DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VENDRES

1.3

PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

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

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

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N° 83 10 0621

BZ-06363

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

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

—

VILLE DE VENDRES

—

ELABORATION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

—

Rapport de Présentation

1.3. Justifications des choix retenus

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
I. PREAMBULE 3
II. RETOUR SUR L'ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL 5
II.1. Synthese des enjeux identifies dans le diagnostic territorial 5
II.2. Prise en compte des enjeux dans le PADD 8
III. JUSTIFICATIONS DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD 14
IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD 28
IV.1. A travers les documents graphiques 28
IV.2. A travers les OAP 38
IV.3. A travers le reglement ecrit 51
IV.4. Tableau de synthèse des surfaces des zones du PLU 60
V. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL 61
V.1. Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (Articles L.121-8 à L.121-12 du Code de l'Urbanisme) 61
V.3. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (Articles L.121-23 à L.121.26 du Code de l'Urbanisme) 75
V.4. La bande des 100 mètres (Article L.121-16 à L.121-20 du Code de l'Urbanisme) 80
V.5. Les coupures d'urbanisation (Article L.121-22 du Code de l'Urbanisme) 81
V.6. Les espaces boisés (Article L.121-27 du Code de l'Urbanisme) 83
VI. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DE RANG SUPERIEUR : Le SCOT du biterrois 83
VII. COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA DOMITIENNE 95

I. PREAMBULE

Les choix d'aménagement retenus reposent sur la base :

- ✓ des objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU affichés par la Municiaplité dans la délibération de lancement ;
- ✓ les enjeux identifiés dans le diagnostic terriroiral.

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

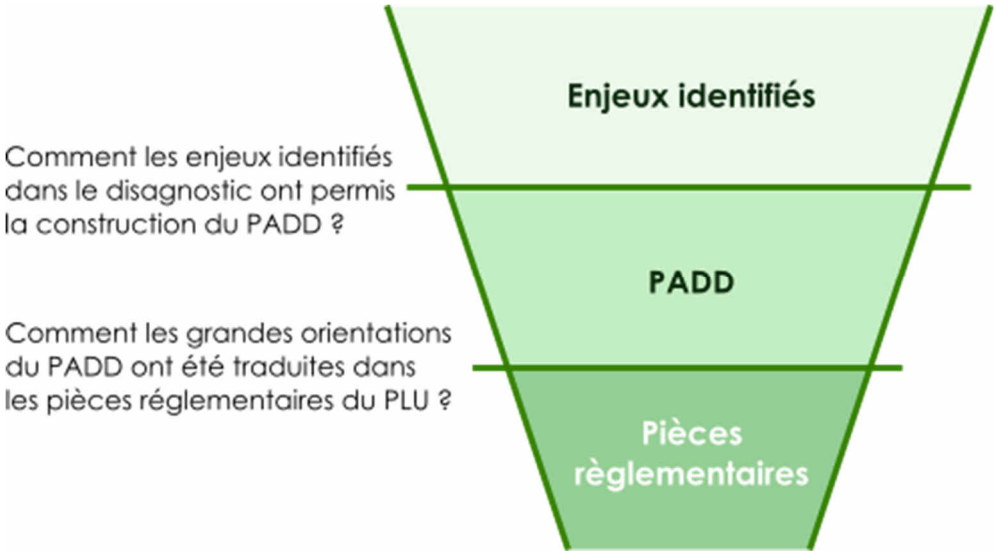
- *Favoriser le développement harmonieux du territoire en matière d'environnement, d'activité économique et de mixité sociale ;*
- *Assurer la viabilité des équipements publics existants et anticiper les besoins à venir par le biais d'une analyse prospective et une programmation adaptée ;*
- *Affirmer 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 (Loi 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.*

Extrait de la délibération de lancement du PLU

Remarque : Les enjeux identifiés dans le diagnostic seront repris et serviront de base à l'analyse présentée dans la partie II ci-après.

<u>Remarque</u> : Les enjeux naturalistes et patrimoniaux issus de l'état initial de l'environnement ainsi que les justifications des choix retenus en lien avec ces derniers ne seront pas analysés dans la partie ci après dans la mesure où ils sont présentés dans l'évaluation environnementale du PLU (cf pièce n°8).

Les justifications des choix retenus sont construites selon une démarche en entonoir.



II. RETOUR SUR L'ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL

II.1. SYNTHESE DES ENJEUX IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ENJEUX FONCTIONNEMENT GENERAL	
Equipements et supersturtures	• 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 déplacement	• 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

ENJEUX ANALYSE URBAINE ET CONSOMMATION	
Le village	• 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	• 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	• 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 meilleure 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	• Développer les équipements nécessaires aux vendrois et aux touristes sur le littoral Vendrois • Protéger et mettre en valeur des espaces naturels (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…)

ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	
Démographie	• 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	• 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	• 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 ;

ENJEUX ANALYSE COMPOSANTE AGRICOLE	
Analyse de l'activité Agricole	• Développement urbain maitrisé ne portant pas 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	• 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.

II.2. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DANS LE PADD

ENJEUX FONCTIONNEMENT GENERAL		CONSTRUCTION PADD Détermination des grandes orientations
Equipements / Supersturtures	• 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	**AXE 4 - LE LITTORAL, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable** → Renforcer l'attractivité des polarités existantes (marché estival/Port du Chichoulet) → Créer un pôle d'information sur les risques naturels et le patrimoine local **AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel** → Mettre en lien les polarités d'équipements existantes (pôle petite enfance en entrée ouest au pôle jeunesse entrée est en passant par un cœur administratif et commercial) → Zone de développement future entrée est à vocation de santé/habitat
Transports / Déplacements	• 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	**AXE 4 - LE LITTORAL, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable** → Créer les cheminements fonctionnels et pédagogiques entre les polarités → Le long du CD 37E9, aménagement d'une liaison douce sécurisée → Aménagement des sentiers pédagogiques **AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel** → Créer une voie de contournement permettant de désengorger le centre du village en reliant l'entrée ouest à l'entrée nord → Reconnaissance et affirmation de la RD 37 comme axe de structuration majeure orienté d'est en ouest. → Mise en lien des polarités existantes et complémentaires → Valorisation des flux déjà existants dans le fonctionnement quotidien → Création de maillages interquatiers

ENJEUX ANALYSE URBAINE ET CONSOMMATION		CONSTRUCTION PADD Détermination des grandes orientations
Le village	• 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.	**AXE 2-Espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer** → Création de lieux de vie dans les espaces agricoles non exploités en continuité directe de l'espace urbain **AXE 3 – Conforter la structure paysagère comme élément fondamental** → Préserver les indices patrimoniaux identitaires au sein du village → Affirmer la silhouette urbaine actuelle au travers de l'arc fonctionnel **AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel** → Création d'une voie de contournement permettant de désengorger le centre du village en reliant l'entrée ouest à l'entrée nord → Création d'espaces collectifs en plein air au sein de la future zone urbaine → Type d'habitat permettant de répondre à différents profils → Reconnaissance et affirmation de la RD 37 comme axe de structuration majeure orienté d'est en ouest.
Les quartiers d'habitation périphériques	• 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…)	**AXE 1 –L'espace naturel, une composante à préserver** → Préserver les cônes de vue et les perspectives identitaires pour les habitants des quartiers d'habitation pérphériques. **AXE 3 – Conforter la structure paysagère comme élément fondamental** → Préserver les indices patrimoniaux identitaires au sein des quartiers périphériques → Affirmer la silhouette urbaine actuelle au travers de l'arc fonctionnel → Prendre en compte les cônes de vues **AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel**

		→ Création d'une voie de contournement permettant de désengorger le centre du village en reliant l'entrée ouest à l'entrée nord → Reconnaissance et affirmation de la RD 37 comme axe de structuration majeure orienté d'est en ouest. → Mise en lien des polarités existantes et complémentaires → Valorisation des flux déjà existants dans le fonctionnement quotidien → Création de maillages interquatiers
Les zones d'activités économiques	• 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 meilleure 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.	**AXE 5 – Via Europa, une entité à part, mue par des logiques supra communales** → Un périmètre de ZAD a été arrêté afin d'anticiper l'extension de la zone → Projet d'extension est en cours d'études et ne sera pas traduit dans le présent PLU **AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel** → Considérer la zone des Vignes Grandes comme un quartier à part entière → Reconnecter la zone à l'armature urbaine → Attribuer une fonction plus commerciale et de services
Le littoral	• Développer les équipements nécessaires aux vendrois et aux touristes sur le littoral Vendrois • Protéger et mettre en valeur des espaces naturels (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…	**AXE 4 - LE LITTORAL, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable** → Créer les cheminements fonctionnels et pédagoqies entre les polarités → Le long du CD 37E9, aménagement d'une liaison douce sécurisée → Aménagement des sentiers pédagogiques → Renforcer l'attractivité des polarités existantes (marché estival/Port du Chichoulet) → Créer un pôle d'information sur les risques naturels et le patrimoine local

ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUE		CONSTRUCTION PADD Détermination des grandes orientations
Démographie	• 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.	**AXE 2-Espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer** → Création de lieux de vie dans les espaces agricoles non exploités en continuité directe de l'espace urbain **AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel** → Réinvestissement urbain prioritaire (dents creuses 58 logements environ) → Consommation foncière limitée à 14 hectares pour les 10 prochaines années → Accueil de 666 habitants supplémentaires → 245 nouveaux logements dans les zones futures d'urbanisation → Création de logements sociaux → Zone de développement future entrée est à vocation de santé/habitat → Type d'habitat permettant de répondre à différents profils → Création d'espaces collectifs en plein air au sein de la future zone urbaine
Logements	• 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.	**AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel** → Réinvestissement urbain prioritaire (dents creuses 58 logements environ) → Consommation foncière limitée à 14 hectares pour les 10 prochaines années → Accueil de 666 habitants supplémentaires → 245 nouveaux logements dans les zones futures d'urbanisation → Création de logements sociaux → Zone de développement future entrée est à vocation de santé/habitat → Type d'habitat permettant de répondre à différents profils → Création d'espaces collectifs en plein air au sein de la future zone urbaine

Consommation Foncière	• De 2009 à 2019, la consommation foncière a été de 20.5 hectares.	**Partie Objectifs de modération de consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.** → Pour les 10 prochaines années, la volonté est de projet plus économe en consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
Dynamiques économiques	• 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 conditionnée 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 ;	**AXE 4 - LE LITTORAL, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable** → Créer les cheminements fonctionnels et pédagoqies entre les polarités → Renforcer l'attractivité des polarités existantes (marché estival/Port du Chichoulet) → Créer un pôle d'information sur les risques naturels et le patrimoine local **AXE 5 – Via Europa, une entité à part, mue par des logiques supra communales** → Un périmètre de ZAD a été arrêté afin d'anticiper l'extension de la zone → Projet d'extension est en cours d'études et ne sera pas traduit dans le présent PLU **AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel** → Considérer la zone des Vignes Grandes comme un quartier à part entière → Reconnecter la zone à l'armature urbaine → Attribuer une fonction plus commerciale et de services

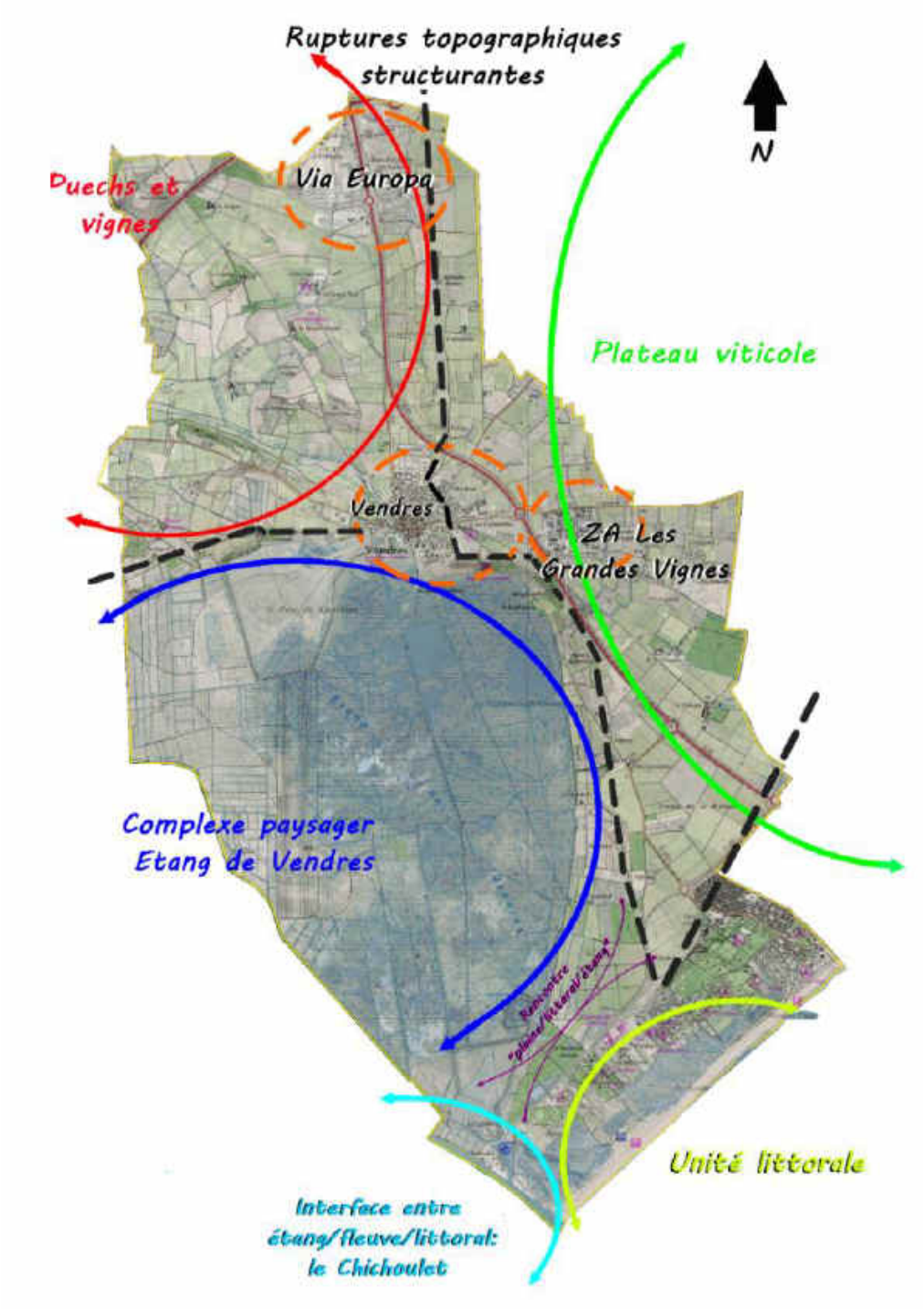
ENJEUX ANALYSE COMPOSANTE AGRICOLE		CONSTRUCTION PADD Détermination des grandes orientations
Analyse de l'activité Agricole	• Développement urbain maitrisé ne portant pas atteinte à la pérennité de l'activité agricole • Favoriser le développement des énergies renouvelables. • Réinvestir les friches • Encourager la diversification • Protéger les terres de qualité • Assurer une meilleure maitrise du foncier rural et agricole	**AXE 2-Espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer** → Limiter la consommation des terres agricoles les plus qualitatives classées en AOC → Redéfinir une limite claire entre espaces agricoles et l'espace urbain → Valoriser l'espace agricole du plateau de Vendres (PAEN) **AXE 6 – LE VILLAGE, un cœur habité et fonctionnel**

	• 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)	→ Réinvestissement urbain prioritaire (dents creuses 58 logements environ) → Consommation foncière limitée à 14 hectares pour les 10 prochaines années
Analyse des Domaines Agricoles	• 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.	**AXE 2-Espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer** → Encadrer les possibilités d'évolution, mutation des domaines agricoles **AXE 3 – Conforter la structure paysagère comme élément fondamental** → Préserver les indices patrimoniaux identitaires au sein des domaines agricoles ainsi que certains boisements ou alignements d'arbres → Prendre en compte les cônes de vues

III. JUSTIFICATIONS DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD du PLU a été débattu en Conseil Municipal le 20 juin 2019.

Vendres se caractérise par son organisation éclatée entre les polarités d'échelle, de vocations et de fréquentation radicalement différentes ;



Les orientations du PADD définissent un projet de territoire qui prend appui sur **les six axes suivants :**

- L'espace naturel comme composante à préserver ;
- L'espace agricole, un patrimoine à protéger pour mieux le développer ;
- Conforter la structure paysagère comme élément fondamental ;
- Le littoral, un espace spécifique, environnementalement très contraint mais valorisable ;
- Via Europa, une entité stratégique pour le développement économique du territoire biterrois ;
- Le village, un cœur habité et fonctionnel.

Fonder le devenir du territoire sur ces axes découle d'une prise en compte des atouts dont dispose la commune de Vendres et la nécessité d'une vision volontariste de l'aménagement.

➢ Les fondements du PADD

Le PADD s'est appuyé sur une approche réaliste et pragmatique fondée sur l'analyse des atouts et des contraintes du territoire communal. Il s'attache à ne pas « forcer » outre mesure les logiques qui animent aujourd'hui le territoire communal et s'inscrit volontairement dans l'esprit et la règle du SCOT du biterrois.

Plutôt que de rechercher des proximités artificielles, à l'encontre même de l'organisation territoriale historique, le choix du PADD consiste à assumer cette organisation éclatée et traiter chaque entité avec ses spécificités.

Le souhait est de recréer le lien en jouant sur les conditions nécessaires aux échanges et à la gestion de flux entre ces différentes polarités.

En effet, plutôt que de tenter le rapprochement d'espaces séparés physiquement de plusieurs kilomètres, mieux vaut conforter les pôles par rapport à leur vocation première et, en misant sur les échanges ainsi générés, penser le fonctionnement de la ville dans sa globalité.

➢ Une démarche itérative

Les partis d'aménagement ont été retenus suite à une démarche itérative ayant permis d'identifier les zones à préserver au regard des spécificités présentes.

<u>A ce titre, ont été écartés :</u>

- Les zones impactées par les risques naturels (inondation, submersion marine, feux de forêts) ;
- Les zones à fortes sensibilités écologiques ;
- Les terres agricoles de qualité ;
- Les zones à intérêt paysager ;
- L'espace littoral

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

➢ Vers un aménagement vertueux

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

- La maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière par le biais du réinvestissement prioritaire du potentiel disponible au sein de la trame urbaine (dents creuses, logements vacants) ;
- Un développement quantitatif respectueux des objectifs prévus dans le document de planification intercommunal : le SCOT du biterrois ;
- Le traitement des entrées de villes afin de leur attribuer un rôle fonctionnel ;
- Les terres agricoles de qualité.

AXE 1. L'ESPACE NATUREL UNE COMPOSANTE A PRESERVER

La commune de Vendres dispose d'un écrin naturel constitué par l'ensemble des entités écologiques caractérisant le territoire, entre collines, étang, plateau de Vendres et zone littorale.

Le territoire communal présente de nombreux espaces à statuts réglementaires (ZNIEFF de type I et II, ZCS, ZPS).

Synonyme de contraintes pour le développement de l'aménagement, néanmoins ces milieux contribuent à l'attractivité et à la qualité de vie.

Toute réflexion d'aménagement sur le territoire vendrois ne pourra se faire sans la mise en place de mesures de nature à préserver l'environnement. Ces protections permettront aussi aux habitants de Vendres de s'approprier des milieux naturels.

Orientation	Justifications
Conserver les corridors écologiques, les espaces de respiration entre les différentes composantes urbaines.	La préservation de ces espaces naturels est essentielle dans la mesure où il s'agit d'axes privilégiés de déplacement pour la faune et la flore ainsi que des espaces de respiration entre les différentes polarités du territoire.
Gestion équilibrée des ces espaces	En complément des mesures de protection des espaces naturels, l'objectif est de mettre en œuvre les mesures visant à la gestion équilibrée de ces espaces au travers notamment de la gestion hydraulique (maitrise des rejets aux milieux aquatiques, non dégradation des cours d'eau alimentant l'étang, confortement des bassins-versants des **zones humides**). Les zones humides vont bénéficier de mesures de protection de nature conservatoire. La préservation des éléments naturels (haie, bosquet, arbre isolé, mail planté) est souhaitée dès lors qu'ils présentent un intérêt paysager et/ou environnemental.
Valoriser le paysage naturel et les cônes de vues vers le grand paysage	Les entités écologiques caractérisant le territoire, entre collines, étang, plateau de Vendres et zone littorale ont un rôle majeur du point de vue du fonctionnement écologique du territoire mais elles remplissent également une fonction paysagère de premier ordre. Leur préservation est donc la garantie du maintien de la spécificité du cadre de vie de Vendres. Préservation des espaces privilégiés pour les vues à conserver autour de l'étang.

Economiser les ressources naturelles/Améliorer les performances énergétiques	Cette orientation n'a pas d'implication spatiale particulière puisqu'elle revêt un caractère transversal. Il s'agit d'intégrer dans l'action d'aménagement des préoccupations qui relèvent du développement durable : être économe en énergie et privilégier les énergies renouvelables, favoriser la place du piéton, l'amélioration du confort énergétique par le recours à des matériaux adaptés…

Remarque : La préservation de la richesse environnementale de la commune sera développée dans la pièce du PLU n°8 « évaluation environnementale ».

AXE 2. L'ESPACE AGRICOLE UN PATRIMOINE A PROTEGER POUR MIEUX LE DEVELOPPER

L'espace agricole est marqué par une identité viticole forte. Il est le support d'une activité économique à préserver et à redynamiser. L'enjeu sera de protéger l'espace cultivable, conforter les exploitations agricoles et étudier le potentiel d'évolution /mutation des domaines agricoles.

Orientation	Justifications
Limiter la consommation de terres agricoles exploitées notamment les plus qualitatives	Malgré son évolution qui lui confère un caractère urbain, l'activité agricole demeure une composante essentielle du territoire communal notamment d'un point de vue économique. Le document d'urbanisme s'attache donc à définir les mesures utiles et nécessaires au maintien des terres au potentiel élevé et notamment classées en AOC. Mise en place d'outils de protection nécessitant la mobilisation de plusieurs acteurs : prise en compte du PAEN initié par le Département et largement plébicité par la commune à travers un maintien en zone agricole.
Le potentiel d'évolution /mutation des domaines agricoles	Grâce à une concertation avec les propriétaires des domaines à travers des rencontres et des questionnaires, les besoins des prochaines années ont été ciblés et il a été possible de venir traduire règlementairement certaines demandes.
Valoriser les espaces agricoles non exploités en continuité de l'urbain	Cette valorisation se fera par le biais de création d'espace de vie, de loisirs (espaces de jeux, jardins collectifs, jardins pédagogiques). Il s'agira de redéfinir une limite entre l'espace agricole et l'espace urbain et par la même occasion de traiter des entrées de ville. Cette valorisation permettra également de traiter les délaissés agricoles résultant de l'aménagement de zones nouvelles.

AXE 3. CONFORTER LA STRUCTURE PAYSAGER COMME ELEMENT FONDAMENTAL

Surplombant l'étang, Vendres est au cœur d'un exceptionnel melting-pot paysager à l'origine des multiples trames clés, qui combinées, sont une indéniable force. Il apparait donc nécessaire de préserver cette particularité territoriale et ses transitions paysagères bien lisibles. La volonté est donc de pérenniser l'armature paysagère existante ainsi que le patrimoine identitaire.

Orientation	Justifications
Maintenir les grandes trames paysagères qui qualifient le territoire communal	Ces grands paysages distincts s'articulent suite aux jeux topographiques entre la trame littorale au sud, le plateau de Vendres et sa mer de vignes à l'est, l'étang de Vendres, l'écosystème de puechs au nord et la silhouette urbaine en position nodale. Le projet communal a pour volonté de préserver cette organisation spatiale et de ne pas compromettre la lisibilité globale et les perceptions rapprochées. Les partis d'aménagement retenus respectent les cônes de vues à préserver.
Préserver les indices patrimoniaux anthropiques ou naturels éparpillés sur le territoire	Le petit patrimoine participe à l'identité des lieux et apporte une plus-value paysagère dans la compréhension des espaces, dans les perspectives visuelles, dans les ambiances. Ces ponctuations sont nombreuses à l'extérieur ou au sein du village (paysage urbain).
Respecter la silhouette urbaine et magnifier certains secteurs au sein d'un nouvel arc fonctionnel	Le développement des futurs espaces se fera au sein d'un arc réfléchi à l'origine d'une optimalisation du fonctionnement communal. Les enjeux à traduire sont de préserver les silhouettes identitaires, redonner une symbolique forte à des espaces parfois délaissés ou en attente, créer une harmonie d'ensemble. Le PLU attachera une importance particulière : - Aux franges urbaines ; - Aux séquences d'entrées de ville ; - A la prise en compte des cônes de vue et des perspectives identitaires ; - A valoriser des secteurs dotés d'une symbolique forte. Au-delà d'une protection des milieux naturels identitaires, leurs pérennités permettra une bonne intégration paysagère de l'urbanisation.

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

Vendres est une commune littorale et à ce titre l'ensemble du territoire communal est soumis aux dispositions spécifiques de la loi littoral.

Le littoral vendrois est un espace réglementairement très contraint (PPRI, Loi littoral) et riche de son écrin naturel.

Le projet du littoral est ciblé d'une part sur la valorisation des caractéristiques environnementales (biodiversité, paysage, risques) en faveur du tourisme naturel et d'autre part sur le renforcement des polarités fonctionnelles pour conforter les modes organisationnels pré-existants (port du Chichoulet, marché estival).

Orientation	Justifications
Conforter et affirmer le caractère particulier de cet espace	La volonté communale est de prendre appuie sur l'identité doublement remarquable du littoral, d'une part comme site touristique et d'autre part comme site où prédomine le côté naturel et paysager.
L'aménagement du littoral	Le souhait de la municipalité est de renforcer les polarités existantes avec le marché estival qui accueillera un aménagement permettant un retour à l'état naturel et le Port du Chichoulet qui sera valorisé par un réseau de liaisons douces y conduisant. Ce choix suppose de valoriser le patrimoine naturel et paysager mais aussi de renforcer l'attractivité des polarités existantes (en l'occurrence le marché estival et le Port du Chichoulet) et d'améliorer les flux les reliant. La multiplicité des réglementations (Loi littoral, PPRI) rend difficile tout aménagement d'envergure et induit des interventions mesurées et ciblées notamment pour le développement et la montée en gamme des campings existants.
Un tourisme naturel	La volonté est d'évoluer à long terme vers un tourisme naturel et de renforcer ainsi l'attrait du littoral vendrois par rapport aux autres littoraux héraultais. Cette ambiance « naturelle » se fera par la création des conditions de la rupture visuelle et spatiale avec les zones aménagées (les campings) par la création d'une porte d'entrée naturelle à l'emplacement du marché estival, véritable lieu fédérateur en période estivale.

	Ce choix suppose de valoriser le patrimoine naturel et paysager mais aussi de renforcer l'attractivité des polarités existantes (en l'occurrence le marché estival et le Port du Chichoulet) et d'améliorer les flux les reliant.
Maintenir des coupures d'urbanisation	La volonté communale est de créer deux coupures sur le littoral qui vont permettre d'éviter la création d'un continuum urbain et ainsi préserver le caractère naturel du paysage littoral et dans le même temps les trames vertes pour le passage de la petite faune.

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

La ZAE Via Europa, 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.

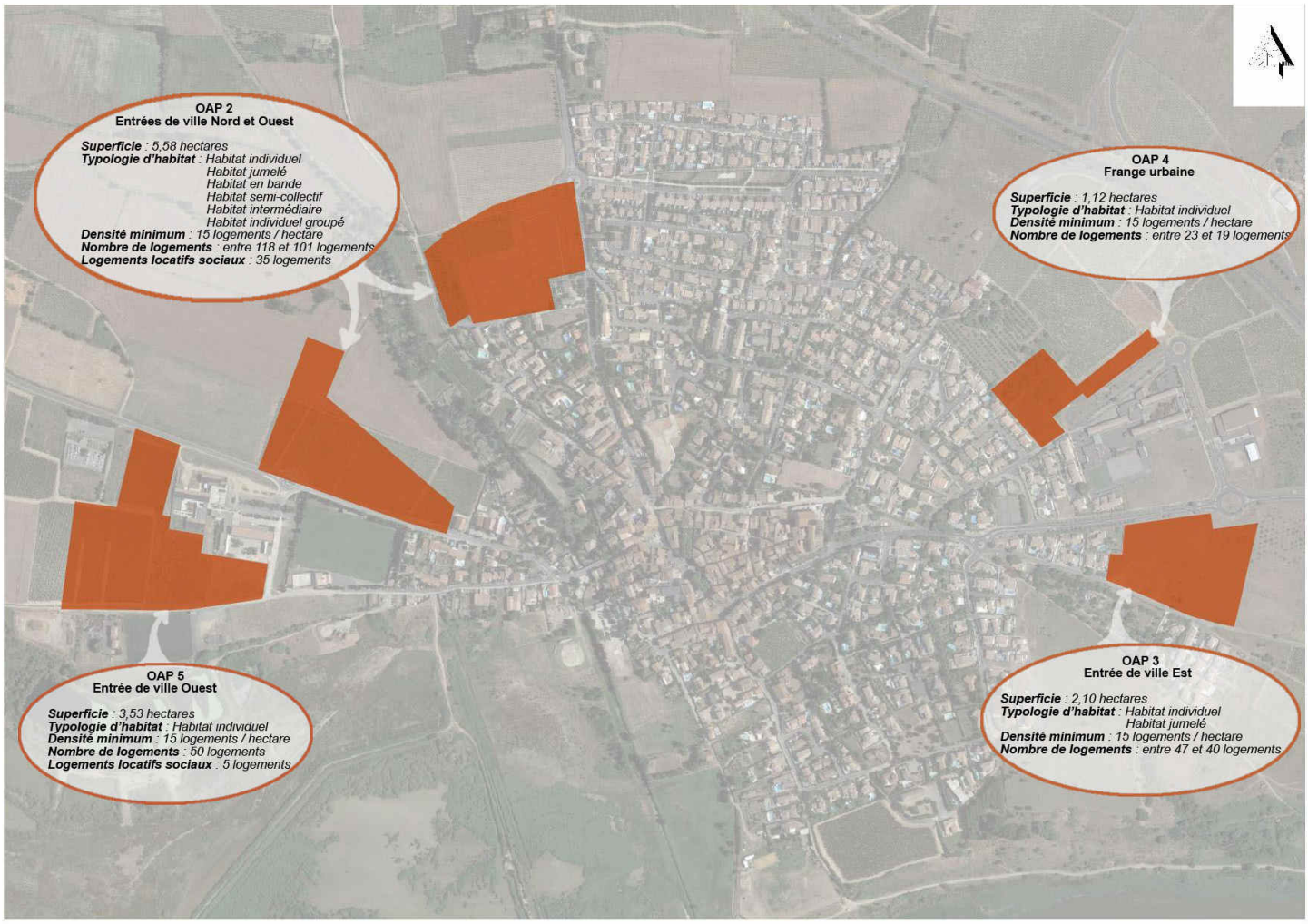
Orientation	Justifications
Extension de Via Europa	La Communauté de Commune a pour ambition de dévolopper la zone de Via Europa avec la mise en place d'une ZAC. Les études préliminaires sont en cours de réalisation. Le présent PLU ne traduira pas l'extension de la zone.

AXE 6. LE VILLAGE, UN CŒUR HABITE ET FONCTIONNEL

Cet axe constitue une prolongation d'une politique urbaine entreprise depuis plusieurs décennies : veiller à un équilibre entre les différents pôles urbains et les fédérer autour de la structuration majeure de Vendres, la RD 37 orientée d'est en ouest.

Orientation	Justifications
Aménagement maitrisé et peu consommateur d'espaces	Le scénario de développement retenu par la commune reste modéré en ce qu'il donne la priorité au réinvestissement du potentiel existant au sein de la trame urbaine. Les extensions urbaines projetées sont contigues au tissu urbain. Le parti d'aménagement a été pensé au plus près des infrastructures existantes.
Requalifier les entrées de ville	L'aménagement des futures zones urbanisées sera l'occasion de retravailler et requalifier les entrées de ville est/ouest/nord de la commune. Cette requalification permettra de leur attribuer un rôle fonctionnel et de mieux tenir la structuration urbaine en créant une transition nette entre l'espace agricole et l'espace urbain.
Relier les polarités existantes	Reconnaissance et affirmation de la RD 37 comme axe de structuration majeure orienté d'est en ouest. Pour redonner de la fonctionnalité aux déplacements, la commune à envisagé la création d'une voie de contournement permettant de désengorger le centre du village (liaison entrée ouest /nord). Ce parti d'aménagement contribuera à l'amélioration de la qualité de vie des vendrois.
Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures	Le dynamisme démographique repose sur une représentation équilibrée des grands groupes d'âge et sur le pouvoir attractif de la commune. Le cadre de vie et le niveau d'équipements et de services à la population constituent des facteurs favorables mais qui risquent de se révéler insuffisants si les besoins en logements à chaque étape de la vie ne peuvent pas être satisfaits localement. Il y a donc lieu de poursuivre la diversification de l'offre en logements de manière à satisfaire les demandes des jeunes actifs, des primo-accédants, des séniors… La commune de vendres n'est pas soumise à l'obligation de produire des logemnts locatifs sociaux, néanmoins la

	diversification de l'offre en logements qu'elle propose comporte un volet social.
Reconnaitre la fonction d'espaces collectifs de plein air au sein de la trame urbaine	Cette reconnaissance se fera par le biais de création d'espace de vie, de loisirs (espaces de jeux, jardins collectifs, jardins pédagogiques). Il s'agira de redéfinir une limite entre l'espace agricole et l'espace urbain et par la même occasion de traiter des entrées de ville. Cette valorisation permettra également de traiter les délaissés agricoles résultant de l'aménagement de zones nouvelles.



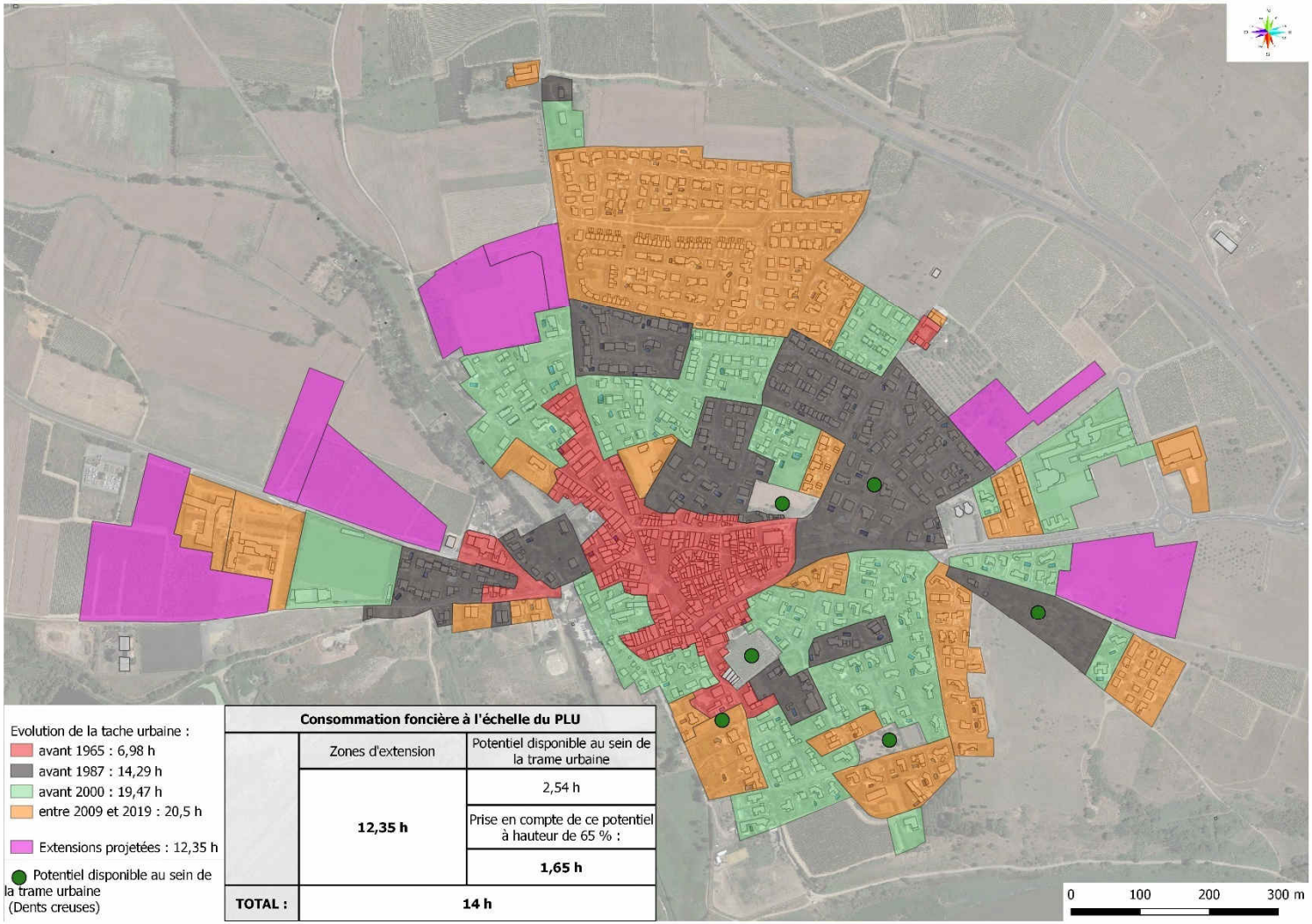
OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La modération de la consommation d'espace s'inscrit dans les choix de développement mis en oeuvre par la commune par le biais de son PLU. En effet, la Municipalité souhaite établir un projet de développement s'appuyant sur des perspectives d'évolution modérées par rapport :

- ⇨ Aux anciens documents d'urbanisme de la commune : le POS offrait la possibilité de consommer encore 19,27 hectares et le PLU annulé en 2010 aurait entrainé une consommation foncière de 24 hectares ;
- ⇨ A la consommation d'espaces constatée sur les 10 dernières années, soit 20.5 hectares

Orientation	Justifications		
Modération consommation de l'espcace	Consciente des objectifs de modération de la consommation de l'espace affiché par le Grennelle de l'environnement et la loi ALUR, la commune dans le cadre de sa nouvelle réflexion sur les partis d'aménagement à l'horizon 2029 souhaite revoir à la baisse ses objectifs chiffrés de consommation de l'espace. La commune souhaite un développement qualitatif tout en considérant le SCOT du Biterrois comme cadre de références pour les objectifs chiffrés de consommation de l'espace.		
		PROJET DE SCOT	**PROJET DE PLU**
	Enveloppe foncière	**19.5 hectares**	**14 hectares**
	Enveloppe logements totale ⇨ Nouveaux logements ⇨ Logements en Réinvestissement urbain ⇨ Densité moyenne minimale	**315 logements** **258 logements** **57 logements** **14 log/ha moyenne minimum** **Avec possibilité d'une majoration à 15.4 log par hectare**	**283 logements** **225 logements** (répartis sur les zones AU) **58 logements** → 9 vacants → 36 logements sociaux sur le site de l'ancien camping → 13 logements projetés sur le reste des dents creuse → 15 log/hect min sur les zones AU
	Evolution démographique	**1.1 %**	**650 personnes supplémentaires soit un taux de 2%**

Consommation foncière déjà opérée et consommation foncière projetée



Consommation foncière à l'échelle du PLU		
	Zones d'extension	Potentiel disponible au sein de la trame urbaine
	12,35 h	2,54 h
		Prise en compte de ce potentiel à hauteur de 65 % :
		1,65 h
TOTAL :	14 h	

IV. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

IV.1. A TRAVERS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les partis d'aménagement ont été retenus suite à une démarche itérative ayant permis d'identifier les zones à préserver au regard des spécificités qu'elles présentent. A ce titre, ont été écartées :

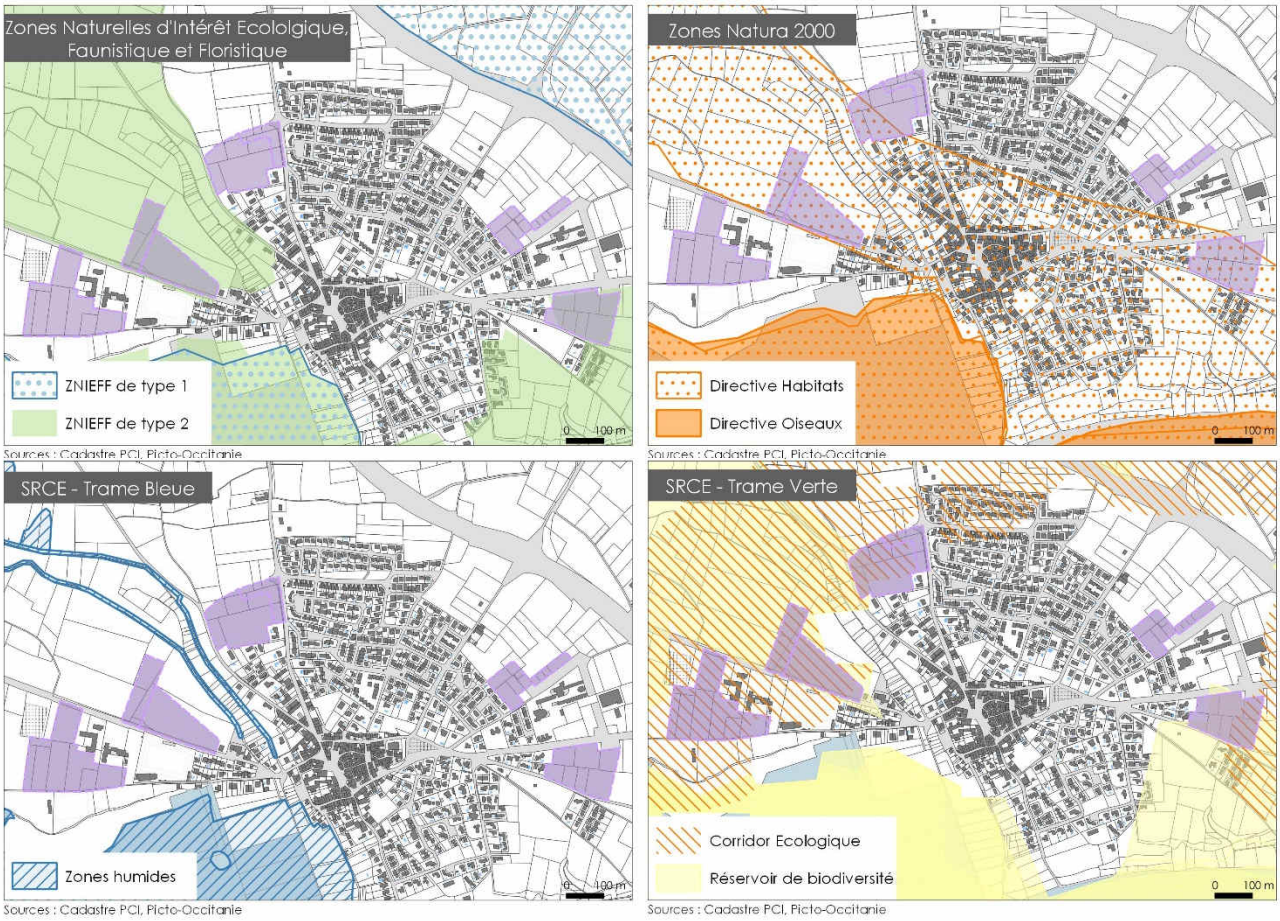
⇒ les zones à forte sensibilité écologique

⇒ les zones impactées par les risques naturels

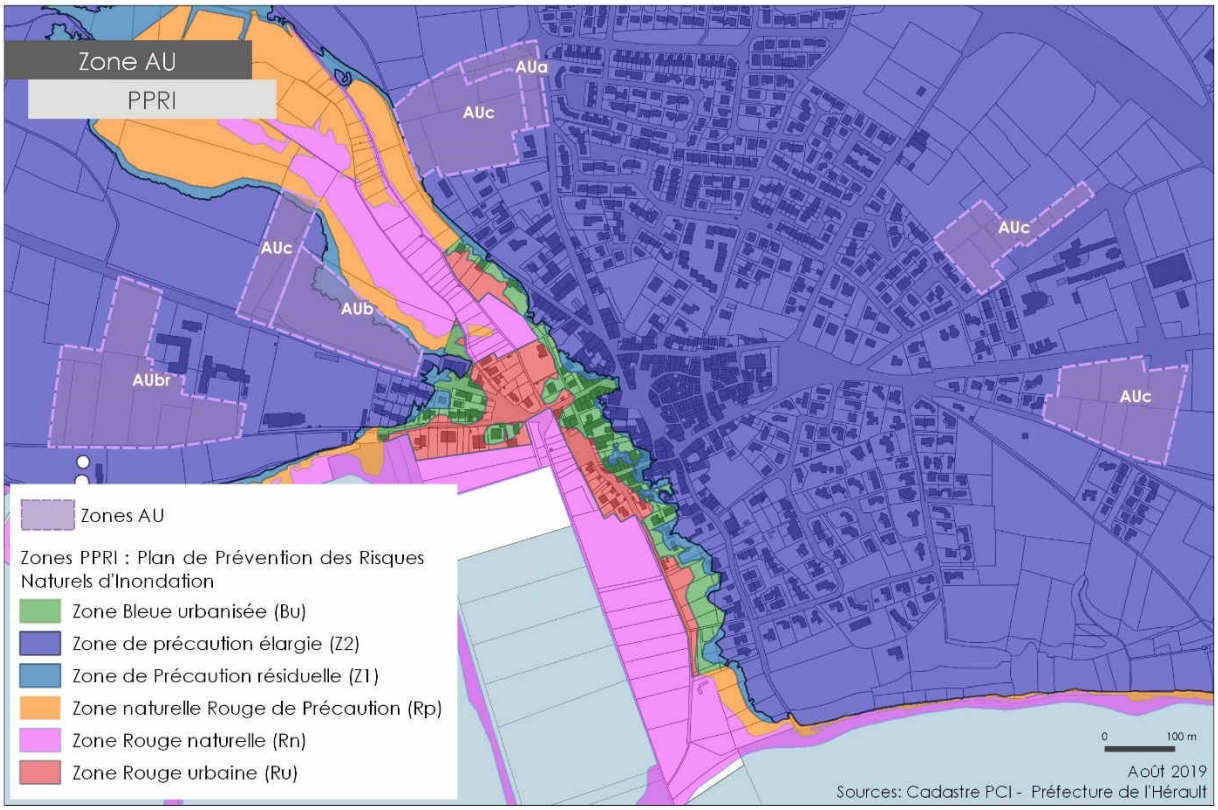
⇒ les terres agricoles de qualité

⇒ les zones à intérêt paysager

⇒ les terres impactées par la future ligne TGV (PIG)



Cartographie de synthèse des contraintes environnemenatales/localisation des zones AU



Cartographie de synthèse zonage PPRi/localisation des zones AU

AXE 1. L'ESPACE NATUREL UNE COMPOSANTE A PRESERVER

Orientation	Traduction graphique
Conserver les corridors écologiques, les espaces de respiration entre les différentes composantes urbaines.	La préservation de ces espaces naturels s'est faite par le biais : ⇨ Classement en zone naturelle et forestière et ses différents sous secteurs et agricole qui représente 94.73 % du territoire ⇨ Application de la protection au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme pour les corridors écologiques, les réseaux hydrographiques classé comme zone humide par le SAGE, les espaces fonctionnels des zones humides ; ⇨ Mise en place de coupure d'urbanisation traduitent la protection de l'article L.151-23 superposé aux zones A et sous-secteurs naturels.
Gestion équilibrée des ces espaces	Zonage spécifique en fonction des espaces à enjeux ⇨ Protection des espaces remarquables au titre de la loi littoral à travers un classement en zone NERL ⇨ Protection des zones humides à travers un classement en zone NERL ou par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (cf. justifications détaillées dans l'évaluation environnementale) ⇨ Protection de certains boisements à travers un classement en EBC (cf. justifications détaillées dans l'évaluation environnementale) La préservation des éléments naturels (haie, bosquet, arbre isolé, mail planté) est assurée par le bais d'un classement en zone naturelle et forestière ainsi que par la protection complémentaire de l'article L151-23
Valoriser le paysage naturel et les cônes de vues vers le grand paysage	Valorisation des cônes de vues significatifs vers le grand paysage à travers leur exclusion des zones de développement futur et classement en zone naturelle.
Economiser les ressources naturelles/Améliorer les performances énergétiques	Cette orientation ne trouve pas de tradcution graphique. Le projet de PLU ne prévoit pas de zone spécifique pour le développement des énergies renouvelables.

AXE 2. L'ESPACE AGRICOLE UN PATRIMOINE A PROTEGER POUR MIEUX LE DEVELOPPER

Orientation	Traduction graphique
Limiter la consommation de terres agricoles exploitées notamment les plus qualitatives	Le maintien des terres agricoles est assurée par le biais d'un classement en zone agricole représentant 44.89% du territoire. Création d'un STECAL au sein de la zone agricole sur des terres qui ne sont pas actuellement exploitées. Le STECAL d'une superficie de 0.15 hectares viendra prendre place sur l'usine désaffectée au sein du domaine de la SAVOYE.
Le potentiel d'évolution /mutation des domaines agricoles	Les possibilités d'évolution des domaines ont été traduites à travers : ⇨ La création d'un STECAL dénommé AHT de 0.15 hectares au sein du Domaine de la Savoye afin d'accueillir de nouvelles constructions (démolition usine désaffectée) destinées à de l'hébergement touristique. Les nouvelles constructions seront accolées aux bâtiments existants du Domaine dans le resepct des dispositions de la Loi Littoral.
Valoriser les espaces agricoles non exploités en continuité de l'urbain	La valorisation des espaces agricoles non exploités à travers la création d'espaces de vie, de loisirs (espaces de jeux, jardins collectifs, jardins pédagogiques) sera garantie par un classement en zone agricole.

AXE 3. CONFORTER LA STRUCTURE PAYSAGERE COMME ELEMENT FONDAMENTAL

Orientation	Traduction graphique
Maintenir les grandes trames paysagères qui qualifient le territoire communal	Afin de préserver cette organisation spatiale et de ne pas compromettre la lisibilité globale et les perceptions rapprochées, le projet communal s'est attaché à : ⇨ Délimiter des zones agricoles et des zones naturelles sur des surfaces conséquentes. Ces zones participent grandement aux coupures d'urbanisation rattachées aux dispositions de la loi Littoral. ⇨ Matérialiser les EBC au niveau des boisements présentant un intérêt paysager ⇨ Destruction de l'usine désaffectée au sein du Domaine de la Savoye qui permettra d'améliorer qualitativement la trame paysagère avec la création d'un STECAL pour la création d'hébergement touristique.
Préserver les indices patrimoniaux anthropiques ou naturels éparpillés sur le territoire	Les éléments à préserver au titre de l'article L151-19 (paysage/patrimoine) et L151-23 (continuités écologiques, espaces fonctionnels des zones humides, réseaux hydrographiques classé comme zone humide par le SAG, les coupures d'urbanisation) ont été matérialisées sur le plan de zonage du PLU.
Respecter la silhouette urbaine et magnifier certains secteurs au sein d'un nouvel arc fonctionnel	La délimitation des zones AU en continuité de l'urbanisation existante et la répartition périphérique des zones N et A contribuent à asseoir la silhouette urbaine au cœur d'un écrin identitaire et identifiable.

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

Orientation	Traduction graphique
Conforter et affirmer le caractère particulier de cet espace	Caractère naturel du littoral vendrois a été affirmé par le biais : ⇨ d'un classement de tous les espaces remarquables en NERL ⇨ d'un classement en NT pour les campings existants ⇨ d'un classement en NH pour les PRL existants ⇨ d'un classement en zone urbaine portuaire pour le port du chichoulet ⇨ délimitation graphique de la bande des 100 mètres ⇨ délimitation graphique des espaces proches du rivages Pour l'essentiel, la traduction graphique de l'espace littoral permet de garantir sa vocation naturelle. Par ailleurs, mise en place de coupure d'urbanisation pour éviter une continuité bâtie traduite par la protection de l'article L151-23.
L'aménagement du littoral	Le souhait de la municipalité est de renforcer les polarités existantes avec le marché estival notamment à proximité du Chichoulet. Les aménagements prévus seront uniquement d'intérêt collectif d'où la création d'une zone spécifique à cette destination dénommée NEIC. En complément, des emplacements réservés participant à l'amélioration et la sécurisation des flux sur le littoral ont été créés : ⇨ ER n°1 : zone pour entretien et passage au port du chicoulet ⇨ ER n°7 : élargissement du chemin des Montilles ⇨ ER n°8 : création d'un cheminement doux pour connecter le littoral avec le milieu agricole, naturel et forestier De manière générale, le classement du littoral en zone naturelle ne permettra pas la réalisation d'aménagements significatifs.
Un tourisme naturel	Cette ambiance « naturelle » du littoral sera garantie à travers le classement en zone naturelle. La promotion du tourisme naturel à travers la création d'un pôle d'information trouve une

	traduction graphique en NEIC destinée aux équipements d'intérêt collectifs.
Maintenir des coupures d'urbanisation	La volonté communale est de créer deux coupures d'urbanisation sur le littoral qui vont permettre d'éviter la création d'un continuum urbain et ainsi préserver le caractère naturel du paysage littoral et dans le même temps les trames vertes pour le passage de la petite faune. Ces coupures trouvent une tradcution graphique par le biais de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Remarque : La spatialisation de la loi Littoral sur le territoire communal est détaillée dans la partie IV du présent document.

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

Orientation	Traducion graphique
Extension de Via Europa	Le projet de PLU prend en compte la ZAD mise en place pour l'extension de Via Europa en intégrant l'arrêté préfectoral en annexe. Cependant, il ne traduit pas l'extension de la zone dans les pièces réglementaires car le projet ainsi que la justification de consommation d'espaces ne sont pas aboutis. Dès lors que les études seront finalisées, une procédure d'adaptation du PLU pourra être envisagée.

AXE 6. LE VILLAGE, UN CŒUR HABITE ET FONCTIONNEL	
Orientation	**Traduction graphique**
Aménagement maitrisé et peu consommateur d'espaces	Les partis d'aménagement futur et notamment les zones AU destinées à l'habitat ont été délimitées sur le plan de zonage du PLU en continuité immédiate de la trame urbaine actuelle et dans le respect de la consommation d'espace prévue par le SCOT du biterrois. La maitrise de l'urbansiation s'est traduite par un phasage des zones à urbaniser. Sur les pièces graphiques du PLU, les zones indicées 1AU seront aménagées à court et moyen terme alors que l'ouverture des zones 2AU se fera sur le long terme et sera conditionnée à l'amanégement prioritaire des zones 1AU, à la capacité des réseaux et au respect du principe de l'aménagement en continuité de l'urbanisation existante issue de la loi littoral.
Requalifier les entrées de ville	La requalification des entrées de ville ne trouve pas de traduction graphique sur le plan de zonage. Elle est prise en compte à travers les OAP en place.
Relier les polarités existantes	La reconnaissance et l'affirmation de la RD 37 comme axe de structuration majeure orienté d'est en ouest se traduit par la création d'un emplacment réservé n°5 destiné à la création de cheminements doux le long de la RD37. La liaison des polarités existantes et de façon générale l'amélioration du cadre de vie des vendrois est assurée par la création d'emplacements réservés dans le village : ⇨ ER n°4 : élargissement de la voie et stationnement Rue des Cathares ⇨ ER n°3 : création d'un parking avenue Bel Air ⇨ ER n°6 : extension du collège et de ses infrastructures ⇨ ER n°9 : création d'une connection viaire entre un lotissement existant à la nouvelle zone d'urbanisation entrée est (zone AUC) ⇨ ER n°10 : création d'un maillage interquartier
Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures	La diversification de l'offre en logements a été traduite par la création de zones futures d'urbanisation AU indiciées différemment selon les caractéristiques futures du bâti : - AUA - AUB - AUC

	- AUBr
Reconnaitre la fonction d'espaces collectifs de plein air au sein de la trame urbaine	Les espaces de vie et de loisirs (espaces de jeux, jardins collectifs, jardins pédagogiques) sont traduits par un classement en zone agricole et naturelle.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Orientation	Justifications
Modération consommation de l'espace	Les objectifs chiffrés de modération et de consommation d'espace se retrouvent dans la délimitation des zones futures d'urbanisation d'une superficie totale de 14 hectares dans le respect de l'enveloppe foncière prévue par le SCOT du biterrois. Entre 2009 et 2019, la consommation d'espace à vocation d'habitat a été de 20.5 hectares. Le projet de PLU sur les 10 prochaines années s'avère donc plus économe que sur la dernière décennie.

IV.2. A TRAVERS LES OAP

AXE 1. L'ESPACE NATUREL UNE COMPOSANTE A PRESERVER

Orientation	Traduction graphique OAP
Conserver les corridors écologiques, les espaces de respiration entre les différentes composantes urbaines.	OAP 1 : Centre village ⇨ Néant
	OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ La zone centrale est une zone agricole traversée par un cours d'eau, espace planté constitué de petites parcelles en lanières ⇨ Etablir un cordon végétal en séparation avec la zone agricole faisant écho à la Carrièrasse ⇨ Mettre à profit le contexte naturel et la proximité au centre ancien pour aménager un parc public et des jardins familiaux ⇨ Préserver les fronts végétaux existants
	OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Etablir un front végétal en séparation avec la zone agricole
	OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Etablir un front végétal en séparation avec la zone agricole
	OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Etablir un front végétal en séparation avec la zone agricole ⇨ Préserver des epsaces de transition avec les espaces naturels
Gestion équilibrée des ces espaces	OAP 1 : Centre village ⇨ Néant
	OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ Préserver les éléments naturels existants sur le site (Front végétal existant, potagers existants)

	⇨ Préserver des espaces de transition avec les espaces naturels
	OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Préserver des espaces de transition avec les espaces naturels
	OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Préserver des espaces de transition avec les espaces naturels
	OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Préserver les éléments naturels existants sur le site ⇨ Préserver des espaces de transition avec les espaces naturels
Valoriser le paysage naturel et les cônes de vues vers le grand paysage	OAP 1 : Centre village ⇨ Préserver les points de vue remarquables
	OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ Préserver des espaces de transition avec les espaces naturels ⇨ Présever un cône de vision sur le paysage naturel en direction de l'Ouest
	OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Préserver des espaces de transition avec les espaces naturels
	OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Préserver des espaces de transition avec les espaces naturels
	OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Préserver des espaces de transition avec les espaces naturels
Economiser les ressources naturelles/Améliorer les performances énergétiques	OAP 1 : Centre village ⇨ Néant
	OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest

	⇨ Favoriser des implantations et orientations bioclimatiques
	OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Favoriser des implantations et orientations bioclimatiques
	OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Favoriser des implantations et orientations bioclimatiques
	OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Favoriser des implantations et orientations bioclimatiques

Remarque : La traduction des orientations du PADD en matière environnementale dans les OAP ainsi que les incidences des grands principes d'aménagement fixés dans ces dernières sont détaillées dans la pièce n°8 « évaluation environnementale »

AXE 2. L'ESPACE AGRICOLE UN PATRIMOINE A PROTEGER POUR MIEUX LE DEVELOPPER

Orientation	Traducion graphique OAP
Limiter la consommation de terres agricoles exploitées notamment les plus qualitatives	OAP 1 : Centre village ⇨ Néant OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ Néant OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Néant OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Néant OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Néant
Le potentiel d'évolution /mutation des domaines agricoles	OAP 1 : Centre village ⇨ Néant OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ Néant OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Néant OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Néant OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Néant
Valoriser les espaces agricoles non exploités en continuité de l'urbain	OAP 1 : Centre village ⇨ Néant OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ La zone centrale est une zone agricole traversée par un cours d'eau, espace planté constitué de petites parcelles en lanières ⇨ Aménager un espace public majeur à dominante naturelle et agricole

	⇨ Mettre à profit le contexte naturel à proximité du centre ancien pour aménager un parc public et des jardins familiaux OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Néant OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Néant OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Néant

AXE 3. CONFORTER LA STRUCTURE PAYSAGERE COMME ELEMENT FONDAMENTAL

Orientation	Traducion graphique OAP
Maintenir les grandes trames paysagères qui qualifient le territoire communal	OAP 1 : Centre village ⇨ Point de vue remarquable vers l'étang à préserver OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest Structurer le paysage urbain en : ⇨ améliorant la perception de la commune depuis ses accès Nord et Ouest ⇨ instaurant une limite physique à l'étalement urbain par la préservation d'un front végétal et les potagers existants et par la création de nouveaux fronts végétaux OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Etablir un cordon végétal en séparation avec la zone agricole OAP 4 : Frange urbaine Structurer les limites d'urbanisation en : ⇨ améliorant la perception de la commune depuis la RD64 ⇨ marquant une transition avec le domaine de Ste Rose ⇨ affirmant les contours de la forme urbaine par le biais d'un cordon végétal en séparation avec la zone agricole OAP 5 : Entrée de ville ouest Structurer le paysage urbain en : ⇨ améliorant la perception de la commune depuis ses accès nord et ouest ⇨ renforçant le signal urbain créé par l'école ⇨ instaurant une limite physique à l'étalement urbain
Préserver les indices patrimoniaux anthropiques ou naturels éparpillés sur le territoire	OAP 1 : Centre village ⇨ Mettre en valeur et préserver le patrimoine bâti existant OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest

	⇨ Préserver les éléments naturels existants sur le site (Front végétal existant, potagers existants) OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Néant OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Néant OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Préserver l'espace naturel paysager qui fait la transition entre l'espace bâti et l'espace naturel
Respecter la silhouette urbaine et magnifier certains secteurs au sein d'un nouvel arc fonctionnel	OAP 1 : Centre village ⇨ Mettre en valeur le patrimoine bâti : place à réaménager, place et placette à valoriser) ⇨ Protection du patrimoine existant ⇨ Identification de points de vue remarquables OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ instaurer une limite physique à l'étalement urbain par la préservation d'un front végétal et les potagers existants et par la création de nouveaux fronts végétaux ⇨ améliorer la perception de la commune depuis ses accès Nord et Ouest ⇨ requalifier l'entrée ouest ⇨ proposer une dynamique d'entrée de ville avec la requalification de l'entrée ouest OAP 3 : Entrée de ville Est Structurer l'entrée de ville en : ⇨ améliorant la perception de la commune depuis l'accès en provenance des plages ⇨ marquant l'axe d'entrée ⇨ affirmant l'axe pénétrant par la tenue d'un alignement bâti OAP 4 : Frange urbaine Structurer les limites d'urbanisation en : ⇨ améliorant la perception de la commune depuis la RD64 ⇨ marquant une transition avec le domaione de Ste Rose

	⇨ affirmant les contours de la forme urbaine par le biais d'un cordon végétal en séparation avec la zone agricole OAP 5 : Entrée de ville ouest Structurer l'entrée de ville en : ⇨ améliorant la perception de la commune depuis l'accès nord et ouest ⇨ renforçant le signal urbain créé par l'école ⇨ instaurant une limite physique à l'étalement urbain ⇨ affirmant l'axe pénétrant par la tenue d'un alignement constitué d'une bande paysagère

Remarque : La traduction des orientations du PADD dans les OAP en matière de paysages ainsi que les incidences des grands principes d'aménagement fixés dans ces dernières sont détaillées dans la pièce n°8 « évaluation environnementale ».

AXE 6. LE VILLAGE, UN CŒUR HABITE ET FONCTIONNEL	
Orientation	**Traduction graphique OAP**
Aménagement maitrisé et peu consommateur d'espaces	***La maîtrise de l'aménagement s'est traduite par un phasage dans le temps.*** OAP 1 : Centre village Réinvestir en priorité les potentialités au sein de la trame urbaine existante Adapter le tissu urbain aux modes de vie contemporains en : ⇨ permettant la création d'espaces privés extérieurs ⇨ rendant le stationnement des véhicules accessible à proximité de l'habitat OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ Densité moyenne minimale de 15 logements/hectare ⇨ Introduire une variation des dimensions de parcelles ⇨ Typologie de l'habitat projeté (habitat jumelé, en bande, semi-collectif) participant à une moindre consommation d'espace ⇨ Phasage : zone 2AU prévue pour l'urbanisation à long terme ⇨ Stratégie de gestion des eaux pluviales : - le maintien d'une zone d'écoulement préférentiel et d'accumulation maintenues non bâties et non imperméabilsées - coefficient maximum d'imperméabilisation de 70% et coefficient d'espaces perméables min de 30% OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Densité moyenne minimale de 15 logements/hectare ⇨ Introduire une variation des dimensions de parcelles ⇨ Typologie de l'habitat projeté (habitat jumelé) participant à une moindre consommation d'espace ⇨ Phasage : zone 1AU prévue pour l'urbanisation à court et moyen terme ⇨ Stratégie de gestion des eaux pluviales avec un coefficient maximum d'imperméabilisation de 70% et coefficient d'espaces perméables min de 30% OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Densité moyenne minimale de 15 logements/hectare ⇨ Introduire une variation des dimensions de parcelles ⇨ Phasage : zone 1AU prévue pour l'urbanisation à court et moyen terme

	⇨ Stratégie de gestion des eaux pluviales avec un coefficient maximum d'imperméabilisation de 70% et coefficient d'espaces perméables min de 30% OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Densité moyenne minimale de 15 logements/hectare ⇨ Introduire une variation des dimensions de parcelles ⇨ Phasage : zone 1AU prévue pour l'urbanisation à court et moyen terme ⇨ Stratégie de gestion des eaux pluviales avec un coefficient maximum d'imperméabilisation de 70% et coefficient d'espaces perméables min de 30%
Requalifier **les entrées de ville**	OAP 1 : Centre village ⇨ Néant OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest Requalifier l'entrée Nord en : ⇨ Affirmant la proximité au centre ancien par le prolongement du tissu urbain ⇨ Préservant un cône de vision sur le paysage naturel en direction de l'ouest Requalifier l'entrée Ouest en : ⇨ Proposant une dynamique d'entrée de ville en 2 temps – Découvrir une silhouette urbaine renforcée mais conservant ses codes identitaires – Entrer dans un espace urbain plus franc ⇨ Etablir un cordon végétal ⇨ Marquer le quartier nouveau des équipements par l'instauration d'une typologie contemporaine, aérée et intégrée à l'environnement OAP 3 : Entrée de ville Est Requalifier l'entrée Est en : ⇨ Affirmant l'axe pénétrant par la tenue d'un alignement bâti ⇨ Etablissant un cordon végétal en séparation avec la zone agricole OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Néant OAP 5 : Entrée de ville ouest Requalifier l'entrée Ouest en :

	⇨ Affirmant l'axe pénétrant par la tenue d'un alignement constitué d'une bande paysagère ⇨ Etablir un cordon végétal en séparation avec la zone agricole
Relier les polarités existantes	OAP 1 : Centre village ⇨ Mettre en place une voirie en sens unique autour du centre ancien permettant de fluidifier la circulation automobile, l'aménagement de liaisons douces et la réalisation de places de stationnement publiques à destination des logements. ⇨ Transformer la place du 14 Juillet avec la création d'une zone bleue et l'aménagement d'un espace public majeur permettant l'installation de terrasses commerciales et l'organisation de marchés ⇨ Réaménager les ruelles étroites avec du mobilier urbain et un revêtement de sol favorisant les déplacements piétions et PMR si cela est possible. ⇨ Lier le centre ancien aux quartiers périphériques par des voiries douces. OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ Etablir des liaisons douces avec les autres quartiers d'habitation, la zone d'équipements publics et le centre ancien ⇨ Aménager une voirie de contournement pour permettre aux véhicules lourds de rejoindre la commune de Lespignan sans traversée du centre ancien OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Etablir une liaison traversante Nord-Sud, reliant les équipements publics aux zones urbanisées, intégrant des voiries douces ⇨ Requalifier la rue des Cardonilles OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Structurer l'implantation des constructions le long du parc de stationnement disposé à l'arrière des équipements ⇨ Etablir une liaison douce vers le centre ancien OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Desservir et relier les divers équipements par des liaisons douces.

Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures	OAP 1 : Centre village ⇨ Réinvestir en priorité les potentialités au sein de la trame urbaine existante OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ Diversifier l'offre en matière d'habitat : habitat jumelé, en bande, semi-collectif, habitat individuel et individuel groupé) ⇨ Favoriser la mixité sociale : 35 logements locatifs sociaux minimum à créer OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Diversifier l'offre en matière d'habitat : habitat jumelé et individuel) OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Diversifier l'offre en matière d'habitat : habitat individuel sur un parcellaire de taille différente OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Diversifier l'offre en matière d'habitat : habitat individuel sur un parcellaire de taille différente ⇨ Favoriser la mixité sociale : 5 logements locatifs sociaux minimum à créer
Reconnaitre la fonction d'espaces collectifs de plein air au sein de la trame urbaine	OAP 1 : Centre village ⇨ Requalification des espaces publics existants ⇨ Valorisation du patrimoine (places, placettes) OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ La zone centrale est une zone agricole traversée par un cours d'eau, espace planté constitué de petites parcelles en lanières ⇨ Aménager un espace public majeur à dominante naturelle et agricole ⇨ Mettre à profit le contexte naturel à proximité du centre ancien pour aménager un parc public et des jardins familiaux OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Néant OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Néant OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Création d'un espace paysager transitoire entre l'espace bâti et l'espace naturel

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Orientation	Traduction dans les OAP
Modération consommation de l'espcace	OAP 1 : Centre village Réinvestir en priorité les potentialités au sein de la trame urbaine existante Adapter le tissu urbain aux modes de vie contemporains en : ⇨ permettant la création d'espaces privés extérieurs ⇨ rendant le stationnement des véhicules accessible à proximité de l'habitat OAP 2 : Entrées de ville Nord/Ouest ⇨ Densité moyenne minimale de 15 logements/hectare ⇨ Introduire une variation des dimensions de parcelles ⇨ Typologie de l'habitat projeté (habitat jumelé, en bande, semi-collectif) participant à une moindre consommation d'espace OAP 3 : Entrée de ville Est ⇨ Densité moyenne minimale de 15 logements/hectare ⇨ Introduire une variation des dimensions de parcelles ⇨ Typologie de l'habitat projeté (habitat jumelé) participant à une moindre consommation d'espace OAP 4 : Frange urbaine ⇨ Densité moyenne minimale de 15 logements/hectare ⇨ Introduire une variation des dimensions de parcelles OAP 5 : Entrée de ville ouest ⇨ Densité moyenne minimale de 15 logements/hectare ⇨ Introduire une variation des dimensions de parcelles

IV.3. A TRAVERS LE REGLEMENT ECRIT

Les justifications des prescriptions prévues dans le règlement écrit du PLU ne s'attachent pas à détailler chaque article du règlement. Le choix a été fait de privilégier les grandes orientations qui constituent les fondements du projet de PLU :

- Justification des destinations des zones
- Justification de la mixité sociale
- Justification de la densification urbaine
- Justification des composantes agro-environnementales
- Justifications patrimoniales et paysagères

Il s'agira de venir préciser dans la présente partie comment les prescriptions du règlement s'y inscrivent via des traductions adaptées selon les différentes zones du PLU.

Justification des destinations des zones

Zones UA1 /UA2 /UC et UCl

Ces zones se distinguent par une vocation essentielle d'habitat avec quelques activités de services.

⇨ Les destinations des occupations des sols autorisées dans le projet de règlement permettront le maintien de la vocation existante des zones.

Zones UB

Cette zone se distingue par une vocation essentielle d'habitat, aucune activité de services n'est présente. En effet, cette zone constitue une transition entre le noyau central du village et les espaces naturels et agricoles.

⇨ Les activités de services restent concentrées dans le centre du village assurant ainsi son dynamisme de fait, il n'est pas nécessaire de permettre leur développement à la zone résidentielle de la première couronne plus éloignée du centre.

Zone UE1

Cette zone correspondant à Via Europa constitue la zone d'activité économique principale du territoire.

⇨ Les destinations des occupations des sols autorisées dans le projet de règlement permettront le maintien de la vocation de la zone économique.

Zone UE2

Cette zone correspondant aux Vignes Grandes constitue la zone d'activité artisanale à rayonnance locale au sein de laquelle la vocation d'habitat s'est développée souvent sans lien avec les activités exercées.

⇨ Les destinations des occupations des sols autorisées dans le projet de règlement permettront le maintien de la vocation de la zone artisanale.

- ⇨ Par ailleurs afin d'encadrer et éviter la mutation de la zone le règlement autorise seulement la vocation d'habitat pour les logements des personnes dont la présence est nécessaire aux activités artisanales.

Zone UEP

Cette zone correspond aux équipements publics existants. Le règlement du projet autorise les occupations et utilisations des sols dont la destination permettra de maintenir la vocation de la zone.

Zone UP

Cette zone correspond aux activités portuaires et conchylicoles du territoire vendrois.

- ⇨ Les destinations des occupations des sols autorisées permettent le maintien de la vocation de la zone et des activités essentiellement liées à la proximité de la mer (commerces/activités de services…)
- ⇨ Au sein de cette zone, il est nécessaire de prévoir le développement des équipements d'intérêt collectif et d'intérêt public sous réserve des prescriptions du PPRi.

Zones AU

les zones AU urbanisables à court terme sont dénommées 1AU et les zones AU urbanisables à long terme dénommées 2AU. Les zones dénommées 2AUA/2AUB/2AUC seront donc urbanisables sous réserve que l'ensemble des zones 1AUBr/1AUC soient déjà aménagées et sous réserve de pouvoir justifier la capacité des réseaux.

Toutes les zones futures d'urbanisation font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et devront être aménagées sous forme d'opération d'ensemble.

Les zones AU se distinguent par une variété de typologie de l'habitat :

- Zone 2AUA : habitat en bande
- Zone 2AUB : habitat semi collectif/intermédiaire/ individuel groupé
- Zone 1AUC et 2AUC : habitat individuel/jumelé
- Zone 1AUBr : habitat individuel

Les règles applicables aux zones AU ont été établies en fonction des types d'habitat souhaités et non du phasage de l'ouverture à l'urbanisation. Pour cette raison, les prescriptions appliquées pour chaque typologie d'habitat (AUA /AUB/AUC/) sont les mêmes que l'on soit en zone 1AU ou 2AU.

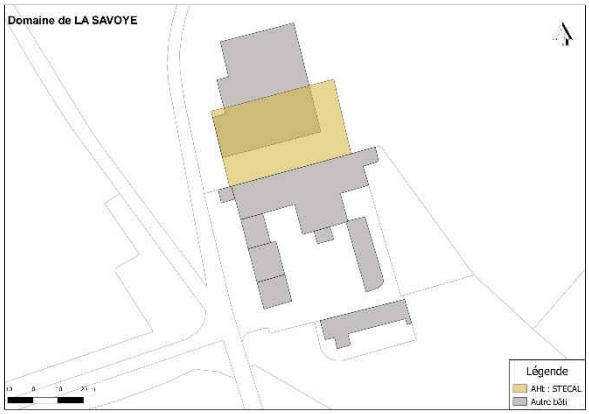
Zone A

Au sein de la zone A, les destinations des occupations des sols autorisées dans le projet de règlement permettront de maintenir/développer les activités agricoles sans porter préjudice aux terres exploitables suite à une consommation foncière non maîtrisée. Pour cela, le projet de règlement a repris les dispositions sur les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols offertes par le code de l'urbanisme à l'article L151-11 et suivants.

La zone Aht correspond à un secteur de taille et de capacité limitées destinée à de l'hébergement touristique au sein du domaine de la Savoye. Le STECAL permettra de réinvestir le site de l'ancienne usine désaffectée qui constitue une verrue dans les grands paysages. La nouvelle construction viendra s'adosser aux bâtiments du Domaine afin de former un ensemble cohérent et de respecter la coninuité avec l'existant.

Au sein du STECAL, le projet de règlement est venu encadrer les critères obligatoires exigés par le code de l'urbanisme à l'article L151-13 :

- Surface plancher maximale : 1100 m²
- Emprise au sol maximale : 600 m²
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives : non règlementé
- Hauteur des constructions maximale : 7 mètres
- Réseaux : forage existant pour l'eau potable et assainissement autonome



Zone N

Les caractéristiques territoriales de Vendres, dont littorales, impliquent une déclinaison de réglementations et prescriptions applicables à l'occupation du sol. Dans un souci de lisibilité, il a été décidé de proposer différents sous-secteurs pour les territoires communaux avec une vocation dite naturelle. Chacun apporte un encadrement adéquat suivant la dichotomie du Code de l'Urbanisme. Sont proposés les sous-secteurs suivants :

- **NF**, correspondant à un chapelet de parcelles, au nord de l'étang, noyé dans une matrice agricole. Peu nombreuses, il s'agit principalement de formations méditerranéennes arbustives et arborescentes communes. Ce sous-secteur intègre également quelques parcelles boisées, non aménagées, le long du chemin des Montilles. Issues de la mission Racine, elles forment visuellement un tout avec les boisements sous lesquels se sont développés campings et parcs résidentiels de loisirs. Il intègre également quelques parcelles en bordure nord de l'étang de Vendres en dessous de la rue du stade, elles accueillent notamment des bassins de rétention. L'ensemble de ces parcelles ne présentent pas un intérêt écologique fort, ne s'y appliquent pas les spécificités propres aux sous-secteurs NERL, NH, NEIC, NT, NC, ND. Elles ont une vocation naturelle simple ;
- **NERL,** correspondant aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral ;
- **NH**, correspondant aux parcs résidentiels de loisir existants ;
- **NEIC**, correspondant aux parcelles à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectifs, acceuillant des aménagements légers, des équipements démontables destinés à la pratique d'animation et de loisirs de plein air, sur les zones naturelles du littoral ;
- **NT**, correspondant aux campings du littoral ;
- **NC** correspondant aux parcelles destinées à l'exploitation des carrières en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- **ND**, correspondant aux parcelles destinées au stockage, à la réception et au traitement des déchets non dangereux.

- ⇨ En NF les prescriptions du projet de règlement reprennent les dispositions sur les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols offertes par le code de l'urbanisme à l'article L.151-11 et suivants.

- ⇨ En NERL, les prescriptions du règlement sont fondées sur les dispositions du code de l'urbanisme concernant les espaces remarquables au titre de la loi littoral ainsi que sur les prescriptions du PPRi applicables à la zone.

- ⇨ En NH, les prescriptions du règlement sont fondées sur les possibilités offertes par les prescriptions du PPRi.

- ⇨ En NEIC, les prescriptions du règlement vont autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics pour renforcer le rôle nodal du forum (entre la Yole et le Chichoulet) sur l'arc littoral.

- ⇨ En NT, le projet de règlement est construit de sorte à permettre une évolution limitée des bâtiments existants dans l'emprise légalement autorisée des campings. Les évolutions autorisées se fondent sur les principes d'aménagement de la loi littoral et des espaces proches du rivages ainsi que sur les prescriptions du règlement des PPRi avec la volonté affirmée de ne pas aggraver la vulnérabilité des populations au risque.

- ⇨ En NC, le projet de règlement autorise les occupations et utilisations des sols nécessaires à l'exploitation de la carrière.

- ⇨ En ND, le projet de règlement autorise uniquement les occupations et utilisations des sols déjà existantes afin de maintenir la vocation du SICTOM, soit le stockage, la réception et le traitement des déchets non dangereux.

Justification de la mixité sociale

Zone UA1/UA2/UB/UC

Au sein de la trame urbaine exisante (centre ancien, faubourgs, première couronne), dans le cadre du réinvestissement urbain, le règlement participe à la mixité sociale en imposant que les nouvelles opérations destinées à l'habitat entrainant la création de 6 logements et plus comportent 30% de logements sociaux.

Zone UCl

Cette zone qui correspond au lotissement de la Salicornière sur le littoral n'offre pas de potentiel disponible pour le développement d'une offre en logements sociaux.

Zone UE1/UE2/UP/UEP

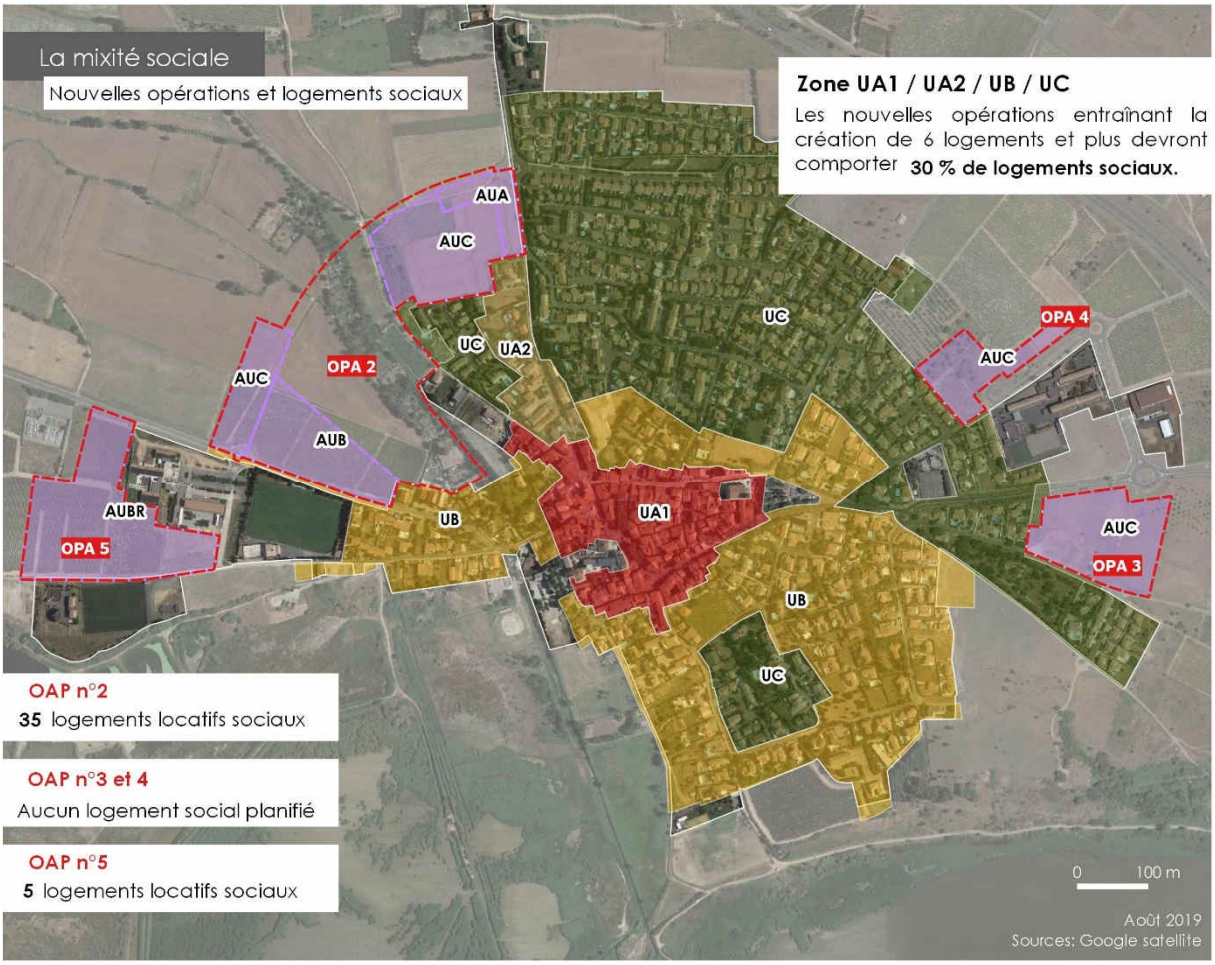
La vocation de ces zones n'est pas compatible avec le développement d'une offre en logements sociaux.
Pour remarque, prévoir la création de logements sociaux au sein de la zone des Vignes Grandes reviendrait à entériner la mutation de la zone artisanale.

Zone AU

Les zones futures d'urbanisation sont propices au développement de l'offre en logement social. Les prescriptions du règlement traduisent l'offre en logements sociaux illustrée sur la cartographie ci-dessous.

Zone A et N

La vocation de ces zones n'est pas compatible avec le développement d'une offre en logements sociaux.



Remarque : La zone future d'urbanisation concernée par l'OAP n°2 sera aménagée à long terme une fois que toutes les autres zones AU auront été aménagées.

Justification de la densification urbaine

Zones urbaines

De manière générale, au sein des zones urbaines existantes à vocation d'habitat dans le cadre des opérations de réinvestissement urbain, les prescriptions du règlement encadrent la densification en faveur d'une volumétrie du bâti cohérente et en harmonie avec les lieux avoisinants.

Par ailleurs, les prescriptions du règlement en matière d'emprise au sol permettent de maintenir la typologie urbaine qui s'est dessinée autour du centre ancien au fil du temps. La logique est la même concernant les règles de hauteur des constructions et d'implantation des constructions.

De facto, en zone UA1 les capacités de densification, sauf opération de réinvestissement, sont verrouillées au regard d'un tissu urbain déjà très concentré.

- ⇒ En zone UA2, afin de conserver dans la dynamique d'entrée de ville une antichambre constituée pour l'essentiel de maisons vigneronnes, le règlement prévoit une emprise au sol maximale de 50 % du parcellaire.
- ⇒ En zone UB qui correspond à la première couronne en continuité des zones UA1 et UA2, le règlement prévoit une emprise au sol maximale de 60 % du parcellaire pour éviter que le tissu urbain devienne aussi dense que dans le centre ancien de sorte à ne pas dénaturer les différentes typologies.
- ⇒ La zone UC correspond aux lotissements de la dernière décennie. Ces derniers obèrent un renversement de la tendance avec une augmentation significative de la densité. Le règlement du projet de PLU prévoit une emprise au sol maximale de 70 % comme en l'état actuel. Il ne s'agit pas de densifier davantage.
- ⇒ La UCl n'offre plus de capacité de densification au regard de l'existant, de fait le règlement de PLU n'impose aucune règle spécifique en matière d'emprise au sol.
- ⇒ La densification des zones UP/UEP n'est pas compatible avec le caractère des activités autorisées.
- ⇒ En zone UE2, afin de privilégier l'implantation des activités artisanales, les prescriptions du règlement du PLU fixent une emprise au sol maximale de 70% avec 60 % maximum pour les constructions liées à l'activité et 10 % seulement pour les constructions destinées au logement. De cette façon, les possibilités de mutation de la zone sont encadrées.
- ⇒ En zone UE1 afin de ne pas restreindre l'implantation d'activités en lien avec la vocation économique de cette zone à forte rayonnance, le projet de règlement de PLU n'impose aucune règle spécifique en matière d'emprise au sol.

Zones à urbaniser

Dans l'optique de proposer des greffes urbaines offrant une continuité cohérente avec les zones urbaines existantes, les prescriptions du projet de règlement du PLU fixent une emprise au sol maximale similaire aux zones urbaines existantes mitoyennes. L'emprise au sol maximale des constructions est de 50% en zone AUA formant ainsi une continuité avec la zone UA2. De même, l'emprise au sol maximale des constructions qui est de 60% en zone UB le sera également en zone AUB. In fine, l'emprise au sol maximale des constructions qui est de 70% en zone UC le sera également en zone AUC.

Zone agricole

Au sein de la zone agricole, le règlement offre la possibilité d'intervenir sur le bâti existant en limitant toutefois, les extensions à 20% de la surface légalement autorisée pour rester dans un cadre cohérent avec la vocation de la zone. Ainsi, les dispositions de la loi littoral sont respectées car la superficie totale autorisée après extension reste mesurée et ne constitue pas une urbanisation.

Le règlement considère également la question des annexes dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 30m². Cette règle vient conforter le point précédent.

Au sein du STECAL dénommé Aht situé sur le domaine de la Savoye en lieu et place du bâtiment existant (usine désaffectée), l'emprise au sol maximale des constructions destinées à l'hébergement touristique ne devra pas excéder 600m². Cette règle permet de satisfaire aux conditions posées par le code de l'urbanisme pour la création d'un secteur de taille et de capacité limitées.

Pour remarque, l'emprise au sol actuelle de l'usine est de 1600 m². De fait, l'emprise au sol générée par la création du STECAL sera inférieure à la situation actuelle.

Zone naturelle et Forestière

Au sein de ces espaces, les objectifs chiffrés encadrant l'emprise au sol répondent à la même logique que la zone agricole.

En sous-secteur NC, NEIC et NERL au regard de la vocation de la zone et des occupations des sols autorisées il n'est pas nécessaire de fixer une emprise au sol.

En sous-secteur secteur NH, correspondant aux parcs résidentiels de loisirs existants sur le littoral, les prescriptions du règlement n'ont pas vocation à permettre une densification du tissu existant au regard de l'exposition de la zone au risque inondation, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50%. Pour les sous-secteurs NH non impactées par le risque, l'emprise au sol est également 50 % pour rester dans une logique d'ensemble et en adéquation avec l'existant.

En sous-secteur NT, les campings existants sont pour près de la majeure part d'entre eux, situés en espace proches du rivage au titre de la loi littoral et sont impactés par le PPRi. Ce cadre règlementaire contraint de fait l'évolution des campings. Aussi au sein des périmètres des campings légalement autorisés, le règlement du PLU prévoit une évolution limitée de l'existant qui pourra notamment se

faire su'une seule fois à compter de l'approbation du PLU. De façon générale, le principe directeur est de permettre la création d'emprise au sol dans le cadre de translation. Ainsi, l'évolution du bâti au sein des campings se fera sans que cela ne génère une augmentation des emprises au sol actuelles et de ce fait le risque inondation n'est pas aggravé.
Une distinction a été opéré pour les campings non impactées par le PPRi et non situés en EPR qui pourront procéder à une extension des bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface légalement autorisée.

Justification des composantes agro-environnementales

Dans un souci de considérer les composantes agro-environnementales à l'échelle du PLU, l'élaboration du règlement s'est attachée à :

- ⇒ Traduire les dispositions du PPRi approuvé en matière d'occupation des sols. Le règlement du PLU impose un cadre strict en matière de gestion des eaux pluviales.
- ⇒ Prévoir des règles pour encadrer les interventions sur les éléments participant aux continuités écologiques à protéger au titre de l'article L.151-23 également reportés sur le plan de zonage en imposant une déclaration préalable pour les travaux projetés
- ⇒ Traduire spatialement les dispositions de la loi littoral en matière d'espaces remarquables et de coupures d'urbanisation
- ⇒ Offrir un cadre cohérent vis-à-vis des espaces verts : en effet, il sera privilégié des essences locales peu consommatrices d'eau et ne présentant pas un caractère allergène et invasif significatif
- ⇒ Dès lors que les conditions techniques le permettent et sous réserve de respecter les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le règlement incite à la performance énergétique des bâtiments
- ⇒ En matière de défense contre l'incendie, le règlement du PLU est venu reprendre les dispositions affichées dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Hérault
- ⇒ En matière de santé publique, le règlement, sur la base des annexes sanitaires vient cadrer les composantes eau potable et assainissement
- ⇒ Concernant le cadre de vie, dans les occupations des sols autorisées mais soumises à conditions particulières, le projet de règlement de PLU pose une réserve quant à la compatibilité avec le voisinage

Pour remarque, toutes les dispositions du règlement qui encadrent la densification en zone agricole et naturelle participent à la préservation des composantes agro-environnementales. En effet, cela induit une consommation d'espaces limitée.

Justifications patrimoniales et paysagères

Dans un souci de considérer les composantes patrimoniales et paysagères, à l'échelle du PLU, l'élaboration du règlement s'est attachée à :

- ⇒ Prévoir des règles pour encadrer les interventions sur les éléments paysagers et patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-19 également reportés sur le plan de zonage en imposant une déclaration préalable pour les travaux projetés

- ⇒ Dans les perspectives proches, les règles édictées en matière de caractéristiques architecturales permettent de maintenir l'identité intrinsèque à chaque secteur communal. A minima, lorsque le règlement ne précise pas de règles architecturales spécifiques, la reprise

de l'article du code de l'urbanisme qui est d'ordre public : « *les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » sécurise la qualité architecturale lors des demandes d'urbanisme.

⇒ Suivant les mêmes dispositions que les composantes agro-environnementales, l'encadrement des espaces verts permettra d'agrémenter harmonieusement les espaces publics et privés.

Par ailleurs, les prescriptions du règlement en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation de constructions, permettent de maintenir la typologie urbaine qui s'est dessinée autour du centre ancien au fil du temps et de la prolonger aux zones futures d'urbanisation. De facto, la silhouette villagoise identitaire sera assurée dans la lecture des paysages. Cette logique a été également conduite au niveau des zones agricoles et naturelles comme précisé préalablement (intervention sur le bâti existant), favorisant ainsi le maintien de perspectives cohérentes.

In fine, la création du STECAL sur le Domaine de la Savoye permettra d'éradiquer l'usine désaffectée véritable verrue dans la lecture des paysages.

<u>Remarque</u> : Concernant les justifications agro-environnementales, paysagères et patrimoniales, le projet communal a clairement identifié les enjeux inhérents sur les différentes portions territoriales pour proposer des outils de protection adéquats. Les informations inscrites dans l'évaluation environnementale permettent également d'appréhender la logique mise en œuvre, valant justifications, et les méthodes de suivi, pour déboucher sur des incidences résiduelles non significatives. Ces justifications apparaissent notamment dans l'analyse des compatibilités avec les documents de rangs supérieurs, l'analyse du règlement du zonage et des OAP. Les annexes sanitaires du PLU apportent également des démonstrations quant à la prise en compte des enjeux liés à l'assainissement et à l'alimentation en eau potable.

IV.4. TABLEAU DE SYNTHESE DES SURFACES DES ZONES DU PLU

ZONE	SECTEUR	Superficie en hectares	Dont superficie en zone inondable	Superficie de la zone par rapport à la surface totale de la *commune* (en %)	Superficie du secteur par rapport à la surface totale de la *zone* (en %)
U	UA1	4,99	0,55	4,94%	2,68%
	UA2	1 ,81			0,97%
	UB	20,36	4,2		10,92%
	UC	30,01			16,10%
	UCL	8,64	0,22		4,63%
	UE1	74,43	2,18		39,93%
	UE2	22,82			12,24%
	UEP	12,71	0,46		6,82%
	UP	10,65	10,26		5,71%
	Sous total U			**186,42 HECTARES**	
AU	2AUa	0,63		0,33%	5,11%
	2AUb	1,78	0,02		14,42%
	2AUC	3 ,18	0,03		25,76%
	1AUbr	3,53			28,61
	1AUc	3,22			26,10%
	Sous total AU			**12,34 HECTARES**	
A	A	1676,82	120,54	44.41%	99,99%
	Aht	0,15			0.01%
	Sous total A			**1676,97 HECTARES**	
N	NC	41,28		50,32%	2,17%
	Nd	17,85	2,04		0,94%
	NH	29.54	6,18		1,55%
	NT	95,86	78,63		5,05%
	NEIC	8,71	8,64		0,46%
	NERL	1659,7	1592,64		87,36%
	Nf	46,98	9,77		2,47%
	Sous total N			**1899,92 HECTARES**	

Total U + AU + A + N		**3775,65 HECTARES**

V. COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

La commune de Vendres est soumise aux dispositions de la Loi Littoral, ceci implique une application spatiale à travers le présent PLU. Les parties qui vont suivre exposent cette spatialisation, elle intègre l'approche « littorale » inscrite dans les pièces constitutives du SCOT du Biterrois.

V.1. EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ZONES URBANISEES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ARTICLES L.121-8 A L.121-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Les grands principes

Approche générale

Dans les communes littorales l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. Cette possibilité est également offerte dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme.

Concrètement, cela signifie que seules peuvent être autorisées « *les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuses éloignées des agglomérations*[1]".

Cette approche doit également tenir compte d'une possible application des dispositions induites par la présence de la bande des 100 mètres, d'espaces proches du rivage ou d'espaces remarquables. Par exemple, une extension de l'urbanisation en continuité d'une agglomération, MAIS située en espaces proche du rivage doit être limitée.

Également, sous réserve des dispositions spécifiques applicables dans les espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres, sont autorisées :

- ***Les constructions situées à l'intérieur et en continuité des agglomérations et villages ;***
- ***Les constructions situées à l'intérieur des hameaux sont autorisées à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau et que le hameau ne soit pas en réalité une zone d'urbanisation diffuse.***

Notons que la loi ELAN est venue supprimer le cas des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement pour désormais faire mention d'autres secteurs urbanisés qui ne sont ni des agglomérations, ni des villages et dans lesquels une certaine constructibilité est permise. Ainsi, dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCOT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Ces constructions et installations ne doivent toutefois pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

[1] CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n ° 275924

Quelques exceptions

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables dans les espaces proches du rivage, les espaces remarquables et la bande des 100 mètres, la Loi Littoral prévoit certaines autorisations dans les autres secteurs de la commune (zones non urbanisées et zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et villages). Il s'agit :

- ***des constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous réserve de l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ;***
- ***des travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;***
- ***des extensions limitées de constructions existantes, sous réserve qu'elles ne constituent pas de l'urbanisation ;***
- ***des ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance et des stations d'épuration d'eaux usées non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;***
- ***des reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme ;***
- ***des ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisés en discontinuité de l'urbanisation, après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cette dérogation s'applique au-delà des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs. Par ailleurs, ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.***

Application spatiale

Comment déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village ?

Il convient d'analyser les critères suivants :

- ***la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local) ;***
- ***le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet ;***
- ***la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique : route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).***

Deux notions clés sont également à analyser pour une application à l'échelle d'un territoire :

- **L'agglomération** qui se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Cependant, quelques constructions dispersées situées en périphérie d'un village ne constituent pas une agglomération.
  Une ville ou un bourg important constituent une agglomération. Au contraire, un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un bourg ne constitue pas une agglomération.
- **Le village** s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple.

Les dispositions du SCOT du Biterrois

Un hameau nouveau intégré à l'environnement est identifié dans le DOG du SCOT, <u>ce dernier n'est plus d'actualité</u>, il s'agissait du hameau nouveau sur Vendres-Plage, au lieu-dit « Saint Joseph ». Suite à la Loi ELAN, les dispositions du SCOT sur le hameau nouveau intégré à l'environnement est identifié dans le DOG du SCOT au lieu-dit « Saint Joseph sont caduques".

Dans l'axe 2 du SCOT du Biterrois « *Urbaniser sans s'étaler* », Orientation 2.3.2. « *Conditions* générales d'urbanisation dans les communes littorales », il est précisé que les ensembles bâtis identifiés comme agglomérations et villages à l'orientation 2.3.1 (*Vendres village & Vendres-Plage y étant intégrés*) pourront se développer par extension en continuité de leur enveloppe urbaine, dans le respect des objectifs de densité et de maitrise foncière. Il est également inscrit que pour les autres secteurs déjà urbanisés, les constructions nouvelles sont autorisées dès lors qu'elles restent à l'intérieur des limites des secteurs concernés, sans les étendre.

Application spatiale au niveau du PLU de Vendres

Au regard des éléments susvisés :

- le centre urbain de Vendres et ses quartiers sont un village au titre du SCOT ;
- Vendres Plage, sans les campings, est considéré comme un village au titre du SCOT ;
- les campings et les domaines ne sont ni des agglomérations ni des villages.

Au regard de l'évolution communale, le PLU de Vendres n'entre pas en contradiction avec ces principes. Les zones AU se feront en continuité de l'urbanisation existante. Les emprises des campings et des parcs de loisirs resteront les mêmes.

V.2. L'EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (ARTICLE L.121-13 A L.121-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Les grands principes

Approche générale

La Loi précise que dans les espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale. Dans les espaces proches du rivage, la règle de base est que l'extension de l'urbanisation doit être limitée. Le législateur propose certains critères pour définir ce caractère limité :

- l'importance des constructions projetées au regard notamment de la surface de plancher créée et du gabarit de la construction. Outre la surface de plancher générée par le projet, les aménagements liés aux constructions projetées seront pris en compte
- la densité de l'urbanisation existante ;
- la destination des constructions projetées ;
- le secteur d'implantation des constructions projetées.

Dans les espaces proches du rivage, la notion d'extension d'urbanisation ne s'apprécie pas de la même façon suivant qu'il s'agit d'étendre l'urbanisation au-delà du tissu urbain actuel (*nous sommes ici dans des espaces naturels proches du rivage et contigus à l'urbanisation existante*) ou d'édifier des constructions sur des terrains cernés par d'autres terrains supportant déjà des constructions (*nous sommes ici en espace urbanisé*). Ainsi :

- **dans les espaces urbanisés, constituent des extensions de l'urbanisation les opérations qui étendent ou renforcent de manière significative l'urbanisation des quartiers périphériques ou modifient de manière importante les caractéristiques d'un quartier ;**
- **dans les espaces non urbanisés, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent respecter les principes d'extension limitée.**

Par analogie, un hameau nouveau intégré à l'environnement peut être implanté dans les espaces proches du rivage sous certaines conditions, il doit être « limité » suivant les caractères suivants : densité/intégration/importance.

Notons qu'il existe dans les espaces proches du rivage un régime particulier applicable à certains ouvrages :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis à la règle d'extension limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées, sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation à la règle d'extension limitée, justifiée et motivée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les dispositions du SCOT du Biterrois

Application spatiale

Afin de guider les PLU dans la délimitation précise des espaces proches du rivage, le SCOT du Biterrois retient divers critères pour définir les espaces proches du rivage à savoir la distance des terrains par rapport au rivage, la covisibilité entre ces terrains et la mer et la définition d'entités paysagères littorales. Au-delà, afin de révéler les spécificités géographiques du territoire, sept critères complémentaires apparaissent tels que les reliefs dominants, les ambiances marines (grand paysage), la nature des espaces interstitiels, l'espace urbain à « économie littorale », les écosystèmes lagunaires et zones humides associées, les activités littorales spécifiques et/ou ponctuelles et la salure des eaux supérieure ou égale à 50 %.

Remarque : l'étang de Vendres n'est pas concerné par les dispositions des espaces proches du rivage, car il n'est ni un plan d'eau intérieur ni un étang salé.

Traduction dans les PLU

Le SCOT propose une localisation indicative des espaces proches du rivage sur l'ensemble du Biterrois. Les communes, à travers leur document d'urbanisme, veilleront à préciser au niveau parcellaire, ces lignes de manière cohérente et continue avec les limites des communes voisines. Les communes, sur analyse précise et justification environnementale, pourront éventuellement redéfinir les limites cartographiées du SCOT.

Remarque : le SCOT ne propose pas de cartographie des espaces proches du rivage, il évoque simplement des critères.

Par ailleurs, le SCOT du Biterrois précise que l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage **doit être justifiée et motivée dans les PLU selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau**.

Possibilités dans les espaces proches du rivage suivant le SCOT

Le SCOT indique qu'en dehors des logements, les nouveaux équipements et activités sont admis dans les espaces proches du rivage sous réserve qu'ils remplissent les conditions suivantes :

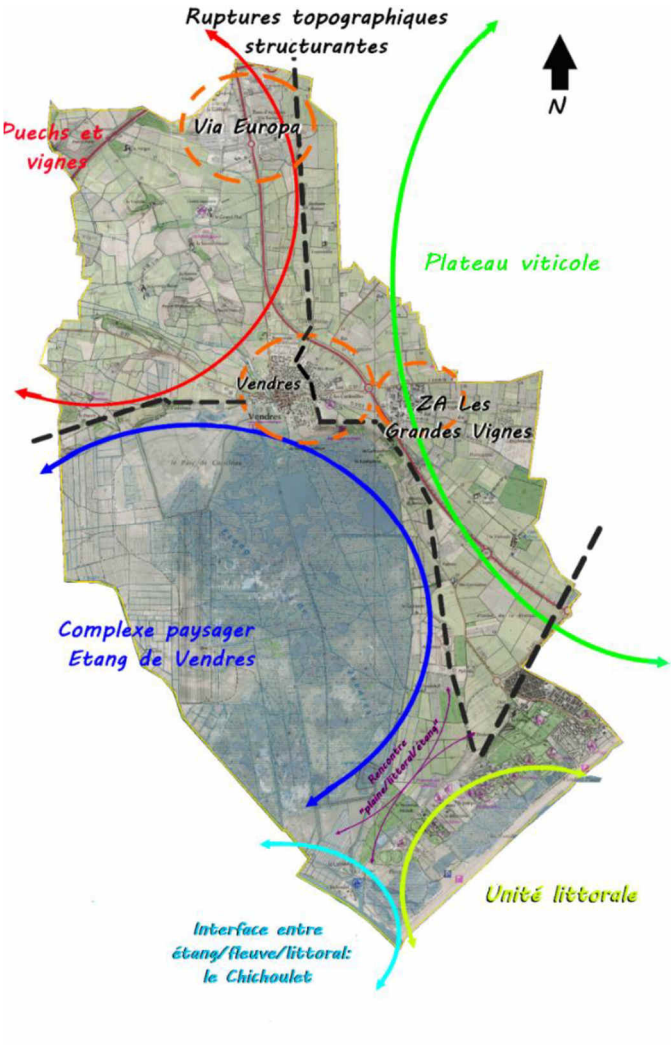
- activités spécifiques au littoral ayant besoin de la proximité de l'eau ou nécessaires à l'exploitation agricole en secteur littoral ;
- commerces et services de proximité liés à un village ou une agglomération situé(e) dans les espaces proches du rivage, ou dans les hameaux nouveaux ;
- équipements culturels, sportifs, touristiques ou de loisirs, liés à un village ou une agglomération situé(e) dans les espaces proches du rivage et ouverts toute l'année ;
- équipements réinvestissant des emprises déjà artificialisées antérieurement et faisant l'objet d'un projet global traduit en orientation d'aménagement dans le document d'urbanisme de la commune.

Application spatiale des espaces proches du rivage au niveau du PLU de Vendres

La définition des espaces proches du rivage sur la commune de Vendres se fera sur la frange littorale maritime. Il s'agit d'une approche se basant sur un ensemble de critères définissant une unité littorale fonctionnelle où s'opère d'ailleurs dans les perceptions une dominance balnéaire marquée par une réciprocité entre « activités économiques » et la proximité de la mer.

Les critères exposés ci-après ne sont pas nécessairement cumulatifs, ils peuvent être combinés, voire confrontés. Pour affiner la définition des espaces proches du rivage, ont été considérés :

- La nature géologique des terrains ;
- Les variations topographiques induites par la rencontre du plateau de Vendres et de la basse Plaine de l'Aude qui conditionnent en outre les paysages ;
- Les ambiances balnéaires et maritimes ;
- L'existence de covisibilités dans certains cas ;
- Les notions d'impluvium et son influence sur les zones humides du littoral ;
- La réciprocité entre les activités économiques en présence et la mer qui forme une enveloppe spatiale cohérente dans les perceptions. Ce critère l'emporte sur la notion de covisibilité ;
- L'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.) ;
- La délimitation de zones inondables par submersions marines inscrites au PPRi en vigueur.

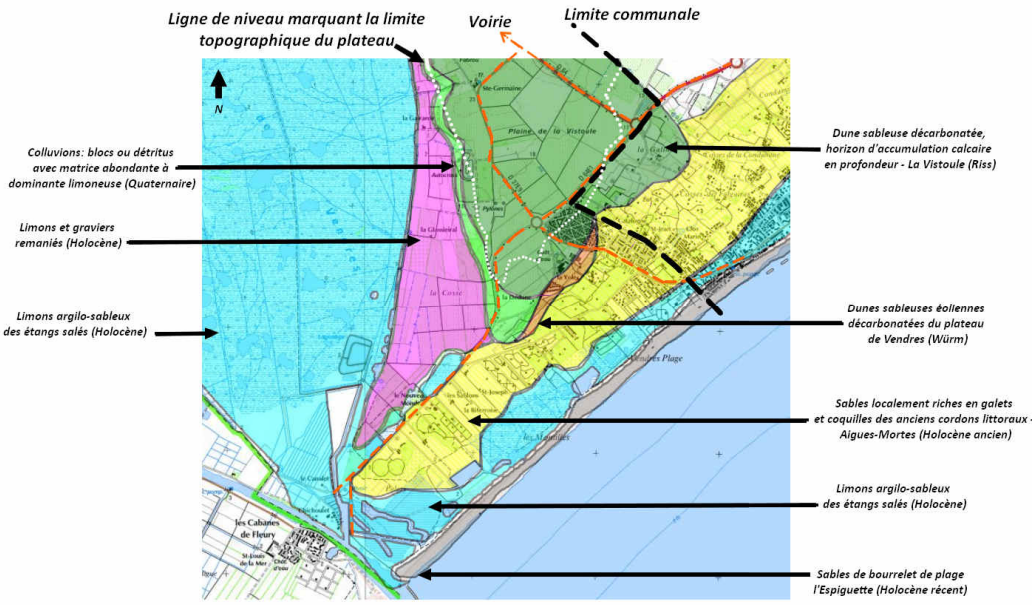


L'analyse paysagère proposée dans l'état initial de l'environnement précise que les grandes trames paysagères sur Vendres sont différenciables grâce aux disjonctions topographiques qui constituent des limites claires structurant les perspectives.

Le plan schématique ci-contre permet de mettre en évidence la rencontre de diverses entités à savoir l'unité littorale, le plateau de Vendres, l'étang et le secteur du Chichoulet.

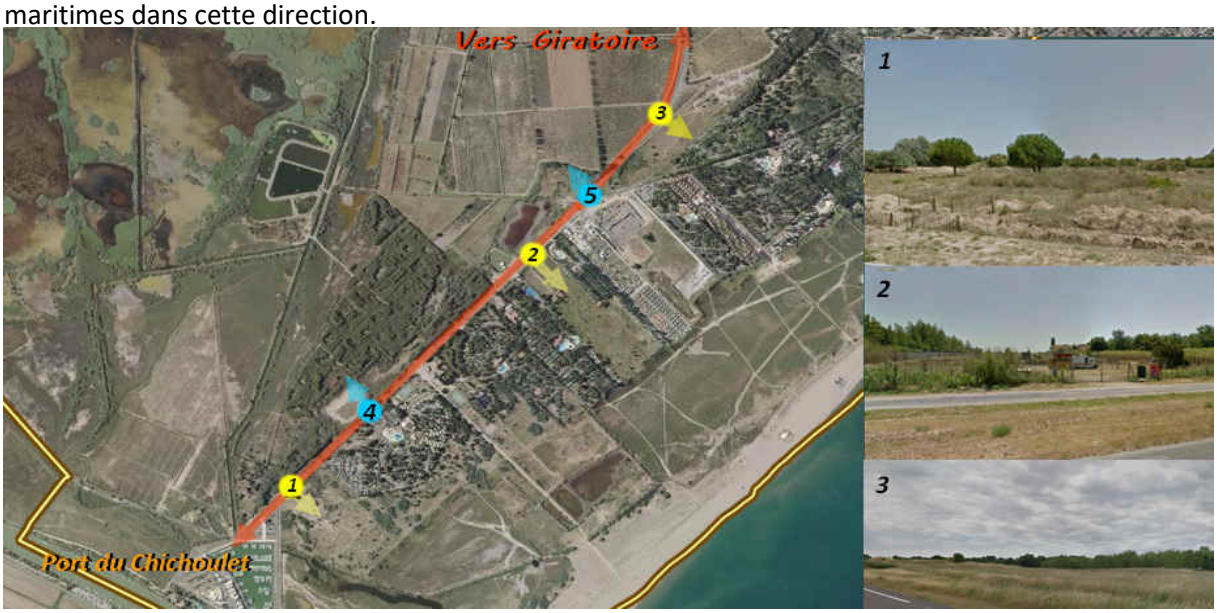
L'analyse de la carte géologique vectorisée éditée par le BRGM sur son site Infoterre permet de mettre en relief différentes formations. **En deçà de la ligne de niveau marquant la limite topographique ouest du plateau de Vendres** se confrontent des formations à dominance limoneuse (rattachées à l'étang de Vendres et au fleuve de l'Aude) et à dominance sableuse (rattachées au maritime).

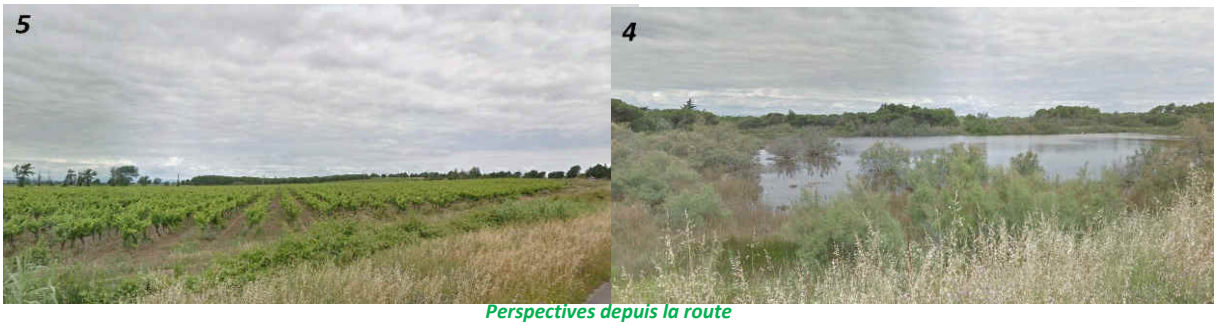
Bien que les formations géologiques sur le plateau soient de type sableux, ce dernier n'est pas retenu comme faisant partie de l'entité littorale pour des raisons d'ambiance et de paysages bien distincts. Vignes et domaines alimentent ici les perspectives.



Formations géologiques

La route D37e9 jusqu'au chemin de Montilles suit bien cette délimitation géologique avec les formations limoneuses au nord et celles sableuses au sud. Depuis la route, du Chemin des Montilles au port, **vers la mer**, les fenêtres visuelles sur la sansouire et le cordon dunaire sont rares en raison des campings/parcs résidentiels de loisirs en bordure. Elles sont absentes du chemin des Montilles au giratoire de la Yole suite au rideau végétal formé par les campings ou par la présence d'un talus en bordure de route. Malgré l'absence d'une covisibilité marquée, les délimitations claires de campings, les indices associés et quelques fenêtres visuelles induisent d'une certaine manière une identité rattachée aux loisirs balnéaires et donc la proximité de la mer. **Vers l'étang**, du port au chemin des Montilles, les perspectives se résument à une mosaïque de pinèdes et de zones humides. Au Chichoulet, la traversée de la vanne marque clairement une liaison avec l'étang. À mesure que l'on se rapproche du giratoire de la Yole, on distingue des vignes en coteaux ou partant en direction de l'étang. Les dynamiques paysagères et les ressentis sont plus clairs, on discerne également les variations topographiques permettant d'appréhender le plateau. Les ambiances ne sont ni balnéaires ni maritimes dans cette direction.





Perspectives depuis la route

Sur le plan géologique, la portion de sansouire flanquée entre le cordon dunaire et la bande de campings est sur une formation géologique similaire que celles présentes au niveau de l'étang. Bien que des liens hydrauliques existent avec l'étang via des ouvrages au niveau du port du Chichoulet ces espaces naturels dépendent de l'unité littorale :

- leur fonctionnement est également conditionné aux entrées d'eaux marines et par les eaux récoltées dans l'impluvium marqué par la limite topographique du plateau ;
- ils se situent derrière le système dunaire à une distance rapprochée du rivage ;
- ils sont visuellement enclavés entre le cordon dunaire et la bande formée par les campings et les parcs résidentiels de loisir. De fait, il apparait toujours une visibilité sur le cordon dunaire impliquant la reconnaissance d'une maritimité toute proche. Cela favorise par ailleurs la perception d'une ambiance maritime tout du long de la traversée de ces espaces de transition. La topographie favorise une sensation d'espace et marque ce cloisonnement ;
- cet espace de transition entre la plage et les campings majoritaires revêt un caractère fonctionnel. Des cheminements et un platelage, avec ou sans signalétiques, permettent de canaliser les estivants au cours de la saison balnéaire afin qu'ils puissent rejoindre la mer.

Fonctionnalité au sein de la sansouire

Concernant les campings et les parcs résidentiels de loisirs, ces derniers peuvent être pour partie intégrés dans les espaces proches du rivage, même en l'absence de covisibilité. Il s'agit de ceux sur l'arc littoral entre le port du Chichoulet et la limite communale avec Valras plage. Trois critères ont été considérés, ils ne sont pas nécessairement cumulatifs. Il s'agit :

- d'une intégration au sein d'un impluvium marqué par la limite topographique du plateau de Vendres et ayant une influence sur l'existence de zones humides identifiées ;
- d'une enveloppe spatiale composée d'aménagements et de constructions où s'opère dans les perceptions une dominance balnéaire marquée par la proximité de la mer ;
- de l'influence des entrées d'eaux marines sur ce secteur. La carte des aléas de submersion marine a été utilisée dans le cas présent. Dans un souci de cohérence, cet aléa n'est pas considéré au nord de l'avenue du port où les ambiances ne sont ni balnéaires ni maritimes (critères confrontés).

Enveloppe spatiale cohérente

L'interprétation d'une photographie aérienne de l'arc littoral fait clairement apparaitre une bande aménagée en deçà de la limite topographique du plateau de Vendres, entre le Chichoulet et Valras plage, et entre les voiries structurantes et le rivage. Deux coupures d'urbanisation ont été référencées. Les parcelles agricoles à proximité des domaines de la Yole et de La Dédone ne sont pas retenues (sauf si présence de zones humides en lien avec le caractère fonctionnel de l'impluvium), car elles n'inspirent

aucune ambiance balnéaire ou maritime. Elles sont par ailleurs enclavées, et elles n'affichent aucune covisibilité.

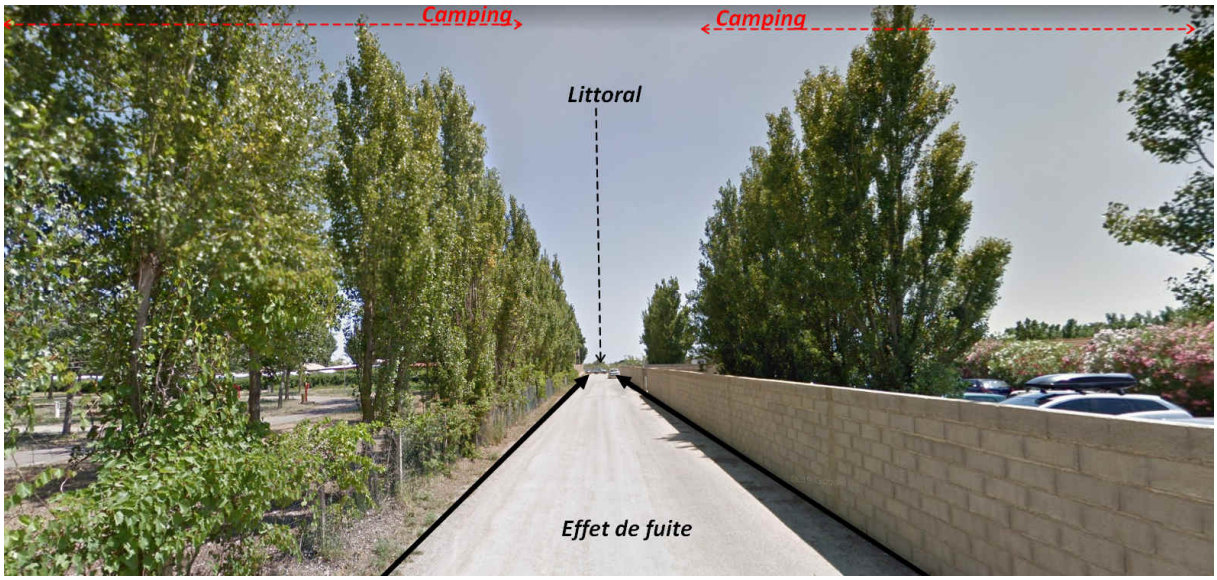
In situ, on constate la présence de campings, de parcs résidentiels de loisirs, d'une cave viticole et d'un lotissement (avenue de la Méditerranée). Pour reprendre les propos mis en avant en évoluant sur la RD37e9, la présence de ces équipements inspire une identité balnéaire et par conséquent la proximité de la mer. Les liaisons logiques se font également au niveau de fenêtres visuelles vers la mer où les bordures des campings marquent l'effet de fuite vers le littoral.

Effet de fuite au niveau du forum

Depuis la sansouire ou les dunes, bien que discrètes en raison d'un effet de lisière, quelques ponctuations minérales permettent de les localiser. En évoluant vers l'extrême « est » sur le littoral, la sansouire est bordée par un camping, la proximité de ce dernier avec le rivage est évidente, seule une dune marque la délimitation avec la plage.

Proximité du camping avec la plage

En évoluant au sein du chemin des Montilles, la densité végétale ne laisse que peu de fenêtres visuelles sur la sansouire, les dunes ou les plages. La notion de « fuite » induite par la bordure des campings est également perceptible par moment depuis le chemin des Montilles.



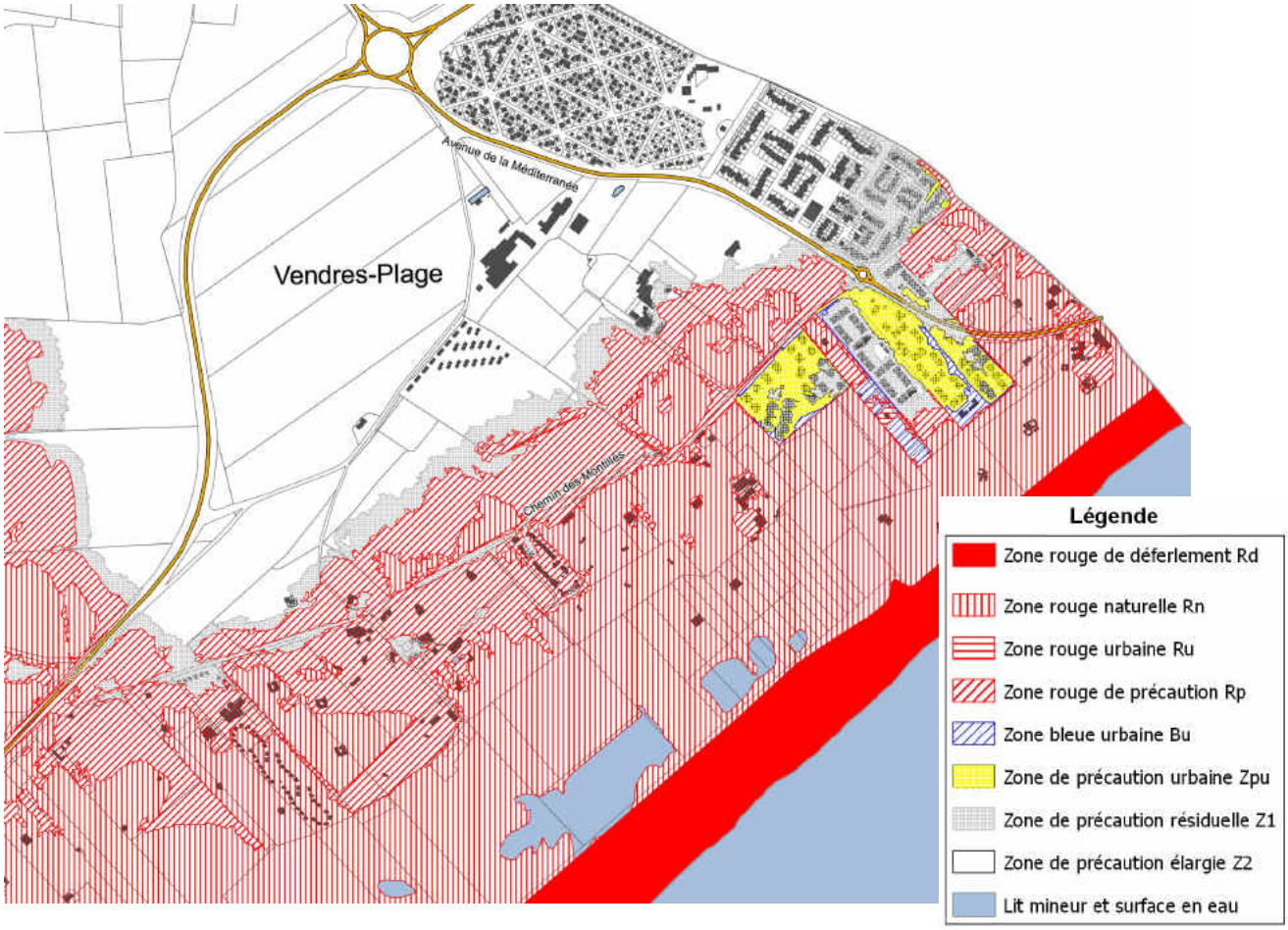
Proximité du camping avec la plage

Fenêtres visuelles

Au sein de ces équipements, au plus on se rapproche de la sansouire ou du rivage et plus des ressentis maritimes et balnéaires se font prégnants. Même si par moment ces ambiances s'estompent visuellement, par exemple suite au couvert végétal arborescent accompagnant ces équipements, les ressentis alimentés par les dynamiques au sein de l'arc littoral (se balader, faire ses courses…) font malgré tout référence à un caractère balnéaire. La notion de réciprocité est assez donc assez claire : c'est un tout.

Ce constat est similaire en empruntant l'avenue de la Méditerranée au niveau du giratoire de la Yole. Il apparait une station dont l'ambiance est intimement liée à la proximité des plages, même s'il n'apparait pas de covisibilité.

Entre le chemin des Montilles et la limite avec Valras Plage, l'intégration de cette enveloppe cohérente au sein des espaces proches du rivage peut être néanmoins pondérée par le risque de submersion marine traduit dans un PRri aujourd'hui approuvé. Le zonage du risque est également conditionné par la topographie ambiante puisque les terrains de côte < 2 m (ou < 2,40 m en zone urbaine) sont concernés.



Zonage PPri

Il est proposé sur ce secteur de s'inspirer du zonage du PPRi comme délimitation des espaces proches du rivage. Dans un souci de découpage :

- l'ensemble des parcelles situées au sud du chemin des Montilles et de la rue des Sépious (continuité du chemin des Montilles) seront classées en espaces proches du rivage ;
- les parcelles intégrées en espaces proches du rivage au nord du chemin de Montilles seront celles classées en zones rouges du PPRi. Au nord du chemin des Montilles, des zones humides sont présentes en raison des fonctionnalités de l'impluvium. Si ces dernières ne sont pas couvertes par le zonage du PPRi, elles seront intégrées dans les espaces proches du rivage.

Les règles édictées par le PPRi, traduites dans le règlement des zones, apportent des prescriptions de nature à appliquer le principe d'extension limitée avec des compensations au niveau des zones les plus vulnérables. Au sein des terrains de camping au nord du chemin des Montilles et à l'ouest de l'avenue de la Méditerranée, exclus du zonage du PPRi et donc des espaces proches du rivage au regard de la pondération apportée, des prescriptions seront néanmoins proposées pour encadrer le développement de ces activités et préserver l'identité des lieux.

La pondération appliquée via le zonage du PPRi exclut des espaces proches du rivage le lotissement et le Parc résidentiel de loisir à l'est de l'avenue de la méditerranée et au nord de rue des Sépious. Au regard de la densité de constructions et de leur enclavement entre des voiries et la limite de Valras plage, le principe d'extension limitée tend à s'appliquer de lui-même.

L'intégration des rives de l'Aude en partie héraultaise et du port du Chichoulet dans les espaces proches du rivage mérite un approfondissement. Ce secteur est à la confluence de différentes ambiances, à savoir maritimes, fluviales et lagunaires. Il s'agit ici de confronter différents facteurs.

La limite de la salure des eaux de l'Aude citée dans le Décret n° 2014-1608 du 26 décembre 2014 (située au Bac de Fleury) permet de vérifier l'influence de la mer sur ce secteur, l'analyse de l'aléa de submersion marine aussi.

Néanmoins, le port du Chichoulet a un rôle nodal. La traversée de la vanne marque clairement un hiatus dans les perceptions avec en direction du nord cette vaste étendu d'eau délimitée qui n'est autre que l'étang, et au sud le port avec une ouverture vers la mer et l'horizon. Le port dans sa configuration se rapproche plus d'un port maritime, l'amarrage des bateaux le long de l'Aude se rapproche plus de pratiques fluviales.

Passé le port, en direction des manades, les prés-salés entre l'étang et l'Aude marquent clairement une ambiance spécifique amoindrissant toute sensation maritime, c'est un autre univers. A contrario, en longeant l'Aude du Port à l'embouchure, l'ambiance maritime se fait de plus en plus prégnante, les perspectives sur le cordon dunaire, les enrochements marquant l'embouchure, le passage des voiliers (…) y participent.

Passage de la vanne, perception en direction du nord et du sud

Ainsi, il est proposé d'intégrer dans les espaces proches du rivage les berges de l'Aude jusqu'au port du Chichoulet, et le port du Chichoulet lui-même. Au-delà, l'ambiance maritime n'est pas assez marquée. Les habitations accolées au port sont également exclues, la réciprocité avec la mer n'est pas flagrante.

En définitive, la délimitation des espaces proches du rivage se définit comme une bande transversale au littoral. Elle intégré le port du Chichoulet, suit le tracé de la RD37e9 jusqu'au chemin des Montilles puis intègre la délimitation des zones rouges du PPRi jusqu'à Valras plage (avec des adaptations à la marge comme l'intégration des zones humides).

V.3. LES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTERISTIQUES DU LITTORAL (ARTICLES L.121-23 A L.121.26 DU CODE DE L'URBANISME)

Les grands principes

Approche générale

Le Code de l'Urbanisme précise que les documents de planification doivent préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques : **ce sont les espaces remarquables**. La règle est simple concernant les espaces remarquables, **c'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut**. Toutefois, des exceptions existent en matière d'aménagement au sein des espaces remarquables. Il s'agit :

- **des aménagements légers** lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Le Code de l'Urbanisme fixe la liste des aménagements légers autorisés et les modalités de leur réalisation. Notons que la circulaire du 15 septembre 2015 apporte des précisions intéressantes.

Liste des aménagements légers mentionnés par R.121-5 du CU	Précisions de la circulaire du 15 septembre 2005
a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :	Les espaces remarquables peuvent être ouverts au public. En l'absence d'équipements liés à l'accueil du public, une fréquentation inorganisée peut entraîner une dégradation du lieu.
les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés	
les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public	tel que bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation
les postes d'observation de la faune	
les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public	Ces équipements doivent être démontables. Cette obligation ne signifie pas que ces équipements devront être démontés tous les ans. Les sanitaires et les postes de secours pourront, par exemple, être maintenus sur les sites d'une année sur l'autre, à condition que cela n'entraîne pas de rajouts successifs pouvant conduire à un « durcissement » de l'équipement. Par ailleurs, la notion de « retour à l'état naturel du site » implique que les éventuelles fondations puissent, si nécessaire, disparaître de manière que le site puisse retrouver son aspect antérieur à la construction d'un point de vue paysager. Ces équipements doivent justifier que leur implantation est indispensable en raison de l'importance de la fréquentation du public. Il conviendra donc de vérifier que l'équipement ne peut être implanté hors de l'espace remarquable, ou simplement à proximité.
b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible	De nombreux problèmes sont posés en espaces remarquables par le stationnement anarchique et sauvage, très destructeur sur des milieux fragiles. Afin de résorber ce phénomène, et pour les espaces confrontés à un réel problème de stationnement sauvage, les aires de stationnement sont autorisées de manière très encadrée. Ainsi, ces aires pourront être autorisées si : - elles sont indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces et n'entraînent pas d'accroissement des capacités de stationnement ; - aucune autre implantation n'est possible. Il convient de démontrer qu'une implantation en dehors de l'espace remarquable n'aurait pas d'effet dissuasif sur le stationnement sauvage ; - elles ne sont ni cimentées ni bitumées ; - elles font l'objet d'un aménagement paysager, de telle sorte que le stationnement n'altère pas le caractère remarquable de l'espace. Préalablement à leur autorisation, toutes les aires de stationnement situées dans les espaces remarquables sont soumises à enquête publique, sans condition de seuil.
c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques	
d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :	
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher	
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;	
e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles **L. 341-1** et **L. 341-2** du code de l'environnement	

- **les équipements liés à la lutte** contre l'incendie sous réserve qu'ils présentent un caractère léger et soient strictement nécessaires à cette fin ;
- **l'atterrage des canalisations et leurs jonctions**, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public visant à la production d'énergie renouvelable en mer ;
- **la réalisation de travaux** ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- **les installations, constructions, aménagements** de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- **à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées**, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;
- **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Application spatiale

La partie réglementaire et législative du Code de l'Urbanisme apporte de précieuses informations pour définir ce qu'est un espace remarquable, c'est-à-dire un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Le tableau ci-dessous met en avant les espaces remarquables exposés aux Articles L.121-23 et R.121-4 du Code de l'Urbanisme.

Espaces mentionnés (Partie Législative du CU)	*Espaces mentionnés (Partie Réglementaire du CU)*
les dunes et les landes côtières les plages et lidos	les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci
les forêts et zones boisées côtières	les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares
les îlots inhabités	les îlots inhabités
les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps	les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps
les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés	les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
	les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants
	les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages	les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages
	les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960
	les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976
	les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables

La jurisprudence a progressivement dégagé des critères permettant de qualifier un espace remarquable au sens du Code de l'Urbanisme :

- la qualification d'espaces remarquables ne doit s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques (CE, 29 juin 199 8, n° 160256) ;
- tout espace naturel proche du rivage ne doit pas être systématiquement considéré comme remarquable s'il ne présente pas d'intérêt particulier, national comme local ;
- Il convient également d'être attentif :
    - à l'existence d'une protection au titre d'une autre législation comme les sites classés ou inscrits, dont les parties naturelles sont présumées constituer des espaces remarquables (CE, 13 novembre 2002, Cne de Ramatuelle, n° 219034) ;
    - à la rareté, la fragilité et la spécificité d'un site ;
    - à l'ensemble des statuts de protection et des zonages d'inventaires (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, etc..).

Les dispositions du SCOT du Biterrois

Le SCOT dans son DOG effectue un rappel de la législation et propose une cartographie en précisant que les communes, à travers leur document d'urbanisme pourront redéfinir les limites des espaces remarquables.

Extrait du DOG du SCOT du Biterrois — Axe 2 : Urbaniser sans s'étaler

« Les espaces remarquables doivent intégrer, dès lors que ceux-ci constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral. Ils sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique. On dénombre : les dunes, plages, lidos, estrans, falaises et les abords de celles-ci, les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer, les îlots inhabités, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés, les herbiers, frayères, nourricières, et les gisements naturels de coquillages vivants, les secteurs faisant l'objet d'un classement en zone de protection spéciale, les parties naturelles des sites inscrits ou classés, les réserves naturelles, les stratotypes, les grottes et les accidents géologiques remarquables. Des aménagements légers peuvent y être implantés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Le SCOT propose une localisation indicative des espaces proches du rivage et des espaces remarquables sur l'ensemble du Biterrois. Les communes, à travers leur document d'urbanisme, veilleront à préciser au niveau parcellaire, ces lignes de manière cohérente et continue avec les limites des communes voisines. Les communes, sur analyse précise et justification environnementale, pourront éventuellement redéfinir les limites cartographiées du SCOT »

Application spatiale au niveau du PLU de Vendres

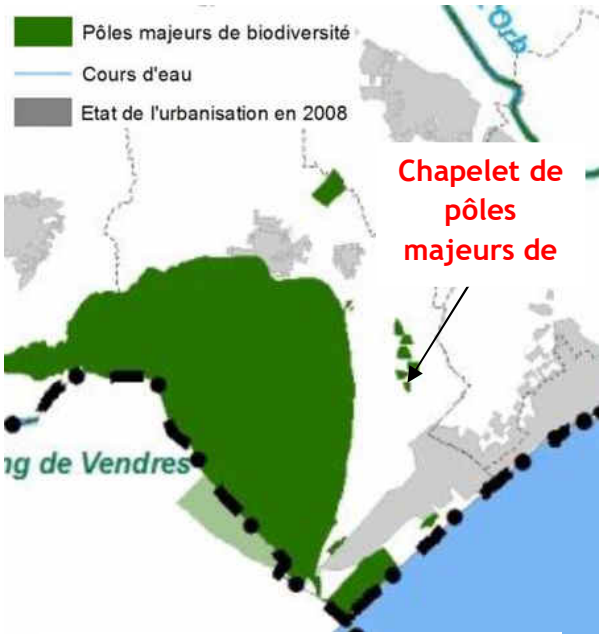
Au regard des éléments susvisés, la définition des espaces remarquables sur la commune de Vendres s'est fait grâce à plusieurs vecteurs.

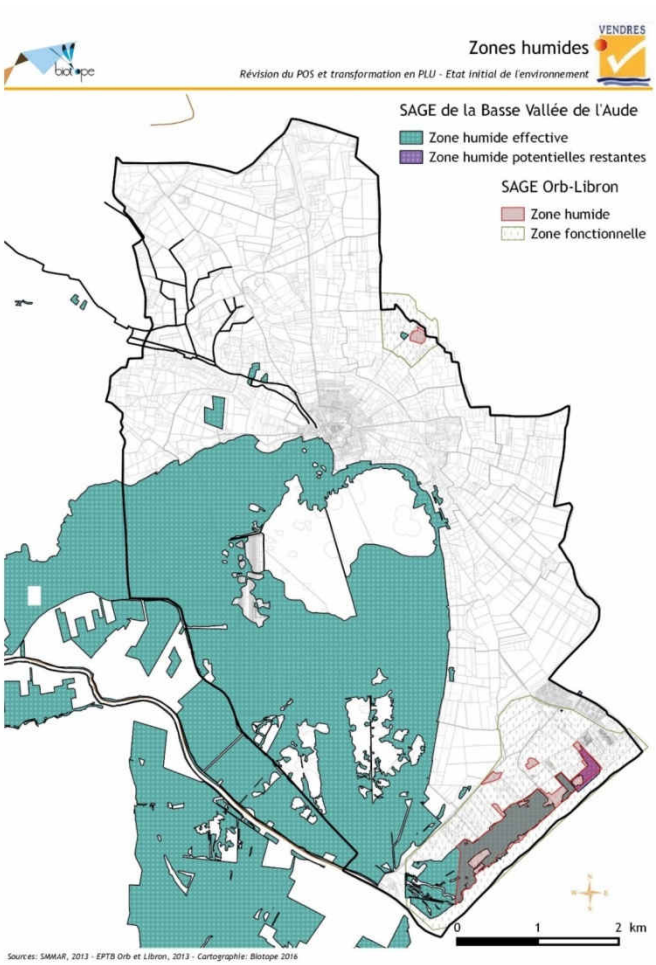
- La cartographie des zones humides définies par le SAGE de la « Basse Vallée de l'Aude » et le SAGE « Orb-Libron ». Ces dernières englobent :
  - l'étang de Vendres et ses abords ;
  - des petites unités sur le territoire, dont la mare du plateau de Vendres (ZNIEFF et site Natura 2000) et les Trouées de Castelnau (ZNIEFF) ;
  - le secteur des sansouires[2] sur la frange littorale. Elles présentent un réel intérêt sur le plan naturaliste en raison d'une mosaïque d'habitats favorables à un cortège floristique et faunistique remarquable. Pour remarque, des campings sont englobés dans la ZPS « Basse plaine de l'Aude ». La délimitation des espaces remarquables ne les intégrera pas, car ne présentant aucun intérêt pour les oiseaux de cette ZPS. Également, ces derniers n'affichent aucun habitat patrimonial ou communautaire (notons que la ZSC au titre de la Directive Habitats ne les considère même pas). Les dunes et les plages attenantes ont été classées également en espaces remarquables. Notons que les dunes, outre se présenter comme un habitat d'intérêt écologique fort, participent à la lutte contre l'érosion du littoral ;
  - à titre informatif, le réseau hydrographique, classé comme zone humide par les SAGE et les espaces fonctionnels des zones humides ont fait l'objet d'un classement au titre

[2] Classé également en ZNIEFF de type 1 « Cordon dunaire des Montilles », en ZNIEFF de type 2 « Basse plaine de l'Aude et étang de Capestang », ZPS & ZSC « Basse plaine de l'Aude ».

de l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme comme expliqué dans la pièce "évaluation environnementale" ;

- les cartographies du SCOT font apparaitre un chapelet parcellaire désigné comme un pôle majeur de biodiversité. Il s'agit d'une erreur de retranscription, ils ne seront donc pas considérés comme des espaces remarquables ;





Les Pôles majeurs de biodiversité – ZOOM sur Vendres (Source : DOG du SCOT du Biterrois) et Les zones humides des SAGE identifiées sur la commune

- les habitats d'intérêts des ZNIEFF de type 1 « Collines nord de Lespignan » et « Collines sud de Lespignan » seront notamment classés en espaces remarquables au regard de leur caractère relictuel ;
- le nord – ouest de la commune de Vendres est concerné par le site Natura 2000 ZSC FR 9 101 439 « Collines du Narbonnais » (intégrant par ailleurs les deux ZNIEFF susvisées). Malgré l'entendu de cette ZSC, il n'est pas spécialement opportun de classer tout son périmètre en espaces remarquables, mais bien de cibler les espaces présentant un enjeu conséquent. Les « Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea – Code 6220 » seront classés en espaces remarquables. Le DOCOB précise que ces parcours présentent un intérêt écologique de premier ordre, reconnu à l'échelle européenne, puisqu'ils regroupent la majorité des habitats naturels d'intérêt communautaire prioritaire du site des collines d'Enserune. Ils sont le refuge d'un cortège floristique et faunistique patrimonial conséquent. Sa conservation et, par la même, des espèces qui y habitent sont la priorité sur ce site Natura 2000.

- ***Au regard de la dichotomie susvisée, les espaces remarquables sur la commune de Vendres sont classés en zone naturelle « Espaces remarquables » soit NERL.***

V.4. LA BANDE DES 100 METRES (ARTICLE L.121-16 A L.121-20 DU CODE DE L'URBANISME)

Les grands principes

Approche générale

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares. L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Remarque : Pour rappel, l'étang de Vendres n'étant pas un plan d'eau et l'embouchure de l'Aude n'étant pas un estuaire, les modalités spatiales de la bande des 100 mètres ne s'y appliquent pas.

Quelques exceptions

Les dispositions de la bande des 100 mètres ne s'appliquent pas :

- ***dans les espaces urbanisés qui appartiennent par nature à une agglomération ou à un village existant. Les constructions en dents creuses restent possibles dans ces espaces, la qualification d'agglomération ou de village par le Conseil d'État ne leur retirant pas le caractère d'espaces urbanisés pouvant donc être densifiés. Le comblement des dents creuses des hameaux situés dans la bande des 100 mètres reste également possible ;***
- ***aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il s'agit notamment des installations et des constructions liées à des impératifs de sécurité et de salubrité publiques en vue de l'accueil du public (sanitaires publics, objets mobiliers liés à l'accueil du public, postes de secours et de surveillance de plage), une ferme aquacole, les constructions liées aux activités de pêche, de cultures marines, aquacoles, conchylicoles, ateliers de mareyage, les activités portuaires. IMPORTANT : les établissements de restauration de thalassothérapie, les aires de stationnement ainsi que les logements (sauf en espaces urbanisés) sont clairement exclus du champ des exceptions. Il est également possible l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.***
- ***à l'aménagement des routes dans la bande des 100 mètres qui est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;***
- ***aux installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;***
- ***aux équipements nécessaires au fonctionnement du service public portuaire tels que « les entrepôts et terre-pleins destinés à accueillir les marchandises déchargées des navires, ou les cuves destinées à recueillir les fluides acheminés par la voie maritime ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires, y compris lorsqu'ils sont construits et exploités par des personnes privées » ;***
- ***à titre exceptionnel, aux stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement ;***
- ***aux équipements et constructions prévus dans un schéma d'aménagement de plage***
- ***aux reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définies à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme***

Application spatiale

La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles**. C'est à compter de cette limite que la bande des 100 mètres débute** vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuels obstacles. La distance de 100 mètres est un

minimum ; elle peut être portée à plus de 100 mètres lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. Ce n'est toutefois pas une obligation.

Les dispositions du SCOT du Biterrois

Le SCOT du Biterrois précise simplement que la bande des 100 mètres localisée sur la cartographie prescriptive sera délimitée par les documents d'urbanisme locaux. Il est nécessaire de la délimiter à l'échelle locale.

Application spatiale au niveau du PLU de Vendres

La définition de la bande des 100 mètres sur la commune de Vendres se fera sur la frange littorale maritime. La limite haute du rivage a été récupérée auprès du service gestionnaire du Domaine Public Maritime permettant ainsi de pouvoir appliquer la bande littorale. Cette dernière sera d'une largeur de 100 mètres.

V.5. LES COUPURES D'URBANISATION (ARTICLE L.121-22 DU CODE DE L'URBANISME)

Les grands principes

Approche générale

Les coupures d'urbanisation dans les communes littorales permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Elles participent également à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Leur objectif principal est de maintenir des espaces « ouverts » et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu.

Application spatiale

Les coupures d'urbanisation peuvent être délimitées sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage. Elles peuvent être constituées d'une seule parcelle ou d'espaces plus vastes, leur superficie dépendant des enjeux du territoire et de la configuration des lieux.

Les dispositions du SCOT du Biterrois

Le SCOT propose une coupure à l'urbanisation qui s'étend d'ouest en est, de l'embouchure de l'Aude à Vendres Plage, il n'apporte pas plus de précision. Cette approche sera affinée au regard du contexte local.

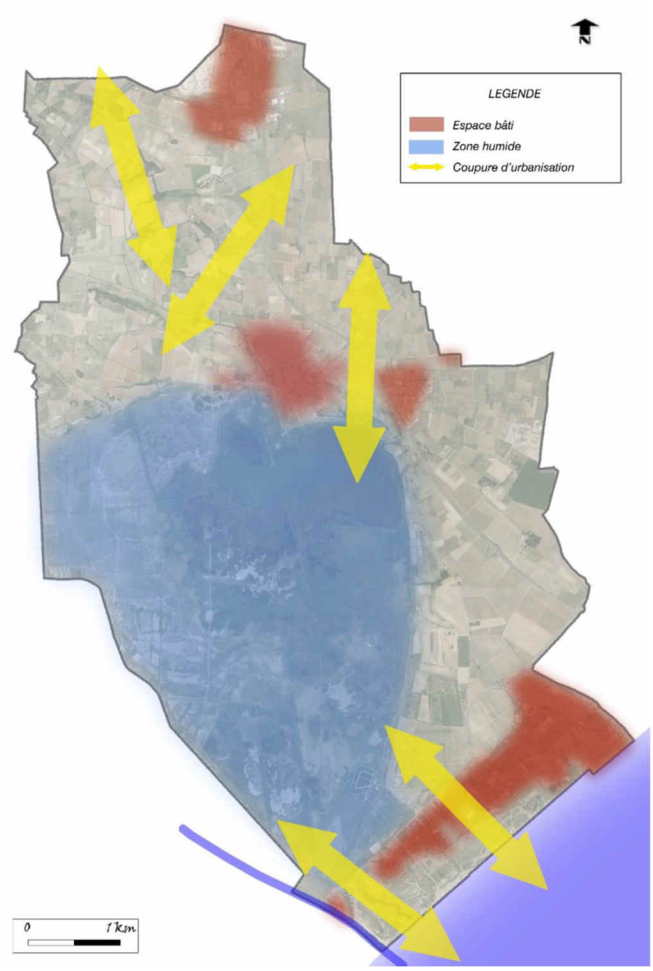
Application spatiale au niveau du PLU de Vendres

Il est proposé diverses coupures d'urbanisation sur le territoire de Vendres, elles sont localisées sur le PADD.

- deux au niveau des Montilles en raison de connexions pour la faune qui peut transiter entre les zones humides bordant l'étang et la vaste sansouire mitoyenne au littoral. Elles présentent donc un intérêt écologique. Ces coupures feront l'objet d'une protection au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles se superposeront à des espaces remarquables ;

- une entre la ZA « les grandes vignes » et le secteur du collège pour notamment maintenir une ceinture agricole autour du nouveau front urbain et améliorer la fonctionnalité écologique de la mare du plateau de Vendres avec celle de l'Etang ;
- au nord du territoire de part et d'autre de Via Europa pour préserver les effets de profondeur et les confluences topographiques à l'origine des principales entités paysagères sur ce secteur.

Concernant les deux dernières coupures d'urbanisation, les parcelles concernées seront maintenues en zones agricoles et à de quelques exceptions en zones naturelles. Les parcelles concernées seront également protégées au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les règlements associés bordent la vocation de ces zones afin d'éviter toute dérive susceptible d'y porter atteinte de manière significative. D'autres protections sont également perceptibles sur ces espaces (EBC, Articles L.151-19 et 23 …). Il est estimé que cette approche satisfait aux exigences des coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral.



Localisation des coupures d'urbanisation inscrites dans le PADD

V.6. LES ESPACES BOISES (ARTICLE L.121-27 DU CODE DE L'URBANISME)

L'Article L.121-27 du Code de l'Urbanisme précise qu'un plan local d'urbanisme peut classer en espaces boisés, au titre de l'Article L. 113-1 du même code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Concrètement, cela signifie qu'un PLU soumis aux dispositions de la Loi Littoral peut comporter :

- **des espaces boisés classés « de droit commun »** suivant les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier ;
- **des espaces boisés « les plus significatifs »** (ou espaces boisés classés au titre de la Loi Littoral suivant les dispositions de l'Article L.121-27 du Code de l'Urbanisme). Également, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En revanche, l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) est nécessaire.

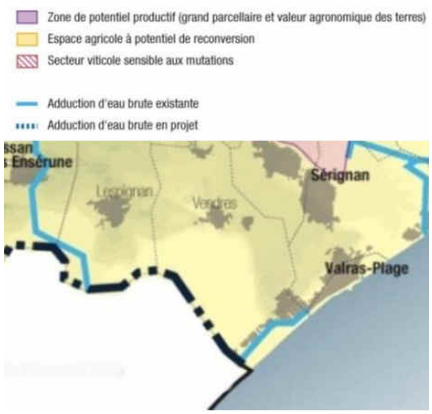
➡ ***Le SCOT du Biterrois n'apporte pas de prescriptions particulières. La dichotomie des protections rattachées aux boisements est proposée dans la pièce évaluation environnementale. Aucun espace boisé classé significatif n'a été identifié sur la commune de Vendres.***

VI. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DE RANG SUPERIEUR : LE SCOT DU BITERROIS

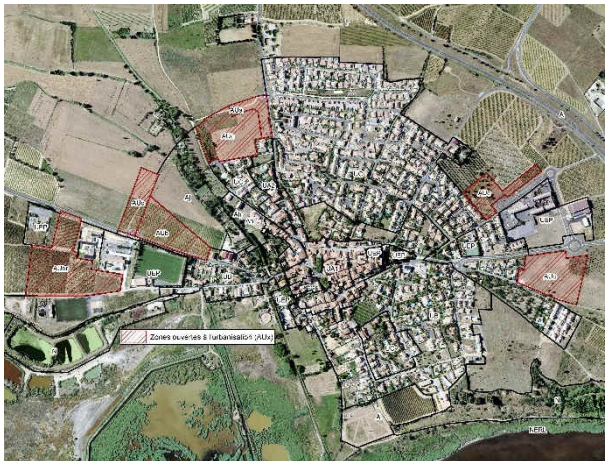
Le tableau ci-après reprend les objectifs fixés dans le DOG du SCoT en vigueur, hors thématiques en lien avec les composantes environnementales qui sont traitées dans la pièce « évaluation environnementale ». Ce dernier précise les modalités d'intégration dédits objectifs dans le projet de PLU de Vendres.

Pour la colonne intitulée « Compatibilité », le code est le suivant :

☺: compatibilité totale. 😐: compatibilité partielle

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
<u>AXE 1 : PRÉSERVER LE SOCLE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE</u> *Objectif n°4 : Conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité.*	☺	Le SCoT définit 4 orientations afin de conforter la pérennité économique de l'espace pour garantir sa qualité : 1. *<u>Limitation de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels</u>* Le projet communal s'inscrit dans une logique de durabilité, d'économie foncière vis-à-vis des espaces naturels et agricoles communaux. La consommation d'espace s'est faite en continuité immédiate des zones urbaines existantes. Il apparait une fluidité dans les connexions entre ces espaces, aucun ne sera enclavé. Les coupures d'urbanisation mises en place à travers la Loi Littoral renforcent ce point. Les espaces agricoles sont confortés au plan de zonage (1694,84 hectares soit 44,89% de la commune classés en zone A), et des possibilités d'évolution du bâti dédié à cette activité sont laissées dans le règlement de la zone A (construction permise si elle est liée à l'activité agricole, si elle respecte les règles paysagères définies et, si elle ne concerne pas un espace naturel d'intérêt) pour soutenir cette activité sur la commune. Le développement communal n'induira pas d'interaction conflictuelle entre l'urbain et l'agricole, les accès aux parcelles seront maintenus, les franges urbaines marqueront l'interface entre ces dernières, l'intégrité des domaines sera préservée. 2. *<u>Préservation locale des espaces à fort potentiel économique et protection des espaces agricoles fragilisés</u>*  Le SCoT identifie des espaces dont l'intérêt économique est à préserver pour l'avenir, en raison de leur potentiel productif (superficie du parcellaire, valeur agronomique), de reconversion ou d'irrigation (cf. cartographie ci-contre). Hormis une adduction d'eau brute sur l'arc littoral, le SCOT ne définit pas les espaces agricoles de Vendres comme zone de potentiel productif, comme espace agricole à potentiel de reconversion ou comme secteur viticole sensible aux mutations, ou plus concrètement comme des secteurs agricoles à enjeux économiques particuliers. Le point précédent a permis de conforter l'idée que le développement communal se veut respectueux de la composante agricole au regard des enjeux soulevés dans le diagnostic. Notons qu'un PAEN est en cours d'élaboration sur le plateau de Vendres. *<u>Préservation de la fonctionnalité des outils de production agricole</u>* Au regard des explications exprimées au point 1, le développement communal n'aura pas d'incidence à ce niveau. Les circulations agricoles ne seront pas entravées, la création d'une déviation permettant de passer le ruisseau de la Carrièrasse est susceptible de les faciliter localement. 3. *<u>Réduction du mitage des espaces agricoles</u>*

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
		Les possibilités d'évolution du bâti dans les zones agricoles sont inscrites dans le règlement. La rédaction permet de répondre aux dispositions du SCOT face à cette orientation. Notons qu'une zone A de taille et de capacité limitée dénommée "Aht" destinée à l'hébergement touristique a été créée. Elle permettra d'autoriser en lieu et place d'un bâtiment agricole en tôles ondulées et en ruine de tels équipements. Le règlement du PLU propose des dispositions particulières afin de proposer un esthétisme qualitatif ne venant pas porter de préjudice à l'intégrité des lieux, et venant accompagner paysagèrement le domaine mitoyen. Le remplacer constitue donc une alternative au mitage en apportant par ailleurs une plus-value paysagère.
<u>AXE 2 : URBANISER SANS S'ÉTALER</u> *Objectif n°1 : Renforcer l'effectivité et la cohérence de l'urbanisation.*	☺	Le SCOT a défini 4 orientations afin de renforcer l'efficacité de la cohérence de l'urbanisation : 1. Objectifs de densité d'habitat En termes de densité d'habitat, la commune de Vendres a été identifiée dans le DOG du SCoT comme une « non centralité » sur le noyau villageois (densité moyenne minimale d'habitat de 14 logements/ha) et comme une centralité secondaire, sur sa partie littorale (densité moyenne minimale d'habitat de 20 logements/ha). Une majoration de 10% est possible. Si l'on considère les OAP relatives aux futures zones urbaines, il est indiqué que la densité minimum sera de 15 logements à l'hectare, en adéquation donc avec le SCOT. 2. Reconquête des espaces déjà urbanisés, notamment les centres-villes et centres de villages La consommation foncière s'effectuera dans la continuité du noyau villageois (extension) et dans les dents creuses du noyau villageois. En outre, une analyse des possibilités d'urbanisation encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du village a été menée. Elle a permis d'identifier les parcelles pouvant être construites ou faire l'objet d'une densification. Ce potentiel a été intégré au calcul des besoins fonciers en ouverture à l'urbanisation, pour atteindre les objectifs de croissance à échéance du PLU. 3. Principe de compacité Au regard de la logique menée dans le point 2 et des OAP intégrant également le centre ancien, le PLU respecte le principe de compacité énoncé dans le SCOT. La forme urbaine reste cohérente. 4. Principe de continuité Au regard de la logique menée dans le point 2 et des OAP intégrant également le centre ancien, le PLU respecte le principe de continuité. Le développement urbain projeté évite le morcellement de l'urbanisation et le mitage des secteurs non encore urbanisés. Notons que les liens entre les futures zones et le centre du village, confortés via un maillage doux et complétés par une offre en stationnements majorée, participent à cette notion de continuité.

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
		Secteurs à urbaniser (AU) du PLU de Vendres en continuité du noyau villageois 
AXE 2 : URBANISER SANS S'ÉTALER *Objectif n°2 : Maitriser la consommation foncière*	☺	En matière de maitrise de la consommation foncière, le SCoT prévoit trois orientations. 1. *Objectif général de consommation foncière.* Le SCoT fixe ici simplement ses objectifs à l'échelle de son territoire sans préciser de coefficient de répartition entre les communes qui le composent. Par exemple, Le SCoT fixe une enveloppe globale maximale de consommation foncière réelle de 1 480 hectares pour l'urbanisation des zones dédiées majoritairement à l'habitat, jusqu'à l'année 2025. 2. *Application des objectifs de consommation foncière à l'habitat.* L'enveloppe foncière pour le PLU de Vendres en matière d'habitats et de 14 ha, elle apparait compatible avec celle définie sur le territoire communal suite aux concertations avec le SCoT (19.5 ha). A noter que sur les 10 dernières années c'est près de 20.5 hectares qui ont été consommé. 3. *Application des objectifs de consommation foncière aux activités économiques.* Aucune consommation foncière supplémentaire aux emprises existantes vis-à-vis des activités économiques. Les études concernant l'extension de Via Europa sont en cours, le présent PLU ne la traduira pas. Une adaptation du document d'urbanisme devra être entreprise à cette fin.
AXE 2 : URBANISER SANS S'ÉTALER *Objectif n°3 : Appliquer la Loi « Littoral » au contexte Biterrois*	☺	Le PLU de Vendres s'est attaché à appliquer spatialement les dispositions de la Loi Littoral en croisant les critères précisés dans le Code de l'Urbanisme et les dispositions du SCOT du Biterrois affinées à l'échelle de la commune (caractéristiques locales). Notons que cette application s'est faite en concertation avec la DDTM de l'Hérault. L'Objectif n°3 « Appliquer la loi Littoral au contexte biterrois » est respecté. Les informations exposant l'application spatiale de la Loi Littoral sur la Commune de Vendres sont proposées à la pièce 1.3 « Rapport de présentation – justifications », partie 6
	☺	En matière d'offre de logements diversifiés, le SCoT prévoit quatre orientations. 1. *Objectifs généraux de répartition de la population sur le territoire.*

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires

AXE 3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien
 	
Objectif n°1 : Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins
		Le DOG précise ici que les hypothèses de projection démographique retenues dans les divers documents de programmation et de planification doivent être compatibles avec les principes de répartition de la population affirmés dans son PADD. Les villages (communes non repérées comme centralité comme Vendres) devront faire des hypothèses de croissance démographique tempérée, avec un taux inférieur au taux de croissance moyen admis pour leur bassin de proximité. Le SCOT prévoit un taux de 1.1%, celui de Vendres a été majoré puisqu'il est de 2% (650 personnes supplémentaires). Ce point n'apporte pas d'incompatibilité avec les dispositions du SCOT. En effet, la démographie doit être considérée comme une résultante de l'enveloppe foncière et de l'enveloppe de logements édictées aussi par le SCOT. Le PLU est à ce titre compatible avec ces 2 critères.
		
		2. *Cadrage de la production globale de logements.*
		
		Comme exprimé, la consommation foncière s'effectuera dans la continuité du noyau villageois (extension) et dans les dents creuses du noyau villageois. Pour mémoire, une analyse des possibilités d'urbanisation encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du village a été menée. Elle a permis d'identifier les parcelles pouvant être construites ou faire l'objet d'une densification. Dans le cadre du SCOT, l'enveloppe de logements totale sur Vendres est de 315 logements suivant le détail ci-dessous :
		• 258 nouveaux logements ;
		• 57 logements en réinvestissement urbain.
		Le développement de Vendres respecte ces objectifs. L'enveloppe totale de logements projetée est de 283 logements avec :
		• 225 nouveaux logements au sein des zones AU;
		• 58 logements en réinvestissement urbain :
		  ○ 9 vacants ;
		  ○ 36 logements sociaux sur le site de l'ancien camping ;
		  ○ 13 logements projetés sur le reste des dents creuses.
		Pour remarque, dans les zones urbaines existantes, les nouvelles opérations comprenant 6 logements et plus devront comporter 30% de logements sociaux.
		
		3. *Objectifs de production du logement social.*
		
		Le SCoT affirme la volonté d'un effort collectif et demande à chaque commune de se fixer un objectif minimal de production de logements aidés pendant la durée d'application du SCoT. La commune de Vendres participera à cet effort collectif puisque :
		• 36 logements sociaux vont être créés sur le site de l'ancien camping communal ;
		• 40 logements sociaux vont être créés dans les futures zones AU (environ 1 logement social sur 4 sera construit dans les opérations neuves).
		
		4. *Accueil des gens du voyage*
		
		Le SCoT appelle au respect du schéma départemental des aires de stationnement des gens du voyage en vigueur. Au regard de sa démographie, Vendres n'a pas d'obligation quant à la réalisation d'aires pour accueillir les gens du voyage. Suivant ce schéma, Béziers dispose d'une aire d'accueil de 40 places et Sérignan d'une aire de grand passage de 200 places.

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires

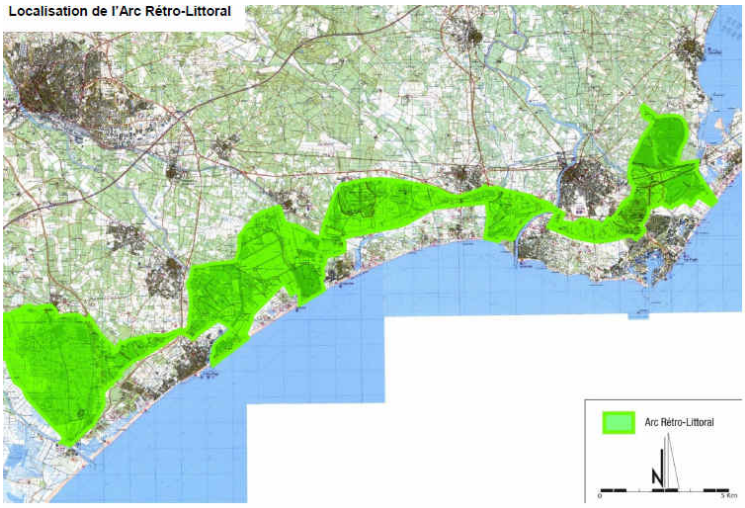
AXE 3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien
 	
Objectif n°2 : Répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire
	☺	En matière de répartition de ces services, le SCoT prévoit trois orientations.
		
		1. *Définition d'un niveau minimum de services accessibles en tout point du territoire*
		
		Le SCoT définit un ensemble de services de base auxquels tout habitant du territoire doit pouvoir accéder dans un rayon de 5 km autour de son lieu de résidence. Que ce soit au sein du noyau villageois ou de l'unité urbaine de Vendres Plage (qui bénéficie aussi de l'influence de Valras Plage), la commune satisfait les exigences du SCOT en la matière au regard des équipements existants.
		
		2. *Principe de répartition des nouveaux équipements et services sur le territoire*
		
		Il n'est pas prévu l'implantation des nouveaux équipements et services sur le territoire via le présent PLU : « sans- objet »
		
		3. *Renforcement du rôle des centres-bourgs / centres-villes*
		
		Les centre-ville et centres-bourgs doivent redevenir le lieu naturel de l'activité des habitants. Pour ce faire, les centres doivent demeurer des espaces accueillant une grande diversité de fonctions : habitat, mais aussi activités, commerces, services aux populations et équipements. Le noyau villageois répond bien à cette prérogative du SCOT, le PLU vient simplement renforcer cet aspect notamment à travers :
		
		• le règlement qui y autorise les activités de services ;
		• l'OAP n°1 qui vise à renforcer l'attractivité du centre ancien. Cette dernière permet en outre :
		  ○ le stationnement public à proximité immédiate des lieux d'intérêts ;
		  ○ de renforcer les liaisons douces avec les quartiers périphériques ;
		  ○ de favoriser l'implantation de commerces et de terrasses autour de la place du 14 Juillet ;
		  ○ (…).

AXE 3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien *Objectif n°3 : Mettre à niveau l'infrastructure de transport et développer l'offre de mobilité alternative*	☺	Cet objectif se décline en 6 orientations : 1. *Incitation au report modal* La commune de Vendres n'est pas identifiée comme un pôle primaire d'intermodalité par le SCOT. En matière de points d'intermodalité « de rabattement », la commune répond à l'un des critères puisque le chemin de Théron (à proximité du collège) est le terminus d'une ligne de bus. L'arrêt est clairement matérialisé et sécurisé par la création d'un renfoncement au niveau de la voirie. De ce dernier, des mobilités douces partent vers les centres d'intérêt (collège, centre-ville, ZA "les grandes vignes"). Notons que : • l'emplacement réservé n°5 sécurisera les mobilités douces vers le centre-ville ; • que le développement des aires de stationnement et des mobilités douces sur le village favorisera les déplacements vers ce terminus et les autres arrêts. Il incitera à l'utilisation des transports en commun.

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
		2. *Développement de l'offre de transports en commun* Concernant la liaison « Béziers – Sérignan – Valras-plage – Vendres-plage », la liaison de transports en commun existante peut être améliorée par un bus à haut niveau de services : « Sans-objet » vis-à-vis de la planification. 3. *Optimisation des gares comme lieux de convergence des différents modes de déplacements et soutien de l'implantation d'une nouvelle gare TGV* « Non concerné », la commune de Vendres ne dispose pas de gare. Un emplacement réservé inhérent à la future LGV grève la commune 4. *Préservation de la continuité des emprises ferroviaires désaffectées* « Non concerné » 5. *Constitution d'un réseau de voies douces* Comme le montrent les OAP, mais également la liste des emplacements réservés, il est envisagé le développement des mobilités douces sur la commune : • en créer de nouvelles entre le noyau urbain et les futures extensions urbaines (associé avec des poches de stationnements) ; • les renforcer sur le littoral. Si l'on considère les pistes cyclables sur le territoire communal et les points susvisés, la continuité vis-à-vis du réseau de mobilités douces sur le territoire communal se verra renforcée. 6. *Adaptation du réseau routier au besoin du territoire* Le DOG précise que les documents d'urbanisme des communes concernées par les adaptations du réseau routier y étant décrites, doivent réserver les emprises nécessaires à leur réalisation. Un seul point : • il est indiqué que pour promouvoir une gestion durable du littoral et préserver le littoral ainsi que les espaces sensibles, une nouvelle liaison entre Agde et Vendres est à aménager. Elle n'a pas vocation à accueillir de flux routier, mais le développement d'un transport en commun et des modes doux. Lors de la rédaction du PLU, ce projet n'était pas d'actualité, aucune traduction n'est faite dans le PLU. Une adaptation du document d'urbanisme restera possible : « sans-objet » pour l'heure.
AXE 4. Renforcer l'attractivité	☺	L'accueil des activités se décline suivant quatre orientations : 1. *Objectifs généraux de répartition des activités*

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
<u>économique du territoire</u> *Objectif 1 : Organiser l'accueil des activités*		Au regard des activités économiques sur le territoire communal, de leur répartition spatiale et du maintien de la vocation de ces zones (ou de la possibilité de développer des activités de services compatibles par exemple dans le centre urbain), le PLU de Vendres répond bien aux objectifs généraux du SCOT en la matière. Il n'est pas envisagé la création de nouvelles zones d'activités économiques. 2. *<u>Objectifs pour les pôles de développement d'intérêt territorial</u>* Les études concernant l'extension de Via Europa sont en cours, le présent PLU ne la traduira pas. Une adaptation du document d'urbanisme devra être entreprise à cette fin. « Sans-objet » pour l'heure actuelle. Notons que le règlement du PLU permet néanmoins le développement d'activités au sein de son emprise actuelle en lien avec sa vocation, la recherche de performance énergétique au niveau des bâtiments, la création d'accès adaptés à ces dernières… 3. *<u>Objectifs pour les zones d'activités à vocation locale</u>* La ZA « les grandes vignes » a une vocation locale. Il n'est pas prévu d'extension de cette dernière. Même remarque concernant le règlement du PLU (point précédent). 4. *<u>Implantation des activités économiques spécifiques au littoral</u>* La zone UP est une zone destinée aux activités portuaires et conchylicoles de la commune, le règlement permet au sein d'une zone précise le développement de ces activités.
<u>AXE 4. Renforcer l'attractivité économique du territoire</u> *Objectif 2 : Structurer l'offre commerciale*	☺	Cette thématique se décline en quatre orientations : 1. *<u>Répartition des commerces</u>* La répartition de l'offre commerciale sur la commune de Vendres est cohérente en l'état avec des commerces et services de proximité (dont alimentation) dans le centre villageois. Le PLU ne portera pas préjudice à ce constat, il tend même à apporter une plus-value si l'on considère l'OAP n°1 sur le centre ancien. Pour remarque, Vendres plage bénéficie aussi de l'influence de Valras-Plage bien que des commerces types boulangeries sont présents. 2. *<u>Localisation des commerces</u>* Cf. point précédent 3. *<u>Aménagement commercial dans les centres</u>* Cf. point n° 1 – Le règlement du PLU pour le noyau villageois permet le développement de commerces et de services

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
		4. <u>Grands espaces de développement commercial</u> *« Non concerné »*
<u>AXE 4. Renforcer l'attractivité économique du territoire</u> *Objectif 3 : Redéployer l'activité touristique*	☺	Cet objectif se décline en quatre orientations : *1. <u>Diversification de l'hébergement</u>* Sur l'arc littoral, le PLU maintiendra une diversification en hébergement touristique entre Parcs Résidentiels de Loisirs et campings, ces derniers répondant bien au caractère balnéaire des lieux. Une distinction dans le zonage est faite, ainsi que dans les règlements associés. Au regard des points ci-dessous, le PLU n'entre pas en opposition avec une diversification de l'hébergement touristique. Sans lien avec la planification du territoire, l'ubérisation des pratiques participe également à la diversification de l'hébergement touristique, par exemple, chez les particuliers qui sont des privés. Le DOG indique, dans le cas des stations équipées d'un port de plaisance, au moins un secteur spécifique réservé au développement de l'hôtellerie devra être localisé au bord du port, sous réserve de l'application des PPRL approuvés. Le port de plaisance du Chichoulet se trouve en ZONES ROUGES DE DANGER (Rn, Ru) au Plan de Prévention des Risques naturels (submersion marine et débordement fluvial) communal approuvé. L'objectif de ces zones est de ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain. Le développement de l'hôtellerie n'est pas envisageable au regard du règlement. *2. <u>Mobilité Touristique</u>* Lors de la rédaction du PLU, le projet d'axe de desserte mixte associant voie cyclable et transport en commun reliant le Cap d'Agde et Vendres plage n'était pas d'actualité, aucune traduction dans le PLU. Une adaptation du document d'urbanisme restera possible : « sans-objet » pour l'heure. Concernant le développement de l'offre en transport en commun en période estivale, ce n'est pas du ressort de la planification territoriale. En matière de modes doux de déplacement pour la découverte touristique du territoire, Vendres possède un itinéraire permettant de découvrir le patrimoine et l'histoire communale. Au regard du renforcement des mobilités douces sur le territoire, le développement de telles pratiques n'est pas contraignant. Il s'agit là d'une recommandation du SCoT.

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
		3. <u>*Equipements touristiques spécifiques*</u> *« Afin d'augmenter les capacités d'accueil du littoral Biterrois, le SCoT prescrit, sous réserve du respect de la Loi Littoral, des PPR, de la réalisation d'une étude d'incidences environnementales et de la préservation de la biodiversité locale ou à défaut des mesures compensatoires qui seraient mises en œuvre, les actions suivantes (…) extension du port du Chichoulet à Vendres dans le respect des prescriptions et servitudes qui réglementent le secteur » (…) »Pour les ports de plaisance et les ports secs, les documents locaux d'urbanisme doivent réserver les emprises nécessaires et autoriser les constructions et équipements annexes utiles à leur bon fonctionnement ».* Le PLU n'est pas incompatible au regard de la zone UP et du règlement associé. Le projet opérationnel sera quant à lui soumis aux procédures d'autorisation au titre du Code de l'Environnement (évaluation environnementale au titre des projets). 4. <u>*Constitution d'un arc de projet rétro-littoral*</u> Au regard de la carte prescriptive du SCOT, le zonage du PLU de Vendres respecte la configuration de l'arc de projet retro-littoral. En effet, • l'étang de Vendres et ses abords seront classés en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral ; La vocation de ces zones est telle, que le cœur de l'arc peut se calquer sur celui de l'Arc lui-même. La bande minimale des 300 mètres inhérente au cœur serait ainsi respectée. La commune de Valras-Plage est au RNU, une procédure d'élaboration du PLU est en cours, l'arc de projet n'est pas encore défini.  *Localisation de l'arc de projet rétro-littoral*

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
<u>AXE 5. Développer un urbanisme durable</u> *Objectif 3 : Développer et conforter la qualité des espaces bâtis*	☺	Cet objectif se décline en quatre orientations : 1. *<u>Recherche de la qualité architecturale et urbaine</u>* Concernant le centre ancien, outre une OAP permettant de lui donner une réelle plus-value, les indices patrimoniaux et architecturaux font l'objet d'une protection au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement de la zone UA1 et UA2 brosse avec détail la partie architecturale et les caractéristiques urbaines des secteurs dans un souci de cohérence et de qualité. Les nouvelles zones AU intègrent également une rigueur dans le règlement pour offrir des greffes fonctionnelles et cohérentes. Notons que les enseignes sur les constructions à caractère économique/commercial sont réglementées pour une bonne intégration. « sans-objet » pour l'extension des zones d'activités économiques au regard des points précédemment évoqués dans ce tableau de compatibilité. 2. *<u>Mixité fonctionnelle</u>* « Dans les zones à dominante résidentielle, le règlement d'urbanisme ne peut interdire la présence de commerces ou d'activités économiques compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire qui n'engendrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles particulières » : **<u>c'est le cas.</u>** *« Afin de permettre le renforcement de la mixité fonctionnelle dans les centres anciens, les documents locaux d'urbanisme doivent prévoir :* • *des espaces permettant de procéder au desserrement urbain lorsque cela est nécessaire, par la création d'espaces publics de convivialité ou de poches de stationnement ;* • *des itinéraires de circulation douce en cohérence avec la localisation des équipements, services et commerces ;* • *pour les communes repérées comme centralités, des secteurs dans lesquels il est interdit de convertir les locaux commerciaux ou d'activités situés en rez-de-chaussée d'une construction existante, en local d'habitation ».* **L'OAP n°1 va dans le sens de cette prescription du SCOT. Pour remarque, la Commune de Vendres n'est pas repérée comme une centralité.** 3. *<u>Qualité des espaces publics</u>* Les OAP couplées au règlement ne rentrent pas en contradiction avec les prescriptions du SCoT pour les nouvelles opérations d'urbanisation. Pour les zones d'activités économiques et commerciales, le règlement prendra en compte l'aménagement des espaces verts. 4. *<u>Intégration des principes environnementaux</u>* *« Les orientations qui suivent contribuent à atteindre ces objectifs :* • *les projets de développement du photovoltaïque seront à privilégier sur des bâtiments existants ou futurs (en toitures ou couvertures) afin de limiter la consommation foncière pour l'installation des équipements de production d'énergies renouvelables ;* ➔ ***le règlement du PLU les autorise ;*** • *les terrains artificialisés tels que les parkings (sous la forme d'ombrières), ainsi que les terrains dévalorisés tels que les anciennes décharges, les anciennes carrières,*

Objectifs du SCoT Biterrois	Compatibilité	Commentaires
		les sites délaissés… pourront accueillir des équipements de production d'énergies renouvelables dès lors que ces choix sont compatibles avec les orientations du SCoT et avec l'intégration paysagère dans le site ; ➔ ***le règlement fait mention des ombrières ;*** ➔ ***les dispositions de la Loi Littoral autorisent l'installation de centrale photovoltaïque au sol uniquement en continuité de l'urbanisation. La Municipalité n'a pas émis le souhait de proposer de telles installations en continuité de ces zones. Un projet sur une ancienne décharge a d'ailleurs été refusé.*** • *les nouveaux ensembles commerciaux de plus de 2 500 m² de surface de plancher, devront être à énergie positive* ➔ ***Ce point peut être encouragé.*** • *Les choix architecturaux peuvent également contribuer aux enjeux environnementaux. Les documents d'urbanisme locaux ne devront pas interdire les innovations architecturales favorables à l'environnement (telles que les toitures ou façades végétalisées, l'orientation « bioclimatique » du bâtiment…) dès lors que ces choix sont compatibles avec les orientations du SCoT et avec l'intégration paysagère dans le site* ➔ ***Le règlement est rédigé dans ce sens au sein d'un cadre « Performances énergétiques et environnementales des constructions ».***
AXE 6. Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCoT	L'élaboration du PLU n'est pas concernée par les dispositions de cet axe. Il expose la méthode retenue pour permettre au Syndicat Mixte de suivre l'application du SCoT.	

VII. COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA DOMITIENNE

Le PLH de La Domitienne a été adopté en début d'année 2017. Il s'agit d'un outil de programmation et de définition d'action en matière d'habitat dont la mise en œuvre se fait à l'échelle des 8 communes de cette intercommunalité. Jusqu'en 2021 il permettra la réalisation d'opérations concrètes permettant de répondre aux besoins en logement et en hébergement spécifique, de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Conformément à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui définit le contenu du Programme Local de l'Habitat, le PLH de la Communauté de communes La Domitienne doit prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bitterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013. Le PLH précise bien cette obligation de compatibilité.

Comme démontré, le PLU de Vendres est compatible avec les dispositions dudit SCoT approuvé, de facto il est compatible avec le PLH en vigueur.