

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VENDRES
N° 16/111001**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
19	19	12
DATE DE LA CONVOCATION 04/11/2016		
DATE D’AFFICHAGE 04/11/2016		
Objet de la Délibération: Présentation et Débat sur le Projet d’Aménagement et de Développement Durable		

SEANCE DU 10 NOVEMBRE 2016

L’an deux mille seize

Et le dix novembre ,

A vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune,
régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi,
dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur
Jean-Pierre PEREZ, Maire.



PRESENTS : M. Jean-Pierre PEREZ, Mme. Catherine LIMORTE, M. Gérard ESTAQUE, Mme. Ghislaine DUROC, M. Michel ROYO, Mme Yolande ROTH, Mme Pascale GOUZY, Mme Mylène FABRIS, Mme Marguerite BALLESTER, M. Christophe ROBIN, M. Richard VASSAKOS, M. Gérard SCHLINDWEIN.

ABSENTS : M. Christophe CATTIN, M. Pascal MACIA, Mme Pauline SCHWARTZ, M. Jean-Claude LACHAMBRE, Mme. Danielle ALEXANDRE, Mme. Pascale BAPTISTE, M. Rémi MORILLO.

Procurations : aucune.

Madame Catherine LIMORTE est nommée secrétaire de séance.

Vu la loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbain SRU du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

Vu la loi n°2014-366 ALUR du 24 mars 2014 et ses objectifs de lutter contre l'étalement urbain ;

VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 qui entraîne la modification du code de l'urbanisme depuis le 1er janvier 2016;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.151-5 relatif aux orientations générales du PADD ;

Vu l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération en date du 17 Novembre 2015 qui a lancé la révision générale du POS et le passage en Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle en préambule aux membres du Conseil Municipal que par délibération en date du 7 janvier 2010, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vendres a été approuvé puis annulé par une décision du Tribunal Administratif en date du 25 octobre 2012.

L'annulation du PLU s'est traduite par un retour à l'application du document d'urbanisme antérieur. C'est donc le POS approuvé en date du 2 août 1979 qui est en vigueur. Bien qu'ayant fait l'objet de multiples adaptations ce document est arrivé aux termes des partis d'aménagement retenus d'où la volonté communale d'engager à nouveau la révision générale de son POS.

Monsieur le Maire rappelle également que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par une délibération en date du 17 Novembre 2015.

Monsieur le Maire insiste sur l'importance et l'urgence de procéder à la finalisation du PLU car l'application du POS sera caduque à partir du 24 mars 2017 et que l'on repassera aux RNU (Règles Nationales d'Urbanisme) jusqu'à l'approbation du PLU en cours de réalisation.

Ce PADD :

- ↳ Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ↳ Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- ↳ Fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les travaux d'élaboration du PLU ont démarré en janvier 2016 et ont comporté à ce jour deux phases :

- ↳ L'établissement du diagnostic territorial
- ↳ L'Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

➤ Les fondements du PLU : vers un aménagement vertueux

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.

➤ L'Elaboration du PADD

Le PADD tient compte des objectifs et des enjeux issus de la phase diagnostic.

Le PADD de Vendres se constitue par 4 axes principaux

- **Axe 1:** L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer :

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

- ↳ Préserver strictement les terres les plus qualitatives;
- ↳ Favoriser la sauvegarde, le maintien et le développement des exploitations agricoles viables mais aujourd'hui en difficulté ;
- ↳ Les possibilités d'évolution/mutation des domaines agricoles ;
- ↳ Trouver des reconversions possibles aux terres agricoles en « friches ».

- **Axe 2 :** Un cœur habité et fonctionnel:

Rentabiliser les investissements, réinvestir les friches urbaines et agricoles, requalifier les entrées de ville et relier les polarités existantes pour conduire à une structuration plus cohérente susceptible de redynamiser le centre-ville.

- ↳ Valorisation systématique des friches mitant le tissu villageois (dents creuses et friches agricoles) ;
- ↳ Les zones à aménager seront de deux natures : des zones à vocation d'habitat et des espaces collectifs de plein air ;
- ↳ Intégration de la zone des Vignes Grandes dans l'organisation urbaine à travers une implantation commerciale en entrées de zone ;
- ↳ Reconnecter l'armature urbaine ;
- ↳ Requalification de 3 entrées de ville ;
- ↳ Anticipation de la réalisation de la future voie de contournement ;
- ↳ Mise en lien des polarités existantes et complémentaires.

- **Axe 3 :** Le littoral, un site particulier, environnementalement très contraint mais valorisable :

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 friches fonctionnelles pour conforter les polarités pré existantes (Port du Chichoulet, Marché estival).

- ↳ Appuyer son identité doublement remarquable : un site touristique mais aussi un site touristique et naturel ;
- ↳ Des interventions mesurées et ciblées dans les friches fonctionnelles du secteur ;
- ↳ Entériner le choix d'un aménagement durable respectueux des atouts naturels du site ;
- ↳ Evolution à long terme vers un tourisme naturel ;
- ↳ Créer les conditions de la rupture visuelle et spatiale avec les zones aménagées (campings) pour la création d'une porte d'entrée naturelle ;
- ↳ Créer des cheminements fonctionnels et pédagogiques entre les polarités ;
- ↳ Requalifier la « façade » Sud de la RD 37 E9 par un traitement paysagé.

- **Axe 4 :** Via Europa, une entité à part, conforter par les logiques supra communales :

Un accompagnement de l'évolution foncière envisagée

- ↳ Mise en compte d'un nouveau périmètre de ZAD qui va vers une baisse significative;
- ↳ Une prise en compte des sensibilités environnementales identifiées.

➤ **Monsieur le Maire invite les élus à débattre sur le PADD :**

Monsieur le Maire invite les Elus à lui poser des questions et débattre du PADD.

A l'occasion de ce débat, plusieurs conseillers municipaux se sont exprimés pour donner leur point de vue sur les orientations du PADD évoquées précédemment et notamment sur les points suivants :

- ↳ **Ainsi, Monsieur Christophe ROBIN demande si la zone « Les Vignes Grandes » change de destination et si le projet du Casino est remis en cause.**
Monsieur le Maire lui répond que cette zone restera en zone d'activités .
- ↳ **Monsieur Christophe ROBIN s'interroge sur ce que peuvent faire les Domaines qui n'ont plus d'activité agricole.**
- ↳ **Monsieur le Maire lui précise que le cabinet GAXIEU doit prendre les renseignements auprès de la DDTM.**
- ↳ **Madame Mylène FABRIS pose la question des dents creuses : ont-elles toutes été intégrées dans le PLU ?**
- ↳ **Monsieur le Maire répond par l'affirmative et précise que ces zones sont déjà identifiées comme étant des zones à urbaniser.**

Le Conseil Municipal a ainsi débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD. La présente délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

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

**Pour Extrait Conforme,
Le Maire,
J.P. PEREZ**



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.**

LES FONDEMENTS DU PADD : VERS UN AMENAGEMENT VERTUEUX

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.

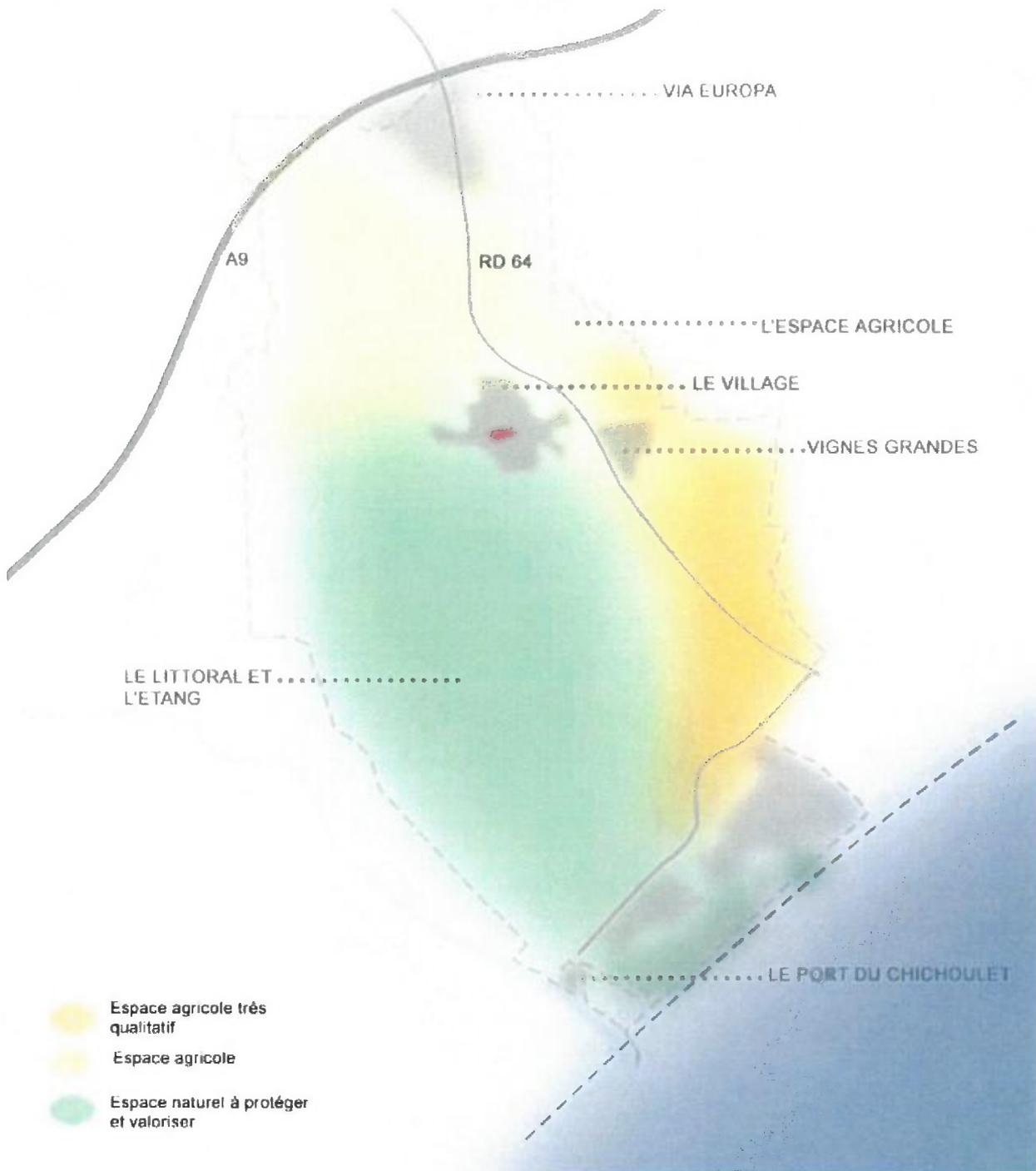


Figure 1 : Un des enseignements du diagnostic : Vendres, une organisation « éclatée »

L'élaboration du PADD a ainsi 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 ?

Les fondements mis en œuvre sont les suivants :

- **Un développement quantitatif réaliste, respectueux du cadre imposé par le SCOT mais soucieux d'apporter les correctifs souhaitables :**

Le PADD respecte **les objectifs de consommation foncière fixés pour la commune** (en l'occurrence 19,5 hectares) et **fait porter l'effort sur l'organisation urbaine future, la correction des dysfonctionnements et la ré-harmonisation de l'espace urbanisé**. Pour ce faire, un travail fin a porté sur les lieux de « palpitation » pré existants (telles que les zones d'habitat, les polarités d'équipements, les polarités économiques, les lieux récréatifs, ...) pour les réorganiser, favoriser leurs interrelations et créer les conditions nécessaires à ces échanges ... autrement dit : **animer raisonnablement le territoire**.

- **Une logique environnementale pragmatique mais surtout crédible par rapport à la réalité des pratiques observées et des logiques territoriales :**

Pour la détermination des nouvelles zones à aménager, les choix du PADD s'attachent à :

- **Eviter toute nouvelle zone à urbaniser dans les secteurs à forts enjeux environnementaux** mis en évidence lors du diagnostic et de l'évaluation environnementale du PLU ;
- **Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière urbaine corollaire** grâce à l'identification et l'investissement :
 - Des espaces paupérisés,
 - Des friches urbaines ou agricoles,

- Des espaces non encore investis (no man's land urbains, dents creuses dans la structuration ou l'épannelage villageois.. mais mitant le paysage urbain ;
 - Et enfin des zones en mutation (artisanale vers habitat ; loisirs vers habitat).
- **Créer, entre les futures zones à urbaniser et les quartiers de la ville existante, des liaisons naturelles dont l'usage est évident** du fait de la présence d'aménagements préexistants, de la planéité des itinéraires mais surtout de la valorisation des investissements déjà consentis (piste cyclable le long de la RD traversant le village, trottoirs plantés ombragés, franchissements sécurisés...).
- **La déclinaison du concept de « friche » pour déterminer les zones pertinentes à aménager dans le futur :**

Dans un contexte de reconstruction de la ville sur la ville et de maintien de la continuité urbaine (principes notamment repris dans le SCOT du Biterrois), le PADD recourt au concept de « friche ». La friche est ici entendue comme un espace auparavant valorisé puis tombé en désuétude et pour lequel le retour à la situation initiale est vain (le contexte au sens large ayant évolué de manière trop importante).

La « friche » apparaît ainsi porteuse d'un nouveau futur à révéler, d'une mutation à venir et tout l'enjeu du PADD consiste à parfaitement qualifier la nouvelle vocation à donner à ces espaces dès lors qu'ils cumulent plusieurs caractéristiques intrinsèques rendant presque évident et naturel leur qualification en futures zones à aménager (par exemple : desserte par une voirie, présence de réseau, contiguïté avec des espaces urbains dynamiques, proximité avec des équipements publics).

L'émergence de ces friches a été rendue possible par l'application de différents filtres sur le territoire communal. A la manière d'un scanner, cette lecture ciblée s'est attachée à dégager les « vides », résultant d'une identification des « pleins » du territoire. **Ces « pleins » correspondent ici aux secteurs les plus sensibles et souvent les plus protégés.** Le PADD fait ainsi le choix d'exclure tout développement dans ces secteurs :

- Dans l'espace agricole : exclusion des périmètres AOP, des espaces agricoles périurbains exploités (inclus à terme dans le futur Périmètre Agricole Et Naturel), protection des domaines au fort impact paysager... ;
- Dans le noyau villageois : évitement des espaces urbanisés fortement habités, des secteurs sensibles sur le plan patrimonial, des polarités bien ancrées dans le fonctionnement communal (pôle d'équipement, pôle de service...) ;

- Sur le littoral : évitement des zones les plus riches en biodiversité (étang, site du conservatoire du littoral), les plus exposées aux risques naturels ou aux forts enjeux paysagers.

Cette approche par élimination fait naturellement émerger les fameuses friches évoquées plus haut. Ni protégés, ni réellement investis (ou si peu), presque dans un état latent, **ces friches résiduelles et interstitielles sont les véritables porteurs d'enjeux pour le futur et préfigurent les zones pertinentes à aménager dans le futur**. Ils sont catégorisés par nature :

- Les friches agricoles « mitant » les zones de culture (les périphéries urbaines),
- Les friches urbaines « mitant » le tissu villageois (les dents creuses),
- Les friches fonctionnelles « mitant » le tissu artisanal et le littoral (les espaces en perte ou avec un affaiblissement de l'activité initiale).

AXE 1. « 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 : la viticulture, un élément fortement identitaire et le support d'une activité économique à préserver et à redynamiser. Des terres agricoles de plus en plus protégées (protection des espaces agricoles périurbains, périmètre AOP...) mais une activité concentrée sur quelques grands domaines seulement, posant la question de la mutation éventuelle de tous les autres.

Le projet demain : Dans l'espace agricole, le PADD veille à :

- **Préserver strictement les terres les plus qualitatives**, et reconnues comme tel au sein du périmètre AOP ;
- **Favoriser la sauvegarde, le maintien voire le développement des exploitations agricoles viables mais aujourd'hui en difficulté**, en garantissant de bonnes conditions fonctionnelles et techniques des sièges d'exploitation (Par exemple : autorisation de la création/extension de bâti, de l'amenée de réseaux...)
- **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) ;
 - o Réinvestir les friches agricoles « résiduelles » (cf. l'axe 1. sur le Village) sur : la mutation de ces espaces délaissés au profit de zones aménagées est prévue (habitat, espaces extérieurs et parcours sportifs, espaces plantés et jardinés...).
- **Trouver des reconversions possibles aux terres agricoles en « friches »** surtout celles en continuité immédiate du centre village afin d'en valoriser le potentiel naturel. Celles notamment en entrée de ville seront identifiées comme espaces de jeux, de sport naturels, de découvertes, de jardins collectifs, de jardins pédagogiques, etc.

Là encore, la notion « d'aménagement vertueux » est au cœur de la réflexion puisque ces espaces aujourd'hui délaissés retrouvent une seconde vie – conforme à leur destination initiale – tout en devenant, par leur implantation en entrée de ville, la future « carte de visite » du Vendres de demain.

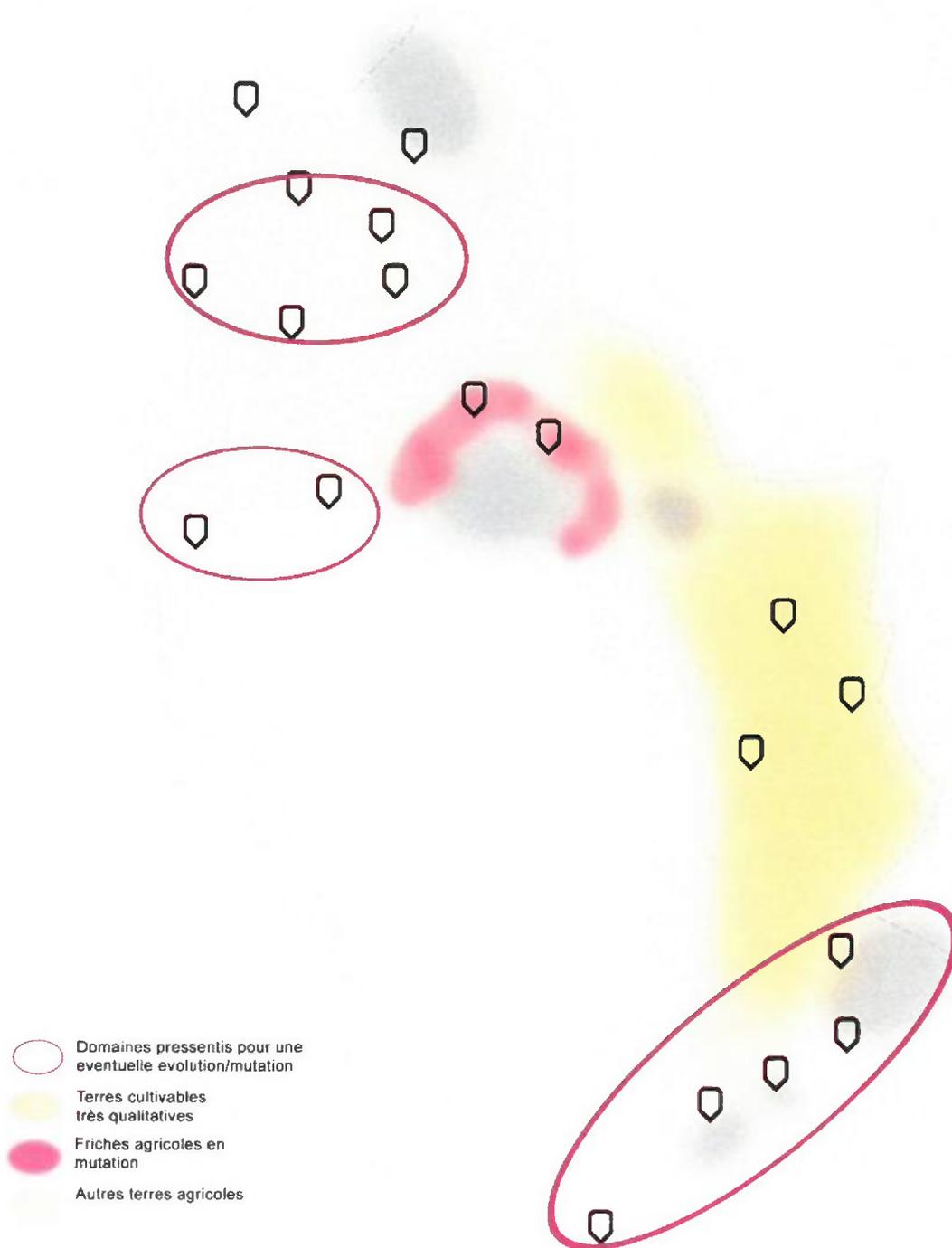


Figure 2 : Les orientations du PADD dans l'espace agricole

AXE 2. « LE VILLAGE, UN CŒUR HABITÉ ET FONCTIONNEL »

- ⇒ **Rentabiliser les investissements, réinvestir les friches urbaines et agricoles, requalifier les entrées de ville et 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 : En cohérence avec l'approche proposée pour l'espace agricole, le PADD développe une valorisation systématique des friches mitant le tissu villageois :

- En premier lieu, **les dents creuses et les délaissés du tissu villageois** sont voués à être urbanisés afin d'établir une continuité fonctionnelle et bâtie dans la structuration urbaine existante ;
- En second lieu, les **friches agricoles situées aux deux entrées de ville le long de la RD37 sont réinvesties** : au-delà d'une mutation nécessaire de ces espaces (aujourd'hui exclus des futurs périmètres de protection des espaces agricoles périurbains) ils vont, en s'appuyant sur les polarités fonctionnelles des équipements publics existants (crèche et groupe scolaire à l'Ouest ; collège et salles sportives à l'Est), apporter la population nécessaire à leur « remplissage » et à leur pérennisation à long terme. Ce choix s'appuie sur la structuration viaire existante (réseaux, cheminement, desserte en bus...). Ces zones à aménager seront de deux natures :
 - o **Des zones à vocation d'habitat**, différant volontairement du monoproduit (par exemple : petit collectif, structuration inspirée des écoquartiers...) ;
 - o **Des espaces collectifs de plein air** permettant soit, dans les friches historiquement maraichères de réinvestir ces lieux en espaces jardinés ou paysagés ; soit dans les friches historiquement vinicoles, des espaces de plein air aménagés de type espaces naturels sportifs, ...
- **En proposant une implantation commerciale à l'entrée de la zone des Vignes Grandes**, le PADD réintègre dans l'organisation urbaine cette zone, dont la vocation initialement artisanale est en voie de mutation vers une part non

négligeable d'habitat principal, ce qui oblige à la considérer comme **un quartier en devenir**. 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.

La répartition de ces différentes friches permet d'envisager la requalification des 3 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 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**. Enfin, ce choix permet également **d'anticiper la réalisation future de la voie de contournement**, qui reliera à terme l'entrée Ouest et l'entrée Nord de Vendres.

Par ailleurs, la localisation des friches fait émerger un nouvel (voire le véritable ...) axe de structuration majeur de la 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...).

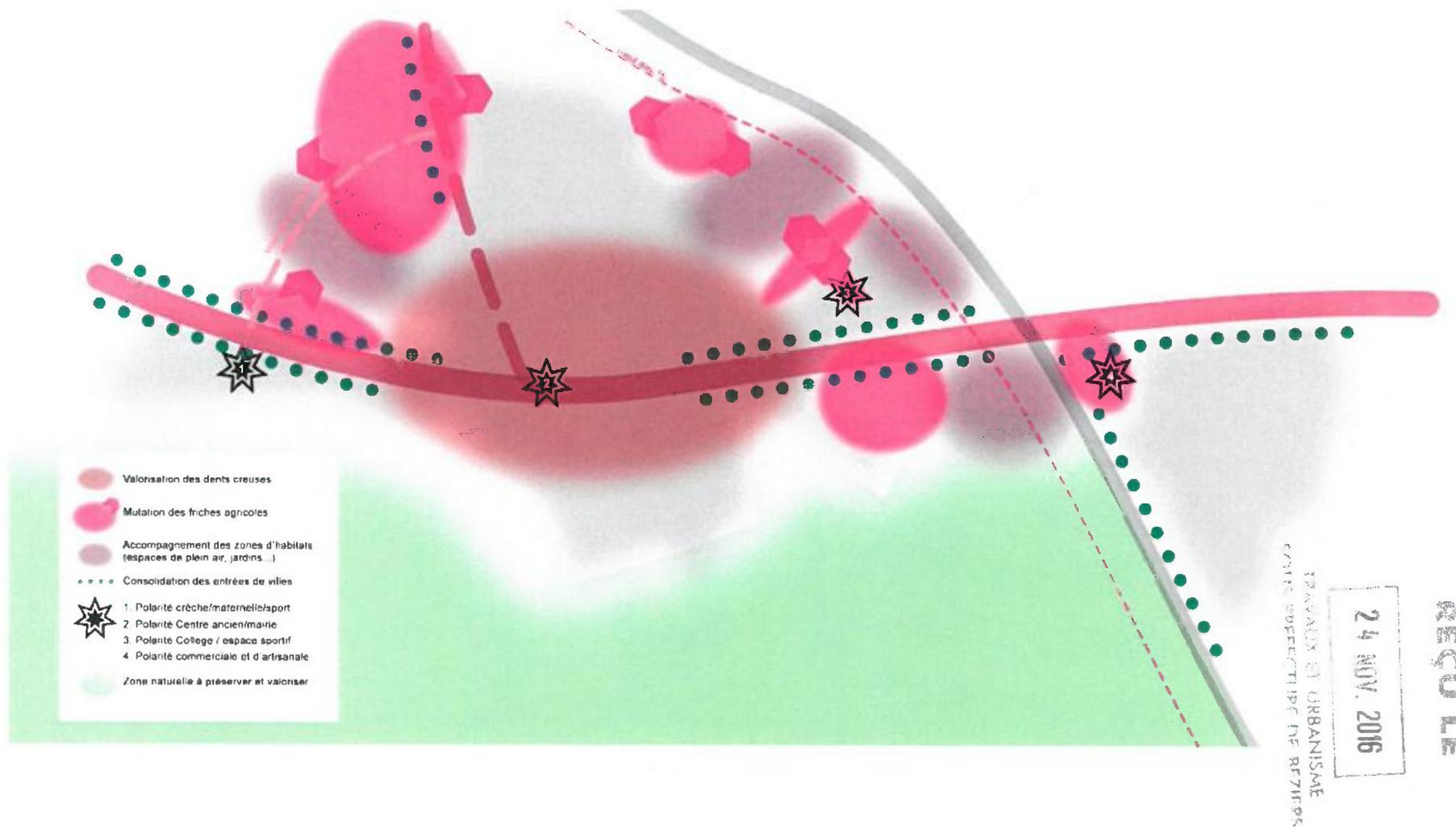


Figure 3 : Les orientations du PADD dans le village

AXE 3. « LE LITTORAL, UN SITE PARTICULIER, ENVIRONNEMENTALEMENT TRES CONTRAINT MAIS VALORISABLE »

- ⇒ **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 friches fonctionnelles pour conforter les polarités pré existantes (port du Chichoulet, marché estival).**

Le Littoral aujourd'hui : un espace réglementairement très contraint (PPRI, loi littoral) et paradoxal (interdiction des nouveaux logements mais un afflux touristique l'été !). Un espace en mutation avec une résidentialisation des résidences secondaires tendant à constituer à terme une poche d'habitat permanent, désireuse aussi de services et de commerces. Le port du Chichoulet, une petite concentration d'activités et de commerces, bénéficiant d'un environnement plutôt qualitatif et ayant fait l'objet d'aménagements urbains récents.

Le projet demain : L'orientation du PADD sur le littoral souhaite 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 naturel et paysager** (qualité de la biodiversité et des paysages de l'étang, la plage et l'arrière plage, des sites du Conservatoire, l'exposition aux risques naturels...). Par ailleurs, 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 dans les « friches fonctionnelles » du secteur.**

Cette volonté des responsables communaux d'orienter les axes d'aménagement vers un PADD vertueux trouve, là, sa représentation la plus exemplaire. En effet, **la suppression assumée du « hameau nouveau » dans le futur PLU - pourtant présent dans le POS en vigueur et dans le précédent PLU annulé - 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**. Déjà unique par son ampleur et ses enjeux naturels et paysagers, cette orientation pourrait différencier encore plus Vendres des autres destinations. 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 les « friches fonctionnelles »** (en l'occurrence le marché estival et le port du Chichoulet) et d'améliorer les flux les reliant.

Dans le détail, le PADD préconise 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) aménagé sur une dalle bâtie préexistante. A terme, ce point info pourrait s'élargir à la promotion du patrimoine naturel, paysager et vivant local (vin, patrimoine du vieux village, ..) ;
- **Renforcer les « friches fonctionnelles » pour mieux les pérenniser** comme de véritables polarités : le marché estival accueillera un aménagement de type pergola paysagée (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.

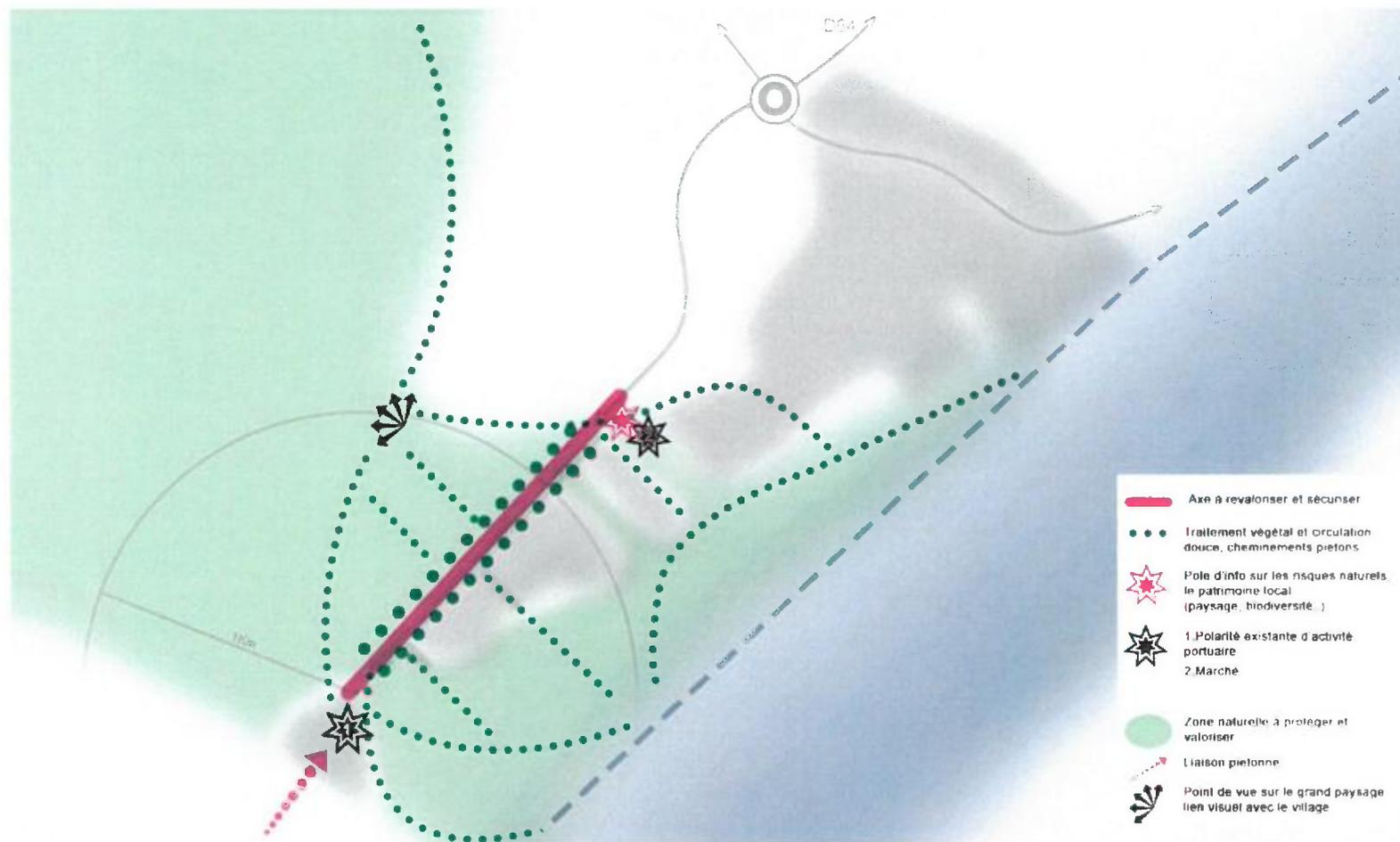


Figure 4 : Les orientations du PADD sur le littoral

AXE 4. « 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 de création est attendu prochainement.**

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.

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 la réintégration 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 - a 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.**

Considérant les coups partis depuis l'approbation du SCOT du Biterrois, il restera pour les dix prochaines années **167 nouveaux logements et 57 logements en renouvellement urbain.**

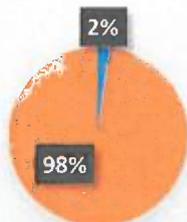
Pour atteindre ces résultats **près de 13.80 hectares** seront consommés. En appliquant la densité moyenne de **15.4 logements prévue par le SCOT**, près de **212 nouveaux logements** pourront être réalisés **soit 45 logements supplémentaires** par rapport à l'enveloppe du SCOT. Toutefois, il ne s'agit pas à proprement parler d'un surplus car le SCOT identifiait Vendres Plage comme une polarité secondaire qu'il convenait de densifier avec une moyenne de 20 logements par hectare. La commune respectueuse du PPRI et soucieuse de ne pas aggraver le risque sur son littoral a fait le choix de n'y implanter aucun nouveau logement. Par conséquent, ces possibilités offertes par le SCOT ont été partiellement transférées sur Vendres Village. Cette évolution est conforme au dynamisme démographique résultant du diagnostic.

Sur les dix ans à venir la consommation de 13.80 de terres agricoles et naturelles portera la surface urbanisée à 90.88 hectares soit 2.36 % contre 77.08 hectares soit 2 % à l'heure actuelle.

Consommation foncière de demain	
Foncier total à consommer entre 2017 et 2027 sur des terres agricoles et naturelles	13,8 ha
Nombre de logements total à créer (vacant, extension et dent creuse)	269
Nombre de logements à créer uniquement dans les extensions	212
Densité moyenne à respecter	15,4 log/ha

Vendres d'aujourd'hui

- Zones urbaines ha
- Zones agricoles et naturelles ha

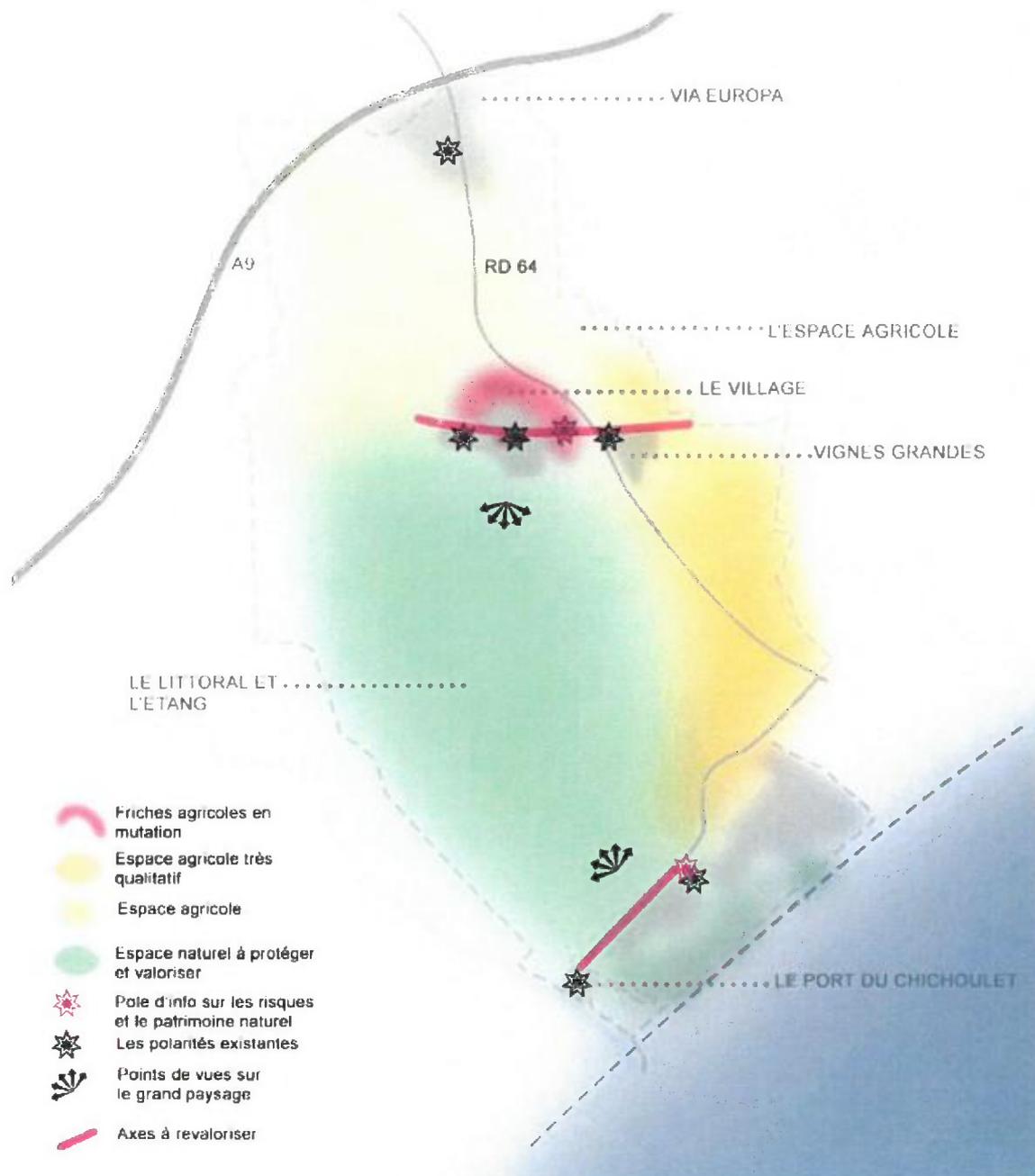


Vendres de demain

- Zones urbaines ha
- Zones agricoles et naturelles ha



SYNTHESE GENERALE DES ORIENTATIONS DU PADD



« Construire, c'est collaborer avec la terre : c'est mettre une marque humaine sur un paysage qui en sera modifié à jamais ; c'est contribuer aussi à ce lent changement qui est la vie des villes ». Mémoires d'Hadrien de Marguerite Yourcenar

« Le véritable voyage de découverte ne consiste pas à chercher de nouveaux paysages, mais à voir avec de nouveaux yeux ». A la Recherche du Temps Perdu Marcel Proust