



# 1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
VENDRES

VENDRES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
JUILLET 2021	DATE APPROBATION : 22 JUILLET 2021	CB	AF/JA	a

4



BZ-09028

H:\Affaires\Vendres\BZ-09028 1ère Modification PLU\6-AVP\4-Repro\Repro 03 2021

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés  
CS 50676  
34537 BEZIERS CEDEX  
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19  
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

—

COMMUNE DE VENDRES

—

1<sup>ère</sup> MODIFICATION DU PLU

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP)

## Table des matières

PREAMBULE.....	3
I. LES ENJEUX DES SECTEURS A URBANISER .....	4
II. LOCALISATION DES OAP .....	4
III. OAP 1 - CENTRE ANCIEN.....	5
IV. OAP 2 : ENTREES DE VILLE NORD ET OUEST.....	8
V. OAP 3 : ENTREE DE VILLE EST.....	12
VI. OAP 4 : FRANGE URBAINE .....	15
VII. OAP 5 : ENTREE DE VILLE OUEST .....	18
VIII. OAP 6 : PROJET DE REINVESTISSEMENT URBAIN .....	21

## PREAMBULE

---

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement », dite loi Grenelle 2, entrée en vigueur le 14 janvier 2011 est venue apporter des modifications aux documents d'urbanisme et notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui présentent désormais un caractère obligatoire et un contenu considérablement enrichi.

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En outre, conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme elles peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à L. 151-35 et L. 151-36 ;

Par ailleurs, l'article L.152-1 du même code vient préciser que tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette compatibilité signifie notamment que les travaux et les opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers et ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Au contraire, ces travaux doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Dès lors, l'aménagement et les constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, mais également conformément au règlement du PLU. C'est ainsi qu'un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans cette section.

Ainsi, à l'aune des prescriptions réglementaires et des prescriptions contenues dans le SCOT, document hiérarchiquement supérieur au PLU, les OAP viendront fixer notamment les grands principes d'aménagement des différentes zones. Elles présentent un caractère opposable et traduisent les volontés communales de développement de la commune.

## I. LES ENJEUX DES SECTEURS A URBANISER

Au cours des dernières décennies, la commune de Vendres a connu plusieurs extensions successives depuis le centre ancien en direction du Sud et du Nord. Cette urbanisation soudaine, massive et banalisée, en manque de structuration urbaine et paysagère, s'est étendue sur des territoires agricoles et semble en constante attente d'un nouvel étalement.

L'enjeu premier des orientations d'aménagement et de programmation est d'apporter une limite franche à cette urbanisation et de structurer Vendres autour de son axe principal Est/Ouest, reliant le centre historique aux équipements majeurs de la commune.

Pour répondre à ces enjeux, six secteurs prioritaires ont été identifiés :

- OAP 1 – CENTRE ANCIEN
- OAP 2 - ENTREES DE VILLE NORD ET OUEST
- OAP 3 –ENTREE DE VILLE EST
- OAP 4 – FRANGE URBAINE
- OAP 5 – ENTREE DE VILLE OUEST
- OAP 6 – PROJET DE REINVESTISSEMENT URBAIN

## II. LOCALISATION DES OAP



### III. OAP 1 - CENTRE ANCIEN



#### SITUATION

Cœur historique de la commune

#### DESTINATIONS DU LIEU

Habitat individuel, équipements publics et commerces / services de proximité

#### MORPHOLOGIE URBAINE

Tissu dense,  
Maison de ville en R+2+combles

#### STRUCTURE VIAIRE

Ruelles étroites, étranglements

#### ESPACE PUBLIC MAJEUR

Place du 14 Juillet

#### ENJEU : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU CENTRE ANCIEN

##### ▪ Adapter le tissu urbain aux modes de vies contemporains

- Permettre la création d'espaces privés extérieurs,
- Rendre le stationnement des véhicules accessible à proximité de l'habitat.

##### ▪ Garantir la qualité architecturale et paysagère

- Imposer la mise en valeur du patrimoine historique,
- Renforcer le charme pittoresque du centre ancien.

##### ▪ Structurer le centre autour de lieux de convivialité

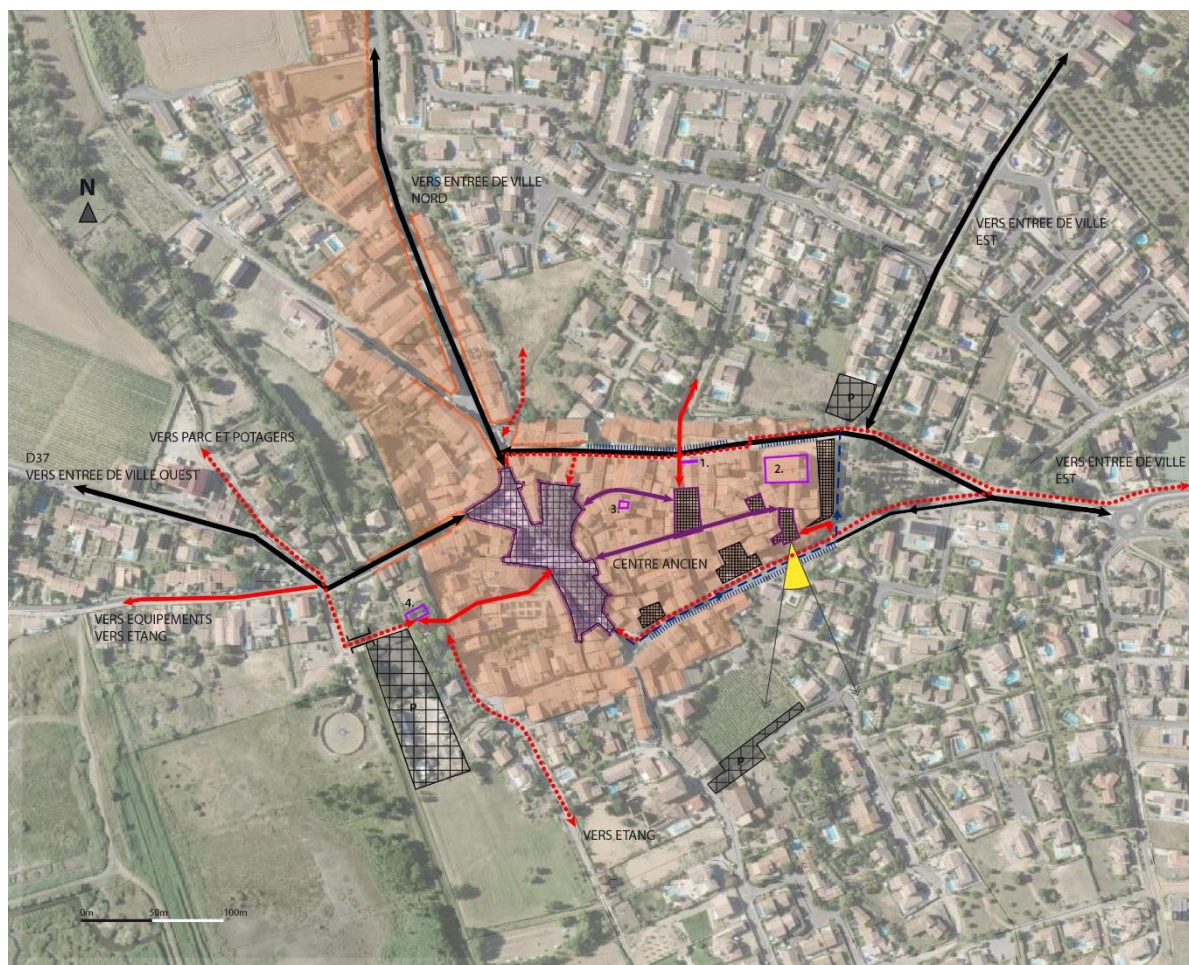
- Favoriser l'implantation de commerces et de terrasses autour de la place du 14 Juillet,
- Aménager des parcs urbains végétalisés en plein cœur du tissu dense.

##### ▪ Faciliter l'accès au centre ancien





- Fluidifier le trafic au niveau des axes majeurs de desserte du centre ancien,
- Permettre le stationnement public à proximité immédiate des lieux d'intérêts,
- Renforcer les liaisons avec les quartiers périphériques.



## SCHEMA OAP







## COMPOSITION URBAINE

-  CENTRE ANCIEN ET SES FAUBOURGS
-  ESPACE PUBLIC MAJEUR ACTUEL
-  PLACETTES SECONDAIRES
-  RENFORCEMENT DE LA VOIE PAR LE BÂTI




## PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

-  PATRIMOINE EXISTANT
  - 1. RAMPART
  - 2. EGLISE
  - 3. ANCIEN HÔTEL DE VILLE
  - 4. LAVOIR
-  POINT DE VUE REMARQUABLE

## VOIRIES

-  AXES MAJEURS
-  VOIES A SENS UNIQUE PROJETEES
-  CHEMINEMENTS PIETONS EXISTANTS
-  CHEMINEMENTS PIETONS A CREER

## METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

-  PLACE A REAMENAGER
-  PLACETTES SECONDAIRES A VALORISER
-  VOIRIES EXISTANTES A VALORISER

## STATIONNEMENTS

-  POCHES DE STATIONNEMENT
-  STATIONNEMENT LE LONG DES VOIES

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### ▪ **Requalifier les espaces publics**

- 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.
- Préserver les éléments du petit patrimoine identitaire du centre ancien identifiés sur le plan de zonage du PLU.
- Réaménager les ruelles étroites avec du mobilier urbain et un revêtement de sol favorisant les déplacements piétons et PMR si cela est possible.
- Lier le centre ancien aux quartiers périphériques par des voiries douces.

### ▪ **Permettre et participer à la dé-densification du cœur historique**

- Autoriser la démolition de constructions pour la création d'espaces extérieurs privés, ainsi que la réalisation de terrasses tropéziennes
- Acquérir et transformer des constructions vétustes en poches de stationnement et petits parcs urbains paysagers et intimistes

### ▪ **Adapter la réglementation urbaine**

- Imposer une architecture mettant en valeur le caractère patrimonial des constructions
- Autoriser l'emploi de la pierre à nu en façades pour renforcer le charme du centre ancien.



## IV. OAP 2 : ENTREES DE VILLE NORD ET OUEST



### SITUATION

Secteur reliant les accès Nord et Ouest à la zone urbaine

### CONTEXTE ZONE NORD

Zone agricole en continuité avec un tissu pavillonnaire

### CONTEXTE ZONE SUD

Zone agricole à proximité d'équipements publics

### CONTEXTE ZONE CENTRALE

Zone agricole traversée par un cours d'eau, espace planté constitué de petites parcelles en lanières.

**SUPERFICIE : 5.60 hectares**

### ENJEU : TRAITER LES ENTREES URBAINES NORD ET OUEST

#### ▪ Structurer le paysage urbain

- Améliorer la perception de la commune depuis ses accès Nord et Ouest
- Instaurer une limite physique à l'étalement urbain

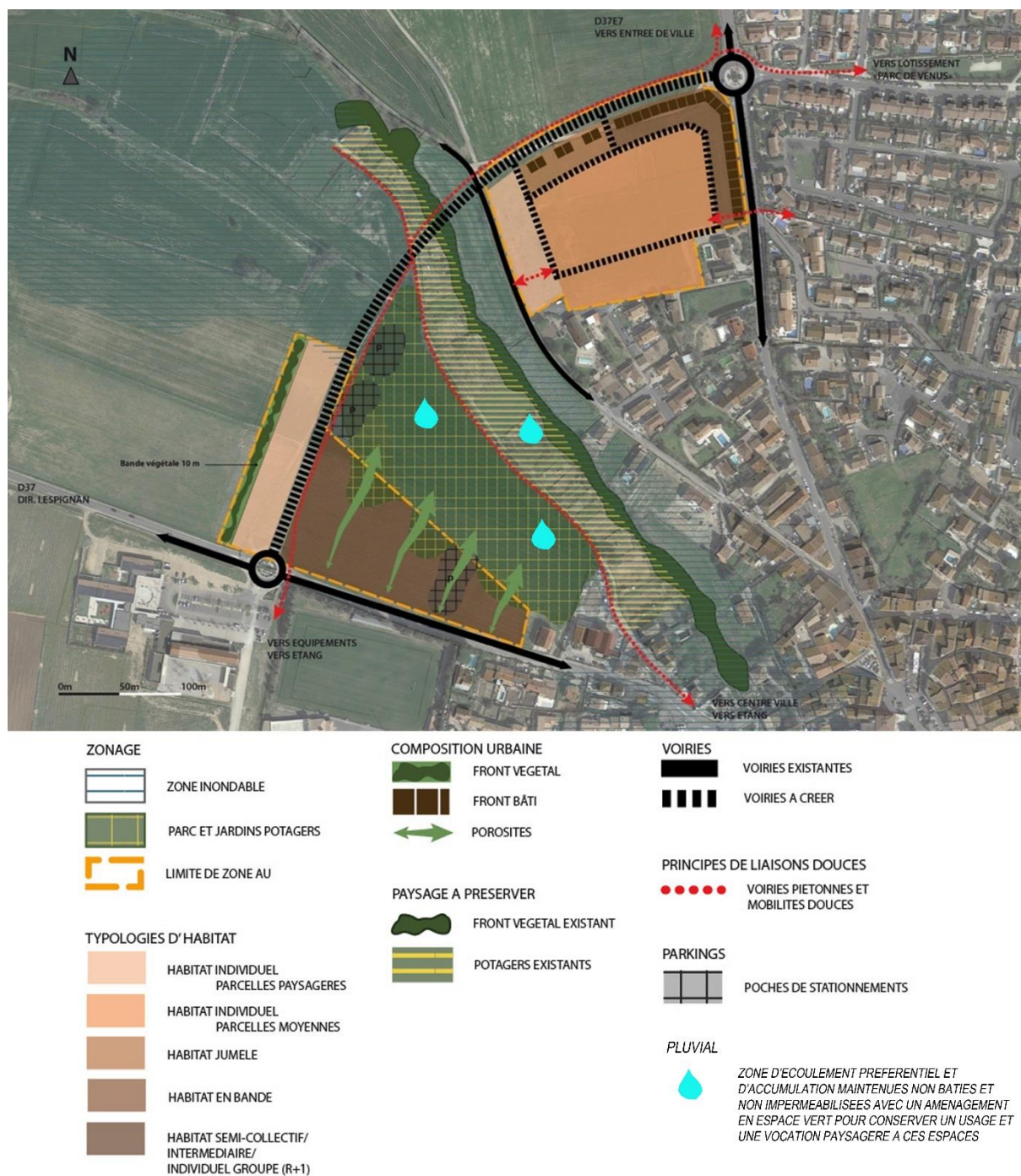
#### ▪ Compléter les besoins du centre ancien

- Permettre l'évitement du centre ancien à la circulation des véhicules lourds
- Aménager un espace public majeur à dominante naturelle et agricole

#### ▪ Permettre l'accès au logement à la population Vendroise

- Diversifier l'offre en matière d'habitat
- Favoriser la mixité sociale

## SCHEMA OAP



## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'aménagement de la zone concernée par l'emprise de l'OAP n°2 devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble dans le respect de la loi Littoral (principe d'urbanisation en continuité de l'existant).

### **▪ Requalifier l'entrée Nord**

- Affirmer la proximité au centre ancien par le prolongement du tissu urbain
- Préserver un cône de vision sur le paysage naturel en direction de l'Ouest

### **▪ Requalifier l'entrée Ouest**

- Proposer une dynamique d'entrée de ville en deux temps
- Découvrir une silhouette urbaine renforcée mais conservant ses codes identitaires
- Entrer dans un espace urbain plus franc accentuant l'effet de sas jusqu'au centre ancien (lien avec le signal mis en avant dans l'OAP n°5)
- Etablir un cordon végétal en séparation avec la zone agricole faisant écho à la Carrierasse
- Marquer le quartier nouveau des équipements par l'instauration d'une typologie contemporaine, aérée et intégrée à l'environnement.

### **▪ Réaliser des équipements structurants**

- Mettre à profit le contexte naturel et la proximité au centre ancien pour aménager un parc public et des jardins familiaux
- 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

### **▪ Etablir une programmation de logements diversifiée**

- Introduire une variation des typologies et des dimensions de parcelles
- Favoriser des implantations et orientations bioclimatiques
- Intégrer de l'habitat social

### **▪ Stratégie de gestion des eaux pluviales**

- La zone impactée par le PPRi en raison du ruisseau de la Carrierasse sera maintenue comme une zone d'écoulement préférentielle et d'accumulation des eaux. Ces espaces seront maintenus, ils seront non bâtis et non imperméabilisés. Cette approche conservera leur vocation paysagère.
- La mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle par infiltration, épandage sur place ou récupération est obligatoire.
- Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70% de la parcelle, le coefficient d'espaces perméables minimum imposé est de 30% de la parcelle.

## PROGRAMMATION

- **Densité minimum :**
  - 15 logements à l'hectare
- **Nombre minimal de logements locatifs sociaux :**
  - 35 logements
- **Phasage :**
  - Cette zone fera l'objet d'un aménagement à long terme et à ce titre est dénommée zone 2AU sur le plan de zonage du PLU.
  - Son aménagement est conditionné à :
    - La continuité des constructions avec celles du village de Vendres conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
    - L'achèvement de l'ensemble des constructions des zones 1AUBr et 1AUC
    - La justification de la capacité et du rendement des réseaux publics. La ressource en eau devra être suffisante avec un rendement correspondant aux exigences du SAGE.



## V. OAP 3 : ENTREE DE VILLE EST

---



### SITUATION

Secteur d'accès Est à la zone urbaine

### CONTEXTE

Zone agricole en continuité avec une zone pavillonnaire, à proximité d'équipements publics

### SUPERFICIE

2,28 hectares



### ENJEU : TRAITER L'ENTREE URBAINE EST

#### ▪ Structurer l'entrée de ville

- Améliorer la perception de la commune depuis l'accès en provenance des plages,
- Marquer l'axe d'entrée.

#### ▪ Recoudre le tissu urbain

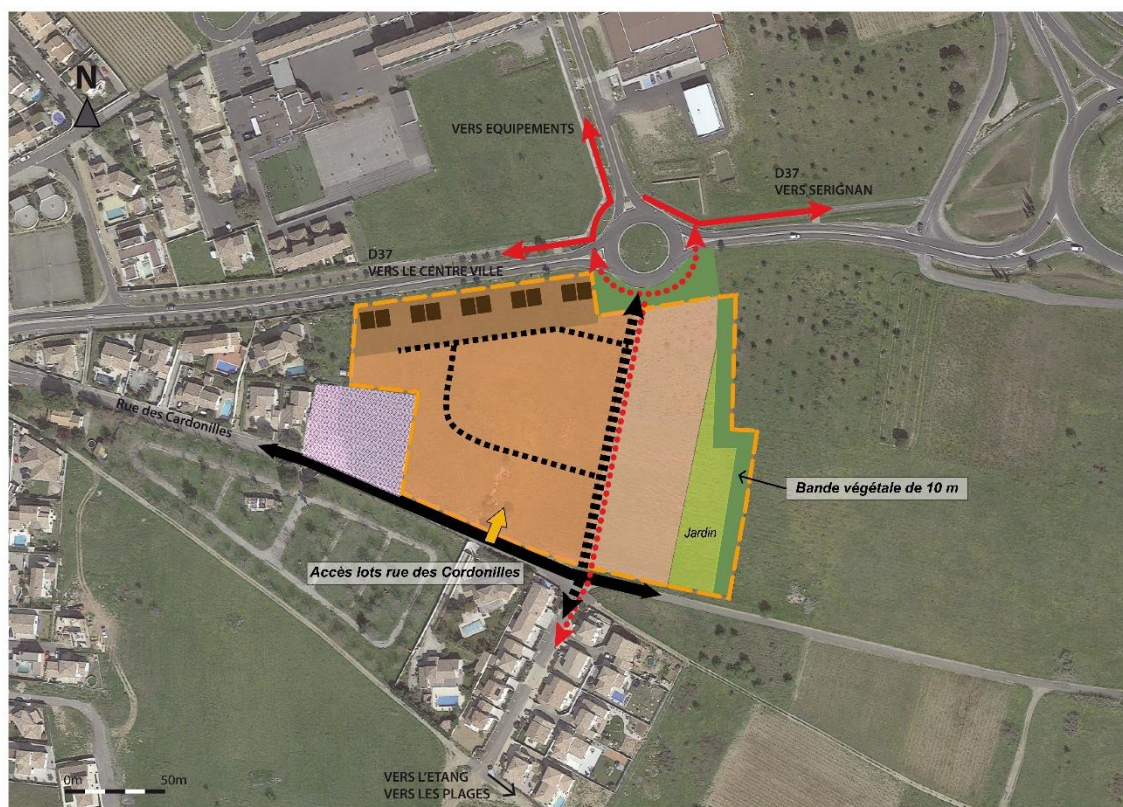
- Lisser et affirmer les contours de la forme urbaine,
- Améliorer la desserte de la zone pavillonnaire située au Sud du secteur.

#### ▪ Permettre l'accès au logement à la population Vendroise

- Diversifier l'offre en matière d'habitat.



## SCHEMA OAP



## ZONAGE



LIMITE DE LA ZONE OAP

## TYPOLOGIES D'HABITAT

HABITAT INDIVIDUEL  
PARCELLES PAYSAGERESHABITAT INDIVIDUEL  
PARCELLES MOYENNES

HABITAT JUMELE

## COMPOSITION URBAINE



FRONT VEGETAL



FRONT BATI

ESPACE PAYSAGER :  
PARC

## VOIRIES



VOIRIES EXISTANTES A REQUALIFIER



VOIRIES A CREER

## PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES



CHEMINEMENTS DOUX EXISTANTS



CHEMINEMENTS DOUX A CREER

AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION D'UN  
EQUIPEMENT PUBLIC POUR UN ESPACE DE VIE ET DE RENCONTRE

## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'aménagement de la zone concernée par l'emprise de l'OAP n°3 devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble dans le respect de la loi Littoral (principe d'urbanisation en continuité de l'existant).

### **▪ Requalifier l'entrée Est**

- Affirmer l'axe pénétrant par la tenue d'un alignement bâti,
- Etablir un cordon végétal en séparation avec la zone agricole.

### **▪ Structurer un schéma viaire**

- Etablir une liaison traversante Nord-Sud, reliant les équipements publics aux zones urbanisées, intégrant des voiries douces,
- Requalifier la rue des Cardonilles.

### **▪ Etablir une programmation diversifiée**

- Introduire une variation des typologies et des dimensions de parcelles
- Aménager un parc végétalisé au cœur du quartier
- Favoriser des implantations et orientations bioclimatiques

### **▪ Stratégie de gestion des eaux pluviales**

- La mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle par infiltration, épandage sur place ou récupération est obligatoire.
- Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70% de la parcelle, le coefficient d'espaces perméables minimum imposé est de 30% de la parcelle.

### **▪ Cadre de vie**

- Bien que situé en dehors de l'emprise de l'OAP, le lieu de vie projeté participera à la qualité de vie du futur secteur d'aménagement.

## **PROGRAMMATION**

### **▪ Densité minimum :**

- 15 logements à l'hectare.

### **▪ Nombre minimal de logements locatifs sociaux :**

- 0 logement

### **▪ Phasage :**

- Cette zone fera l'objet d'un aménagement à court terme et à ce titre est dénommée zone 1AUC sur le plan de zonage du PLU.

## VI. OAP 4 : FRANGE URBAINE

---



### SITUATION

En limite d'urbanisation, à proximité de l'entrée Est

### CONTEXTE

Zone agricole en continuité avec une zone pavillonnaire et des équipements publics

### SUPERFICIE

1,26 hectares



### ENJEU : ETABLIR UNE TRANSITION ENTRE L'ARRIERE DES EQUIPEMENTS ET LA ZONE AGRICOLE

#### ▪ Structurer les limites de l'urbanisation

- Améliorer la perception de la commune depuis la RD64
- Marquer une transition avec le domaine Sainte Rose
- Affirmer les contours de la forme urbaine





- **Etablir une programmation de logements diversifiée**

- Introduire une variation des typologies et des dimensions de parcelles
- Favoriser des implantations et orientations bioclimatiques

- **Stratégie de gestion des eaux pluviales**

- La mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle par infiltration, épandage sur place ou récupération est obligatoire.
- Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70% de la parcelle, le coefficient d'espaces perméables minimum imposé est de 30% de la parcelle.

## PROGRAMMATION

- **Densité minimum :**

- 15 logements à l'hectare

- **Nombre minimal de logements locatifs sociaux :**

- 0 logement.

- **Phasage :**

- Cette zone fera l'objet d'un aménagement à court terme et à ce titre est dénommée zone 1AUC sur le plan de zonage du PLU.



## VII. OAP 5 : ENTREE DE VILLE OUEST



### SITUATION

Secteur d'accès Ouest à la zone urbaine

### CONTEXTE

Zone agricole au cœur de divers équipements publics, en bordure de zones naturelles

### SUPERFICIE

3.7 hectares



### ENJEU : ETABLIR UNE TRANSITION ENTRE L'ARRIERE DES EQUIPEMENTS ET LA ZONE AGRICOLE

#### ▪ Structurer le paysage urbain

- Améliorer la perception de la commune depuis ses accès Nord et Ouest,
- Renforcer le signal urbain créé par l'école
- Instaurer une limite physique à l'étalement urbain

#### ▪ Recoudre le tissu urbain

- Lisser et affirmer les contours de la forme urbaine
- Lier les divers équipements publics par une zone d'habitat

#### ▪ Permettre l'accès au logement à la population Vendroise

- Diversifier l'offre en matière d'habitat, axé sur le respect de l'environnement
- Favoriser la mixité sociale
- Mettre à profit les équipements et les sécuriser par une proximité aux habitations

## SCHEMA OAP



## ZONAGE



LIMITE DE ZONE AU

## TYPOLOGIES D'HABITAT



HABITAT INDIVIDUEL  
PARCELLES PAYSAGÈRES

HABITAT INDIVIDUEL  
PARCELLES MOYENNES

## COMPOSITION URBAINE



FRONT VÉGÉTAL



ESPACE PAYSAGER :  
TRANSITION (ESPACE BÂTI -  
ESPACE NATUREL)

SERVICES PUBLICS OU  
D'INTÉRÊTS COLLECTIFS

## VOIRIES



VOIRIES EXISTANTES



VOIRIES À CRÉER

## PRINCIPES DE LIAISONS DOUCES

VOIRIES PIÉTONNES ET  
MOBILITÉS DOUCES

## PARKINGS



POCHES DE STATIONNEMENTS

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement de la zone concernée par l'emprise de l'OAP n°5 devra se faire sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble dans le respect de la loi Littoral (principe d'urbanisation en continuité de l'existant).

### ▪ **Requalifier l'entrée ouest**

- Affirmer l'axe pénétrant par la tenue d'un alignement constitué d'une bande paysagère
- Etablir un cordon végétal en séparation avec la zone agricole

### ▪ **Mettre à profit et structurer les équipements du secteur**

- Lisser et affirmer les contours de la forme urbaine en liant les différents équipements,
- Desservir et relier les divers équipements par des liaisons douces
- Compléter l'offre en matière de stationnement

### ▪ **Etablir une programmation de logements diversifiée et respectueuse de l'environnement**

- Introduire une variation des typologies et des dimensions de parcelles
- Favoriser des implantations et orientations bioclimatiques
- Réaliser des aménagements limitant l'imperméabilité des sols
- Intégrer de l'habitat social

### ▪ **Stratégie de gestion des eaux pluviales**

- La mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle par infiltration, épandage sur place ou récupération est obligatoire.
- Le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 60% de la parcelle.

## PROGRAMMATION

### ▪ **Densité minimum :**

- 15 logements à l'hectare

### ▪ **Nombre minimal de logements locatifs sociaux :**

- 5 logements.

### ▪ **Phasage :**

- Cette zone fera l'objet d'un aménagement à court terme et à ce titre est dénommée zone 1AUBr sur le plan de zonage du PLU.

## VIII. OAP 6 : PROJET DE REINVESTISSEMENT URBAIN



### SITUATION

Secteur d'accès est à la zone urbaine

### CONTEXTE

Zone à dominante d'habitat

Anciens terrains de tennis

### SUPERFICIE

2300 m<sup>2</sup>



### ENJEU : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- **Favoriser le regroupement des équipements sportifs**
  - Déplacer les terrains de tennis existants à proximité de toutes les autres installations sportives existantes en direction de Lespignan
- **Comblir le tissu urbain**
  - Inscrire un projet à vocation d'habitat en cohérence avec le tissu urbain environnant



## SCHEMA OAP



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Stratégie de gestion des eaux pluviales**
  - La mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle par infiltration, épandage sur place ou récupération devra être privilégiée.
- **Etablir une programmation de logements en lieu avec le tissu urbain existant**
  - Proposer une offre de stationnement suffisante de sorte à ne pas saturer l'offre déjà existante sur le secteur
  - Proposer une implantation des nouvelles constructions cohérente et adaptée au positionnement de la parcelle à réinvestir en bordure de la RD 37

## PROGRAMMATION

- **Densité minimum :**
  - 15.4 logements à l'hectare
- **Nombre minimal de logements locatifs sociaux :**
  - 0 logements.
- **Phasage :**
  - Cette zone est déjà classée en zone urbaine du PLU.