respectant les dispositions de l'arrêté de M. Le maire de Vendémian n° 2019-130 en date du 6 novembre 2019. Les mesures de publicité prises par les services municipaux, les permanences que j'ai tenues et qui permettaient de proposer plusieurs jours et horaires différents, n'ont pas conduit à une participation significative du public.

Cette faible participation peut s'expliquer par la difficulté à mobiliser le public sur un tel sujet, sachant que d'une manière générale, le public ne se manifeste que lorsqu'il se sent directement et individuellement concerné, et que les mesures prises conduisent à limiter sa capacité d'action ou de décision. Ce n'était pas le cas dans ce projet.

Par contre, beaucoup de remarques avaient été formulées, au cours de l'instruction, par les services de l'Etat et les « Personnes Publiques Associées ».

J'ai considéré qu'il n'y avait pas lieu de demander un prolongement de cette enquête.

#### **En conséquence, je considère :**

- Que les personnes qui se sont exprimées ont émis des remarques et des propositions qui méritent d'être analysées,
- Que les remarques, observations, demandes de correction et de modification du dossier, formulées par les PPA, ont conduit à une analyse détaillée et complète du dossier,
- Qu'il n'y a donc pas lieu de prolonger cette enquête publique.

### I – 3 – 3 – L'intérêt du projet

La commune se dote d'un document règlementaire d'urbanisme, le PLU, qui permettra d'instituer de nouveaux principes de développement de l'urbanisation avec une limitation des extensions urbaines, des densités renforcées et une volonté globale d'optimisation de la tache urbaine.

Les espaces agricoles et naturels ne sont impactés que marginalement.

La consommation d'espaces (2.9 ha) est faible avec une densité moyenne de 18 logements par ha.

Le projet communal vise une diversification des fonctions présentes en maintenant notamment la mixité des tissus afin d'autoriser les activités non nuisantes.

**Je considère que le dossier proposé à l'enquête publique répond bien à une nécessaire définition des nouvelles règles d'urbanisme en les adaptant aux évolutions locales et aux nouveaux besoins émergents. Je considère aussi que la procédure engagée est conforme à la réglementation en vigueur. Ce dossier n'a reçu aucun avis négatif des PPA.**

## II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### II - 1 - CONCLUSIONS MOTIVEES

L'avis du Commissaire enquêteur s'établit à partir d'une analyse contradictoire qui permet d'apprécier les aspects positifs et les aspects négatifs, mais aussi les manques et les faiblesses du projet.

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendémian répond aux dispositions réglementaires et en particulier à la nécessité, pour la commune, de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme.

J'approuve ce besoin qui est justifié par la nécessité de poursuivre de manière cohérente et réglementaire l'urbanisation de la commune.

Je me suis exprimé dans le corps du rapport « Chapitre B – Analyse » et dans le « Chapitre C - Conclusion et avis du Commissaire enquêteur § I – 3 - Analyse du dossier » ci-dessus, auxquels il conviendra de se reporter.

D'autre part, j'expose ci-après les motifs sur lesquels je fonde mon avis.

#### **Le projet d'élaboration du PLU présente quelques insuffisances qui devront être traitées avant présentation du projet pour approbation :**

- Le dossier proposé à l'enquête présente des insuffisances qui ont été signalées par les PPA :
  - Erreurs de rédaction dans l'évaluation environnementale, et faiblesse du diagnostic environnemental
  - Forme de rédaction du règlement inadaptée
  - Non justification de la capacité de la ressource en eau potable
  - Réflexion trop globale sur la problématique du ruissellement pluvial et des risques d'inondation
- Quelques notions devront être reformulées ou complétées,
- Le public s'est peu impliqué dans cette enquête publique (3 observations) :
  - 1 mémoire remis et commenté lors d'une visite pendant la deuxième permanence,
  - 4 personnes reçues lors de la dernière permanence.
  - 1 courrier déposé par deux de ces personnes.

#### **Ce projet présente aussi des éléments favorables :**

- Le dossier soumis à l'enquête est clair et simple de lecture,
- Le projet répond bien aux attentes en matière de stratégie d'évolution de l'urbanisation de la commune,
- Il a fait l'objet d'une procédure d'élaboration qui m'a parue adaptée aux évolutions envisagées,

- Même si quelques réserves ont été signalées par les P.P.A. qui ont apporté leur contribution, aucune n'a émis d'avis négatif.
- La commune a été attentive à ces remarques. Quelques-unes ont fait l'objet de justifications de la part de la mairie et feront l'objet d'un traitement spécifique. Pour toutes les autres la mairie s'est engagée à ce que ces demandes soient intégrées au dossier avant présentation pour approbation.
- Les nouveaux critères édictés devraient permettre de mieux maîtriser le développement urbanistique de la commune,
- La cohérence de tous les documents cadres supra-communaux traitant de l'habitat, de la politique de la ville, des transports, des développements doux ; du renforcement de l'activité commerciale de proximité et de développement durable, est conservée.
- La création potentielle de logements sur les OAP est en parfaite continuité avec l'habitat existant.
- Le projet n'a que peu d'impact sur l'environnement. Les nouvelles zones ouvertes à la construction à court terme (1AU) ne représentent que 0.1 % de la surface de la commune (3,9 % des surfaces déjà urbanisées (zone U),

**Le projet d'élaboration du PLU était rendu nécessaire, pour une meilleure adaptation des règles à la volonté municipale de maîtriser l'urbanisme, tout en préservant les zones agricoles et naturelles.**

**Les demandes des PPA seront intégrées au dossier avant approbation par le Conseil Municipal.**

## II - 2 - AVIS

### Le Commissaire enquêteur :

Après avoir pris connaissance du dossier,

Après avoir rencontré la maîtrise d'ouvrage, la direction de l'urbanisme de la ville de Vendémian,

Après avoir étudié et analysé l'ensemble du dossier,

Après avoir visité les principaux sites impactés par le projet,

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Maire de Vendémian,

Après avoir tenu à la demande de la mairie de Vendémian, 3 (trois) permanences en mairie,

Après avoir obtenu, dans le PV de synthèse, les réponses de la mairie aux questions soulevées par le public, les P.P.A. et moi-même.

### Considérant que :

- Sur l'aspect de la légalité et du déroulement de la procédure :
  - Le public ne s'est pas impliqué dans cette enquête (cinq visites avec remise d'un mémoire et d'un courrier). Il est alors possible de considérer, qu'en l'absence de réaction forte du public, le projet est bien accepté par la population de Vendémian.

- La constitution d'un registre dématérialisé s'est limitée à la mise à disposition, pour le public, de l'adresse mail de la commune.
- Sur la constitution du dossier :
  - Quelques erreurs de rédaction dans l'évaluation environnementale. Il est fait référence à des sites qui n'ont rien à voir avec le PLU de Vendémian. Ceci conduit à favoriser les critiques des opposants au projet,
  - Certaines affirmations devront être justifiées (capacité de la desserte en eau potable, absence de risque inondation),
  - Faiblesse du diagnostic environnemental,
  - Forme du règlement
- Sur le volet économique :
  - Certaines mesures qui pouvaient avoir un impact sur les finances publiques n'ont pas été valorisées,
  - La commune est faiblement desservie par les transports en commun départementaux. En conséquence la plupart des ménages possèdent au moins une voiture et celle-ci est utilisée dans 90% des cas pour les déplacements domicile-travail.
  - L'état du réseau AEP vient limiter la commune dans ses projets de développement car le réseau situé sur les hauteurs du centre-bourg est surpressé et ne permet pas un développement important dans ce secteur. Par contre le bas de la commune peut quant à lui être développé sans difficulté technique. Globalement la ressource en eau est suffisante pour la commune. La partie à urbaniser sur la parcelle communale au nord du village (zone 2AU) devra attendre la construction du nouveau réservoir.
  - La station d'épuration communale est largement sous dimensionnée. La compétence assainissement ayant été transférée à la CCVH à compter du 1er janvier 2018, c'est cette nouvelle entité qui a pour mission de créer une nouvelle station sur des parcelles en cours d'acquisition.

Le projet a été validé en conseil communautaire en septembre 2018, et les travaux viennent juste de commencer.
  - L'économie de la commune est très peu développée et se concentre autour des quelques exploitations agricoles présentes. Le nombre de commerces est très réduit.
- Sur le volet écologique :
  - Le réseau viaire est devenu complexe, chargé d'impasses et de voies privées, et mérite d'offrir davantage de liaisons douces et de connexions routières
  - Les espaces publics (verts ou minéralisés) restent encore trop rares et peu visibles, souvent enclavés
  - Les liaisons existantes depuis certains quartiers vers des pôles (cœur de village, stade...) sont rares, peu visibles et peu pratiques

- Les connexions piétonnes et de seuils vers la campagne semblent inexistantes, ou doivent emprunter en grande partie les voies routières
  - Le secteur 2AU s'implante sur une parcelle d'intérêt ayant un rôle de lisière entre l'urbanisation et le boisement (corridor écologique). Je note que pour le moment il est bloqué à l'urbanisation mais il conviendra d'être vigilant au moment de son ouverture dans le cadre d'une révision du PLU.
  - L'urbanisation des parties basses du village est à éviter à cause du risque inondation.
- Sur le volet social :
- Aucun espace commun / espace vert spécifique n'est prévu du fait de la proximité des espaces publics centraux de la commune

### **Mais constatant que :**

- Sur l'aspect de la légalité et du déroulement de la procédure :
- Seize (16) entités administratives (P.P.A.) ont été consultées, et sept (7) ont donné leur avis,
  - L'enquête a été prescrite en respect du code de l'Environnement, notamment ses articles L123-1 et suivants (cet article intègre les éléments de la loi n°83-630 du 12 juillet 1993 relative à la démocratisation des enquêtes publiques).
  - Le projet d'élaboration du PLU a reçu l'aval du Conseil municipal de la commune (décision n° 2019/17).
  - La préparation de l'enquête publique, son organisation et sa mise en œuvre ont été réalisées en excellente concertation avec les services de la mairie.
  - Le public a été informé de cette enquête conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune (n°2019/130).
  - Le dossier a été mis à disposition du public sur le site internet de la commune (<http://vendemian.fr/>).
  - L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions, sans aucun incident et en respectant les dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Vendémian.
  - Le PLU a été réalisé en concertation avec les différents élus et acteurs du territoire, y compris les gestionnaires des réseaux d'eau potable et eaux usées.
  - L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
  - La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour les secteurs 1AU et 2AU a obtenu l'avis favorable du SCOT Pays Cœur d'Hérault,

## ➤ Sur la constitution du dossier :

- Le dossier proposé à l'enquête publique répond bien à une nécessaire sortie de la gestion règlementaire de la commune en application de la loi RNU, pour aller vers une réglementation adaptée aux enjeux actuels (PLU).
- Le dossier est correctement constitué, très complet, facilement compréhensible, et conforme à la réglementation en vigueur.
- Il a été présenté de manière conforme à la législation en vigueur. Il était consultable au format «papier» en mairie et au format «numérique» sur le site de la mairie dès le premier jour de l'enquête publique.
- Le diagnostic et l'étude environnementaux sont bien détaillés et d'une lecture aisée. Ils présentent correctement les enjeux du territoire.
- Le règlement d'urbanisme est clair et semble complet.
- Le projet ne remet pas en cause les principes fondamentaux, les objectifs d'orientation et d'aménagement définis par la commune et le SCOT.
- Le dossier n'a reçu aucun avis négatif de la part des PPA.
- La cohérence de tous les documents cadres supra-communaux traitant de l'habitat, de la politique de la ville, des transports, des développements doux ; du renforcement de l'activité commerciale de proximité et de développement durable, est conservée.
- Il n'y a pas d'élément majeur qui puisse conduire à remettre en cause les choix retenus et validés dans ce PLU.
- L'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées est clairement analysé dans l'Evaluation Environnementale du PLU

## ➤ Sur le volet économique :

- Le PLU prend en compte le risque inondation, par le retrait de l'urbanisation des zones inondables et des cours d'eau
- Le PADD encourage le développement des activités touristiques en se basant sur les éléments du patrimoine présents. De plus, il prévoit d'assurer la pérennité des caractéristiques architecturales du village, et d'identifier et mettre en valeur les éléments bâtis à caractère patrimonial.  
Il prévoit également de requalifier les espaces publics du village et d'assurer une plus grande qualification aux nouveaux espaces communs et publics, ainsi que de maintenir la cohérence paysagère de la commune avec des unités paysagères clairement identifiées.
- Le PADD prévoit de mobiliser en priorité les espaces libres au sein de la tache urbaine (dents creuses, divisions parcellaires) afin de limiter les extensions urbaines. Par rapport à l'objectif d'augmentation du nombre de logements à l'horizon 2030, la part prévue pour la réactivation des locaux vacants ou sous-utilisés est de 54%.
- L'optimisation de la forme urbaine et la densité des nouvelles opérations vont dans le sens d'une limitation des extensions du village et de leur impact sur les terres agricoles.
- La consommation d'espace dans les OAP reste limitée.
- Le réseau électrique ne pose plus de difficulté depuis la mise en place d'un nouveau transformateur dans le centre village.

## ➤ Sur le volet écologique :

- Le projet n'a que peu d'impact sur l'environnement. Les nouvelles zones ouvertes à la construction à court terme (1AU) ne représentent que 0.1 % de la surface de la commune (3,9 % des surfaces déjà urbanisées (zone U)).
- Les extensions et annexes de logements en zones A et N font l'objet d'un encadrement suffisant.
- Après les nouvelles ouvertures de zones à l'urbanisation (zones AU) il restera du territoire communal : 48% en zone agricole et 49% en zone naturelle.
- Le projet ne comporte pas de graves risques de nuisance. Aucune pollution n'est générée par le PLU de la commune de Vendémian.
- L'urbanisation est relativement concentrée autour du bourg historique de Vendémian. Elle ne crée pas de rupture majeure des continuités écologiques.
- La protection des bocages, de la TVB, le maintien de l'activité agricole sur une grande partie du territoire communal, contribuent à minimiser les effets du réchauffement climatique à l'échelle communale, et à protéger partiellement les cours d'eau et les eaux souterraines des intrants polluants.
- La présence de beaux arbres feuillus ou résineux dans le domaine public enrichit et structure le tissu urbain. Ils mettent en scène l'entrée Sud, apportent de l'ombre en cœur de village.
- Les arbres ornementaux, d'essences plus ou moins locales (oliviers, chênes verts, pins d'Alep, pins parasols, platanes) ou horticoles (cyprès de Florence, palmiers...) structurent bien les espaces habités. Ils permettent également d'intégrer le paysage dans son environnement tout en témoignant de la culture locale.
- Le PLU de la commune de Vendémian prend en compte les enjeux de pollutions, de mobilités, en freinant l'étalement urbain et en intégrant la présence de commerces ainsi que la TVB, et des liaisons douces dans ses zones à urbaniser. De ce fait, il permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés, et en partie les pollutions par émissions de gaz à effets de serre et de particules.
- Le PLU de Vendémian est en compatibilité avec le SAGE Hérault.
- Le PLU de Vendémian intègre les enjeux du SDAGE. Un retrait de l'urbanisation le long des cours d'eau a été pris en compte.
- Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable sont pris en compte dans le zonage du PLU et font l'objet de servitudes.
- Le zonage n'interfère pas avec des milieux boisés ou semi-ouverts, définis comme étant des réservoirs de biodiversité
- Le PADD encourage le développement des plantations d'arbres et de haies dans la plaine viticole.
- Le projet du PLU ne présente pas de risque d'incidences notables dommageables sur les habitats et les espèces ayant justifiées la désignation du site Natura 2000 « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas »  
Même observation concernant les habitats d'intérêt communautaire.
- Sur un objectif de 113 nouveaux logements à l'échelle du PLU, plus de la moitié (61) sont situés à l'intérieur de la tache urbaine. La densité des extensions urbaines est de 18 logements par ha, ce qui limite fortement l'impact sur les espaces agricoles et naturels.

- L'enjeu écologique n'est pas remis en cause par le PLU avec un village et des extensions en retrait des secteurs sensibles
  - La gestion des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle sera étudiée par la commune si Monsieur le Préfet décide de lui confier cette compétence.
  - La collecte des déchets est présentée de manière très détaillée dans le dossier de PLU
- Sur le volet social :
- La création potentielle de logements sur les OAP est en parfaite continuité avec l'habitat existant.
  - L'évolution démographique envisagée pour les prochaines années est réduite par rapport aux 20 dernières années. Le PLU vise à une progression démographique maîtrisée.
  - La proportion de 10% de logements sociaux prévue au PLH 2016-2021 soit 11 logements (environ 1 par an jusqu'en 2030), est respectée
  - Le PLU facilite l'accès aux arrêts des lignes de transports collectifs en optimisant la forme urbaine et en développant les cheminements doux
  - La commune possède une forte attractivité résidentielle et une grande richesse patrimoniale à protéger et à valoriser.
  - L'école est calibrée pour l'accueil de nouvelles familles

***En conséquence, je considère que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme élaboré par la commune de Vendémian peut être pris en considération.***

**AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

En conséquence, au vu de tout ce qui précède, j'émet un :

**AVIS FAVORABLE**

au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VENDEMIAN

*sous réserve de l'intégration effective au projet, avant présentation pour approbation au Conseil Municipal, des compléments demandés par les PPA et validés par la commune dans ses réponses formulées dans le PV de synthèse,*

*et assorti de la recommandation suivante :*

*Rechercher avec les propriétaires concernés (zone 1AUa) un accord pour le cheminement piéton sur la parcelle E 1655 et la voie privée « impasse du Tamarou », en prolongement du chemin piétonnier qui sera créé dans cette OAP.*



Etabli le 7 février 2020  
Le commissaire enquêteur  
André TRABAUD