

VENDRES



DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE VENDRES

2

PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A  
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



André  
Berthier  
AS  
Programmation

  
ROMAIN LOUGARRE  
ATELIER D'ARCHITECTURE

  
biotope  
langue d'oc - roussillon

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE

  
AMae

**Maître d'ouvrage :**  
COMMUNE DE  
VENDRES

**Vendres**  
**le :**

**Signature :**

Sept.2018	CREATION	CB	AF/JA	a	
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind	

  
GAXIEU  
INGENIERIE

Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU  
1 bis, place des Alliés  
CS 50 676  
34 537 BEZIERS CEDEX  
Tél : 04-67-09-26-10  
Fax : 04-67-09-26-19  
Email : bet.lr@gaxieu.fr

  
OPOIBI  
L'INGENIERIE QUALIFIEE  
CERTIFICAT  
N° 83 10 0621

  
CINOV

  
AQUA  
ALLEY

BZ-06363

H:\Affaires\Vendres\BZ-06363 PLU\6-AVP



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VENDRES

—

ELABORATION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

—

**Projet d'Aménagement et de Développement  
Durable**

**PADD**

---

## SOMMAIRE

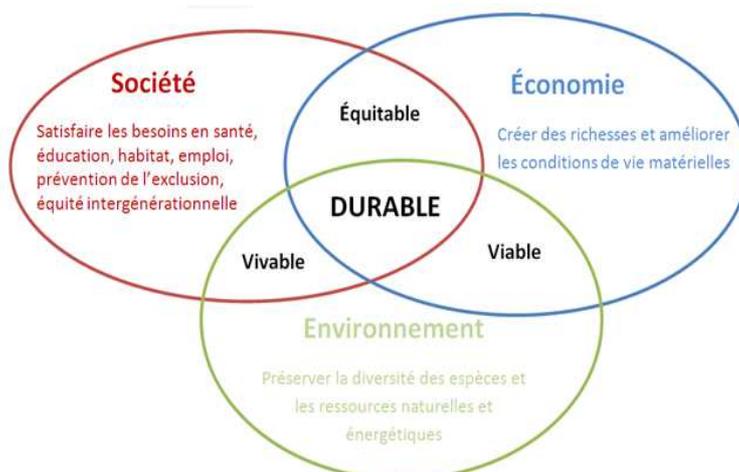
<b>LE PADD EN BREF...</b> .....	3
<b>PREAMBULE</b> .....	4
AXE 1 « L'ESPACE NATUREL UNE COMPOSANTE A PRESERVER » .....	10
AXE 2. « L'ESPACE AGRICOLE, UN PATRIMOINE A PROTEGER POUR MIEUX LE DEVELOPPER ».....	12
AXE 3. « CONFORTER LA STRUCTURE PAYSAGERE COMME ELEMENT FONDAMENTAL ».....	14
AXE 4. « LE LITTORAL, UN ESPACE SPECIFIQUE, ENVIRONNEMENTALEMENT TRES CONTRAINT MAIS VALORISABLE » .....	16
AXE 5. « VIA EUROPA, UNE ENTITE A PART, MUE PAR DES LOGIQUES SUPRA COMMUNALES ».....	20
AXE 6. « LE VILLAGE, UN CŒUR HABITE ET FONCTIONNEL ».....	21

## LE PADD EN BREF...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune de Vendres est le produit d'une réflexion collective traduisant les volontés politiques des élus quant à l'évolution du territoire communal.

C'est un outil de planification à long terme ayant pour but les orientations générales du développement communal qui s'inspire des préoccupations sociales, économiques et environnementales, dans le respect du Développement Durable. Cette notion traduit « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Plus qu'un choix, ce Développement Durable est un impératif traduit par la loi S.R.U. afin de s'assurer que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques et environnementales. La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a élargi et précisé le contenu du PADD.



### VALEUR JURIDIQUE DU PADD

Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD n'est plus opposable aux tiers depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003. Ce sont le règlement, ses annexes graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront d'encadrer l'urbanisation des nouvelles zones.

Toutefois, même privé d'effet juridique direct, le PADD fixe les partis d'aménagement sur le territoire communal pour les dix prochaines années.

## PREAMBULE

Le PADD s'attache à restituer les logiques qui sous-tendent le futur projet territorial de Vendres. Pour ce faire, il s'est appuyé sur une **approche réaliste et pragmatique** fondée sur l'analyse des atouts et des contraintes du territoire communal, n'obérant aucun constat. **Ce regard clairvoyant** est essentiel pour ne pas se tromper sur les constats actuels et ainsi ne pas hypothéquer des changements ou espérer vainement des inversions de tendances...

Ainsi, **le PADD s'attache à ne pas « forcer » outre mesure les logiques qui animent aujourd'hui le territoire communal et s'inscrit volontairement dans l'esprit et la règle du SCOT du Biterrois.**

### VENDRES, UNE MORPHOLOGIE ECLATEE

**Vendres se caractérise par son organisation éclatée entre des polarités d'échelle, de vocations et de fréquentation radicalement différentes :**

- L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer ;
- Le village constitue le cœur habité et fonctionnel ;
- Le littoral apparaît comme un site « particulier », environnementalement contraint, mais également valorisable ;
- La zone Via Europa forme une entité à part, mue par des logiques supra communales.

Plutôt que de rechercher des « proximités » artificielles, à l'encontre même de cette organisation territoriale historique, **le choix du PADD consiste à :**

- **Assumer cette organisation éclatée ;**
- **Traiter chaque entité avec ses spécificités**

**... afin de recréer le lien en jouant sur les conditions nécessaires aux échanges et à la génération de flux entre ces différentes polarités.** En effet, plutôt que de tenter le « rapprochement » d'espaces séparés physiquement de plusieurs kilomètres, mieux vaut conforter les pôles par rapport à leur vocation première et, en misant sur les échanges ainsi générés, penser le fonctionnement de la Ville dans sa globalité... qui sera induit par un projet territorial bien pensé.

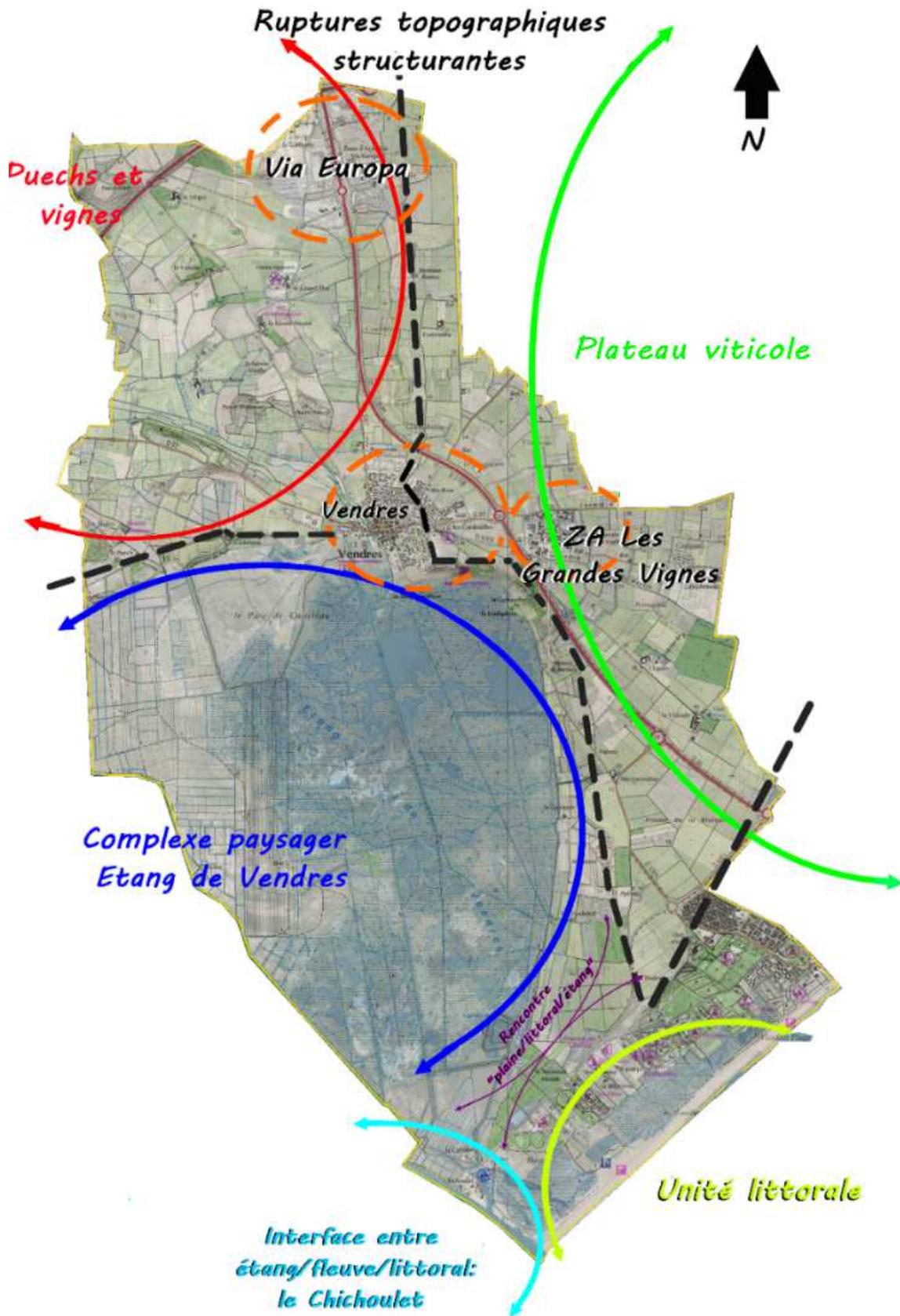


Figure 1 : Un des enseignements du diagnostic : Vendres, une organisation « éclatée »

## LES FONDEMENTS DU PADD

L'élaboration du PADD a constamment cherché le juste équilibre entre :

- **L'aspiration à un projet adapté et maîtrisé à l'échelle de la Commune** : une échelle en l'occurrence forcément modeste pour le développement des polarités existantes.
- **La volonté d'un projet ambitieux et partagé quant aux attendus des responsables communaux** en matière de structuration et développement territoriaux et de perspectives d'aménagement durable.

**Comment faire émerger à Vendres, une voie nouvelle entre les constats résultant du diagnostic réalisé et la nécessaire ambition d'une autre logique d'aménager, nécessairement plus vertueuse ou permettant de tendre vers cet objectif ?**

### 1. UNE DEMARCHE ITERATIVE

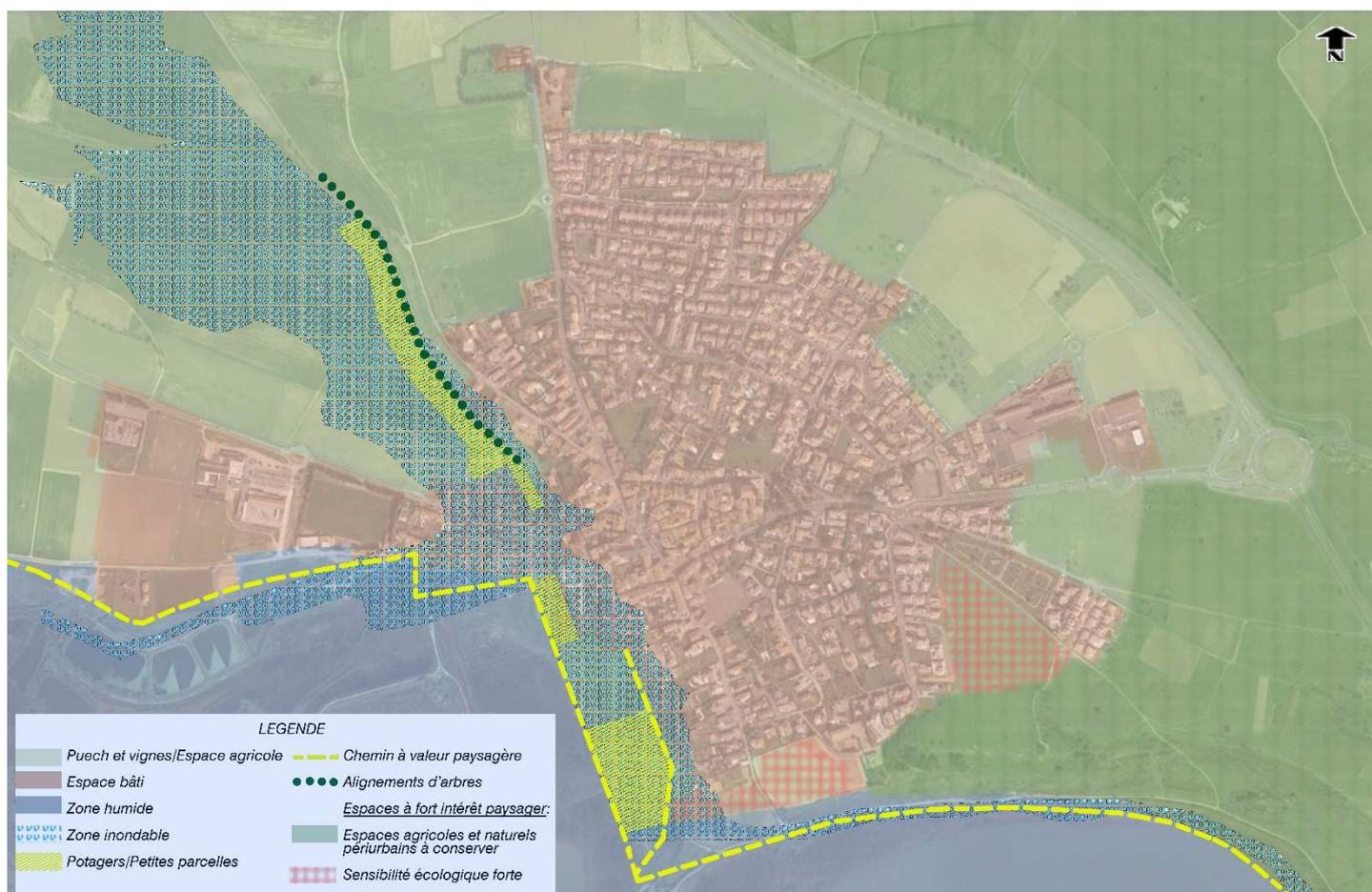
La volonté communale est de limiter le cadre du PLU à la tâche urbaine et à quelques espaces privilégiés en s'appuyant sur un diagnostic territorial exhaustif. **Les partis d'aménagement ont été retenus suite à une démarche itérative ayant permis d'identifier les zones à préserver au regard des spécificités qu'elles présentent.**

A ce titre, ont été écartés :

- ⇒ **Les zones impactées par les risques naturels** (inondation, submersion marine, feux de forêt) ;
- ⇒ **Les zones à fortes sensibilités écologiques ;**
- ⇒ **Les terres agricoles de qualité** (classement en AOP, périmètre du PAEN, terres irriguées) ;
- ⇒ **Les zones à intérêt paysager ;**
- ⇒ **L'espace littoral.**

Cette approche itérative a permis de faire naturellement émerger les zones sur lesquelles la réflexion sur le développement du territoire communal va se concentrer.

## ILLUSTRATION DE LA DEMARCHE ITERATIVE SUR LE CENTRE DU VILLAGE



### ILLUSTRATION DE LA DEMARCHE ITERATIVE SUR LE LITTORAL



## 2. VERS UN AMENAGEMENT VERTUEUX

Les partis d'aménagement envisagés par la commune reposent sur plusieurs principes directeurs à savoir ;

- ⇒ La maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière par le biais du réinvestissement prioritaire du potentiel disponible au sein de la trame urbaine (dents creuses, logements vacants) ;
- ⇒ Un développement quantitatif respectueux des objectifs prévus dans le document de planification intercommunal : le SCOT du biterrois ;
- ⇒ Le traitement des entrées de villes afin de leur attribuer un rôle fonctionnel ;
- ⇒ Le confortement des structures viaires (infrastructures et superstructures) ;
- ⇒ Un développement équilibré et harmonieux équidistant du centre-ville ;
- ⇒ L'anticipation des maillages entre le centre-ville et les futurs quartiers ;
- ⇒ La structuration de l'aménagement urbain autour de pénétrantes naturelles et agricoles.

## AXE 1 « L'ESPACE NATUREL UNE COMPOSANTE A PRESERVER »

⇒ **Un projet de développement futur tenant compte des richesses environnementales**

---

### **L'espace naturel aujourd'hui :**

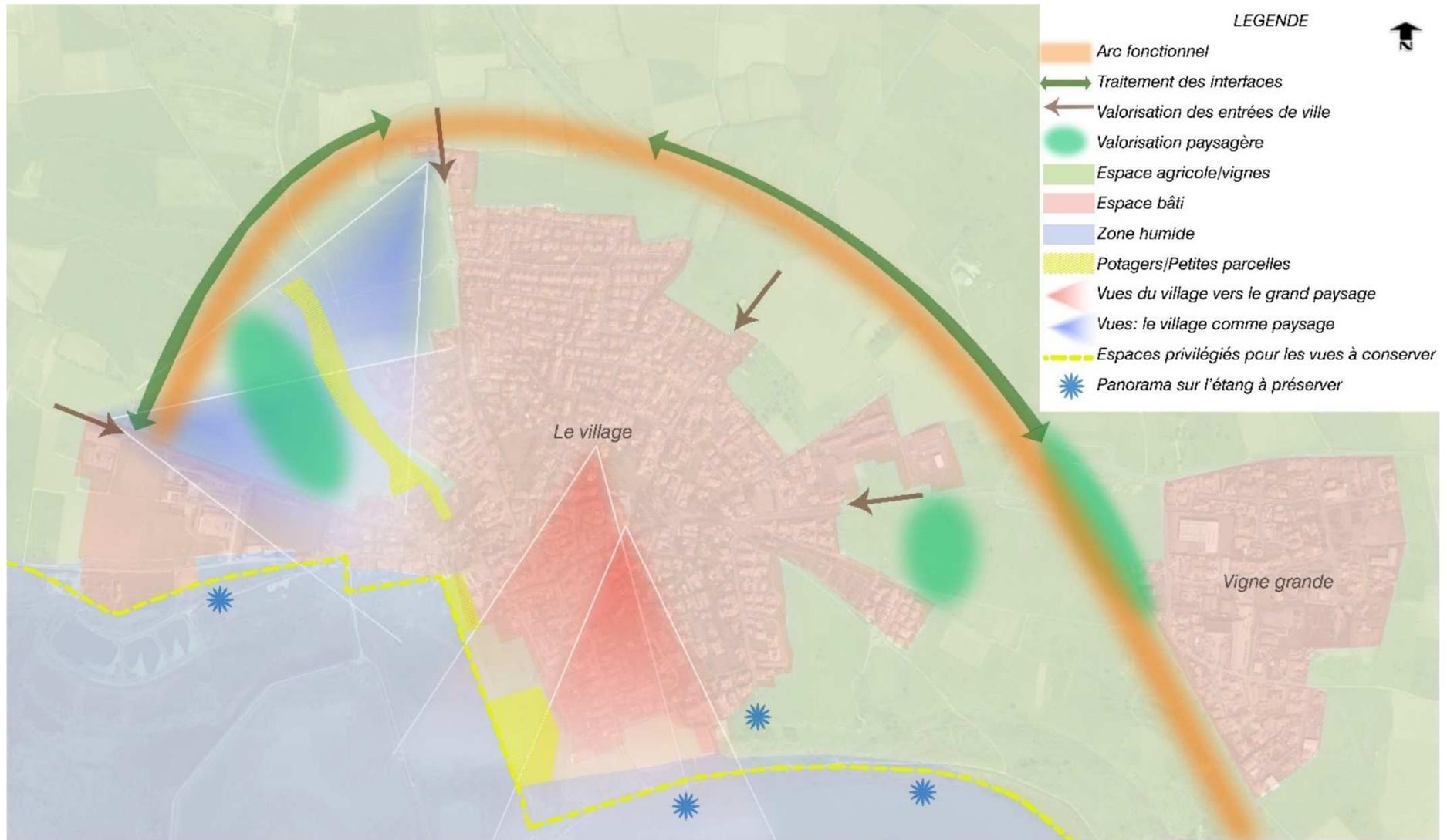
Le territoire communal présente de nombreux espaces à statuts réglementaires mis en lumière dans le cadre du diagnostic du PLU (ZNIEFF de type I Etang de Vendres et de type II Collines de Nissan et Lespignan, ZCS Basse Plaine de l'Aude, ZCS Colline du Narbonnais, ZPS Basse Plaine de l'Aude). Ils concernent l'ensemble des entités écologiques caractérisant le territoire de Vendres, entre collines, étang, plateau de Vendres et zone littorale. Le projet de développement communal s'inscrit dans la préservation de ces espaces, réservoirs de biodiversité (Etang de Vendres, cordon dunaire des Montilles, Collines de Nissan et de Lespignan, plateau de Vendres) compte tenu des enjeux qu'ils représentent.

### **Le projet demain :**

Dans cette même logique, il s'agira de conserver les corridors écologiques, axes privilégiés de déplacement pour la faune et la flore, et espaces de respiration entre les différentes composantes urbaines sur la commune.

L'objectif est, en complément des mesures de protection des espaces naturels, de mettre en œuvre les mesures visant à une gestion équilibrée de ces espaces au travers notamment de la gestion hydraulique : maîtrise des rejets aux milieux aquatiques (eaux usées et eaux de ruissellement), non dégradation de l'ensemble des cours d'eau alimentant l'étang, confortement des bassins-versants des zones humides (entre autres autour des mares du plateau de Vendres).

Sur les futurs secteurs d'urbanisation, la préservation des motifs naturels (haie, bosquet, arbre isolé, mail planté...) est recherchée, dès lors qu'ils présentent un intérêt environnemental et/ou paysager.



## AXE 2. « L'ESPACE AGRICOLE, UN PATRIMOINE A PROTEGER POUR MIEUX LE DEVELOPPER »

- ⇒ **Protéger l'espace cultivable, conforter les exploitations agricoles et étudier le potentiel d'évolution/mutation des domaines agricoles**

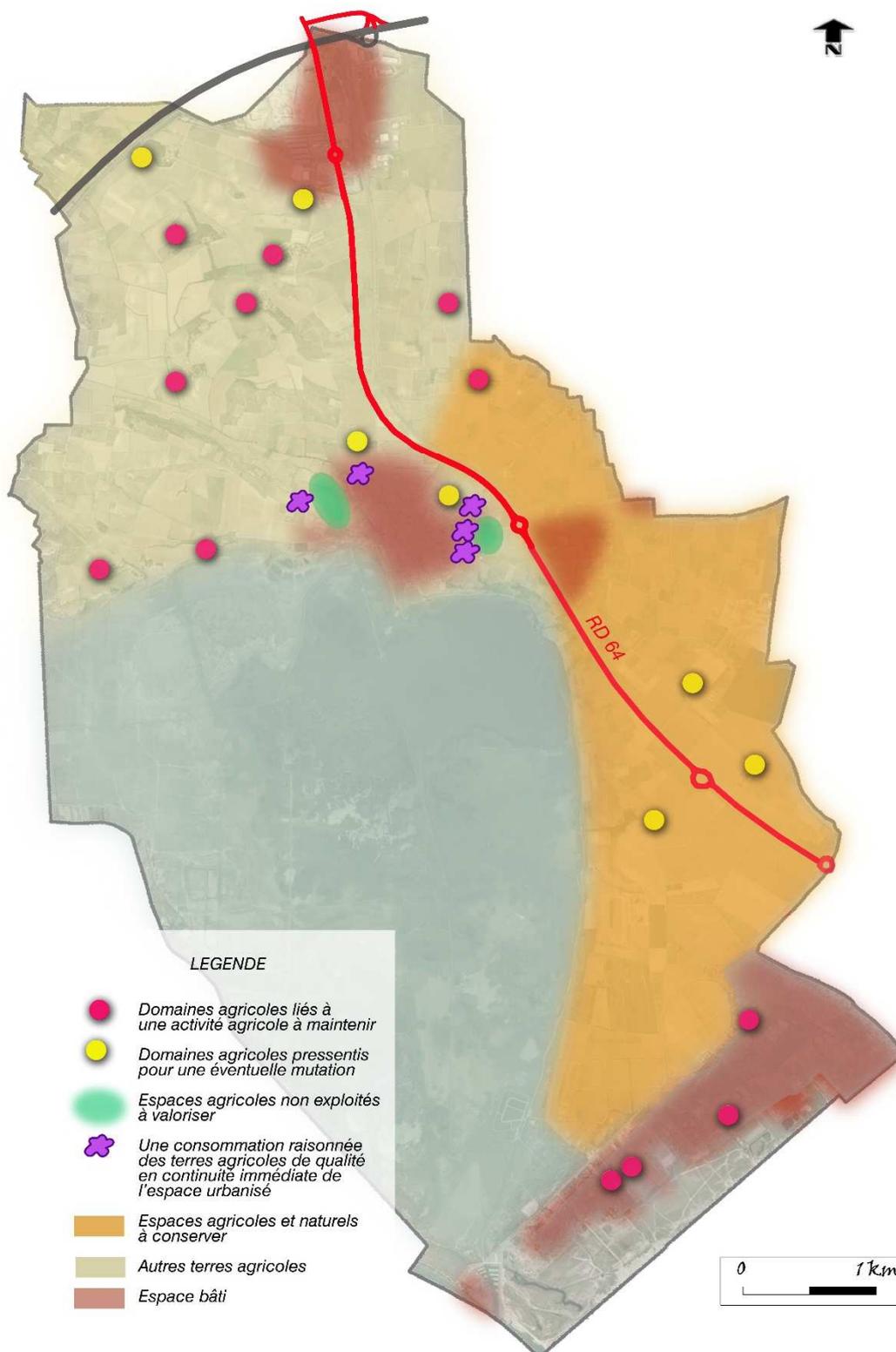
**L'espace agricole aujourd'hui** : L'espace agricole marqué par une identité viticole forte, **est le support d'une activité économique à préserver et à redynamiser.**

Par ailleurs le diagnostic du PLU a mis en évidence que la majeure partie de l'activité viticole se concentre sur quelques grands domaines ce qui pose notamment la question de la mutation éventuelle de tous les autres.

**Le projet demain** : Ainsi, à travers l'élaboration du PLU la volonté communale est de :

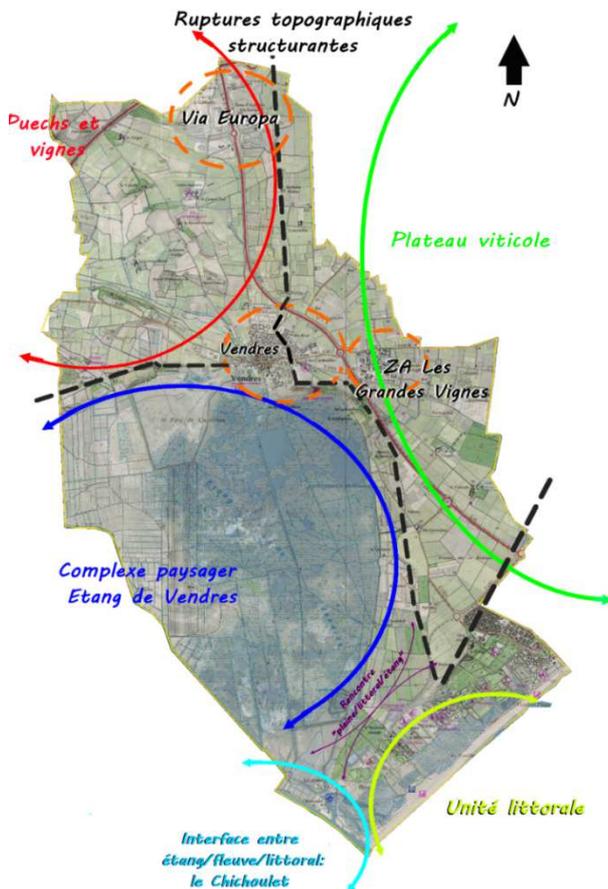
- **Limiter la consommation des terres agricoles exploitées et parmi ces dernières les plus qualitatives**, et reconnues comme telles par le biais de la classification en Appellation d'Origine Protégée Coteaux du Languedoc ;
- **Favoriser le maintien voire permettre le développement des exploitations agricoles viables mais aujourd'hui en difficulté**, en garantissant de bonnes conditions fonctionnelles et techniques des sièges d'exploitation (autoriser les extensions du bâti existant, les changements de destination...).
- **Ne pas hypothéquer les possibilités d'évolution / mutation des domaines agricoles**, dès lors qu'ils combinent les 4 facteurs suivants :
  - o Un intérêt architectural ;
  - o Un caractère remarquable dans le grand paysage ;
  - o Un état patrimonial en voie de paupérisation ou déjà paupérisé ;
  - o Une perte, un ralentissement de l'activité ou une diversification déjà engagée (et ce, en vue d'assurer la pérennité du bâti) ;
- **Valoriser les espaces agricoles non exploités qui se trouvent en continuité directe de l'espace urbain**. Cette valorisation se ferait par le biais de création d'espaces de vie, de loisirs (espaces de jeux, jardins collectifs, jardins pédagogiques. Il s'agirait

ainsi de redéfinir une limite claire entre l'espace agricole et l'espace urbain et par la même occasion de traiter les entrées de ville pour dessiner la future « carte de visite » du Vendres de demain.



## AXE 3. « CONFORTER LA STRUCTURE PAYSAGERE COMME ELEMENT FONDAMENTAL »

⇒ Pérenniser l'armature paysagère et le patrimoine identitaire



### La structure paysagère aujourd'hui :

Surplombant l'étang portant le même nom, Vendres est au cœur d'un exceptionnel melting-pot paysager à l'origine de multiples trames clés, qui combinées, sont une indéniable force.

Le projet demain : Il apparaît donc nécessaire de préserver cette particularité territoriale, et ses transitions paysagères bien lisibles. Cette histoire, n'est pas uniquement le fruit de particularités géographiques, elle est également rattachée à l'homme qui a façonné certains espaces au fil du temps... il apparaît donc nécessaire de distinguer diverses échelles de réflexion, c'est-à-dire :

**- Maintenir dans un premier temps les grandes trames paysagères qui qualifient le territoire communal.** Ces compartiments paysagers distincts s'articulent suite aux jeux topographiques et se résument à la frange littorale au sud (cf. Axe 4), le plateau de Vendres et sa mer de vignes à l'est, l'étang de Vendres, l'écosystème de puechs au nord et la silhouette urbaine en position nodale. Le projet communal a pour volonté de préserver cette organisation sans apporter de « points noirs » paysagers pouvant compromettre la lisibilité globale ou les perceptions rapprochées ;

**- Préserver les indices patrimoniaux anthropiques ou naturels éparpillés sur le territoire.** Ces derniers participent à l'identité des lieux et apportent une plus-value paysagère certaine dans la compréhension des espaces, dans les perspectives visuelles, dans les ambiances... Ces ponctuations sont nombreuses à l'extérieur ou au sein du village (dans le cadre des paysages urbains) et se composent notamment des domaines viticoles, de

certains boisements ou d'alignements d'arbres, de trames architecturales diverses, de vestiges de diverses époques... Le PLU communal intégrera ces composantes pour le devenir d'une commune attachée à son histoire.

⇒ **Respecter la silhouette urbaine et magnifier certains secteurs au sein d'un nouvel arc fonctionnel**

---

Le développement des futurs espaces se fera au sein d'un arc réfléchi à l'origine d'une optimisation du fonctionnement communal pour les populations présentes et à venir. Préserver les silhouettes identitaires, redonner une symbolique forte à des espaces parfois délaissés ou en attente, créer une harmonie d'ensemble (...) sont des enjeux à considérer à travers divers prismes, dont celui des paysages. Le projet communal a bien intégré cette logique qui est d'ailleurs mise en avant dans le SCOT du Biterrois. Ainsi, le PLU attachera une importance particulière :

- Aux franges urbaines qui doivent être perçues comme des interfaces visuellement cohérentes et utiles ;
- Aux séquences d'entrées de ville qui doivent conserver un certain dynamisme dans la sensation de découverte ;
- À la prise en compte des cônes de vue et des perspectives identitaires dans les réflexions inhérentes à la typologie du bâti (par exemple, création d'un parvis urbain homogène duquel émergera le reste du village avec le clocher comme point culminant) ;
- À la valorisation de secteurs dotés d'une symbolique forte, mais dont l'enveloppe ne reflète pas ou amoindrit fortement les potentialités.

## AXE 4. « LE LITTORAL, UN ESPACE SPECIFIQUE, ENVIRONNEMENTALEMENT TRES CONTRAINT MAIS VALORISABLE »

- ⇒ **Vendres est une commune littorale à ce titre l'ensemble du territoire communal est soumis aux dispositions spécifiques de la loi littoral.**
- ⇒ **Un projet ciblé d'une part sur la valorisation des caractéristiques environnementales (biodiversité, paysage, risques) en faveur d'un tourisme naturel et d'autre part sur le renforcement des polarités fonctionnelles pour conforter les modes organisationnels pré existants (port du Chichoulet, marché estival).**

**Le Littoral aujourd'hui** : Le Littoral vendrois est un espace règlementairement très contraint (PPRi, loi littoral) et riche de son écrin naturel.

Il s'agit par ailleurs d'un espace en mutation avec une résidentialisation des résidences secondaires tendant à constituer une poche d'habitat permanent qui sera désireuse à terme de services et de commerces.

Parmi les éléments identitaires de cet espace, le port du Chichoulet qui concentre l'activité portuaire et les commerces, bénéficiant d'un environnement plutôt qualitatif et ayant fait l'objet d'aménagements urbains récents.

**Le projet demain** : La volonté communale est de conforter et d'affirmer le caractère particulier de cet espace, en s'appuyant sur **son identité doublement remarquable**, d'une part **comme site touristique** (importance de la capacité d'hébergement) et d'autre part **comme site où prédomine le côté naturel et paysager** (qualité de la biodiversité et des paysages de l'étang, la plage et l'arrière plage, des sites du Conservatoire...). En effet, la multiplicité des réglementations (loi Littoral, PPRi...) rend difficile tout aménagement d'envergure (comme une urbanisation à vocation d'habitat) et induit **des interventions mesurées et ciblées**.

**Au regard de ce qui précède, la Municipalité a fait le choix de revenir sur le « hameau nouveau intégré à l'environnement » pourtant au cœur de la réflexion depuis plusieurs années (précédent PLU annulé) et prévu dans le SCOT du Biterrois. Cette prise de position entérine le choix d'un aménagement durable respectueux des atouts naturels du site.**

Fort de ce contexte, le PADD fait le pari d'une évolution à long terme vers un tourisme naturel renforçant ainsi l'attrait du littoral vendrois par rapport aux autres littoraux héraultais. Ce choix suppose non seulement de **valoriser le patrimoine naturel et paysager** (point d'information/sensibilisation sur les risques naturels, sentiers de découverte, requalification des abords de la RD37, régulation des enseignes...) mais aussi de **renforcer l'attractivité des polarités existantes** (en l'occurrence le marché estival et le port du Chichoulet) et d'améliorer les flux les reliant.

Il s'agira plus précisément de :

- **Créer les conditions de la « rupture visuelle et spatiale » avec les zones aménagées** (campings) par la création d'une **porte d'entrée naturelle** dans la zone la plus naturelle du littoral vendrois : l'emplacement du marché estival, véritable lieu fédérateur en période estivale, apparaît légitime. La porte d'entrée sera matérialisée par un espace paysagé, menant au marché estival et à un équipement d'intérêt général (de type point information/sensibilisation sur les risques naturels). A terme, ce point info pourrait s'élargir à la promotion du patrimoine naturel, paysager et vivant local (vin, patrimoine du vieux village ...) ;
- **Maintenir des coupures d'urbanisation** pour éviter la création d'un continuum urbain et ainsi préserver le caractère naturel du paysage littoral et dans le même temps les trames vertes. La volonté communale de maintenir des coupures d'urbanisation dépasse le seul espace littoral. Ce principe a été décliné sur l'ensemble du territoire et notamment au niveau de l'étang et du plateau de Vendres.
- **Renforcer les polarités existantes** : le marché estival accueillera un aménagement léger qui restera démontable et le Chichoulet sera valorisé par un réseau de liaisons douces y conduisant ;
- **Créer des cheminements fonctionnels et pédagogiques entre les polarités** (le marché estival, le port du Chichoulet, la plage, l'étang, les sites du Conservatoire..). Le long du CD37E9, une liaison douce sécurisée sera aménagée de part et d'autre de la voie (éventuellement accompagnée de plantations pour créer de l'ombrage et une homogénéisation du paysage au niveau des abords de voie). En

arrière de la plage et en lien avec le Conservatoire du Littoral, les sentiers informels pourraient être rationalisés au profit de sentiers pédagogiques aménagés ;

- **Requalifier la « façade » Sud de la RD 37E9 par un traitement paysagé** mettant en scène les entrées des campings.

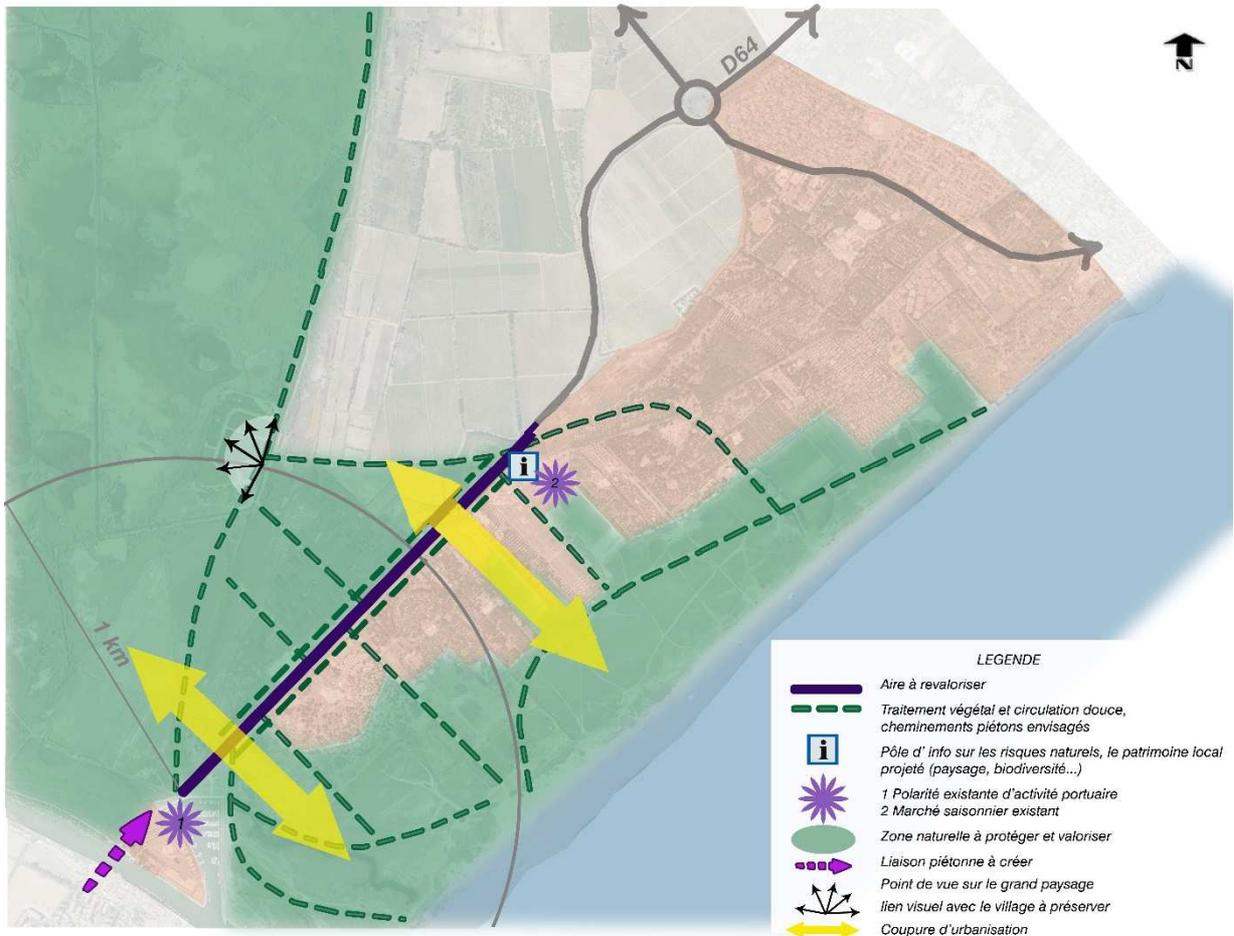


Figure : Les orientations du PADD sur le littoral vendrois

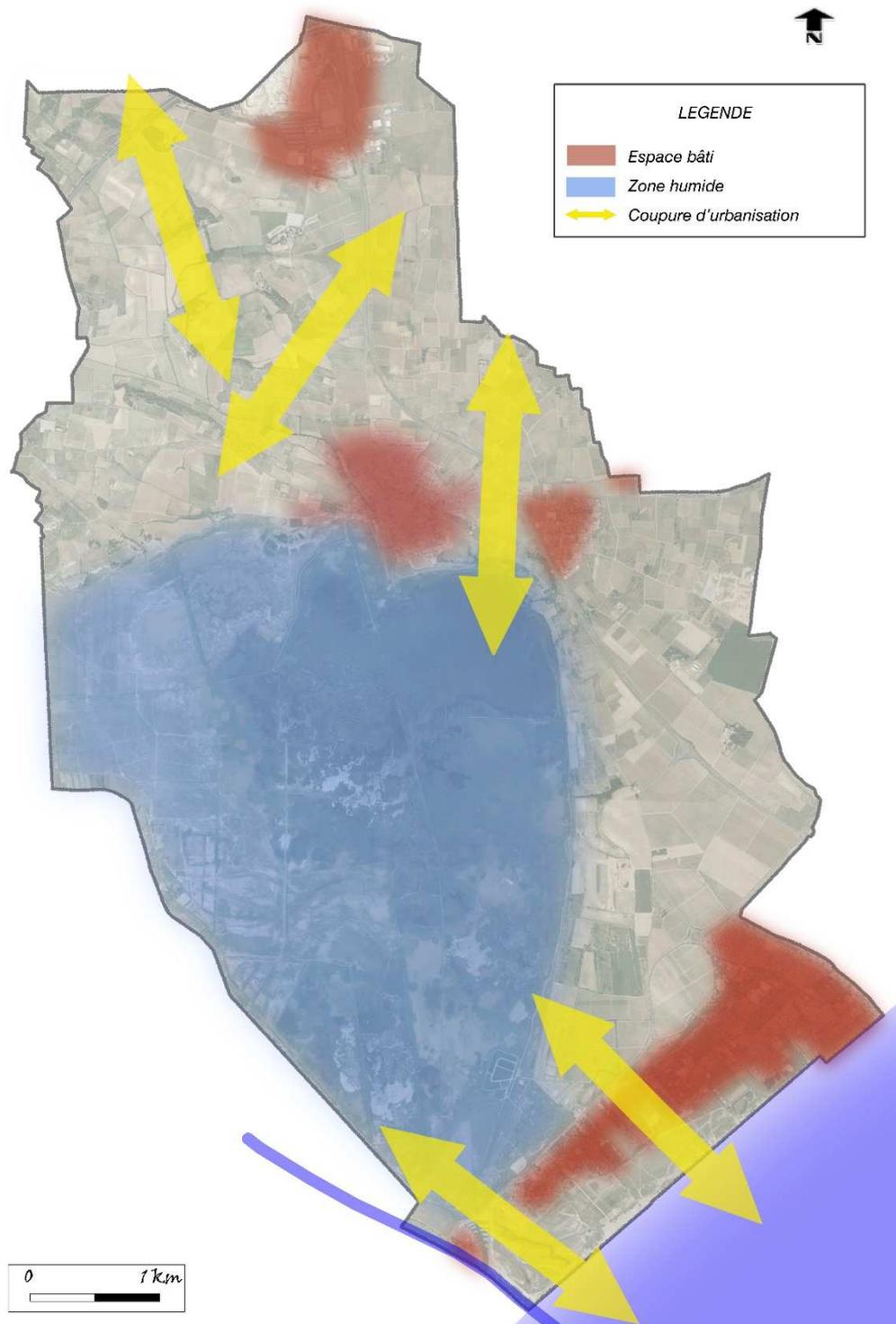


Figure : Le maintien des coupures d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal

---

## AXE 5. « VIA EUROPA, UNE ENTITE A PART, MUE PAR DES LOGIQUES SUPRA COMMUNALES »

⇒ **Un accompagnement de l'évolution foncière envisagée.**

---

Compte tenu de la rétrocession de la zone d'activités Via Europa à la Communauté de communes en biterrois La Domitienne, le PADD ne peut intervenir que sur le champ du foncier. A ce titre, le **PADD s'attache à garantir la réserve foncière nécessaire à la future ZAD, relevant de la compétence de l'Etat, et dont l'arrêté préfectoral de création est intervenu le 6 décembre 2016.**

En tout état de cause, cette évolution foncière marque :

- Une **baisse significative de superficie** par rapport non seulement à son périmètre initial (arrêté de création de 2002) et son périmètre modifié (en 2009),
- Une **prise en compte des sensibilités environnementales identifiées** lors de la modification de 2009 ;

... trouvant toute sa cohérence avec le cadre vertueux prôné par le PADD et répondant aux attendus du SCOT du biterrois.

## AXE 6. « LE VILLAGE, UN CŒUR HABITE ET FONCTIONNEL »

- ⇒ **Donner la priorité au potentiel mobilisable au sein de la trame urbaine**
- ⇒ **Requalifier les entrées de ville**
- ⇒ **Relier les polarités existantes ... pour conduire à une structuration plus cohérente susceptible de redynamiser le centre-ville**

**Le Village aujourd'hui** : un noyau villageois en manque de dynamisme, des polarités d'équipements publics situés en entrée de ville, un développement urbain jusqu'à présent orienté vers le Nord ...

**Le projet demain** : Afin de s'orienter vers un aménagement maîtrisé et peu consommateur d'espaces, la commune a souhaité donner la priorité au réinvestissement des dents creuses et des délaissés au sein du tissu urbain en fonction de leur opportunité à recevoir des nouvelles habitations.

La réflexion sur les zones de développement futur s'est dans un premier temps détachée de tous les espaces fortement contraints. L'analyse s'est donc concentrée sur les zones échappant aux différents enjeux et situées en continuité du tissu urbain existant.

Les futures zones à aménager seront de deux natures :

- **Des zones à vocation d'habitat**, différant volontairement du monoproduit (par exemple : petit collectif, structuration inspirée des écoquartiers...)
- **Des espaces collectifs de plein air** permettant soit, dans les espaces agricoles non exploités historiquement maraicher de réinvestir ces lieux en espaces jardinés ou paysagés ; soit dans les espaces historiquement vinicoles, des espaces de plein air aménagés de type espaces naturels sportifs, ...

Afin de garantir un développement cohérent s'inscrivant en faveur d'une plus grande fonctionnalité, les partis d'aménagement ont été pensés au plus près des infrastructures existantes tout en s'appuyant sur les éléments topographiques ou naturels qui tangentent le centre urbain.

Pour redonner de la fonctionnalité aux déplacements, la commune a réfléchi à la création d'une voie de contournement permettant de désengorger le centre du village

et reliant l'entrée Ouest à l'entrée Nord. Cette future voie permettrait de poser une limite claire au développement urbain. En effet, les zones futures s'appuieraient sur cette voie de contournement.

Les poches de développement futur envisagées vont permettre la requalification des trois entrées de ville de la commune : à l'Ouest en direction de Lespignan, au Nord en direction de Béziers et à l'Est en direction de Sérignan. Stratégiques en termes de perception, l'urbanisation à vocation d'habitat et/ou les aménagements de plein air prévus au niveau de ces 3 portes (cf. Axe sur la composante agricole) permettront de **mieux « tenir » la structuration urbaine** en créant une transition nette entre l'espace agricole et l'espace urbain et surtout en leur donnant un **caractère plus urbain et un traitement paysagé qualitatif et valorisant**.

**Par ailleurs, les choix d'aménagement reposent sur un nouvel (voire le véritable ...) axe de structuration majeure de Vendres, un axe orienté d'Est en Ouest s'appuyant sur la RD37.** Très loin d'un simple effet « visuel », ce choix délibéré de renforcer et de valoriser cet axe majeur résulte des nombreux avantages qu'il offre :

- La **valorisation des investissements bâtis ou viaires déjà réalisés** de part et d'autre de cet axe Est-Ouest ;
- La **mise en lien des polarités existantes et complémentaires** : du pôle petite enfance en entrée Ouest (groupe scolaire et crèche) au pôle « jeunesse » en entrée Est (collège, gymnase...) en passant par le cœur administratif et commercial du centre-ville ;
- La **possible revitalisation du centre-ville** en en faisant un passage obligé, ou un motif de fréquentation indirect au fil des traversées d'Est en Ouest... ;
- La **valorisation de flux déjà existants dans le fonctionnement quotidien** de la commune (trajets domicile école, domicile travail, flux liés aux équipements publics, échange avec les grands axes de déplacement, ...) plutôt que l'innervation artificielle de quartiers résidentiels ;
- La **requalification des entrées de villes Est et Ouest** (auxquelles le PADD ajoute naturellement l'entrée Nord dans un souci de cohérence) ;
- Un **axe Est-Ouest favorisant les liaisons douces** en s'appuyant sur la RD déjà aménagée en entrée Est, en « exploitant » des pôles d'équipements, générateurs de déplacements (parents allant chercher leurs enfants, enfants se rendant à une activité...).

**En outre en proposant une implantation commerciale à l'entrée de la zone des Vignes Grandes**, le projet de PLU **intègre dans l'organisation urbaine cette zone**, dont la vocation est artisanale. Cependant, force est de constater que cette zone a connu depuis quelques années une mutation vers une part non négligeable d'habitat principal, ce qui amène à la considérer comme **un quartier à part entière**. Dès lors, le PADD propose de **la reconnecter à l'armature urbaine** et – compte tenu du développement constant de la zone Via Europa – de lui réattribuer une vocation plus commerciale et de services.



## **QUEL FUTUR POUR VENDRES ... ? : Les résultats attendus du PADD**

Fidèle à la modestie du projet, le PADD s'attache **à relier les entités spatialement proches, fonctionnellement cohérentes et susceptibles de créer les conditions de l'échange et de la redynamisation des équipements existants**. Les résultats attendus se portent ainsi vers :

- La **redynamisation villageoise** grâce à l'intégration des Vignes Grandes via la structuration Est-Ouest et le positionnement de zones à urbaniser en entrées de ville.
- La **valorisation du littoral** grâce au confortement du marché estival et du port du Chichoulet comme bases de l'aménagement de cet espace et en préservant l'ensemble des caractéristiques naturelles de tout le reste de la bande littorale. Là encore, il s'agit bien de mobiliser et d'initier des flux Est-Ouest entre le port, le marché, les lieux de villégiature et les lieux en voie de résidentialisation.

Ces deux interventions modestes et vertueuses sont la seule hypothèse crédible pour **inverser le processus de segmentation entre population permanente villageoise/population estivale saisonnière**. Ce but à atteindre va s'appuyer sur plusieurs phases :

- Dans un premier temps, la redynamisation villageoise qui peut induire la captation des résidents principaux du littoral ;
- Dans un deuxième temps, ces échanges devraient s'étendre à la population temporaire (même dans une proportion minimale) et atteindre l'objectif ambitieux visé par les responsables communaux d'un rapprochement Littoral / Village. Une partie d'entre eux pourrait même s'effectuer sous forme de liaisons douces une fois que les pratiques auront été initiées et accompagnées par des aménagements spécifiques (voie douce entre le village et les Vignes Grandes, séquence paysagère entre le Chichoulet et les campings...),

**Ainsi, le PADD introduit une temporalité, priorisant dans un premier temps les actions au sein des polarités, puis dans un second temps les actions entre polarités.**

Cela évite les erreurs souvent constatées d'une proposition formelle et spatiale, à priori, séduisante mais qui s'avère, inutile et coûteuse car incapable d'induire les échanges fonctionnels, les pratiques et les mobilités attendues. Ces erreurs sont doublement blâmables car elles engagent toujours des dépenses importantes qui auraient pu être utilisées pour répondre à des besoins collectifs plus problématiques.

## **ZOOM SUR LES OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION DE L'ESPACE**

L'objectif affiché par la Municipalité est d'établir un projet de développement s'appuyant sur des perspectives d'évolution **modérées par rapport aux anciens documents d'urbanisme de la commune.**

Le POS offrait la possibilité de consommer encore **19.27 hectares.**

Le PLU annulé en 2010 aurait entraîné une consommation foncière de près de **24 hectares.**

**Consciente des objectifs de modération de consommation de l'espace affiché par le Grenelle de l'Environnement et la Loi ALUR, la commune dans le cadre de sa nouvelle réflexion sur les partis d'aménagement à l'horizon 2027 souhaite revoir à la baisse ses objectifs chiffrés de consommation de l'espace.**

Pour cela, **le SCOT s'est imposé comme cadre de référence.** La réflexion s'est basée sur l'ordre de priorité affiché par le SCOT soit :

1. L'enveloppe foncière
2. L'enveloppe de logements
3. Démographie

Enveloppe Foncière fixée par le SCOT : **19.5 hectares.**

Enveloppe Logements fixée par le SCOT : **315 nouveaux logements à construire sur la période 2012-2025 pour Vendres dont 57 en renouvellement urbain.**

Densité : **moyenne minimale à atteindre de 14 logements/hectare et majoration possible de 10% soit 15.4 logements/hectare.**

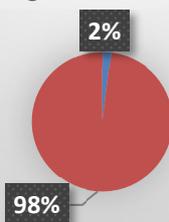
### **Le projet de PLU de demain :**

1. Enveloppe Foncière : A l'horizon 2027, c'est près de **10.5 hectares qui seront consommés pour l'ouverture** de nouvelles zones à l'urbanisation.
2. Enveloppe de logements : Le réinvestissement prioritaire **des dents creuses permettra d'accueillir au total 58 logements alors que 175 logements sont projetés dans les zones futures d'urbanisation**
3. **Population supplémentaire à l'horizon 2027 : environ 535 habitants supplémentaires soit un taux d'évolution démographique annuel arrondi à 1,6% en application de de la taille des ménages prévue par le SCOT (2.22 habitants par logements).**

<b>Consommation foncière de demain</b>	
Foncier total à consommer entre 2017 et 2027 sur des terres agricoles et naturelles	<b>10,50 ha</b>
Nombre de logements total à créer (extension, logements vacants, dent creuse)	<b>241</b>
Nombre de logements à créer uniquement dans les extensions	<b>175</b>
Densité moyenne minimale	<b>15,4 log/ha</b>

### Vendres d'aujourd'hui

- Zones urbaines ha
- Zones agricoles et naturelles ha



### Vendres de demain

- Zones urbaines ha
- Zones agricoles et naturelles ha

