DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VENDRES

1

PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



RAPPORT DE PRESENTATION

Maître d'ouvrage :
COMMUNE DE VENDRES

Vendres
le :

Signature :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Févr. 2020	DATE POUR APPROBATION DU PLU LE 06 MARS 2020	CBS	AF/JA	a

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N° 83 10 0621 — CINOV — AQUA VALLEY

BZ-06363

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

André Berthier

AS Programmation

ROMAIN LOUGARRE
ATELIER D'ARCHITECTURE

biotope

AMae

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

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VENDRES

1.1

PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Maître d'ouvrage :
COMMUNE DE VENDRES

Vendres le :

Signature :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Févr. 2020	DATE POUR APPROBATION DU PLU LE 06 MARS 2020	CBS	AF/JA	a

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N° 83 10 0621 — CINOV — AQUA VALLEY

BZ-06363

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

André Berthier

AS Programmation

ROMAIN LOUGARRE
ATELIER D'ARCHITECTURE

biotope

Amae

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

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

___

VILLE DE VENDRES

___

ELABORATION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

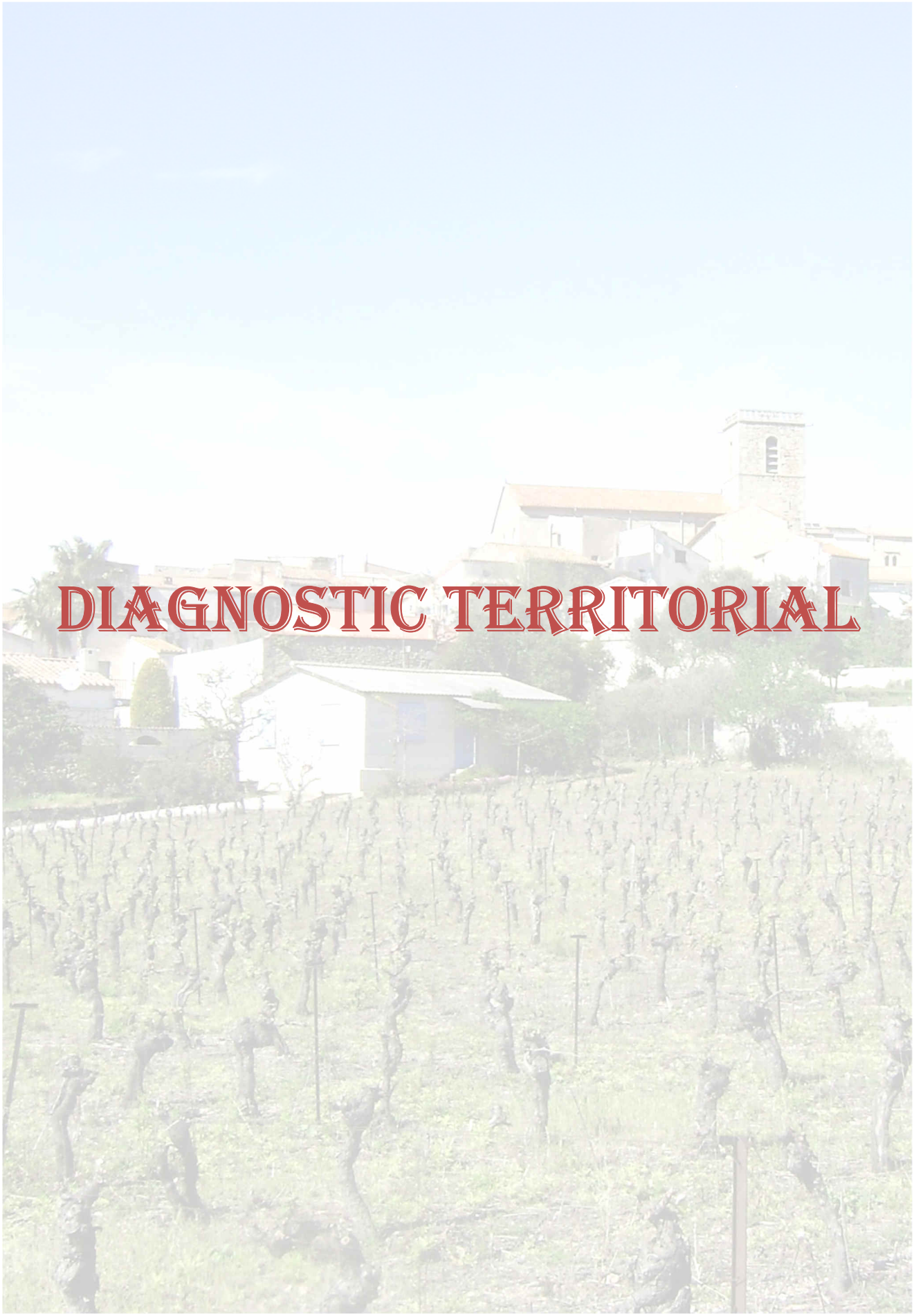
___

Rapport de Présentation

1.1. Diagnostic territorial

DIAGNOSTIC TERRITORIAL 4
PREAMBULE 5
I. Historique des documents d'urbanisme communaux 6
II. Présentation de la démarche communale 7
III. Présentation du cadre légal d'élaboration du P.L.U 9
III.1. Les Lois autres que la loi littoral 9
III.2. La loi littoral 10
III.3. Les SAGE 13
III.4. Le SCOT du Biterrois 15
III.5. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations et Littoraux 27
III.6. Le Programme Local de l'Habitat 28
VENDRES, UN CONTEXTE HISTORIQUE, GEOGRAPHIQUE ET UNE SITUATION ADMINISTRATIVE 30
I. Le contexte historique du village de Vendres 31
II. Le contexte géographique 34
III. La situation administrative 36
VENDRES, UN TERRITOIRE, DEUX ENTITES 40
I. Présentation des deux entités 41
II. Une absence de lien spacial entre les deux entités 42
FONCTIONNEMENT GENERAL 44
I. Les equipements et supertructures 45
II. Analyse des capacités de stationnement 47
III. Transports et déplacements 53
III.1. La desserte routière 53
III.2. Les transports en commun 56
III.3. Les mobilités douces 58
IV. Synthèse du fonctionnement général 60
ANALYSE URBAINE ET CONSOMMATION 61
I. L'évolution de la tâche urbaine 62
II. Les structures urbaines 64
III. La typologie du patrimoine bâti 66
IV. Analyse des capacités de densification 67
V. Synthèse de l'analyse urbaine et consommation 69
ANALYSE DES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES 71
I. Situation et tendance en matière démographique 72
II. Situation et tendance en matière de logements 78
III. Les dynamiques économiques 85
III.1. Analyse des données de la composante économique 85
III.2. Etat des lieux des activités économiques sur le territoire communal 90
III.3. Une économie specifique à chaque entité du territoire communal 95
III.4. Une économie dynamique 100
III.5. Analyse ciblée de l'activité économique liée à l'exploitation des campings 101
III.6. Synthese de l'analyse socio-economique 107
ANALYSE DE LA COMPOSANTE AGRICOLE 108

I. La composante agricole 109
I.1. Analyse des derniers Recensements Agricoles 110
I.2. Caractéristiques des Exploitations 112
I.3. Etat des lieux du bâti agricole 118
I.4. Les Projets de Diversification 123
I.5. Dispositif mis en place pour le developpement de l'activite agricole sur le territoire 124
I.6. Zoom sur les domaine agricoles 126
II. Synthèse de la composante agricole 180



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PREAMBULE





PREAMBULE

I. HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

La Commune de Vendres s'est dotée **d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 2 août 1979** qui a connu diverses adaptations.

Puis, la Commune s'est engagée sur la voie de l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 janvier 2010**, annulé par une décision du Tribunal Administratif le 25 octobre 2012. Cette décision s'est traduite par un retour à l'application du POS.

Par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2015, une nouvelle procédure d'élaboration de PLU a été lancée. Au 24 mars 2017, le POS est devenu caduc opérant ainsi un retour au règlement national d'urbanisme qui pose le principe d'une urbanisation en continuité des parties actuellement urbanisées de la commune.

Par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2015 l'élaboration du PLU a été lancée.

II. PRESENTATION DE LA DEMARCHE COMMUNALE

A travers l'élaboration de son PLU, il s'agit pour la commune de Vendres de mener une réflexion sur les partis d'aménagement et les perspectives de développement du territoire pour les dix prochaines années.

A ce titre, la commune a déterminé des objectifs dont la poursuite se fera dans le respect du cadre règlementaire posé par les Lois Grenelles, ALUR et LAAF.

A l'horizon des dix prochaines années, la commune ambitionne plus précisemment de :

- ✓ Favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d'environnement, d'activité économique et de mixité sociale ;
- ✓ Assurer la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir par le biais d'une analyse prospective et une programmation adaptée ;
- ✓ Affirmer la vocation agricole du territoire en apportant une réflexion particulière sur la reconversion des anciens domaines viticoles ;
- ✓ Prendre en compte la vocation touristique du territoire en œuvrant pour le maintien de l'attractivité de la frange littorale par le biais d'un développement qualitatif dans le respect des contraintes règlementaires (Lois Littoral, PPRI). Analyser les possibilités de retombées sur le village ;
- ✓ Favoriser le rayonnement du Port du Chichoulet par le renforcement de la mixité des activités et notamment la plaisance et la conchyliculture ;
- ✓ Favoriser le rayonnement du pôle économique représenté par la zone Via Europa;
- ✓ Réfléchir à la reconversion qualitative de la zone artisanale Les «Vignes Grandes » ;
- ✓ Apporter des réponses opérationnelles pour assurer le maintien des populations locales sur le territoire communal par le biais d'une ouverture à l'urbanisation modérée, la construction de logements sociaux et primo accédants ;
- ✓ Réfléchir à la redynamisation du cœur de ville en favorisant l'installation d'activités commerciales et artisanales et par le biais d'une offre d'habitat diversifiée ;
- ✓ Mener une Réflexion sur les prescriptions architecturales dans le souci d'assurer un équilibre harmonieux et une cohérence entre les lotissements en périphérie du centre ancien ;
- ✓ Travailler l'aménagement des futures zones d'urbanisation au travers de l'élaboration d'OAP fixant les grands principes d'aménagement en veillant à la qualité environnementale et à la création de lien social ;

- ✓ Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel en identifiant notamment les trames vertes et bleues ;

- ✓ Réfléchir à la création de liaisons entre le centre ancien et l'espace littoral afin de faciliter et encourager les déplacements au travers de connexions douces.

L'élaboration du PLU se fera dans le respect des objectifs de développement durable posés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Depuis les Lois Grenelles, l'Environnement occupe une place prépondérante dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, **les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement** compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés **doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.**

Le territoire de Vendres présente de nombreuses richesses environnementales et notamment **sept sites NATURA 2000**. De fait, en application des dispositions de l'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme l'élaboration du PLU de Vendres **est obligatoirement soumise à la réalisation d'une Evaluation Environnementale.**

Remarque : L'évaluation environnementale sera traduite dans une pièce spécifique du PLU.

Article R151-3

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

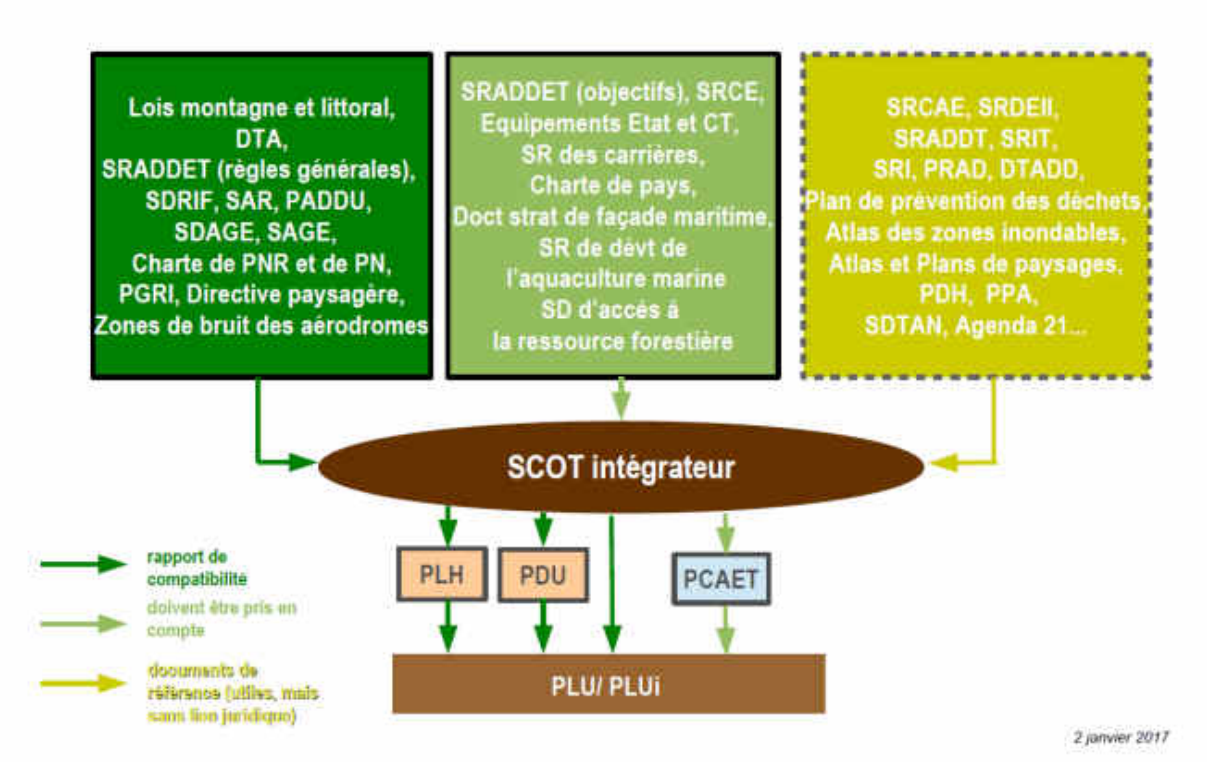
Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

III. PRESENTATION DU CADRE LEGAL D'ELABORATION DU P.L.U

L'accomplissement des volontés communales quant aux orientations de développement à prévoir se fera dans le respect du cadre législatif et règlementaire qui entoure l'élaboration d'un PLU.

Il est à noter que le respect de ce cadre légal se fera sur la base du principe de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme dont l'illustration se trouve présentée ci-dessous.



DTA : Directive Territoriale d'Aménagement / DTADD : Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable

PNR : Parc Naturel Régional

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PLU : Plan Local d'urbanisme

III.1. LES LOIS AUTRES QUE LA LOI LITTORAL

L'élaboration du PLU de Vendres se fera conformément aux objectifs des lois :

- De Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 ;
- Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 ;
- Grenelle I du 3 aout 2009 ;
- Grenelle II du 12 juillet 2010 ;
- ALUR du 24 mars 2014 ;
- Loi Macron du 6 août 2015.
- Loi ELAN du 24 novembre 2018.

III.2. LA LOI LITTORAL

Le littoral français est un territoire fragile où se mêlent espaces naturels et activités humaines. Afin de le préserver pour nos générations futures, mais également de se prémunir contre les nouveaux phénomènes climatiques, son développement à travers une planification équilibrée constitue un enjeu de taille.

Pour y répondre, la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral a posé des bases fortes explicitant les principes d'équilibre au service d'une gestion maîtrisée et durable des espaces littoraux. Cette dernière accompagne la dynamique de développement de ces territoires et doit être retranscrite dans tout outil de planification communal et supra communal.

L'Article L.321-2 du Code de l'Environnement définit si les communes sont soumises aux dispositions de la Loi Littoral.

Article L321-2 du Code de l'Environnement

Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer :
1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
2° Riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'État, après consultation des conseils municipaux intéressés.
En cas de création d'une commune nouvelle en application de l'article L. 2113-2 du code général des collectivités territoriales, les règles relatives aux communes littorales s'appliquent au seul territoire des anciennes communes la composant précédemment considérées comme communes littorales. Le conseil municipal peut cependant demander à ce que l'ensemble du territoire de la commune nouvelle soit soumis aux règles relatives aux communes littorales.

- ***VENDRES EST UNE COMMUNE LITTORALE EN RAISON DE SA PROXIMITE AVEC LA MER MEDITERRANEE. ELLE EST DONC SOUMISE AUX DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL. Les dispositions particulières au littoral figurant aux articles L. 121-1 à L. 121-51 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à l'intégralité du territoire communal (par exemple des espaces remarquables peuvent être situés à plusieurs kilomètres du littoral).***

  TOUTEFOIS, LA COMMUNE :
  - ***renferme l'étang de Vendres dont il convient de définir s'il s'agit d'un étang d'eau salée ;***
  - ***est concernée par l'embouchure de l'Aude où la notion d'estuaire doit être approfondie et/ou confirmée.***

  Ce cumul « hypothétique » de situations peut apparaitre complexe et sujet à interprétation quant à l'application spatiale de certaines prérogatives de la Loi Littoral et plus particulièrement les espaces proches du rivage ou encore la bande des 100 mètres.

L'application spatiale de cette Loi dans le présent PLU s'est faite en concertation avec les services de l'État et s'est basée sur les outils mis à dispositions par le Gouvernement. Par ailleurs, il a été intégré dans cet exercice l'approche « littorale » inscrite dans les pièces constitutives du SCOT du Biterrois qui reste un outil à privilégier, car déclinant les principes directeurs de cette Loi sur un territoire, « principes » qui pourront être approfondis à travers le PLU en fonction des caractéristiques communales.

La présente partie est un laïus introductif à la Loi Littoral sur Vendres, les parties justifications intégreront les approfondissements susvisés. Dans l'immédiat :

- **CONCERNANT L'ÉTANG DE VENDRES**, suivant les éléments transmis par l'instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015, les dispositions particulières au littoral s'appliquent aux communes riveraines des étangs salés sans condition de superficie de ces étangs. Vendres étant riveraine de l'étang portant son nom, il est opportun de s'interroger sur son caractère salé du point de vue du législateur. En effet, trois conditions sont nécessaires et suffisantes pour définir un étang salé, soit :
  - ***contenir des eaux salées*** : ***l'étang de Vendres comporte des eaux salées, mais ces dernières font l'objet d'une régulation volontaire. En effet, l'objectif prioritaire est le bon développement de la roselière par un contrôle de la salinité (seuil de tolérance de 15 g/L). Pour ce faire, divers travaux ont été réalisés sur l'étang dont la réhabilitation de canaux de prises d'eau douce sur l'Aude ou encore la vanne du Chichoulet qui permet de réguler les échanges avec la mer. Le taux de salinité est variable tout au long de l'année.***
  - ***être peuplé de poissons de mer*** ***: on ne peut pas considérer que l'étang de Vendres dispose d'une faune piscicole marine de manière pérenne au sens du terme « peuplé ».***
  - ***être en communication directe, naturelle et permanente avec la mer*** ***: l'étang communique aujourd'hui avec la mer par un grau équipé d'une vanne-clapet (vanne du Chichoulet) qui régule les échanges d'eau. Le caractère « permanent » n'est donc plus rempli. Les termes « naturel » et « directe » sont soumis ici à interprétation, mais dans l'absolu la condition cumulative n'est pas remplie.***

  Dans la prospective, il a été vérifié si l'étang de Vendres devait être considéré comme un plan d'eau intérieur d'une superficie supérieure à 1 000 hectares en lien avec les dispositions de l'Article L.321-2 du Code de l'Environnement. Pour ce faire, il a été consulté le Rapport n° 009364-01 d'avril 2014 « Dispositions issues de la loi "littoral" applicables aux communes riveraines des plans d'eau intérieurs de plus de mille hectares ». La notion de plan d'eau est intimement liée au caractère « non salé » de ses eaux. L'étang de Vendres faisant l'objet de variation de salinité tout au long de l'année, il n'est pas considéré ici comme un plan d'eau supérieur à 1000 hectares (malgré sa surface).

- **CONCERNANT L'EMBOUCHURE DE L'AUDE, LA QUESTION EST : « EST-CE UN ESTUAIRE OU NON ? ».** La présence d'un estuaire implique notamment une application spatiale spécifique de la bande des 100 mètres. Ainsi, pour définir si l'embouchure de l'Aude est un estuaire au titre de l'Article L321-2 du Code de l'Environnement, il a été consulté le Décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'Article L. 321-2 du Code de l'Environnement et la liste des estuaires les plus importants au sens du IV de l'article L. 146-4 (***ancien article désormais L.121-8 et suivants***) du Code de l'Urbanisme. L'embouchure de l'Aude n'est pas considérée comme un estuaire suivant ce Décret.

➡ ***L'étang de Vendres n'est ni un étang salé ni un plan d'eau, de ce fait certaines dispositions géographiques de la Loi Littoral sont caduques. La carte prescriptive du SCOT tend à confirmer cette approche puisque la bande des 100 mètres n'est pas appliquée aux abords de l'étang. « L'étang » de Vendres est donc considéré comme une zone humide, c'est-à-dire suivant le Code de l'Environnement : un terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire avec une végétation dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.***
L'embouchure de l'Aude n'est pas considérée comme un estuaire. Dans l'absolu, les délimitations telles que la bande des 100 mètres ou les espaces proches du rivage seront rattachées spécifiquement à la bande littorale maritime.

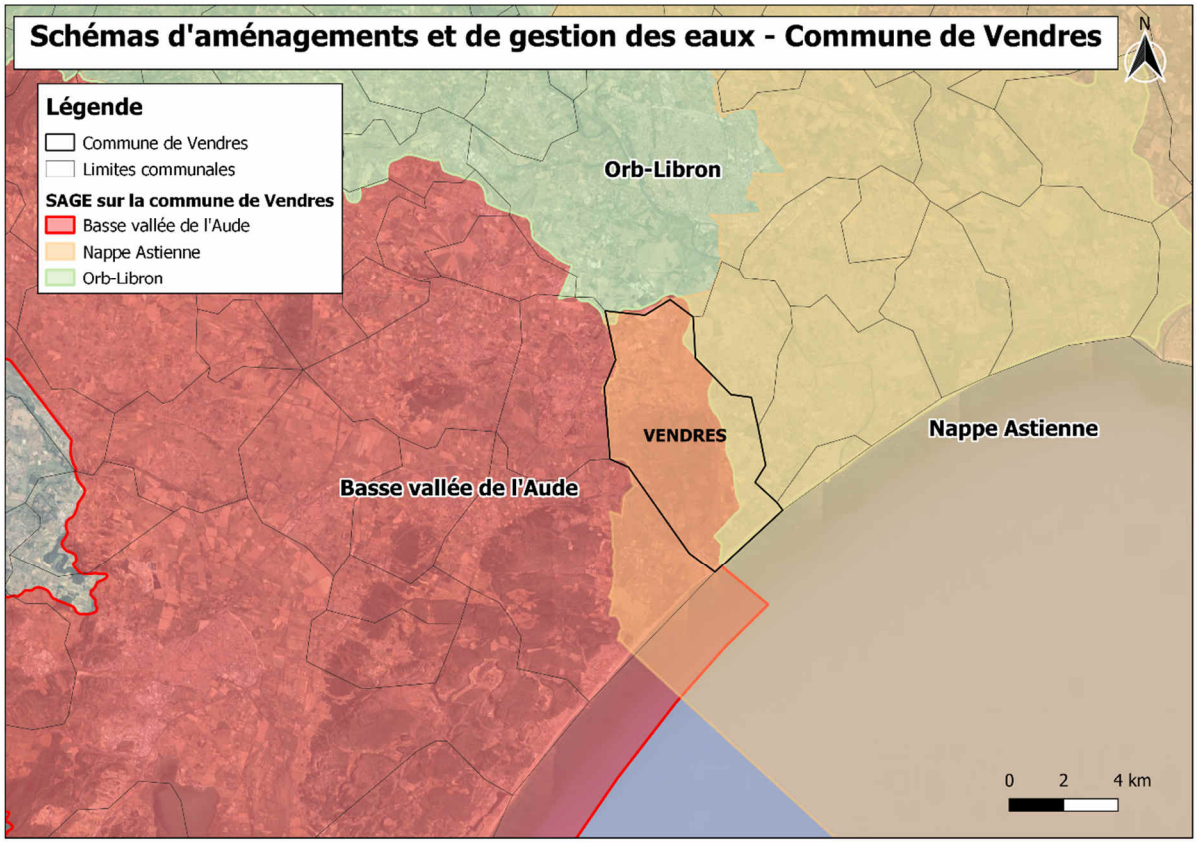
Avec la refonte du Code de l'Urbanisme, la Loi Littoral est désormais codifiée aux Articles L.121-1 et suivants dudit code. Au regard du contenu de cette Loi, le présent PLU mettra en application ses points fondamentaux en fonction des caractéristiques territoriales, la planification se fera dans le respect de ses grands principes dont :

- ***l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et des agglomérations ;***
- ***l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;***
- ***la bande des 100 mètres ;***
- ***les espaces remarquables et caractéristiques du littoral ;***
- ***les coupures d'urbanisation ;***
- ***(…)***

III.3. LES SAGE

La commune de Vendres est soumise aux orientations des 3 SAGE suivants :

- Le SAGE06035 Orb-Libron approuvé le 05 juillet 2018 ;
- Le SAGE06005 Basse vallée de l'Aude approuvé le 23 mai 2017 ;
- Le SAGE 06032 Nappe Astienne approuvé le 17 août 2018 ;



Périmètres des SAGE approuvés sur le territoire communal de Vendres

Le SAGE fixe, coordonne et hiérarchise des objectifs généraux d'utilisation, de valorisation et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides.

Les 3 SAGE précédemment cités suivent une logique similaire autour des objectifs prioritaires suivants :

- Rendre l'aménagement du territoire compatible avec la gestion de l'eau
- Préserver l'équilibre de l'ensemble des ressources du territoire, instaurer une gestion intégrée et globale par une coordination inter-SAGE
- Privilégier l'appel aux ressources locales et encadrer la dépendance aux ressources extérieurs (dépendance forte de la Vallée de l'Orb pour alimentation en eau potable du littoral)
- Fixer des objectifs de gestion patrimoniale des zones humides et des rivières
- Intégrer dans l'aménagement du territoire la prévention des risques d'inondation fluviale et marine
- Préserver les zones humides
- Préserver les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau dans les projets d'aménagement
- Limiter les remblais dans les champs d'expansion des crues

- Limiter l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées, notamment en favorisant l'infiltration et la rétention du ruissellement à la source

Les règles édictées par les CLE (commission locale de l'eau) permettent d'assurer la réalisation des objectifs prioritaires et doivent être intégrées dans le PLU :

- ⇨ **Assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec l'objectif de préservation des zones humides.**
- ⇨ **Préserver les champs d'expansion de crue.**

III.4. LE SCOT DU BITERROIS

La commune de Vendres fait partie **du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du biterrois**



approuvé le 27 juin 2013 et actuellement en cours de révision générale.

Le Schéma de Cohérence Territoriale SCOT est un document de planification intercommunal qui sert de cadre de référence en matière de politique d'habitat, d'environnement, d'économie, de transports, pour l'élaboration des documents de planification locaux tels que les Plans Locaux d'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 151-1 du code de l'urbanisme, **le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 dont les Schémas de Cohérence Territoriale**. A ce titre, il convient dès la phase du diagnostic du PLU d'identifier les orientations et grands objectifs posés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Biterrois.

Cette identification en amont des objectifs supra communaux présentera l'avantage de fixer une ligne directrice quant aux partis d'aménagement que les élus locaux devront privilégier dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Remarque : L'élaboration de l'ensemble des pièces du PLU de Vendres devra se faire dans le respect des orientations et objectifs présentés ci-dessous.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD du SCOT prévoit six défis qui s'efforcent d'apporter des réponses aux enjeux locaux du territoire Biterrois.

- **DEFI 1 : CONSTRUIRE UN NOUVEAU DYNAMISME TOURISTIQUE**

« *Le tourisme est et doit rester une activité économique majeure pour le Biterrois. L'enjeu pour le Biterrois de demain est d'occuper une position de leader en matière d'offre* touristique […] *reposant sur une offre bicéphale : tourisme balnéaire et tourisme d'intérieur* »

- **DEFI 2 : CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE AINSI QUE SON ARMATURE COMMERCIALE**

« Mettre l'aménagement du territoire au service du développement économique pour garantir la préservation des espaces et des ressources naturelles indispensables au maintien de la qualité de vie des habitants ».

- **DEFI 3 : CULTIVER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR LE DEVELOPPEMENT D'UN URBANISME DURABLE ET LA QUALITE DE VIE AU QUOTIDIEN**

« Pour cela il est essentiel d'adopter un nouveau modèle d'aménagement urbain qui prend en compte les grands objectifs de réduction du bâti, intègre des critères de qualité et satisfait les besoins des habitants en termes de services et d'équipements ».

- **DEFI 4 : STRUCTURER LE TERRITOIRE AUTOUR DE SES CENTRALITES**

« Nécessité de réorganiser le territoire autour de ses noyaux urbains ».

- **DEFI 5 : AFFIRMER UN NOUVEAU PROJET DE DEVELOPPEMENT COHERENT ET DURABLE SUR L'ENSEMBLE DU LITTORAL.**

« Préserver le capital environnemental du littoral, maintenir l'attractivité du littoral, anticiper le recul du trait de côte, assurer un développement économique durable »

- **DEFI 6 : PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE**

« Maintien de la biodiversité et de la qualité des paysages, la préservation de la ressource en eau et la limitation des impacts de l'homme sur le milieu »

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

Le DOG constitue le document de référence du SCOT qui apporte des prescriptions pour la mise en œuvre des stratégies définies dans le PADD. Les orientations et objectifs déclinés ont valeur règlementaire et sont donc opposables aux documents de planification à l'échelle locale dans un rapport de compatibilité.

Il convient dès à présent de clairement identifier les objectifs avec lesquels le PLU de Vendres devra être compatible.

Remarque : Le DOG du SCOT du Biterrois se décline en axes, chaque axe comprend des objectifs et chaque objectif fait l'objet d'orientations.

AXE 1 : PRESERVER LE SOCLE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE

Objectif n°1 : **Etablir un maillage écologique du territoire pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité.**

Protection des pôles majeurs de biodiversité

⇨ **La carte prescriptive du DOG (cf p 515) identifie l'étang de Vendres comme un pôle majeur de biodiversité.**

Préservation des pôles d'intérêt écologique

⇨ **Conformément à la carte prescriptive en page 518 du DOG, la commune de Vendres est concernée par des pôles d'intérêt écologique. Ainsi, le PLU devra préciser les contours et les modalités de protection de ces pôles d'intérêt écologique de sorte à garantir les continuités écologiques et le bon état de leur biodiversité.**

Protection du maillage bleu

⇨ **La carte prescriptive du DOG (cf p 520) identifie clairement l'étang de Vendres comme une zone humide. Ainsi, le PLU de Vendres devra assurer le caractère naturel de cet espace protégé. De plus, les abords immédiats des cours d'eau devront être maintenus en zone tampon, le PLU devra assurer le caractère naturel des abords immédiats des cours d'eau qui pourront être le support de voies douces.**

Identification des corridors écologiques

⇨ **La carte prescriptive du DOG (cf p 523) identifie un corridor écologique à renforcer ou à créer sur la commune de Vendres. Le PLU devra s'attacher à identifier les espaces nécessaires aux corridors écologiques.**

Objectif n°2 : **Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire.**

Mise en valeur du grand paysage

⇨ **Le PLU de Vendres devra préserver les points de vue remarquables qui ne doivent pas être obstrués par le développement urbain. En outre, des aménagements paysagers composés d'essences locales pourront être utilisés comme écran végétal en bordure des voies d'accès aux sites remarquables.**

Préservation et valorisation des paysages agricoles

⇨ **Sur la carte prescriptive du DOG (cf p 532) aucun de ces espaces à enjeux n'est identifié sur la commune de Vendres. Néanmoins, cette cartographie n'étant pas exhaustive, il est précisé que le PLU pourra identifier d'autres espaces agricoles à protéger pour leur valeur agri paysagère et leurs appellations (AOC/AOP).**

Protection et valorisation du patrimoine rural

⇨ **Le SCOT impose au PLU le recensement et la protection des éléments les plus remarquables du patrimoine rural (petit patrimoine vernaculaire). En outre, à travers le PLU de Vendres il s'agira de mener une réflexion sur les possibilités de requalifications des caves coopératives, châteaux ou domaines non exploités dans le but de conserver les lieux dans leur esprit historique.**

Mise en valeur du Canal du Midi

⇨ **La commune de Vendres n'est pas traversée par le Canal du Midi et par conséquence n'est pas en zone sensible ni même en zone d'influence.**

Lutte contre la cabanisation et l'altération du paysage

⇨ **Le SCOT recommande de réaliser un diagnostic spécifique relatif au phénomène de cabanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU et de réfléchir aux mesures envisagées pour traiter cette problématique.**

Objectif n°3 : Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles.

Gestion économe de l'eau

⇨ **Conformément aux prescriptions du SCOT, le développement futur prévu dans le cadre du PLU de Vendres devra être évalué au regard de la disponibilité de la ressource. De plus, le PLU devra prévoir des dispositifs favorisant les économies d'eau (stockage des eaux pluviales, choix des végétaux nécessitant peu ou pas d'arrosage).**

Préservation des fonctionnalités et de la qualité des milieux aquatiques ainsi que des ressources souterraines

⇨ **Conformément aux prescriptions du DOG, le développement de la commune de Vendres ne pourra s'effectuer qu'à condition que soient apportées les mesures nécessaires pour répondre aux problématiques liées à l'eau potable, à l'assainissement, à la gestion des eaux pluviales, à la préservation des zones inondables et traitement des eaux usées.**

Gestion durable de l'approvisionnement en matériaux

⇨ **Le PLU de Vendres devra prévoir un espace tampon de 100 mètres minimum entre les carrières et les zones d'urbanisation pendant la durée d'exploitation.**

Développement maîtrisé des énergies renouvelables

⇨ **Le PLU de Vendres devra privilégier la création d'installations photovoltaïques hors sols (toiture, façade, parkings). Les installations photovoltaïques au sol ne pourront être installées que sur des espaces déjà artificialisés (friches industrielles, anciennes carrières...) ou sur des espaces agricoles et naturels qui ne présentent aucune valeur écologique, agronomique avérée. En outre, le SCOT recommande de privilégier le développement d'éoliennes offshore plutôt que l'éolien au sol.**

Objectif n°4 : Conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité.

- Limitation de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels

⇨ **Le PLU de Vendres devra s'inscrire dans une logique de durabilité d'économie foncière et de respect du terroir agricole préexistant. Il s'agira de ne pas pénaliser la viabilité économique des exploitations.**

- Préservation locale des espaces à fort potentiel économique et protection des espaces agricoles fragilisés

⇨ **Le SCOT entend protéger les terres de qualité et le PLU devra délimiter et protéger les terres de qualité (AOC/AOP), les espaces ayant bénéficié d'investissements.**

- Préservation de la fonctionnalité des outils de production agricole

⇨ **Le SCOT prévoit la nécessité de limiter les conflits d'usage entre l'agriculture et le développement de l'habitat. A ce titre, le PLU de Vendres devra prévoir des marges de recul suffisantes et veiller à ce que les circulations agricoles et accès aux parcelles ne soient pas fragilisés.**

- Réduction du mitage des espaces agricoles

⇨ **Le PLU de Vendres devra veiller à freiner le mitage des parcelles agricoles au travers d'une règlementation spécifique des occupations du sol en zone agricole.**

AXE 2 : URBANISER SANS S'ETALER

Objectif n°1 : Renforcer l'effectivité et la cohérence de l'urbanisation.

Le SCOT s'engage à renforcer l'efficacité de son tissu urbain pour rompre avec la tendance observée sur la dernière décennie de consommation excessive de l'espace.

Objectifs de densité d'habitat

⇨ **La commune de Vendres a été identifiée dans le DOG comme une centralité secondaire (cf p 558) pour laquelle la densité devra être de 20 logements par hectare tant sur les zones urbaines que sur les zones futures d'urbanisation.**

Reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment les centres villes et centres des villages

⇨ **Le PLU de Vendres devra réaliser un inventaire des potentialités d'urbanisation au sein de la trame urbaine avec l'identification des dents creuses. Tant que la moitié de ces potentialités n'a pas été consommée, la moitié des zones identifiées dans le PLU comme zone future d'urbanisation seront bloquées.**

Principe de compacité

⇨ **Afin de lutter contre l'étirement de la tâche urbaine le long des axes de communications, le SCOT impose de respecter le principe de compacité.**

Principe de continuité

⇨ **Le PLU de Vendres devra prévoir des zones d'urbanisation future positionnées de manière à garantir la continuité du tissu urbain excepté en cas de contraintes topographiques, des risques.**

Objectif n°2 : Maitriser la consommation foncière

Objectif général de consommation foncière

⇨ **Le PLU de Vendres devra consommer dans les limites encadrées par l'enveloppe globale maximale prévue par le SCOT : 175 hectares par an répartis entre toutes les communes.**

Application des objectifs de consommation foncière à l'habitat

⇨ **La consommation foncière destinée à l'habitat du PLU de Vendres devra se faire dans le respect de l'enveloppe d'extension prévue par le SCOT soit 150 hectares à répartir entre Vendres, Valras, Sauvian, Cers, Lespignan, Portiragne à l'horizon 2025.**

Application des objectifs de consommation foncière aux activités économiques

⇨ **La consommation foncière destinée aux activités économiques du PLU de Vendres devra se faire dans les limites encadrées par l'enveloppe globale maximale prévue par le SCOT : 600 hectares.**

Objectif n°3 : Appliquer la loi Littoral au contexte biterrois

- Transcription des espaces mentionnés dans la Loi Littoral sur le Biterrois.

⇨ **La commune de Vendres est identifiée comme une commune littorale sur laquelle la carte du DOG a identifié la bande des 100 mètres, une coupure d'urbanisation à l'ouest de Vendres plage jusqu'à l'embouchure de l'Aude, l'étang de Vendres comme espace remarquable.**

- Application du principe d'extension limitée de l'urbanisation

⇨ **La commune de Vendres est identifiée comme une commune littorale sur laquelle la carte du DOG a identifié la bande des 100 mètres, une coupure d'urbanisation à l'ouest de Vendres plage jusqu'à l'embouchure de l'Aude, l'étang de Vendres comme espace remarquable.**

- Conditions d'implantation d'équipements et d'activités dans les Espaces Proches du Rivage

⇨ **Le SCOT prévoit une consommation foncière globale à l'intérieur des EPR de 180 hectares hors zones soumises aux aléas de submersion marine. Dans les EPR le PLU de Vendres pourra prévoir les activités spécifiques au littoral ayant besoin de la proximité de l'eau, les commerces et services de proximité, les équipements culturels sportifs touristiques ou de loisirs.**

AXE 3 : SE LOGER, SE DEPLACER ET VIVRE AU QUOTIDIEN

Objectif n°1 : Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

Objectifs généraux de répartition de la population sur le territoire

⇨ **Le PADD du SCOT prévoit un taux de croissance annuel de 1.52% pour l'ensemble du territoire et la répartition prévue dans le DOG est de 1.1 % pour la commune de Vendres (cf p 585 du DOG).**

Cadrage de la production globale de logements

⇨ **Pour le bassin de vie de Vendres, la carte prescriptive du DOG prévoit une part minimale de 18 % en renouvellement et densification. Cet objectif pourra être adapté au niveau local au prorata des objectifs communaux de production de logements. En outre, le SCOT recommande 50 % de logements en accession et une part minimale de 30 % en locatif libre. De plus, le SCOT préconise dans les centres anciens des logiques de desserrement alors qu'il s'agirait plutôt de favoriser des logiques de densification.**

Objectifs de production du logement social

⇨ **La commune de Vendres n'est pas soumise aux lois précitées et en application des dispositions du DOG (cf 589) dans la mesure ou sa population reste comprise entre 1500 et 3500 habitants ; la commune devra fixer un taux de 10 % de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 4 construits dans les nouvelles opérations.**

Accueil des gens du voyage

⇨ **Le SCOT préconise de se reporter au Schéma Départemental des Aires de Stationnement des gens du voyage.**

Objectif n°2 : Répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire

Définition d'un niveau minimum de services accessibles en tout point du territoire

⇨ **Le PLU de Vendres devra s'attacher à prévoir ou maintenir les services minimums fixés par le SCOT auxquels doivent pouvoir accéder tout habitant (un commerce alimentaire, une structure d'accueil de la petite enfance, une école maternelle et élémentaire, un cabinet médical, un point multiservices publics, un dispositif d'hébergement ou d'assistance aux personnes agées).**

Principe de répartition des nouveaux équipements et services sur le territoire

⇨ **Le PLU de Vendres devra favoriser l'implantation des nouveaux équipements dans un souci de maximisation de la population desservie.**

Renforcement du rôle des centres-bourgs/centres villes

⇨ **Afin de redynamiser les centres villes, le SCOT prévoit que l'implantation des nouveaux équipements publics ainsi que les activités des professions libérales seront prioritairement localisées dans les centres dès lors que l'activité est compatible.**

Objectif n°3 : Mettre à niveau l'infrastructure de transports et développer l'offre de mobilité alternative

- Incitation au report modal

⇨ **Le SCOT identifie 6 pôles d'intermodalité à aménager dont Vendres ne fait pas partie.**

- Développement de l'offre de transport en commun

⇨ **Concernant la liaison Béziers-Sérignan-Valras Plage-Vendres Plage, le SCOT précise que la liaison de transport en commun existante peut être améliorée par un bus à haut niveau de services.**

- Soutien de l'implantation d'une nouvelle gare TGV

⇨ **Le PLU de Vendres devra réserver les emprises nécessaires à l'accueil de la nouvelle gare TGV dont la localisation préférentielle a été fixée par décision ministérielle du 14/11/11.**

- Constitution d'un réseau de voies douces

⇨ **Le PLU de Vendres devra réserver les emprises nécessaires à la création de voies douces.**

- Adaptation du réseau routier aux besoins du terrioire

⇨ **Le SCOT prévoit l'aménagement d'une nouvelle liaison entre Agde et Vendres afin de développer les transports en communs et les modes doux uniquement (pas de flux routier).**

AXE 4 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif n°1 : Organiser l'accueil des activités

- Objectifs généraux de répartition des activités

⇨ **Le SCOT précise que l'espace urbain doit rester le lieu privilégié d'accueil des activités créatrices d'emplois. A défaut, le PLU doit définir des zones d'activités économiques ou commerciales en extension continue et compacte de l'urbanisation.**

- Objectifs pour les pôles de développement d'intérêt territorial

⇨ **Le SCOT identifie la zone d'activité Via Europa comme un pôle de développement d'intérêt territorial qui doit permettre l'accueil des grandes et moyennes entreprises.**

- Objectifs pour les zones d'activités à vocation locale

⇨ **De petites zones d'activités d'intérêt local doivent être aménagées pour recevoir principalement des artisans et de petites entreprises. Toutefois, le SCOT prévoit une organisation intercommunale de ces zones.**

- Implantation des activités économiques spécifiques au littoral

⇨ **Le SCOT identifie des espaces d'accueil prioritaires pour les activités économiques spécifiques au littoral. Parmi ces espaces, sont notamment identifiés les abords du port du Chichoulet à Vendres. Le SCOT prescrit de maintenir et de permettre le développement de l'activité conchylicole à travers la réservation d'emprises nécessaires dans le PLU.**

Objectif n°2 : Structurer l'offre commerciale

- Répartition des commerces

⇨ **Les activités commerciales doivent participer à la reconquête des centres et le SCOT prévoit que l'offre en surfaces alimentaires doit suivre le rythme de croissance de la population permanente et de la fréquentation touristique.**

- Localisation des commerces

⇨ **Le SCOT prévoit que l'implantation des commerces doit se faire dans le respect des principes de compacité et de continuité du tissu urbain. Le PLU de Vendres devra privilégier l'implantation dans les centres villes.**

- Aménagement commercial dans les centres

⇨ **Le SCOT prévoit que les centres de villages doivent être aménagés de sorte à favoriser l'installation des commerces et des services et en faciliter l'accessibilité.**

- Grands espaces de développement commercial

⇨ **Le SCOT n'identifie pas de tels espaces sur la commune de Vendres**

Objectif n°3 : Redéployer l'activité touristique

- Diversification de l'hébergement

⇨ **Le SCOT préconise de réhabiliter les stations littorales et de développer le tourisme vers l'arrière-pays. Les communes du littoral devront fixer des objectifs de diversification de leur offre d'hébergement touristique. Ainsi les dispositions du PLU de Vendres devront permettre d'atteindre ces objectifs.**

- Mobilité touristique

⇨ **Le SCOT préconise de réhabiliter les stations littorales et de développer le tourisme vers l'arrière-pays. Les communes du littoral devront fixer des objectifs de diversification de leur offre d'hébergement touristique. Ainsi les dispositions du PLU de Vendres devront permettre d'atteindre ces objectifs.**

- Equipements touristiques spécifiques

⇨ **Le SCOT prescrit l'extension du Port du Chichoulet dans le respect de la loi littoral, des PPR et de la réalisation d'une étude d'incidences environnementales.**

- Constitution d'un arc de projet rétro-littoral

⇨ **Afin d'initier une approche nouvelle entre le développement urbain et touristique des communes littorales, le SCOT a identifié un arc de projet rétro littoral des étangs du Bagnas jusqu'à l'étang de Vendres. Le PLU de Vendres devra identifier cet arc de projet rétro littoral.**

AXE 5 : DEVELOPPER UN URBANISME DURABLE

Objectif n°1 : Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques

- Encourager la prise en compte des risques, pollutions et nuisances au sein du territoire

⇨ **Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Vendres, une réflexion en amont des projets d'aménagement supposera d'intégrer les plans de prévention des risques approuvés et de prendre en compte les zones soumises aux risques pour définir les futurs projets. Il s'agira également de réduire les nuisances sonores et de préserver la qualité de l'air.**

- Arrêt de l'urbanisation dans les zones à risque fort d'inondation

⇨ **Le SCOT pose le principe d'arrêt de l'urbanisation dans les zones soumises à un risque naturel majeur identifié par un PPR approuvé ou une carte d'aléa rendue opposable. Le SCOT préconise d'intégrer les zones inondables au maillage bleu.**

- Organisation d'un recul stratégique de l'urbansation dans les zones soumises à l'érosion du trait de côte

⇨ **Le SCOT préconise qu'il soit procédé à une préparation au recul du trait de côte à travers l'élaboration des PLU. Il s'agira donc de prévoir la constitution de réserves foncières en arrière de la bande littorale pour relocaliser les équipements, services et logements implantés dans les zones à risque. Cette mobilisation pourra se faire sans impact sur l'enveloppe foncière prévue par le SCOT sous réserve du retour au caractère naturel des zones impactées et du respect du principe d'extension limité dans les espaces proches du rivage.**

- Prévenir les risques technologiques

⇨ **Le PLU de Vendres devra maitriser l'urbanisation dans les périmètres identifiés comme zone de danger et limitera toute nouvelle urbanisation à proximité immédiate des axes de transport de matières dangereuses.**

Objectif n°2 : Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole

- Surveillance de bonne insertion de l'urbansiation dans les sites

⇨ **Le SCOT identifie Vendres comme « un village d'eau » et impose de densifier avec une trame en continuité avec la forme historique, de préférer les extensions en coteaux, de travailler la forme urbaine et l'insertion dans la pente des futures constructions, proscrire l'urbanisation linéaire le long des routes, préserver les vues vers le village historique depuis les routes principales, renforcer le lien du village à l'eau en valorisant les berges tout en protégeant les ripisylves des cours d'eau.**

- Définition de limites nettes entre espaces urbain et rural

⇨ **Le PLU de Vendres devra définir des limites franches entre l'espace urbain et l'espace rural. Une réflexion sur l'insertion paysagère des points paysagers sensibles devra être menée.**

- Valorisation des transitions entre urbanisation et espaces agricoles

⇨ **Le PLU de Vendres devra identifier des espaces de transition entre l'urbanisation et les zones agricoles destinés à accueillir des aménagements valorisant la fonction agricole, récréative ou sociale.**

- Amélioration de la qualité des entrées de ville

⇨ **Le SCOT prescrit une démarche de requalification et de valorisation des entrées de ville les plus stratégiques.**

Objectif n°3 : Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

- Recherche de la qualité architecturale et urbaine

⇨ **Le PLU de Vendres devra s'attacher à préserver la qualité architecturale du patrimoine ancien dans les opérations de rénovations et de démolition/reconstruction. Pour les constructions destinées aux activités commerciales, les enseignes devront s'inscrire dans le volume bâti sans le dépasser.**

- Mixité fonctionnelle

⇨ **Conformément aux prescriptions du SCOT au sein des zones à dominante résidentielle, il conviendra d'autoriser la présence de commerces ou d'activités économiques compatibles avec l'habitat qui n'engendrent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles particulières. En outre, il s'agira de permettre le renforcement de la mixité fonctionnelle dans le centre ancien.**

- Qualité des espaces publics

⇨ **Dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement, les espaces publics doivent garantir l'accessibilité à tous les usagers, la circulation automobile sans surdimensionnement des chaussées, le cheminement confortable et sécurisé des piétons et des modes doux, le stationnement automobile et cycle (motorisé ou non), une organisation hiérarchisée des voies avec l'obligation d'assurer la perméabilité des voies avec les opérations d'aménagement voisines existantes ou à venir.**

- Intégration des principes environnementaux

⇨ **Le SCOT a assigné des objectifs aux PLU dans un objectif de lutte contre le changement climatique. Il s'agira dans le PLU de Vendres de privilégier le développement du photovoltaïque sur les bâtiments existants ou futurs, de prévoir des équipements de production d'énergie renouvelables sur des terrains artificialisés et dévalorisés, de ne pas interdire les innovations architecturales favorables à l'environnement et les nouveaux ensembles commerciaux de 2500 m2 de surface de plancher devront être à énergie positive.**

Objectif n°4 : Appliquer les principes environnementaux et de développement durable

- Implantantion des équipements de gestion des déchets

⇨ **L'implantation des nouveaux équipements de traitement des déchets devra se faire au plus près des gisements de déchets, en dehors des espaces naturels protégés.**

- Prévention de la pollution de l'eau par l'assainissement

⇨ **Le SCOT prévoit que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par les capacités de traitement existantes ou en projet des stations d'épuration. En outre, l'assainissement collectif devra être privilégié dans toute nouvelle opération d'aménagement.**

- Gestion du ruissellement

⇨ **Le PLU de Vendre devra poursuivre l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans les zones urbanisées existantes.**

- Intégration des principes environnementaux à l'échelle du tissu urbain

⇨ **Les opérations d'urbanisation d'une superficie supérieure à 5 hectares devront faire l'objet d'une étude définissant les mesures susceptibles de limiter leur impact environnemental au regard de la préservation des ressources, de la consommation énergétique, de la gestion des déchets et des besoins en déplacements.**

- Intégration des principes environnementaux aux ports

⇨ **Le SCOT prévoit que les ports doivent obtenir systématiquement la norme Gestion Environnementale Portuaire, offrir des services performants de réception des eaux noires et grises des navires et maitriser les dépenses énergétiques.**

III.5. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATIONS ET LITTORAUX

La commune de Vendres en tant que commune littorale bénéficie d'un territoire spécifique aux atouts indéniables mais n'échappe pas aux préoccupations du littoral avec les phénomènes de submersions marines, de recul du trait de côte, d'érosion…

Il convient de préciser que le phénomène **de submersion marine désigne une inondation temporaire de la zone côtière par la mer ou par un étang, dans des conditions météorologiques extrêmes (forte dépression atmosphérique, vent violent, forte houle, etc.), associés à des phénomènes naturels plus réguliers (marée astronomique, variation de température de l'eau, flux hydrique régulier, inversion des vents jour/nuit).**

Afin d'encadrer et d'adapter l'aménagement des territoires concernés par ces risques littoraux, des PPR ont été prescrits.

Le plan de prévention des risques submersion marine et débordement fluvial sur la commune de Vendres a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 juillet 2017.

Conformément à l'article L.562-1 du Code de l'Environnement ce plan a pour objet :

- ✓ De délimiter les zones exposées aux risques d'inondation, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, ou d'y prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

- ✓ De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions ;

- ✓ De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones directement et indirectement exposées au risque et par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

- ✓ De définir, dans les zones directement et indirectement exposées au risque les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

L'objet du PPRI est d'assurer la mise en sécurité des personnes en intégrant le risque inondation comme une contrainte d'aménagement, tout en prenant en compte le développement urbain de la commune.

Remarque : L'analyse détaillée du zonage et des prescriptions règlementaires du PPR s'imposant au PLU sera faite dans la partie du présent rapport spécialement prévue à l'étude de la gestion des risques.

III.6. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La communauté de communes a approuvé son PLHi (Programme Local de l'Habitat Intercommunal) 2015-2021 **le 26 octobre 2016**. Ce dernier définit les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logements, tout en assurant une répartition équilibrée de l'offre et en favorisant la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Dès lors, la réflexion menée sur la thématique de l'habitat à l'échelle intercommunale sera prise en compte dans l'élaboration du PLU de Vendres. Il s'agira dans le cadre de l'élaboration du PLU de rester compatible avec les grandes orientations du PLHI et notamment :

- **Orientation 1** : Accélérer l'effort de production de logements dans le respect des principes de développement durable et développer une offre de logements diversifiée.

Elle concerne la production neuve, la production issue de la mobilisation du parc vacant.

- **Orientation 2** : Renforcer l'offre locative sociale.

Pour les communes comme Vendres, non soumises aux dispositions de la loi SRU, l'objectif du PLH est de parvenir à un rééquilibrage spatial de l'offre. La production de logements locatifs sociaux devra se faire par le biais de la production nouvelle en zone d'extension et en réinvestissement urbain.

- **Orientation 3** : Soutenir l'accession à la propriété des jeunes ménages

L'objectif est de promouvoir la primo accession (sociale ou portée par le secteur privé). Cette offre devra également être proposée dans l'ancien pour lutter contre la paupérisation en centre ancien. Pour atteindre cet objectif, il s'agira d'inscrire dans les PLU une servitude de mixité sociale.

- **Orientation 4** : Requalifier le parc ancien et lutter contre la paupérisation en centre bourg.

Poursuivre les efforts des deux PIG lancés par la Domitienne en 2010-2013 et 2013-2016.

- **Orientation 5** : Renforcer l'offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques.

Les objectifs affichés sont de :
- Développer une offre locale en logements temporaires ;
- Renforcer le parc locatif très social destiné aux ménages les plus modestes ;
- Développer une offre adaptée aux personnes âgées.

Pour la période 2015-2022, le PLH impose la création de 36 logements sociaux sur le territoire vendrois.

Tableau de synthèse du cadre règlementaire de l'élaboration du PLU

Le présent tableau reprend l'ensemble des documents de planification desquels découlent le cadre règlementaire applicable au PLU. Il convient de rappeler que ce cadre découle également de la loi Littoral, supérieure hiérarchiquement aux documents présentés ci-dessous.

Document	Date de prescription	Date d'approbation
PIG		**Approuvé par Arrêté préfectoral n°2019-I-097 30/01/2019**
SAGE Orb et Liron **SAGE Basse Vallée de l'Aude** **SAGE Nappe Astienne**		**5/07/18** **23/05/17** **17/08/18**
PPRN	**27/10/2014**	**Approuvé par arrêté préfectoral 17/07/17**
SCOT du Biterrois	**22/04/2004**	**27/06/2013**
PCET/PCAET	**13/09/17**	**Non approuvé**
SRCAE LR		**Approuvé par arrêté préfectoral 24/04/13**
PDU	**Néant**	
PLHI	**2015-2020**	**Arrêté le 26/11/2016**

CHAPITRE 1

VENDRES, UN CONTEXTE HISTORIQUE, GEOGRAPHIQUE ET UNE SITUATION ADMINISTRATIVE





I. LE CONTEXTE HISTORIQUE DU VILLAGE DE VENDRES



Vendres à l'Age de Bronze

Pendant la Préhistoire et notamment à l'Age de Bronze, la vie sur le territoire de Vendres s'est organisée, d'après les découvertes d'outils et matériaux divers, autour du Pech Massal. L'occupation de la plaine a permis le développement des activités d'agriculture, de pêche sur les bords de l'étang. Les découvertes de vases, d'objets du quotidien ont révélé que le village a connu une prospérité durant toute cette période d'âge de Bronze.

Des Origines Antiques



L'appellation du village de Vendres trouve son origine dans l'Antiquité avec le patronage de Vénus, déesse de l'amour, de la beauté et de la séduction, dans la mythologie romaine. Egalement déesse de la mer, Vénus se serait formée d'une écume de la mer. Le patronage de Vénus semble alors idéal pour un village bordé par « la Mare Nostrum ». Depuis la découverte et les premières fouilles des ruines de la villa « Veneris » en 1625, l'idée émerge de la présence d'un temple dédié à Venus et ces ruines resteront finalement **l'emblème mythique de l'histoire de Vendres.**

La position stratégique du village en bordure de la Mer Méditerranée laisse à penser que le village a connu un essor du commerce dans l'Antiquité avec toute une activité concentrée sur le port. Cette situation du village était sans nul doute désirable et désirée par d'autres villages ne bénéficiant pas des mêmes atouts, d'où peut-être aussi l'appellation de Vendres en référence à une déesse qui dans la mythologie été désirée par tous les Dieux.

Les traces du passage de la civilisation romaine

Arrivés au IIème siècle avant J-C dans le Biterrois, les Romains s'installent à Vendres au Ier siècle avant J-C. L'installation des Romains a indéniablement stimulé l'économie avec la création de routes notamment et de l'aqueduc qui reste le témoignage le plus éloquent du passage de la civilisation romaine. L'aqueduc qui s'étend sur 2.7 km permettait d'acheminer l'eau de la Fontainette au cœur de la Cité. La distribution à partir de la source était faite par des tuyaux de poterie, facilement

réparables. La majeure partie de l'eau allait aux fontaines publiques et le gaspillage considérable contribuait à la salubrité publique.

Puis l'aqueduc cessa de fonctionner suite à de multiples fuites difficiles à réparer. Abri pendant la seconde Guerre Mondiale, terrain de jeux des enfants, l'Aqueduc romain inscrit au titre des Monuments Historiques reste un incontournable du paysage vendrois.

Les Invasions barbares

A partir de 460 et durant toute la période allant jusqu'à 720, Béziers et toute la vaste Région de Septimanie fut sous domination wisigothe. A la Savoie, près de Vendres a été découvert un cimetière wisigothique taillé dans la pierre.



Vendres au Moyen Age

Les vestiges du Château dont la construction remonte au 13ème siècle surplombant le village, laissent la trace d'une époque marquée par un système féodal avec une place prépondérante occupée par le clergé comme en témoigne l'Eglise gothique (14ème siècle) dédiée à Saint Etienne, diacre de Vendres.

Les remparts du château de Vendres et a porte fortifiée ont fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté du 28 mai 1926.

L'étang : un conflit entre Vendres et Pérignan



L'étang, véritable richesse naturelle de Vendres, représentant 35 % de la superficie communale, et lieux privilégié du développement des populations n'a pas toujours été d'appartenance vendroise. En effet, le Parlement de Toulouse, le 7 octobre 1727 met fin à quarante neuf années de procès entre Vendres et sa commune voisine, Pérignan, devenue Fleury en adjugeant au Seigneur de Pérignan « *toute la portion de l'étang depuis ses terres fermes jusqu'au bord du Grau de Vendres* ». C'est sous Charles X que Pérignan perd l'étang au profit de sa commune voisine, Vendres.

La dominance viticole

Vendres village a forte dominante viticole n'est pas épargné parla crise du phylloxera de 1880 à 1889. Mais après cette période sombre pour la viticulture, la reconstitution du vignoble s'accompagne d'une arrivée massaive de main d'œuvre italienne. Beaucoup d'émigrés italiens se sont installés et fixés durablement à Vendres comme en témoignent l'apparation sur lesregistres d'état civil de la

commune à partir de 1883 des noms d'origine italienne, gage d'une intégration rapide de cette nouvelle force de travail.

Puis de 1930 à 1940, l'activité agricole attire des travailleurs originaires de Russie acceuillis dans les campagnes viticoles vendroises dont le passage est toutefois resté temporaire contrairement aux italiens arrivés au XIXème siècle. Cette immigration de l'Est est restée un phénomène rare, la région biterroise a majoritairement acceuilli des immigrations méditerannéennes.

Le développement d'un habitat secondaire

Suite aux aménagements d'envergure menés dans le cadre de la Mission Racine entre 1960 et 1989, de nombreux citadins des agglomérations biterroises rêvent d'une maison en bord de mer . Ainsi le littoral de Vendres se développe avec l'émergence d'un habitat seondaire et d'un tourisme de masse. C'est également la période où Vendres se voit acceuillir de nombreux campings.

II. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Vendres est située dans le Département de l'Hérault (34).



Situation géographique de Vendres

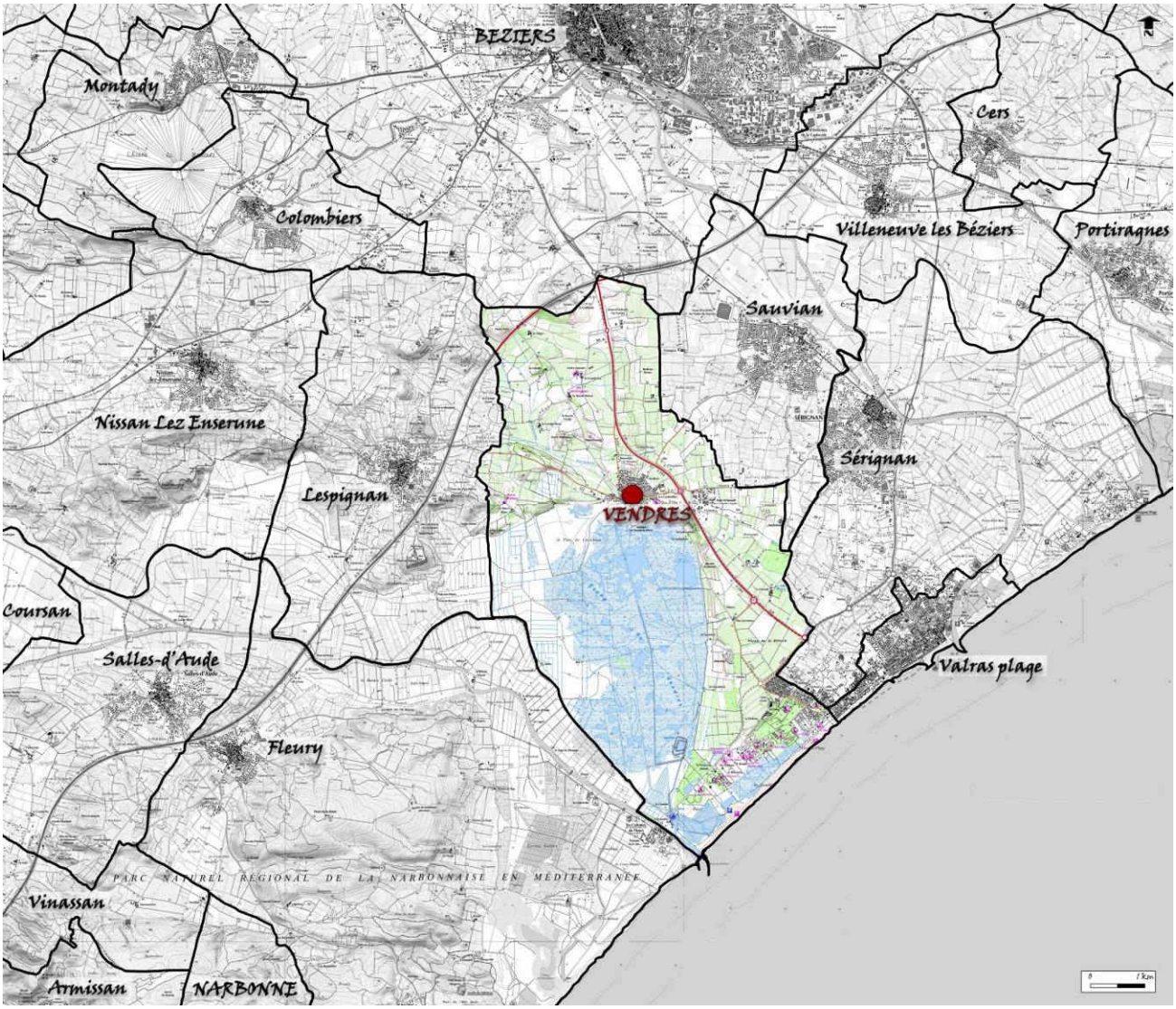
La commune de Vendres de par sa position géographique bénéficie de l'influence des agglomérations situées à proximité soit :

- Béziers à 8.3 km ;
- Montpellier à 72 km :
- Perpignan à 91 km ;
- Nîmes à 123 km ;
- Toulouse à 180 km.

Les communes limitrophes, situées dans l'Hérault, sont :

- Lespignan à 4.3 km et situé au Nord-Ouest de Vendres ;
- Béziers à 8.3 km et situé au Nord ;
- Sauvian à 4.2 km et situé au Nord-Est ;
- Sérignan à 4.7 km et situé à l'Est ;
- Valras-Plage à 6 km et situé au Sud-Est ;

La seule commune limitrophe, située dans l'Aude est Fleury D'Aude (8.5 km).



Plan de Situation de Vendres

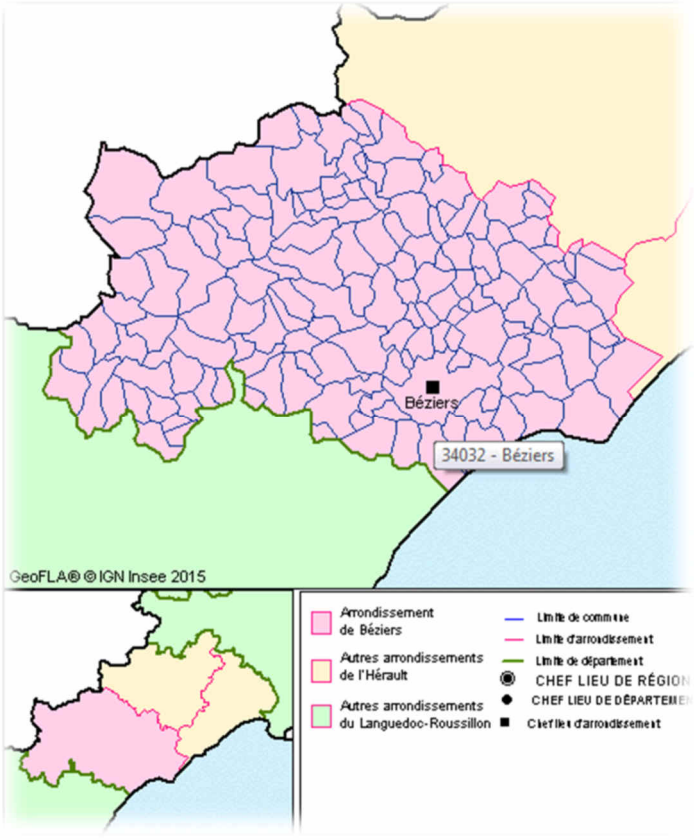
III. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Le Pays

La commune de Vendres n'est pas comprise dans un Pays au sens du titre II de la loi d'orientation pour l'aménégement et le développement du territoire du 4 février 1995. Autrement dit, elle ne fait pas partie d'un territoire de projet caractérisé par « une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale » comme illustré sur la carte ci-dessous.



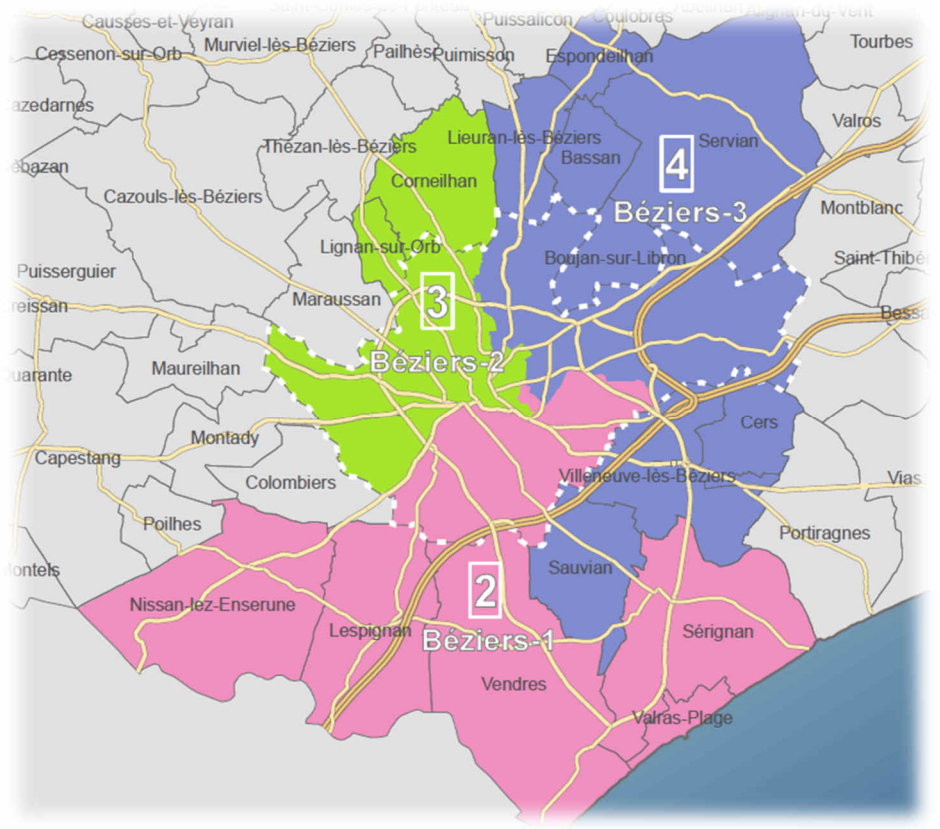
L'arrondissement de Béziers



La commune de Vendres appartient à **l'arrondissement de Béziers**. Ce dernier est une division administrative française, située dans le département de l'Hérault et la région Languedoc-Roussillon.

Les communes de l'arrondissement de Béziers se répartissent sur 19 cantons : canton d'Agde, de Bédarieux, de Béziers 1 , Béziers 2, Béziers 4, Capestang Florensac, Montagnac, Murviel-lès-Béziers, Olargues, Olonzac, Pézenas, Roujan, Saint-Chinian, Saint-Gervais-sur-Mare, Saint-Pons-de-Thomières, La Salvetat-sur-Agout, Servian.

Le Canton de BEZIERS 1



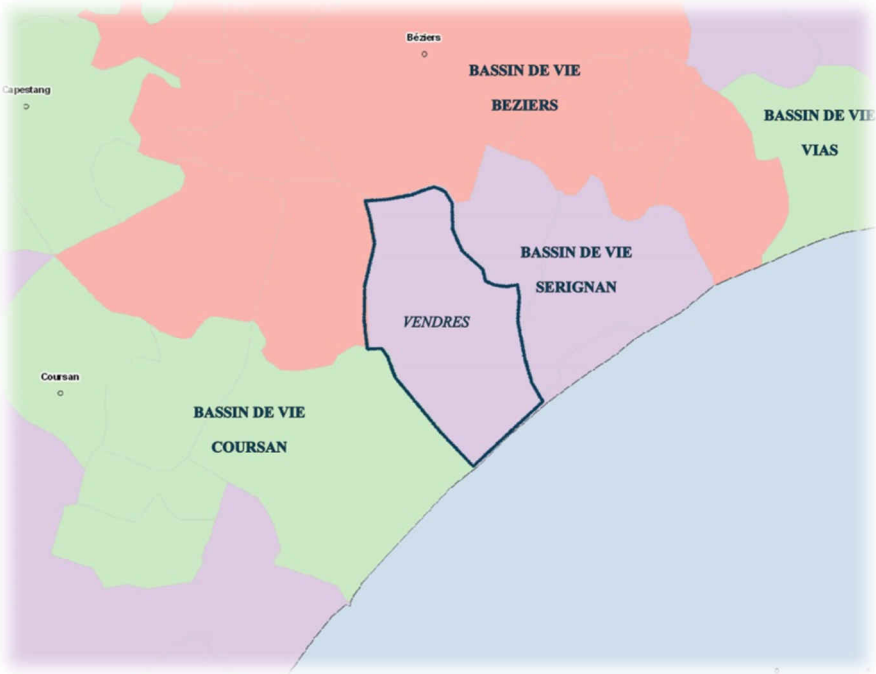
La commune de Vendres fait partie du **Canton de Béziers 1** d'après la nouvelle carte cantonale issue du Décret n°2014-258 du 26 février 2014 présentée ci-dessous.

Le Canton de Béziers 1 comprend les communes de Béziers, Lespignan, Sérignan, Valras-Plage, Nissan lez Enserune et Vendres.

Le bassin de vie

Le découpage de la France « en bassins de vie » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine et mieux qualifier l'espace à dominante rurale. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois pour les équipements de la vie courante et pour l'emploi.

Le bassin de vie de Sérignan compte 5 communes dont Vendres.



La Communauté de Communes « la Domitienne »



La communauté de communes **LA DOMITIENNE constituée en 1993** s'inscrit comme le premier regroupement intercommunal du Biterrois que **la commune de Vendres a intégré en 1996** dans le même temps que Lespignan.

Le territoire de la Domitienne dont l'appellation fait référence à la « Via Domitia » s'étend sur 172 km2 et compte une population de 24.092 (données INSEE 2010).

Au-delà de leurs spécificités les huit communes membres présentent des caractéristiques similaires de par la géographie de plaine et de coteaux, les paysages façonnés par la viticulture ainsi qu'une histoire et une culture rurale.

Ce groupement a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace en milieu rural. La communauté de commune exerce en lieu et place des communes membres deux groupes de compétences :

✓ **Les compétences obligatoires**

Aménagement de l'espace communautaire
• **SCOT**
• **Procédure de ZAC**
• **Procédure de ZAD**
• **Plan d'Aménagement d'Ensemble**
Développement économique
• **Mise en place d'outils de promotion et d'implantation des entreprises**
• **Actions en faveur des filières économiques du territoire**
• **Aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales tertiaires, artisanales, portuaires ou touristiques**
• **Création, développement, entretien et gestion d'infrastructures économiques**
• **Animation et promotion des actions en faveur de l'insertion et de l'emploi, avec le Réseau local d'initiatives (RLI)**
• **Opérations de développement touristique à l'échelon communautaire**

✓ **Les compétences optionnelles et supplémentaires**

Compétences optionnelles
• **Création aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire**
• **Politique du logement et du Cadre de Vie**
• **Logement : études, suivi et animation des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) de réhabilitation de l'habitat ancien.**
• **Patrimoine et cadre de vie : participation à la protection et mise en valeur du patrimoine existan des communes membres**
• **Protection et Mise en valeur de l'environnement : valorisation et élimination des déchets ménagers et assimilés, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.**
• **Action sociale : Construction, gestion ou participation aux centres de loisirs, coordination des action sur le territoire en faveur de la jeunesse, mise à disposition de matériel et de moyens de transport nécessaires aux séjours d'intérêt communautaire, création et gestion d'un réseau d'assistante maternelles.**
• **Assainissement**
• **Eau**

Compétences supplémentaires
• **Lecture publique : Mise en réseau des équipements informatiques, achat et mise en commun du fonds documentaire et promotion du réseau des bibliothèques**
• **Manifestations culturelles : Organisation de manifestations culturelles, Mise en place du festival « Patrimoine en Domitienne » éclaté dans les lieux patrimoniaux des communes, Promotion et mise en réseau des manifestations culturelles communales**
• **Réalisation et gestion des aires d'accueil des gens du voyage**
• **Création de Zones de Développement de l'Eolien.**
• **Création et gestion d'une fourrière animale.**

☛ **L'appartenance de Vendres à la Communauté de Communes de la Domitienne est un atout majeur pour la commune. En effet, celle-ci appartient à un espace de solidarité à partir duquel des projets de territoire peuvent être élaborés à une échelle plus adaptée avec un développement territorial cohérent et respectueux de leurs fortes identités rurales, viticoles et touristiques.**

CHAPITRE 2

VENDRES, UN TERRITOIRE, DEUX ENTITES





I. PRESENTATION DES DEUX ENTITES

Le territoire communal de Vendres présente la spécificité notoire d'un découpage net en deux entités : le village de Vendres en retrait du littoral, au cœur de la plaine viticole du biterrois et Vendres Plage dont le développement s'est fait suite à la Mission Racine et à l'avènement du tourisme de masse sur la côte languedocienne.

Vendres Village

Le village de Vendres correspond au centre historique de la commune, développé à partir du Moyen Âge dans la plaine languedocienne perché sur un front de talus surplombant le nord de l'étang.
Sa silhouette est typique d'un village Languedocien avec un bâti d'une hauteur homogène dominée par le clocher de l'église. Le village s'organise autour d'un centre médiéval au bâti enchevêtré et aux rues étroites, initialement protégé par des Remparts. Le village a connu à partir des années 70 un développement important notamment en raison de la fuite d'actifs biterrois vers le périurbain mais également suite au développement de la côte languedocienne. Cette expansion s'est traduite par un développement pavillonnaire tout autour du centre historique, hormis au Sud-Est du fait de la proximité de l'étang et de l'inondabilité de la zone.

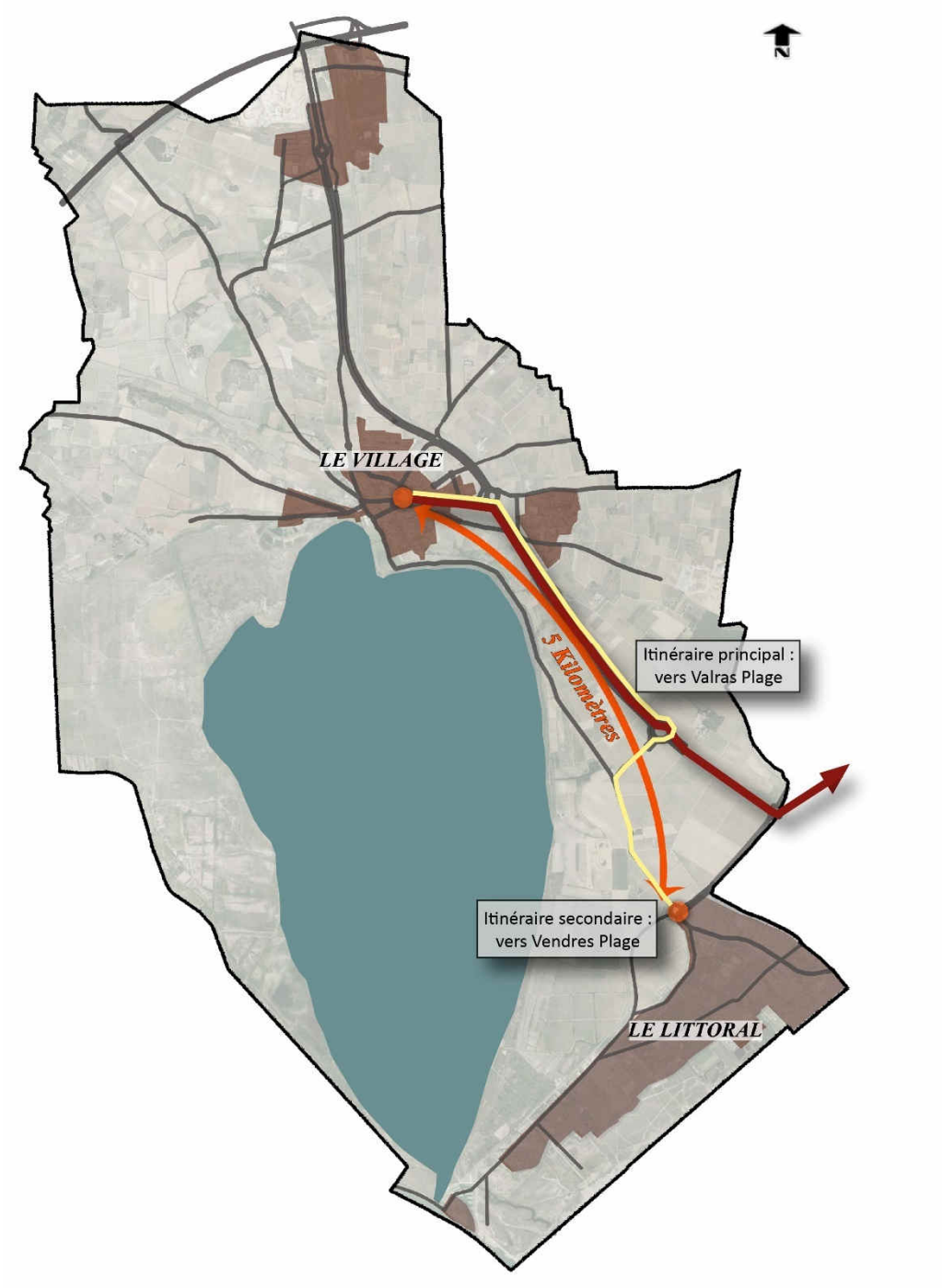
Vendres Plage

La commune de Vendres suite à la Mission Racine et au développement du tourisme sur la côte languedocienne a développé sa frange littorale, entre l'étang et la mer. Cette extension urbaine s'est établie dans la continuité de Valras Plage et s'est développée de façon linéaire parallèlement au littoral. Hormis la partie juxtaposée à Valras, l'urbanisation présente un retrait vis-à-vis du trait de côte de plus de 400 mètres alors que dans la plupart des stations balnéaires du littoral, elle s'est faite en limite de plage. Cette configuration spatiale n'est pas anodine à l'heure où les communes littorales subissent les effets du phénomène de submersions marines.

Le littoral vendrois est essentiellement occupé par des campings privés ainsi que par des parcs résidentiels de loisirs qui offrent de grandes capacités d'hébergement touristique. Le littoral connait un afflux particulièrement important pendant la saison estivale avec plus de 20 000 résidents supplémentaires pendant l'été. L'activité économique induite par cette affluence touritique est vitale pour l'ensemble du territoire communal.

II. UNE ABSENCE DE LIEN SPACIAL ENTRE LES DEUX ENTITES

Deux entités déconnectées spatialement



La carte présentée ci-dessus est éloquente, la déconnexion entre Vendres village et Vendres plage est indéniable, 5 kilomètres les séparent.

Alors que le village a développé son urbanisation vers le nord et vers l'est, la station balnéaire s'est développée de façon longiligne parallèlement au littoral. Il semblerait que le village de Vendres se

rapproche progressivement des communes de Sauvian et Sérignan avec une forte part de résidences principales et des actifs travaillant dans la zone d'emploi de Béziers alors que Vendres plage est plutôt associé à Valras de fait de la proximité immédiate.

Distantes de plus de 5 km, l'absence de lien spatial résulte pour partie du fait que la RD67, itinéraire principal, ne mène pas à la plage de Vendres mais à celle de Valras sans ouvrir de perspectives vers les espaces du littoral vendrois. Seul un itinéraire secondaire relie le village de Vendres avec sa partie littorale. De plus, il est à noter qu'aucun transport en commun ne relie les deux entités ce qui accentue cette absence de lien spatial, de même que l'absence de piste cyclable.

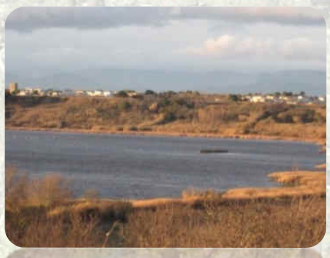
Cet éloignement entre le village et le littoral n'est pas sans conséquence pour la commune. En effet, les flux touristiques présents sur le littoral vendrois ne transitent pas par le village et de fait, les retombées économiques profitent davantage à Valras du fait de sa proximité.

Le territoire communal présente deux entités bien distinctes qui présentent une absence évidente de lien spatial. La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du futur PLU sera bien évidemment de poursuivre le développement de chacune des deux entités mais au-delà de ça l'enjeu sera de parvenir à créer un lien entre ces deux entités afin de renforcer l'unité du territoire communal. Il s'agira de favoriser le rapprochement du village et du littoral au risque de voir le développement d'une entité prendre le pas sur l'autre.

CHAPITRE 3

FONCTIONNEMENT GENERAL





I. LES EQUIPEMENTS ET SUPERTRUCTURES



Les équipements

Sport
1 Boulodrome
2 Halle aux sports
3 Stade Tony Palazy
4 Stade synthétique
5 City stade
6 Salle ados
7 Terrain de tennis
8 Dojo et salle de culturisme

Service public
9 Mairie - Police municipale
10 Ateliers municipaux
11 Camping municipal
12 Cimetières
13 Eglise
14 Maison de l'Economie*
15 Point info tourisme
16 La Capitainerie*

Socio-Culturel Scolaire
17 Crèche
18 Médiathèque
19 Ecole maternelle
20 Ecole primaire
21 Collège
22 Ecole municipale de musique
23 Centre aéré "les sablières"

Médical Sanitaire
24 Maison de retraite
25 Dentistes
26 Médecins
27 Infirmiers
28 Kinésithérapeutes
29 Pharmacie
30 Orthophonistes
31 Réservoir
32 STEP

* Communauté de Communes La Domitienne

Janvier 2019
Source : Cadastre PCI - Vendres

Le recensement des équipements et superstructures sur la commune laisse apparaitre un bilan positif. L'analyse relève que les administrés disposent des équipements nécessaires à la vie quotidienne et peuvent même bénéficier de superstructures qui dépassent les besoins quotidiens. Les équipements sont très satisfaisants avec la présence de services scolaires (école maternelle, primaire, collège), de services culturels (médiathèque), de loisirs (terrain de tennis, dojo et salle de culturisme…), médicaux et paramédicaux (infirmiers, médecins, dentistes, crèche…).

Il est à noter que la commune est très bien équipée au niveau scolaire. En effet, les équipements sont présents de la crèche jusqu'au collège.

Le constat est le même au niveau des équipements sportifs et de loisirs, la commune est relativement bien dotée pour les jeunes et un peu moins jeunes. Le terrain de tennis, le stade, le boulodrome, le dojo et la salle de culturisme permettent de répondre aux besoins de plusieurs générations.

Par ailleurs, concernant les équipements de santé outre la présence d'infirmiers, c'est la présence d'une maison de retraite qui est à relever. Il s'agit d'un atout pour le territoire communal qui propose une offre de prise en charge pour les seniors.

Toutefois, force est de constater que les équipements sont regroupés essentiellement sur le centre du village, le littoral présente seulement des services médicaux. Pour faire face à son développement futur, l'enjeu pour la commune sera de maintenir les équipements déjà présents sur le territoire et de prévoir leur développement pour accompagner celui de la population future. En outre, le littoral vendrois est en marche vers un processus de résidentialisation et si cette tendance se poursuit et se généralise, un enjeu pour la Municipalité pourra être de se tourner vers l'implantation d'équipements publics sur le littoral qui seraient nécessaires à l'année et non plus sur une période estivale seulement.

II. ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Une analyse de terrain a permis de procéder au recensement de l'offre de stationnements présente sur le territoire communal, en répertoriant trois secteurs :

- Vendres Village
- Vendres Plage
- Le Port du Chichoulet

Vendres Village

Comme de nombreux villages médiévaux, le centre ancien de Vendres se caractérise par une trame urbaine très resserrée avec de nombreuses ruelles extrêmement étroites. Celle-ci n'est malheureusement plus adaptée à nos modes de vie d'aujourd'hui où la voiture est un élément essentiel. En effet, pour plus de praticité, la plupart des personnes souhaitent se garer devant leur logement. Bien entendu, cette règle s'applique également à Vendres, où malgré l'absence de parkings matérialisés et l'étroitesse de rues, le stationnement spontané y est très présent. Cela induit bien sûr des gênes de circulation encore plus importantes au sein du centre ancien et un manque de sécurité pour les piétons. C'est pourquoi afin de palier à ce problème majeur, la commune à créer de nombreux stationnements aux abords du centre.

En effet, la place du 14 juillet, place principale du village qui regroupe les principaux commerces, dispose d'un peu plus de 15 places réparties entre les deux promenades. Juste à côté de celle-ci se trouve une autre place (rue du Cers) en terre battue qui peut recevoir une dizaine de véhicules. Cette dernière, qui se situe à un emplacement stratégique pour la commune fait l'objet d'une requalification pour créer des zones bleues, réorganiser le stationnement qui s'y trouve et redonner du charme au quartier. Une mise en sens unique permettra de redonner la priorité aux circulations douces. Ce chantier est en cours de finalisation. Enfin, la commune a récemment réaménagé la place de la Brèche, permettant d'y créer 5 places. A noter également que le centre ancien dispose de 4 stationnements PMR (pour Personne à Mobilité Réduite).

A ces places s'ajoutent quatre autres poches de stationnement dans un rayon de 100 à 150 m du centre ancien :

- 7 stationnements impasse de la Barbazane
- Un grand parking en terre battue pouvant accueillir plusieurs dizaines de véhicules à proximité du boulodrome (dont 4 places PMR)
- Une dizaine de stationnements longitudinaux Avenue des Oliviers
- Une vingtaine de stationnements longitudinaux Rue du stade

De par sa configuration médiévale, le centre ancien de Vendres ne peut recevoir davantage de stationnements, d'autant plus qu'il existe près d'une centaine de places dans un rayon de 100 à 150 m des principaux commerces. Cependant, celles présentes, place du 14 juillet, demanderaient une requalification importante. En effet, le revêtement au sol est très dégradé et le marquage pratiquement effacé.

Notons également le nombre important de places PMR dans le centre (8 au total).

Les capacités de stationnement

Vendres Village

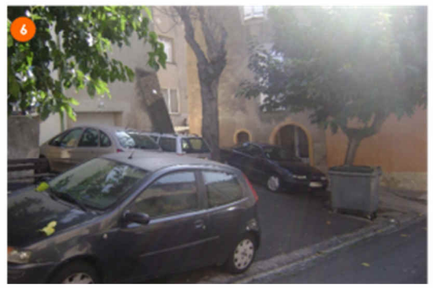
























Stationnement

- En bataille
- En épi
- Longitudinal
- Spontané

Parking

Parking engravillonné public, stationnement non matérialisé



0 50 100 m

N

Source : IGN
Janvier 2019

Vendres Plage

Contrairement à la partie village, Vendres Plage n'a pas du tout une configuration médiévale. Il s'agit d'un secteur littoral récent qui se caractérise par l'activité touristique majoritairement estival. Cette partie de la commune se compose essentiellement de campings et villages vacances. De plus, l'attrait de la plage nécessite une offre en stationnement relativement importante. C'est d'ailleurs pour ça que l'on peut identifier quatre parkings en terre battue ou enherbé à proximité des plages et adjacents aux campings. Ces différents parkings peuvent recevoir plus de 30/40 véhicules chacun, pouvant s'y garer de manière aléatoire.

A cela s'ajoute quelques places dans le secteur nord, qui se répartissent de la manière suivante :

- Une trentaine de places longitudinales avenue de la Méditerranée,
- 7 places et 1 place PMR en épi avenue de la Méditerranée,
- 14 places rue des Sépious dont une place de taxi,
- Une trentaine de places en bataille dans le secteur pavillonnaire.

De par son attrait touristique, Vendres Plage totalise de nombreuses places de stationnement et de nombreux parkings répartis sur l'ensemble du territoire.

Les capacités de stationnement

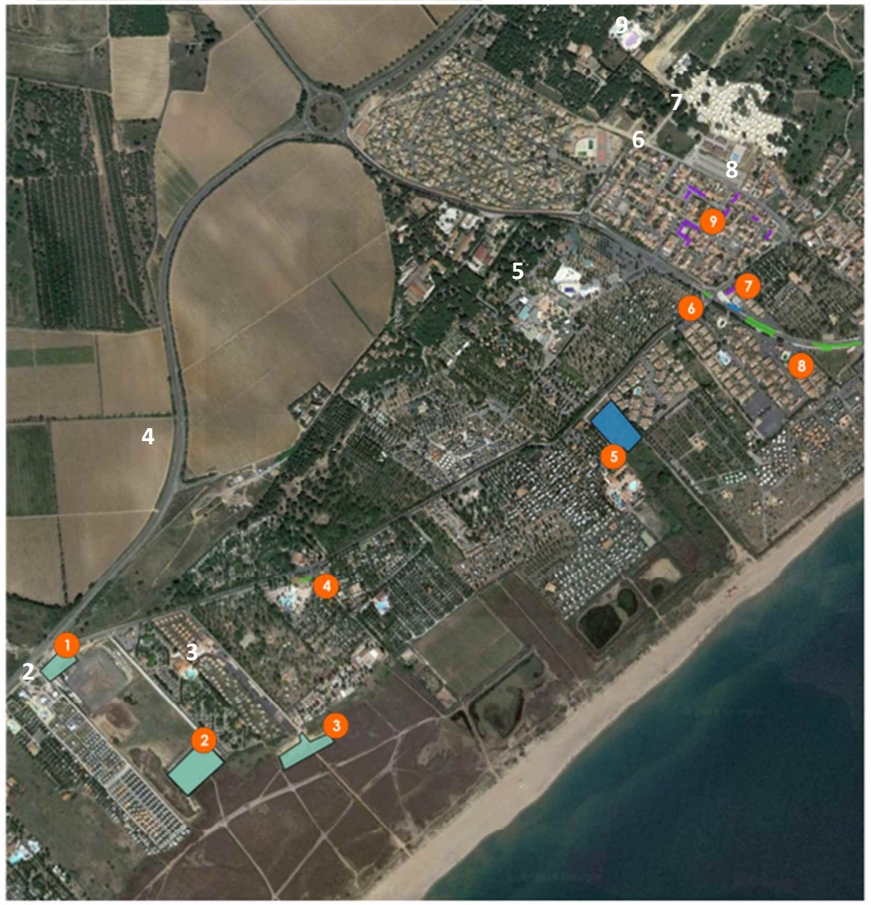
Vendres Plage

















Stationnement
- En bataille
- En épi
- Longitudinal
- Spontané

Parking
- Parking engravillonné public, stationnement non matérialisé
- Parking enherbé public, stationnement non matérialisé

0 100 200 300 400 m

N











Source : IGN
Janvier 2019

Le Port du Chichoulet

Situé à l'extrême Sud de Vendres Plage, le port du chichoulet dispose de nombreux parkings. Ils se répartissent en trois secteurs :

- Les parkings Ouest,
- Les parkings de la capitainerie,
- Les parkings Est.

Le secteur Ouest se compose de trois parkings distincts :

- Un grand parking bétonné public de plus de 60 places en bataille avec deux places PMR,
- Un autre grand parking similaire de 30 places avec une place PMR, mais privé (accès par carte),
- 2 bandes de stationnements en bataille totalisant une trentaine de places.

Le secteur de la capitainerie se compose de deux parkings :

- Un parking bétonné public d'une vingtaine de places dont 1 place PMR et trois places réservées pour la capitainerie,
- Un parking similaire privé avec deux places PMR.

Le secteur Est se compose de 6 parkings :

- Un parking bétonné privé d'une trentaine de places,
- 3 parkings publics bétonné totalisant près d'une centaine de places,
- 2 parkings publics en gravillons totalisant plus d'une centaine de places en direction de la plage.

Le port du Chichoulet dispose de nombreux parkings publics ou privés. Ceux de la partie Ouest et de la capitainerie sont très bien aménagés et arborés. Ils sont en lien direct avec l'activité du port. Ceux de la partie Est sont plus naturels. Ces derniers sont en lien direct avec la plage et de nombreux pêcheurs viennent en profiter.

Les capacités de stationnement

Port du Chichoulet



















Stationnement

- En bataille

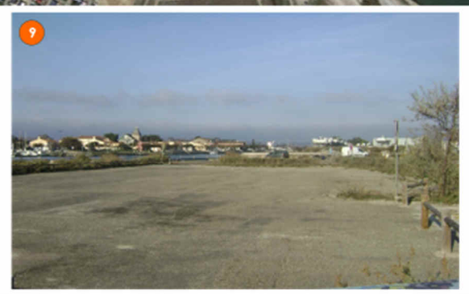
Parking

- Parking bétonné privé, stationnement en bataille
- Parking bétonné privé, stationnement non matérialisé
- Parking bétonné public, stationnement en bataille
- Parking bétonné public, stationnement non matérialisé
- Parking engravillonné public, stationnement non matérialisé

N

0 75 150 225 300 m







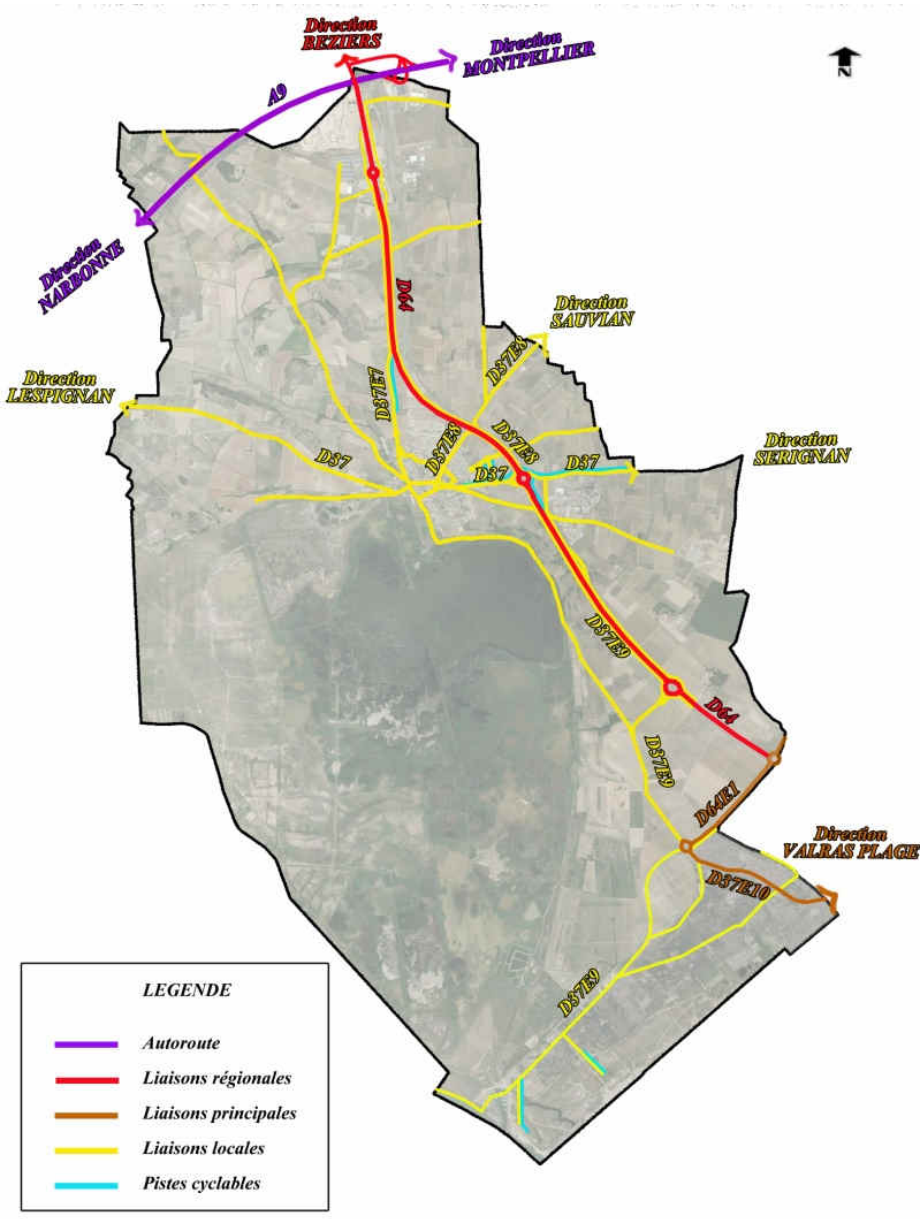


Source : IGN
Janvier 2019

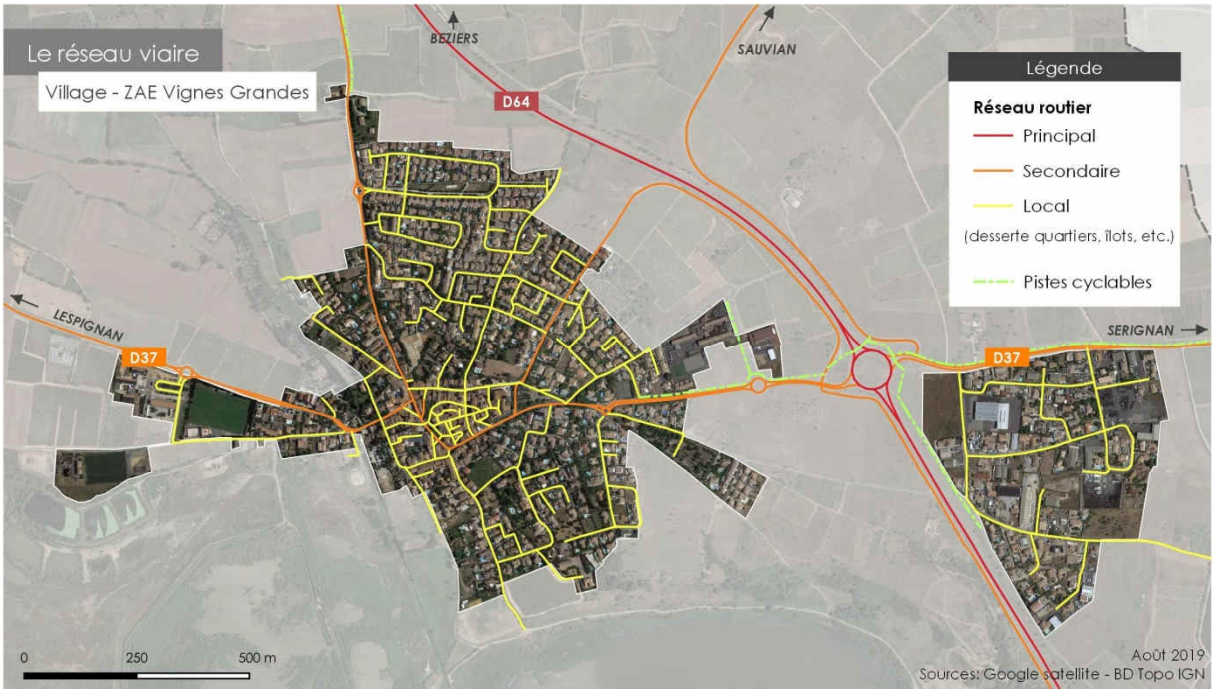
III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

III.1. LA DESSERTE ROUTIERE

A l'échelle du territoire communal



La commune de Vendres bénéficie de la proximité des grandes infrastructures de transport et notamment **de la gare SNCF de Béziers située à 7.8 km** et de l'aéroport Béziers-Vias à 12.3km. En outre, le territoire communal est bordé au nord par l'Autoroute A9, avec une sortie à proximité (Béziers Ouest). Cette sortie d'autoroute permet de joindre Vendres par la RD64 qui traverse la commune du Nord au Sud.



A l'échelle du village

Dans le village, la voirie est bien hiérarchisée avec une organisation en étoile partant dans toutes les directions. Au contraire Vendres plage s'organise le long d'un axe linéaire avec des rues perpendiculaires vers la mer, souvent en impasses.

Il convient de relever qu'il n'existe pas d'axe traversant la commune d'Est en Ouest en raison de la présence de l'étang de Vendres, du fleuve de l'Aude et la RD37 traversant Vendres Plage aboutit à une voie sans issue.

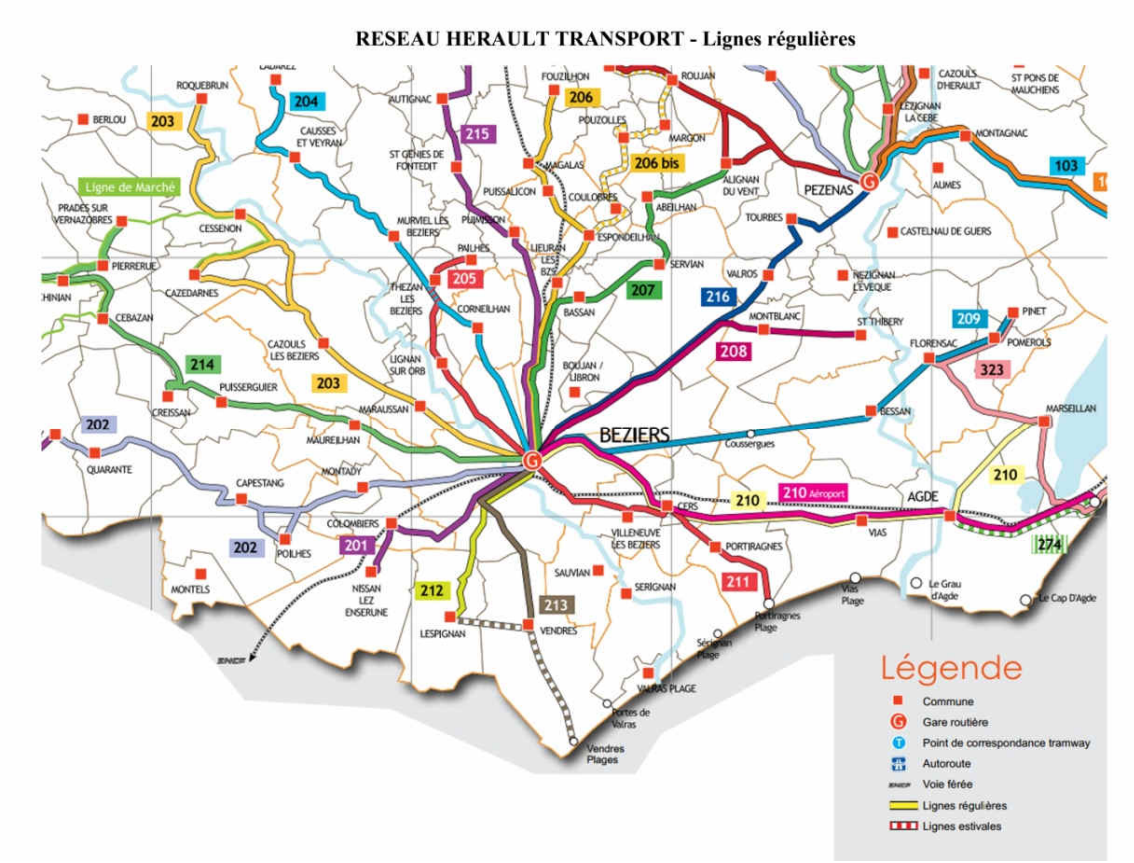
A l'échelle du littoral



III.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Concernant les transports en commun, la desserte du territoire communal est assurée par « *Hérault Transport* » et « *Béziers Méditerranée Transport* ».

- **Vendres est desservie par la ligne 652 et 653 d'Hérault Transport** mis en place par le Conseil Départemental. Cette ligne assure la connection de la gare routière de Béziers au village de Vendres avec plusieurs possibilités et notamment la gare SNCF, la Place des Alliés, le domaine de Bayssan, la Via Europa, la bergerie, le Moulin, les Oliviers, la Mairie de Vendres et le Chemin de Théron comme terminus. Les navettes passent 8 fois par jour, de 7h à 18h.



Horaires ligne 213

Ne circule pas les jours fériés

Sens Béziers - Vendres

Jours de circulation		Circule du lundi au samedi							
BEZIERS	Gare routière	07:50	08:45	11:15	12:15*	13:45	16:15	17:15**	18:15
	Gare SNCF/Pl. des Alliés	07:55	08:55	11:25	12:25	13:55	16:25	17:25	18:25
	Domaine Bayssan	08:05	09:05	11:35	12:35	14:05	16:35[1]	17:35	18:35
VENDRES	Via Europa								
	La bergerie	08:20	09:15	11:45	12:45	14:15	16:45	17:45	18:45
	Le moulin								
	Les oliviers								
	Lot. Le Parc de Vénus / Mairie								
	Chemin du Théron								

[1] Arrêt desservi les vendredis et samedis
* retardé de 5 mn les mercredis scolaires
** retardé de 10 mn les lundis, mardis, jeudis et vendredis scolaires

141001SBHT

Sens Vendres - Béziers

Jours de circulation		Circule du lundi au samedi							
VENDRES	La bergerie								
	Le moulin/ Les oliviers								
	Lot. Le parc de Vénus	07:05	08:20	09:15	11:45	13:10	14:15	16:45	17:45
	Mairie								
	Chemin du Théron								
	Via Europa	07:15	08:30	09:25	11:55	13:25	14:25	16:55	17:55
BEZIERS	Domaine Bayssan								
	Pl. des Alliés /Gare SNCF[1]	07:25	08:40	09:35	12:05	13:35	14:35	17:05	18:05
	Gare routière	07:35	08:45	09:45	12:15	13:45	14:45	17:15	18:15
	Lycée Jean Moulin[2]	07:40	08:50						

[1] : la gare SNCF est desservie à la demande des voyageurs.
[2] : dessert le lycée Jean Moulin uniquement en période scolaire

141001SBHT

La ligne de bus n°16 du réseau Béziers Méditerannée Transport relie Béziers à Vendres via Sauvian, Sérignan et Valras du lundi au dimanche seulement en période estivale, du 25 juin au 25 septembre. Cette ligne propose une desserte fréquente de Béziers vers Valras Plage (toutes les 20 minutes de 6h10 à 21h30) avec une prolongation vers Vendres en début de journée (6h-9h), en fin de journée (19h-22h) et toutes les heures entre 10h et 19h. Hors période estivale la dessserte est assurée jusqu'à la porte de Valras uniquement.

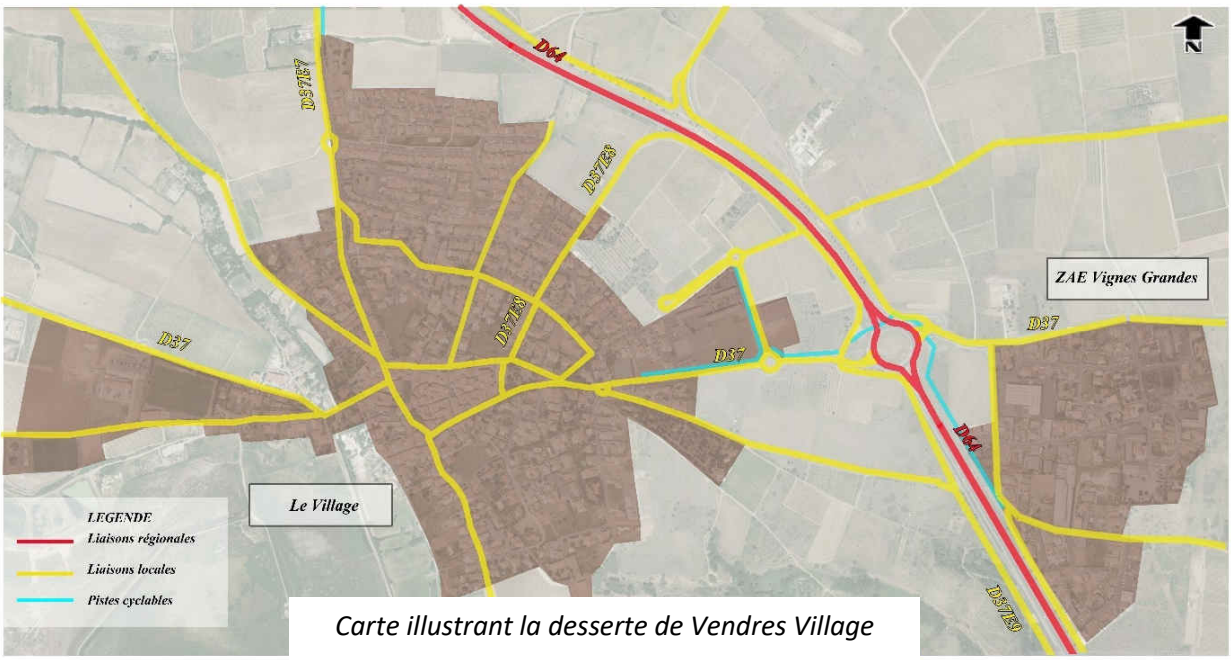
- **En période estivale** vient s'ajouter aux modes de transport en commun classiques, un mode particulièrement apprécié des touristes pour découvrir le territoire vendrois, le petit train que l'on trouve sur de nombreuses communes littorales. Reliant Valras plage à Vendres plage, le petit train effectue plusieurs arrêts dans les sites les plus touristiques, il est en service du 1er juillet au 30 aout.



III.3. LES MOBILITES DOUCES

Vendres Village est globalement bien équipée en réseau de pistes cyclables. En effet, la commune est traversée par une piste reliant Lespignan à Sérignan sur un axe Est-Ouest en longeant la RD37. Une bretelle permet également de rejoindre Sauvian. A noter que l'essentiel des pistes cyclables sur le village présentent toutes des garanties de sécurité pour les usagers.

A l'échelle du village



Carte illustrant la desserte de Vendres Village

A l'échelle du littoral

Au niveau du littoral en revanche, le réseau de piste cyclable est plus disparate. Bien qu'il soit existant et plutôt de qualité sur la partie Est de Vendres Plage en reliant la majorité des campings entre eux jusqu'aux commerces et aux villages vacances, il n'existe aucune liaison avec la partie Ouest. En effet, il existe bel et bien une portion de piste cyclable au niveau du port du Chichoulet. Cependant, elle n'est pas connectée avec le reste du réseau. La piste débute à l'entrée du port et se termine au niveau des plages.

Il n'existe donc aucun aménagement sécurisé reliant les campings au port. Les seules solutions pour les habitants et les touristes (nombreux en période estivale) pour se rendre d'une entité à l'autre sont d'utiliser la voiture ou bien d'emprunter le bas côté ou directement la départementale 37E9, ce qui est extrêmement dangereux sur une route limitée à 50 km/h.

En outre, malgré un réseau de qualité au village ainsi qu'à la plage, le manque de connexion entre les différentes parties qui le constitue est problématique. En effet, la départementale 37E9 est très passante en période estivale. La sécurité des piétons et cyclistes qui souhaitent se rendre du port à la plage ou inversement n'est pas assurée. Il serait donc opportun de mener un projet de requalification de la voirie afin d'y intégrer une voie douce.

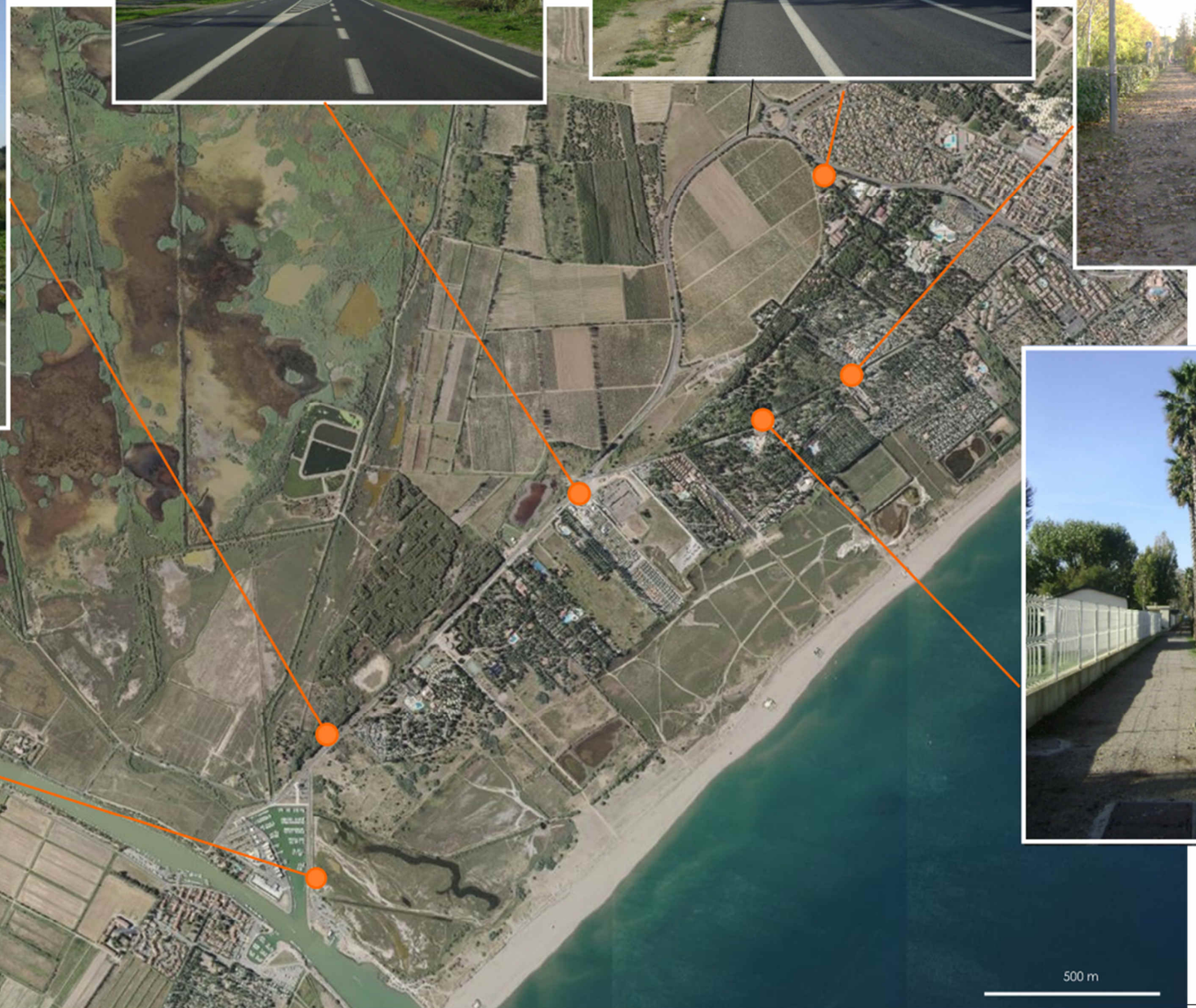
Les mobilités douces

Vendres Plage













Source : IGN
Janvier 2019

IV. SYNTHESE DU FONCTIONNEMENT GENERAL

	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
Equipements et supersturtures	• Présence de nombreux équipements sur le territoire communal ; • Offre d'équipements variée (sportifs, culturels, loisirs, scolaires) ; • Présence d'une maison de retraite ; • Equipements scolaires de la crèche jusqu'au collège ;	• Majorité des équipements publics sont concentrés au niveau de Vendres village ; • Absence de médecin généraliste • Equipements peu nombreux sur le littoral vendrois ;	• Maintien des équipements publics déjà existants ; • Adapter les équipements à l'accueil de population supplémentaire à l'horizon 2030 (notamment secteur santé); • Rééquilibrer l'offre d'équipements entre le village et le littoral ; • Prévoir les équipements nécessaires pour accompagner le phénomène de résidentialisation du littoral ;
Transports et déplacements	• Proximité de la commune avec de grandes infrastructures de transport (gare SNCF, aéroport, autoroute A9 qui contribue à l'attractivité du territoire) ; • Desserte par les transports en commun adaptée en période estivale ; • Présence de nombreuses pistes cyclables reliant le village aux communes voisines ;	• Absence d'axes routiers directs reliant vendres village et vendres plage créeant déconnection entre ces deux entités ; • Peu de pistes cyclables dans le village et sur la partie littorale ; • Manque de connexion en cheminement doux entre le littoral et le village ; • Cheminement doux inéxistant de Vendres Plage au port du Chichoulet ;	• Créer un lien spatial entre le village et le littoral par le biais de mobilités douces ; • Renforcer l'offre de cheminements doux pour assurer des liaisons interquatiers ; • Assurer la sécurité des piétons et des cyclistes ;

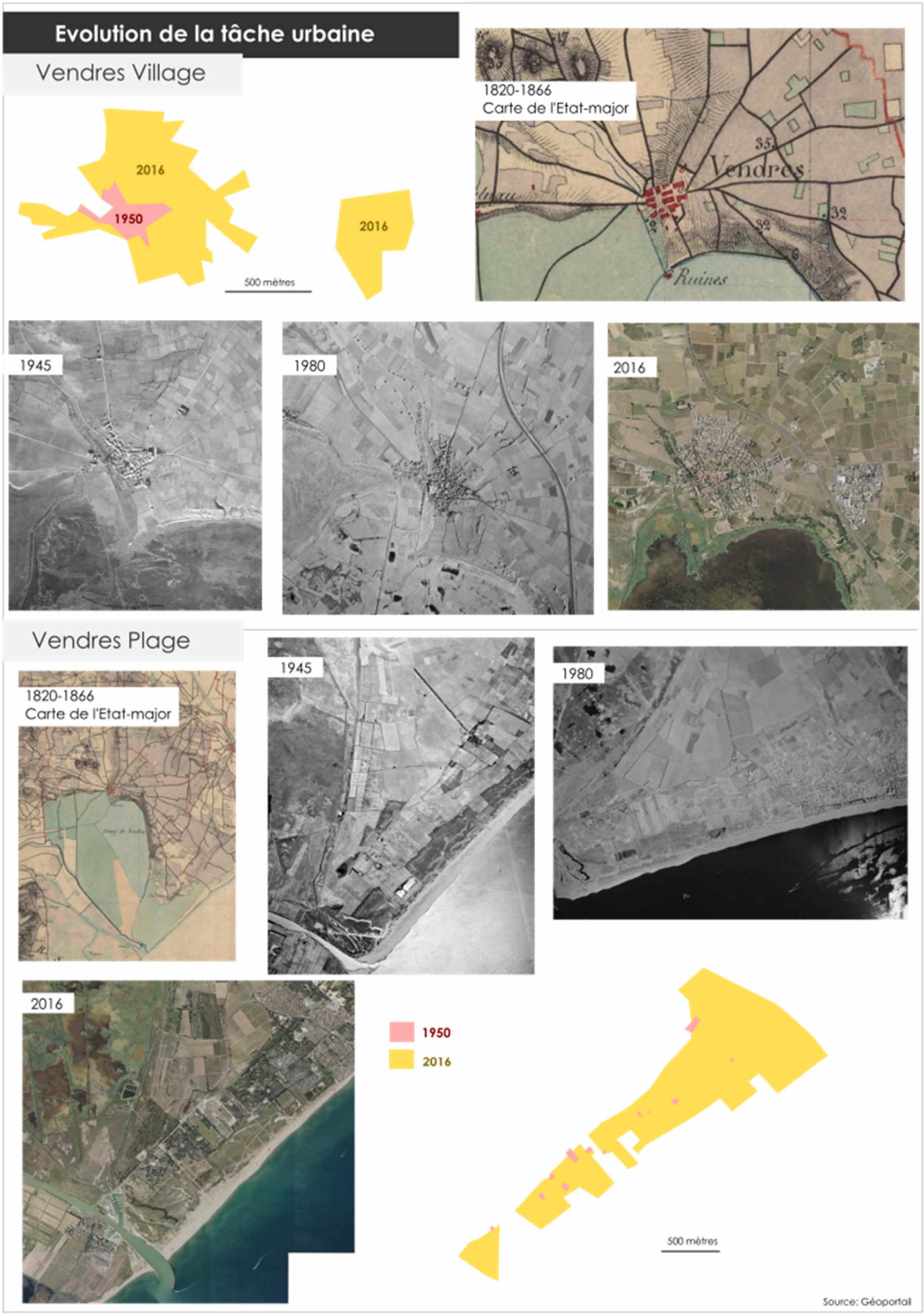
CHAPITRE 4

ANALYSE URBAINE ET CONSOMMATION





I. L'EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE



L'évolution de la tâche urbaine de Vendres met en lumière au fil des décennies :

- un étirement de la trame urbaine le long des axes routiers,

- des extensions au nord, à l'est et au sud. Seule la partie ouest de la commune ne s'est pas urbanisée, probablement dû à la nature du sol,

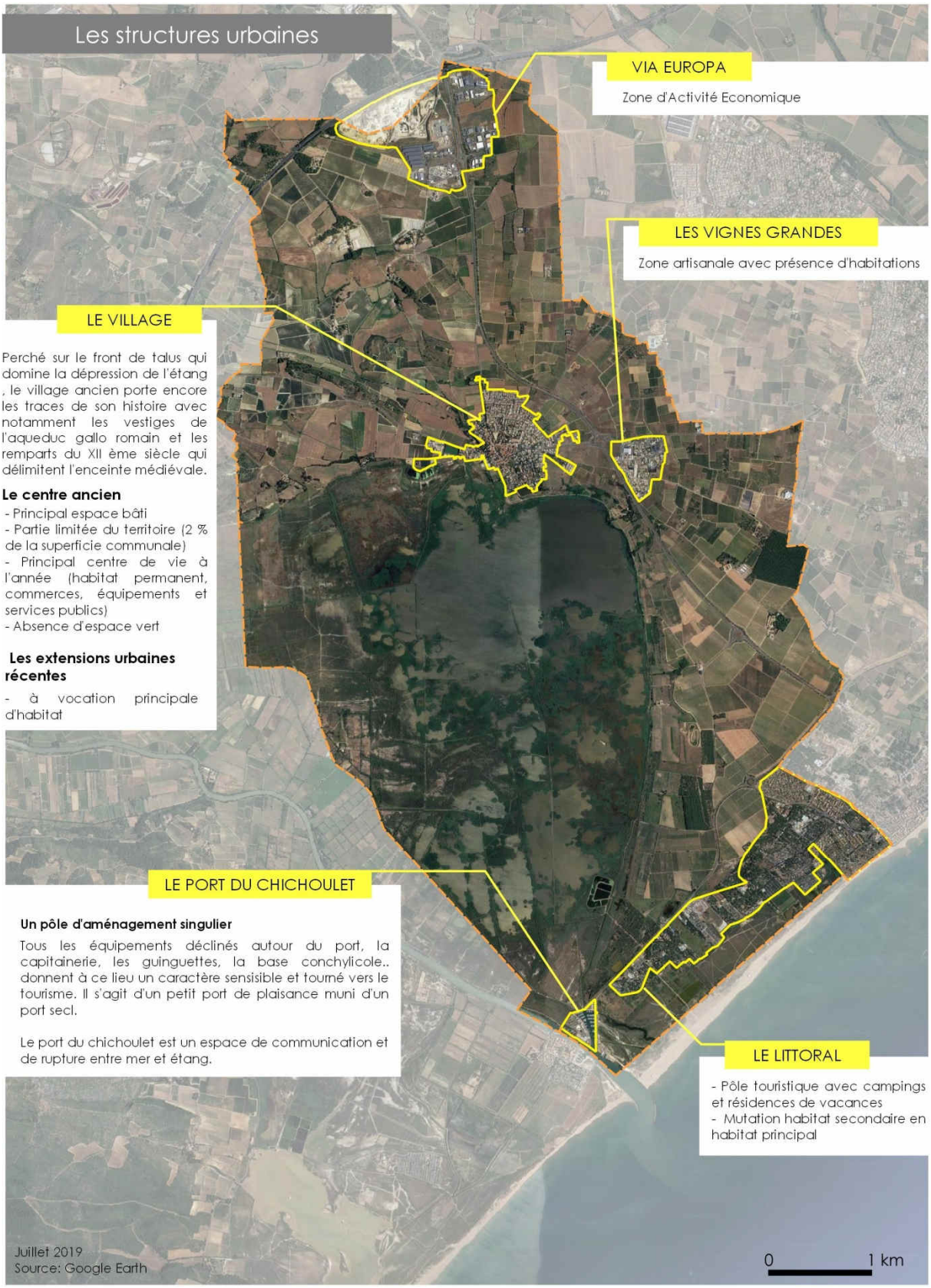
- la création d'une zone artisanale à l'est de la départementale 64,

- l'urbanisation du littoral pour les activités touristiques et l'aménagement d'un port.

II. LES STRUCTURES URBAINES

On peut percevoir que ce territoire communal de 3852 hectares à plusieurs visages, il est de plus le seul territoire à la confluence des très basses plaines de l'aude, du vignoble biterrois et du littoral héraultais.

Les types de construction, de la maison de village à la villa en passant par le bâtiment d'activité, leur organisation en quartiers construits au fil du temps, la localisation de ces derniers ainsi que leur agencement entre eux, définissent des unités repérables reflétant la forme urbaine.


Les structures urbaines
VIA EUROPA
Zone d'Activité Economique
LES VIGNES GRANDES
Zone artisanale avec présence d'habitations
LE VILLAGE
Perché sur le front de talus qui domine la dépression de l'étang , le village ancien porte encore les traces de son histoire avec notamment les vestiges de l'aqueduc gallo romain et les remparts du XII ème siècle qui délimitent l'enceinte médiévale.
Le centre ancien
- Principal espace bâti
- Partie limitée du territoire (2 % de la superficie communale)
- Principal centre de vie à l'année (habitat permanent, commerces, équipements et services publics)
- Absence d'espace vert
Les extensions urbaines récentes
- à vocation principale d'habitat
LE PORT DU CHICHOULET
Un pôle d'aménagement singulier
Tous les équipements déclinés autour du port, la capitainerie, les guinguettes, la base conchylicole.. donnent à ce lieu un caractère sensisible et tourné vers le tourisme. Il s'agit d'un petit port de plaisance muni d'un port secl.
Le port du chichoulet est un espace de communication et de rupture entre mer et étang.
LE LITTORAL
- Pôle touristique avec campings et résidences de vacances
- Mutation habitat secondaire en habitat principal
Juillet 2019
Source: Google Earth
0
1 km

III. LA TYPOLOGIE DU PATRIMOINE BATI

La typologie urbaine

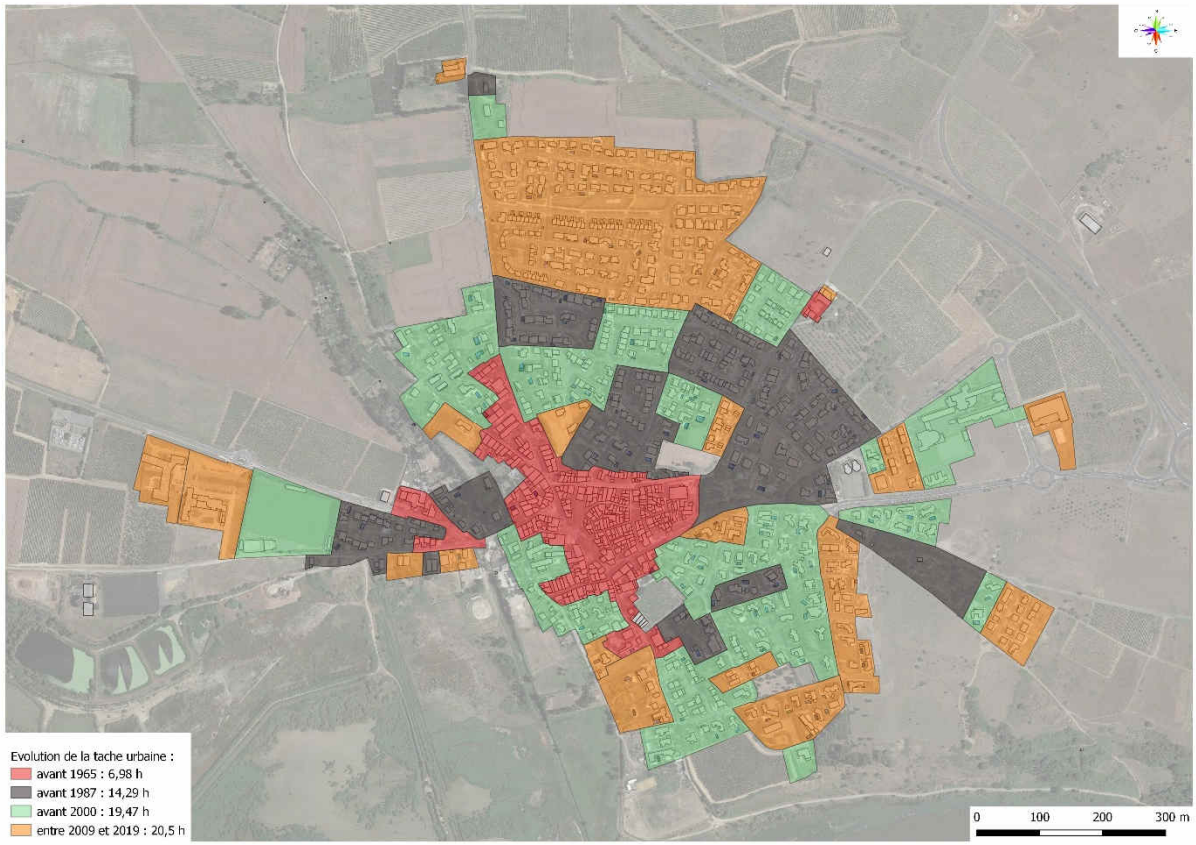
Vendres Village



	CENTRE HISTORIQUE	PREMIERE COURONNE	DEUXIEME COURONNE
Densité moyenne Schéma urbain Voiries Parking Public	+/- 80 log./ha Circulade Etroites - Mixtes Poches	+/- 8-15 log. / ha DIvision parcelles agricoles Larges - Sans trottoirs Stationnement anarchique	+/- 20-30 log. / ha Aménagement par lotissement Larges - trottoirs Le long des voies Poches de stationnement
Parcelles	Etroites - En lanières +/- 90 m2	Aléatoires +/- 1000 m2	Aléatoires +/- 1000 m2
Implantation Alignement Typologie urbaine	Mitoyenne 2 à 3 faces Front bâti INdividuel juxtaposé	Centralisé Non tenu Individuel	Centrée sur la profondeur - mitoyenne - en bande Alignement bâti en retrait Individuel en bande
Type majoritaire Hauteurs	T2/T3 - 65 m2 en moyenne R+1 à R+2	T5/T6 > 140 m2 en moyenne RDC / R+1	T5/T6 > 140 m2 en moyenne RDC / R+1
Parking privatif Extérieurs privatifs	Rare - Corps principal du bâti Très rare -Type patio Tropéziennes ponctuelles	Systématique dans parcelle + Garage Vastes jardins plantés + piscine	Systématique dans parcelle + Garage Petits jardins
Toitures Matériaux Teintes Ouvertures	**Codifié** Tuiles Canal- 2 pentes Pierre - Enduit Neutre - Tons pierre / terre : sable Verticales - Etroites	**Diversifié** Tuiles Canal- 2/3/4 pentes - Toitures terrasses Agglo/Brique/Bétons/Bois... Peinture/Enduit/ Bardage Claire - Tons blanc/jaune/orange/rose Grandes dimensions, proportions aléatoires	**Codifié** Tuiles Canal- 2/3/4 pentes - Agglo - Enduit écrasé Soutenues - Tons jaune/orange/rose... Proportions carrés
Occupation	Mixte	A l'année	A l'année

V. CONSOMMATION FONCIERE SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

A destination d'habitat



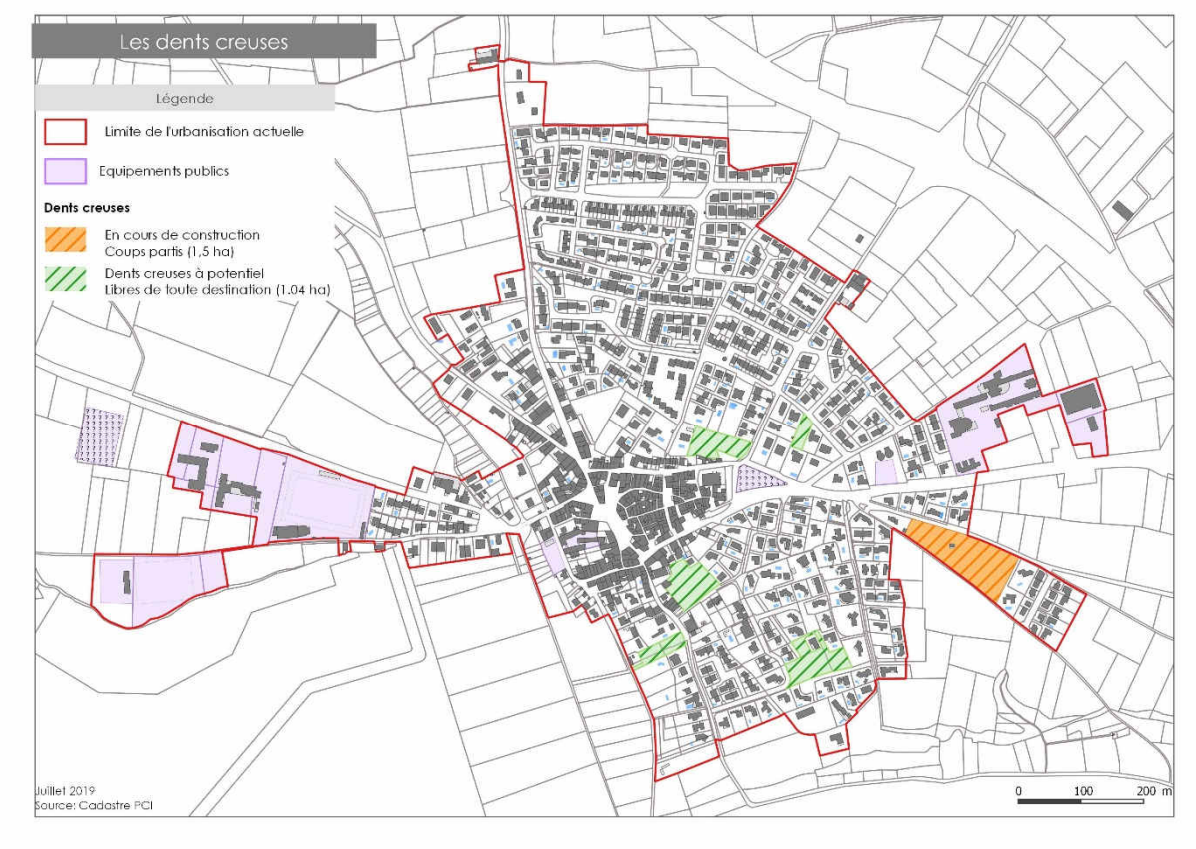
Entre 2009 et 2019, le développement de l'habitat a entrainé la consommation de 20.5 hectares.

A destination économique et artisanat

La zone d'activité économique de Via Europa ainsi que les Vignes Grandres se sont développées entre 1990 et 2009.

Donc entre 2009 et 2019 aucune consommation foncière n'a été généré pour le développement d'activités économiques.

VI. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION



VII. SYNTHESE DE L'ANALYSE URBAINE ET CONSOMMATION

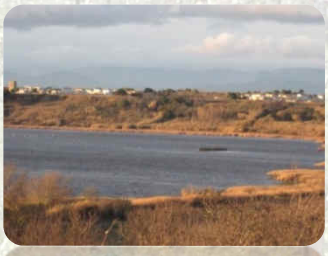
Secteur	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Le village	- Présence de nombreux bâtiments au caractère architectural et patrimonial importants ; - Volonté marquée des habitants à vouloir mettre en valeur le caractère ancien des habitations ; - Offre d'équipements publics conséquente et diversifiée.	- Espaces publics dégradés et inadaptés aux besoins actuels (manque de places de stationnement de jardins publics, de centralité…), - Manque de lisibilité des axes majeurs de liaisons (piétonnes et automobiles) et des limites du centre ancien.	- Adapter les espaces publics aux nouveaux modes de vie (fluidifier la circulation, permettre le stationnement, structurer les espaces publics majeurs…), - Permettre l'adaptation des habitations aux nouveaux modes de vie (permettre la dédensification au profit d'espaces extérieurs, permettre la réalisation de tropéziennes, de grandes ouvertures). - Favoriser la mise en valeur du patrimoine architectural du centre ancien et renforcer son attractivité à travers les prescriptions du règlement de zone - Améliorer la lisibilité des axes majeurs et de limites du centre ancien.
Les quartiers d'habitation périphériques	- Espaces publics/collectifs qualitatifs.		Améliorer la qualité de vie des secteurs périphériques : - Intégrer les quartiers périphériques dans un schéma global et cohérent de la commune (hiérarchiser de manière paysagère le réseau viaire, rechercher des liaisons alternatives et douces avec le centre ancien…), - Générer des identités quartiers et favoriser les échanges et la mixité d'usages (profiter des espaces publics/collectifs pour offrir des équipements de quartier adaptés aux besoins, mettre en valeur les particularités remarquables des diverses architectures et sites…)
Les zones d'activités économiques	- Espaces publics, architecture et implantation qualitatifs sur la zone « Via Europa », - Extension possible de la zone « Via Europa », - Forte proximité de la zone « Les Vignes Grandes » avec le village.	- Constat du renforcement de la présence d'habitations non maitrisée de la zone « Les Vignes grandes » nuisant à la qualité de l'entrée de ville depuis les plages.	Requalifier l'entrée de ville depuis les plages et de fait, la perception du village : - Renforcement de la vocation artisanale de la zone « Les Vignes Grandes » avec une mailleure intégration paysagère et architecturale ; - Revoir la qualité des espaces publics et la cohérence du réseau viaire, - Assurer la liaison urbaine avec le village, - Favoriser l'attractivité de la zone par l'implantation raisonnée d'activités commerciales ; Renforcer l'attractivité de la zone « Via

			Europa » : - Maintenir la qualité paysagère et architecturale de la zone « Via Europa », marquant l'entrée de ville depuis Béziers.
Le littoral	- Biodiversité et paysage naturel remarquable, - Identité du site particulière bordé de l'étang de Vendres de la mer et de l'Aude, - Espaces publics du port qualitatifs et remarquables au regard de son activité.	- Axe routier trop important, formant une barrière entre l'étang et le littoral. - Architecture non maîtrisée et peu intégrée à l'environnement, - Sur la zone en liaison directe avec la commune de Valras : Mutation non maitrisée des quartiers d'habitations secondaires en habitations principales entrainant une paupérisation des logements et une absence de services publics de proximité dans ces quartiers.	Développer les équipements nécessaires aux vendrois et aux touristes sur le littoral Vendrois : - Protéger et mettre en valeur des espaces naturel (assurer des liaisons mer/étang…), - Renforcer la présence des services publics et des commerces en profitant des aménagements qualitatifs et de la polarité du port, - Favoriser le développement d'espaces culturels de rencontre et de découverte du terroir. Rendre le littoral attractif pour les Vendrois : - Renforcer l'attractivité du port pour étendre la saison touristique et assurer la pérennité économique des commerces de proximité ouverts à l'année (développer la visibilité du site depuis la mer, assurer une liaison avec les Cabanes de Fleury pour renforcer l'apport d'estivants, requalifier l'axe de circulation pour favoriser les déplacements doux vers le port…)

CHAPITRE 5

ANALYSE DES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES





I. SITUATION ET TENDANCE EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE

Cette partie s'attache à faire émerger les tendances d'évolution passées sur la commune de Vendres et à les contextualiser autant que possible. En effet, ce travail de mise en perspective est essentiel pour qualifier les hypothèses de projection à retenir pour l'élaboration du futur PLU. Ainsi, cette analyse a pour objet de mesurer l'attractivité de la commune mais également de mettre en évidence les liens entre les tendances d'urbanisation résultant de la politique d'aménagement à définir et ses conséquences démographiques.

L'évolution de la population :

Le tableau ci-dessous répertorie les populations aux Recensements Généraux de la Population (le dernier datant de 1999) puis les populations millesimées chaque année. La dernière population recensée s'élevait à 2693 habitants en 2016**.**

La population totale

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Population (*)	879	781	885	1 230	1 549	1 984	2 047	2 110	2 163	2 199	2 382	2 542	2701	2682	2699	2693
Delta d'habitants		- 98	+ 104	+ 345	+ 319	+ 453	+ 63	+ 63	+ 53	+ 36	+ 183	+ 160	+ 159	-19	+17	-6
Croissance / an Vendres		-1,7% (7 ans)	+1,8% (7 ans)	+4,2% (8 ans)	+2,6% (9 ans)	+3,6% (7 ans)	+3,1% (1 an)	+3,1% (1 an)	+2,5% (1 an)	+1,6% (1 an)	+8,3% (1 an)	+6,7% (1 an)	+6,2% (1 an)	-0.7% (1 an)	+0.6% (1an)	-0.22% (1an)

Source : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, populations millésimées 2006 à 2013, RP2014, RP2015, RP2016
(*) Population principale, sans la population comptée à part.

Figure ci-dessus : Variation de la population de Vendres entre 1968 et 2016

Depuis 1968, la **tendance générale est à la hausse continue de la population**, hormis une diminution légère depuis 2014 avec la perte de 19 habitants. Cette diminution se répète entre l'année 2015 et 2016 avec la perte de 6 habitants.

Le solde naturel et le solde migratoire

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,7	+1,8	+4,2	+2,6	+3,6	+3.7	+2.5
due au solde naturel en %	+0,1	-0,2	+0,0	+0,3	+0,1	+0,1	-0.1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,8	+2,0	+4,2	+2,3	+3,5	+3,6	+2.5
Taux de natalité (‰)	13,0	8,6	10,5	11,1	12,2	12,4	11.8
Taux de mortalité (‰)	11,8	11,0	10,1	7,8	10,9	11.1	12.5

Source : Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

Si l'on s'intéresse désormais au détail de cette variation annuelle de population, on observe qu'elle est **principalement alimentée par le solde migratoire** lequel a augmenté régulièrement entre 2006 et 2011. Cette période présente justement le taux de croissance démographique le plus élevé.
A noter que le solde naturel est globalement nul ou presque depuis 1968 pour passer en négatif entre 2011 et 2016.

- ***La population estivale***

Véritable manne financière sur la côte languedocienne, la fréquentation touristique et l'économie qui s'y rattache se concentre particulièrement sur le littoral biterrois (Valras, Sérignan, Vias, Agde et Portiragnes). A ce titre, Vendres connait une forte fréquentation touristique – concentrée sur la période estivale - et l'offre d'hébergement corollaire se concentre sur son littoral, entre Valras et l'embouchure de l'Aude.

Cette offre d'hébergement se caractérise par son poids quantitatif et sa diversité qualitative. Cette offre touristique représente **une capacité maximale d'environ 31 600 lits** répartie comme suit :

- **16 campings privés situés sur le littoral totalisant un potentiel maximal de 26 500 lits** (soit presque 10 fois la population vendroise). Les différentes catégories de campings permettent une diversité de l'offre d'hébergement de plein air : 9 100 lits en catégorie 5 étoiles, 8 235 lits en 4 étoiles, 3 815 lits en 3 étoiles et 5 345 en 2 étoiles (campings associatifs). L'offre d'hébergement est donc conséquente quelle que soit la catégorie recherchée. Cette diversité permet également l'accueil de touristes aux profils variés et aux attentes différentes.
- **8 parcs résidentiel de loisirs** (PRL - hébergement touristique de type village de vacances, proposant de nombreux services et équipements pour les résidents) totalisant une **capacité maximale de 5 100 lits** (soit deux fois la population communale). Le Parc Résidentiel Horizon Bleu concentre à lui seul près de la moitié des logements de ces villages de vacances.
- **3 gîtes labellisés « Gîtes de France »** : gîte « Muret Rita » (3 épis, domaine les amandiers) ; gîte « Laurent Nicole » (2 épis, 7 / 9 rue du Temple de Vénus) ; gîte « Fabre Léon » (3 épis, 7 rue Jean Jaurès). Cette offre de logements est relativement faible.

S'agissant **de l'évolution du nombre de résidences secondaires**, il est au préalable important de préciser que les données de 1999 ne sont pas significatives, l'INSEE a changé sa méthode de comptage entre 1999 et 2007 en introduisant la notion de « pondération » ce qui explique cet écart statistique, trop important pour être dû à des mutations du parc de logements. Le tableau ci-dessous met en évidence le boom des années 80/90 suivie d'une **baisse significative des résidences secondaires**, sur la période 2007-2016, cela provenant de la mutation en résidence principale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2016
Ensemble	333	343	602	1 375	2 859	2 342	2 375	2391
Résidences secondaires et logements occasionnels	*33*	*28*	*215*	*826*	*2 212*	*1 466*	*1 315*	*1245*

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2016 exploitations principales.

La commune est capable d'accueillir plus de 30 000 touristes sur une surface urbanisée de 1,5km² soit une densité de 20 000 habitants au km² pendant la saison estivale ce qui dépasse la densité de la ville de Tokyo ! A l'échelle du littoral héraultais mais aussi languedocien, **Vendres est donc une commune incontournable du tourisme balnéaire. Malgré ce particularisme, le littoral vendrois présente un caractère encore très naturel sans rapport avec les autres communes littorales.**

Le véritable enjeu lié aux hébergements touristiques porte sur le devenir des PRL dans la mesure où une part de ces logements sont des résidences secondaires (et non de simples locations estivales). En effet, les périodes passées révèlent que la majorité du solde migratoire constaté proviendrait de la mutation de ce type de logements en résidences principales.

Capacité des campings

Nom	Catégorie *(nb d'étoiles)*	Nombre d'emplacements *(EM)*	Capacité d'accueil *(EM x 3)*	Nombre de lits *(EM x 5)*
Montplaisir	5	245	735	1 225
La Yole	5	1 294	3 882	6 470
Blue Bayou	5	281	843	1 405
Foulegues	4	339	1 017	1 695
Sablines	4	184	552	920
Saint Meen	4	140	420	700
Lou Village	4	470	1 410	2 350
Les Vagues	4	439	1 317	2 195
Lodges	4	75	225	375
Muriers	3	150	450	750
Campeoles	3	105	315	525
Méditerranée	3	280	840	1 400
Palmira Beach	3	228	684	1 140
G.C.U	2	184	552	920
La Plage	2	665	1 995	3 325
Marina	2	220	660	1 100
Total		**5 299**	**15 897**	**26 495**

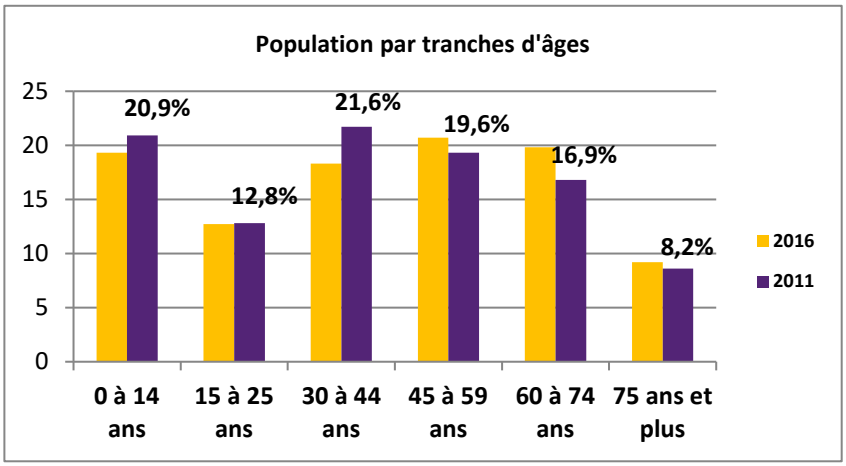
Capacité des Parcs Résidentiels de Loisirs

Nom	Logements	Capacité d'accueil	Nombre total de lits
Les Soleillades 1	67	268	335
Les Soleillades 2	38	152	190
Cap Soleil	126	504	630
Le Grand Bleu	140	560	700
Les Hameaux du Soleil	144	576	720
Village des Montilles	43	129	215
Horizon Bleu	401	1 604	2 005
Lodges Méditerranée	75	279	375
Total	**1 034**	**4 072**	**5 170**

Source : Commune de Vendres

La répartition de la population selon l'âge :

	Vendres				France métropolitaine	
	2016	**%**	**2011**	**%**	**2016 (%)**	**2011 (%)**
Ensemble	**2693**	**100,0**	**2382**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
0 à 14 ans	520	19.3	497	20.9	18,3	18.5
15 à 29 ans	341	12.7	304	12.8	17.7	18.4
30 à 44 ans	492	18.3	516	21.7	19.0	19.9
45 à 59 ans	558	20.7	460	19.3	18.9	14.2
60 à 74 ans	533	19.8	401	16.8	15.9	14.2
75 ans ou +	249	9.2	204	8.6	9.3	9.0



Source : Insee, RP2016

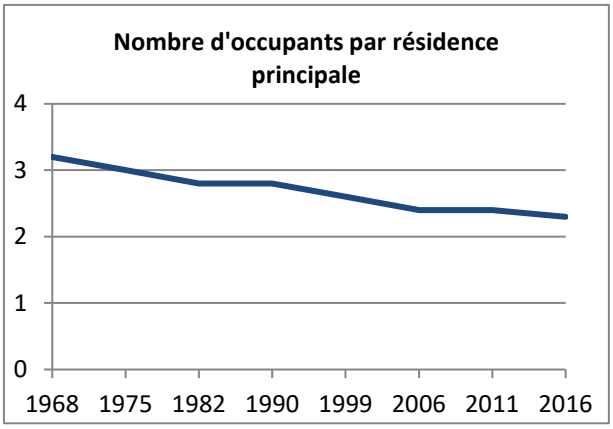
Comparée à la population de France métropolitaine, que ce soit en 2011 ou en 2016 la population vendroise est plus âgée avec une part des 45 à 59 ans et une part des 60 à 74 ans supérieure.

Vendres est une commune présentant une forte attractivité à destination des jeunes ménages, particulièrement la classe des 30/44ans, avec tout de même une baisse enregistrée entre 2011 et 2016.
En parallèle la part des 60/74 ans a augmenté sur cette même période atteignant les 20 %, laissant préfigurer un vieillissement de la population.

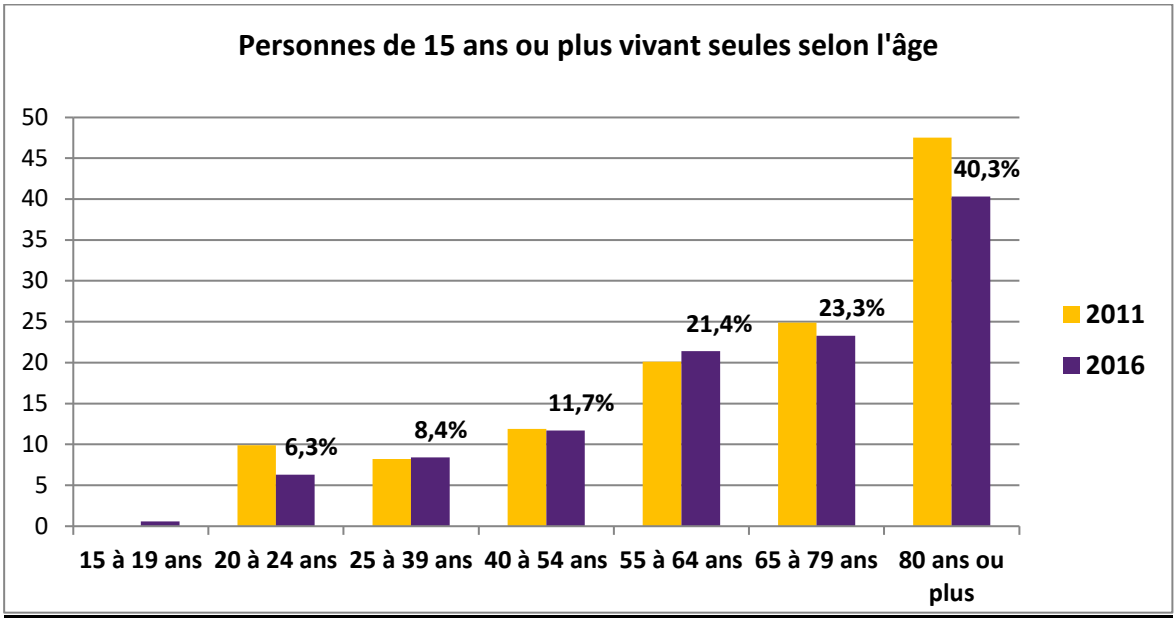
L'évolution de la taille des ménages

La commune de Vendres ne fait pas exception à un constat valable sur l'ensemble du territoire national : la réduction de la taille des ménages. Cette tendance générale est due à la fois au vieillissement de la population mais aussi à l'érosion des modes traditionnels de cohabitation.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale n'a cessé de diminuer depuis 1968 pour atteindre 2,3 habitants par logements en 2016.



A noter que cette moyenne est légèrement supérieure à la moyenne héraultaise (2,1 habitants par logement) et celle de la France Métropolitaine (2,2 habitants par logement). Là encore, ces chiffres sont sans doute la traduction quantitative de l'attractivité de Vendres envers les jeunes ménages avec enfants.



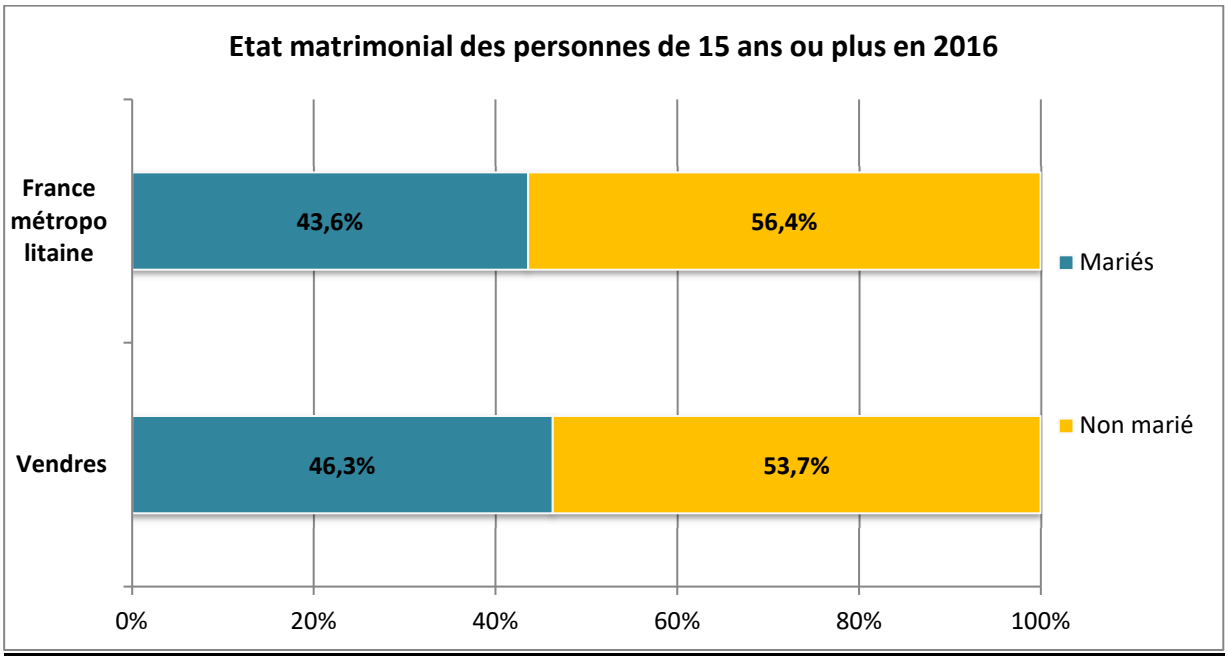
Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales

Entre 2011 et 2016 la part de personnes vivant seules a **augmenté dans certaines catégories d'âges :**

→ 8,4% des **25 à 35 ans** vivent seul en 2016 contre 8,2% en 2011

→ 21,4% des **55 à 64 ans** vivent seul en 2016 contre 20,1% en 2011

Cette donnée peut être mise en corrélation avec la réduction de la taille des ménages. L'augmentation la plus forte est constatée pour les 55/64ans ce qui confirme la venue de jeunes retraités nécessitant des logements de petite taille.



Sources : Insee, RP2016 exploitations principales

Ce tableau illustrant la situation matrimoniale de la population vendroise, établit une comparaison avec la moyenne française. Sur la commune de Vendres, la part des personnes de plus de 15 ans qui sont mariés est relativement importante : elle représente environ près d'un vendrois sur deux, et reste plus élevée que la moyenne nationale d'environ 3 points. La part des personnes divorcées est inférieure à la moyenne française de trois points.

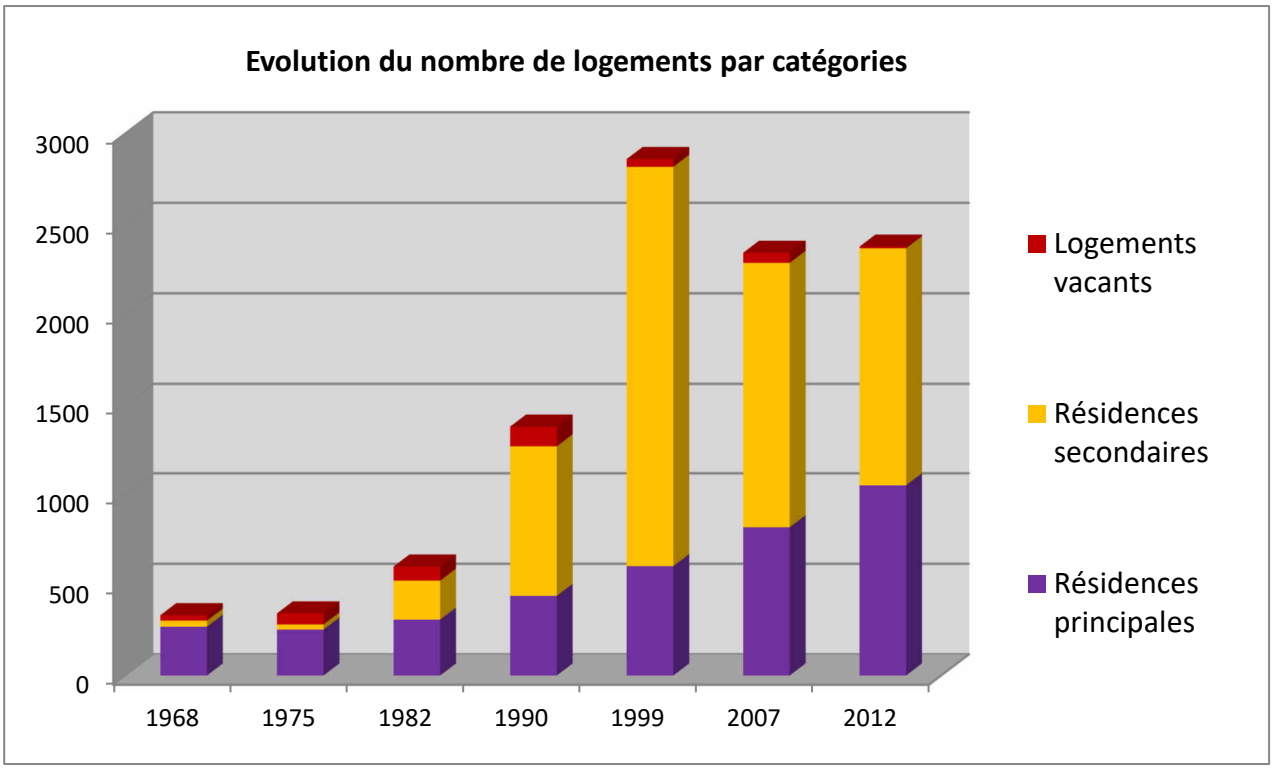
Ces chiffres montrent encore le poids particulier des jeunes ménages sur la Commune. C'est un particularisme dont il faudra tenir compte dans la projection sociologique des 10 prochaines années.

II. SITUATION ET TENDANCE EN MATIERE DE LOGEMENTS

Evolution du nombre de logements :

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	**333**	**343**	**602**	**1 375**	**2 859**	**2 342**	**2 375**
Résidences principales	*270*	*254*	*309*	*440*	*604*	*819*	*1 051*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*33*	*28*	*215*	*826*	*2 212*	*1 466*	*1 315*
Logements vacants	*30*	*61*	*78*	*109*	*43*	*56*	*9*

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.



L'évolution du nombre de résidences principales est constante, entre 1968 et 2012 leur nombre a été multiplié par 4 pour atteindre 1051 résidences principales en 2012. Le nombre de résidences secondaires présente d'importantes fluctuations**. Elles se sont développées à partir de 1982** et ont connu une croissance fulgurante jusqu'en 1999. Puis leur nombre a connu une forte diminution, cependant la baisse est trop forte et significative (-800 logements) pour résulter d'une mutation du parc de logements. Il s'agirait là d'une différence de comptabilisation par l'INSEE entre les différentes périodes. A noter que la part des logements vacants importante entre 1975 et 1990 s'est réduite pour ne représenter en 2012 que 9 logements d'après les données INSEE 2012. **Il s'agit là du signe du**

réinvestissement du potentiel existant au sein de la trame urbaine, cela est significatif d'un marché du logement tendu avec une demande forte sur la commune.

- **Caractéristiques des résidences principales et type de logements :**

	2012	%	2007	%
Ensemble	**2 375**	**100,0**	**2 342**	**100,0**
Résidences principales	1 051	44,3	819	35,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 315	55,4	1 466	62,6
Logements vacants	9	0,4	56	2,4

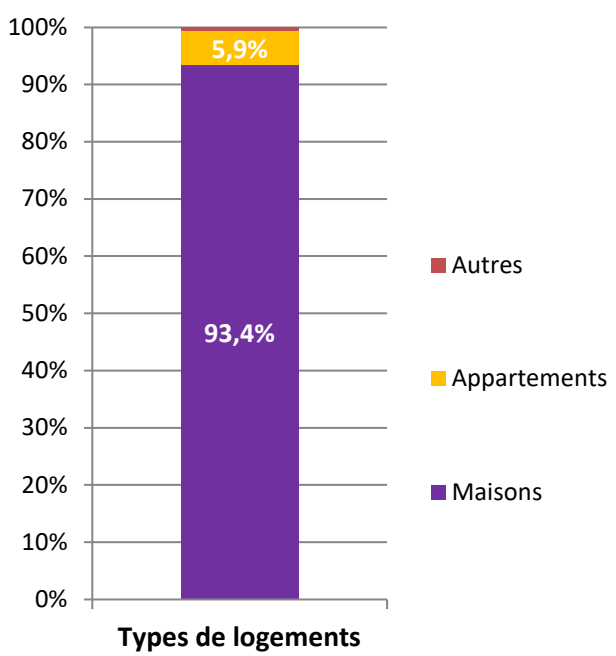
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

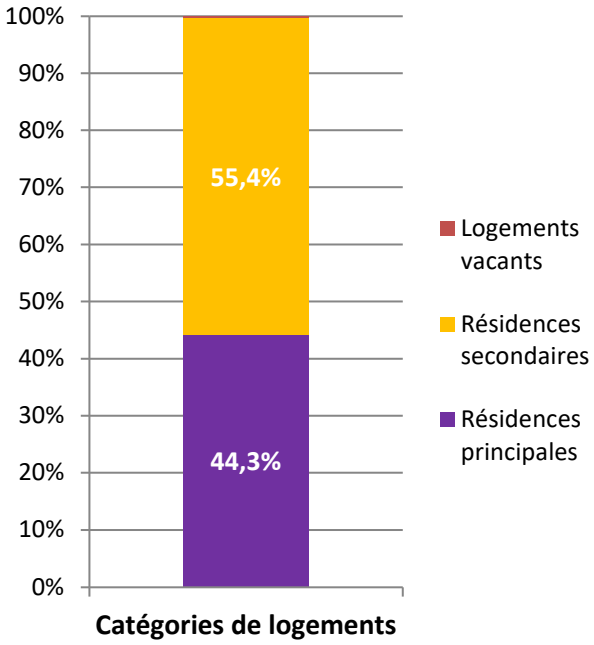
Force est de constater que le nombre de résidences secondaires a décliné entre 2007 et 2012. En 2007, alors que le parc de logement était en grande majorité composé de résidences secondaires 62,6%, en 2012 la part n'est que de 55,4%. On compte entre ces deux périodes une réduction de 150 résidences secondaires alors que le nombre de résidences principales est passé de 819 en 2007 à 1051 en 2012. Ce résultat peut s'expliquer par le phénomène de **résidentialisation progressive** des logements secondaires qui deviennent peu à peu des résidences principales.

	2012	%	2007	%
Ensemble	**2 375**	**100,0**	**2 342**	**100,0**
Maisons	2 218	93,4	2 266	96,8
Appartements	139	5,9	61	2,6
Autres	18	0,7	15	0,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

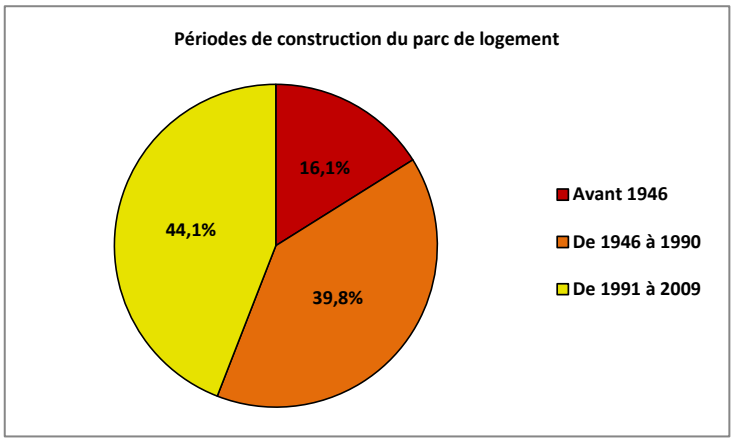
L'analyse du présent tableau permet de montrer l'évolution rencontrée par la commune quant aux types de logements recensés. Ainsi, en 2012, comme en 2007 d'ailleurs, le parc de logement de Vendres est quasi-exclusivement composé de maisons individuelles. Ce type **d'habitat représente 93,4% des logements présents sur la commune en 2012** ce qui marque très peu d'évolution par rapport à 2007 où les maisons individuelles représentaient 96,8% du parc total de logement. Entre 2007 et 2012 le nombre de logements collectifs a doublé, de 61 appartements en 2007 on passe à 139 en 2012.





	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	**965**	**100,0**
Avant 1946	155	16,1
De 1946 à 1990	384	39,8
De 1991 à 2009	426	44,1

Sources : Insee, RP2012 exploitations principales



Les logements construits avant 1946 dans le noyau ancien **représentent une faible part du total du parc de logement (16,1%).** On constate que 84% du parc de logement a été édifié à l'Après-guerre, ce qui atteste du développement récent de Vendres. **C'est précisément entre 1991 et 2009 que le nombre de résidences principales a le plus augmenté, 44,1%** du parc de logement a été édifié au cours de cette période.

- **La construction neuve : Analyse des permis de construire délivrés sur les 10 dernières années**

Année de délivrance	Nombre de PC	Nombre de logements
2010	**28**	**28**
2011	**30**	**31**
2012	**30**	**31**
2013	**26**	**26**
2014	**12**	**16**
2015	**7**	**70**
2016	**44**	**8**
2017	**35**	**1**
2018	**30**	**7**
2019 au 12.08.19	**30**	**40**
TOTAL	**272**	**258**

Source : Mairie de Vendres août 2019

Remarque : La demande d'autorisation d'occupation des sols pour 36 logements sociaux a été déposé par Hérault Habitat et accordée par arrêté municipal le 9/08/19.

L'Analyse des permis de construire délivrés sur les 10 dernières années révèle que 258 ont été délivrés pour la construction de nouveaux logements. Toutefois, il convient de préciser qu'en 2015, les 70 logements autorisés dans le cadre du lotissement des Sénioriales n'ont pas été réalisés, le PC est aujoud'hui caduque ce qui ramène le nombre de logement effectivement réalisés à 152. Ainsi, la valeur annuelle moyenne des logements réellement construits est de 15.

Entre 2010 et 2013 le nombre de PC délivré connait une certaine stabilité et découle essentiellement des opérations d'ensemble du Parc de Vénus et de la Fontainette.

Depuis 2014, les PC délivrés ont permis un comblement des dents creuses présentes au sein de la trame urbaine existante. En effet, le retour au POS suite à l'annulation du PLU n'a pas permis l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation d'où la diminution des PC délivrés pour des constructions neuves à usage d'habitation sur les trois dernières années.

Les occupants des logements

	2012		2007	
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**
Ensemble	**1 051**	**100,0**	**819**	**100,0**
Propriétaire	743	70,7	565	68,9
Locataire	252	23,9	193	23,6
dont d'un logement HLM loué vide	*42*	*4,0*	*44*	*5,3*
Logé gratuitement	56	5,4	61	7,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

La part des personnes ayant la qualité de propriétaires reste largement majoritaire par rapport aux locataires. En 2012, alors que les propriétaires représentaient 70.7 % de l'ensemble des occupants, la part des locataires était de 23.9 %. Si l'on se penche sur les données 2007, on s'apperçoit que cette tendance n'a pas fortement évolué, les personnes propriétaires de leur logement représentaient 68.9 % contre 23.6 % pour les locataires. La part des logements sociaux a diminué entre ces deux périodes. Alors qu'en 2007 ils représentaient 5,3% du parc de logements ils ne représentaient plus que 4% en 2012. Ce phénomène trouve à s'expliquer par l'augmentation du nombre total de résidences principales qui de fait induit une baisse de la part de logements sociaux.

Les logements sociaux

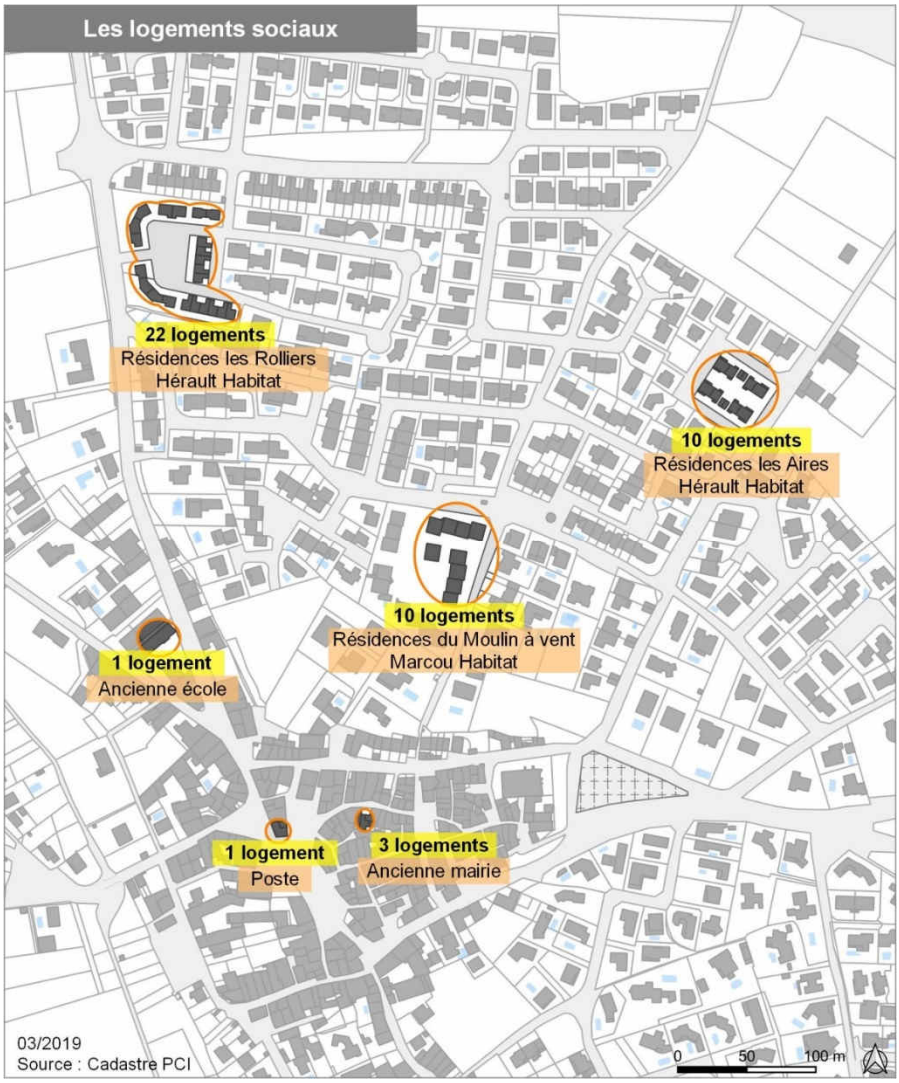
La commune de Vendres c**ompte 47 logements sociaux.**

Il convient de préciser **que la commune de Vendres n'est pas soumise aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU) concernant les obligations en matière de quotats de logements sociaux.** En effet, la loi SRU a créé l'obligation pour les communes d'une certaine importance de garantir la mixité sociale en ayant sur leur territoire au moins 20 % de logements sociaux. Les communes concernées sont celles qui font partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et qui ont une population supérieure à 3500 habitants (1500 pour l'Île de France). **Vendres fait bien partie d'une agglomération de plus 50 000 habitants mais sa population reste inférieure au plafond des 3500 habitants**. Ainsi, la commune n'est pas soumise au quota de logements sociaux imposé par la loi.

Néamoins, le SCOT du Biterrois et le Programme Local de l'Habitat PLH, documents d'urbanisme de planification à l'échelle intercommunale avec lesquels le PLU de Vendres devra être compatible, prévoyent des orientations en matière de réalisation de logements sociaux. **Le SCoT préconise que les communes non soumises aux lois SRU et DALO et comprises entre 1500 et 3500 habitants fixent un taux de 10% de logements sociaux d'ici 2025 ou de parvenir à créer 1 logement aidé pour 4 construits** (cf p 589 du DOO du SCoT). Par ailleurs, le PLH, réalisé par la Communauté de Commune la Dominitienne prévoit de renforcer l'offre locative sociale (cf orientation n°3). Le PLH rappelle la nécesssité d'un effort collectif de production à l'échelle de la Domitienne conformément aux recommandations du SCOT du Biterrois soit 1 logement aidé pour 4 construits dans toute nouvelle opération. Afin d'atteindre ce contingent, **la commune doit réaliser 46 nouveaux logements sociaux sur la durée du PLH (2015-2020)**. Ainsi, la commune devra doubler son offre de logements sociaux d'ici 2020 (Orientations du PLH p12).

En outre, le PLH préconise une diversification de la production avec des logements de petites tailles adaptés aux jeunes couples et personnes âgées vivant seules, mais également quelques logements de grandes tailles adaptés aux familles recomponsées.

Ainsi, la commune qui dispose actuellement de 42 logements sociaux devra doubler son offre d'ici 2020 pour être compatible avec les Orientations du PLH et du SCOT du Biterrois.



Sur les 47 logements présents aujourd'hui sur la commune, 32 appartiennent à Hérault Habitat répartis sur deux lotissements, les Aires et les Rolliers présentant respectivement 10 et 22 logements sociaux.

Le groupe audois Marcou Habitat dispose quant à lui de 10 logements sociaux sur la commune. Ce bailleur social pratique également la revente de son patrimoine à ses résidents.

Tous les logements sociaux sur la commune sont des logements individuels relativement récents années 80-90. Equipés de jardins et de parkings, ils s'insèrent bien dans le tissu pavillonnaire existant.

III. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

III.1. ANALYSE DES DONNEES DE LA COMPOSANTE ECONOMIQUE

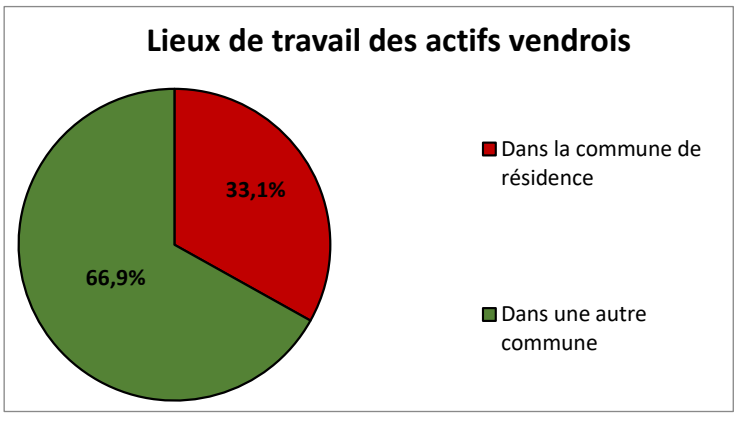
Lieux de travail de la population active

	2016	%	2011	%
Ensemble	**1014**	**100**	**907**	**100**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	336	33.1	300	33.1
dans une commune autre que la commune de résidence	679	66.9	607	66.9

Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales, géographie au 01/01/2019

L'analyse du lieu de travail de la population active apporte des renseignements sur les déplacements qu'effectuent les vendrois pour se rendre sur leur lieu de travail.

D'après les données INSEE 2016, il apparait que **33.1% des actifs de Vendres travaillent sur la commune** soit environ **un tiers des actifs,** ce qui représente une part importante de personnes employées sur la commune de résidence. Ainsi, malgré la proximité avec la zone d'emploi de Béziers, Vendres n'est pas exclusivement dépendante de la dynamique biterroise car elle dispose d'un tissu économique fort et divers, et à ce titre ne doit pas être regardée comme une commune résidentielle. Néanmoins, la part **des actifs travaillant dans une autre commune reste significative (66,9%)**.



Au rang, des évolutions constatées sur la période 2011 et 2016, il est à noter que la part des actifs travaillant dans la commune n'a pas augmenté significativement.

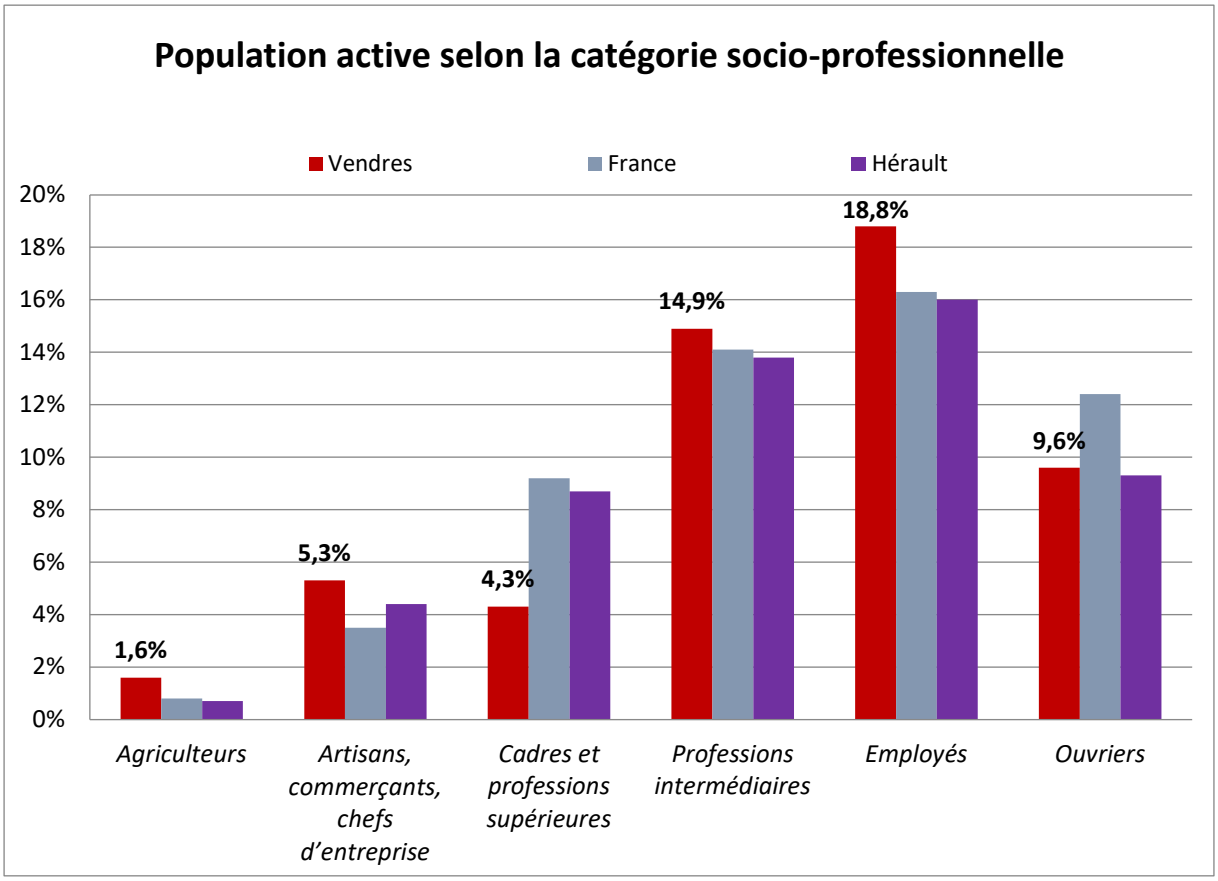
Les catégories socioprofessionnelles :

	2016	%	2011	%
Ensemble	**2178**	**100**	**1834**	**100**
Agriculteurs exploitants	33	1.6	21	1.1
Artisans, commerçants, chefs entreprise	115	5.3	137	7.5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	95	4.3	130	7.1
Professions intermédiaires	324	14.9	278	15.1
Employés	409	18.8	351	19.2
Ouvriers	209	9.6	172	9.4

Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2019

La répartition de la masse salariale en catégories socioprofessionnelles permet de renseigner sur les postes occupés par la population locale. A la lecture du présent tableau, d'après les données 2016, il apparait que sur un ensemble de 2178 personnes, 409 appartiennent à la catégorie socioprofessionnelle des employés ce qui représente 18.8 % alors que la part des cadres est de 4.3 %, celle des artisans commerçants de 5.3 %, des professions intermédiaires de 14.9 %, des ouvriers de 9.6 et des agriculteurs de 1.6%. La catégorie socio professionnelle des employés reste donc majoritaire sur la commune.

La comparaison de ces données avec celles du département livre un aperçu des spécificités du marché de l'emploi à Vendres. La **part des artisans-commerçants-chefs d'entreprise** qui représentent plus de 1.3 points que la moyenne française est également supérieure à la moyenne héraultaise. Cela résulte du nombre important d'auto-entrepreneurs dans le bâtiment installés à Vendres. **La part d'employés est également sur représentée avec 2.8 points de plus que la moyenne française**. Le secteur de l'agriculture représente 1.6% de la population active, c'est légèrement plus que la moyenne héraultaise et française et en ce qui concerne les professions intermédiaires Vendres s'inscrit également dans la lignée de la moyenne nationale. En revanche **la part des cadres est très inférieure à celle des entités de comparaison**, avec 4.4 points de moins que la moyenne héraultaise et 4,7 points de moins que la moyenne française. Enfin, la part des ouvriers est nettement plus faible que la moyenne française mais elle se rapproche de la moyenne du département.



Taux de chômage

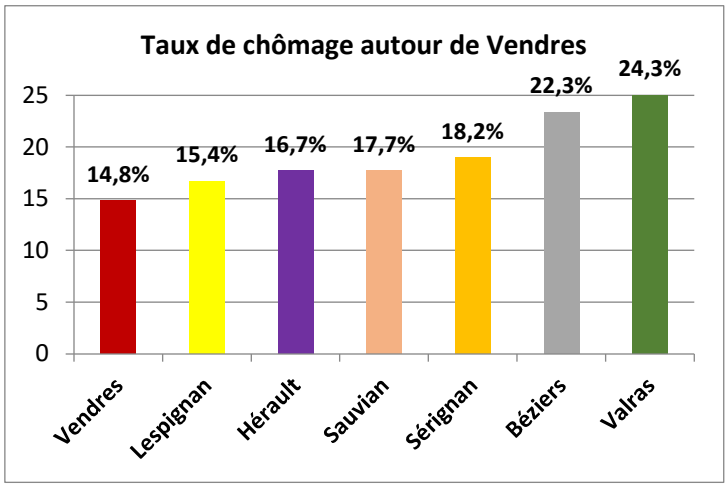
L'INSEE définit comme chômeur les personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs ou qui déclarent rechercher un emploi. Le Bureau International du Travail (BIT) recense comme chômeurs ceux qui recherchent un emploi et qui n'ont effectué aucune heure de travail pendant une semaine de référence. La méthode de calcul de l'INSEE englobe donc plus de personnes car elle n'exclut pas du comptage ceux qui, au cours de leur recherche d'emploi effectuent des missions de courte durée.

	2016	2011
Nombre de chômeurs	**183**	**156**
Taux de chômage en %	*15.7*	*14.8*
Taux de chômage des hommes en %	*13.8*	*13.7*
Taux de chômage des femmes en %	*17.4*	*16.1*
Part des femmes parmi les chômeurs en %	*57.1*	*52.2*

Source : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales

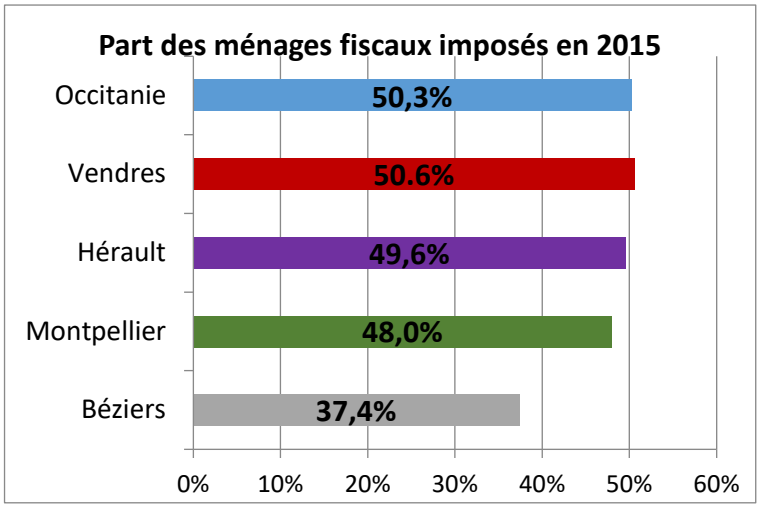
Le taux de chômage a connu **une augmentation entre 2011 et 2016**. A Vendres, **27 chômeurs supplémentaires ont été comptabilisés soit 0.9 points d'augmentation**.

Le taux de chômage des habitants de Vendres est de **15.7% en 2016 soit 183 personnes sans emplois** selon l'INSEE. C'est un taux de chômage élevé mais à relativiser compte tenu du contexte, c'est **l'une des communes du sud du biterrois qui est le moins frappé par le chômage**. Son taux de chômage est d'ailleurs inférieur de 1.9 points à la moyenne du département. En effet toutes les communes voisines présentent des taux très élevés, particulièrement Valras et Béziers. Vendres et Lespignan semblent bénéficier de la ZAE Via Europa située à proximité de leurs espaces urbanisés qui emploie une part importante de leur population active, les deux communes présentant des taux plus faibles que leurs voisines.



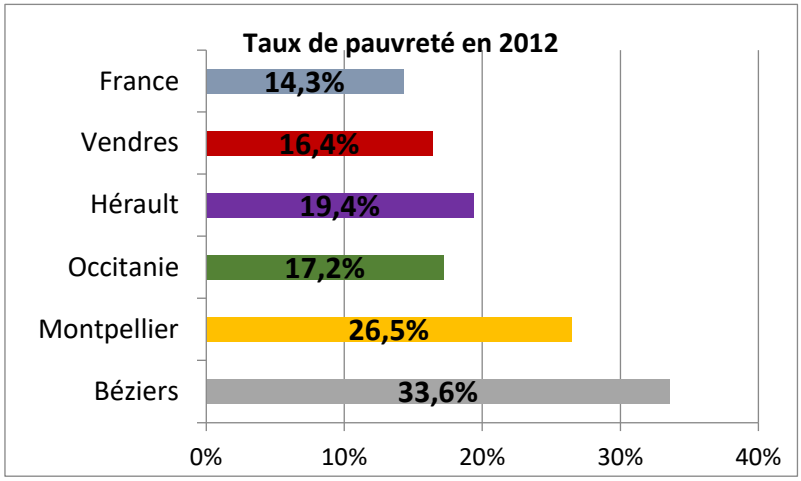
Les revenus des ménages

La part des ménages fiscaux imposés dans une commune permet de connaitre la part des ménages ayant un impôt à acquitter au titre de l'impôt sur le revenu. Le résultat correspond au nombre de ménages ayant suffisamment de revenus pour être soumis à l'imposition, ce sont donc les ménages solvables.



La commune de Vendres présente donc **un part des ménages fiscaux imposés élevée** mais elle est égale à la moyenne de l'Occitanie. Pourtant la part des ménages imposée est légèrement supérieure à la moyenne héraultaise (+1 points). Cependant dans ce contexte la commune de **Vendres présente une meilleure situation que le reste du territoire**, la commune présente une part de ménages imposables supérieure à celle des grandes villes du département, particulièrement Béziers (+13,2 points). En effet, au cours des dernières décennies les ménages solvables ont **peu à peu abandonné la ville de Béziers au bénéfice du périurbain**, la commune semble en avoir tiré profit. A titre informatif, la médiane du revenu disponible à Vendres par an et par unité de consommation est de **19319€,** soit un revenu moyen, en corrélation avec les données avancées précédemment.

Le taux de pauvreté représente la part de personnes vivant sous le seuil de pauvreté. Le seuil de pauvreté correspond à 60% du revenu médian, en 2012 ce seuil était fixé à 993€ mensuels par individus. C'est un indicateur sur la pauvreté des habitants.



La commune de Vendres **présente un taux de pauvreté de 16,4% en 2015,** c'est un taux supérieur à la moyenne française de 2012 de 2,1 points mais **inférieur aux moyennes régionales et départementales** qui avoisinent les 20%. Il apparait que la pauvreté touche en majorité les villes, même Montpellier, pourtant vue comme la locomotive économique de la région, présente un taux de pauvreté très important (1/4 de sa population). C'est également le cas de Béziers qui présente un taux de pauvreté de 33.6% soit 1/3 de sa population. Vendres, bien qu'elle présente un taux supérieur à la moyenne nationale est dans une situation plus favorable que le reste de son territoire.

La commune de Vendres dispose d'indicateurs sur le revenu favorables qu'il s'agisse de la part des ménages imposés ou du taux de pauvreté. En comparaison de la moyenne française, ces résultats sont négatifs mais au vu du contexte régional on peut dire que la commune de Vendres présente une dynamique favorable.

III.2. ETAT DES LIEUX DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Activités économiques présentes sur l'ensemble du territoire communal

ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE VIA EUROPA

-Structure médico-sociale «*APEAI du Biterrois*» - 9, avenue de l'Europe
-Contrôle technique «*Luchaire*» - 1, avenue de l'Europe
-Concession poids lourds « *Volvo truck* » - 7, avenue de l'Europe
-Bureautique « *Digit Bureautique* » - 13 avenue de l'Europe
- « *SARL carrosserie et services du Languedoc* » - 3 rue de Stockholm
-Photovoltaïque « *Belectric* » - 3, rue de Stockholm
-Menuiserie « *Store&Motion* » - Rue de Stockholm
-Commercialisation tapis « *SARL IBA URBAN CARPETS* » - 3, rue de Stockholm
-Transport « *Adiate* » - Rue de Stockholm
- Parfumerie et cosmetique « *Maqpro* » - Rue de Stockholm
-Stockage « *Box Center 34* » - 5, Rue de Stockholm
-Transport scolaire « *Handicap auto* » - 3 rue de Stockholm
-Monte-escaliers « *Bel'Air autonomie habitat* » - 3, rue de Stockholm
-Concession poids lourds - 3 avenue d'Amsterdam
-Station service « *FAL Finance* » - 5, Avenue d'Amsterdam
-Fabrication et distribution de produits œnologiques - 6, rue de Copenhague
-Surgelés «*Avidoc*» - 8 rue de Copenhague
-Parc de jeux « *ABMT Loisirs Royal Kids* » - 6 rue de Copenhague
-Industrie alimentaire «*Fytexia*» - 3, rue d'Athènes
-Constructions métalliques « *Société Languedocienne de montage* » - 5 rue d'Athènes
-Boissons «*Audié Boissons Distributions*» - Rue de Lisbonne
-Imprimerie « *Sérigraphie Vilar* » - 3, rue de Lisbonne
-Signalisation routière « *Midi traçage* » - 1 Avenue de Rome
- Drive alimentaire « *Top Drive Services* » - 7 Avenue de Rome
-Gouttieres « *Goutt'Alu* » - 3, Avenue de Rome
-Peinture et décoration «*H. Décoration*» - 7, Avenue de Rome
-Traitement de surfaces « *SMP Thermolaquage* » - 5, Avenue de Rome
-Casse auto « *Recup'auto* » - Domaine du Grand Hôpital
-« *Garage Pastre* » - Domaine Grand Hôpital
-« *Auto-école CESR* » - Terrain Harmant
-Dépannage « *Help Confort* » - 8 rue de Rome
-Location matériel « *Terra réceptions* » - 8, rue de Rome
-Constructions métalliques « *Ets Cance* » - 8 rue de Rome
-« *SARL MP Echafaudages* » - Avenue de Bruxelles
-« *Carrière de la galibe* » - Route de Vendres
-Centre routier « *Truck Etape* » - Rue de Vienne

-« *Derby Centre Equestre* » - Domaine du Grand Duc
-Gardiennage caravanes - Domaine du Grand Duc
-Rabotage des routes « *Soloc* » - Rue de Varsovie
-La Poste - Rue de Varsovie
-« *Assainissement Perez* » - 4, rue de Varsovie
-Transport « *SAS Vendroise de location* » - 1, rue de Berlin
-Location manutention « *Carles Levage* » - 1, rue de Berlin
-Animation musicale « *Nico Music* » - 4 rue de Barcelone
-Aménagement paysager « *Euro Green Sud* » - Rue de Barcelone
-Transport « *Transhotel* » - Rue de Barcelone
-Installations électriques « *Solair tech* » - 4, rue de Barcelone
-Éoliennes « *Nordex France* » - Rue de Barcelone

ZONE ARTISANALE DES VIGNES GRANDES

-Garage « *RP Racing* » - Chemin de Saint Martin
-Maçonnerie « *Flores Bâtiment* » - Chemin St Martin
-Camping cars « *Navi d'Oc* » - Chemin St-Martin
-Electricité « *Pibre* » - Chemin de St Martin
-Menuiserie « *Guillemin Raoul* » - Chemin St Martin
-Plomberie « *Sanz Manuel* » - Chemin de St Martin
-Cheminées « Barascud Frères » - Chemin St-Martin
-Carrelage « *Yannakis Pascal* » - Chemin de St Martin
-Piscines *« Blue liner piscines »* - Chemin de Saint Martin
-Terrassement « *TPLV* » - Chemin St Martin
-Carrosserie « *Ropp Frères* » - Chemin des Grussanotes
-« *Garage Stéphane Renaud* » - Chemin des Grussanotes
-Réseau informatique *« Société S2EM »* - Chemin de Grussanotes
-Peinture « *Lacombe & DFR Peinture* »- Chemin des Grussanotes
-« *Bosch motos* » - Rue Merlot
-**Transport « *SCI ARI* »** - Rue Merlot
-« *FP motos* » - Rue Merlot
-Peinture « *Azzo Peinture*» - 12, rue du Merlot
-Grossistes « *Brother Raffin Export* » - 16, Avenue Cabernet
-Grossistes « *Soluvia* » - 16, Avenue Cabernet
- *Mosca Thibault*, Maçonnerie - 26, avenue du Cabernet
-Bar « *La Téquila* » - Route de Sérignan
- *M. Bousquet*, Pécheur - 4, rue de la Syrah
-Constructeur « *2a VILLAS* » Rue de la Syrah
-Jeux Gonflables « Pirat'Air » - 12, rue de la Syrah
-Façades « *Polybat* » - Rue Syrah
- *Verrier Emmanuel*, Maçonnerie - 4 rue du Cinsault

-Jeux de café *« SARL Alpha Jeux »* - 5, rue Cinsault
- *Soulas Olivier*, Plaquiste - 13, rue de l'Égalité
-Transport *« Herotransport »* - Les Vignes Grandes
-Forages « *FOROC* » - Les Esperonières

VENDRES VILLAGE

Médical

-*Florence Norek*, Orthophoniste - 11, rue de la Roselière
-*Pascale Vaya*, Infirmier - - 2, place Félix Mouret
-*M. Geolle, P. Bouffartigue*, Kinésithérapeute - Place du 14 Juillet
-*M. Chazoulle*, Osteopathe – 12, rue de Minerve
-Pharmacie « *Bestel* » - Place du 14 Juillet

Services

-Tabac « *Mas Céline* » - 2, Avenue de Valras
-Auto-école « *Ecole de conduite vendroise* » - 19, avenue des Oliviers
-La Poste - Pl. du 14 Juillet
-Pompes Funèbres « *DEYRES* » - Avenue des Oliviers
-Immobilier « *Ag. Hâbitat de France* » - 1 rue de Vulcain
-Patrimoine « *SARL SCPI* » - 31, chemin du moulin de hyacinthe
-Informatique « *Société Webmat Informatique*» - 14 rue Eole

Artisans

-Coiffeur à domicile, *Marie-Laure* - 23, rue du caroux
-Coiffeur à domicile, *S. Quera* - 26, rue de Minerve
-Coiffeur « *Salon Eliane*» - 16, Place du 14 juillet
-Menuisier « *Structure Bois d'Occitanie* » - 3, Rue Floréal
-Façades « *Les Façades du Soleil* » - Chemin Moulin Hyacinthe
-Cros Bernard, **Jointeur -** Allée du Grain
-Bien-être « *Marie Chanel Clamen* » – 4, rue de l'enclos
-Onglerie « *Jeux-2-mains* » - 20 rue de Minerve
-*Martinez Alain*, Maçon – Place de l'Eglise
-Plomberie *« F.D.C. Peinture »* - 14, rue de Diane
-Plomberie « *Sani'Chauff* » - 16, rue du Meunier
-*M. Brice Gayrard*, **Electricité** - 1 rue de Neptune
-*M. Gregory Freixas*, Electricité - 9 Avenue Bel Air
-Electricité « *M. Elec* » - 15, rue des Bouteillous
-Electricité « *SH Électricité St Hilaire* » - 6, impasse des Cigalous
-*M. Huguenin*, **Electricité** - 1, rue de Neptune
-Lingerie « *A à Z lingerie* » - 17 rue Traversière
-*Mme Anne Ewan*, **Formatrice d'anglais** - 12 rue Clos du Moulin

-*Couronne-Chiniard Anne*, Photographe - Domaine Grange Basse

Alimentation et restauration

-*Damien Kroupa*, Boulanger - 15, place du 14 Juillet
-Boulangerie « *Lo pan caud* » - 24, place du 14 juillet
-Snack « *Guinguette de la promenade* » - 18, place du 14 juillet
-« *Café des Sports* » - 9, Avenue du Languedoc
-Alimentation « *Vival* » - 8, rue de la Commune
-Producteur de miel « *Carole et Laurent Gomez* » - 21, rue de Paradis

Services touristiques

-Camping des Cardonilles - Rue des Cardonilles

VENDRES PLAGE

Médical

-*Docteur Noyer et Laval* *(juillet et aout)* **-** Chemin des Montilles
-*Viviane Verhaegen*, Infirmier - 116, rue Guifette
-*Claude Taix*, Infirmier - 36, avenue Croix du Sud

Services

-« *Allo Taxi Vendrois* » - Avenue de la Méditerranée

Artisans

-*Decuenca Jean-Louis*, Plomberie - 72, Avenue Croix du Sud
-« *Ongles in the city* » - 162, rue des Vives

Alimentation et restauration

-Boulangerie « *Au Bel Épi* » - Route de Valras
-Boulangerie « *Les Trois Soleils* » - 1, place Jules Verne,
-Restaurant « *Chez Maryse et Régis* » - Chemin des Montilles
-Restaurant « *La Buffete* » - Chemin des Montilles
-Restaurant « *La Table du Pêcheur* » - Le Chichoulet
-Restaurant « *Les Trois Soleils* » - 1, place Jules Verne
-Restaurant « *Pizzeria Le Triangle* » - Chemin des Montilles
-Conchyliculture « *La Moule Occitane* » - Port du Chichoulet
-Conchyliculture « *Coqui' vendres* » - Port du Chichoulet
-Conchyliculture « *Occitanie Coquillages* » - Pointe du Chichoulet
-Conchyliculture « *Accastillage Poséidon* » - Port du Chichoulet

Services touristiques

-Camping Blue Bayou - Grau de Vendres

-Camping la Plage et du Bord de Mer -Avenue Méditerranée
-Camping La Yole - Avenue Méditerranée
-Camping Le Méditerranée - Avenue Méditerranée
-Camping Le Saint Méen - Route du Grau de Vendres
-**Camping Les Foulègues -** Grau de Vendres
-Camping Les Mûriers - Route du Grau de Vendres
-Camping les Muriers Campéoles - Route du Grau de Vendres
-Camping Les Sablines - Chemin des Montilles
-Camping Les Vagues - Chemin des Montilles
-Camping Lou Village - Chemin des Montilles
-Camping Marina - Chemin des Montilles
-Camping Monplaisir - Chemin des Montilles
-Camping Palmira beach - Route du grau de Vendres
-Location bateau « *Espace location 34* » - Plage de Vendres et Port grau de Vendres
-PGL Adventures - Chemin des Montilles
-Structures gonflables « *Air 2 Jeux Parks* » - Avenue du port
-Paint ball - Route du port

La vie associative sur le territoire communal

Sportives

- M. HUET Robert **« Club Culturiste Vendrois »**
- Mme VALDERRAMA **« Danse-Gym SIVOM Les Sablières »**
- Mme KOMORSKI **« Danse in crew »**
- M. LADEN André **« Entente V.L. – Rugby »**
- M. MUR Michel **« Foot Lespignan/Vendres »**
- Mme FABRIS **« Mylène Gymnastique »**
- M. BENDJAMA Samy **« Judo Club Vendrois »**
- M. BONNET Francis **« Les Arlequins «Rugby» »**
- M. PESTEIL Patrick **« Volley Club »**
- M. POMIE Gérard **« VTT - Rando pédestre La Vénusienne »**

Divers

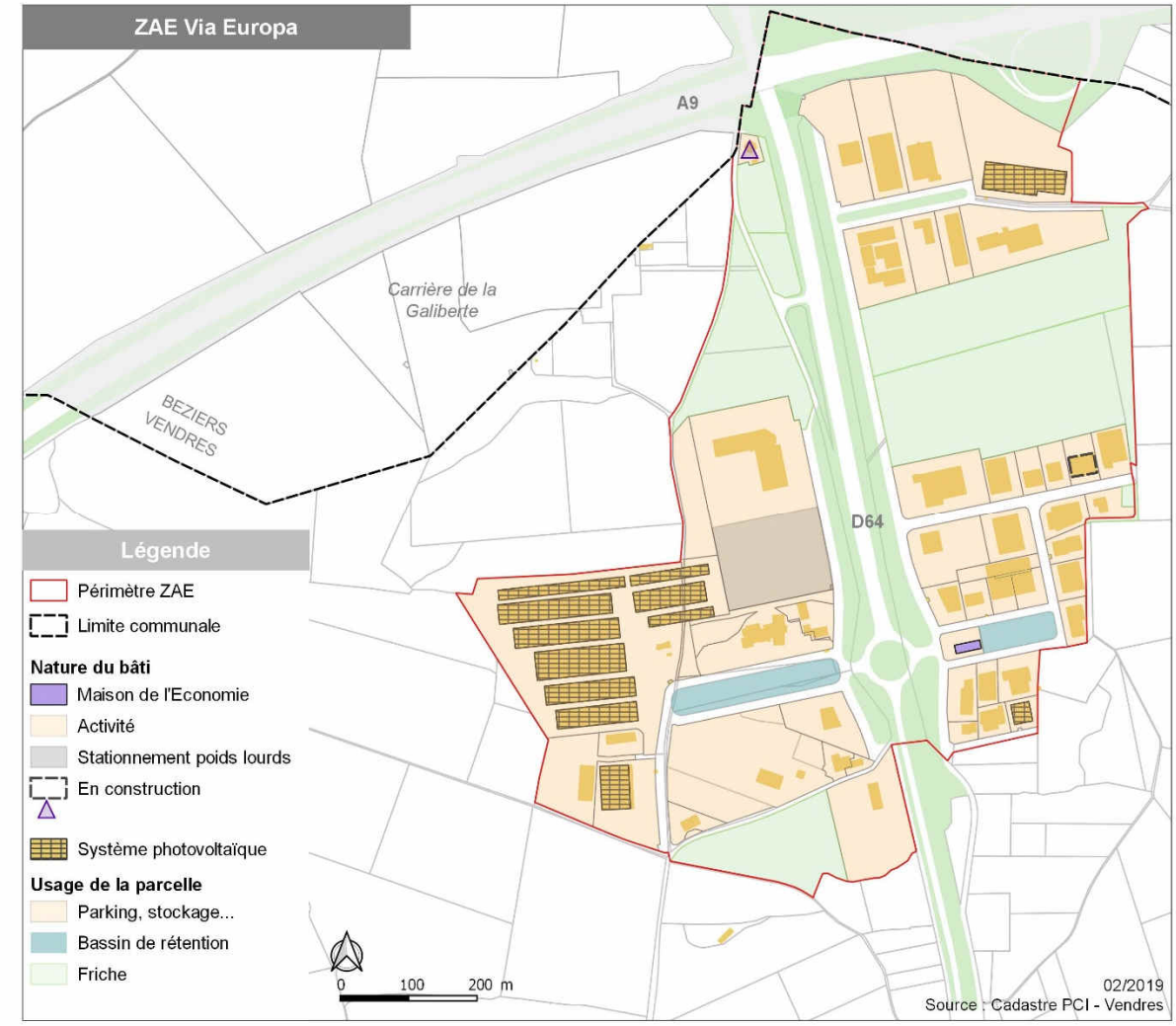
- M. AYRAL Bastien « Association des jeunes vendrois »
- Mlle LORIETTE Isabell « Amitié Vendres-Harnes »
- Mme CAMA « La Chichoul'âne »
- Mme Anne Gauget « Association Evolution »
- M. MÉTIVIER « Association Héraude »
- Mme POURTALES Jackie « Association l'un pour l'autre »
-Mme VERNUS « Association L'Art dans Village »

- J.C. CRESPO « Association Patrimoine et Nature »
- Mme PLAS Geneviève « Au Fil du Temps »
- M. CRESPO Boris «Chasse »
- Mme BRUTUS Jeannette « Club du 3e Age »
- M. JOURET « F.C.P.E. »
- M. TOLOSA « F.N.A.C.A. »
- Mme BELTRAM « L'Anglais à Vendres pour adultes »
- M. BERNADAC Jean-Luc « Les Amis de Vendres »
- M. BOCKSTAELE « Pétanque »
- M. ASTRUC Bernard « Secours Populaire »
- Mme FABRE Geneviève **« Yoga »**

III.3. UNE ECONOMIE SPECIFIQUE A CHAQUE ENTITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- **Zone d'Activité Economique Via Europa**

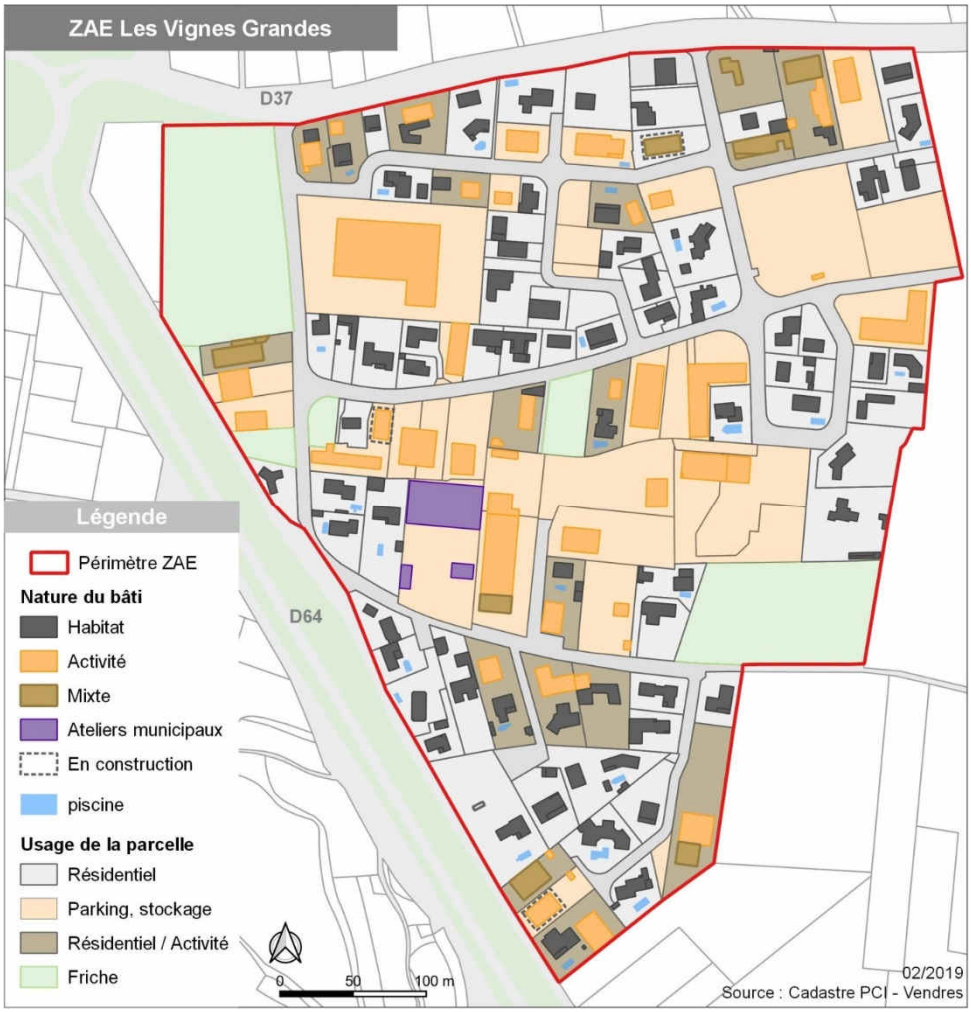
La ZAE Via Europa, de par sa situation privilégiée, à la sortie de l'Autoroute A9, à proximité de l'A75, de la gare de Béziers et de l'aéroport s'est établie comme un carrefour économique au cœur de la région Languedoc Roussillon. Impulsée par la Communauté de Commune La Dominitienne, elle rayonne sur tout le territoire de l'intercommunalité avec des entreprises de renommée régionale et nationale. Via Europa, vouée à s'agrandir, accueille déjà une cinquantaine d'entreprises sur 75 hectares ce qui génère 1500 emplois. A noter que l'activité de logistique prévaut en raison de la proximité du site avec les flux routiers. L'activité automobile est également très présente (gardiennage, stockage, vente, réparation) ainsi que des activités industrielles, notamment l'agro-alimentaire et les nouvelles technologies. Les entreprises qui s'implantent dans cette ZAE ont en commun le besoin d'emprises foncières conséquentes.



La cartographie présentée ci-dessus met en évidence que la zone d'activité Via Europa est quasi exclusivement occupée par des activités économiques conformément à la vocation initiale de la zone. En effet, ces dernières représentent 88.7 % contre 2.4 % pour les activités groupées avec un logement.

- **Zone Artisanale des Vignes Grandes**

La Zone Artisanale des Vignes Grandes, créée en 1988 s'est progressivement développée au cours des années 90 et rassemble aujourd'hui une trentaine d'entreprises issues du secteur du bâtiment avec une majorité d'artisans auto-entrepreneurs, des entreprises dont l'activité est liée à l'automobile, des grossistes. Une analyse précise et détaillée de la zone des Vignes Grandes s'est avérée nécessaire au regard des vocations différentes qu'elle rassemble.



La cartographie ci-dessus livre le constat indéniable que la zone artisanale des Vignes Grandes **n'est pas exclusivement réservée aux activités initialement prévues lors de la détermination de la vocation de la zone**. En effet, on note la présence de nombreuses constructions à vocation d'habitat sans rattachement à une activité artisanale. Ainsi, l'habitat pavillonnaire s'est largement développé et il semblerait même que cette vocation rattrape la vocation artisanale de la zone.

La Zone Artisanale des Vignes Grandes est donc un espace ou cohabitent différents types d'occupation ce qui engendre un cadre urbain rare, à mi-chemin entre Zone d'Activité et lotissement, le tout marqué par une absence d'aménagements publics.

- **Vendres Village**

Le village de Vendres concentre la plupart des commerces et services de proximité de la commune. Le tissu commercial est suffisamment divers pour répondre de façon complète aux besoins des Vendrois. On remarque également la présence importante d'artisans travaillant dans le bâtiment alors qu'ils sont déjà nombreux localisés dans la Zone Artisanale.

- **Vendres Plage**

Le tissu économique de Vendres Plage reste marqué par la saisonnalité. Les activités localisées sur le littoral sont étroitement liées aux flux touristiques pendant la saison estivale. La principale activité économique qui génère une mane financière conséquente est l'hébergement touristique en campings. Le littoral de Vendres qui compte seize campings s'inscrit comme un site phare du tourisme sur la côte Languedocienne. Les activités de restauration sont également bien représentées mais restent saisonnières pour l'essentiel.

Néanmoins, ces dernières années il est à noter que le nombre de personnes résidant à l'année à Vendres plage augmente. En effet, on observe une tendance à la résidentialisation, un certain nombre de résidences secondaires deviennent progressivement des résidences principales.

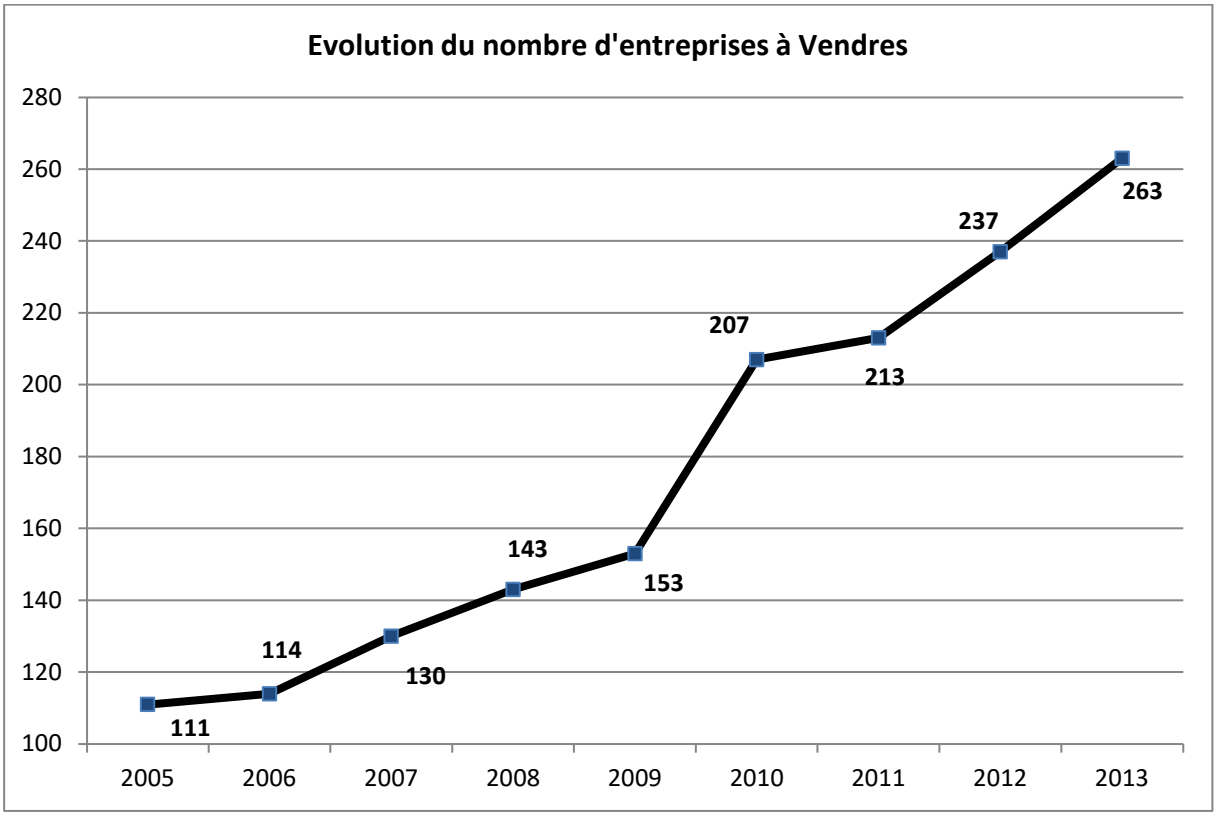
Ainsi, si cette tendance se poursuit un des enjeux pour la commune sera de favoriser le développement d'équipements et de structures publiques sur le littoral afin d'accompagner ce phénomène de résidentialisation.

Tableau de synthèse : répartition des activités économiques Vendres Village et Littoral

	Existence ou nombre	
	Vendres Village	***Vendres Plage***
Artisans du bâtiment		
Maçons / Constructions / Terrassements	**1**	/
Électricien	**6**	/
Plombier	**2**	**1**
Menuiserie	**3**	/
Divers	**2**	/
Alimentation / Restauration / Café / Bar / Tabac / Presse		
Alimentation générale, épicerie	**1**	/
Boucherie / charcuterie / traiteur	**2**	/
Boulangerie, pâtisserie	**2**	**2**
Restaurants	**1**	**5**
Producteur de miel	**1**	/
Café / Bar / Snack	**2**	/
Tabac / Presse	**1**	/
Conchyliculture	/	**4**
Fonctions médicales et paramédicales		
Infirmier ou infirmière	**1**	**2**
Médecin généraliste	/	/
Pharmacie	**1**	/
Kinésithérapeute / Ostéopathe	**2**	/
Orthophoniste	**1**	/
Autres services à la population		
Soins Esthétiques	**2**	**1**
Pompes funèbres	**1**	/
Informaticien	**1**	/
Photographe	**1**	/
Cours particuliers	**1**	/
Auto-école	**2**	/
Prêt à porter / Bijoux	**2**	/
Salon de coiffure	**4**	/
Immobilier / Patrimoine	**2**	/
Taxi	/	**1**
Poste	**1**	/
Services touristiques		
Campings	**1**	**14**
Activités tourisme	/	**4**

La répartition des activités sur Vendres village et Vendres Plage met en évidence que les services et commerces se concentrent sur le village, qu'il s'agisse des fonctions de santé, des services à la population, de commerces de proximité ou encore d'artisans. En toute logique, les activités touristiques sont concentrées sur le littoral de même que les activités liées à la proximité immédiate de l'eau (la conchyliculture).

III.4. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE



Entre 2005 et 2013 on constate une hausse très importante du nombre d'entreprises présentes sur la commune de Vendres. En 8 ans, leur nombre a été multiplié par 2,4. Ce résultat est d'autant plus encourageant si l'on considère qu'en 2009 la crise économique a fortement pénalisé l'économie du territoire. A Vendres c'est à cette période que l'activité entrepreneuriale a connu sa plus forte croissance. Ce résultat doit être mis en lien avec la création de la Zone d'Activités Economiques « Via Europa » qui a permis l'implantation d'un grand nombre d'entreprises sur le territoire communal.

La Zone Artisanale des Vignes Grandes regroupe également 33 entreprises. Pour une commune de 2 700 habitants, le fait de disposer d'un tissu entrepreneurial aussi important constitue une véritable richesse. Cette dynamique économique permet à Vendres de s'imposer comme une centralité économique.

III.5. ANALYSE CIBLEE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE LIEE A L'EXPLOITATION DES CAMPINGS

La commune de Vendres dispose de nombreux campings sur son territoire, majoritairement localisés sur sa partie littorale. Il s'agit donc d'une mane économique majeur dont il est nécessaire d'analyser les enjeux dans le cadre de l'élaboration du futur PLU.



Camping	Catégorie	Nombre Emplacements
Monplaisir	4*	246
La Yole	5*	1294 mais 1272 suite à une dédensification
Blue Bayou	4*	256
Foulègues	4*	339
Sablines	3*	195
St Meen	3*	152
Lou Village	4*	470
Les Vagues 1	3*	158
Les Vagues 2	3*	159
Les Vagues 3	4*	190
Les Muriers	2*	255
Méditerrannée	3*	345
Palmira Beach	3*	228
GCU	2*	184
La Plage	2*	665
Marina	2*	220

Source : Mairie données 2019

Une concertation avec les exploitants des campings a été mené à partir de novembre 2016 jusqu'à l'arrêt du PLU. Dans le cadre de cette concertation, les 16 campings ont été conviés à une réunion d'information. Des questionnaires ont également été établis afin de cibler plus précisément l'état actuel des caractéristiques et du fonctionnement de chaque établissement. Seulement 5 campings et le centre de vacance ont répondu au questionnaire ainsi l'analyse

Identification	Classement	Viabilité	Capacité d'accueil (en nombre de personnes)	Nombre d'emplacements total
Camping Saint Meen	4 étoiles	Viable	500	140
Camping Lou Village	4 étoiles	Viable	1800	470
Camping Monplaisir	5 étoiles	Viable	800	241
Camping Les Sablines	4 étoiles	Viable	940	181
Camping La Plage et du Bord de Mer	2 étoiles	Viable	1995	665
Centre de vacances PGL Aventures Camping Mimosa	Pas de classement	Viable	390	83

- **Période d'activité, profil des campeurs et taux de fréquentation**

L'ensemble des réponses au questionnaire concernent des campings saisonniers ouverts quelques mois dans l'années, entre avril et septembre. Cette période d'ouverture se divise en trois autres périodes :

- **Haute – saison :** Juillet et août
- **Moyenne – saison :** Juin et septembre
- **Basse – saison :** Avril et mai

Durant ces quelques mois, la commune de Vendres connaît une explosion de sa population, notamment en **haute saison**, où le taux de remplissage des campings se situe entre **90 et 100%.** Cela s'explique notamment par plusieurs facteurs :

- Vacances scolaires ;
- Fermeture estivale de certaines entreprises ;
- Climat favorable aux vacances, permettant de profiter notamment de la plage et des activités extérieures ;

De ce fait et malgré des prix souvent plus élevés, il s'agit de la période de pleine activité des campings. On y retrouve ainsi des campeurs plutôt jeunes (adolescents de 10 à 18 ans), jeunes célibataires et couples avec enfants.

Les deux autres périodes attirent quant à elles majoritairement des séniors, parfois avec petits enfants et des couples sans enfants. Ces catégories d'individus recherchent en général plus de calme et des prix moins élevés. Le taux de fréquentation à ces périodes est par ailleurs moins élevé. Il est de l'ordre de **30 à 50%** en **moyenne saison** et de **0 à 30%** en **basse saison.**

- **Typologie des emplacements proposés et hypothèse des habitudes des campeurs**

La place du mobil-home est grandissante. En effet, ils représentent aujourd'hui la quasi-totalité des emplacements proposés. On remarque donc une évolution du mode de vie et de consommation des campeurs. Il est à supposer que le côté « nature » du camping disparaisse petit à petit au profit du confort de la vie quotidienne. Cet aspect se ressent également dans l'importance qu'accordent les vacanciers aux activités en lien avec la nature. D'après les campings, elle est moyenne à faible.

Effectivement, la place des toiles de tente, des caravanes et camping-cars est devenue minoritaire, ce qui conduit par ailleurs à de nombreux problèmes. Les camping-cars notamment, stationnent de plus en plus hors camping, sur des espaces publics, obligeant les municipalités à s'adapter.

Identification	Ouverture	Taux de remplissage Haute-saison	Taux de remplissage Moyenne-saison	Taux de remplissage Basse-saison
Camping Saint Meen	Avril - Septembre	90 %	30 %	20 %
Camping Lou Village	1er Mai – 15 Septembre	100 %	50 %	30 %
Camping Monplaisir	1er Mai – 15 Septembre	100 %	50 %	20 %
Camping Les Sablines	Avril - Septembre	80 %	41 %	19 %
Camping La Plage et du Bord de Mer	20 Avril – 20 Septembre	98 %	45 %	10 %
Centre de vacances PGL Aventures Camping Mimosa	1er Avril – 30 Août	100 %	25 %	0 %
Moyenne	**Avril - Septembre**	**95 %**	**40 %**	**16,5 %**

Identification	Nombre total d'emplacements	Dont emplacement tente	Dont emplacement mobil home	Dont emplacement caravane	Dont emplacement camping-car
Camping Saint Meen	142	40	100		2
Camping Lou Village	470		380	90	
Camping Monplaisir	241	11	230		
Camping Les Sablines	181	5	176		
Camping La Plage et du Bord de Mer	665		279	386	
Centre de vacances PGL Aventures Camping Mimosa	83	106	8 + 18 chalets		

➢ Activité salariale

Les campings représentent un vrai atout pour la commune de Vendres en termes d'emplois. Effectivement, bien que saisonniers, ils emploient de nombreuses personnes aux périodes d'ouverture, créant ainsi une dynamique forte sur le littoral communal. Au vu des chiffres du tableau ci-dessous, nous pouvons cependant déplorer la minorité voire l'absence d'embauches des vendrois au profit des habitants des communes voisines ou même de plus loin. Les emplois créés par les campings ne profitent donc pas aux vendrois.

Néanmoins, ces résultats sont à prendre avec précaution. Un paramètre non communiqué est à prendre en compte. Il s'agit du nombre de vendrois candidats à ces emplois. Effectivement, si peu ou pas de vendrois ne postulent, a fortiori, le nombre d'habitants employé sera faible.

Identification	Nombre de salariés	Nombre de saisonniers	Employés habitant Vendres	Employé habitants les communes limitrophes
Camping Saint Meen	1	8	Minorité	Minorité
Camping Lou Village	9	30	Minorité	Majorité
Camping Monplaisir	2	20	Minorité	Minorité
Camping Les Sablines	3	9 à 16	Minorité	Majorité
Camping La Plage et du Bord de Mer	4	65	Minorité	Moitié
Centre de vacances PGL Aventures Camping Mimosa	0	80	Aucun	Aucun

➢ Les équipements

La majorité des campings ayant répondus possèdent un niveau d'équipement élevé. Le tableau ci-dessous les récapitule :

Identification	Camping Saint Meen	Camping Lou Village	Camping Monplaisir	Camping Les Sablines	Camping La Plage et du Bord de Mer	Centre de vacances PGL Aventures Camping Mimosa
Accueil	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sanitaires	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hangar de stockage		✓		✓		✓
Piscine	✓	✓	✓	✓	✓	
Restaurant		✓	✓	✓	✓	✓
Bar	✓		✓		✓	✓
Commerce	✓	✓	✓		✓	
Terrain de sport	✓	✓		✓	✓	
Aire de jeux pour enfant	✓	✓	✓	✓	✓	Tour d'escalade
Location de vélos				✓	✓	

Il est ressorti de la concertation que les enjeux notoires portent sur la montée en gamme des prestations proposées dans un souci de conserver les étoiles et de satisfaire aux nouvelles exigences de la clientèle.

L'enjeu du PLU sera d'identifier les besoins en développement des campings sur les 10 prochaines années pour pouvoir traduire au mieux leurs besoins dans le respect de la loi littoral et du PPRi.

III.6. SYNTHESE DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE			
Démographie	• Une croissance significative et soutenue à partir de 1990, supérieure à celle du Département de l'Hérault ; • Une population vendroise relativement jeune ; • Une population estivale importante preuve d'une fréquentation touristique significative ; • Une offre d'hébergement touristique conséquente et variée.	• Une croissance quasi exclusivement alimentée par le solde migratoire ; • Une diminution du nombre d'occupants par logement.	• Prévoir l'acceuil de population future dans un souci de compatibilité avec les objectifs du SCOT du Biterrois ; • Maintenir l'attractivité du territoire communal pour favoriser l'acceuil de jeunes ménages. • Optimiser les équipements publics existants et anticiper les nouveaux besoins pour accompagner l'augmentation de la population future.
Logements	• Augmentation du nombre de résidences principales en lien avec la mutation des résidences secondaires ; • Peu de logements vacants ; • Un rythme de construction e • Offre de logements adaptée aux seniors (cf réalisation en cours des Senioriales) ; • Un parc de logement occupé majoritairement par des propriétaires.	• Présence de 42 logements sociaux sur le terriotire communal.	• Répondre à la demande locale ; • Développer une offre de logement diversifiée au sein des nouvelles opérations de constructions (surfaces et typologie) ; • Productions de nouveaux logements dans le cadre d'opérations de réinvestissement et de réhabilitation du potentiel existant ; • Renforcer l'offre locative sociale ; • Favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages ; • Encourager l'offre de logement adaptée aux personnes âgées.
Dynamiques économiques	• Un tiers de la popualtion active qui réside à vendres travaille sur le territoire communal ; • Présences de deux zones d'activités sur le territoire communal (Via Europa et Vignes Grandes) ; • Présence d'infrastructures de transport à proximité de la zone économique Via Europa ; • Un tissu économique diversifié à vendres village ; • Augmentation du nombre d'entreprises implantées sur le territoire communal ;	• Taux de chômage des vendrois 14.8% ; • Prédominance pour la vocation d'habitat sans rattachement à une activité artisanale ; • La zone d'activités Via Europa non mobilisée en totalité ; • Activités économiques présentes sur le littoral sont liées aux flux touristiques et restent donc saisonnières ;	• Maintenir l'attractivité économique du territoire gage d'offre d'emplois pour les vendrois ; • Maintenir l'activité artisanale de la zone des Vignes Grandes ; • Du fait de la présence d'habitat sur la zone, l'implantation de nouvelles activités sera conditinnée au respect des habitations voisines (pollution, bruit…) • Poursuivre le développement de Via Europa ; • Encourager le développement d'activités économiques permanentes sur le littoral pour accompagner la résidentialisation du parc de logement ;

CHAPITRE 6

ANALYSE DE LA COMPOSANTE AGRICOLE



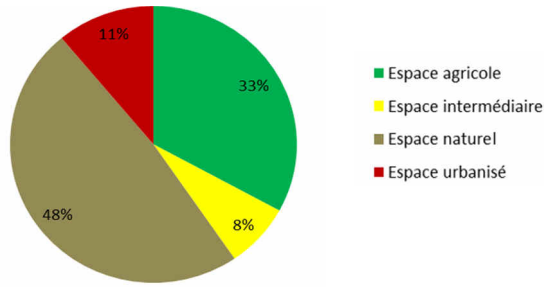


I. LA COMPOSANTE AGRICOLE

Au 18ème siècle, Vendres abritait déjà une vingtaine d'agriculteurs, disséminés de manière homogène sur le territoire communal. Aujourd'hui une dizaine de ces exploitations ont conservé leur vocation agricole (La Yole, Clapiers, la Vistoule, la Galiberte, le Nègre, la Savoie, la Grange basse, le Puech Blanc, Castelnau et la Vidalle).

Malgré de nombreuses évolutions, le territoire conserve une combinaison idéalement répartie entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels.

Il est à noter que le territoire communal s'étend sur une superficie de 3780 hectares. Le graphique présenté ci-dessous permet de constater que 33 % du territoire communal présente un caractère agricole soit 1185 hectares alors que la partie urbanisée représente 11 % soit 398 hectares. Ainsi pour l'heure, la zone agricole représente 3 fois l'espace urbanisé de la commune.



Source : ADASEAH-Décembre 2013

Le futur PLU de Vendres devra rester économe par rapport à la consommation des terres agricoles afin de ne porter atteinte à l'activité agricole qui demeure fortement ancrée sur le territoire.

I.1. ANALYSE DES DERNIERS RECENSEMENTS AGRICOLES

Notions de base

Avant d'analyser les recensements agricoles, il convient de préciser certaines notions pour une meilleure compréhension :

- **SAU :** il s'agit de la **Surface Agricole Utile.** C'est un instrument statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle se compose des terres arables (cultures…), des surfaces toujours en herbes (prairies permanentes, alpage) et des cultures pérennes (vignes, vergers…). Elle n'inclut pas les forêts et les bois mais comprend les surfaces en jachère ;

- **STH** : il s'agit des prairies permanentes et des alpages produisant de nombreux services économiques et écologiques : alimentation animale, stockage de carbone, qualité de l'eau, lutte contre l'érosion, biodiversité, qualité des paysages…

- **UGB :** il s'agit **des Unités de Gros Bétail**. Il s'agit du résultat de la multiplication des effectifs moyens par un coefficient de conversion correspondant à chaque type d'animal. Il permet de comparer les animaux les uns avec les autres et de donner une indication normalisée de la pression sur le sol de l'ensemble du bétail. En résumé, il s'agit d'une unité utilisée en statistique pour unifier les différentes catégories d'animaux en se basant sur leurs besoins alimentaires ;

- **UTA :** Unité de Travail Annuel. Il s'agit de la mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière. Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des ETA et CUMA). Comme pour toutes les variables liées à l'exploitation, les UTA totales sont ramenées à la commune du siège statistique de l'exploitation. Il s'agit du travail dans les exploitations agricoles.

Analyse des données

Le recensement agricole est une des plus importantes opérations statistiques du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt. Il permet d'**avoir une photographie précise et actualisée de l'agriculture à un moment donné** et de mieux connaître et mesurer ses évolutions. Les recensements agricoles ont lieu tous les dix ans.

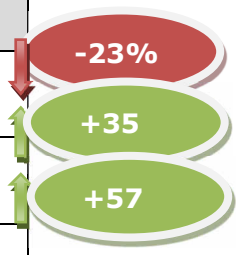
Le présent tableau permet d'analyser les évolutions de l'activité agricole intervenues sur une période de 10 ans : entre 2000 et 2010.

	Recensement agricole 2010	Recensement agricole 2000
Nombre d'Exploitation	47	72
Surface Agricole Utile totale SAU (en hectare)	2712	1724
Superficie toujours en herbe	1798	525
Nombre total d'Unités de Gros Bétail (UGB)	660	633
Nombre d'Unité de Travail Annuel (UTA)	83	123
Orientation Technico-économique dominante (OTEX)	Viticulture	Viticulture

Source : agreste.agriculture.gouv.fr

D'après les données ci-dessus, force est de constater que le nombre d'exploitants agricoles a diminué de 25 points entre 2000 et 2010. **72 exploitations avaient été comptabilisées en 2000 contre seulement 47 en 2010.** Pour précision, cette tendance à la diminution du nombre d'exploitations s'observe depuis 1979 comme illustré ci-dessous.

	Nombre d'exploitations agricoles	SAU (en ha)
1979	127	1623
1988	114	1270
2000	72	1724
2010	47	2712



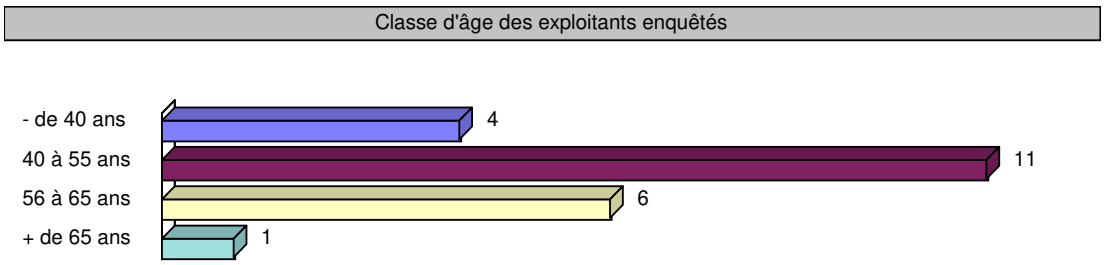
Néanmoins, à côté de la baisse du nombre d'exploitants ayant leur siège d'exploitation sur la commune entre 2000 et 2010, apparait une augmentation de la Surface Agricole Utile Totale. En effet, la SAU qui était de 1724 hectares en 2000 s'élevait à 2712 en 2010 soit une augmentation de près de 990 en dix ans. **Ainsi, la diminution du nombre d'exploitants agricoles sur la période 2000-2010 ne s'est pas accompagnée de celle de la SAU ce qui peut laisser à penser au regroupement et à la restructuration des exploitations.** En lien avec la baisse du nombre d'exploitants, sur cette même période le nombre d'unités de travail a diminué passant de 123 en 2000 à 83 en 2010.

I.2. CARACTERISTIQUES DES EXPLOITATIONS

***Remarque** : Les données de la présente partie résultent d'une enquête de terrain menée par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault entre septembre et novembre 2013. L'enquête a permis d'interroger les exploitants cultivant des surfaces sur la commune de Vendres ayant leur siège d'exploitation sur la commune (exploitants à titre principal, secondaire et cotisants de solidarité).*
Il convient de souligner que 24 exploitants ont pu être entendus et que ces derniers correspondent aux exploitants ayant leur siège d'exploitation sur la commune et présentant des critères de viabilité économique (moyenne et grandes exploitations). A ce titre, bien que les résultats de l'enquête ne concernent la totalité des exploitants de Vendres, ils présentent l'intérêt de fournir un état des lieux de l'activité agricole.

Age et statut des exploitants agricoles

L'analyse de l'âge des exploitants agricoles présente l'intérêt de voir se profiler les évolutions futures de l'activité agricole sur la commune. Le graphique ci-dessous met en évidence que la part des exploitants âgés de 40 à 55 est la plus élevée. Sur les 24 interrogés, 11 appartiennent à cette classe d'âge. La moyenne d'âge est de 50 ans ce qui laisse penser à la pérennité des exploitations à l'horizon 2026. Cependant, avant même l'échéance du PLU, le devenir des exploitations des 6 chefs d'exploitation ayant entre 56 à 65 ans se posera. En effet, qu'adviendra-t-il des terres agricoles une fois qu'ils auront atteint l'âge de la retraite ? L'enjeu est qu'il y ait des repreneurs afin de maintenir le dynamisme de l'activité agricole sur la commune. En outre, il est à noter que sur l'ensemble des exploitants enquêtés, 4 ont moins de 40 ans et de fait, peuvent être considérés comme jeunes exploitants dont les exploitations restent en devenir. Ces jeunes exploitants restent des repreneurs potentiels pour les exploitants de la commune arrivant à l'âge de la retraite.



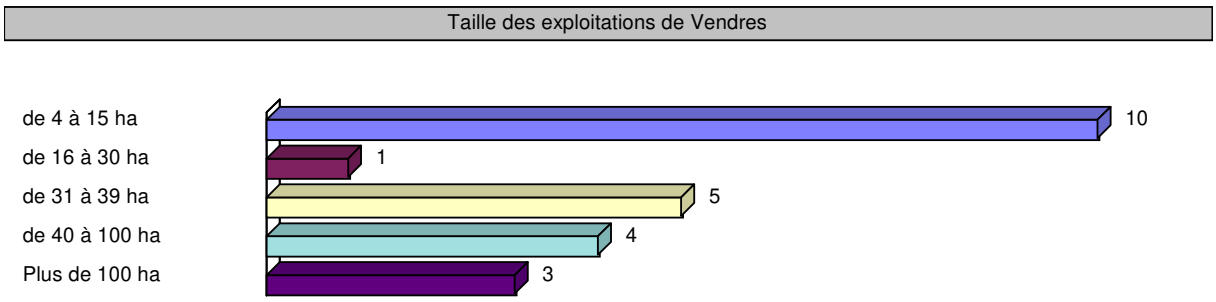
Source : Enquêtes Chambre Agriculture et ADASEAH-Décembre 2013

L'âge des exploitants agricoles est déterminant pour le dynamisme de l'activité agricole. L'enjeu à l'horizon 2026 est que les exploitations restent pérennes malgré les départs à la retraite et que ces derniers n'entrainent pas un recul de l'activité. Ainsi, il conviendra de favoriser l'installation de jeunes exploitants agricoles et d'encourager le développement des plus petites exploitations afin de garantir leur viabilité économique.

Statut des exploitants

Tout comme l'âge le statut des exploitants agricoles est un indicateur digne d'intérêt sur la composante agricole. Parmi les 24 exploitants enquêtés 20, le sont à titre principal ce qui signifie qu'ils en dégagent 50 % de leur temps de travail et 50 % des revenus avec une surface minimum de 4 hectares. Ces données abondent dans le sens d'une activité agricole bien ancrée dans la mesure où il s'agit du revenu principal de la majorité des exploitants. Par ailleurs, l'enquête n'a révélé aucun exploitant à titre secondaire et un seul cotisant de solidarité a été enquêté. Ce statut qui suppose que la surface détenue reste inférieure à 4 hectares est souvent une étape transitoire, l'objectif poursuivi étant que l'activité agricole devienne une activité à titre principal.

Taille des exploitations et perspectives de développement



Le graphique ci-dessus relatif aux 24 exploitants enquêtés, met en lumière les disparités de surfaces détenues par les exploitants. L'écart va **de 4 à plus de 100 hectares**. Si l'on englobe les surfaces pâturées et cultivées, la taille moyenne des exploitations est très élevée et avoisine les 58 hectares. Alors que si l'on se penche uniquement **sur les surfaces cultivées la taille moyenne des exploitations est de 25.3 hectares.** Il est à noter que cette moyenne est augmentée par la taille de deux exploitations en cave particulières dépassant les 100 hectares. Il apparait que ces différences de taille d'exploitations sont un indicateur du type de cultures exploitées.

Il est à noter que **45.8 % des exploitants enquêtés ont pour objectif d'agrandir leur exploitation d'ici les 5 prochaines années**, ce qui laisse présager le maintien et même le renforcement du dynamisme de l'activité agricole sur la commune de Vendres.

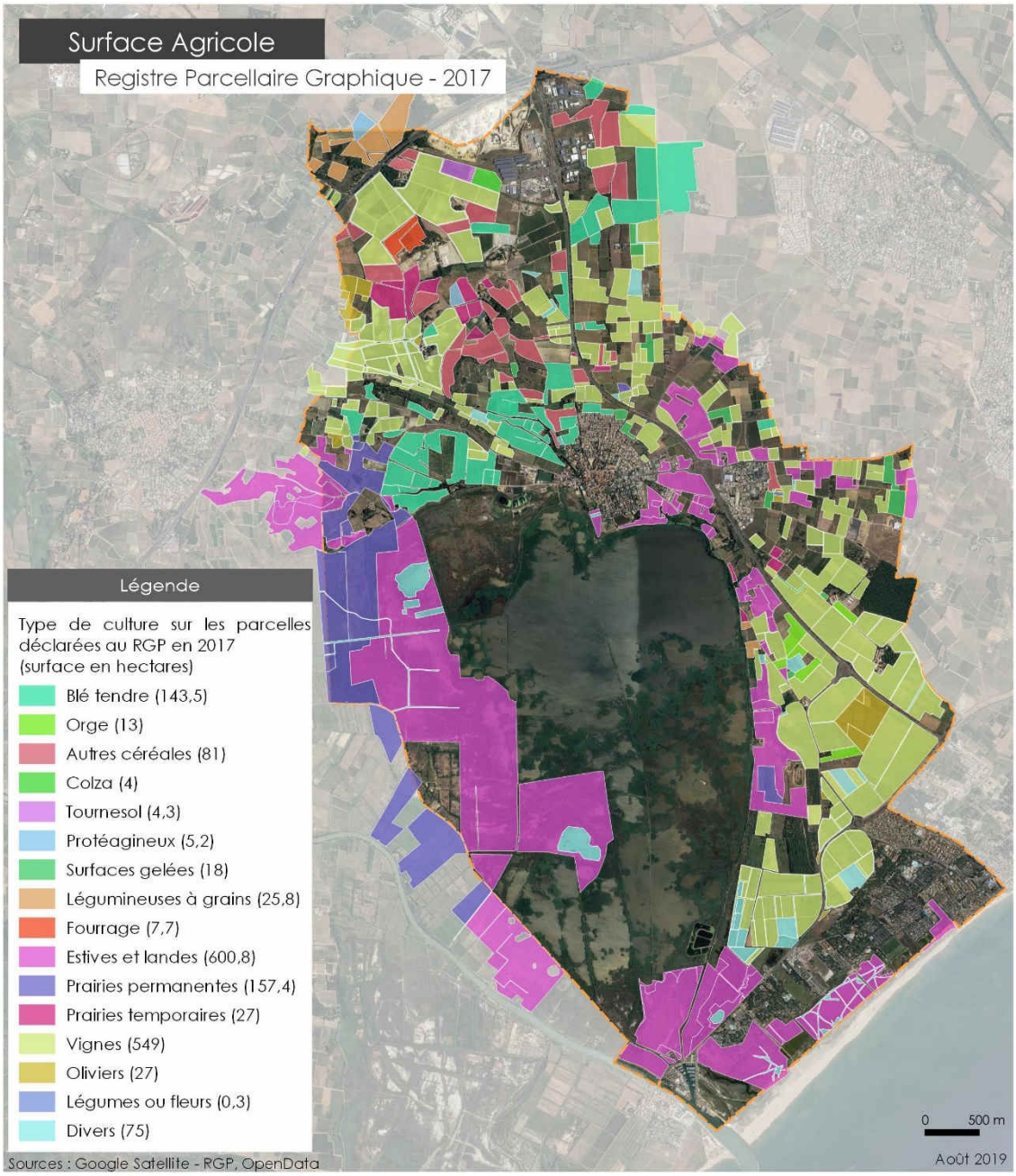
Le PLU devra rester économe en consommation de terres agricoles afin de ne pas limiter les perspectives de développement des exploitations agricoles dans les années à venir. A défaut, les exploitants vendrois seraient contraints d'orienter leurs recherches foncières sur des communes voisines.

Types de cultures

La viticulture reste l'activité agricole prédominante exercée sur le territoire communal. L'espace viticole s'étend sur près de 800 hectares avec une répartition homogène sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, à partir de 2010 France Agri Mer a observé un recul de la surface en vigne. Elle représentait 23.1% du territoire communal en 2006 contre 19.7% en 2011. Cette diminution peut en partie s'expliquer par la campagne d'arrachage massive qui a eu lieu entre 2007 et 2010 comme mis en avant par le présent graphique. A noter que ces arrachages coïncident avec l'effondrement des cours du vin à cette période. A l'heure actuelle, et à partir de 2012 la tendance tend **à s'inverser avec des plantations plus nombreuses que les arrachages.**

En outre, **les espaces de grandes cultures** (céréales, oléagineux, protéagineux) représentent également une surface importante de l'espace agricole avec 285 ha et sont essentiellement regroupés au Nord et à l'Ouest du territoire communal.



Le territoire de Vendres présente également **des prairies de fauches et d'élevage** pâturées par des taureaux et des ovins autour de l'étang.

Les espaces en friche concentrés à l'est du territoire communal représentent une surface non négligeable soit plus de 200 hectares.

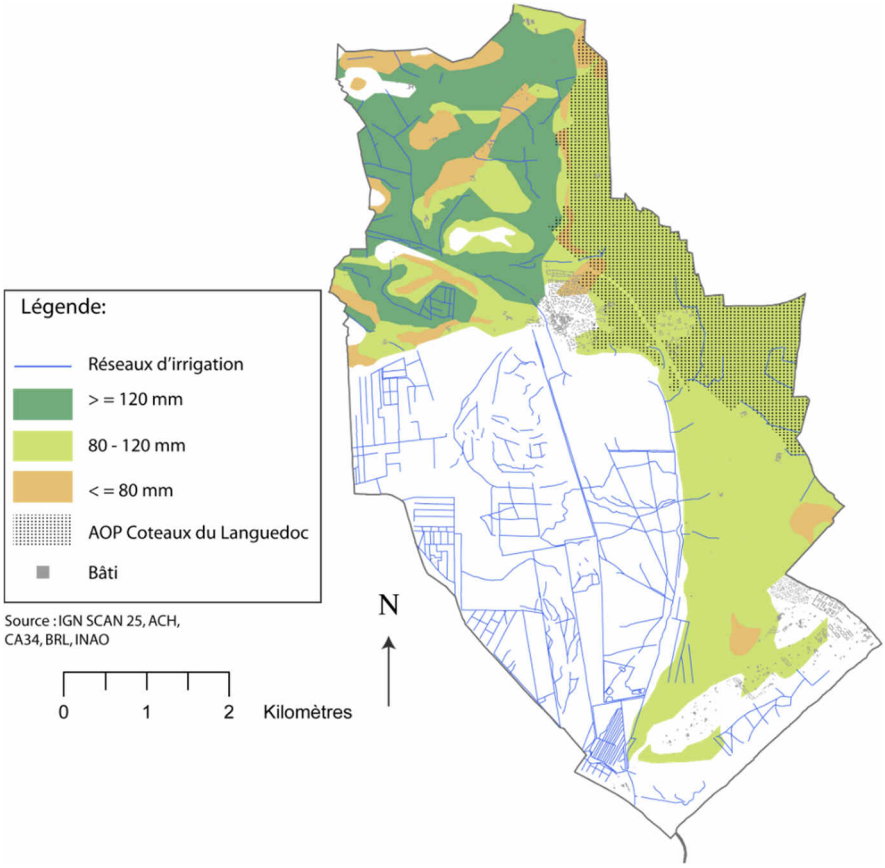
Le développement des friches peut être mis en corrélation avec plusieurs facteurs :

- les campagnes d'arrachage de vigne
- les stratégies d'attente des propriétaires face aux opportunités de changement d'affectation de leurs terres, la taille des parcelles.

In fine, précisons qu'un seul exploitant cultive **les oliviers et les vergers sur près de 22 hectares.**

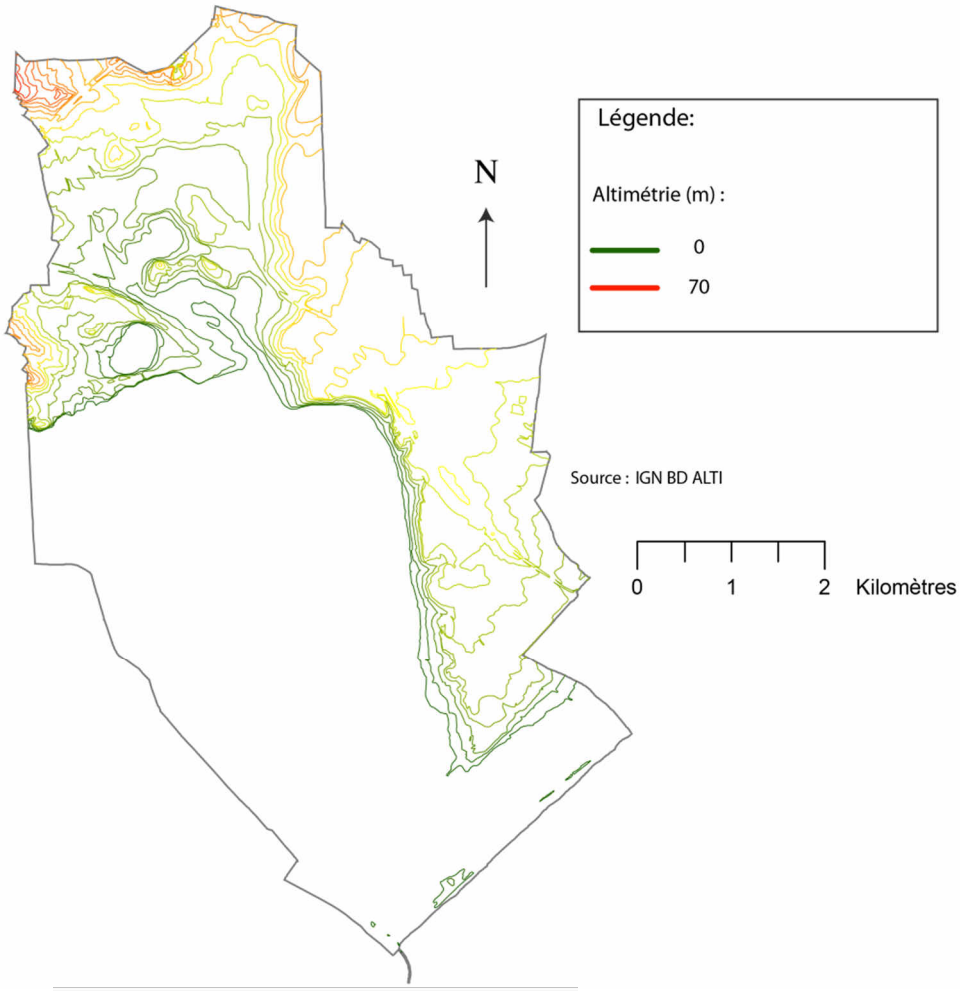
La potentialité culturale

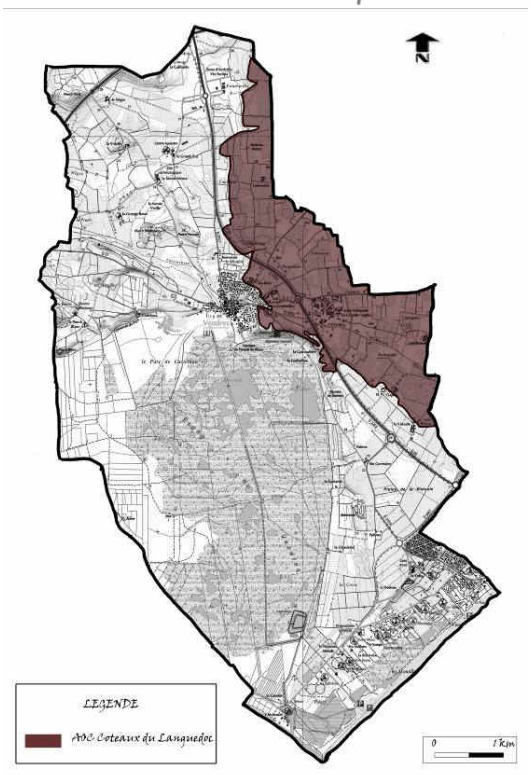
Le potentiel agronomique des terres agricoles peut être regardé sous le prisme **quantitatif et qualitatif.** Dans le cadre de **la dimension quantitative,** le potentiel agronomique peut notamment résulter de :



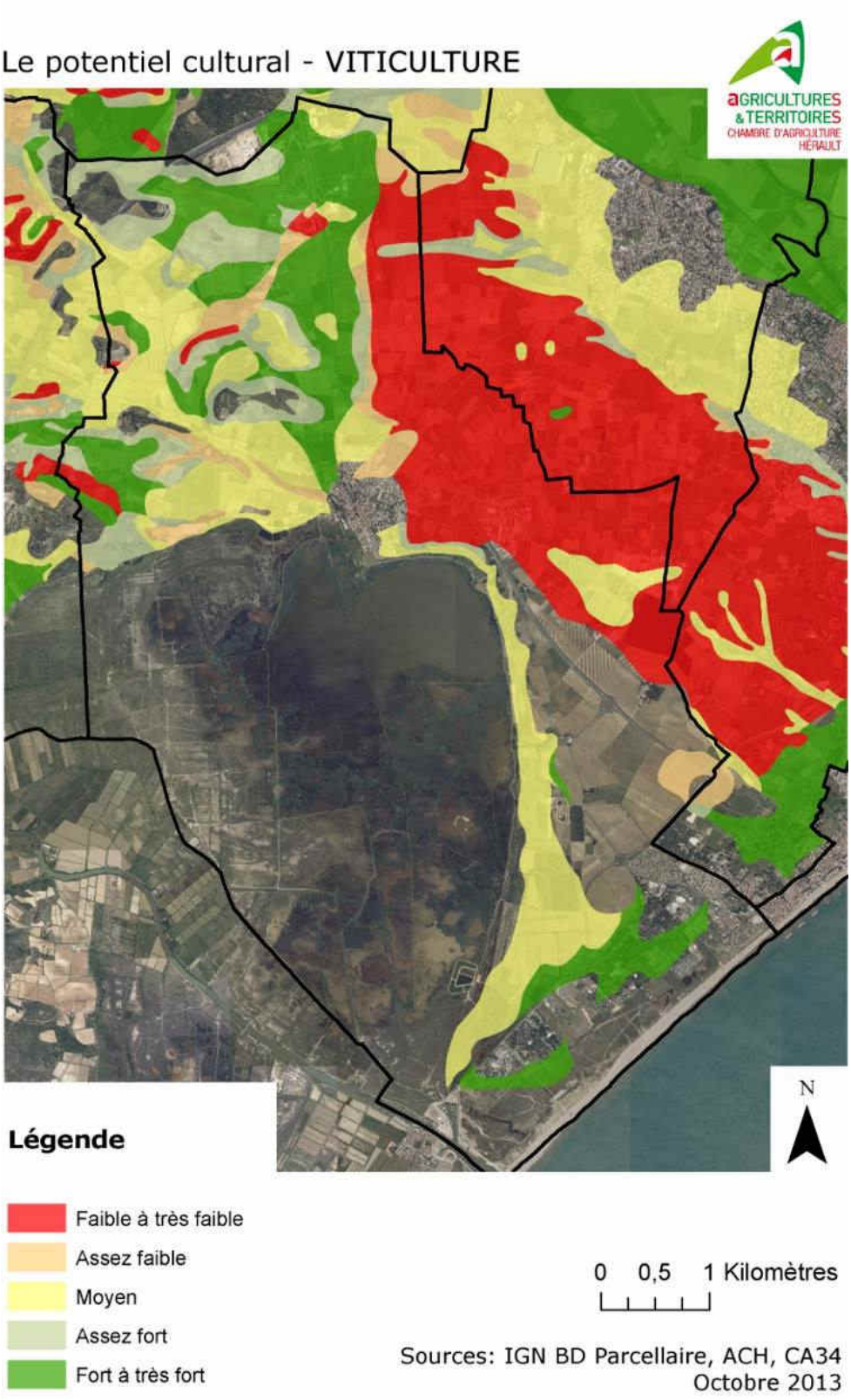
- **<u>L'irrigation</u> :** Le réseau d'irrigation BRL traverse le sud du territoire communal, entre l'étang de Vendres et la Méditerranée ainsi que le nord du territoire communal, au niveau du lieu-dit le Nègre. La présence de ce réseau est un atout et une plus-value pour les terres agricoles qui ne présentent pas de réserves utiles en eau. L'irrigation permet en effet de multiplier les rendements, de diversifier les cultures.

En toute logique, la faible alimentation de certains secteurs en eau doit être rapprochée de leur altimétrie.





En outre, l'Appellation d'Origine Protégée est un indicateur en termes de **potentiel qualitatif.** Sur Vendres, 21.5 hectares de surfaces plantées en vignes sur le plateau au Nord-Est du village sont concernés par l'AOP « Coteaux du Languedoc ». Pour ce type de production, le rendement est plus faible que celui de productions sous IGP Indication Géographique Protégées. En effet, la conduite culture doit suivre un cahier des charges spécifique.



Concernant la viticulture, ces cartographies illustrent **le lien entre la faible potentialité quantitative et les terres faisant l'objet d'un classement en AOP.**

Types de commercialisation

Type de commercialisation	Nb d'exploitants
Coopérative	11
Cave particulière uniquement	7
Mixte (cave coop + particulière)	1
Vente raisin sur pied	1

Force est de constater que pour la majorité des exploitants enquêtés la commercialisation se fait par le biais de la Cave Coopérative de Sérignan et de Quarante. Toutefois, le nombre de domaines particuliers n'est pas négligeable, sept au total « *DOMAINE DU NOUVEAU MONDE », « DOMAINE ST ROSE », « DOMAINE ALDEBERT », « DOMAINE DE LA YOLE », « DOMAINE ST GERMAINE/LA VISTOULE », « DOMAINE VIDAL », « DOMAINE DU NEGRE* ». Le volume total vinifié par ces domaines est très important avec un total de 19178 hectolitres. Une grande partie est vendue en vrac dans les caveaux de ventes directes. **Il existe donc une diversité de commercialisation sur la commune.**

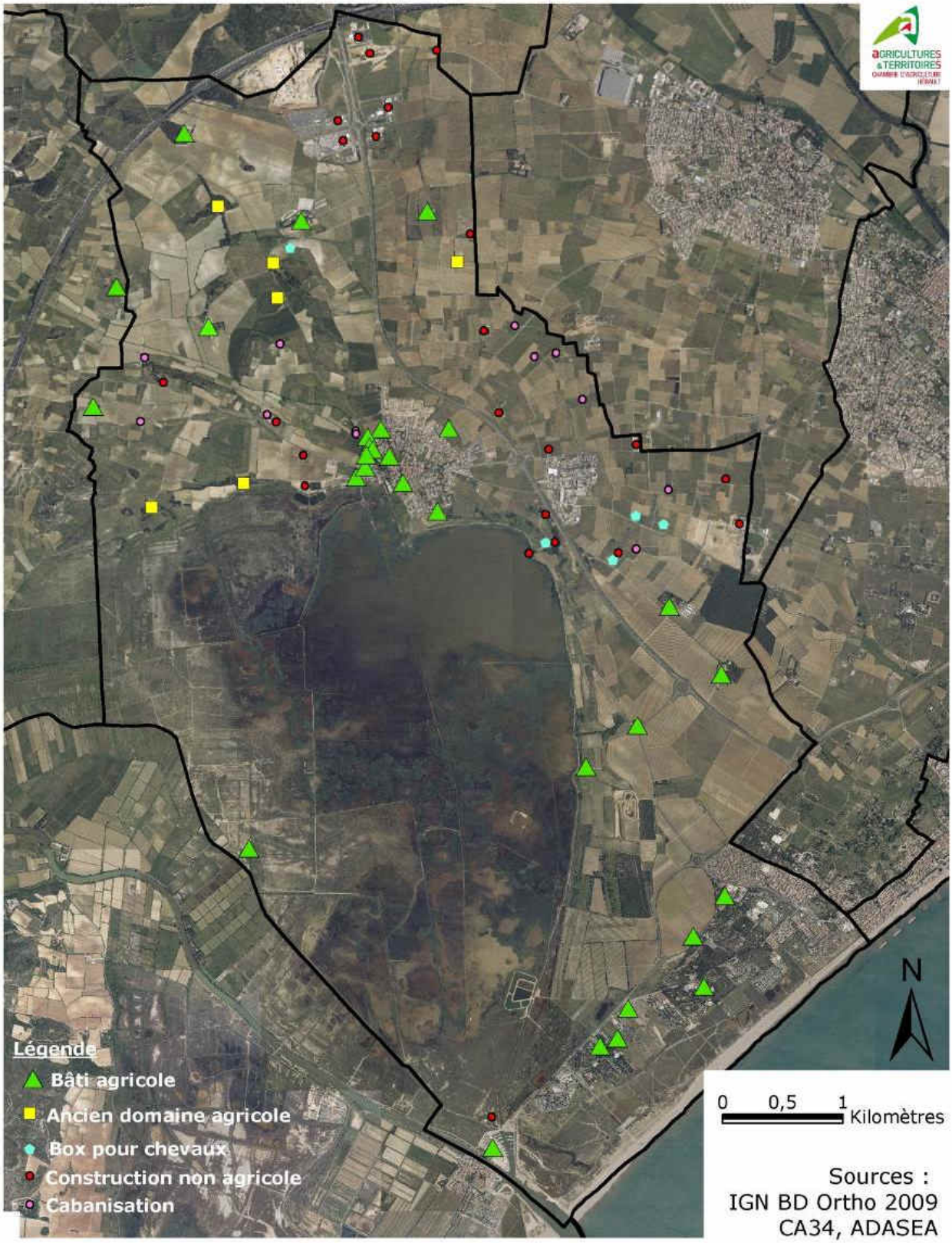
I.3. ETAT DES LIEUX DU BATI AGRICOLE

Il est à noter que les bâtiments d'exploitations agricoles sont implantés :

- en zone urbaine : présence de hangars agricoles dans le centre ancien du village. A l'ouest du centre du village, identification d'un hameau agricole au sein duquel les bâtiments d'exploitations cohabitent avec les bâtiments destinés à l'habitation des agriculteurs. Toutefois, il est des cas où les agriculteurs ont seulement implanté les bâtiments nécessaires à leur exploitation. Et inversement, il est possible de constater certaines maisons d'habitation dépourvues de hangar agricole attenant. Il convient de préciser que, du fait de la présence de maisons d'habitation sans hangar agricole attenant, **la mutation du hameau est un risque à considérer**. En effet, en cas de vente de maisons d'habitation à des non exploitants, le risque de conflit d'usage reste à craindre avec les exploitants agricoles, les engins agricoles pouvant entrainer des nuisances pour les personnes résidant dans le hameau mais non exploitantes.

- en zone agricole et naturelle : présence de hangars isolés et de domaines agricoles. Le phénomène de cabanisation est également prégnant au sein des zones agricoles eu naturelles.

Le bâti en zone agricole et naturelle




Domaine du Negre
Domaine le grand duc
Domaine de la vidalle
Domaine la Savoie Neuve
Domaine de Fonvielle
Domaine la Grange Haute
Domaine de La Savoie Vieille
Domaine de La Grange Basse
Domaine Sainte Rose
Domaine de Castelnau
Domaine Puech Blanc
Domaine de Clapies
Domaine la Vistoule
Domaine Ste Germaine
Domaine de la Yole
Domaine Montplaisir
Domaine des Sablons
Domaine du Nouveau Monde
Le Chichoulet
LEGENDE
QUALITE
Intérêt architectural
Intérêt paysager
ETAT
Visibilité importante
Gardiennage de caravanes
Détérioré
ACTIVITE
Vignoble
Domaine equestre
Tourisme, hebergement
Base conchilicole
Inconnu
ATELIER 4: Le Domaine agricole et les Paysages


1.Domaine du Negre


2.Domaine le grand duc


3.Domaine la Grange Haute


4.Domaine de La Grange Basse


5.Domaine Sainte Rose



ATELIER 4: Les Domaines agricoles


6.Domaine de Clapies


7.Domaine la Vistoule


8.Domaine Ste Germaine


9.Domaine de la Yole


12.Domaine du Nouveau Monde


13.Le Chichoulet

Phénomène de cabanisation et de dépôts sauvages

L'espace agricole vendrois n'échappe pas au phénomène de cabanisation qui reste toutefois limité et qui se concentre à l'est du village ainsi que le long de la RD 37. Ce phénomène de cabanisation résulte souvent de la présence de petites cabanes de jardin servant autrefois pour entreposer le matériel agricole à proximité des vignes. Cependant, aujourd'hui, force est de constater que s'opère un changement de destination de ces cabanes qui tendent à se transformer en hébergement pour la saison estivale. Au-delà de la situation illégale de ces changements de destination, la problématique réside dans l'absence de sécurité publique et sanitaire. De plus, ce phénomène s'accompagne également de dépôts sauvages au sein des espaces agricoles et naturels ce qui nuit fortement à la qualité paysagère, les vues se trouvant dégradées et altérées.





Le PLU devra veiller à pallier ce phénomène de cabanisation qui présente des risques multiples et qui nuit indéniablement à la qualité des paysages par le biais de prescriptions règlemenataires adaptées.

I.4. LES PROJETS DE DIVERSIFICATION

Les activités agri-touristiques

Le territoire vendrois bénéficie de l'attractivité de sa frange littorale et notamment durant la période estivale. Il s'agit là d'un atout non négligeable pour orienter la diversification des activités agricoles.

Les enquêtes menées par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault ont mis en évidence que les exploitants vendrois se sont déjà orientés vers des activités agri touristiques en complément de leur activité principale. Les plus fréquentes restent la vente de vin à la propriété, les gites ruraux au sein même de l'exploitation, les tables d'hôtes, mini ferme, accro branche, camping à la ferme…).

Pour précision, au cours des 10 prochaines années, quelques exploitants ont affiché la volonté de mener à bien des projets axés sur l'agri-tourisme avec la réalisation de gites ruraux et de camping à la ferme.

Le futur PLU devra favoriser le développement des activités agri touristiques et encadrer ces activités notamment dans les zones agricoles.

Développement d'activités de maraichage

Au-delà des projets agri touristique, les exploitants vendrois entendent se tourner vers le développement d'arbres fruitiers, de vergers.

Développement des énergies renouvelables

Parmi les exploitants enquêtés certains envisagent de se tourner vers les énergies renouvelables que ce soit par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur le bâti agricole, par l'implantation de petit éolien et même de parc photovoltaïque avec plantation de vignes.

Le futur PLU devra encourager le développement des énergies renouvelables tout en encadrant leur mise en place.

I.5. DISPOSITIF MIS EN PLACE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE

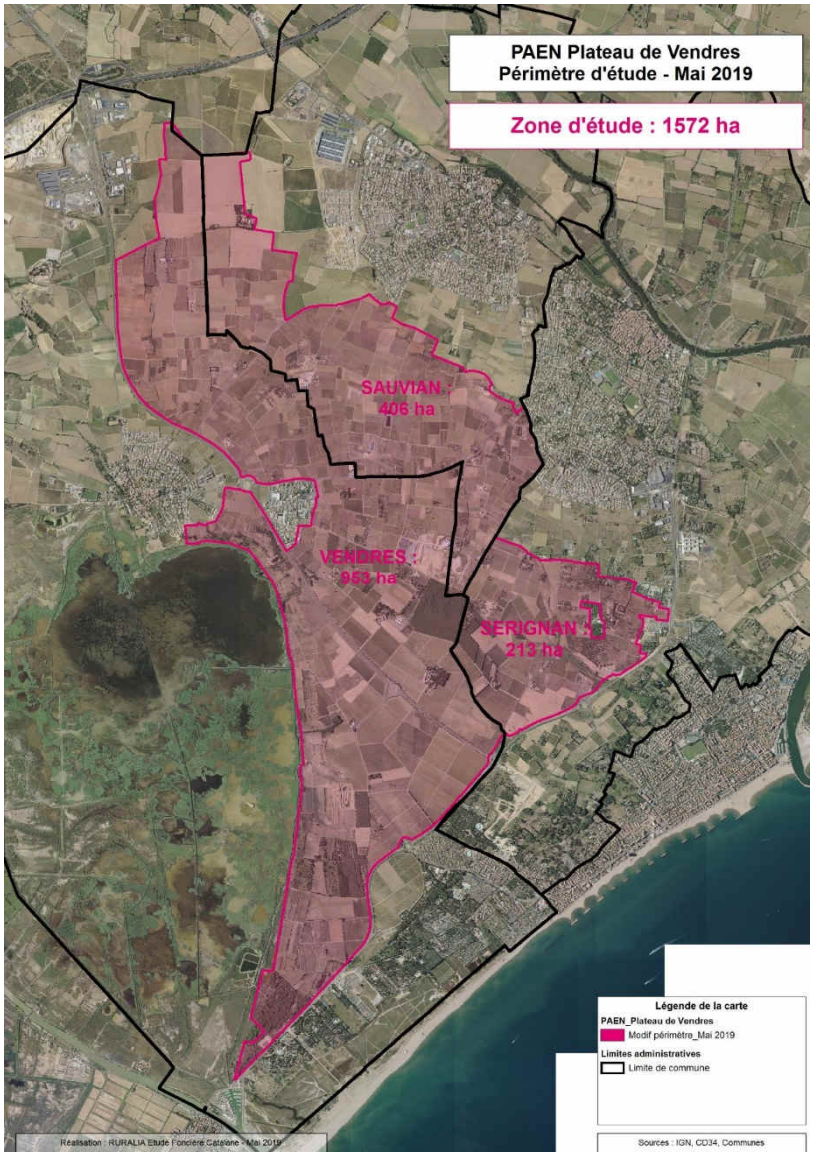
Instauration du Périmètre de Protection des espaces Agricoles et Naturels périurbains

Afin de lutter contre l'accélération de la consommation des terres agricoles et de préserver les espaces périurbains non bâtis, la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a conféré aux Départements une nouvelle compétence : la protection et l'aménagement des espaces agricoles et naturels périurbains. Le décret d'application n° 2006-821 du 7 juillet 2006 est venu préciser la création possible d'un « périmètre agricole et espace naturel » (PAEN).

Ainsi, la mobilisation de la compétence du Département passe par la mise en œuvre d'un nouvel instrument prévu par les articles L.113-15 et suivants du Code de l'urbanisme. Cet outil de gestion et de maitrise foncière consiste à délimiter un périmètre à l'intérieur duquel un programme d'action vient préciser les aménagements et orientations destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. Il est à noter que le périmètre déterminé à l'initiative du Département est soumis à enquête publique.

Le Conseil Départemental de l'Hérault a entamé la démarche de mise en place d'un PAEN sur la commune de Vendres en partenariat étroit avec les communes de Sauvian, Sérignan et Vendres.

La carte ci-contre permet d'illustrer le périmètre retenu en mai 2019.



L'idée de préserver l'espace agricole et naturel repose sur les constats réalisés ci-après :

- ⇨ Baisse très importante du nombre d'exploitants depuis 1988
- ⇨ Un recul des surfaces cultivées
- ⇨ Une viticulture omniprésente
- ⇨ Le petit parcellaire est dominant, multiple structures foncières agricoles en multiples îlots.
- ⇨ Présence de friche et de parcelle de loisirs
- ⇨ Des enjeux environnementaux au cœur et en marge du périmètre
- ⇨ Un plateau mité de points noirs paysagers (cabanisation, bâtiments, décharges, stockages de caravanes…

- **Enjeux agricoles :** Assurer une meilleure maitrise du foncier rural et agricole (Animation foncière) / Développer une agriculture pérenne, plurielle et respectueuse de l'environnement (Encouragement à la diversification agricole, irrigation, favoriser les reprises de cédants et l'installation agricole).

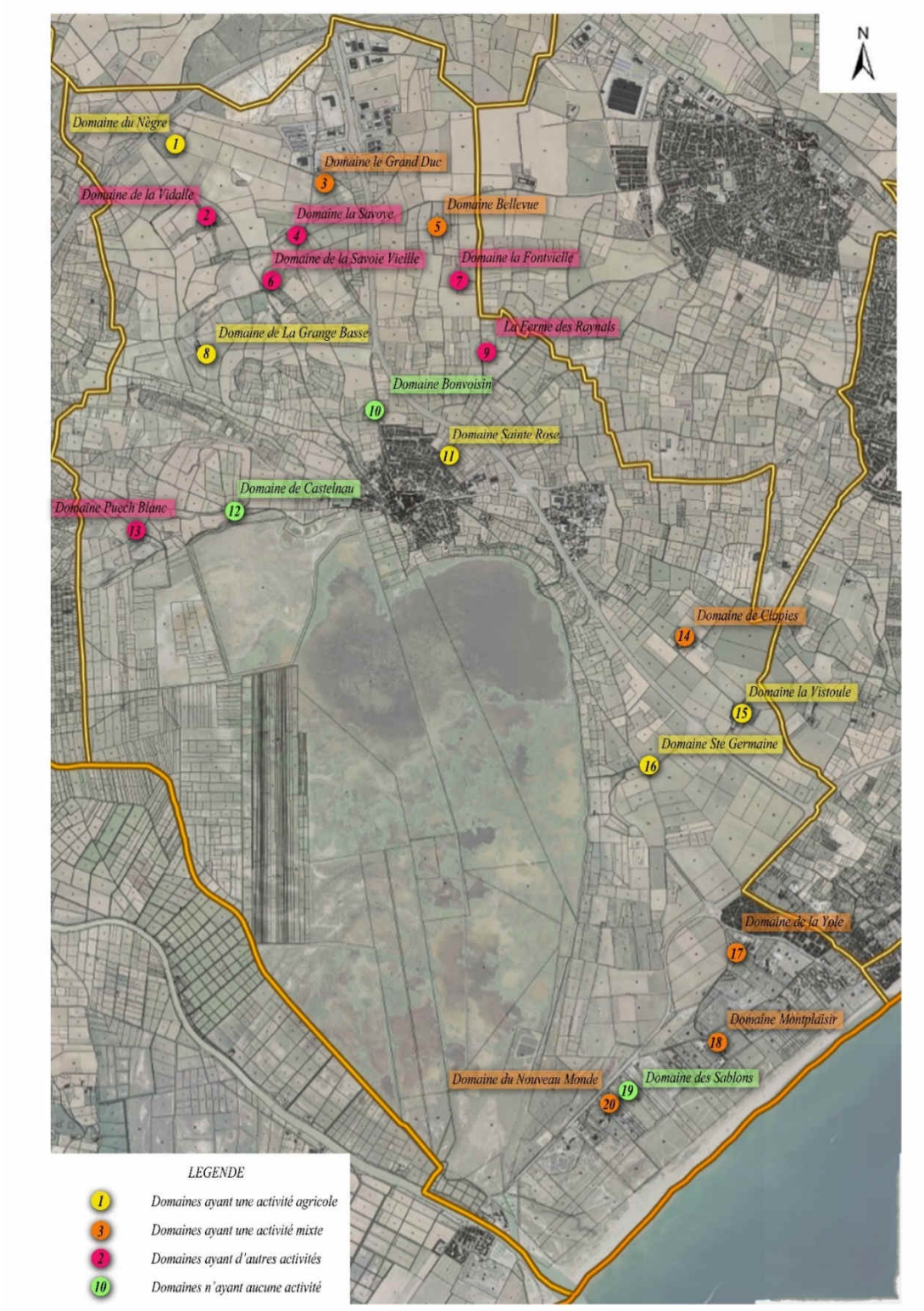
- **Enjeux territoriaux** : Assurer une meilleure maîtrise du foncier rural et agricoles (Veille et surveillance foncière) / revaloriser le patrimoine paysager (Lutte contre les occupations illicites et les détournements d'usage)

- **Enjeux environnementaux** : Développer une agriculture pérenne, plurielle et respectueuse de l'environnement (Restauration de la mosaïque culturale et écologique) / Revaloriser le patrimoine paysager (Création de zone bocagère et sensibilisation et participation des usagers).

Le périmètre du PAEN a été arrêté, la procédure est en cours de finalisation, l'enquête publique se déroulera avant la fin d'année 2019. Toutefois, la volonté communale est de prendre en compte d'ores et déjà le périmètre du PAEN dans les choix d'aménagement et dans la réflexion des zones agricoles et naturelles pour les années à venir.

I.6. ZOOM SUR LES DOMAINE AGRICOLES

La commune de Vendres dispose de nombreux domaines sur son territoire. Certains ont encore une activité agricole, d'autres une activité touristique, parfois les deux, ou même encore plus aucune activité.



Dans le but de prévoir l'évolution du territoire communal pour les 10 ans à venir, il apparaît alors essentiel de faire un recensement de ces derniers et de connaître notamment les perspectives d'évolution de chacun.

Une concertation avec les exploitants des domaines agricoles a été menée à partir d'octobre 2016 jusqu'à l'arrêt du PLU. Dans le cadre de cette concertation, l'ensemble des domaines ont été conviés à une réunion d'information. Des questionnaires ont également été établis afin de cibler plus précisément l'état actuel, les caractéristiques et le fonctionnement de chacun. Seuls 9 domaines ont répondu au questionnaire qui ont permis :

- De mettre en évidence la présence d'une activité agricole ou non ainsi que les modalités de fonctionnement ;
- De recenser les constructions en présence, leur fonction et leur état général ;
- De connaître les intentions d'évolution du domaine pour le futur ;
- De mesurer l'accessibilité et l'accès aux domaines.

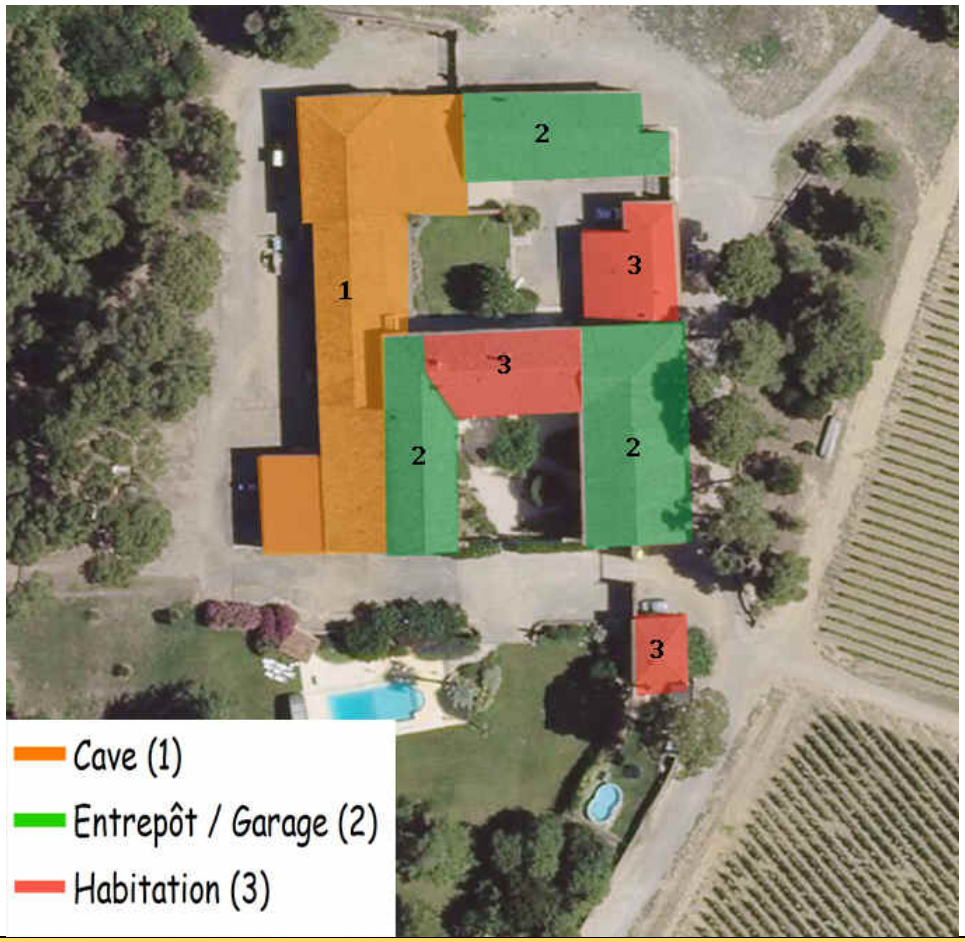
Les domaines ayant une activité agricole

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	N°1
Nom d'usage:	DOMAINE DU NEGRE
Adresse	Domaine du Nègre, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AD 01 parcelles 94, 96, 104, 105 et 106
Localisation	





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Cave	Entretenu
2	Entrepôt / Garage	Entretenu
3	Habitation	Entretenu



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole

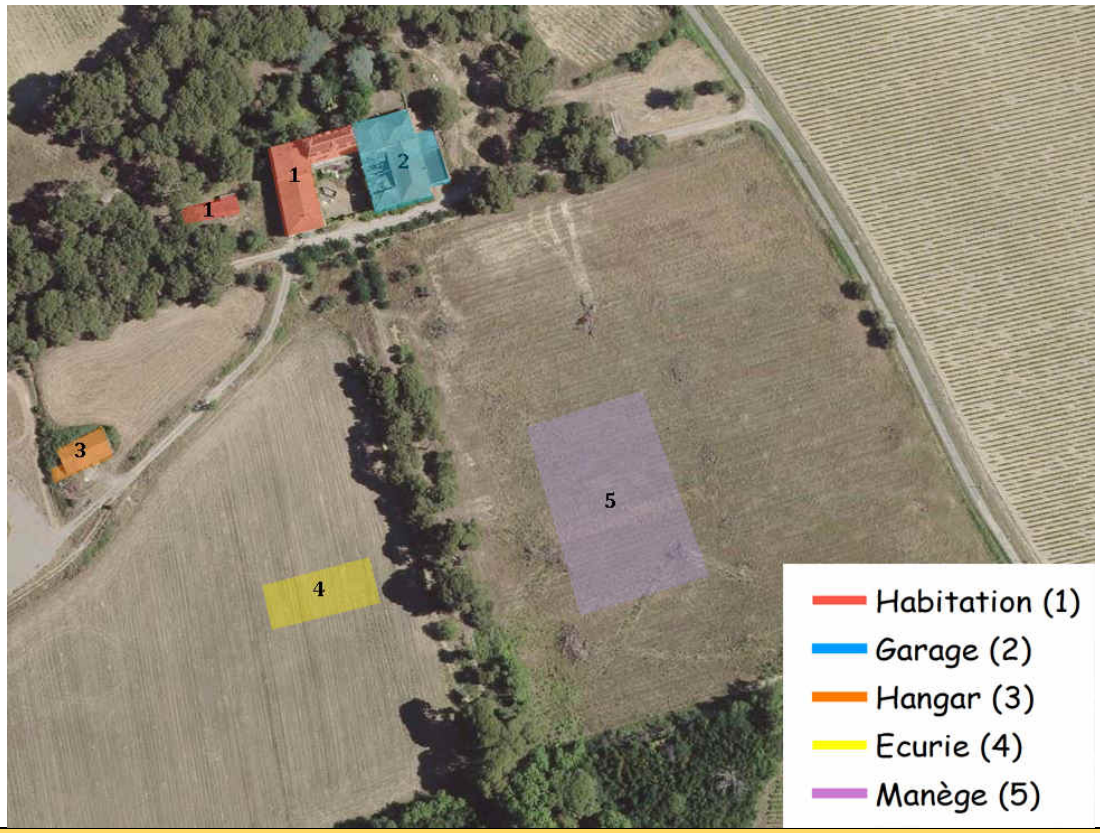
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	A l'heure actuelle, les conflits d'usage avec l'exercice de l'activité agricole peuvent résulter de la présence de l'autoroute et de carrière de la Galiberte à proximité.
Diversification du domaine ?	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Seule une activité agricole est exercée.

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°2**
Nom d'usage :	**DOMAINE DE LA VIDALLE**
Adresse	Domaine de la Vidalle, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AC 01, parcelles 45, 46, 50, 52, 53, 56 et 59
Localisation	





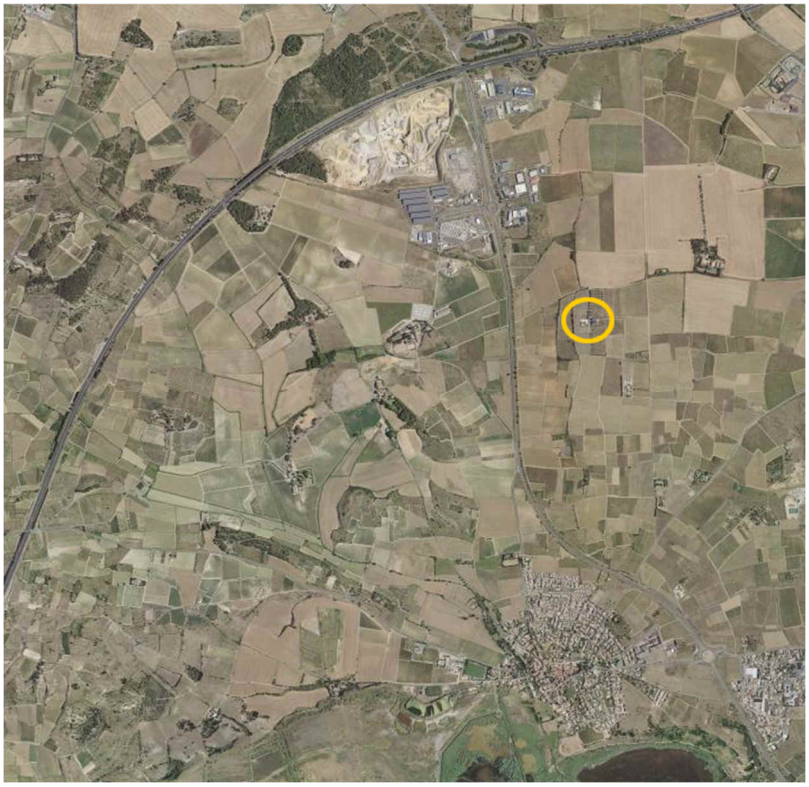
2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Habitation	Réhabilitation en cours
2	Garage	Réhabilitation en cours
3	Hangar	Bon état
4	Ecurie	Neuf (non construit lors de la prise de vue aérienne)
5	Manège	Neuf (non construit lors de la prise de vue aérienne)



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ? OUI	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Elevage de chevaux et autres équidés et domaine vinicole
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	

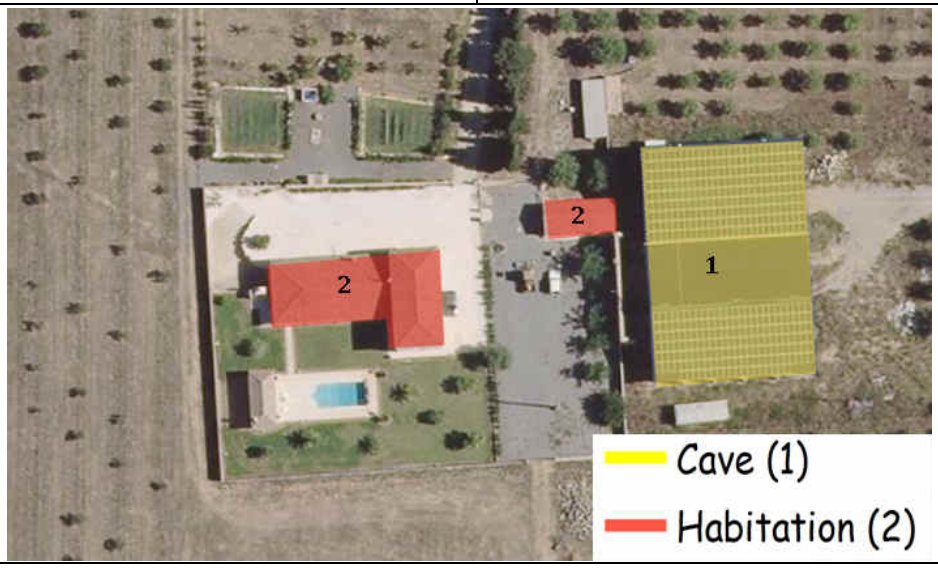
1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°5**
Nom d'usage :	**DOMAINE DE BELLEVUE**
Adresse	Domaine de Bellevue, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AI 01 parcelles 73, 289, 291, 293, 292, 294 et 290

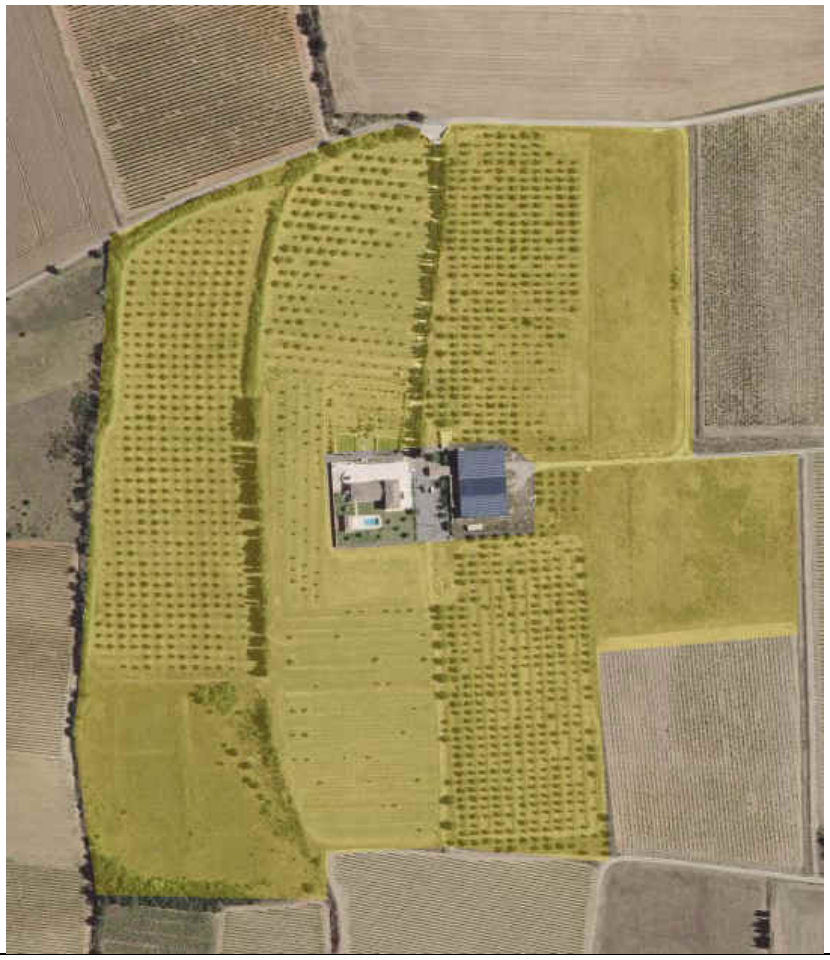
Localisation



2/ LES BATIMENTS EXISTANTS

N°	Nature / Fonction du bâti	Etat général du bâti
1	Cave	Rénové
2	Habitation	Neuf



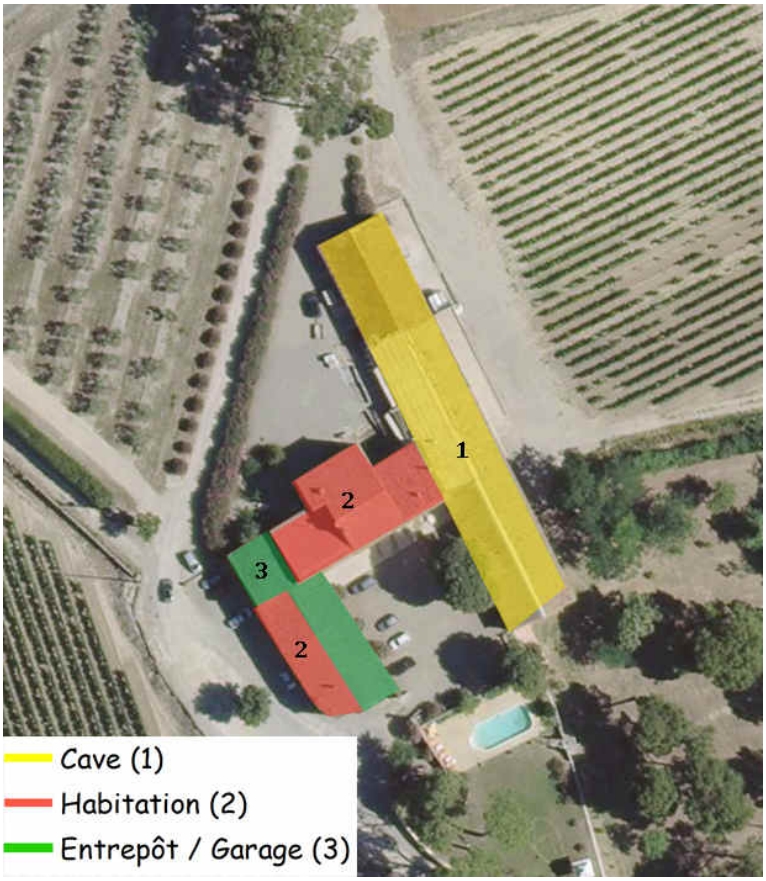
3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ? OUI	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	A l'heure actuelle, pas de conflits d'usage du fait de l'exercice de la seule activité agricole.
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Seule une activité agricole est exercée.

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°8**
Nom d'usage :	**DOMAINE DE LA GRANGE BASSE**
Adresse	Domaine de la Grange Basse 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AL 01 parcelle 136
Localisation	





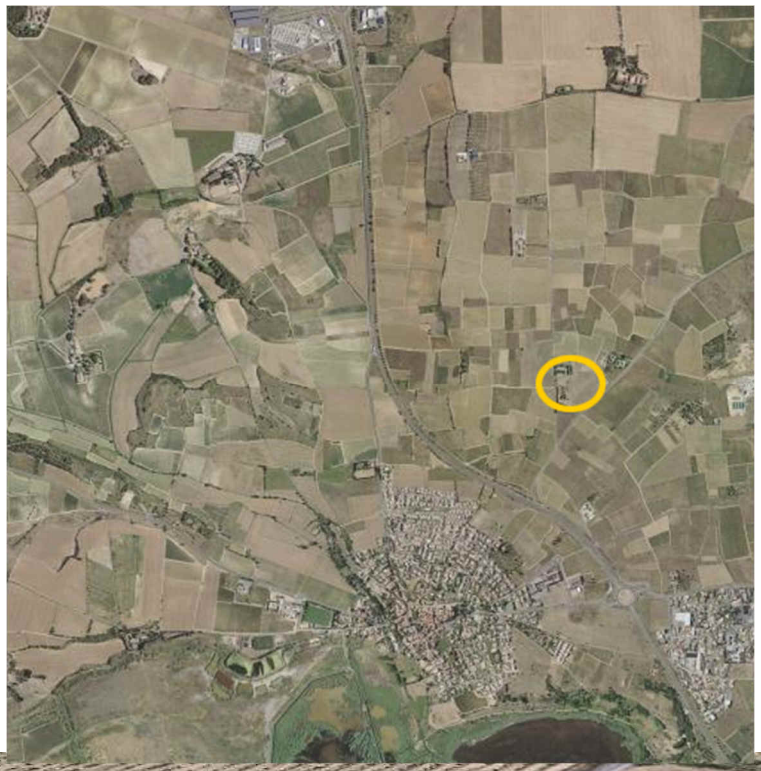
2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Cave	Bon état
2	Habitation	Bon état
3	Garage / Entrepôt	Bon état



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ? OUI	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole

Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	A l'heure actuelle, pas de conflits d'usage du fait de l'exercice de la seule activité agricole.
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Seule une activité agricole est exercée (culture de la vigne et des oliviers).

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°9**
Nom d'usage:	**FERME DES RAYNALS**
Adresse	Ferme des Raynals, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille ZA 01 parcelles, 231, 244 et 245
Localisation	





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Habitation / Location	Bon état



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ? OUI	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité équestre
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres	

exploitées ?	
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°11**
Nom d'usage :	**DOMAINE SAINTE ROSE**
Adresse	Domaine Bergé de Sainte Rose, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AN 01 parcelles 78 et 79
Localisation	



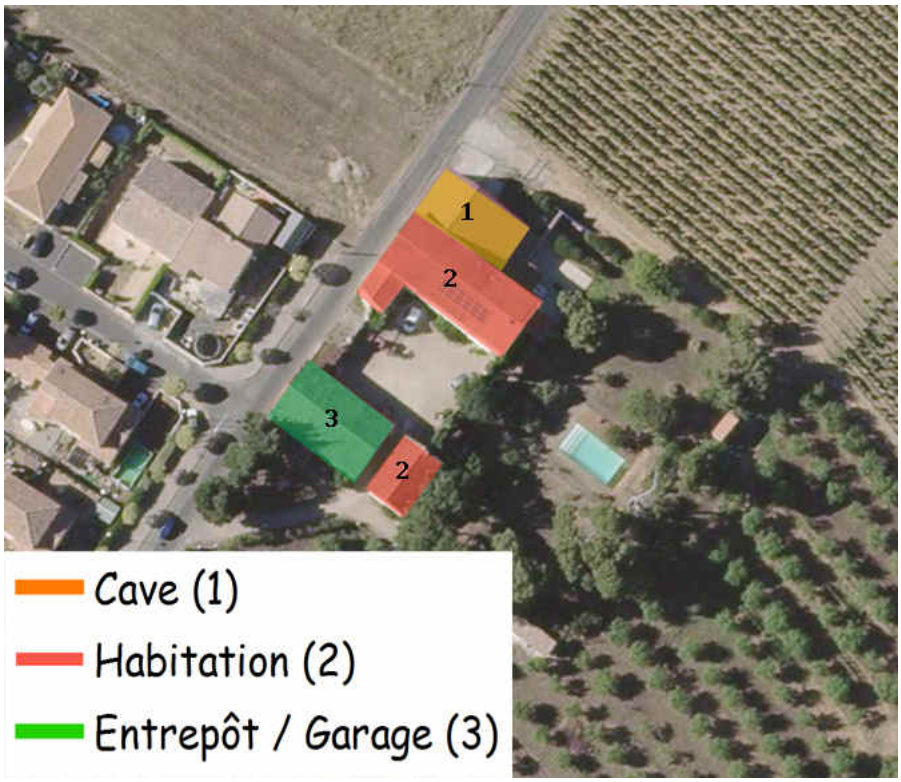


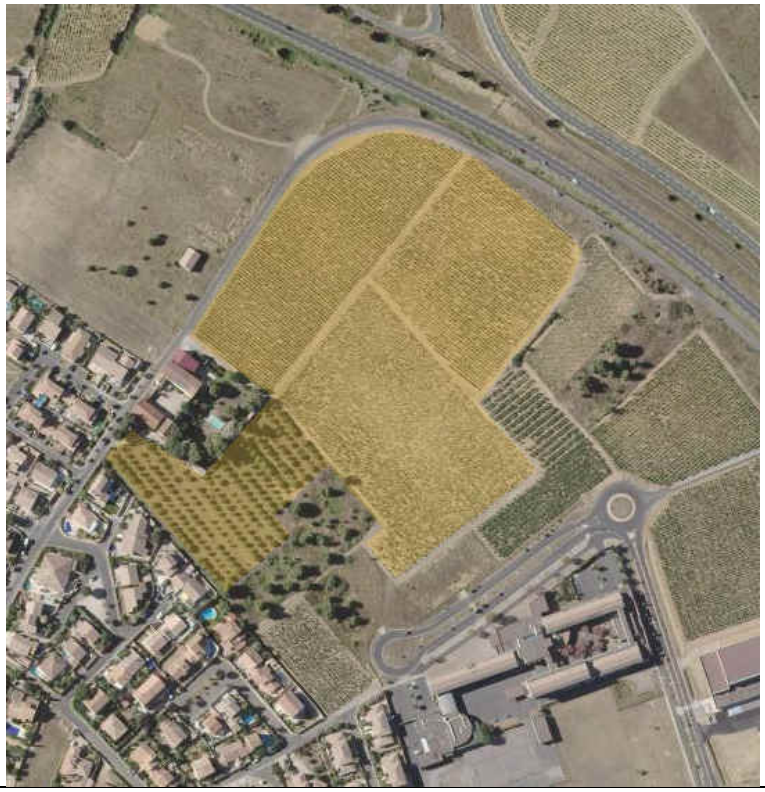
2/ LES BATIMENTS EXISTANTS

N°	Nature / Fonction du bâti	Etat général du bâti
1	Cave	Entretenu
2	Habitations	Entretenu
3	Entrepôt / garage	Entretenu

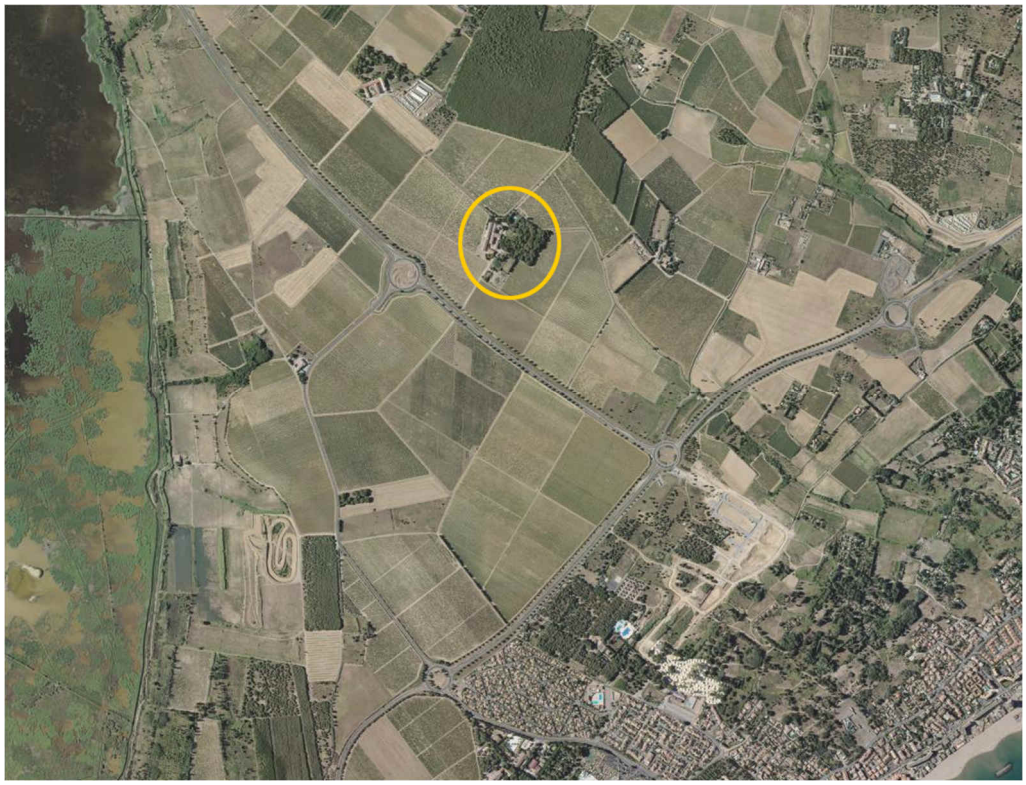
Remarque : Les éléments de réponse apportés au questionnaire font état d'un préau menant ruine et d'une maison louée dans

un état moyen. Cependant, les accès à la propriété n'ont pas permis d'identifier ces 2 élements.



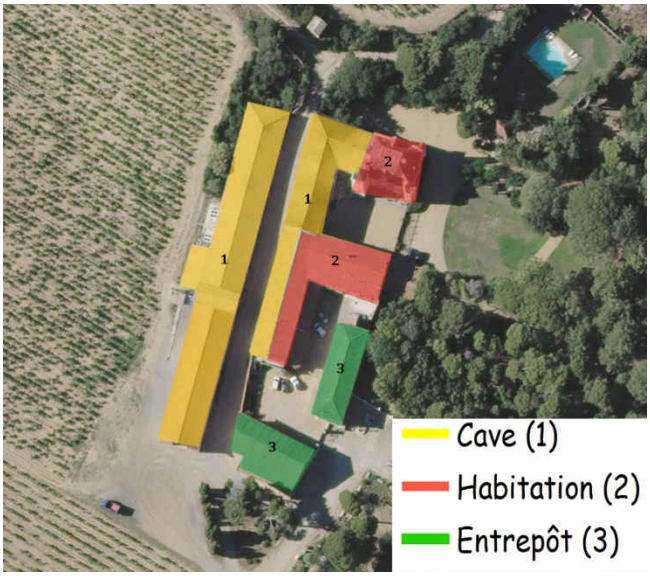
3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ? OUI	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	A l'heure actuelle, pas de conflits d'usage du fait de l'exercice de la seule activité agricole
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Seule une activité agricole est exercée.

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°15**
Nom d'usage :	**DOMAINE LA VISTOULE**
Adresse	Domaine la Vistoule, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AS 01 parcelles 94, 154, 99 et 155
Localisation	

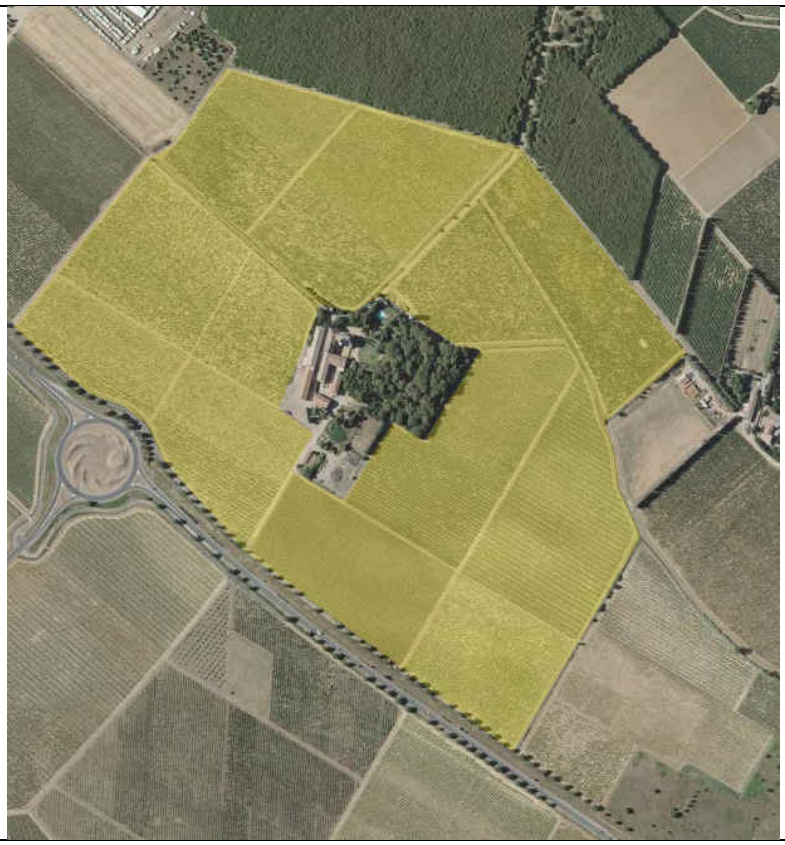




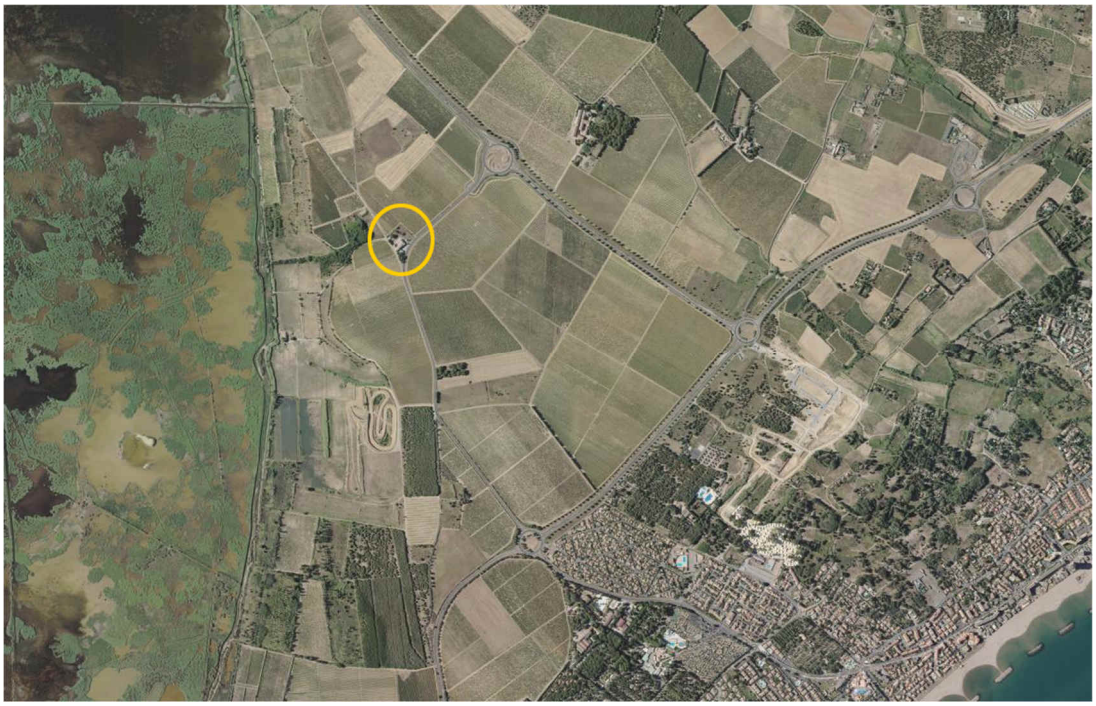
2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Cave	Entretenu
2	Habitation	Entretenu
3	Entrepôt	Entretenu



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ? OUI	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole

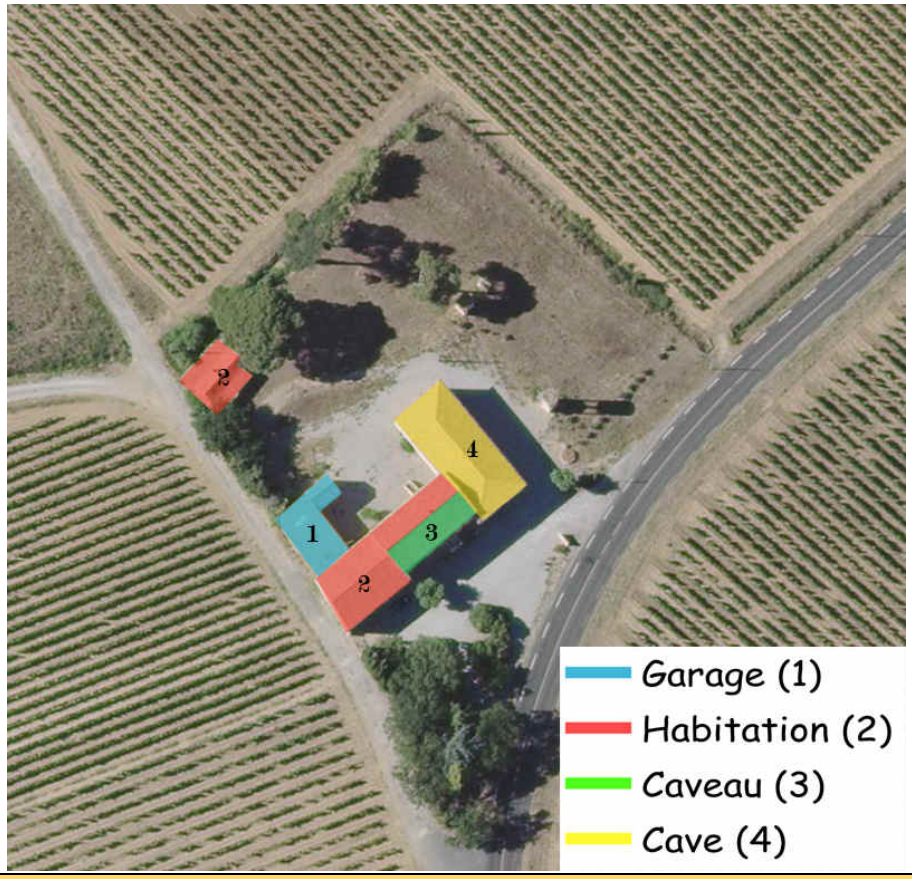
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	A l'heure actuelle, pas de conflits d'usage du fait de l'exercice de la seule activité agricole.
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Seule une activité agricole est exercée.

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°16**
Nom d'usage :	**DOMAINE SAINTE GERMAINE**
Adresse	Domaine de Sainte Germaine, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AT 01 parcelle 214
Localisation	





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Garage	Rénové
2	Habitations	Rénovées
3	Caveau / Vente	Rénové
4	Cave non utilisée	Rénovée

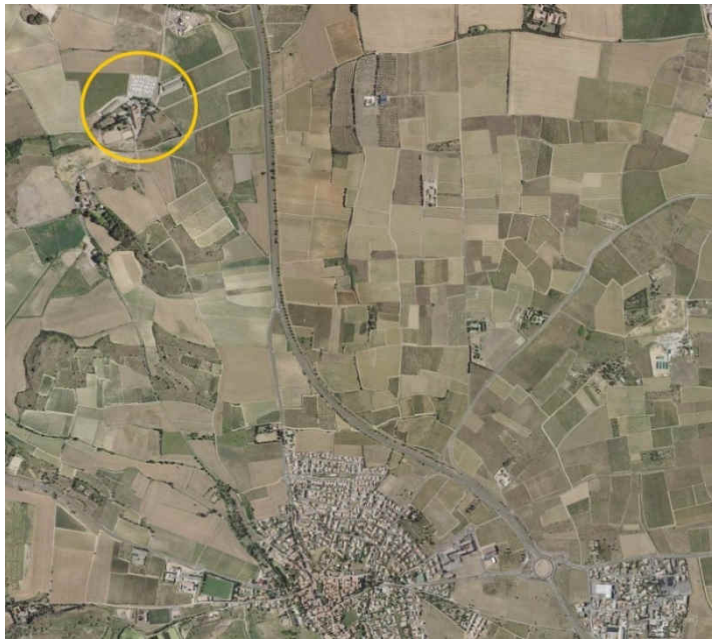


3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole

Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	A l'heure actuelle, pas de conflits d'usage du fait de l'exercice de la seule activité agricole.
Diversification du domaine ?	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Seule une activité agricole est exercée.

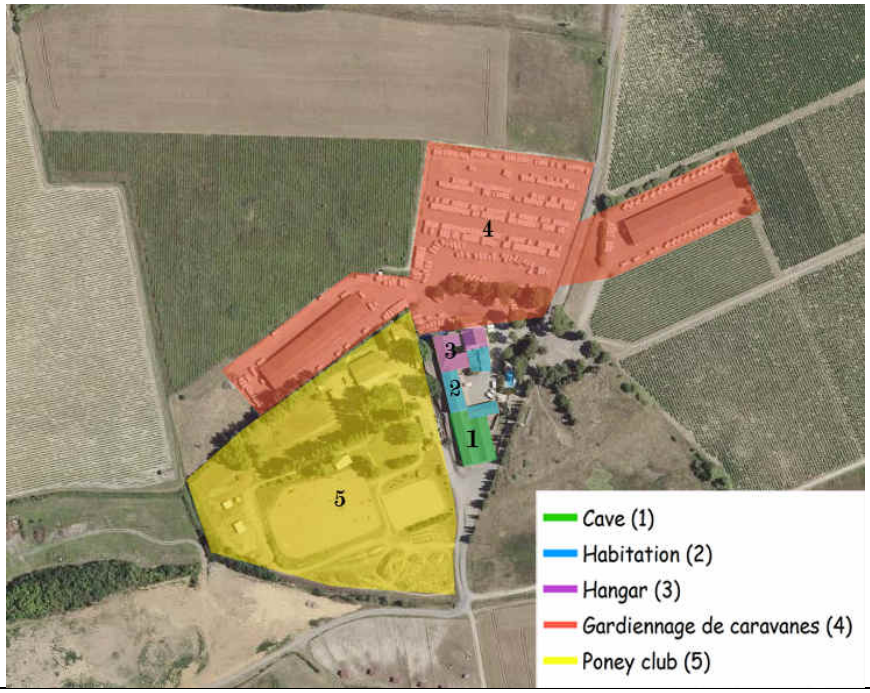
Les domaines ayant une activité mixte

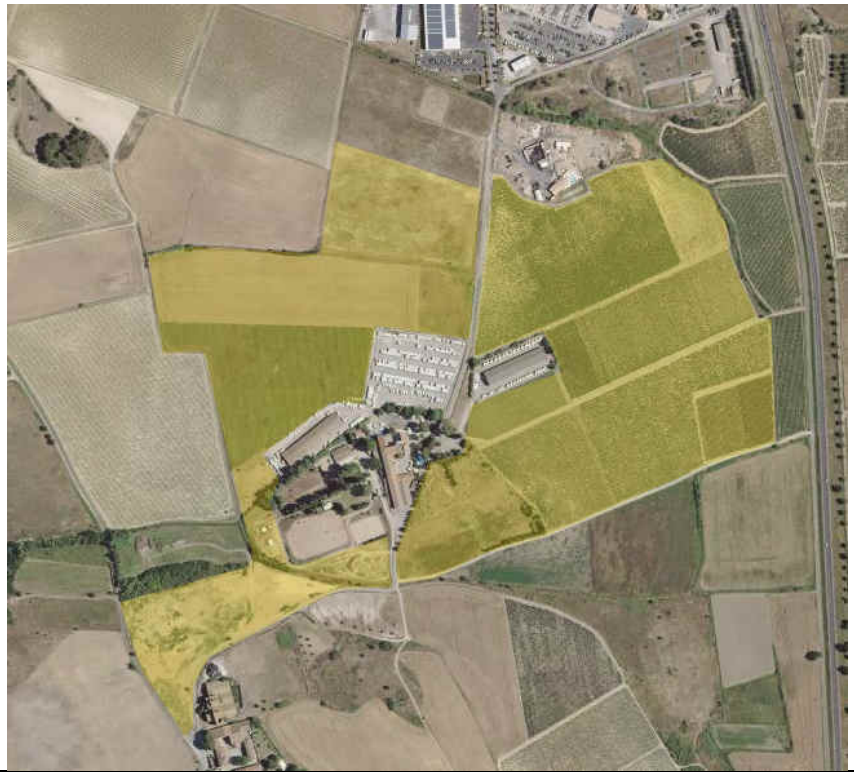
1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°3**
Nom d'usage:	**DOMAINE GRAND DUC**
Adresse	Domaine Du Grand-Duc, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AD 01 parcelles 119, 118, 27, 30, 31, 32 et 116
Localisation	





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Cave	Entretenue
2	Habitation	Entretenues
3	Hangar	Entretenu
4	Gardiennage de caravanes	Entretenu
5	Poney club	Entretenu



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	Absence de conflit d'usage entre l'activité de gardiennage et l'activité agricole.
Diversification du domaine ?	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Gardiennage de caravanes Location des terres pour un poney club

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°14**
Nom d'usage:	**DOMAINE DE CLAPIES**
Adresse	Domaine de Clapiès, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AS 01 parcelles 183, 181, 182, 180

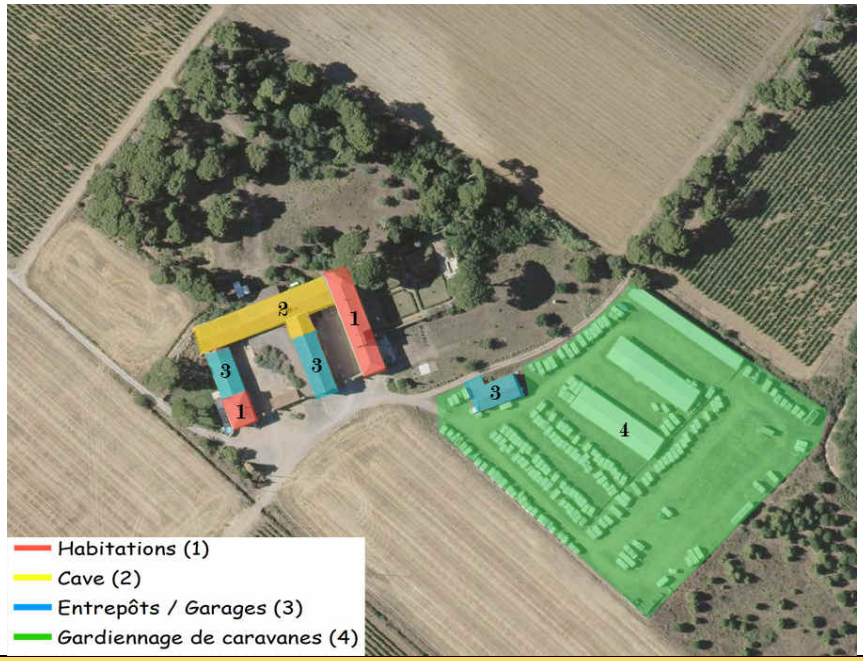
Localisation



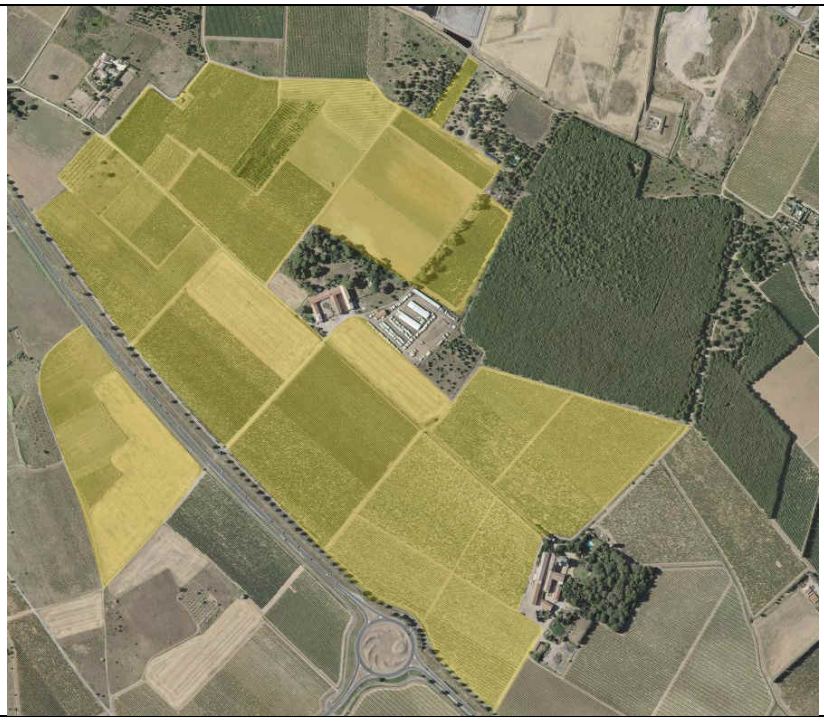


2/ LES BATIMENTS EXISTANTS

N°	Nature / Fonction du bâti	Etat général du bâti
1	Habitation	Entretenue
2	Cave	Bonne état
3	Entrepôts / Garages	Menacé de ruine
4	Gardiennage de caravanes	Entretenu



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE

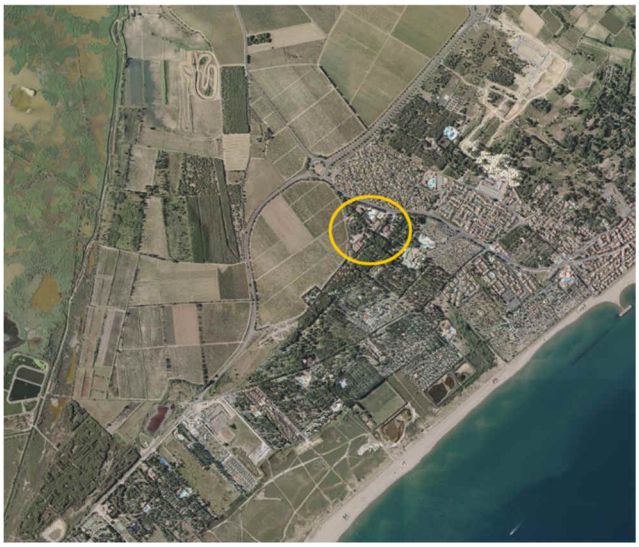
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	Pas de conflits d'usage connus à ce jour.
Diversification du domaine ?	
Si oui, type d'activités et bâtiment	L'activité agricole est complétée par une activité de gardiennage de caravanes.

concerné	

1/ IDENTIFICATION

N° de domaine :	**N°17**
Nom d'usage:	**DOMAINE DE LA YOLE**
Adresse	Domaine de la Yole, Avenue de la Méditerranée, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AW 01 parcelles 48, 50, 86 Feuille AX 01 parcelle 18

Localisation

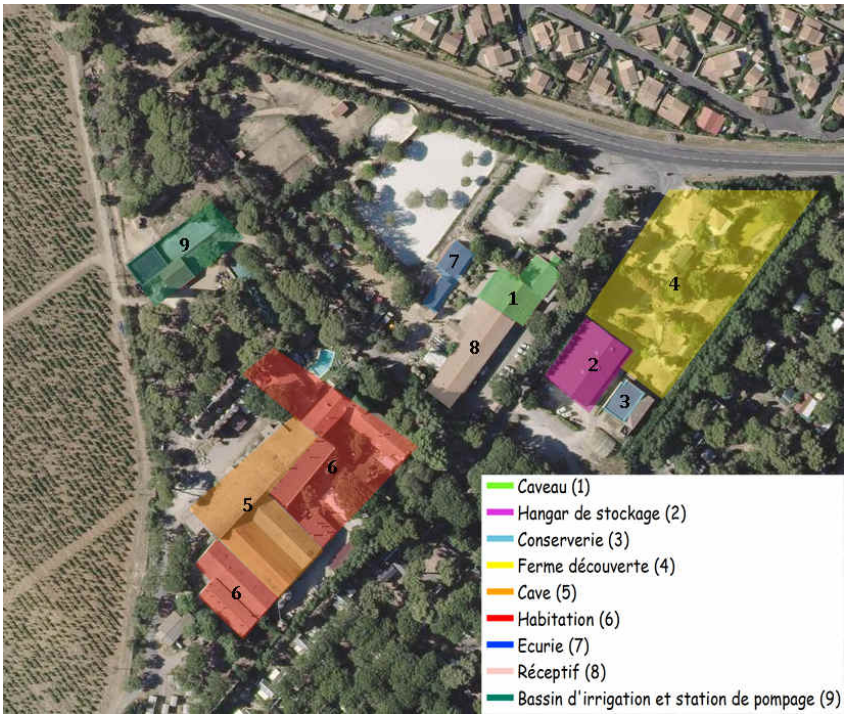




2/ LES BATIMENTS EXISTANTS

N°	Nature / Fonction du bâti	Etat général du bâti
1	Caveau	Entretenu
2	Hangar de stockage	Entretenu
3	Conserverie	Neuf

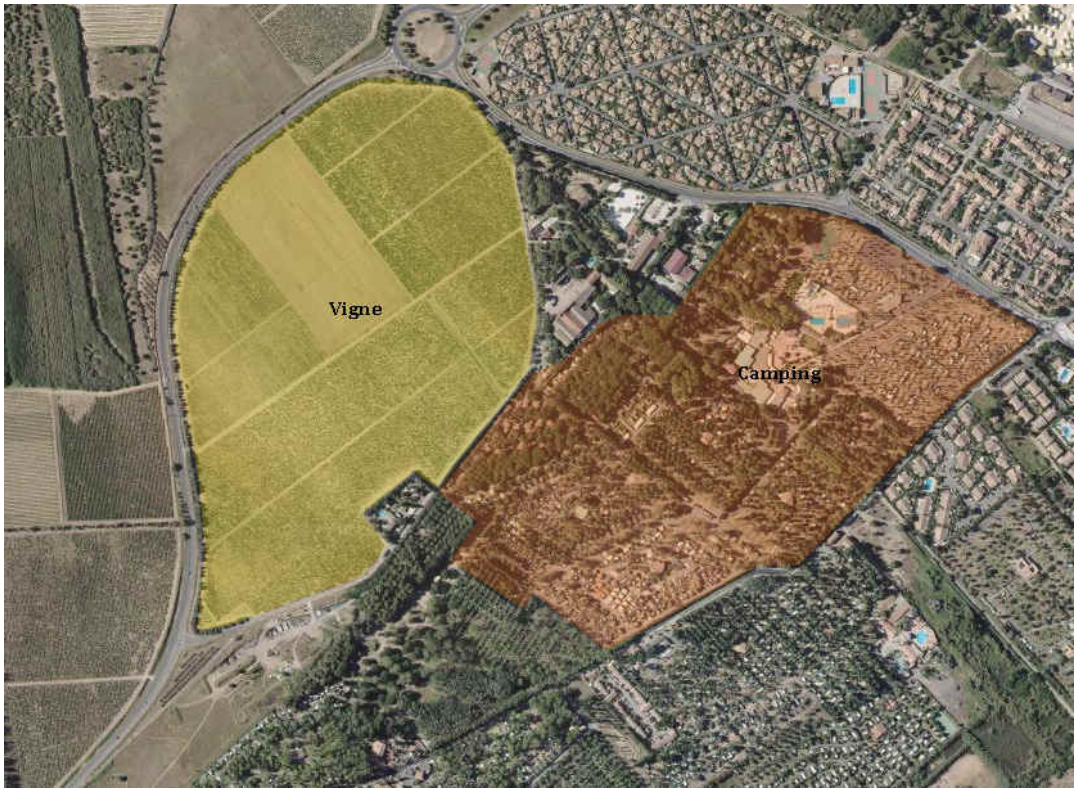
4	Ferme découverte	Entretenue
5	Cave	Entretenue
6	Habitation	Entretenue et moyenne
7	Ecurie	Moyenne
8	Réceptif	Moyen
9	Bassin d'irrigation et station de pompage	Moyen



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE

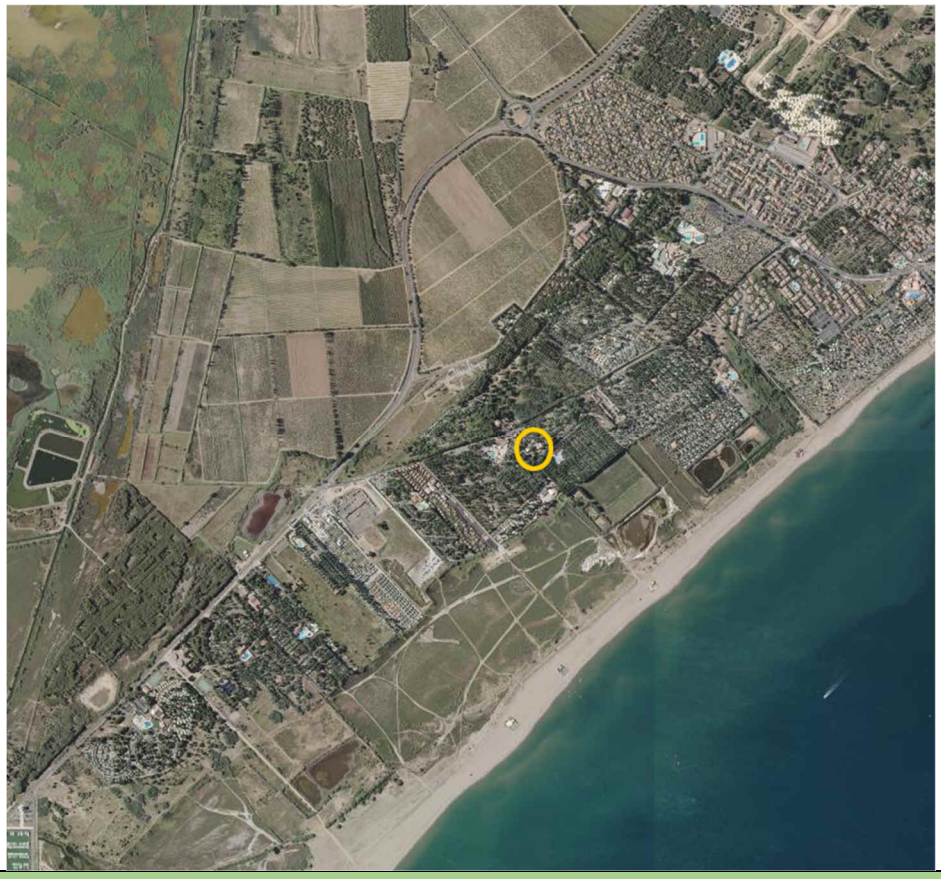
Présence d'une activité agricole ? OUI

Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole

Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	Possible conflit d'usage entre l'activité agricole et le camping en continuité immédiate.
Diversification du domaine ? OUI	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Activité touristique : camping et agrotourisme

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°18**
Nom d'usage:	**DOMAINE MONTPLAISIR**
Adresse	Domaine Monplaisir, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AX 01 parcelles 463, 111, 112, 93, 94, 597 et 96

Localisation



2/ LES BATIMENTS EXISTANTS

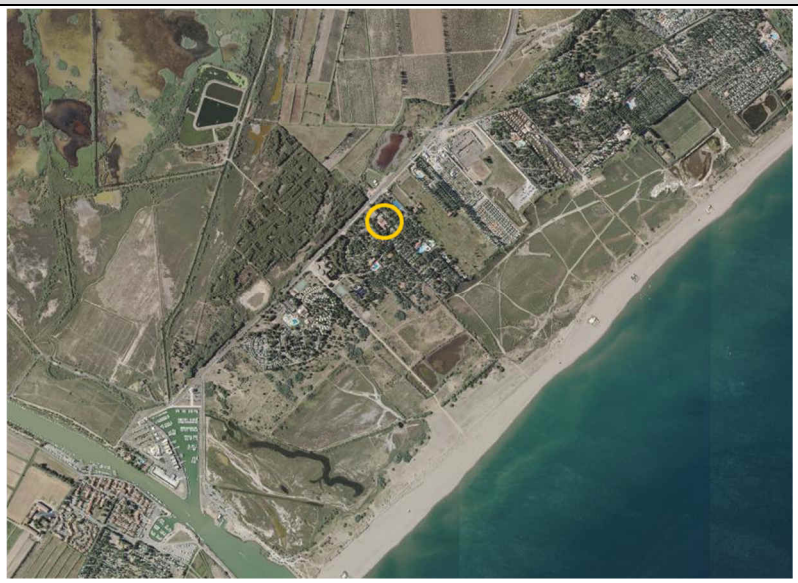
N°	Nature / Fonction du bâti	Etat général du bâti
1	Cave	Inconnu (inaccessible)
2	Habitation	Inconnu (inaccessible)
3	Garage	Inconnu (inaccessible)
4	Entrepôt	Inconnu (inaccessible)



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	Possible conflit d'usage entre l'activité agricole et l'activité touristique.
Diversification du domaine ?	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	L'activité agricole est complétée par l'activité de camping.

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°20**
Nom d'usage:	**DOMAINE DU NOUVEAU MONDE**
Adresse	Domaine du Nouveau Monde, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AY 01, parcelle 179

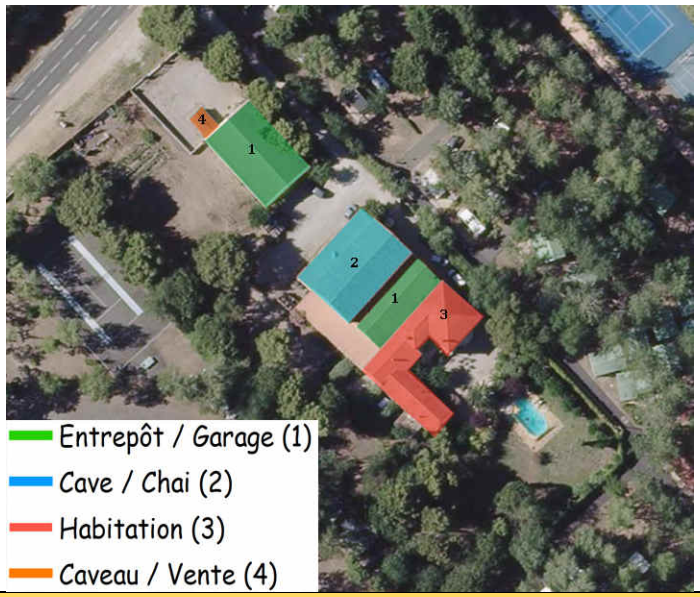
Localisation





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS

N°	Nature / Fonction du bâti	Etat général du bâti
1	Entrepôt / Garage	Entretenu
2	Cave / Chai	Entretenu
3	Habitation	Entretenu
4	Caveau / Vente	Entretenu

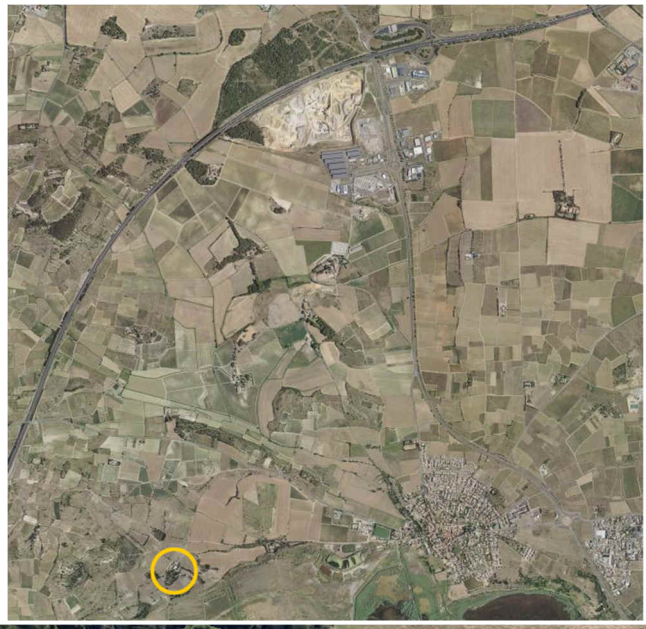


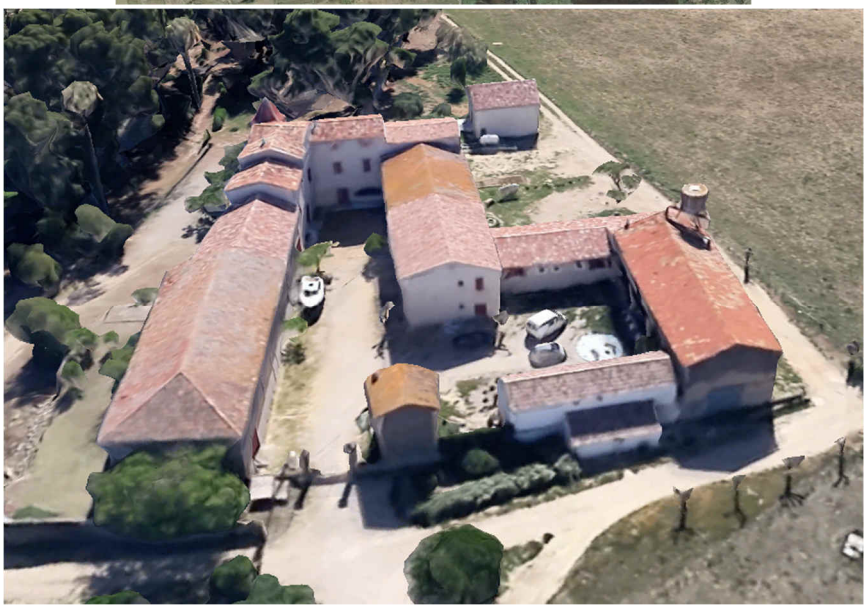
3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Activité viticole
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	Possible conflit d'usage entre l'activité agricole et de loisirs.
Diversification du domaine ?	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	L'activité viticole est complétée par l'activité de loisirs.

Les domaines ayant d'autres activités

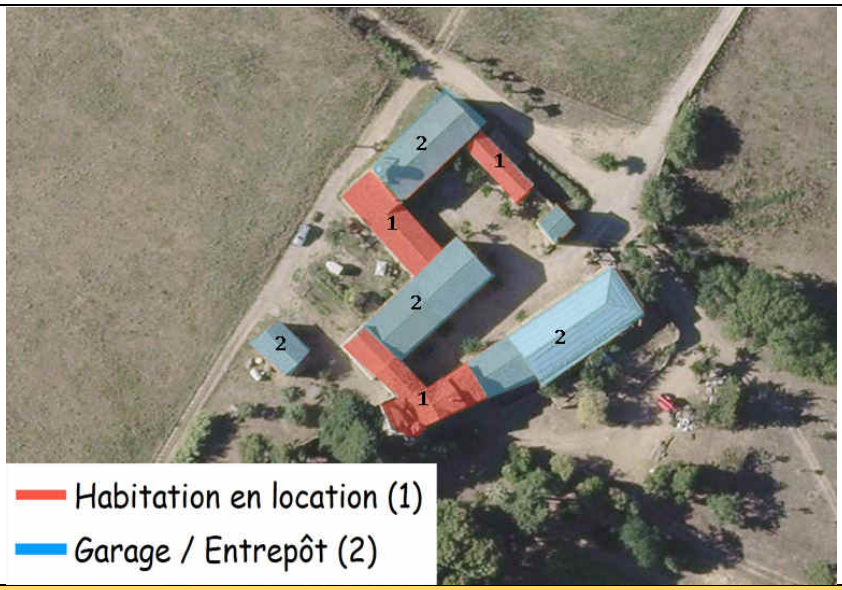
1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°13**
Nom d'usage :	**DOMAINE DU PUECH BLANC**
Adresse	Domaine du Puech Blanc 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille BR 01 parcelle 365

Localisation





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Habitation	Bon état
2	Garage / Entrepôt	Bon état



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Présence d'une activité agricole ? NON

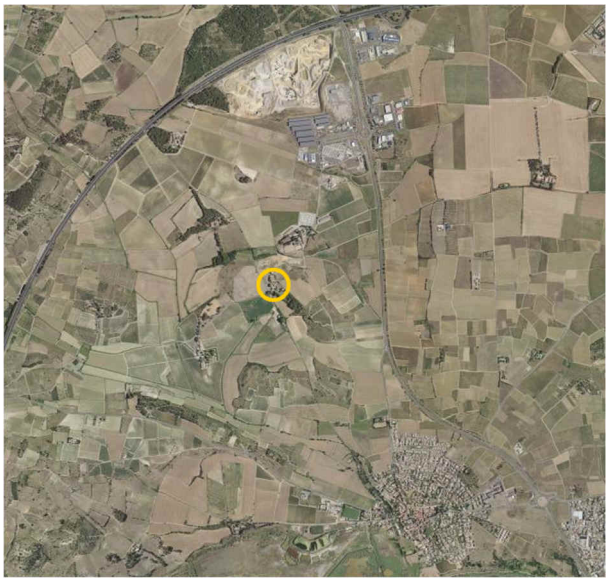
Si Oui, nature de l'activité agricole	
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	

Diversification du domaine ?

Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Terres en périphérie sont louées pour un élevage bovin 

Les domaines louant leurs terres agricoles

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	N°4
Nom d'usage:	DOMAINE LA SAVOYE
Adresse	Domaine la Savoye, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AK 01, parcelles 69, 203 et 204
Localisation	

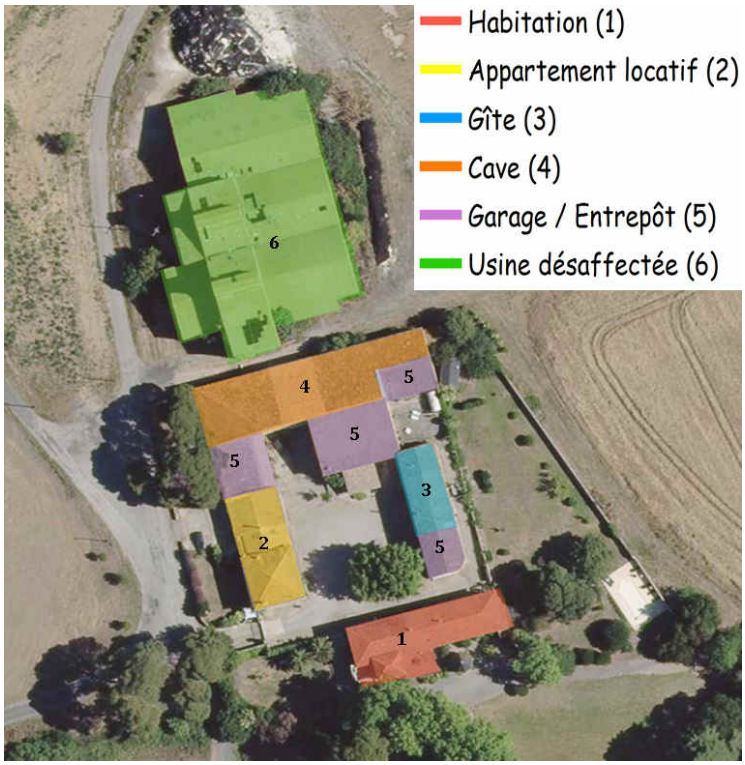








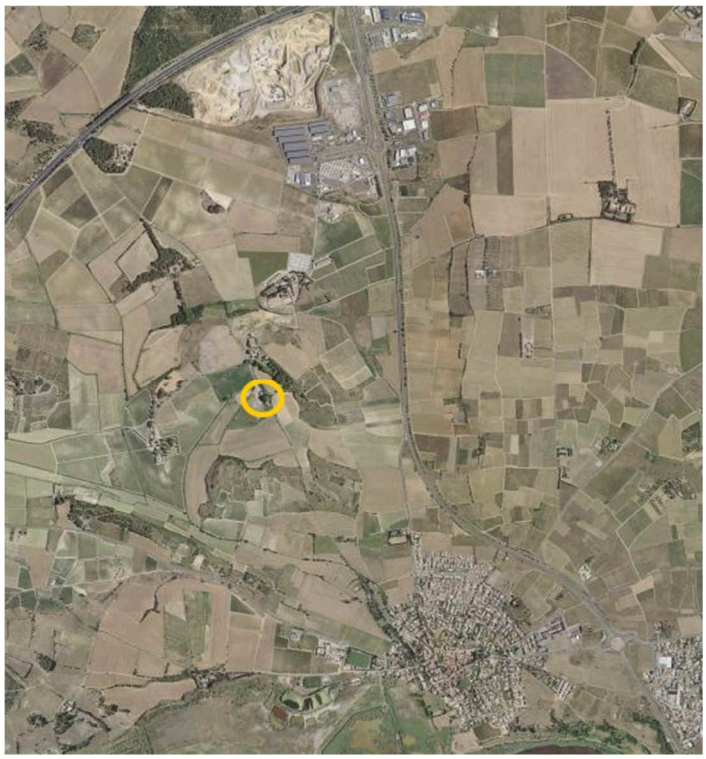
2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Habitation	Entretenu mais toiture à revoir
2	Appartement locatif	Entretenu mais toiture à revoir
3	Gîte	Entretenu mais toiture à revoir
4	Cave	Inoccupé, à réhabiliter
5	Garage / Entrepôt	Entretenu mais un à réhabiliter
6	Usine désaffectée	Ruine



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Les propriétaires du Domaine n'exercent pas d'activité agricole. Toutefois, à noter que les terres situées en périphérie immédiate du Domaine sont louées à des exploitants agricoles et sont à l'heure actuelle ensemencées.

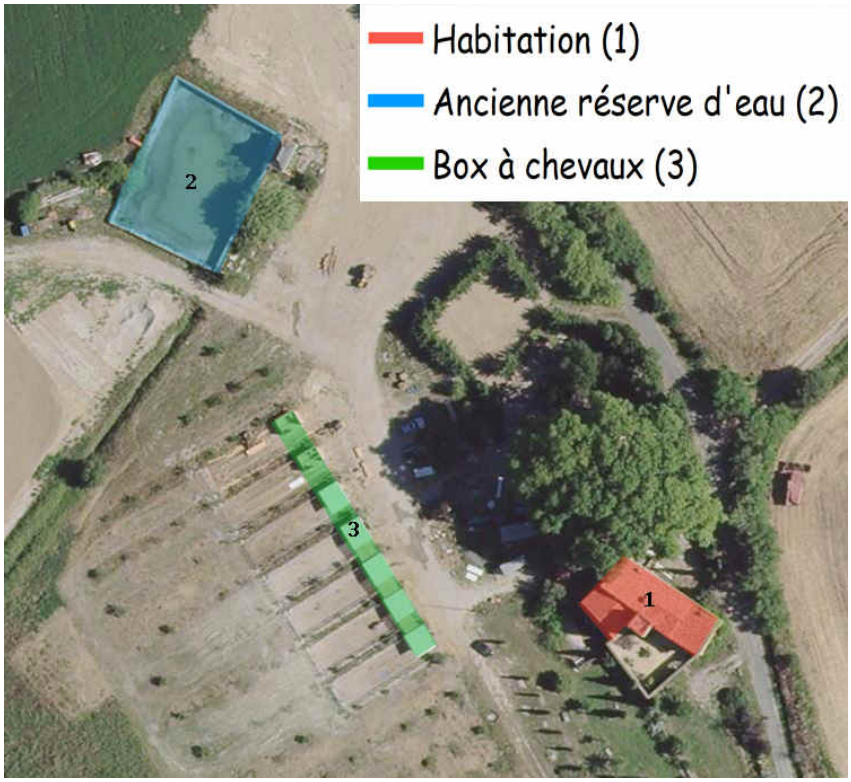
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	Potentiel conflit d'usage entre l'activité touristique du domaine et les terres en location.
Diversification du domaine ?	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Seule une activité touristique est présente.

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	N°6
Nom d'usage:	DOMAINE DE LA SAVOIE VIEILLE (LA SAVOYETTE)
Adresse	Domaine dede la Savoie Vieille, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AL 01, parcelle 37
Localisation	





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Habitation	Bon état
2	Ancienne réserver d'eau	Dégradé
3	Box à chevaux	Bon état

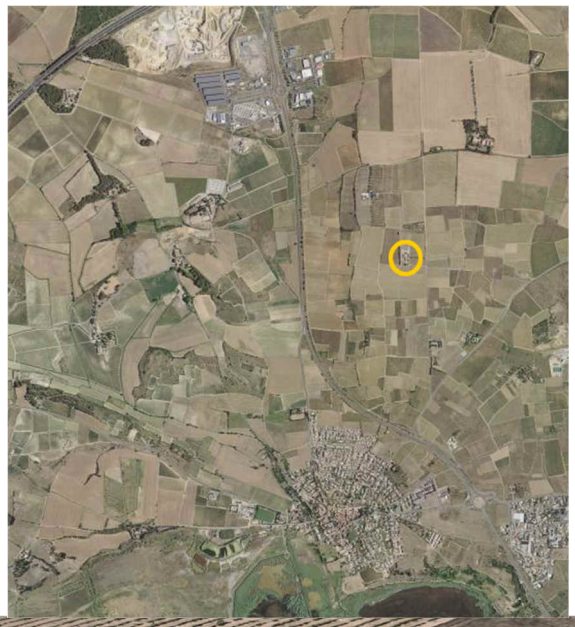


3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Les propriétaires du Domaine n'exercent pas d'activité agricole. Toutefois, à noter que les terres situées en périphérie immédiate du Domaine sont louées à des exploitants agricoles et sont à l'heure actuelle ensemencées.

Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	A l'heure actuelle, pas de conflits d'usage.
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	

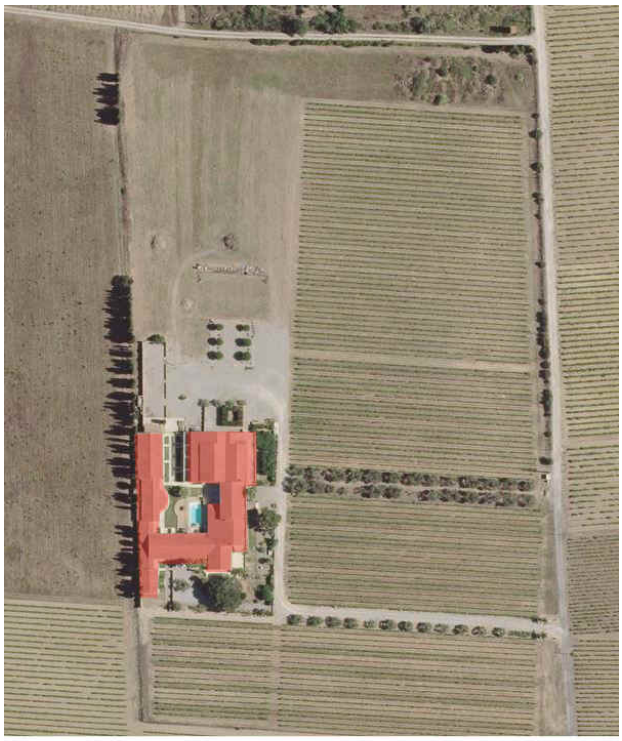
1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°7**
Nom d'usage:	**DOMAINE DE FONTVIEILLE**
Adresse	Domaine de Fontvieille, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AI 01, parcelle 282

Localisation





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Habitation / Salles de réunion (Séminaires) / Hôtel / Restaurant (sur commande)	Neuf

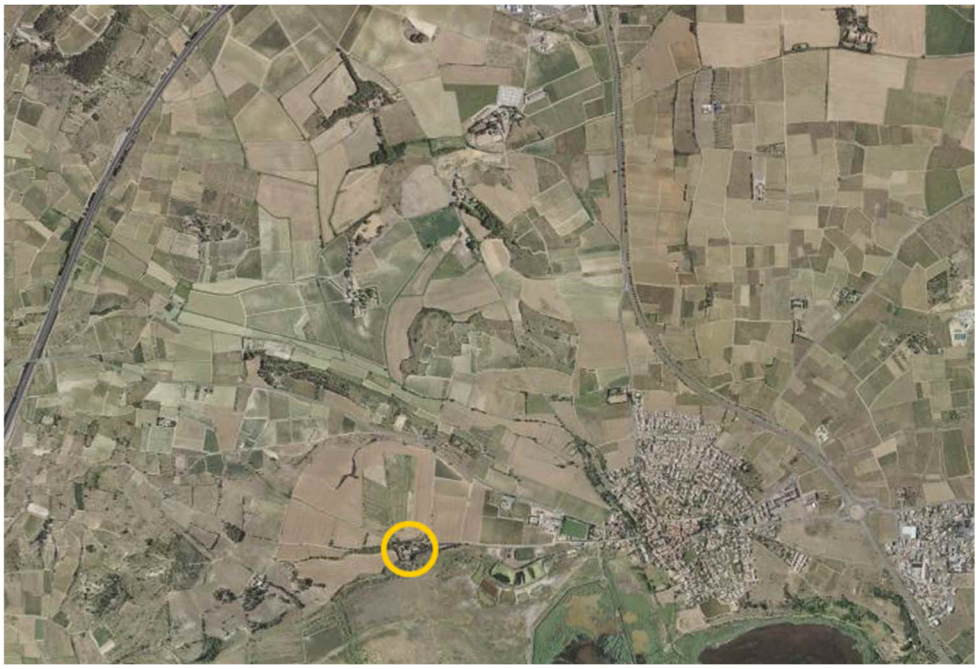


Habitation / Salles de réunion (Séminaires) / Hotel / Restaurant

3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Les propriétaires du Domaine n'exercent pas d'activité agricole. Toutefois, à noter que les terres situées en périphérie immédiate du Domaine sont louées à des exploitants agricoles et sont à l'heure actuelle plantées en vigne.
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	Potentiel conflit d'usage entre l'activité touristique du domaine et les terres agricoles situées en périphérie immédiate et louées à des exploitants agricoles.
Diversification du domaine ?	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	Absence d'activité agricole donc pas de diversification.

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°12**
Nom d'usage :	**DOMAINE DE CASTELNAU**
Adresse	Domaine deCastelnau, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille BN 01 parcelle 12

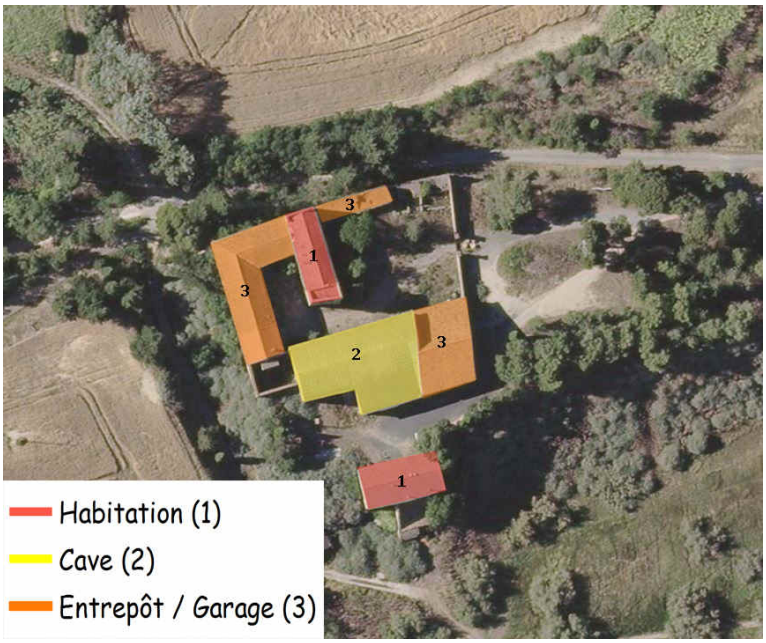
Localisation





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS

N°	Nature / Fonction du bâti	Etat général du bâti
1	Habitation	Bon état mais abandonné
2	Cave	Bon état mais abandonné
3	Entrepôt / Garage	Bon état mais abandonné



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ?	
Si Oui, nature de l'activité agricole	Aucune activité agricole n'est rattachée au Domaine. Toutefois, à noter que les terres situées en périphérie immédiate du Domaine sont louées à des exploitants agricoles et sont à l'heure actuelle ensemencées.
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	A l'heure actuelle, pas de conflits d'usage.
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	

Les domaines n'ayant aucune activité

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°10**
Nom d'usage:	**DOMAINE BONVOISIN**
Adresse	Domaine de Bonvoisin, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AK 01 parcelle 23
Localisation	







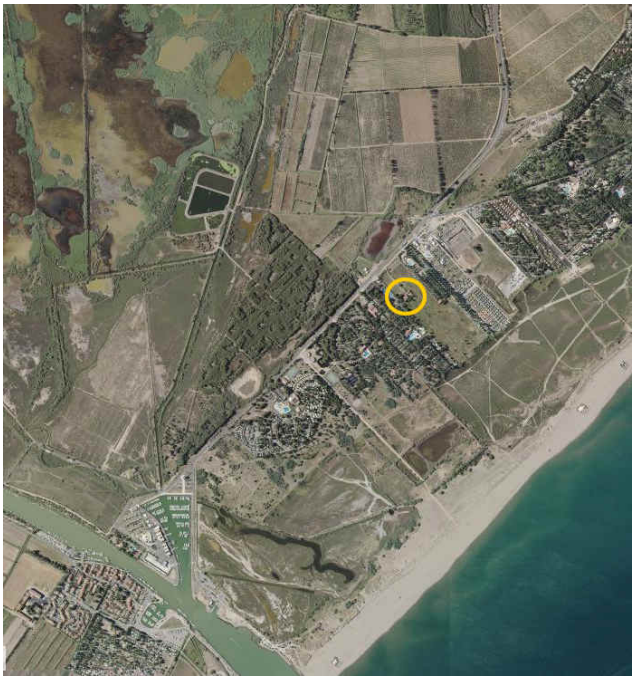
2/ LES BATIMENTS EXISTANTS		
N°	**Nature / Fonction du bâti**	**Etat général du bâti**
1	Garage	Dégradé
2	Hangar	Dégradé
3	Ancien hangar agricole	Dégradé
4	Ancien hangar de stockage niveau 0 et logement niveau 1	Dégradé
5	Garage	Ruine
6	Garage niveau 0 et logement niveau 1	Entretenu
7	Ancien local transformateur	Dégradé



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ? NON	
Si Oui, nature de l'activité agricole	
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	

1/ IDENTIFICATION	
N° de domaine :	**N°19**
Nom d'usage :	**DOMAINE DES SABLONS**
Adresse	Domaine les Sablons, 34350 Vendres
Référence cadastrale :	Feuille AY 01, parcelle 11

Localisation





2/ LES BATIMENTS EXISTANTS

N°	Nature / Fonction du bâti	Etat général du bâti
1	Habitation	Entretenue
2	Hangar	Dégradé
3	Garage	Entretenu
4	Ancienne habitation	Entretenue



3/ L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
Présence d'une activité agricole ? NON	
Si Oui, nature de l'activité agricole	
Présence de terres agricoles exploitées dans l'environnement proche du Domaine	
Y a-t-il des conflits d'usage liés à ces terres exploitées ?	
Diversification du domaine ? NON	
Si oui, type d'activités et bâtiment concerné	

Dans le cadre de la concertation, seulement 9 domaines ont exposé leur projet de développement futur. Ainsi la réflexion sur la traduction règlementaire de l'évolution du bâti sera fera pour les Domaines de Bonvoisin, Clapies, la Savoye, la Yole, Puech Blanc, le Nègre, Ste Rose, Nouveau Monde, la Vidalle.

II. SYNTHESE DE LA COMPOSANTE AGRICOLE

	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX
Analyse de l'activité Agricole	• L'espace agricole représente plus d'un tiers du territoire communal • Une SAU de 2712 hectares • Diversité des cultures • Potentiel agricole qualitatif AOP Coteaux du Languedoc sur une partie du territoire communal • Terres à forte valeur agronomique du fait de l'irrigation • Diversification des activités agricoles • Majorité des exploitants à titre principal qui vivent exclusivement de l'activité agricole • Présence de nombreux domaines viticoles • Point de vente directe • Peu d'arrachages de vigne • PAEN en cours d'élaboration	• Mitage du paysage par de nombreuses friches agricoles • Baisse du nombre d'exploitants • Construction de bâti agricole (hangar, local phytosanitaire, cave…) limitée par les contraintes règlementaires • Difficultés d'accès à certaines parcelles • Difficulté pour trouver du foncier disponible pour le développement des exploitations • Cabanisation	• Développement urbain maitrisé ne portant pas à atteinte à la pérennité de l'activité agricole • Favoriser le développement des énergies renouvelables. • Réinvestir les friches • Encourager la diversification • Protéger les terres de qualité • Assurer une meilleure maitrise du foncier rural et agricole • Développer une agriculture pérenne plurielle et respectueuse de l'environnement (Encouragement à la diversification agricole, irrigation, favoriser les reprises de cédants et l'installation agricole) • Revaloriser le patrimoine paysager (Lutte contre les occupations illicites et les détournements d'usage)
Analyse des Domaines Agricoles	• Patrimoine architectural et paysager remarquable des grands domaines, • Activité viticole importante sur la commune et diversification d'activités commerciales connexes	• Grands domaines à l'abandon, aggravation progressive de l'état du patrimoine bâti, • Gardiennage des caravanes non maîtrisé dégradant le paysage naturel de la commune, • Nouvelles constructions agricoles non qualitatives d'un point de vue architectural	• Préserver le paysage naturel et agricole de la commune : • Encadrer le développement des constructions nouvelles et le gardiennage de caravanes, • Protéger les bois et milieux naturels remarquables. • Lutter contre la ruine progressive des grands domaines : • Permettre et encadrer le développement économique d'activités connexes à

			l'agricole, et le développement touristique, • Adapter les contraintes et possibilités de développement aux particularités de chaque domaine.