



Rapport annexe à la décision du Maire n°01/2024  
en date du 8 janvier 2024

---

## **Ecologie - Environnement**

### **Protection et mise en valeur du secteur Nord**

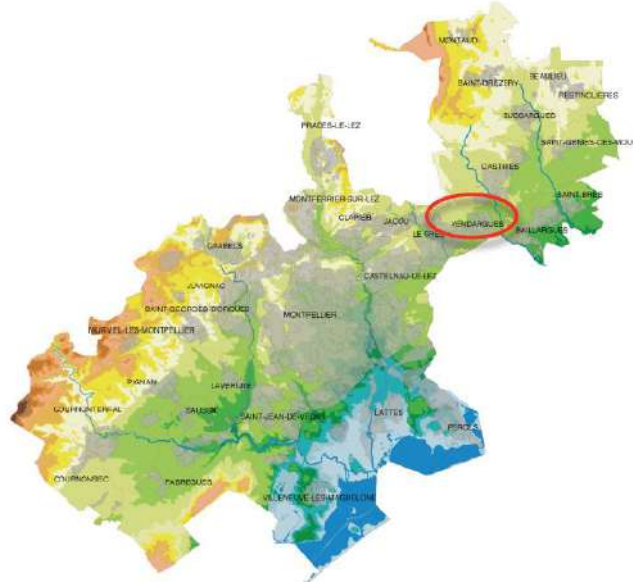
#### **Lieu-dit « La Plaine de Bannière »**

---

## 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 RM 613/RN 613 qui relie Montpellier à Nîmes, la RM 610/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'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%, pour arriver aux alentours de 6.000 habitants au début des années 2000.

Depuis la population ne croît que modérément, mais est soumise à une forte pression foncière.

Avec la fin de l'urbanisation du quartier « L'Eden » et à la suite d'opérations de réinvestissement urbain la population légale de VENDARGUES a atteint les 7.131 habitants au 1er janvier 2021 (Donnée INSEE 2024). Au-delà, la volonté de la commune est de poursuivre cette croissance maîtrisée de l'ordre de 2,1% par an, soit 8.500 habitants d'ici à 2032/34, notamment par l'opération d'aménagement dite « ZAC 1 sur le secteur de Meyrargues ».

## Secteur Nord : une entité paysagère du territoire de Vendargues

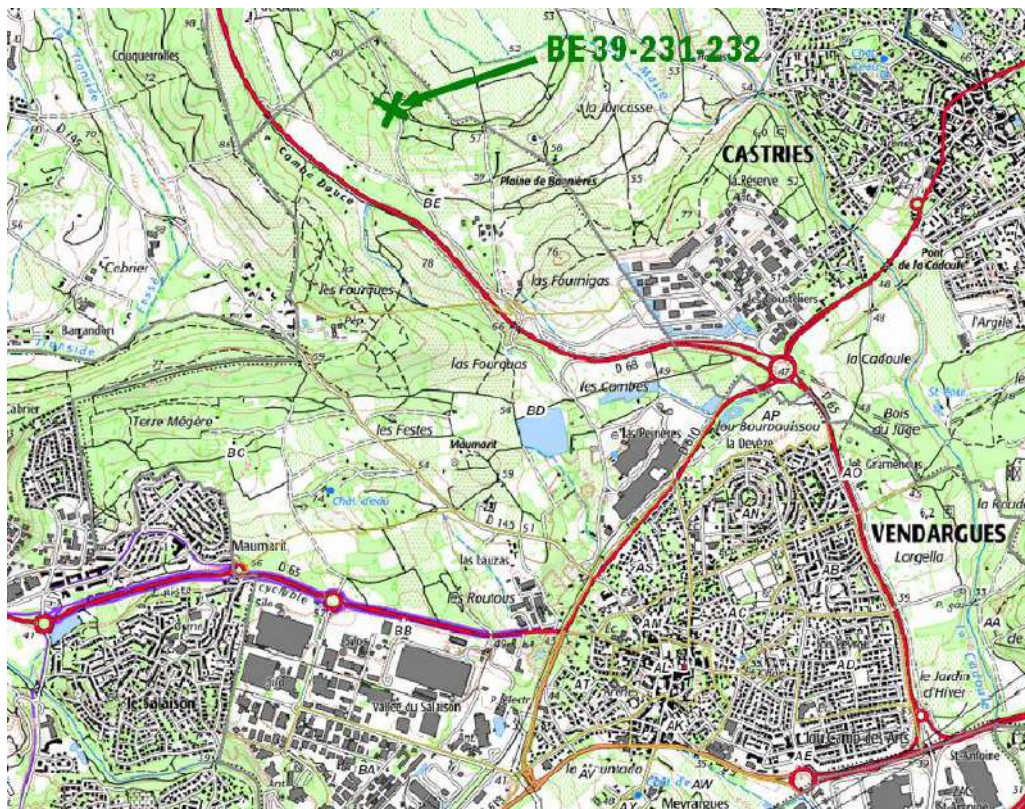
Le relief et l'occupation des sols du territoire de VENDARGUES permettent d'identifier de grandes entités paysagères, et notamment au Nord de la Commune (Secteur de Bannières).

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'Évitement Nord (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.

Le secteur Nord est caractérisé par une zone non bâtie constituée de garrigues et d'une mosaïque d'espèces végétales représentatives du milieu méditerranéen. Véritable zone de respiration entre les différentes communes très urbanisées de l'est montpelliérain, c'est un secteur naturel à protéger et à valoriser.



## Plan Local d'Urbanisme

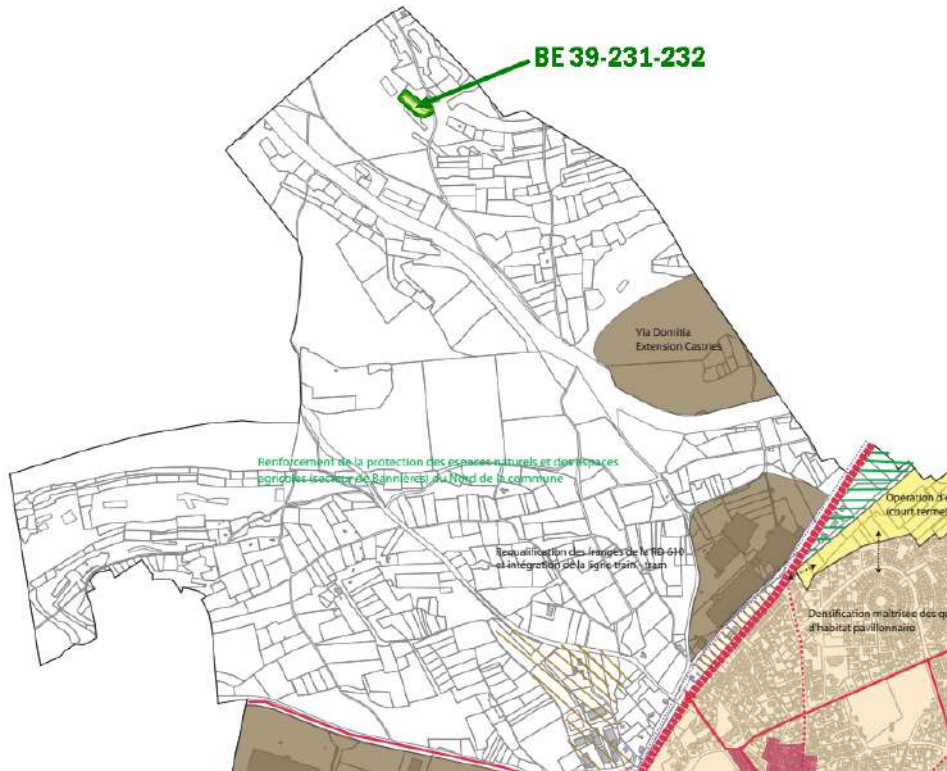
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune a été adopté par délibération du conseil municipal du 23 Juin 2013.

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 RM 610, 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).





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.

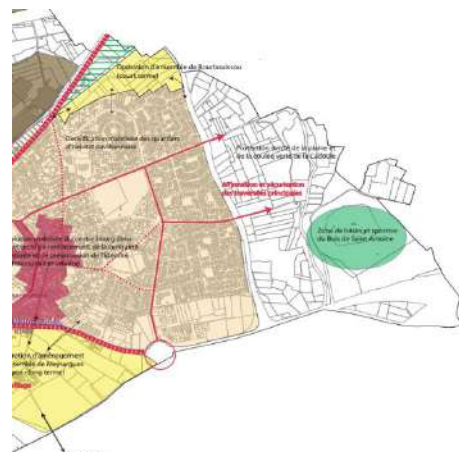
### Politique de préservation et d'aménagement des espaces naturels

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.

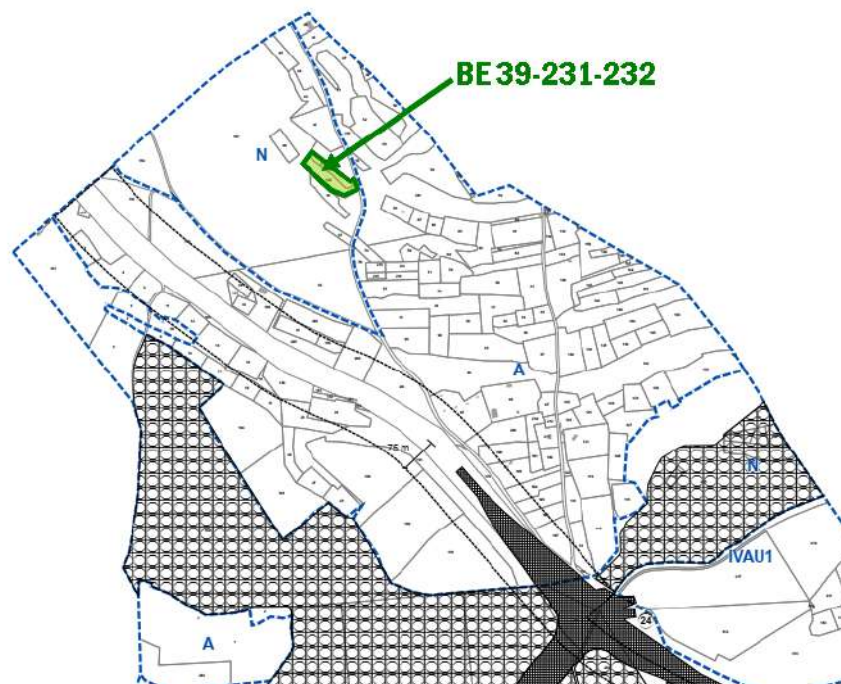
Sur le foncier déjà propriété de la commune, un entretien régulier, déterminé par les commissions « Environnement durable » et « Ruralité », avec la participation des bénévoles du Comité Communal Feux de Forêts (CCFF), est fait chaque année.

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 « 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, est classé en zone N du Plan Local d'Urbanisme.

Extrait document graphique PLU :



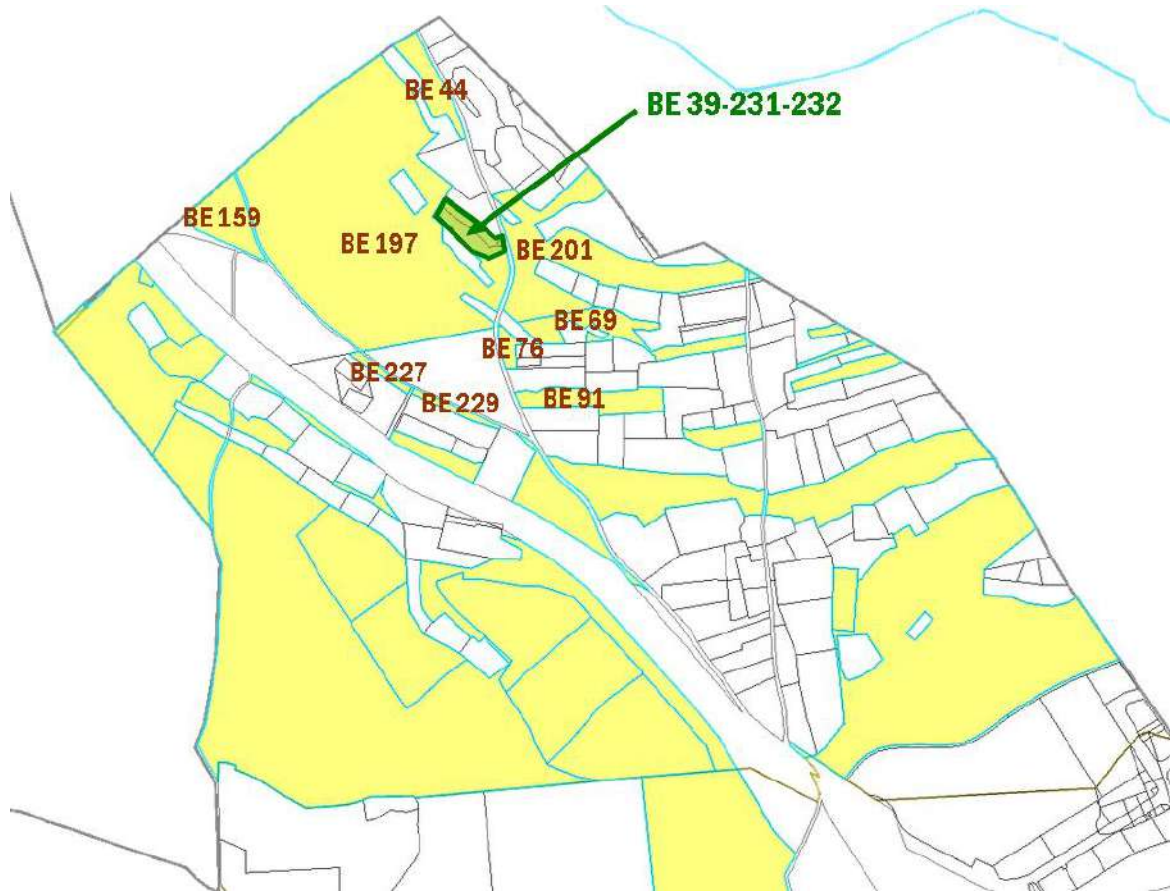
En effet, la zone naturelle N s'étend sur le secteur de garrigues Nord de la commune de Vendargues.

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 garrigues Nord de plusieurs parcelles éparses représentant près de 70 ha, dont de vastes parcelles jouxtant et cernant les biens préemptés, et notamment les parcelles BE 44, 69, 76, 91, 159, 197, 201, 227 et 229.

Extrait Cadastral (Propriétés communales en jaune) :



### **Descriptif des parcelles BE n°39, 231 et 232 :**

Ces parcelles de terres et de garrigues assez boisées supportent diverses constructions non autorisées par le règlement du PLU (deux hangars en tôle, dont un semble plus récent en fond de parcelle BE 232, un mobil home vétuste sur dalle béton recouvert de tôle, ainsi qu'un petit bâti adjacent en parpaings recouvert de tôle). Il est à noter que tout ou partie de ces constructions ont fait l'objet d'une fiche de signalement dite « AIGLE » par les services de la DDTM 34 au regard d'une potentielle infraction au Code de l'urbanisme et/ou de l'environnement (dernière modification constatée et signalée le 13/09/2022). L'entrée principale de la propriété est délimitée par des piliers, un portail en fer vétuste, un panneau grillagée et une clôture bois. Les parcelles sont clôturées avec des matériaux vétustes et hétérogènes, tels que grillages, panneaux soudés, palettes, poteaux en fer, tuyaux PVC... On note également un tas de gravats et divers encombrants, tôles, parpaings, palettes... Enfin, des poubelles, des chaises et une table de jardin sont le signe d'une occupation. Les parcelles sont directement desservies par le chemin rural dit de Bannières et sont également longées de plusieurs chemins de service ou sentiers.





*Photos prises depuis le chemin de Bannières (29/12/2023)*







## **Intérêt et aménagement des parcelles BE n°39, 231 et 232 :**

### **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.

Les parcelles objet de la DIA n°2023-5512 du 25/10/2023 cadastrées section BE n°39, 231 et 232 pour une superficie totale de 42 a 27 ca, situées en zone N du PLU, inconstructibles, présentent 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 jouxte et intègre des chemins de promenade, très prisés par le public, rendant son accès aisé et naturel, sans avoir à prévoir de travaux d'aménagement. Son acquisition permet en outre de compléter les importantes réserves foncières communales de manière logique et cohérente.

### **2) Aménagement :**

Les constructions « illicites » seront nécessairement démolies ou déposées, pour être évacuées en vue de remettre les terrains dans leur état naturel. Ainsi toutes installations, tous gravats, encombrants et autres matériels liés à une occupation humaine devront être déposés ou retirés.



Un inventaire faune/flore sera réalisé. Les parcelles seront nettoyées des espèces invasives et non endémiques, permettant également la préservation des paysages.

A moyen terme, lorsque la Commune disposera d'un foncier suffisant et homogène dans le secteur « Plaine de Bannières », des aménagements plus spécifiques 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 :**

Les parcelles BE n°39, 231 et 232 pour une superficie totale de 42 a 27 ca présentent donc un atout particulier dans le cadre des projets exposés précédemment

Compte tenu de toutes ces indications, de la moyenne des prix de référence relevés sur le secteur dans une période récente, ainsi que des frais qui resteraient à la charge du propriétaire ou de tout nouvel acquéreur pour la démolition/dépose de toute construction qui resterait jugée illicite, **la commune préempte ces biens en révision du prix proposé par le propriétaire**, à savoir au prix de 2,50 € le mètre carré, soit 10.567,50 €, arrondis à **10.600,00 €** (dix mille six cents euros).

**Mis en ligne le 8 janvier 2024**