



Rapport annexe à la décision du maire n° 40/2016
en date du 7 décembre 2016

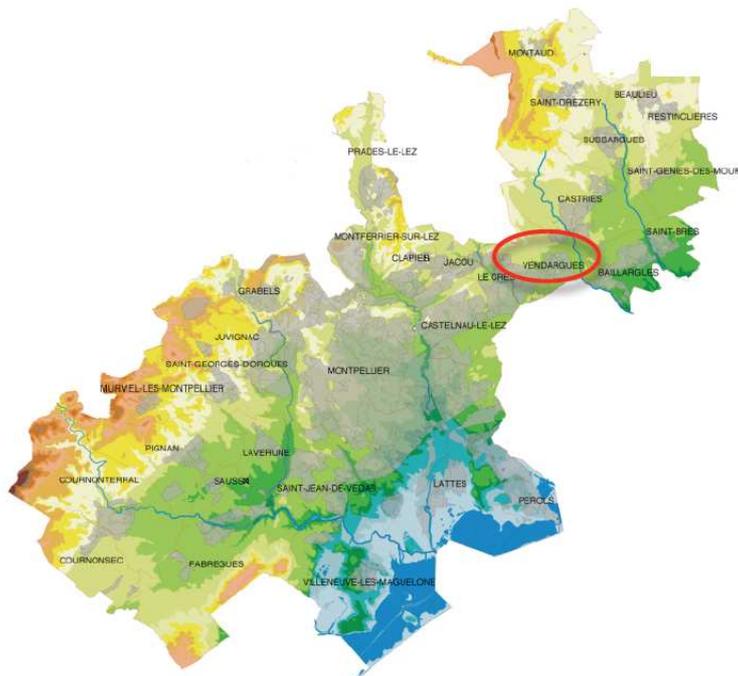
Ecologie - Environnement

Protection et mise en valeur du secteur Nord

Situation géographique de la Commune

La commune de VENDARGUES est située sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, 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 à 2017. 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 à 2025/2030.

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.

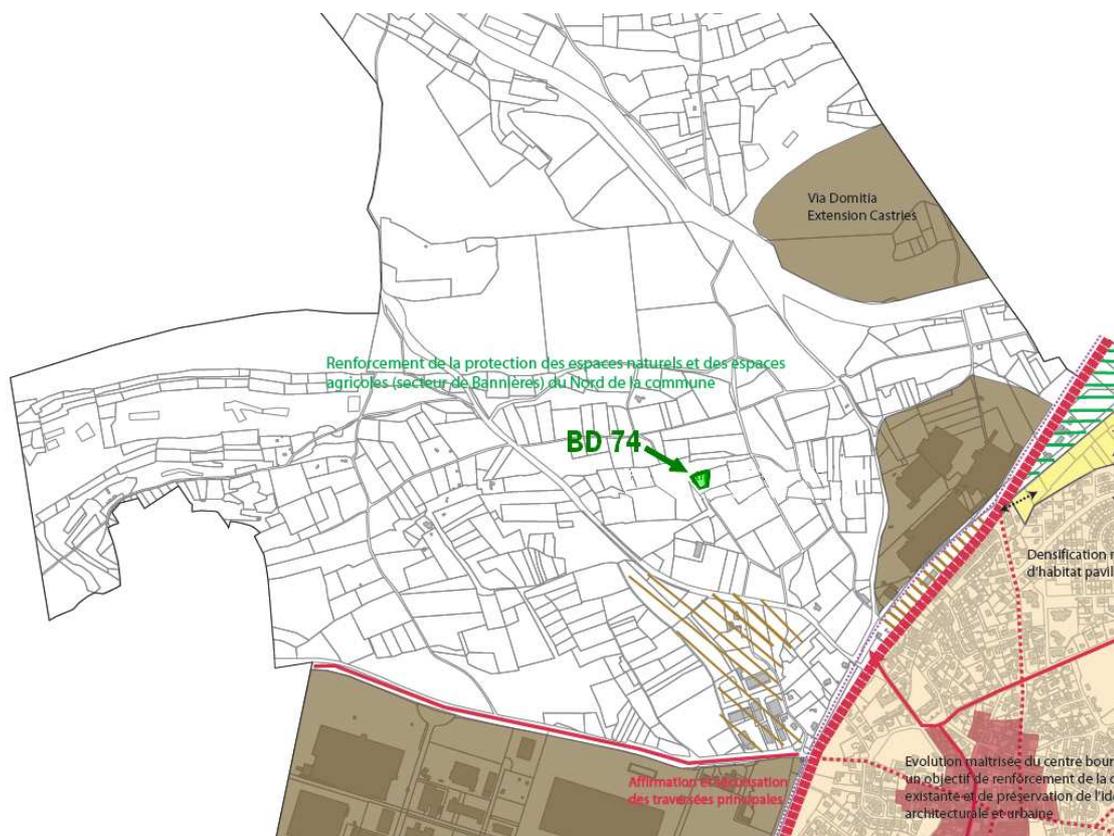
Plan Local d'Urbanisme

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 et 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.

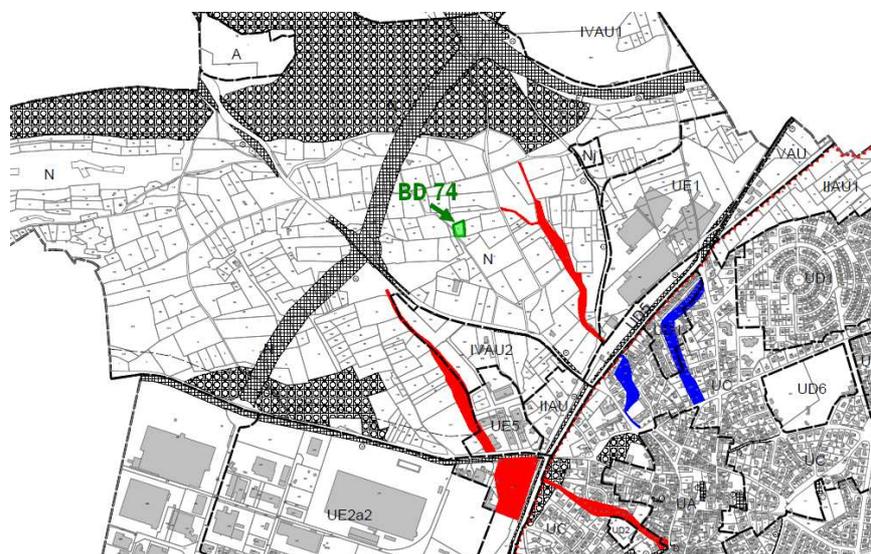
A cet effet, la commune se doit de maîtriser le tissu foncier en se portant acquéreur par voie amiable ou par préemption des parcelles les plus significatives par leur caractère ou leur situation.

Sur le foncier déjà propriété de la commune, un entretien régulier, déterminé par la commission « Environnement - Agenda 21 - Jardins familiaux - Espaces naturels » et avec la participation des bénévoles du Comité Communal Feux de Forêts (CCFF), est fait chaque année.

La commune commençant à posséder un foncier intéressant mais non encore véritablement homogène, un inventaire floristique et environnemental sera lancée afin d'élaboration d'un plan de gestion.

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 :*

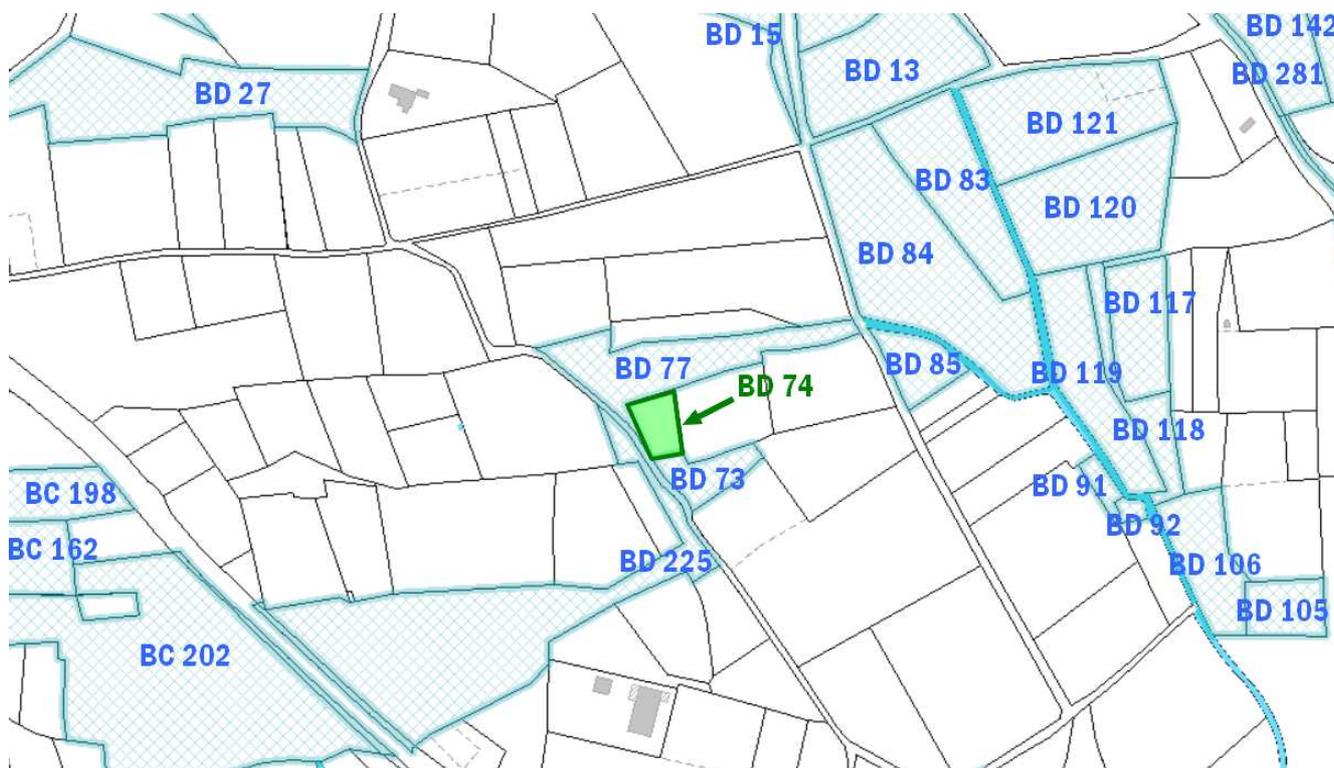


En effet, la zone naturelle N s'étend sur le secteur de garrigues Nord de la commune de Vendargues. Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques du PLU par un sigle portant la lettre « N ».

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 éparses représentant près de 17 ha.

La Commune est notamment propriétaire des parcelles BD n°73, 77 et 225 qui jouxtent la parcelle BD n°74, objet de la préemption. Extrait Cadastral (Propriétés communales en hachuré bleu) :



Descriptif Parcelle BD n°74

Cette parcelle compte une dizaine de beaux sujets de pins d'environ une dizaine de mètres, quelques chênes kermès mais elle reste d'aspect général non entretenue, en état de friche et de broussaille. On y trouve de manière éparses, des amoncellements d'immondices, tels que gravats, parpaings, tôles ondulées en fibrociment, planches de palettes, bouteilles en verre, en plastique, textiles, pots de fleurs, de peinture, électroménagers, et même, un grand coffre en plastique d'armoire électrique et un barbecue sauvage constitué de parpaings et tôles ondulées. Par ailleurs, cette parcelle n'est aujourd'hui qu'en partie ouverte puisqu'en son centre se trouvent des vestiges de clôtures grillagées et de piquets en métal rouillés.

Vue aérienne 2015 et reportage photographique du 19/10/2016 :



Intérêt et aménagement de la parcelle BD 74 :

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°16-3448 réceptionnée le 19/09/2016, cadastrée section BD n° 74 pour une superficie de terre de 10 a 80 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. Ainsi que décrit précédemment, elle est cependant en état d'abandon et subit des dégradations, dégradations qui la fragilisent.

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 des chemins de promenade, très prisés par le public et qui rendent son accès aisé et naturel. Son acquisition permet en outre de compléter les propriétés communales des parcelles BD n°73, 77 et 225 de manière logique et cohérente.

2) Aménagement :

En premier lieu, les clôtures grillagées seront déposées et la parcelle entièrement nettoyée de ces tas d'immondices afin de garder cet espace ouvert 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 BD n° 74 d'une superficie de 10 a 80 ca, en accord sur le prix proposé par le propriétaire, à savoir 1.500,00 €, soit 1,39 € le m², au titre des espaces naturels sensibles, en application des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.