DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE DE VENDRES

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES «VIA EUROPA»

Mise en compatibilité du PLU de Vendres

Intégrant évaluation environnementale

avec la déclaration de projet

«Extension du parc d'activités économique Via Europa»

Dossier modifié le 8 janvier 2024 pour tenir compte des avis émis

Procédure d'urbanisme approuvée par Arrêté Préfectoral N° DDTM34-2024-08-15206 du 17 juillet 2024

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Autorité chargée de la procédure

Communauté de Communes La Domitienne
Hôtel de communauté
1, avenue de l'Europe
34370 Maureilhan

Procédure d'urbanisme

BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers

Cabinet d'Etudes René GAXIEU SAS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VENDRES

___

ELABORATION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

___

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PADD

www.gaxieu.fr

SOMMAIRE

LE PADD EN BREF… 3

PREAMBULE 4

AXE 1 « L'ESPACE NATUREL UNE COMPOSANTE A PRESERVER » 10

AXE 2. « L'ESPACE AGRICOLE, UN PATRIMOINE A PROTEGER POUR MIEUX LE DEVELOPPER » 12

AXE 3. « CONFORTER LA STRUCTURE PAYSAGERE COMME ELEMENT FONDAMENTAL » 14

AXE 4. « LE LITTORAL, UN ESPACE SPECIFIQUE, ENVIRONNEMENTALEMENT TRES CONTRAINT MAIS VALORISABLE » 16

AXE 5. « VIA EUROPA, RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE » 20

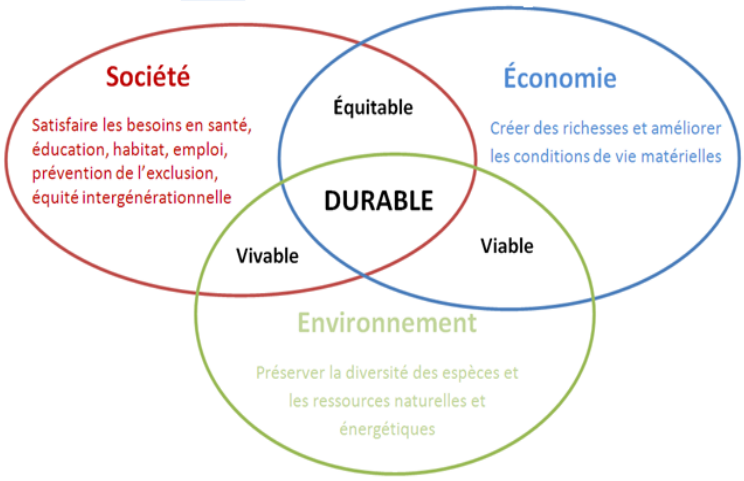
AXE 6. « LE VILLAGE, UN CŒUR HABITE ET FONCTIONNEL » 22

LE PADD EN BREF…

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

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

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



VALEUR JURIDIQUE DU PADD

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

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

PREAMBULE

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

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

VENDRES, UNE MORPHOLOGIE ECLATEE

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

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

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

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

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

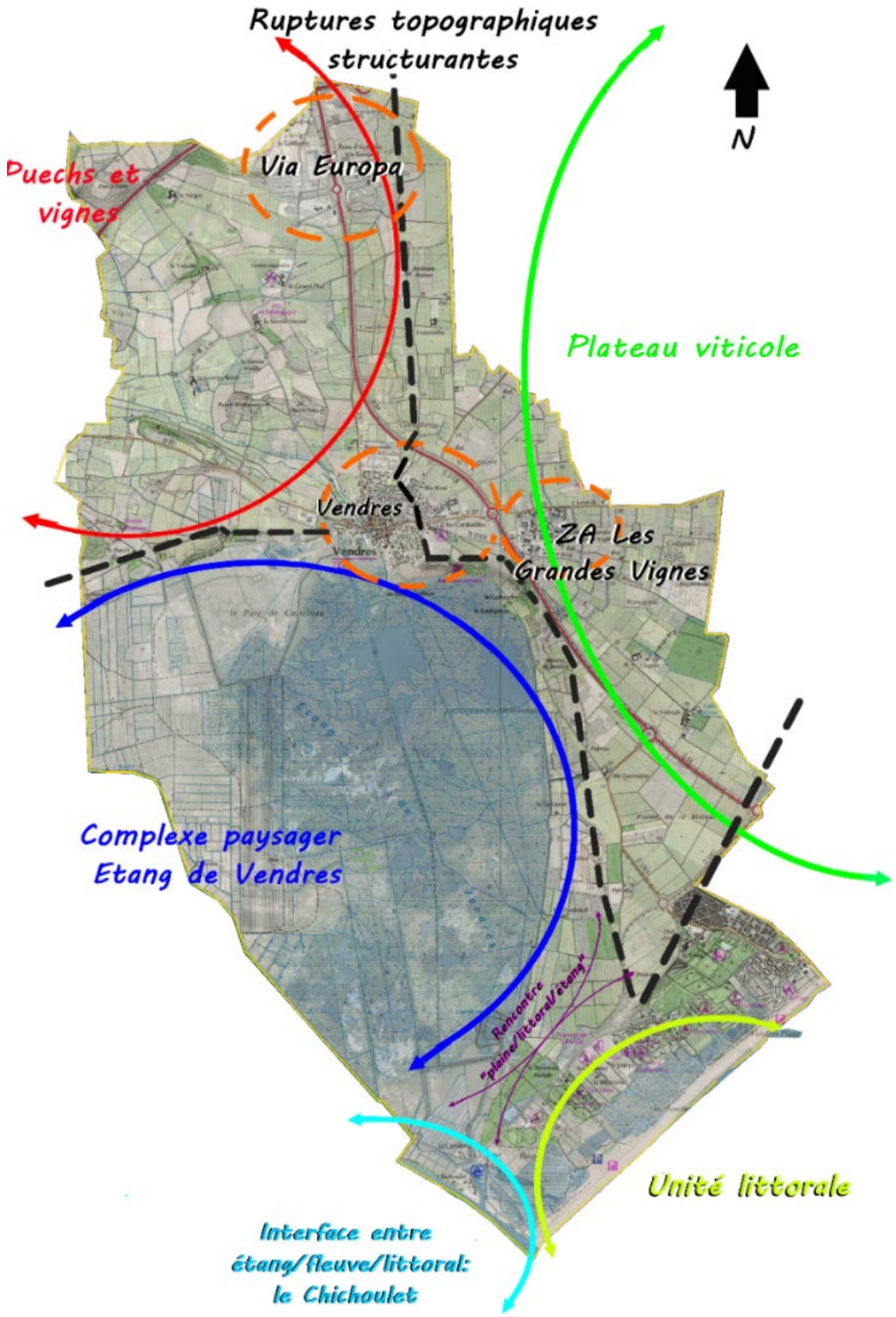


Figure 1 : Un des enseignements du diagnostic : Vendres, une organisation « éclatée »

LES FONDEMENTS DU PADD

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

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

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

1. UNE DEMARCHE ITERATIVE

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

A ce titre, ont été écartés :

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

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

ILLUSTRATION DE LA DEMARCHE ITERATIVE SUR LE CENTRE DU VILLAGE

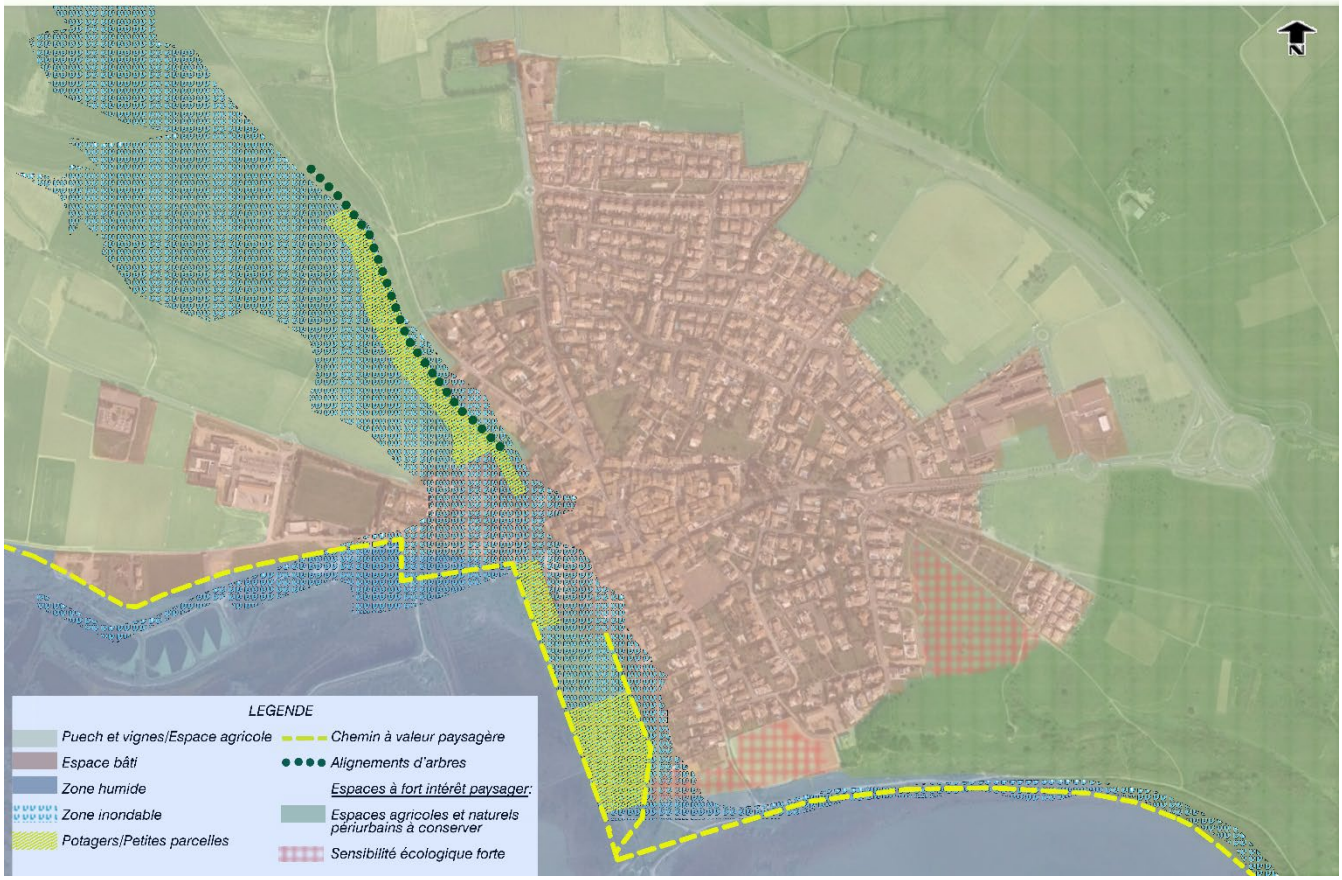


ILLUSTRATION DE LA DEMARCHE ITERATIVE SUR LE LITTORAL

2. VERS UN AMENAGEMENT VERTUEUX

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

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

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

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

L'espace naturel aujourd'hui :

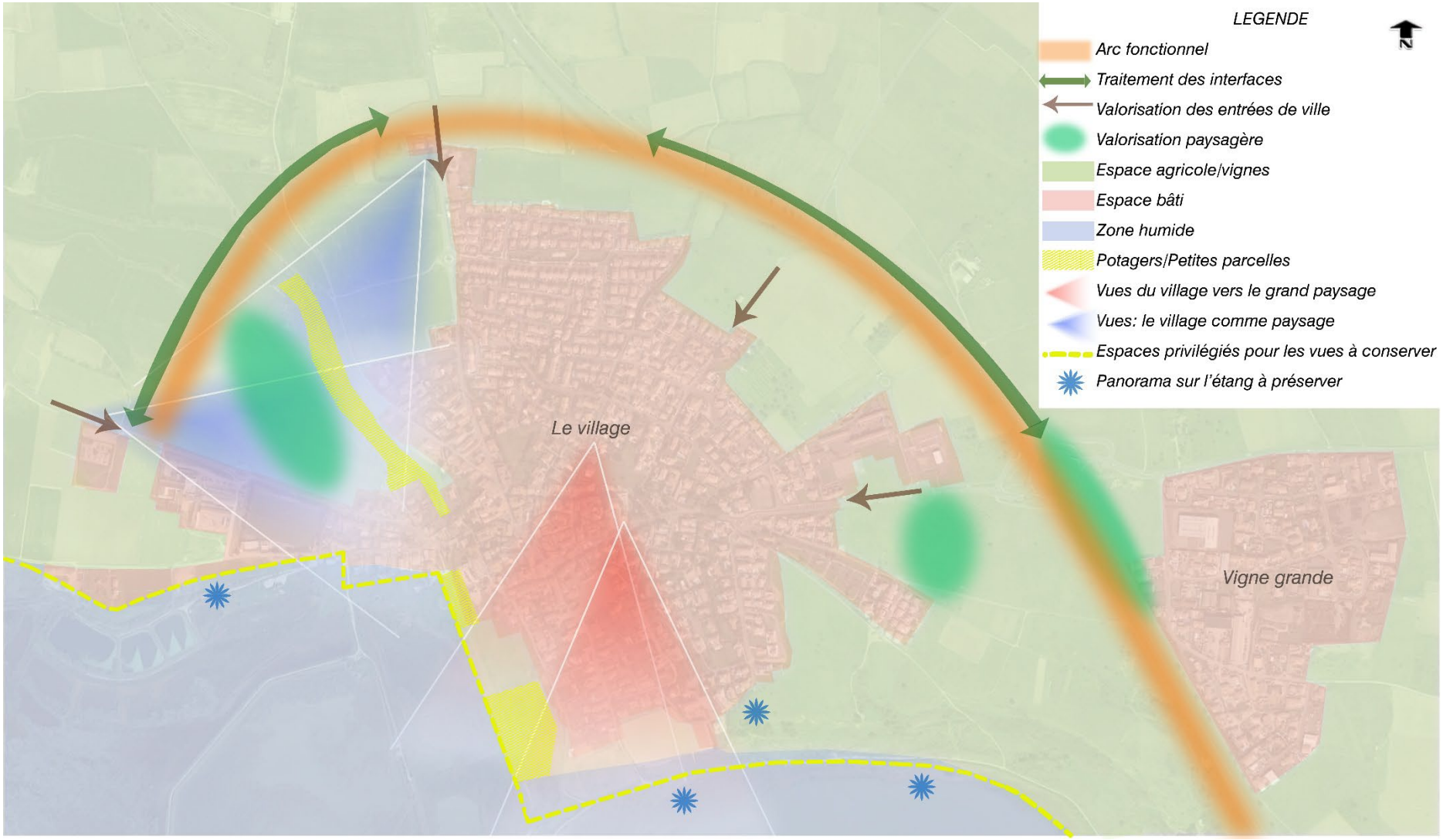
Le territoire communal présente de nombreux espaces à statuts règlementaires mis en lumière dans le cadre du diagnostic du PLU (ZNIEFF de type I Etang de Vendres et de type II Collines de Nissan et Lespignan, ZCS Basse Plaine de l'Aude, ZCS Colline du Narbonnais, ZPS Basse Plaine de l'Aude). Ils concernent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

Le projet demain :

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

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

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


LEGENDE
N
Arc fonctionnel
Traitement des interfaces
Valorisation des entrées de ville
Valorisation paysagère
Espace agricole/vignes
Espace bâti
Zone humide
Potagers/Petites parcelles
Vues du village vers le grand paysage
Vues: le village comme paysage
Espaces privilégiés pour les vues à conserver
Panorama sur l'étang à préserver
Le village
Vigne grande

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

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

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

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

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

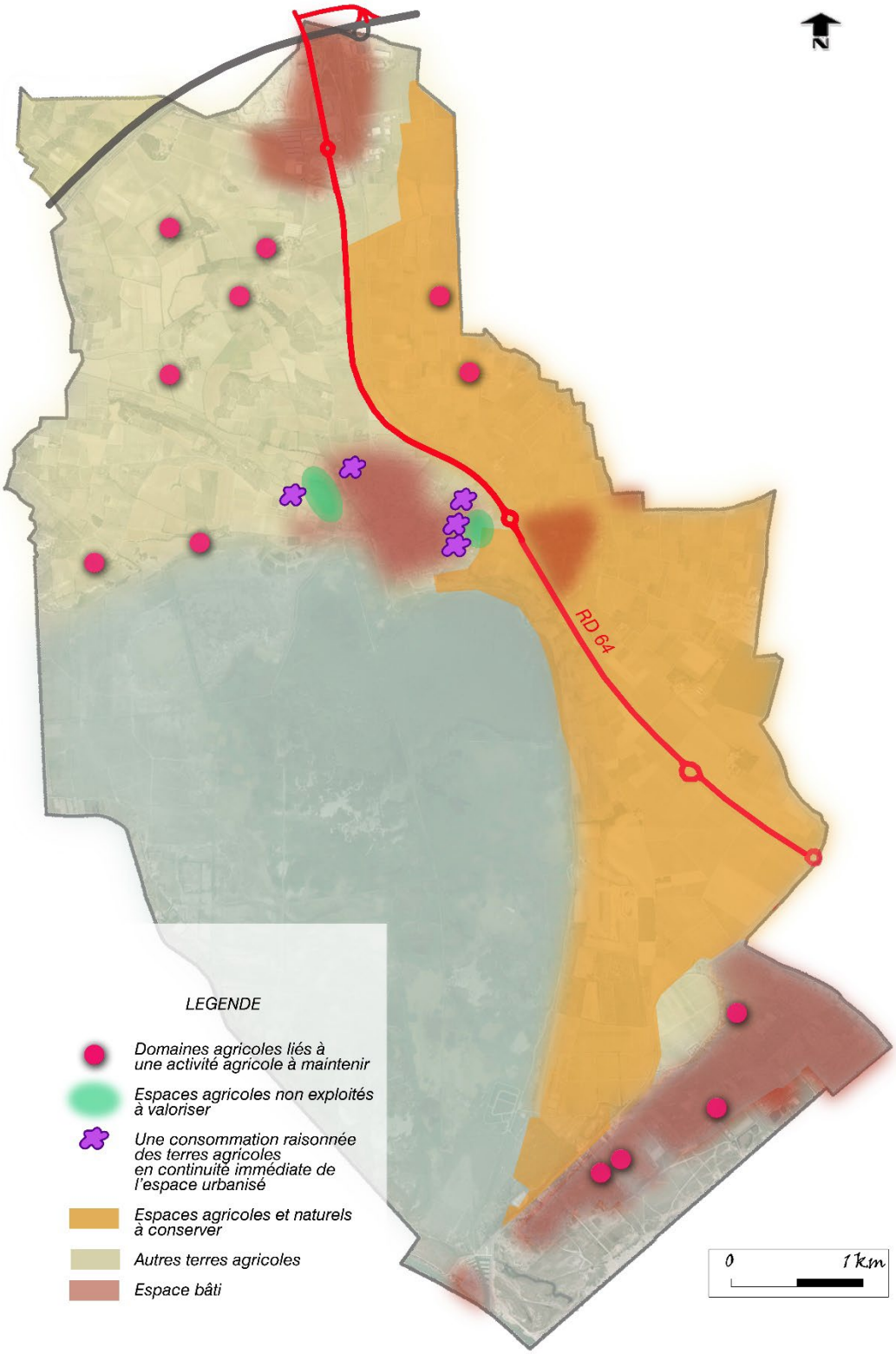
- **Limiter la consommation des terres agricoles exploitées et parmi ces dernières les plus qualitatives**, et reconnues comme telles par le biais de la classification en Appellation d'Origine Protégée Coteaux du Languedoc ;

- **Favoriser le maintien voire permettre le développement des exploitations agricoles viables mais aujourd'hui en difficulté,** en garantissant de bonnes conditions fonctionnelles et techniques des sièges d'exploitation (autoriser les extensions du bâti existant, les changements de destination...).

- **Ne pas hypothéquer les possibilités d'évolution / mutation des domaines agricoles,** dès lors qu'ils combinent les 4 facteurs suivants :
    - Un intérêt architectural ;
    - Un caractère remarquable dans le grand paysage ;
    - Un état patrimonial en voie de paupérisation ou déjà paupérisé ;
    - Une perte, un ralentissement de l'activité ou une diversification déjà engagée (et ce, en vue d'assurer la pérennité du bâti) ;

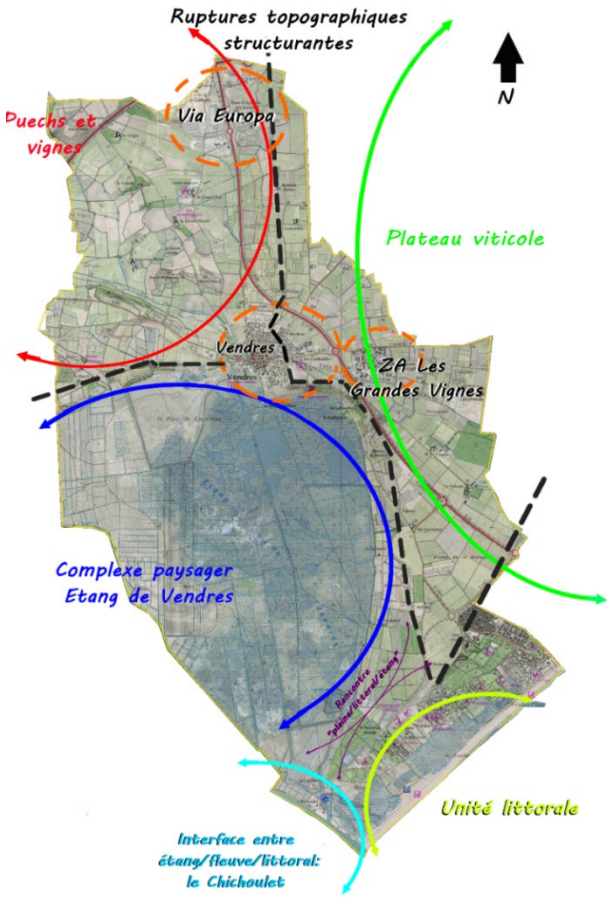
- **Valoriser les espaces agricoles non exploités qui se trouvent en continuité directe de l'espace urbain.** Cette valorisation se ferait par le biais de création d'espaces de vie, de loisirs (espaces de jeux, jardins collectifs, jardins pédagogiques. Il s'agirait ainsi de

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



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

⇨ **Pérenniser l'armature paysagère et le patrimoine identitaire**



<u>La structure paysagère aujourd'hui :</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PADD fait le pari d'une évolution à long terme vers un tourisme naturel renforçant ainsi l'attrait du littoral vendrois par rapport aux autres littoraux héraultais. Ce choix suppose non seulement de **valoriser le patrimoine naturel et paysager** (point d'information/sensibilisation

sur les risques naturels, sentiers de découverte, requalification des abords de la RD37, régulation des enseignes...) mais aussi de **renforcer l'attractivité des polarités existantes** (en l'occurrence le marché estival et le port du Chichoulet) et d'améliorer les flux les reliant.

Il s'agira plus précisément de :

- **Créer les conditions de la « rupture visuelle et spatiale » avec les zones aménagées** (campings) par la création d'une **porte d'entrée naturelle** dans la zone la plus naturelle du littoral vendrois : l'emplacement du marché estival, véritable lieu fédérateur en période estivale, apparaît légitime. La porte d'entrée sera matérialisée par un espace paysagé, menant au marché estival et à un équipement d'intérêt général (de type point information/sensibilisation sur les risques naturels). A terme, ce point info pourrait s'élargir à la promotion du patrimoine naturel, paysager et vivant local (vin, patrimoine du vieux village ...) ;

- **Maintenir des coupures d'urbanisation** pour éviter la création d'un continuum urbain et ainsi préserver le caractère naturel du paysage littoral et dans le même temps les trames vertes. La volonté communale de maintenir des coupures d'urbanisation dépasse le seul espace littoral. Ce principe a été décliné sur l'ensemble du territoire et notamment au niveau de l'étang et du plateau de Vendres.

- **Renforcer les polarités existantes :** le marché estival accueillera un aménagement léger qui restera démontable et le Chichoulet sera valorisé par un réseau de liaisons douces y conduisant ;

- **Créer des cheminements fonctionnels et pédagogiques entre les polarités** (le marché estival, le port du Chichoulet, la plage, l'étang, les sites du Conservatoire..). Le long du CD37E9, une liaison douce sécurisée sera aménagée de part et d'autre de la voie (éventuellement accompagnée de plantations pour créer de l'ombrage et une homogénéisation du paysage au niveau des abords de voie). En arrière de la plage et en lien avec le Conservatoire du Littoral, les sentiers informels pourraient être rationalisés au profit de sentiers pédagogiques aménagés ;

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

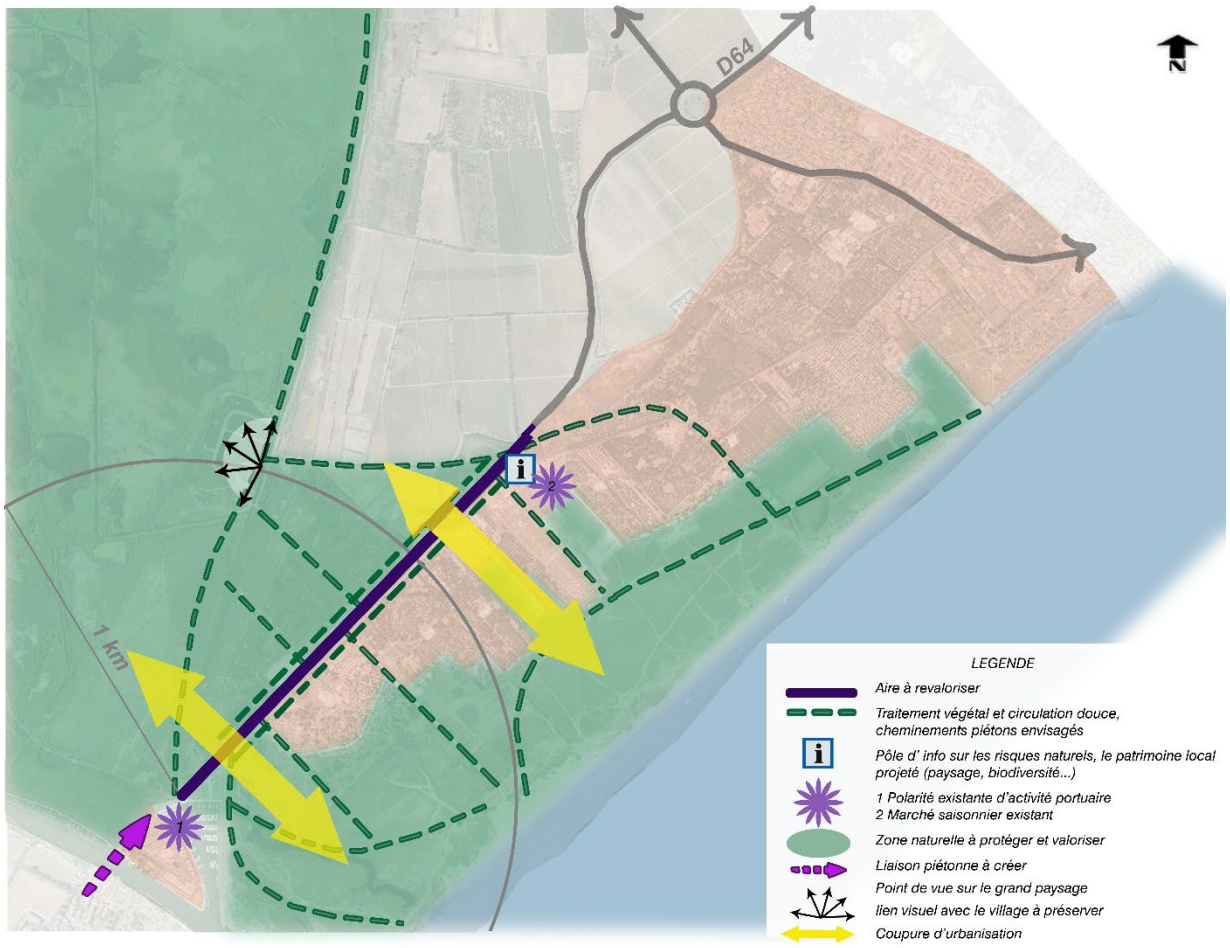


Figure : Les orientations du PADD sur le littoral vendrois

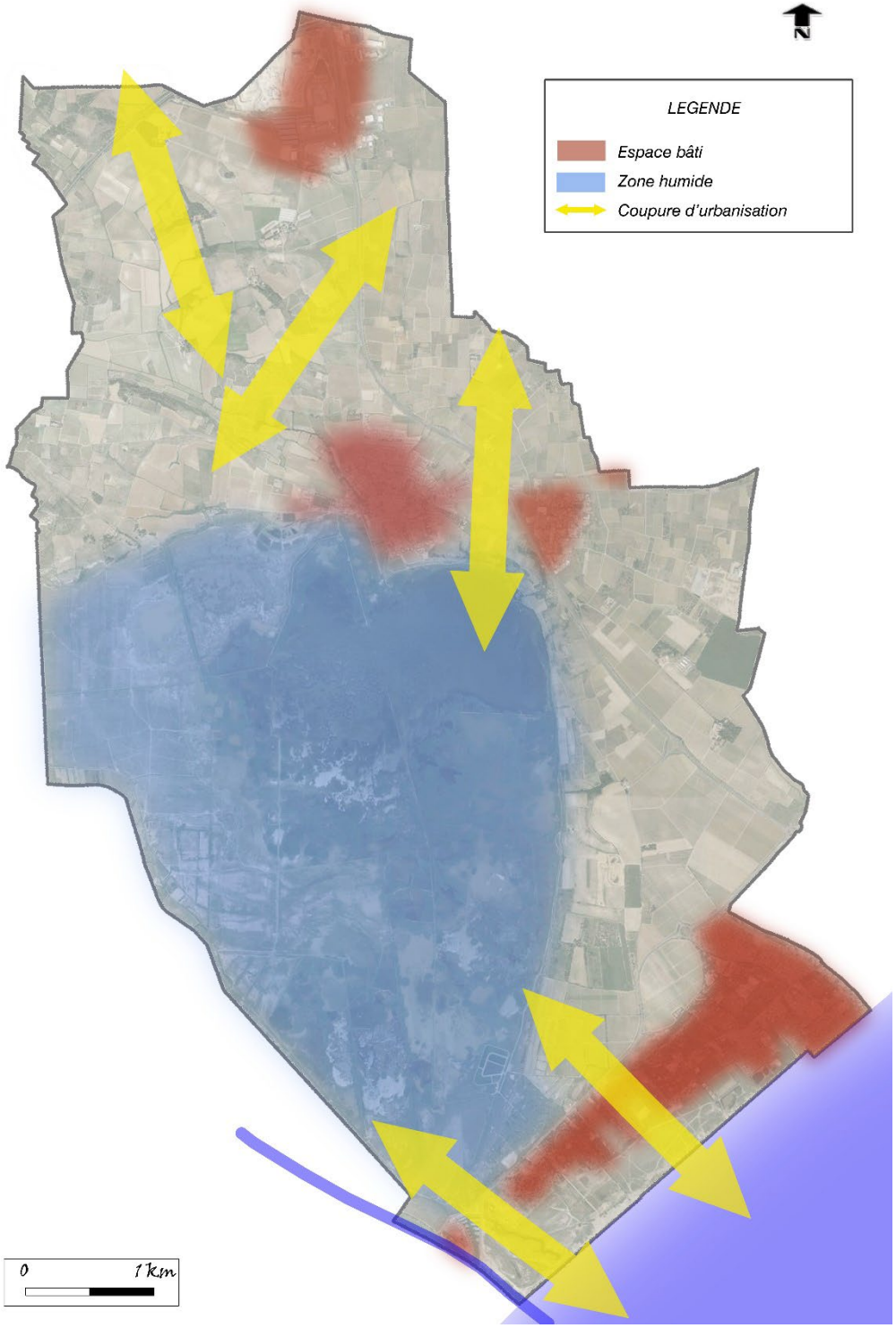


Figure : Le maintien des coupures d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal

AXE 5. « VIA EUROPA, RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE »

- ⇨ **Conforter l'attractivité économique pour favoriser l'emploi**
- ⇨ **Permettre l'installation de filières durables et innovantes**
- ⇨ **Une extension en réponse à la demande économique**

Le parc d'activités économiques « Via Europa » est Idéalement situé pour répondre aux demandes d'installation des grandes et moyennes entreprises : Il se positionne en sortie « Béziers Ouest » de l'autoroute A9 et en prise directe avec la RD64, axe routier majeur d'interconnexion des voies stratégiques de l'ouest du département. Le parc d'activités est en outre connecté au pôle urbain que constitue Béziers et à proximité de Narbonne.

C'est cette position stratégique qui a permis au site d'être identifié dans les documents du SCoT du Biterrois comme l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois.

Aujourd'hui, pour occuper au sein de la région une place stratégique et faire face à un fort taux de chômage, le Biterrois doit renforcer son économie et la diversifier en privilégiant une ouverture vers de nouvelles filières.

Si l'espace urbain reste le lieu privilégié d'installation des activités créatrices d'emplois notamment dans les secteurs du commerce, du tourisme et du tertiaire, les zones d'activités doivent accueillir les activités qui ne peuvent pas trouver leur place dans le tissu urbain existant. Or sur le territoire de la Domitienne, les possibilités d'accueil sont aujourd'hui très réduites alors même que des filières innovantes et durables cherchent à se développer.

L'un des leviers pour dynamiser l'économie et s'adapter aux nouvelles conditions du marché, est donc d'accroître les capacités d'accueil des grandes et moyennes activités au sein des pôles de développement d'intérêt territorial du Biterrois.

Bien qu'intégrant l'un de ces pôles, la zone d'activités Via Europa se trouve fortement pénalisé par le tracé du nouveau projet d'intérêt général «Ligne nouvelle Montpellier Perpignan» qui gèle une partie de son emprise. Avec l'adoption du nouveau projet, la zone constructible dédié à l'activité économique de Via Europa se voit amputée d'une dizaine d'hectares afin que soit réalisée de la future ligne ferroviaire à grande circulation.

Face à ce constat de carence en foncier disponible, de croissance du tissu économique et la réduction des possibilités de construire dans son emprise actuelle, le parc d'activités doit s'agrandir vers le sud-est afin de proposer une offre structurée, en adéquation avec la demande d'installations des entreprises.

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

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

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

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

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

Les futures zones à aménager seront de deux natures :

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

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

Pour redonner de la fonctionnalité aux déplacements, la commune a réfléchi à la création d'une voie de contournement permettant de désengorger le centre du village et reliant l'entrée Ouest à l'entrée Nord. Cette future voie permettrait de poser une limite claire au

développement urbain. En effet, les zones futures s'appuieraient sur cette voie de contournement.

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

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

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

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

D64
D37
D37
D64
VENDRES
VENDRES
VENDRES
VENDRES
VENDRES
N
LEGENDE
Réinvestissement prioritaire des dents creuses et logements vacants
Conforter la vocation artisanale des Vignes Grandes
Equipements publics
Entrée de ville
Revalorisation des entrées de ville
Voie de contournement projetée
Connexion de la ZA Vigne Grande au reste du village
Arc fonctionnel
Extensions futures envisagées
Espaces agricoles non exploités à valoriser
Préservation des enjeux environnementaux forts

QUEL FUTUR POUR VENDRES … ? : Les résultats attendus du PADD

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

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

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

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

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

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

ZOOM SUR LES OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

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

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

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

Consciente des objectifs de modération de consommation de l'espace affiché par le Grenelle de l'Environnement et la Loi ALUR, la commune dans le cadre de sa nouvelle réflexion sur les partis d'aménagement à l'horizon 2029 souhaite revoir à la baisse ses objectifs chiffrés de consommation de l'espace.

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

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

Enveloppe Foncière fixée par le SCOT : **19.5 hectares** (pour les extensions urbaines à vocation majoritaire d'habitat).

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

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

Le projet de PLU de demain :

1. Enveloppe Foncière à vocation d'habitat : A l'horizon 2029, c'est près de **14 hectares qui seront consommés pour l'ouverture** de nouvelles zones à l'urbanisation.

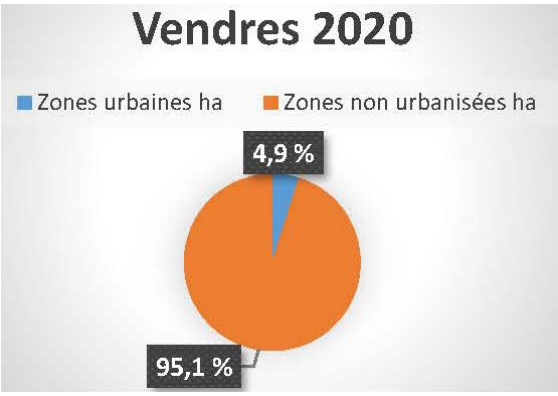
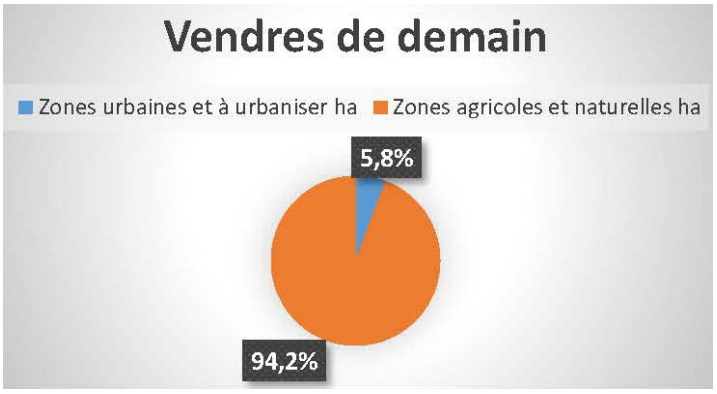
2. Enveloppe de logements : Le réinvestissement prioritaire **des dents creuses permettra d'accueillir au total 58 logements alors que 245 logements sont projetés dans les zones futures d'urbanisation.**

3. **Population supplémentaire à l'horizon 2029 : environ 666 habitants supplémentaires**

4. Enveloppe Foncière à vocation d'activités : c'est près de **21 hectares qui seront consommés pour l'extension de Via Europa, en ouvrant une** nouvelle zone à urbaniser.

Consommation foncière de demain	
Foncier total à consommer sur les 10 prochaines années sur des terres agricoles et naturelles pour le développement de l'habitat	**14 ha**
Nombre de logements total à créer (extension, logements vacants, dent creuse)	**303**
Nombre de logements à créer uniquement dans les extensions	**245**
Densité moyenne minimale	**15,4 log/ha**
Foncier total à consommer sur les 10 prochaines années sur des terres agricoles pour le développement économique	**21,1 ha**

Comparaison avec la consommation foncière sur les 10 dernières années :

Entre 2009 et 2019, 20, 5 hectares ont été consommé pour le développement de l'habitat sur le territoire communal. A noter que sur cette période, il n'y a eu aucune implantation d'activités économiques et artisanales ayant généré de la consommation foncière.

Le projet de PLU pour les dix prochaines années s'avère donc plus économe en matière de consommation foncière pour le développement de l'habitat que sur la dernière décennie.