

MAIRIE DE VENDARGUES

Rapport annexe à la décision du maire n° 01/2014
en date du 7 Janvier 2014

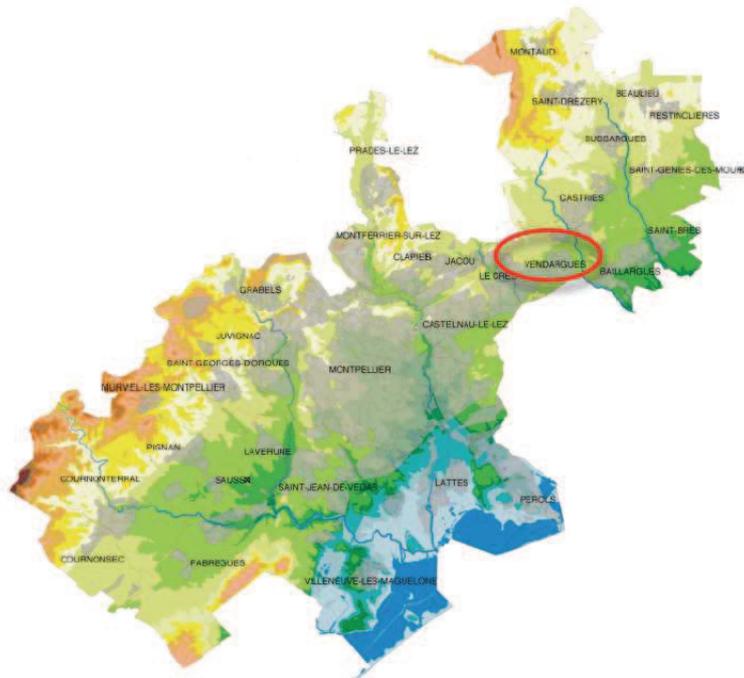
Ecologie - Environnement

Protection et mise en valeur du secteur Nord

Situation géographique de la Commune

La commune de VENDARGUES est située en première couronne de l'agglomération montpelliéraine, à une dizaine de kilomètres de la ville centre de Montpellier.

Elle est limitrophe des communes de Saint-Aunès au Sud, de Castries et Baillargues à l'Est, du Crès à l'Ouest et de Teyran au Nord. Son territoire couvre une superficie totale de 898 hectares.



Desservie par des axes de grande circulation, tels la RD 613/ RN 613 qui relie Montpellier à Nîmes, la RD 610 qui rejoint Sommières au Nord-Est, mais aussi par la RD 68 ou Liaison Intercommunale d'Évitement Nord (LIEN) qui à terme reliera l'A75 à l'A9, la commune de VENDARGUES bénéficie d'une situation géographique stratégique qui explique à la fois son développement démographique et urbain rapide et son poids économique.

Situation démographique de la Commune

L'évolution démographique de VENDARGUES est tout à fait représentative de celle des communes de première couronne de l'agglomération montpelliéraine.

VENDARGUES a en effet enregistré une croissance démographique soutenue du milieu des années 1970 au début des années 1990, avec des taux de croissance annuels moyens de l'ordre de 5 à 6%.

Depuis les années 2000, la commune connaît une population stabilisée de 6.000 habitants qui ne croît que modérément, mais est soumise à une forte pression foncière.

Avec la fin de l'urbanisation du quartier « Pompidou », la population de VENDARGUES devrait ainsi atteindre quelque 6.500 habitants d'ici fin 2014. Au delà, la volonté de la commune est de poursuivre cette croissance maîtrisée de l'ordre de 2,1% par an, soit 8.000 habitants d'ici 2025.

Secteur Nord : une entité paysagère du territoire de Vendargues

Le relief et l'occupation des sols du territoire de VENDARGUES permettent d'identifier de grandes entités paysagères, et notamment au Nord de la Commune.

La parcelle objet du présent rapport, se situe au cœur d'une vaste entité dominée par un paysage de garrigues boisées et de friches, ponctuées de quelques parcelles de vignes.

Les perceptions visuelles depuis la RD 68 (LIEN) sont relativement ouvertes au droit de ce secteur.

La préservation des secteurs de garrigues Nord constitue donc un réel enjeu du fait à la fois de leur sensibilité paysagère et écologique.

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune a été adopté par délibération du conseil municipal du 23 Juin 2013.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) souligne la nécessité de conserver un équilibre territorial en préservant et en mettant en valeur les espaces naturels et agricoles de la Commune (Axe majeur n°4 du PADD).

Ainsi deux orientations trouvent leurs transcriptions dans le Plan Local d'Urbanisme :

- ✗ Mettre en valeur l'espace naturel du Bois de Saint Antoine et des berges de la Cadoule en tant qu'espace de loisirs et de promenade,
- ✗ Renforcer la protection des espaces forestiers du Nord de la commune par leur classement en zone naturelle N, exception faite de deux secteurs agricoles A (le premier dans le secteur de la Plaine de Bannières, le second au lieu-dit Les Fourques). Extrait PADD :



Le PLU prend également en compte le risque « feux de forêt » en restreignant les possibilités de constructions sur ces secteurs (classement en zone naturelle N) et en veillant à inscrire des espaces tampon entre ces secteurs de risque et les secteurs bâtis limitrophes.

Politique de préservation et d'aménagement des espaces naturels

Ces espaces de garrigues Nord constitueront à termes, avec les berges de la Cadoule et le Bois de Saint-Antoine, les derniers espaces naturels de la commune.

Ils représentent pour la population vendarguoise un véritable « poumon vert » en tant qu'espace de détente et de promenade.

A ce titre, différents projets environnementaux ont déjà été mis en place :

- ✗ Requalification des berges de la Cadoule à l'Est avec la réhabilitation de la rivière, l'aménagement d'un espace naturel de loisirs, l'implantation d'un parcours sportif au sein du Bois de St-Antoine en partenariat avec l'ONF,
- ✗ Préservation des secteurs de garrigues et forestiers au Nord avec l'entretien régulier en état débroussaillé des parcelles, la plantation d'arbustes.

Devant le succès de ces aménagements et l'engouement toujours plus grand pour ces activités de détente et de loisirs de plein air, la municipalité a pour objectif la poursuite de la constitution d'un patrimoine naturel afin de le préserver, de le mettre en valeur et de l'ouvrir au public.

Pour cela, la commune se doit au préalable de constituer un ensemble foncier suffisant et homogène avant de procéder à la remise en valeur de ces terrains et à leur ouverture au public.

A cet effet, la commune se doit de maîtriser le tissu foncier en se portant acquéreur par voie amiable ou par préemption des parcelles les plus significatives par leur caractère ou leur situation.

Secteur naturel « Maoumarit »

Situé au Nord du territoire de la Commune de Vendargues, ce secteur non équipé qui comprend des espaces naturels de garrigues, de landes et des espaces boisés, est classé en zone N du Plan Local d'Urbanisme. *Extrait document graphique PLU :*



En effet, la zone naturelle N s'étend sur le secteur de garrigues Nord de la commune de Vendargues.

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques du PLU par un sigle portant la lettre « N ».

Ont été classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La Commune est déjà propriétaire dans ce secteur de plusieurs parcelles éparées représentant près de 2,5 ha.

La Commune est notamment propriétaire des parcelles BC n°198 et 162 qui jouxtent la parcelle BC n°216, objet de la préemption. *Extrait Cadastral :*



Descriptif Parcelle BC n°216

Cette parcelle est aujourd'hui clôturée au moyen de deux rangées de fils barbelés. Une première moitié de terrain, la partie Est jouxtant la RD145, est non entretenue, en état de friche et de broussaille. Une barrière horizontale rouillée avec un pneu suspendu matérialise une première entrée. Une seconde moitié de terrain, la partie Ouest, est débroussaillée et en partie terrassée. On note la présence d'un grand mobile-home et d'une petite caravane, tout deux inoccupés, ainsi qu'un tas

éparse de tôles, ferrailles et pneus. Deux poteaux hauts, métalliques et rouillés matérialisent une autre entrée.



Intérêt et aménagement de la parcelle BC 216 :

1) Intérêt :

La Commune entend préserver ces espaces et natures de garrigues, caractéristiques du paysage méditerranéen. Compte tenu des évolutions de la Commune et des urbanisations successives, il importe de maintenir ces espaces devenus rares et constituant une zone paysagère et environnementale tampon.

La parcelle objet de la DIA n°13-3508 du 15/10/2013, cadastrée section BC n° 216 pour une superficie de terre de 58 a 00 ca, située en zone N du PLU, inconstructible, présente un intérêt majeur et indispensable pour le maintien de l'écosystème (végétation méditerranéenne, faune, flore) et pour l'amélioration du cadre de vie des habitants, qui recherchent, dans un contexte sécurisant, des espaces de liberté, des ambiances ombragées, des paysages variés pour leurs promenades et leur détente.

Par ailleurs ce terrain est mitoyen de la RD 145 qui relie Vendargues à Teyran et fait ainsi partie intégrante de la vitrine paysagère de cet axe.

Enfin ce terrain jouxte un chemin de promenade, très prisé par le public, sis sur la parcelle communale BC n°162 et qui rend son accès aisé et naturel, sans avoir à prévoir de travaux d'aménagement. Son acquisition permet en outre de compléter la propriété communale des parcelles BC n° 162 et BC n° 198 de manière logique et cohérente.

2) Aménagement :

En premier lieu, la clôture barbelée sera déposée, la parcelle nettoyée et les véhicules de caravanning évacués afin de garder ces espaces ouverts et de libérer l'accès au public. Une étude en lien avec l'ONF,

déjà partenaire de la commune, sera faite pour rendre à cet espace sa nature d'origine, en enlevant toutes les espèces invasives et non endémiques.

A moyen terme, lorsque la Commune disposera d'un foncier suffisant et homogène, des aménagements plus spécifiques de ce secteur seront réalisés et un plan de gestion établi toujours en compatibilité avec la protection du paysage et du milieu naturel pour être ouvert au public.

Conclusion :

Compte tenu de toutes ces indications, la commune se doit de préempter la parcelle BC n° 216 d'une superficie de 58 a 00 ca, en accord sur le prix proposé par le propriétaire, à savoir 16.240 €, soit 2,80 € le m², au titre des espaces naturels sensibles, en application des articles L142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.