



Rapport annexe à la décision du maire n° 44/2017
en date du 29 septembre 2017

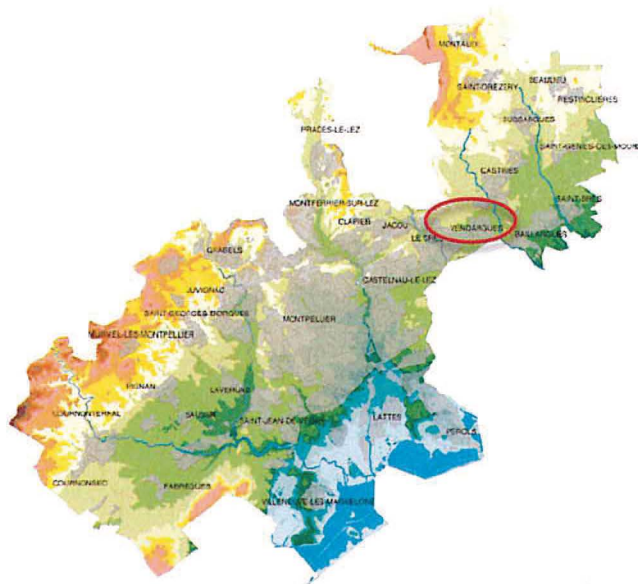
Ecologie - Environnement

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'Evitement Nord (LIEN) qui à terme reliera l'A75 à l'A709, 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 2018. 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 (Secteur de Bannières).

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 ou Liaison Intercommunale d'Evitement Nord (LIEN) sont relativement ouvertes au droit de ce secteur.

La protection des espaces naturels et des espaces agricoles du Secteur de Bannières 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 et inscrire un espace tampon le long de la RD 610, par le maintien en zone naturelle ou agricole des espaces Nord et la maîtrise de la constructibilité en zone agricole (secteur de Bannières) et la lutte contre le mitage des espaces agricoles.

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 agricole A) 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 terme, 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.

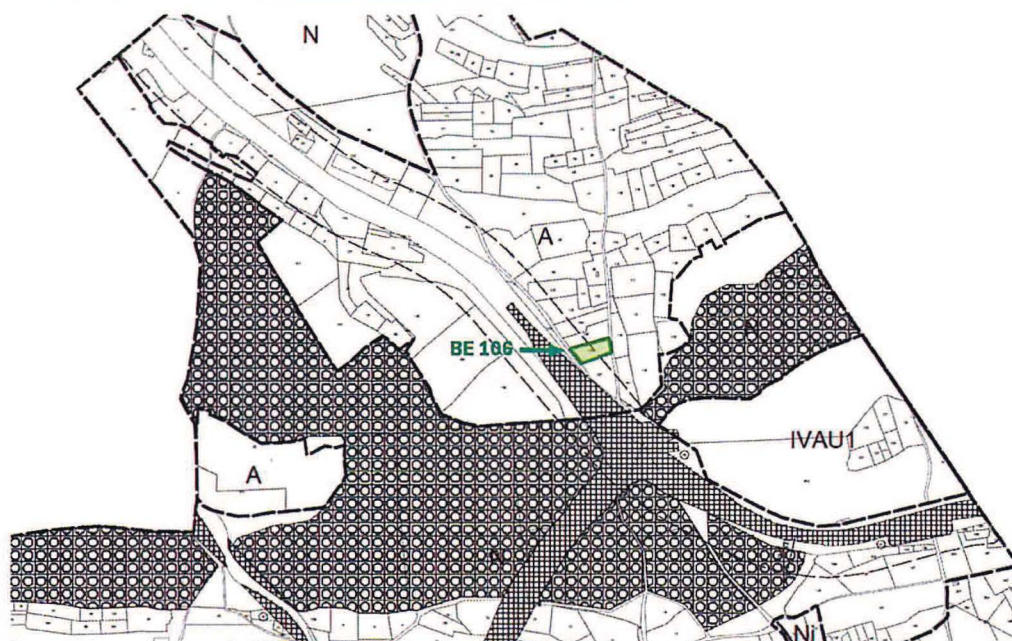
A cet effet, la commune se doit de maîtriser le tissu foncier en se portant acquéreur par voie amiable ou par préemption des parcelles les plus significatives par leur caractère ou leur situation.

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 agricole « La Plaine de Bannières »

Situé au Nord du territoire de la Commune de Vendargues, ce secteur, non équipé, qui comprend des terres de garrigues boisées ainsi que des terres agricoles en exploitations ou en friches, est classé en zone A du Plan Local d'Urbanisme. Extrait document graphique PLU :

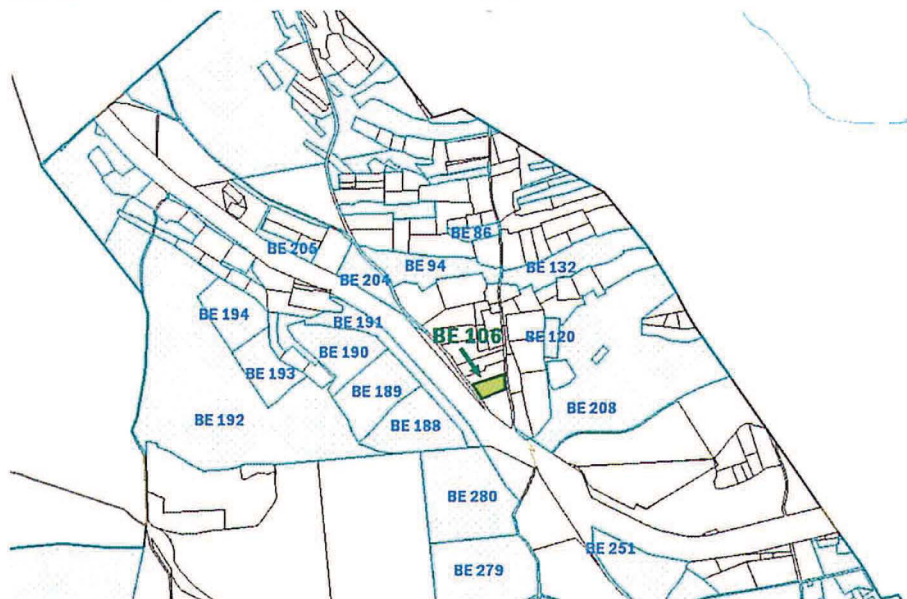


En effet, sur le secteur de garrigues Nord de la commune de Vendargues sont identifiés deux secteurs à vocation agricole sis aux lieux-dits « la Plaine de Bannières » et « Les Fourques ».

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques du PLU par un sigle portant la lettre « A ». Ont été classés en zones agricoles les secteurs de la commune zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La Commune est déjà propriétaire dans ce secteur de garrigues Nord de plusieurs parcelles éparses représentant plus de 70 ha, et notamment de parcelles jouxtant le L.I.E.N. et à proximité immédiate du bien préempté, à savoir les parcelles BE 86, 94, 120, 132, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 204, 205 et 208.

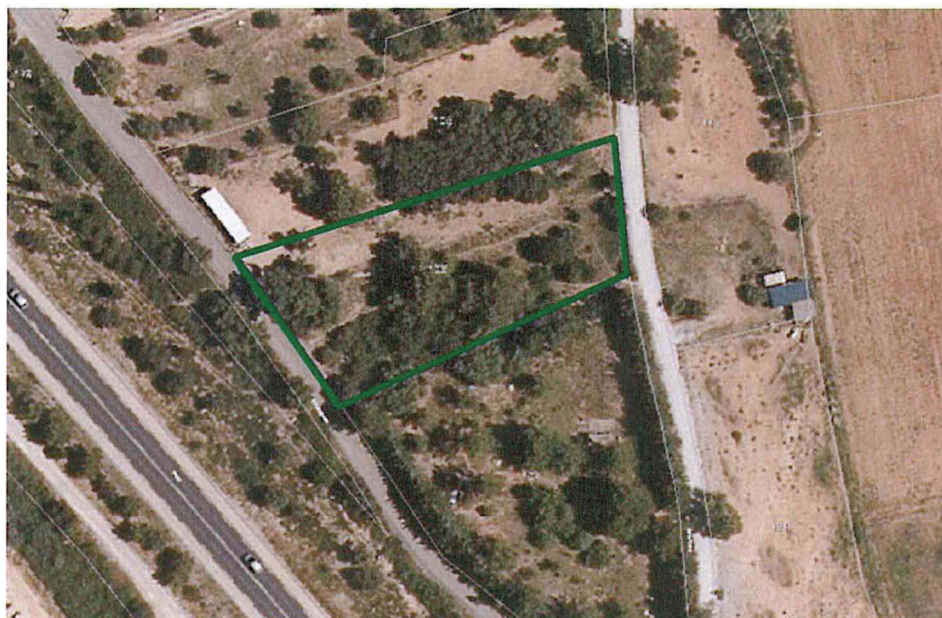
Extrait Cadastral (Propriétés communales en hachuré bleu) :



Descriptif Parcelle BE n°106

Cette parcelle de garrigues est d'aspect général non entretenue, en état de friche et de broussaille. Elle est traversée de petits sentiers de terre qui sont autant d'accès depuis les chemins de Guzargues, à l'ouest, et de Bannières, à l'est qui desservent cette parcelle. A noter la présence de quelques arbres (grands sujets).

Vue aérienne 2015 :



Intérêt et aménagement de la parcelle BE 106 :

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°17-3199 réceptionnée le 04/07/2017, cadastrée section BE n° 106 pour une superficie de terre de 24 a 20 ca, située en zone A du PLU 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 du L.I.E.N./RD 68 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 importantes réserves foncières communales de manière logique et cohérente.

2) Aménagement :

Dans l'immédiat, un inventaire faune/flore sera réalisé. La parcelle sera nettoyée des 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, un plan de gestion et l'organisation de l'ouverture et de l'accueil du public établis toujours en compatibilité avec la protection du paysage et du milieu naturel.

Conclusion :

La parcelle BE n° 106 d'une superficie de 24 a 20 ca présente donc un atout particulier dans le cadre des projets exposés précédemment

Compte tenu de toutes ces indications et de la moyenne des prix de référence relevés sur le secteur dans une période récente, la commune préempte ce bien, en révision du prix proposé, par le propriétaire, à savoir au prix de 4,00 € le mètre carré, soit 9.680,00 €.