

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

VERSION APPROUVEE – FEVRIER 2020

Commune de VENDEMIAN

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	3
AXE 1 : MAINTENIR UNE PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE MODEREE EN ACCORD AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX ET L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE LOCALE ATTENDUE.....	4
AXE 2 : PROMOUVOIR L'ANIMATION ET LA VIE DU VILLAGE EN DEVELOPPANT LES ACTIVITES ET MANIFESTATIONS QUI S'Y TIENNENT.....	7
AXE 3 : OPTIMISER LA FORME URBAINE ET DEVELOPPER L'URBANISATION AU PLUS PRES DU CŒUR DU VILLAGE EN TENANT COMPTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES DES RESEAUX	8
/ ASSURER A TERME LA POSSIBILITE D'UNE URBANISATION D'UNE PARCELLE COMMUNALE AU NORD DU VILLAGE.....	8
AXE 4 : MAINTENIR ET ENCOURAGER LA VOCATION AGRICOLE DE LA COMMUNE TOUT EN ENCADRANT LES PROJETS DES EXPLOITANTS.....	12
PROTEGER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE AU TRAVERS DU PAEN (PERIMETRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS) DE LA ROUVIEGE (AVEC BELARGA, LE POUGET, PLAISSAN ET PUILACHER)	12
AUTORISER LES PROJETS D'IRRIGATION, APTES A PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES.	12
AXE 5 : PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE	13

RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Article L151.5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...]

AXE 1 : MAINTENIR UNE PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE MODEREE EN ACCORD AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX ET L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE LOCALE ATTENDUE

Orientation 1.1

INSCRIRE LE PROJET COMMUNAL :

- DANS LE CADRE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX

○ **Le PLH 2016-2021**

Le PLH prévoit une production de 50 logements sur 6 ans, soit 8,3 par an, dont 5 logements sociaux (10%). Le PLH prévoit une progression globale de la démographie de la CCVH de 1,8% à 2% par an.

○ **Le SCOT en cours d'élaboration**

- DES EVOLUTIONS A ATTENDRE DU CONTEXTE LOCAL

La progression démographique de Vendémian est de +1,5% par an sur la période 1999-2018. Ce chiffre, en-deçà de l'évolution envisagée par le PLH, s'avère être proche des projections de l'INSEE à l'horizon 2030.

Le projet communal intègre une progression démographique modérée sur la base de :

- +1,6%/an sur la période 2018-2021, compatible avec le PLH
- +1,4%/an sur la période 2022-2030

Soit un nombre de 1275 habitants en 2030.

Cet objectif nécessite la production de 113 logements sur 12 ans, soit 9 logements par an.

Orientation 1.2 DIVERSIFIER ET QUALIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS EN ACCORD AVEC LE PLH
--

Orientation 1.2a**PROMOUVOIR LA REACTIVATION DES LOGEMENTS VACANTS COMME UNE ALTERNATIVE AUX PROJETS EN EXTENSION DE LA TACHE URBAINE**

Avec un nombre ajusté de 28 logements vacants, soit 6,5% du parc, la commune marque la volonté de passer au niveau de 5%, soit 7 logements à réactiver.

En considérant la configuration de la plupart des logements dans le centre ancien, il faut envisager une répartition de :

- 2/3 de résidences principales, soit 5 logements
- 1/3 de résidences secondaires, soit 2 logements

Orientation 1.2b**ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS :**

- **EN MATIERE DE STATUT AVEC UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (PUBLICS OU PRIVES)**

Elle suivra la proportion de 10% du PLH 2016-2021 à l'échelle du PLU (niveau minimum demandé), soit 11 logements (environ 1 par an jusqu'en 2030).

- **EN MATIERE DE TYPOLOGIES AVEC LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS QUI SE DISTINGUENT DE LA PRODUCTION PAVILLONNAIRE GENERALISEE DES OPERATIONS RECENTES**

Orientation 1.3**LIMITER LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES TOUT EN ASSURANT UNE MEILLEURE ACCESSIBILITE AU CENTRE VILLAGE**

La progression démographique souhaitée pour Vendémian, commune essentiellement résidentielle dépendante de polarités plus ou moins éloignées, doit s'appuyer sur une évolution des modes et des usages en lien avec les transports.

En effet, l'utilisation systématique de l'automobile doit pouvoir faire l'objet d'alternatives.

Si la commune ne maîtrise pas les logiques ou les politiques de déplacements qui se définissent à l'échelle inter/supracommunale, elle marque la volonté de justifier et légitimer son développement par un recours accru aux transports en commun et aux mobilités dites douces (cycles, piétons).

Orientation 1.3a**PROMOUVOIR L'UTILISATION DES TRANSPORTS COLLECTIFS, EN DIRECTION NOTAMMENT DES POLARITES PROCHES POURVOYEUSES D'EMPLOIS ET DE SERVICES**

Le PLU facilite l'accès aux arrêts des lignes de transports collectifs en optimisant la forme urbaine et en développant les cheminements doux (voir point suivant).

Orientation 1.3b**ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS NON MOTORISES A L'INTERIEUR DU VILLAGE :**

- **EN POURSUIVANT LA REVALORISATION DES ESPACES PUBLICS :** exemple place de la mairie
- **EN PRIVILEGIANT DES EXTENSIONS AU PLUS PRES DU CENTRE**
- **EN CREAT DE NOUVEAUX CHEMINEMENTS ENTRE LES DIFFERENTS SECTEURS DE LA COMMUNE**

2 accès sont en cours de réflexion :

- Un aménagement du parking municipal à la porte Notre Dame afin d'éviter l'axe du quartier bas
- Un aménagement de la route de Saint Jean vers la rue du Frau

Orientation 1.3c**CREER UNE NOUVELLE OFFRE EN STATIONNEMENT A LA FOIS POUR LES VISITEURS ET POUR LES HABITANTS DE VENDEMIAN, EN PARTICULIER CEUX QUI SONT CONTRAINTS PAR L'ETROITESSE DES RUES DU CENTRE ANCIEN**

De nouveaux parkings doivent être créés en frange du centre ancien en particulier à proximité des équipements présents.

L'offre en stationnement dans les nouveaux quartiers doit aussi être dimensionnée en fonction des besoins réels attendus.

AXE 2 : PROMOUVOIR L'ANIMATION ET LA VIE DU VILLAGE EN DEVELOPPANT LES ACTIVITES ET MANIFESTATIONS QUI S'Y TIENNENT

Orientation 2.1

MAINTENIR LES POLES D'EQUIPEMENTS QUI FONT LA SPECIFICITE DU VILLAGE AVEC LE CENTRE ANCIEN (mairie, bibliothèque) ET LE SECTEUR DU TAMBOURIN (école, salle des fêtes, poste, espace de jeu du tambourin, espaces publics avec jeux pour enfants, terrain de pétanque, city stade...) ET FONDENT UNE PART DE SON ATTRACTIVITE

RENFORCER L'OFFRE CULTURELLE EXISTANT DANS LE VILLAGE

Orientation 2.2

ENCOURAGER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE DANS L'ENSEMBLE DU TISSU VILLAGEOIS

La progression démographique de la commune pourrait permettre à terme de voir se créer quelques commerces de proximité.

Le pôle Multiservices est à pérenniser.

L'installation de nouvelles activités artisanales sera étudiée en tenant compte des nuisances éventuelles.

Orientation 2.2a

S'APPUYER SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COUVERTURE NUMERIQUE DE LA COMMUNE POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX EMPLOIS ET DE NOUVEAUX HABITANTS

Le développement des communications numériques offre des possibilités d'installation de télétravailleurs, coworking, au moins pour une partie de leur temps de travail.

Il peut contribuer à amener plus d'activité dans la commune.

La fibre optique est en cours de déploiement à Vendémian.

Orientation 2.2b

ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES EN SE BASANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PRESENTS

(voir axe 5)

L'activité touristique peut se développer à la fois sous la forme :

- . d'une offre en hébergement touristique
- . de la création d'espaces à caractère ludique/sportif
- . d'une mise en valeur du patrimoine local : église Saint-Pierre et Marcellin (dont le clocher est inscrit aux MH), la porte Nord, le remparts, les ouvertures du XIVème siècle...

**AXE 3 : OPTIMISER LA FORME URBAINE ET DEVELOPPER L'URBANISATION AU PLUS PRES DU CŒUR DU VILLAGE EN TENANT COMPTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES DES RESEAUX
/ ASSURER A TERME LA POSSIBILITE D'UNE URBANISATION D'UNE PARCELLE COMMUNALE AU NORD DU VILLAGE**

L'urbanisation pavillonnaire en étoile a laissé des opportunités proches du centre village, à la fois sous forme de dents creuses et d'espaces libres plus conséquents.

**Orientation 3.1
DENSIFIER LA TACHE URBAINE ET INTENSIFIER SON UTILISATION**

**Orientation 3.1a
ENCOURAGER LA REACTIVATION DES LOGEMENTS VACANTS ET LA TRANSFORMATION DES REMISES SOUS-UTILISEES OU NON OCCUPEES A DESTINATION DE L'HABITAT OU DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

**Orientation 3.1b
DENSIFIER LA FORME URBAINE**

Les espaces libres, les dents creuses et les possibilités de divisions parcellaires à l'intérieur de la tache urbaine sont à mobiliser en priorité pour limiter les extensions urbaines.

**Orientation 3.2
DEFINIR DES ZONES CONSTRUCTIBLES A PROXIMITE DU CENTRE VILLAGE ET LES DOTER D'UNE DENSITE ASSURANT UNE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET UNE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN**



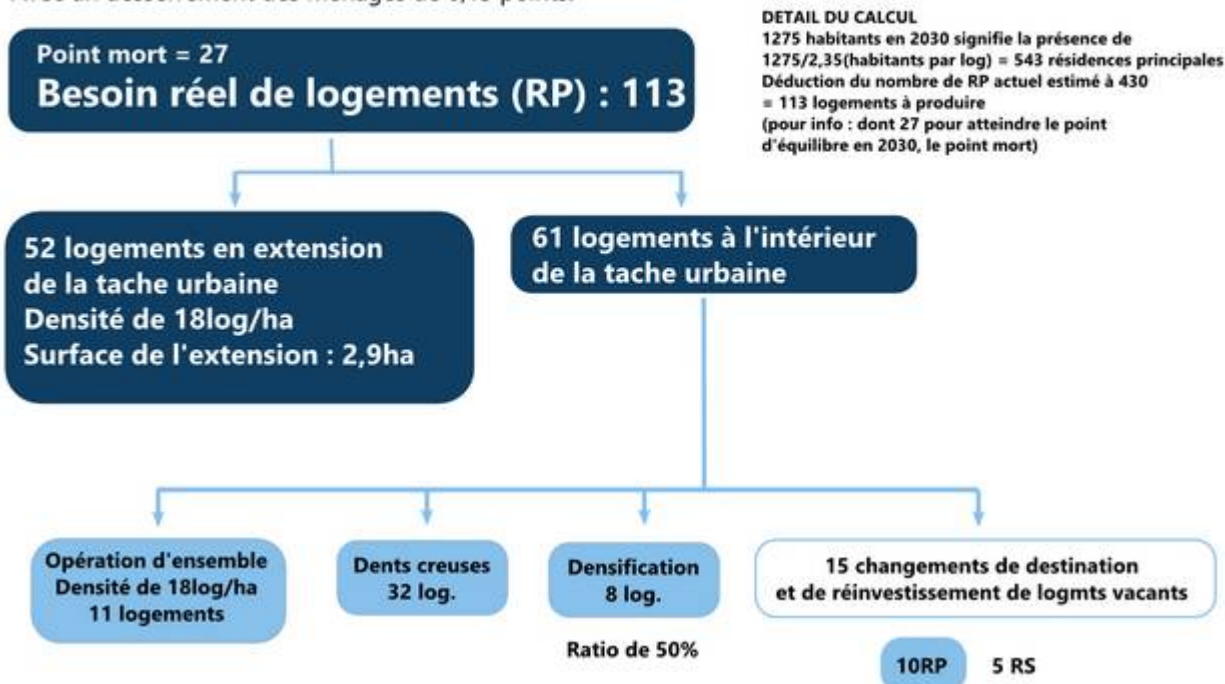
Extensions nécessaires à la production d'environ 52 résidences principales pour atteindre l'objectif souhaité



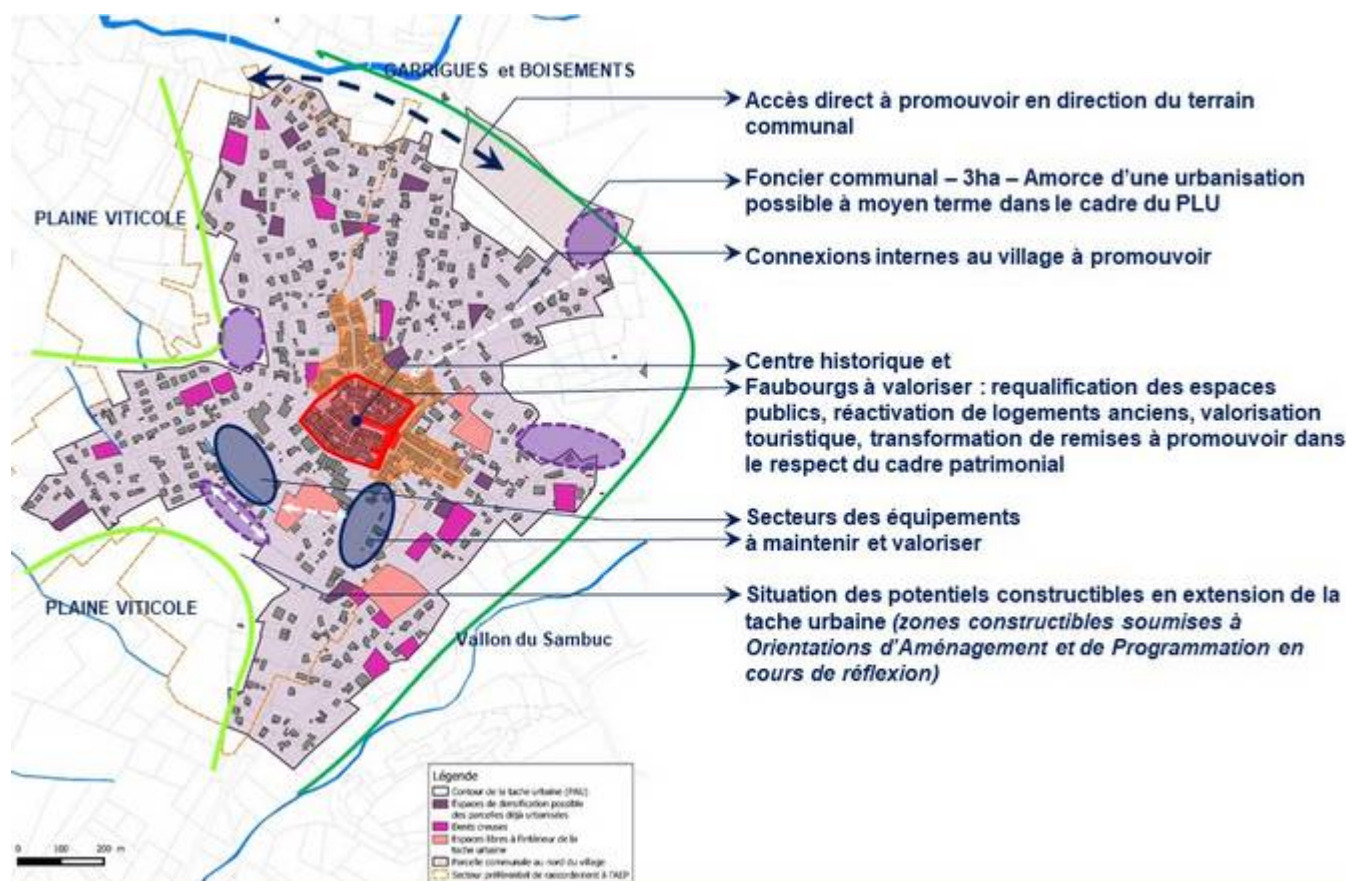
**Définition d'une densité de 18 logements par ha conforme aux évolutions les plus récentes et à venir, soit une consommation à envisager de 2,9ha, y compris les voiries, espaces communs...
Cet objectif va également dans le sens de l'axe 2.**

Prévision d'une croissance démographique de +1,6% par an (2018-2021)
et de +1,4% par an (2022-2030)
soit 1275 habitants à l'horizon 2030 (+204 habitants par rapport à 2018)
Avec un desserrement des ménages de 0,15 points.

RP: Résidences principales
RS: Résidences secondaires



Synthèse des potentiels observés dans et hors de la tache urbaine



Orientation 3.3**ANTICIPER L'URBANISATION D'UNE PARCELLE COMMUNALE AU NORD DU VILLAGE**

Cette parcelle relativement excentrée, par son statut communal, possède l'intérêt de pouvoir porter à terme un projet pleinement maîtrisé par la collectivité, permettant ainsi de remplir des objectifs (programmatiques, qualitatifs...) que ne pourraient pas remplir des projets privés.

Il est cependant pénalisé par 2 contraintes qui ne permettent pas de le classer en zone à urbaniser « ouverte » :

- S'il présente l'intérêt d'être situé en partie haute de la commune avec une absence de risque d'inondation/ruissellement, il est soumis à la contrainte de desserte AEP difficile à réaliser sans aménagements coûteux à court terme
- Il s'avère encore difficile d'accès en automobile sans passer par le centre village. Or une partie de son intérêt réside également dans le fait que celui-ci puisse se réaliser par un chemin à recalibrer au nord village. Un accès par le village n'est envisageable que dans le cadre d'urbanisation relativement limitée (ce qui sera le cas dans le cadre de ce PLU). En revanche, pour que la collectivité puisse pleinement mobiliser à terme le foncier dont elle dispose, des aménagements devront être réalisés. Des aménagements auront également à être réalisés en vue d'une facilitation des cheminements piétons et cycles entre ce site et le centre village.

Par ailleurs, la surface complète du terrain va au-delà des besoins que la commune peut avoir en emprises constructibles à destination de logements, d'équipements ou d'autres fonctions. Il ne sera donc que partiellement classé en zone à urbaniser.

Pour ces raisons, l'urbanisation de ce secteur est avant tout à envisager en différentes étapes avec :

- Dans le temps du PLU, à l'horizon 2030 :
 - o D'une part, la mise en place d'une zone à urbaniser « fermée » à vocation résidentielle. Elle ne pourra s'ouvrir que lorsque de nouveaux équipements permettront une desserte qualitativement et quantitativement suffisante par l'AEP.
 - o D'autre part, la réalisation d'aménagement facilitant la desserte automobile (depuis la route d'accès au village) et piétonne (depuis le centre village)
- Au-delà de la durée théorique du PLU (et donc hors PLU), à partir des années 2030, la création progressive d'un nouveau quartier d'habitation doté d'équipements et d'aménagements pouvant être conçus aussi bien à l'échelle de ce quartier qu'à l'échelle de la commune.

Orientation 3.4
PONDERER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE EN FONCTION DES RISQUES ET DES
CONTRAINTES LIEES AUX RESEAUX

L'urbanisation de la commune est soumise à une double contrainte :

- Le ruissellement des eaux pluviales lors d'épisodes cévenols (dont le dernier a eu lieu à l'automne 2014) qui tend à éviter un développement de l'urbanisation sur les parties basses du village. Même sans PPR, le risque est avéré.
- L'alimentation en eau potable qui apparaît problématique à l'inverse sur les parties hautes de la commune. Des travaux permettant une sécurisation de l'AEP pour ces secteurs doivent être planifiés par le SMEVH (Syndicat Mixte des Eaux de la Vallée de l'Hérault). L'urbanisation (y compris la densification) doit donc y rester limitée à court terme.

Au regard de cette double contrainte, aucun secteur de la commune ne ressort comme pouvant être particulièrement important à urbaniser à moyen terme. La priorité est donc donnée aux secteurs répondant au mieux à des critères de proximité du cœur de village.

D'autres risques peuvent affecter le développement de la commune comme le risque de Feux de forêt dans les garrigues.

La réalisation prochaine d'une station d'épuration d'une capacité de 1700 équivalents habitants permettra d'accepter largement les besoins existants et ceux à prévoir avec la progression démographique attendue.

**AXE 4 : MAINTENIR ET ENCOURAGER LA VOCATION AGRICOLE DE LA COMMUNE
TOUT EN ENCADRANT LES PROJETS DES EXPLOITANTS**

Orientation 4.1

LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES PAR L'URBANISATION

L'optimisation de la forme urbaine et la densité des nouvelles opérations vont dans le sens d'une limitation des extensions du village et de leur impact sur les terres agricoles.

Orientation 4.2

NE PAS LIMITER L'IMPLANTATION DE PROJETS AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune choisit de ne pas mettre en place de zone agricole protégée / paysagère afin de tenir pleinement compte de sa vocation agricole / viticole.

Orientation 4.3

PERMETTRE LA DIVERSIFICATION / LE MAINTIEN D'UNE DIVERSITE DES ACTIVITES AGRICOLES

Il s'agit de mettre en avant en particulier :

- Les opportunités offertes par toutes les AOP présentes
- L'intérêt d'exploitations tournées vers l'élevage qui participent à l'entretien des secteurs de garrigues

Orientation 4.4

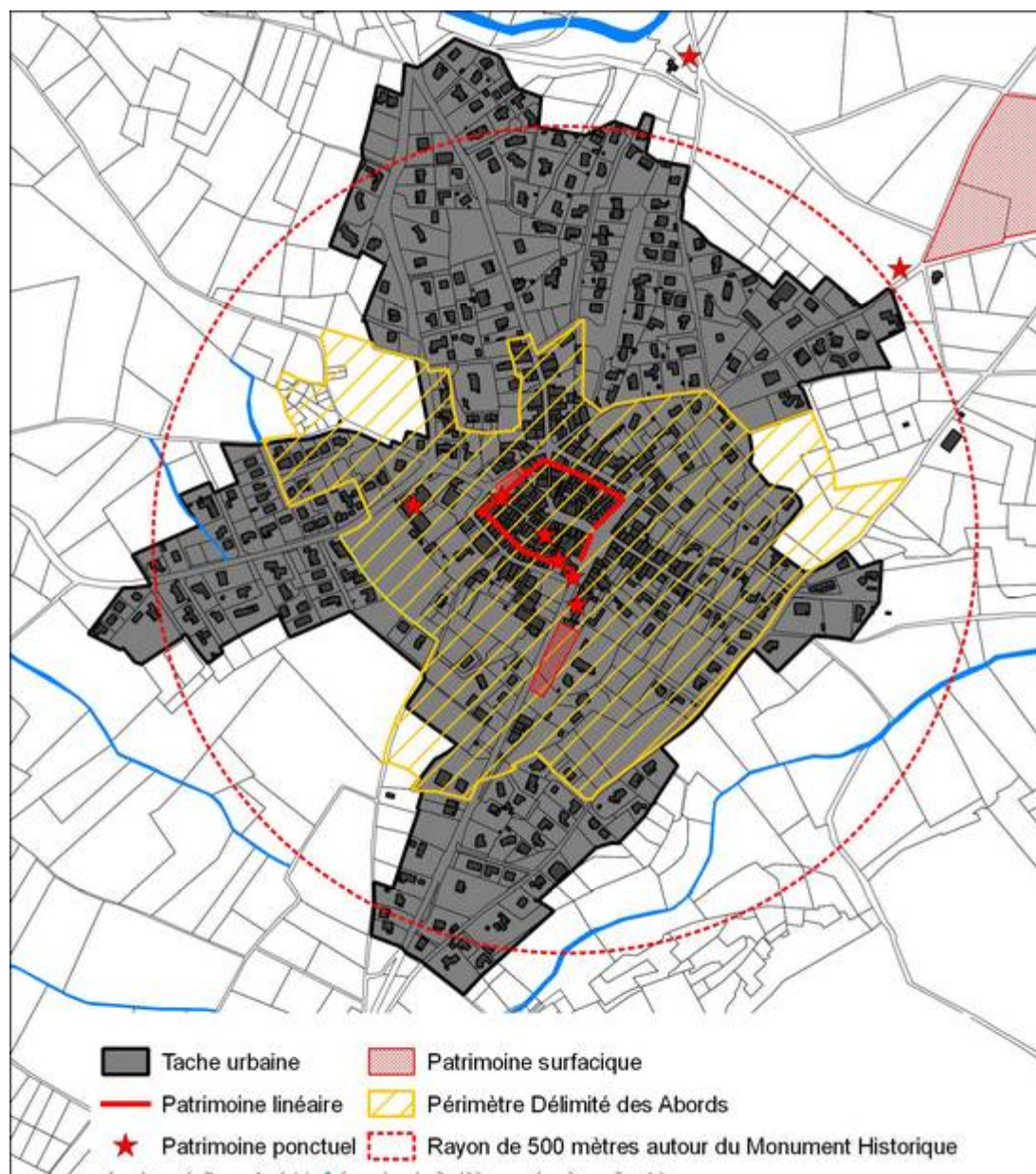
PROTEGER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE AU TRAVERS DU PAEN (PERIMETRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS) DE LA ROUVIEGE (AVEC BELARGA, LE POUGET, PLAISSAN ET PUILACHER)

AUTORISER LES PROJETS D'IRRIGATION, APTES A PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES.

AXE 5 : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE

La commune possède une forte attractivité résidentielle qui ne doit pas faire oublier une grande richesse patrimoniale à protéger et à valoriser.

Celle-ci participe au cadre de vie qui profite aux habitants de la commune et peut susciter un intérêt auprès des visiteurs.



**Servitude de Protection des Abords et futur Périmètre Délimité des Abords (PDA)
Avec les éléments de patrimoine à préserver en regard de la tache urbaine**

Orientation 5.1a**ASSURER LA PERENNITE DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES A CARACTERE PATRIMONIAL DU CENTRE VILLAGE EN S'APPUYANT SUR LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DU CLOCHER DE L'EGLISE**

Le règlement concernant le centre historique sera à même d'encadrer les futurs projets dans le respect de ces caractéristiques et d'un futur Périmètre Délimité des Abords.

Orientation 5.1b**IDENTIFIER ET METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS BATIS A CARACTERE PATRIMONIAL**

En particulier : le clocher inscrit aux MH, les restes de l'enceinte fortifiée du village, la porte Nord, les ouvertures du XIVème siècle, les maisons vigneronnes les plus significatives, la façade de la cave coopérative.....

Orientation 5.2a**POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS DU VILLAGE**

Les espaces publics du centre village doivent pouvoir participer à son attractivité tant pour les visiteurs que pour les habitants.

La limitation de la place de l'automobile fait partie de cette orientation à la fois dans le partage modal de la voirie et dans les emprises dédiées au stationnement.

Orientation 5.2b**ASSURER UNE PLUS GRANDE QUALIFICATION AUX NOUVEAUX ESPACES COMMUNS ET PUBLICS**

L'urbanisation pavillonnaire récente n'a pas généré un maillage viaire et des espaces publics permettant des greffes urbaines avec le tissu ancien. Les nouvelles opérations seront donc dessinées avec un réseau viaire structurant permettant une valorisation des futurs espaces communs ou publics en lien avec l'existant.

Orientation 5.3**MAINTENIR LA COHERENCE PAYSAGERE DE LA COMMUNE AVEC DES UNITES PAYSAGERES CLAIREMENT IDENTIFIEES****A savoir :**

- **Le tissu bâti**
- **La plaine viticole qui s'étend jusqu'à la Rouvière** historiquement dépourvue de bâtiments à l'exception de mazets
Alors que le village tend à se situer à l'articulation entre plaine viticole à l'ouest et garrigues à l'est, **le vallon du ruisseau du Sambuc**, viticole, est à l'est du village et possède une grande qualité paysagère. Il est également utile par son rôle de barrière contre les feux de forêt.
- **Les garrigues et les boisements.** Le couvert boisé est à préserver et doit être prémuni contre le risque de Feux de Forêt. Une exploitation extensive par du pâturage serait positive dans une logique de développement agricole et de lutte contre l'embroussaillage.

Ce qui implique :

Orientation 5.3a**ENCADRER LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS AGRICOLES ET LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS ASSOCIES**

Ils obéiront à des prescriptions architecturales permettant leur insertion paysagère en particulier dans la plaine viticole.

Orientation 5.3b**PRESERVER LES ELEMENTS QUI DESSINENT LE PAYSAGE ET METTRE EN VALEUR LES CHEMINS DE RANDONNEE QUI PERMETTENT DE LES DECOUVRIR****Orientation 5.3c****PRESERVER LES BUTTES DU MIOCENE IDENTIFIEES EN TANT QU'ESPACES NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE (ENIC) PAR LA CCVH**

**Orientation 5.4
PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) DE LA COMMUNE**

**Orientation 5.4a
PRESERVER LE RESERVOIR DE BIODIVERSITE QUE CONSTITUE LE PERIMETRE DE LA ZONE NATURA 2000 (ET SES ABORDS)**

L'urbanisation n'y est pas autorisée à l'exception de bâtiments agricoles ou d'intérêt public.

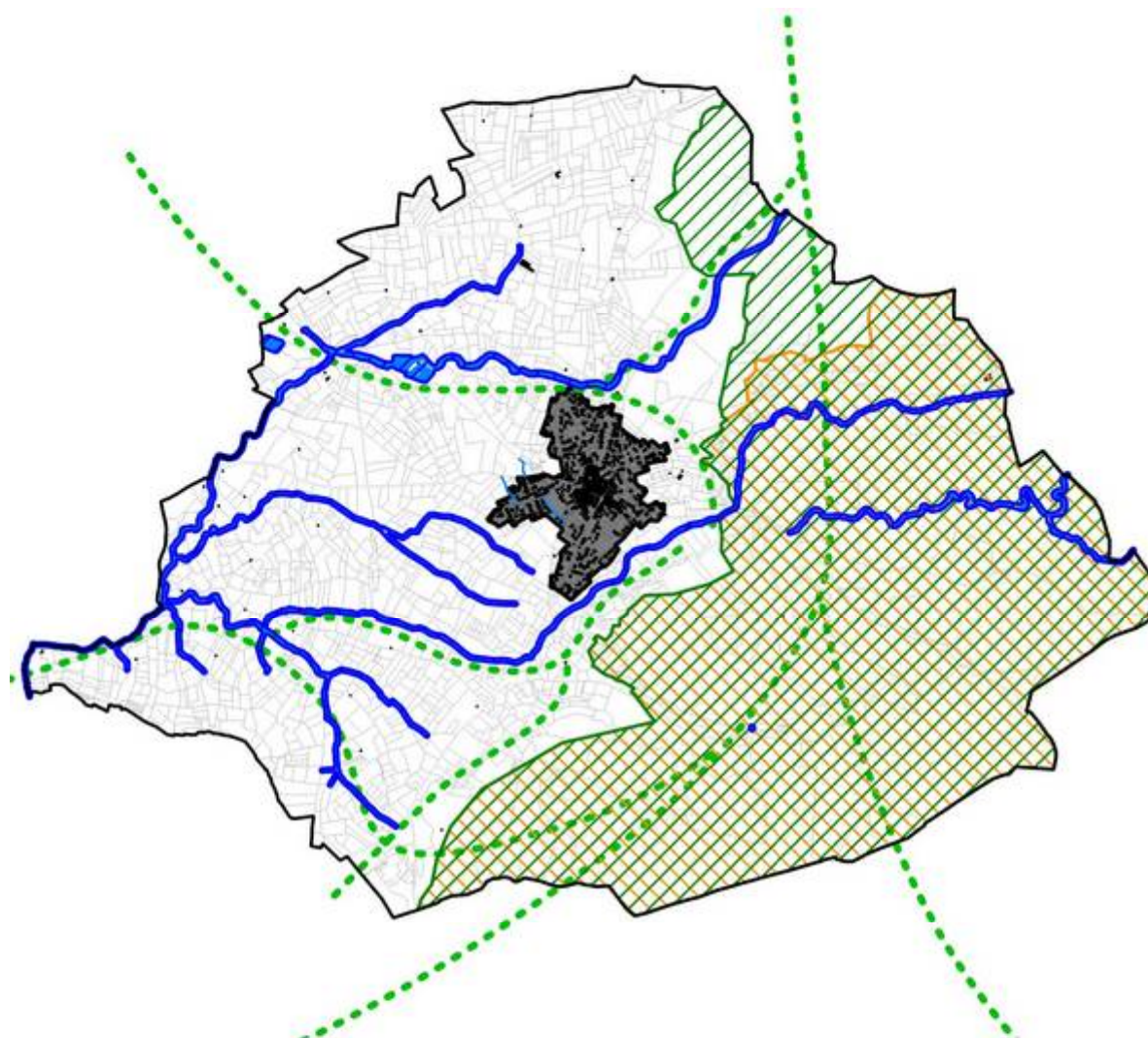
**Orientation 5.4b
PERMETTRE L'UTILISATION DES GARRIGUES PAR UNE ACTIVITE AGROPASTORALE QUI POURRA STIMULER LA BIODIVERSITE PRESENTE ET LIMITER LE RISQUE D'INCENDIE**








Des zones agricoles sont définies permettant en particulier la construction de bergeries. Le règlement de la zone N pourra permettre ce type de projet.

**Orientation 5.4c
PRESERVER LA QUALITE DES EAUX DE LA ROUVIEGE ET DE SES AFFLUENTS
PROTEGER LES RIPISYLVES EXISTANTES ET ENCOURAGER LEUR RENFORCEMENT**

**Orientation 5.4d
ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES PLANTATIONS D'ARBRES ET DE HAIES
DANS LA PLAINE VITICOLE**

**Orientation 5.5
PERMETTRE L'INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES EN TOITURES SOUS RESERVE D'UNE BONNE INSERTION
INTERDIRE LES CHAMPS PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL dans la mesure où la commune ne possède pas de friches de carrières, minières... autorisant ces installations.
L'activité agricole et la biodiversité seraient impactées si ce type de projets devait s'implanter.**

PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

	Contour de la commune
	Tronçon des cours d'eau
	Trame bleue
	Site Natura 2000 - Directive Oiseaux - Garrigues de la Moure et d'Aumelas
	Site Natura 2000 - Directive habitats - Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas
	Corridor écologique
	Tache urbaine