



**Association SAINT JEAN ENVIRONNEMENT** (1)

Jun 2017

## ***Proposition de projet territorial : PNU-PAEN du Rieu-Mosson***

***L'architecte Jean NOUVEL, publiait le 27 mars 2017 sous le titre "Pour sauver les banlieues, il faut contenir l'expansion urbaine", une Tribune libre dans Le MONDE qui a connu un grand écho. Après bien d'autres architectes et urbanistes, il affirme que "la mutation douce de nos villes sera la raison d'être de l'architecture du XXI<sup>e</sup> siècle" et qu'à cette fin il est nécessaire et urgent de "protéger" et "de sanctuariser les terres agricoles et forestières contre l'expansion urbaine"***

(1) Association loi 1901, créée en 1985, pour la défense du cadre de vie et de l'environnement  
18 bis rue Fon de l'Hospital, 34430 Saint Jean de Védas

SIRET 534 298 542 000 18

<http://www.st-jean-environnement.fr/>

## SOMMAIRE

<a href="#">Préambule</a> .....	p3
1- <a href="#">Les évolutions du secteur Ouest</a> de Montpellier Méditerranée Métropole, ses besoins actuels et futurs.....	p4
2- <a href="#">Quelques initiatives, objectifs</a> et engagements de Montpellier et de la Métropole.....	p5
3- <a href="#">Quatre exemples ailleurs</a> de réalisations de Parcs Naturels Urbains (PNU).....	p8
4- <a href="#">Définition d'un Périmètre</a> protégé à l'Ouest de Montpellier.....	p10
5- <a href="#">Mise en valeur du Patrimoine</a> .....	p13
6- <a href="#">Propositions d'aménagements</a> de cette grande zone protégée.....	p15
7- <a href="#">Utilisation des sols</a> .....	p19
8- <a href="#">Maîtrise du foncier</a> .....	p20
9- <a href="#">Besoins financiers</a> , ressources.....	p22
10- <a href="#">Des retombées économiques</a> et sociales très positives.....	p25
11- <a href="#">Esquisse d'un plan d'actions</a> .....	p27
12- <a href="#">Eléments de Conclusions</a> .....	p28

*Nota : en caractères bleus dans le document, liens vers les chapitres ou documents complémentaires*

## *Préambule*

### **Projet porté par Trois communes (Saint Jean de Védas, Laverune, Montpellier), et la Métropole**

#### **- 500 hectares d'espaces agricoles et naturels préservés définitivement de l'urbanisation**

Vaste poumon vert et naturel pour l'Ouest de Montpellier, paysages de qualité, reconquête de biodiversité

#### **- Réimplantation d'activités maraîchères et nourricières au plus près des lieux de consommation**

Pacte de Milan signé par la Métropole. Projets d'agriparc et de ferme pilote agroécologique sur zones en attente.

#### **- Un second souffle pour la viticulture, emblématique de nos communes**

#### **- Des zones naturelles et cultivées en lien avec les citoyens. Un réseau de cheminements récréatifs et éducatifs**

#### **- Des aménagements publics valorisants. Du patrimoine architectural et historique mis en réseau**

#### **- Des retombées sociales et économiques fondamentales et pérennes**

#### **- Des compensations indispensables et réglementaires aux effets dévastateurs des:**

gigantesques infrastructures routières, densifications urbaines, enlaidissements par les zones commerciales et d'activité

# 1- Les évolutions du secteur Ouest de Montpellier Méditerranée Métropole, ses besoins actuels et futurs

Croissance exponentielle de la population urbaine sur le pourtour de la Méditerranée, nécessité de **préserver les espaces nourriciers**

C'est le cas de Montpellier. Voir : [planche 2](#)

Forte **croissance de la population et des implantations d'activités à l'Ouest** de Montpellier: [voir photo satellite récente](#).

- axe important de développement urbain, favorisé par les accès routiers, des espaces facilement urbanisables (au détriment des meilleures terres agricoles, souvent délaissées)
- attractivité : paysages, zones résidentielles, mobilité grâce aux axes routiers et tram, zones commerciales et d'activité proches...
- pression foncière, consommation d'espaces naturels non maîtrisée (à St Jean de Védas, + 25% de terres artificialisées de 2015 à 2020 !)

[Voir note de la Chambre d'Agriculture](#)

**Densification inévitable de l'habitat** (gestion économe des espaces, protection des terres fertiles, des boisements publics ou privés).

Vers une conception différente de la ville. Vers des constructions plus élevées...

Corollaire : **Besoin accru de proximité des citoyens avec le monde naturel et agricole,**

Proximité et contact avec **la nature essentiels à la santé humaine et à l'apaisement social.**

**Essentiels aussi pour les jeunes générations baignées dans des univers virtuels.**

**Vers une ville structurée en îlots entourés d'espaces naturels ou cultivés** (ville-archipel), concept adopté par la Métropole dans le nouveau SCOT

**Les paysages: richesse partagée par le plus grand nombre.**

Critère non pris en compte dans le passé en périurbain. Besoin de requalifier les zones défigurées par des implantations commerciales ou industrielles aménagées au moindre coût, et vieillissantes. Va-t-on continuer comme avant ? Qui va payer le laisser-faire du passé?

**Biodiversité**, et continuités naturelles garantes du **fonctionnement des écosystèmes**.

Développement de **circuits courts alimentaires** [Voir fiche de synthèse sur l'Agriculture Urbaine et périurbaine](#)

Contribution aux **efforts collectifs de lutte contre le réchauffement climatique**

*Nécessité de choix cohérents avec une prospective à très long terme. La réponse 'ON VERRA PLUS TARD' n'est plus adaptée.*

## 2- Quelques initiatives, objectifs et engagements, de Montpellier et de la Métropole

1996 **Charte de l'Arbre Urbain**, par la municipalité de Montpellier

2005 La **Marathonniene**, projet inabouti de boucle périphérique pédestre/cyclable autour de Montpellier

2006 **Le 1<sup>er</sup> SCOT, déjà des objectifs de limitation de consommation d'espace agricole** et d'étalement urbain. On y encense les 'armatures agricoles et viticoles' autour des zones urbaines. Mais tout cela est contredit dans les documents d'urbanisme par le nombre de ZACs et de ZADs autorisées notamment autour des bourgs de l'ouest....

2008 **Schéma directeur des réseaux verts** Ville de Montpellier

2012 Le Maire de Grabels évoque la **création d'un PAEN**, pour la préservation des territoires au nord de sa commune, vers Combaillaux et Vailhauquès. (dée non abandonnée).

D'autres PAEN ailleurs autour de Montpellier, ont été évoqués mais restés sans suite :

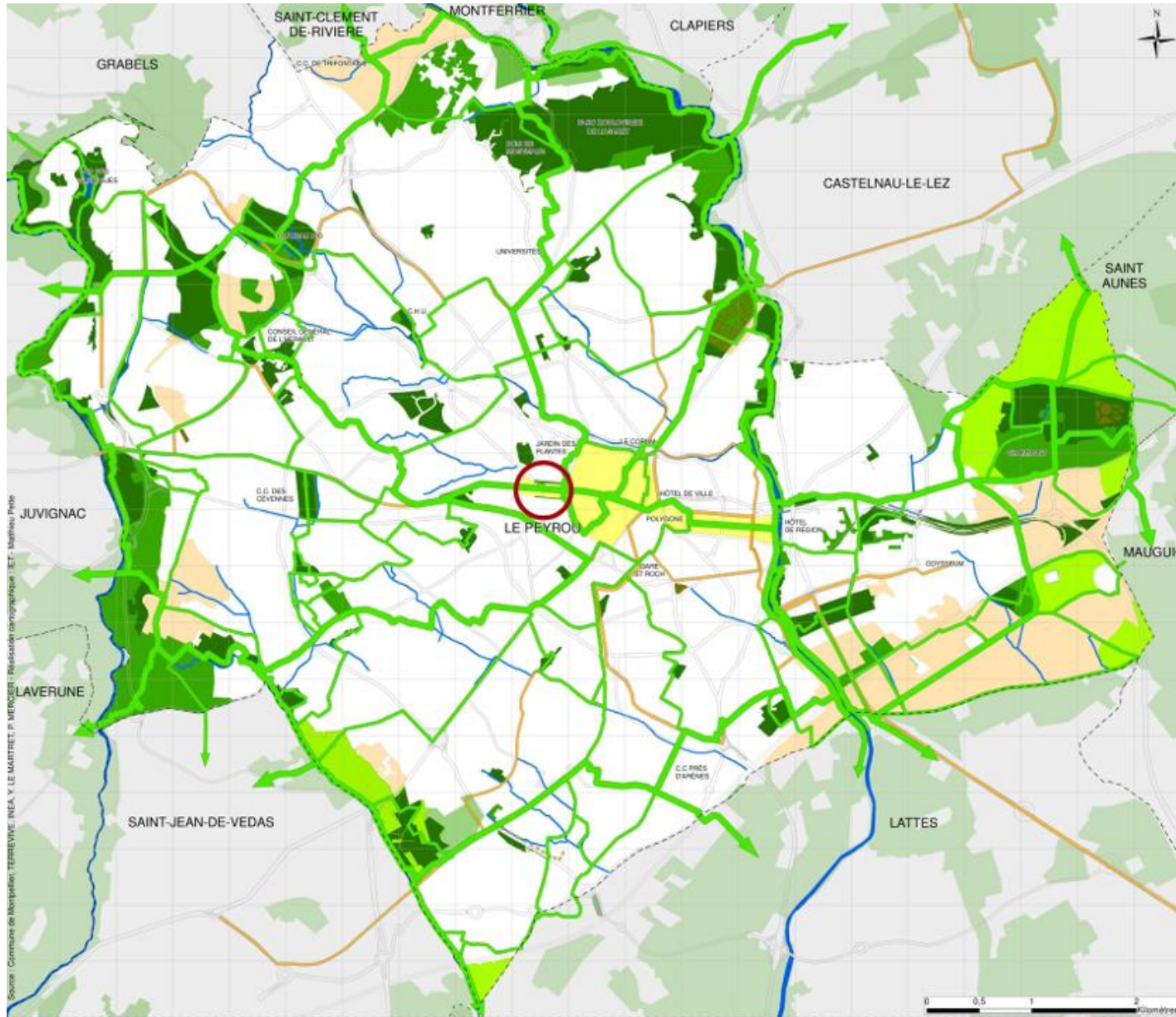
Manque de courage politique ? Complexité des relations entre Département (pilote désigné des projets de PAEN) et la Métropole (gestionnaire de l'aménagement de son territoire) ?

2013 Acquisition du **Parc Montcalm**

### **Des réalisations marquantes :**

- Domaine du Vivier, sur Clapier-Teyran-Prades, & son Agriparc
- Parc de Font-Colombes (Château Bon)
- Parc de Grammont à l'Est
- Agri-parc du Mas de Nouguier, en cohérence avec l'urbanisation du quartier populaire des Grisettes

....



Espaces verts et agricoles sur la commune de Montpellier vers 2012 (nb : le parc Montcalm de 24 ha n'y est pas figuré), On note le peu de zones vertes dans les quartiers ouest

2010 **plan d'action** en faveur de la biodiversité, plan TVB '**Trames Vertes et Bleues**'

Jusqu'à 2014 : peu de réflexions élargies à l'ensemble de la communauté d'agglomération

2014 On parle de **Ceinture Verte autour de Montpellier**

Mais les projets engagés contredisent cet objectif (ruptures des continuités au sud) : doublement A9, future ZAC Lauze Est

2015 **Signature par Philippe SAUREL au nom de la Métropole de Montpellier, du Pacte de Milan** sur le développement de l'agriculture péri-urbaine et des circuits courts alimentaires pour les grandes villes. Engagements très importants, liés à ceux de la COP21. ([voir annexe 5](#))

2016 **Le 1<sup>er</sup> SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) :

Identification des sites et corridors naturels à protéger, réserves de biodiversité (la Mosson , est une trame Verte et Bleue importante pour l'Ouest de MPL, mais on n'y cite pas le Rieucoulon)

**2016 Révision du SDAGE** du 3 déc 2015 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau),

<http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/sdage2016/docs-officiels.php>

Notamment objectifs renforcés de compensation de l'imperméabilisation des sols pour les aménagements urbains [voir art 5A-04 du SDAGE](#)

**2016-17 Révision du SCOT**

*Le 1<sup>er</sup> SCOT a été établi en 2006 (bien avant : les Grenelle de l'Environnement, lois sur l'Agriculture, la Biodiversité, ALUR, et l'engagement COP21). Ces nouvelles obligations sont beaucoup plus exigeantes en matière d'aménagement du territoire.*

*Il faut donc revenir sur des choix faits il y a plus de dix ans*

- . Non à l'étalement urbain (strict contingentement de l'extension des surfaces artificialisées), [voir le cas de St Jean de Védas](#)
- . Développement de l'agriculture périurbaine,
- . Tout citoyen à moins de 15mn à pied d'un espace naturel,
- . 2/3 d'espaces verts pour 1/3 de d'espaces urbanisés,

**.... tels sont les nouveaux objectifs du SCOT 2017, passons aux actes !**

### 3- Quatre exemples ailleurs de réalisations de Parcs Naturels Urbains (PNU)

Nombreuses initiatives de création de Parc Naturels Urbains par les grandes villes et même dans les petites villes. Des concepts très variés.

#### 3-1- Strasbourg Euro-Métropole, Parc Naturel Urbain d'Ill-Bruche (3 communes concernées)

*Métropole de 500.000 habitants dont 280.000 à Strasbourg, 340 km<sup>2</sup>*

- . Idée lancée en 2008 par une association, rapidement concrétisée par les élus
  - . **Objectifs** : protection et valorisation du patrimoine, des **paysages urbains, des espaces verts** (appropriation par les citoyens)
  - . **460 ha**, mixité habitations denses ou moins denses (35000 habitants) avec secteurs naturels, un peu d'agriculture. Cours d'eau et plans d'eau.
  - . Périmètre provisoire, il pourra évoluer par extension.
  - . Nombreux **Cloisonnements** : autoroute, voie ferrée, canal et cours d'eau, tram
  - . **Aménagements 'rustiques'** (sentiers pédestres et cyclables, bancs, créations végétales), signalétique (fléchage, panneaux pédagogiques,...), une passerelle de franchissement canal réalisée. Ancienne tour rénovée, devenue Maison du PNU
  - . **Animations, communication**, (fête annuelle du PNU)
  - . Aucun dispositif réglementaire autre que les zonages PLU pour s'opposer à l'empiètement des constructions urbaines
  - . **Cohabitation des usages** : chartes signées par les différents groupes d'acteurs, obligations librement consenties
  - . **Succès des nombreux jardins partagés et familiaux** récemment créés, convivialité
  - Processus décisionnaires :
    - . **Association dédiée** au PNU, composée d'habitants et d'acteurs locaux, initiateur d'idées
    - . **Chargé(e) de Mission** salarié(e) de la Ville de Strasbourg : animation, suivi des actions, interface avec les services et décideurs
    - . Budget : ~ **3 M€ dépensés en 5 ans**, essentiellement Ville de Strasbourg et Métropole
- Réussite du programme, plébiscité par les citoyens, constitution d'une sorte d' 'Infra-communalité' co-gérée par les habitants et acteurs.  
Un **deuxième PNU de 1200 ha** est en cours de création au Nord de Strasbourg

#### 3-2- Bordeaux Métropole, PEANP des Jalles, Nord-Ouest de Bordeaux, (5 communes),

*Bordeaux Métropole = 800.000 hab dont 260.000 à Bdx, 579 km<sup>2</sup>*

- **Création du PEANP en 2012**, par délibération des 5 communes, **785 hectares**, dont 300 de parc déjà protégé Natura 2000
- **PAENP** = Périmètre de préservation et de mise en valeur d'Espaces Agricoles ou Naturels Périurbains, code de l'urbanisme 2005. Buts
  - . Maintenir et étendre la tradition du Maraîchage aux portes de Bordeaux, dans des terres fertiles et irrigables, créer un périmètre à forte valeur environnementale. Verrouiller définitivement la pression foncière dans un secteur en forte urbanisation.
- **Etudes et plan d'actions** en 2014, approuvé 2015 par Département et Conseil de Métropole, Rôle important de la Chambre d'Agriculture.



- **Plan d'Actions : s'étale sur plus de 10 ans**, plus d'une centaine d'actions
- Création en 2014 d'un poste de **Chargé de Mission Animation** (salarié Métropole)
- **Son rôle est primordial**: animation, communication, actions didactiques, préparation /suivi des décisions, réseau, **travail sur le terrain avec les propriétaires, agriculteurs, porteurs de projet**, budgets et dossiers de subvention.... - principales réalisations au bout de 3 ans :
  - . mise en place filière formation maraîchage par la Région
  - . une grande parcelle achetée par la métropole, un maraîcher installé, 1 autre en cours, plusieurs en formation, plusieurs emplois créés
  - . curage des ruisseaux, réflexions sur la pratique agricole en zone inondable, fauchage sélectif de digues
  - . lutte contre les nuisibles, étude sur la contamination des sols (traitements anciens avec des produits devenus interdits)
  - . **budgets** affectés action par action, et financements selon les cas (Métropole, Département, Agence de l'Eau, filières agricoles, ...)
  - . **L'action auprès des acteurs de terrain est fondamentale** pour la réussite des actions engagées, convaincre et faire coopérer les acteurs entre eux, persévérance, engagement des élus ....

Résultats jugés encourageants au bout de 3 ans, **Vers une extension du PEANP des Jalles**. Pas d'autres PAENP en vue à Bdx Métropole

### **3-3- Mont-de-Marsan Agglomération**, *Agglo de 60.000 habitants, sur 480 km<sup>2</sup>*

**PNU du Marsan**, plus de 2000 ha, 7 communes, plan d'actions fait en 2012. Objectifs :

- . mise en valeur espaces naturels et cours d'eau, cheminements de randonnée pédestre et cyclable,
- . valorisation patrimoine (nouveau site archéologique, restauration d'édifices, ...)
- . favoriser les activités de nature sportives, ludiques, culturelles, événements
- . développer des actions éducatives sur la nature et l'environnement
- . cohabitation agriculture – tourisme - loisirs

Financement : les collectivités, 1% paysage de l'autoroute A65 (inaugurée en 2010)

### **3-4- Rouen**, *Agglo de 420.000 habitants, 448 km<sup>2</sup>*

**PNU de 28 hectares** à cheval sur Rouen et 2 autres communes limitrophes (ancien hippodrome + autres terrains). Objectifs :

- zone sportive et loisirs (animations récréatives)
- paysages et nature proche des quartiers en voie de densification
- introduire l'agriculture en ville : ferme 'permacole' de 2,5 ha :
  - . maraîchage professionnel,
  - . Jardin école, cuisine pédagogique, espace formation

Budget 22 M€ : 1,4 M€ d'acquisition terrains (5€/m<sup>2</sup> HT), 13 M€ de Travaux, ...

## 4- Définition d'un Périmètre protégé à l'Ouest de Montpellier

### 4-1- Entre Montpellier et Saint Jean de Védas : des espaces naturels et agricoles à préserver.

Expansion rapide **des quartiers d'habitation denses convergeant vers le futur COM**

**Du côté de Montpellier**, construction de vastes quartiers populaires denses :

- ZAC Ovalie, puis la ZAC Ovalie-Rieucoulon, - ZAC des Grisettes,

**A St Jean de Védas**, la ZAC Roquefraysse, l'une des plus grosses ZAC de la Métropole, plus de 4000 habitants essentiellement en logements collectifs. **Zone 1AU (ex-ZAD)** de St Jean de Védas menacée d'être livrée aux promoteurs.

#### **Des paysages de grande qualité :**

Vallonnements et beaux points de vue, diversité de la végétation, vignes, ilots de beaux arbres, le Rieucoulon et sa coulée verte, le Château du Terral et ses arbres majestueux, le Domaine du Rieucoulon et son château dans la verdure. La zone 1AU de St Jean, véritable coin de campagne au milieu de la ville, avec ses points de vue dominants.

#### **Le Rieucoulon** (cours d'eau frontière entre les communes de St Jean et de Montpellier)

Cours intermittent, pourtant alimenté par des sources permanentes. Menaces d'inondation par temps d'orage

Un corridor de biodiversité, non répertorié comme tel au SRCE (oubli ?)

Côté Montpellier, Aménagements de promenade, large bassin d'orage, futur parc du Rieucoulon de la ZAC Ovalie.

Un potentiel d'aménagements pour retenir et utiliser son eau.

#### **Usage actuel des sols :** - vignes en exploitation, ~50% des sols cultivés

- quelques parcelles en céréales ou foin, quelques vergers (prunes, cerises, pommes, oliviers, ...)

- ça-&-là prairies, utilisées en pâturage de chevaux d'élevage, quelques plantations d'arbres, noyers, peupliers

- nombreux délaissés agricoles, friches, notamment en zone 1AU ; quelquefois pâturage de moutons pour nettoyer les parcelles

- parcs et ilots boisés privés, certains autour d'habitations plus ou moins isolées

- des emprises publiques, le Terral et son parc remarquable de 4ha ; et le Domaine viticole de Rieucoulon avec son parc privé de 4ha.

**Au milieu de tout cela, l'axe routier D132 – D612 (futur COM) :** forte tentation de livrer les zones qui l'entourent à l'urbanisation commerciale, dans une logique économique à courte vue... (attractivité du COM pour hôtellerie, commerces, entreprises, ... )

#### **Déficit notoire de grands espaces publics naturels dans l'Ouest de Montpellier.**

- Le parc Montcalm, 24 ha, isolé. Menacé, lui aussi d'urbanisation partielle
- Disparition progressive des îlots de verdure privés, devenant terres à bâtir.

**Nécessité impérieuse de garder une vaste zone verte pérennisée, Préservation du poumon de l'ouest de la Métropole**

Nécessité aussi **de compenser les effets désastreux** sur l'environnement de l'accroissement du trafic routier et de l'artificialisation des sols

**4-2- La Mosson**, (rivière séparant les communes de Laverune et de St Jean), sa **ripisylve et la zones inondables inconstructibles et arborées.**

Importante réserve de biodiversité.

Couloir naturel traversant les zones urbaines, depuis Grabels, jusqu'à l'autoroute A9, et au-delà.

**Axe privilégié pour un futur cheminement longitudinal** pour des loisirs sportifs ou récréatifs.

Liaisons et franchissements à améliorer et à créer pour mise en relation des autres espaces naturels ou agricoles de part et d'autre.

**4-3- Sur la commune de Laverune, des espaces à préserver de l'urbanisation**

Viticulture, parcs, prairies, (Château de l'Engarran, Mas de Biar)

Parc du Château des Evêques, la Via Domitia enfouie sous les voiries

Et les 30 ha d'espaces agricoles à l'abandon près du Château, **futur Agriparc à l'étude**

Là-aussi, continuités naturelles à préserver avec le val de la Mosson, et vers St Jean et le Rieucoulon

Nécessité d'accès aux sites par cheminements doux en réseau

**4-4- Mas de Nouguier (commune de Montpellier)**, Mariage réussi de l'agriculture et de la ville.

En 2007 rachat des 25 ha du domaine par la ville de MPL, à la création du quartier populaire des Grisettes (6000 habitants)

Remise en exploitation des vignes et plantations d'oliviers = belle vitrine d'agriculture méditerranéenne.

Cheminements publics de qualité, très fréquentés = espaces de détente très appréciés des citoyens,

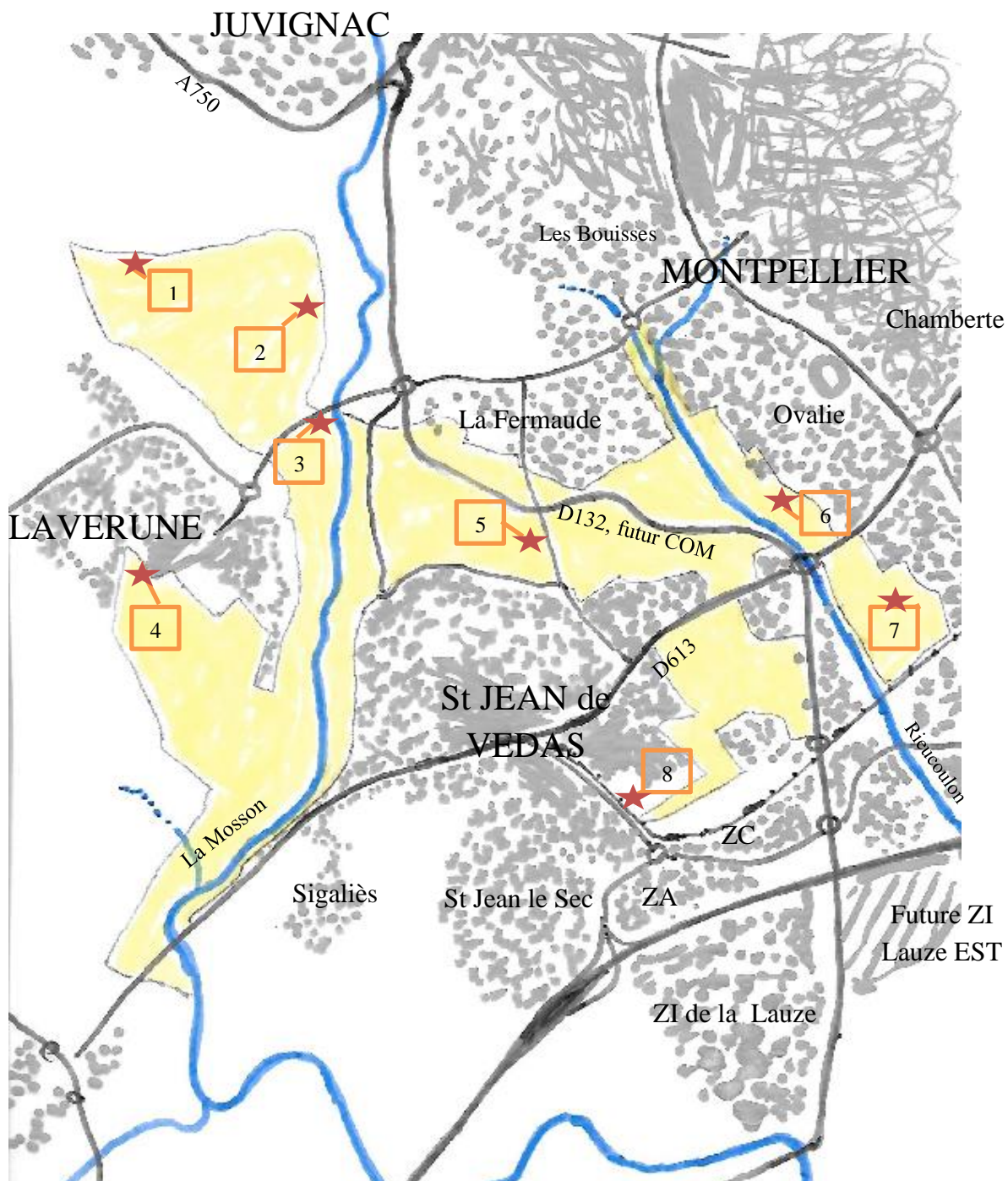
Nécessité de mettre les cheminements en continuité avec le Domaine du Rieucoulon et la ZAC Ovalie (franchissement D613) , et avec la Zone 1AU de St Jean (Franchissement du Rieucoulon et de la D612/COM)

Le Mas (en ruine) = beau bâtiment de caractère, à restaurer pour futur usage public, avec son parc

**4-5- Plus loin vers l'ouest. Peut-être plus tard....** Au-delà de Laverune, vers Juvignac, St Georges d'Orques, Saussan

Grands espaces viticoles, des garrigues, à protéger de l'extension des périmètres constructibles.

On parle de créer une grande zone d'activité au nord de Juvignac ? En totale contradiction avec les orientations du SCOT.



## PROPOSITION DE PERIMETRE de PROTECTION

500 hectares

Points d'intérêt :

1- Château de l'Engarran

2- Mas de Biar

3- Via Domitia

4- Château des Evêques et parc

5- Chai du Terral, arboretum

6- Domaine du Rieucoulon

7- Agri-parc Mas de Nouguier

8- Parc de la Pevrière

...autres...

## 5- Mise en valeur du Patrimoine

### 5-1- Patrimoine historique et architectural :

- [Château des Evêques de Laverune \(4\)](#), et son parc de platanes pluri-centenaires classé MH  
Monument 18<sup>e</sup> Classé, propriété de la commune, forte fréquentation tous publics. Très nombreuses manifestations culturelles, salles d'exposition et de concerts, locaux pour les associations...
- [Chai du Terral \(5\)](#), à St Jean de Védas.  
Monument Classé 15<sup>e</sup>-19<sup>e</sup>, ancienne résidence des Evêques, propriété de la commune de St Jean  
Son parc classé, avec de nombreux beaux arbres centenaires. Son jardin des senteurs (centaines d'espèces de plantes étiquetées)  
Salle de spectacle de 300 places, théâtre, concerts, danse : nombreuses représentations, fréquentation élevée  
Ecole de musique, hall d'exposition, salle des mariages. Espaces de réunions et d'activités culturelles
- [Château de l'Engarran \(1\)](#), domaine viticole privé sur la commune de Laverune  
MH du 18<sup>e</sup>, qualité architecturale, accueil du public pour visites parc et chai, vente de vin à la propriété
- [Mas de Biar \(2\)](#), domaine privé, sur la commune de Laverune, bâtiment principal récemment rénové, belle architecture 1900  
Mini-Hôtellerie haut de gamme, Parc arboré, Domaine équestre  
Parcours d'équitation, environnement de prairies et de haies arborées.
- [Domaine viticole du Rieucoulon \(6\)](#), privé, sur la commune de Montpellier  
Petit château 2<sup>ème</sup> moitié du 19<sup>e</sup>, 18<sup>ème</sup> belle architecture, et sa chapelle néogothique, des parcs et constructions plus anciennes (chais), une serre métallique restaurée.  
Vente de vin à la propriété. Activité de réceptions privées en cours de développement
- [Mas de Nouguier \(7\)](#) : propriété de la Métropole  
Grande bâtisse de caractère fin 18<sup>ème</sup> en ruine, avec beaux arbres centenaires, grande noria  
Potentiel de rénovation et d'usage public, notamment pour les habitants du nouveau quartier populaire des Grisettes.  
Les vignes et vergers d'oliviers, remis en exploitation d'une façon remarquable (**Agri-parc**), avec cheminements publics de qualité.  
Forte fréquentation par les habitants des Grisettes.

## 5-2- Autre patrimoine

### - la Via Domitia (3),

Traverse Laverune, enfoui sous la voirie et sous le parc du château des Evêques.

Il est possible d'en restituer un tronçon dans sa configuration de l'époque romaine, à l'extrémité de l'impasse qui dessert le centre équestre, là où se situait un pont romain (ou gué ?) traversant la Mosson (derniers vestiges détruits il y a 25 ans).

**Site touristique historique à créer**, l'endroit s'y prête particulièrement bien.

### - proche du Rieucoulon, du côté Montpellier

- [ancienne éolienne à tour métallique](#) (fin 19è ou début 20è ?), actionnant autrefois une pompe de puits

La restaurer en y remettant une roue à aubes. Elle pourrait produire un peu d'électricité

- **ancien moulin éolien**, sur le Chemin de Bugarel, dont il reste la tour carrée en pierre. Construction du 17 ou 18è ? . Actionnait une pompe de puits pour alimenter un bassin d'irrigation. (proprété du Domaine du Rieucoulon). Cet édifice pourrait être restauré.

- **ancienne tour ronde**, dans le Parc privé du Domain de du Rieucoulon, dissimulée par les grands arbres. Pas d'information

### - [l'ancien Mas, au carrefour de la route de Lattes](#) et de la D612.

Restauration de la bâtisse et restitution en établissement agricole en lien avec le retour d'activités maraîchères à proximité (zone 1AU de St Jean de védas). Témoignage du passé agricole du lieu.

### - [des mazets](#) ; autre [exemple](#)

Petites constructions isolées, servant de remise, dans les champs ou vignes. A protéger et mettre en sécurité, voire restaurer - réutiliser.

. 1 en haut du Coteau de St Jean de Védas, proche de la D613, côté sud

. près de la ZAC Roquefraysse, il y en a deux , . d'autres à identifier....

### - d'autres sites proches à mettre en réseau, en remontant le Rieucoulon (Montpellier):

Parcs publics: Mas de Prunet et Fon-Colombes ( [Château Bon](#) ), [Château de Bagatelles](#),

Accès faciles et lieux de promenade intéressants

### - voire le Moulin du Tourtorel sur la Mosson (Laverune)

## 6 - Propositions d'aménagements de cette grande zone protégée

### 6-1- Le Rieucoulon, Création d'un plan d'eau servant aussi de réservoir d'irrigation

Le bassin d'orage de près de deux hectares, qui collecte les eaux pluviales des quartiers Ovalie et ZAC Rieucoulon, peut être transformé en **plan d'eau permanent** associé aux **créations paysagères** plus ou moins programmées de la ZAC Ovalie

[Le plan annexé](#) donne le principe de collecte des eaux du Rieucoulon en période de crue par un petit barrage. Le bassin, imperméabilisé jusqu'à son niveau haut, devient un plan d'eau d'agrément pour les promeneurs et riverains. Un dispositif de pompage par forage maintient le niveau de l'eau en période de sécheresse (consommation ~ 10.000 m<sup>3</sup>/an). Le bassin servira aussi de réservoir pour un réseau gravitaire d'irrigation des cultures (consommation raisonnée).

### 6-2- Cheminements et liaisons pour cyclistes, marcheurs, véhicules de service

- **Pistes cyclables** pour aller d'un centre urbain à un autre en évitant au mieux les routes empruntées par les voitures (pris en compte dans le Plan de Déplacements Urbains)
- **Sentiers aménagés** pour
  - randonnées et circuits pédestres ou cyclistes 'découverte nature et patrimoine', maillage desservant les points d'intérêt
  - promenades récréatives, 'oxygénation', contact avec la nature et la végétation, sentiers au départ des quartiers d'habitation. Application du principe 'moins de 15 mn à pied pour accéder à un espace naturel'
- **Maillage à étudier** en fonction du parcellaire, des sentiers existants à remettre en état, des besoins agricoles et forestiers (schéma de principe ci-après)

Nécessité de construire des **ouvrages de franchissement des routes et cours d'eau**

Passerelles : sur le COM, la Mosson, certaines routes, nécessité de desserte aussi par les tracteurs agricoles

Feux tricolores pour la traversée d'autres voies routières

### **6-3- Franchissement routier du COM avec continuité végétale**

**Continuités naturelles à créer**, Nécessaires pour favoriser la biodiversité

Le pont qui franchira le futur COM au niveau de l'Allée des Oliviers à St Jean sera d'une largeur suffisante pour accueillir une bande végétalisée et arborée de plus de 10m de large (jonction entre deux espaces déjà boisés de part et d'autre du COM)

Autres continuités naturelles à aménager ailleurs pour franchir le COM, la D613, la D5 (passerelles ou passages en tunnel)

### **6-4- Aménagements de service**

**Protection incendie** : réseaux, citernes,...

**Eclairage public** de certains lieux

Réseaux d'**irrigation**, **nécessité de forage(s) additionnel(s)**, eau non traitée bon marché pour agriculture et créations paysagères

**Plantations d'arbres**, sur les espaces publics et le long des voies ou cheminements

Desserte **en eau de ville ? électricité ? eaux usées ?** Besoins à examiner au cas par cas pour les exploitants ou activités connexes





**Maillage des cheminements doux**  
Schéma de principe

Pistes cyclables liaisons rapides

Sentiers pédestres, et cyclables (VTT)

Sites remarquables



## 7- Utilisation et préservation des sols

Voir le [guide du Ministère de l'Agriculture de l'Agriculture](#)

### **Poursuite des activités agricoles et viticoles existantes**

Incitation aux pratiques agricoles environnementales

Incitation à créer des GIEE (Groupement d'Intérêt Economique Environnemental), ou AFAs (Association Foncière Agricole)

Aides et conseils par Chambre d'Agriculture, INRA, CIVAM, autres organismes.

Subventions pour projets novateurs et à risque

Intervention SAFER pour regroupements ou échanges parcellaires

**Pour les viticulteurs**, notamment, besoin d'agrandir les surfaces exploitées pour améliorer la rentabilité dans un contexte économique tendu, et anticiper le changement climatique (nouvelles parcelles, nouveaux cépages, nouvelles pratiques).

### **L'emprise du futur COM :**

Acquisition par la Métropole des surfaces nécessaires.

Pour les terres agricoles, **acquisitions foncières ailleurs et restitution à équivalence (et même majorée !)** de surfaces cultivables pour ne pas priver l'exploitant de son potentiel de production.

L'emprise COM comportera des talus, merlons et dénivelés où **devront être plantés au maximum d'arbres de grand développement** (dissimulation des ouvrages, absorption de gaz et particules, effets rafraîchissant, séquestration carbone,...)

Là où la situation s'y prête : installation de **panneaux photovoltaïques** notamment en habillage des dispositifs anti-bruit.

### **Devenir des friches et délaissés agricoles:**

Gestion des parcelles au cas par cas, et suivant les opportunités, et projets en gestation.

**Approche pragmatique échelonnée sur le long terme**, gestion du paysage.

Acquisitions et/ou mises à disposition pour réimplanter de l'agriculture, ou de la vigne. Suivant l'évaluation agronomique des terres.

Dans l'attente de projets, implantation de ruches dans certaines friches.

**Les bonnes terres** pour le maraîchage (circuits courts, création d'emplois), pouvoir irriguer, attention aux ruissellements d'orage

Opportunité de mise en œuvre de nouvelles pratiques agricoles, agroforesterie, agro-pastoralisme... :

. maraîchage ou horticulture avec arbres fruitiers, haies arborées

. plantation d'arbres (fruitiers ou non), avec pâturage,...

**La zone 1AU de St Jean de V** se prête bien à une implantation agricole raisonnée et exemplaire sur 30 hectares, par chance encore préservés

**Agri-parc ou Ferme Expérimentale Agro-écologique à développer** en liaison avec SupAGRO, IRSTEA, INRA, ou autre.

### **Devenir des boisements, parcs et ilots, publics ou privés**

- Incitation à les maintenir en bon état, ou à étendre les plantations d'arbres (charte de bonnes pratiques)
- Extension de l'arborétum du Terral
- Aide au recyclage, valorisation des élagages, abatages d'arbres et déchets végétaux,
- Protection incendie à assurer

### **Espaces à réserver pour activités complémentaires : en fonction de projets identifiés, ex :**

- Aire(s) de broyage et compostage, stockage-conditionnement des sous-produits,
- aires de pique-nique, espaces récréatifs, créations végétales paysagères, parcours de santé, aménagements de points de vue remarquables, etc
- besoins éventuels futurs de l'Ecolothèque de la Métropole (proche),
- lieux aménagés, pour vente sur site des productions agricoles

## **8- Maîtrise du foncier**

Pour quoi faire ? : en zone périurbaine les objectifs sont multiples, les contraintes aussi

- d'abord **le projet d'ensemble, avec des objectifs, et la planification d'activités et d'usages des sols.**

- implantations agricoles, circuits courts, voire activités intermédiaires commerce-transformation liées à la production locale
- zones récréatives, accès publics sur la plupart des secteurs, cohabitation des usages
- protéger la qualité des paysages, des embellissements spécifiques (créations végétales)
- animations éducatives sur l'agriculture, sensibilisation à la nature et à l'environnement
- compenser autant que possible les nuisances environnementales routières, aménagements appropriés
- les cheminements doux, récréatifs, sportifs,
- mise en valeur, patrimoine et petit patrimoine, attraits touristiques
- formation agricole professionnelle sur des espaces agricoles réservés à cet usage
- voire conservatoire d'espèces végétales ou d'arbres
- des jardins partagés et/ou familiaux
- etc

## Quelle approche, quels outils :

- **acquisitions foncières par les collectivités** des parcelles, mises ensuite à disposition pour les différents usages par conventions :
  - . En direct au travers d'un établissement public, exemple l'EPF-LR dans la zone 1AU de St Jean de V. [Voir annexe 3.](#)
  - . Prix actuels des parcelles (de 15 à 50 € le m<sup>2</sup>), fondés sur l'espoir des propriétaires de les transformer un jour en terrains à bâtir.  
(référence aux prix pratiqués dans le voisinage pour les programmes immobiliers en cours)
  - . Prix incompatibles avec les conditions économiques de la production agricole, (de 1 à 3 € le m<sup>2</sup> selon la qualité agronomique),
  - . Incompatibles aussi pour la viticulture actuelle à St Jean,
  - . Intervention éventuelle d'associations telles que Terre-de-Liens...
  
- **Conventions de mise à disposition** de parcelles par les propriétaires
  - . Mise en fermage direct des parcelles de propriétaire à exploitant
  - . **Via la SAFER**, à de nouveaux exploitants, avec ou sans regroupement de parcelles
  - . Création d'une association de propriétaires de parcelles regroupées, puis convention de mise à disposition
    - . *Perspectives peu attractives pour les propriétaires, sur le plan financier.*
    - . *Faut-il des incitations sous forme d'aides et subventions ?*
  
- **Achat par les collectivités ou subventions, quelle est la meilleure approche ?**
  
- **Création d'un PAEN** (Périmètre de préservation et de mise en valeur d'espaces agricoles ou naturels périurbains)
  - **Périmètre protégé** de l'urbanisation. Décret en Conseil d'Etat pour réduire le périmètre. Extension par délibération des collectivités.
  - Dispositif créé en 2005 pour lutter efficacement contre la destruction de terres agricoles par l'urbanisation.
  - Les propriétaires finiront par admettre qu'il est inutile d'attendre la providentielle extension des zones constructibles... S'ils doivent supporter impôts fonciers, et entretien de leurs parcelles (nettoyage réglementaire pour risque d'incendie), les propriétaires ou héritiers n'ayant pas l'intention d'exploiter leurs parcelles se décideront à la longue à les céder à des prix plus 'raisonnables', ou à les mettre à disposition pour un usage défini moyennant loyers
  - le PAEN = solution adaptée pour progressivement mobiliser ce foncier pour des projets portés par des professionnels, des collectivités, des groupements, des associations, selon un scénario planifié.
  - le PAEN, n'est qu'un outil réglementaire. Il accompagne **nécessairement un plan d'actions sur le long terme, avec ses objectifs réalistes, et une structure de décision et de gestion.**

### **A Saint Jean de Védas,**

- les espaces qui séparent les zones urbanisées de Montpellier et de St Jean, sont constitués de zones N ou A du PLU, *sauf la zone IAU (originellement destinée à devenir urbanisable dans une ZAD créée en 2006).*
  - . Maintenir l'agriculture existante, la rendre plus prospère,
  - . Attirer des candidats aux métiers de maraîchage.
  - . Prairies et friches : qu'en fait-on ? Entretien et plantations d'arbres avec l'aide des collectivités ?
  - . le futur COM : achat de terrains pour son emprise. L'urgence fait grimper les prix de cession. Les transactions deviennent référence pour le prix des parcelles voisines non concernées.

### **A Laverune, même approche,**

Pour l'Agri-Parc du Château des évêques, il fait l'objet d'un projet à l'étude.

Achat de 30 ha par la collectivité, peut-être compensé par urbanisation d'une petite portion ?

### **Maîtrise du foncier : C'est un point important, qui suppose :**

- une détermination des décideurs sur le long terme, en assumant les coûts d'acquisition du foncier
- l'existence d'une structure pérenne de gestion et de décision
- l'existence de structures d'animation, de communication (faire connaître, convaincre, partager des objectifs, faire coopérer et s'engager les acteurs,...), nécessaires à la réussite des projets
- la coopération des propriétaires et agriculteurs au sein de groupements (informels, associations, GIEE,...), interlocuteurs organisés et actifs, conscients de la priorité donnée à l'intérêt général

## 9- Besoins financiers , ressources, ordres de grandeur

Dépenses d'investissement, entre 15 et 20 M€ :

Investissements de création et d'aménagement = 5 M€,

Investissements pour activités productives = 11 MF,

Dont près de 10 M€ pour l'acquisition d'environ 30 ha de la zone 1AU de St Jean

(Non compris investissement initial pour création agri-parc de Laverune)

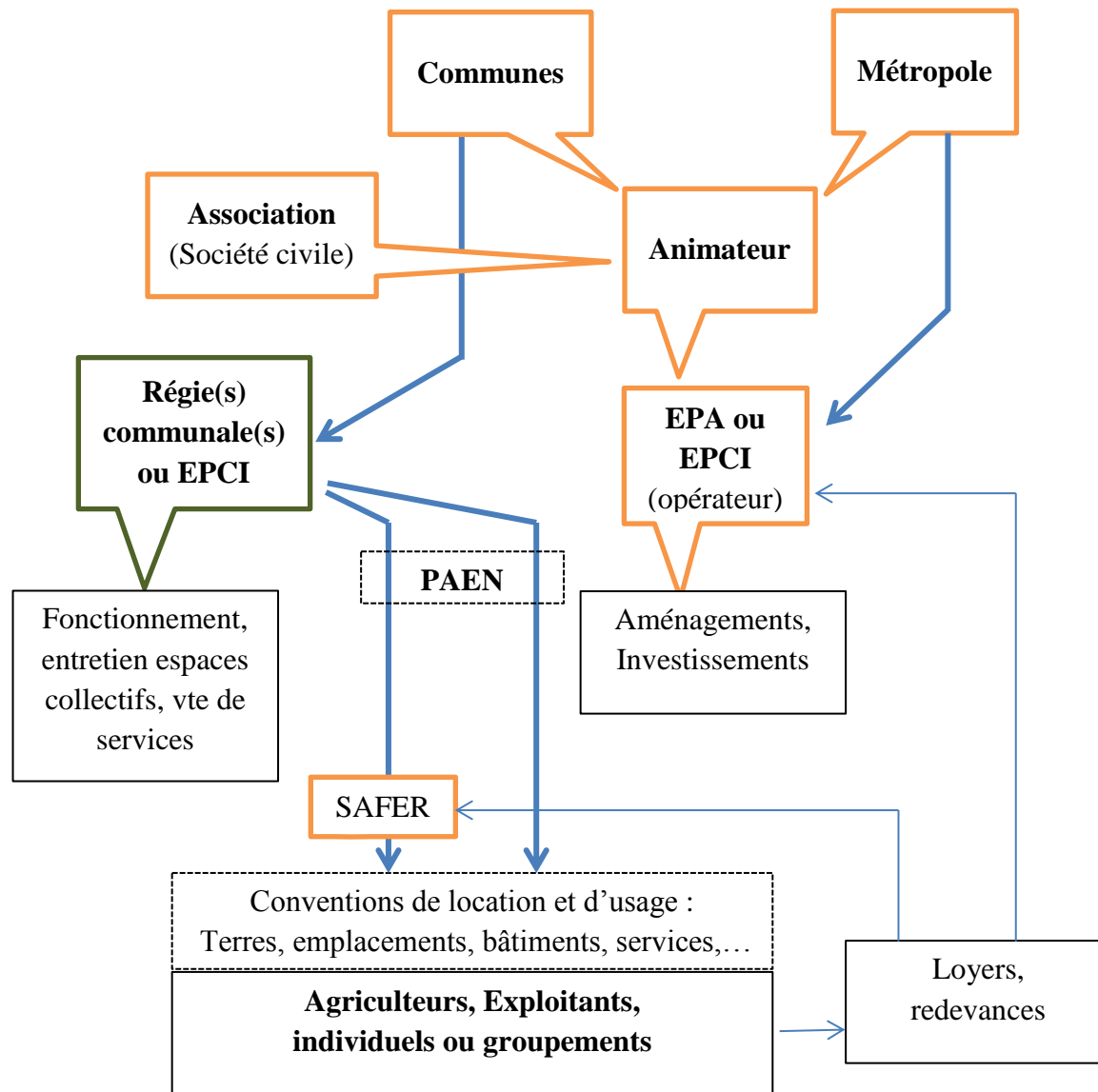
**Financements des principaux investissements, étalés sur 4 ou 5 ans : [nombreux dispositifs](#)**

- . Participation des 3 communes pour la plupart des postes
- . Participations Métropole, peut-être Région ou Etat pour certaines opérations
- . Autres aides : FEADER, SYBLE/Agence de l'eau, pour certaines autres
- . ADEME au titre de la reconquête de la Biodiversité
- . Ministère Agriculture via CASDAR et Chambre d'Agriculture
- . Agence de l'Environnement.
- . Appel à un Etablissement Public d'Aménagement (SAAM, SERM, création...) contribution financière au titre de la fiscalité départementale, ou celle de la Métropole
- . emprunt BPI (Banque Publique d'Investissement)
- . COM et ZACs: Mesures Compensatoires, . COM : 1% paysage, 2.3 M€ ou plus à disposer pour aménagements ....

**Structures de fonctionnement et de gestion :**

- **Association dédiée, regroupant habitants et représentants d'autres associations**, interface avec les acteurs du territoire
- **Poste d'animateur du projet**, (auprès de la Métropole ?)
- **Délégation à un EPA** (établissement Public d'Aménagement), **ou EPCI** (établissement public de coopération intercommunale), **ou Syndicat Mixte**, pour créer et gérer les aménagements et infrastructures
- **éventuellement Régie(s)** communale(s), pour le fonctionnement, ordre de grandeur budget :
  - Des revenus annuels* 25.000 € à partir 5<sup>ème</sup> année) (*Fermages, location emplacements panneaux solaires, vte broyat-compost...*)
  - Des dépenses de fonctionnement* 70.000 €, *entretien espaces et équipements publics, (2 salariés équivalents plein temps en régime établi)*
  - Subvention annuelle de compensation* 45.000 €, *à partager entre les 3 communes*

## Schéma de principe d'organisation du PNU-PAEN:



## 10- Des retombées économiques et sociales très positives

*‘Les élus locaux souffrent de myopie face à leurs espaces verts, qui restent en dehors de leur champ de vision économique’*

Citation de Nicolas BOUZOU, économiste. [Voir annexe](#).

### **Création pérenne de valeur,**

- **les paysages**, et espaces ouverts aménagés = **richesses partagées par tous**

- Valorisation foncière accrue des habitations et terrains constructibles proches des espaces naturels ou paysagers

*Peut-on donner des ordres de grandeur ? Si 500 habitations de valeur moyenne 200.000 €, prennent 5% de plus-value grâce à la proximité de lieux de détente végétalisés et requalifiés. = 5 M€ de plus-value en l'espace de 5 à 10 ans*

### **Des retours sur investissement significatifs !**

### **Création ou maintien d'emplois agricoles et activités liées** ([voir estimations en annexe](#))

De l'ordre de 50 emplois directs temps plein + saisonniers + 85 emplois induits,

**Total 135 emplois**, professionnels qualifiés pour la plupart, + saisonniers

### **Création d'attractivité et d'une image positive pour une zone périurbaine banalisée jusqu'à présent**

Retombées multiples, (valeur du foncier, visiteurs plus nombreux, lieu de séjour touristique)

### **Création de bien-être humain, d'amélioration de la santé, et d'apaisement social,**

par la présence de parcs et espaces de nature de nombreuses études scientifiques démontrent leurs bienfaits

C'est un aspect très important, notamment sur le long terme

Difficulté de valoriser les économies sur les dépenses de santé ou de maintien de l'ordre

### **Réduction du fractionnement du territoire** par les liaisons douces et leur maillage, et les ouvrages de franchissement

Vers de nouveaux liens sociaux, Concertation associative, Animations, Jardins familiaux et partagés...

[Voire annexe](#) exemple de chiffrage des retombées économiques des parcs et de la végétation à Toronto (Canada)



## **10- suite, Et aussi des retombées écologiques et environnementales**

### **Contribution directe aux efforts de lutte contre le réchauffement du climat**

Stockage carbone dans les arbres, et végétaux

Stockage carbone dans les sols (croissance de sa biomasse par le travail raisonné du sol, développement des racines d'arbres)

Implication forte des villes dans le respect des engagements COP 21 (*les villes sont les principales sources de Gaz à Effet de Serre*)

### **Contribution de la végétation et de l'irrigation à la réduction des effets 'îlots de chaleur' urbains**

Economie sur énergie consommée en climatisation

### **Contribution à la préservation des nappes phréatiques et aquifères**

Rétention d'eau par les végétaux, meilleure perméabilité des sols

### **Réduction des distances parcourues par les denrées alimentaires.**

Economies de transport,

### **Renforcement de la sécurité des approvisionnements nourriciers, important pour une grande ville en temps de crise**

### **Réduction des risques liés aux inondations,**

Par l'aménagement du Rieucoulon,

et aussi par la rétention des eaux de ruissellement par les arbres et plantations

Non imperméabilisation de sols : soutien des nappes phréatiques et aquifères

### **Vers une reconquête de la biodiversité**

Nouveaux franchissements d'obstacles naturels et routiers, continuités écologiques améliorées

Effets positifs sur la pérennité de nos éco-systèmes

L'humain est locataire de la planète, au même titre que les autres créatures vivantes. Il faut réapprendre à cohabiter et les respecter, pensons à nos futures générations ....

[Voir intervention de Terre de Liens auprès du SCOT](#) sur la préservation et la gestion des espaces agricoles et naturels en Métropole

## 11- Esquisse d'un plan d'actions

- Le **SCOT et le PLUi. Avant toute chose :**

Figer les frontières actuelles entre urbanisation et espaces ouverts, retour en zone A de l'ex-ZAD (1AU du PLU) de St Jean de Védas

- **Création d'une Association d'acteurs** concernés de la société civile, dédiée au projet

. Force de proposition et de débats,

. Force d'animation et de communication vers les citoyens et autres acteurs

. Rédaction et signature **de chartes à destination des différents usagers** sur le périmètre PNU

- **Etudes détaillées** de création d'un PNU-PAEN ; élaboration du projet, avec évaluation dépenses et ressources, débats, et concertations

Avec l'aide de techniciens et bureaux d'études spécialisés

- Engagement des élus, par **Création du PAEN**, pour définitivement verrouiller l'urbanisation, Délibération des collectivités

- Mise en place des **structures de décision et de gestion**

Animateur, et sa 'feuille de route'

Conventions entre collectivités et l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement)

Voire Création de régie(s) municipale(s) dédiée(s), ou d'un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale)

- **Planification dépenses et ressources** par sous-projets, conventions avec contributeurs, et partenaires

- **Conventions** : avec DREAL maître d'ouvrage du COM, avec SAFER pour le foncier, ...

- **Opérations foncières** (acquisitions, regroupements fonciers, ...)

- Budgétisation et Planification **des travaux d'aménagement**, et lancement des opérations

....

## 12- Eléments de Conclusions

Une **nécessaire prise en compte du projet dans le SCOT et le PLUi**, préservation des territoires, verrouillage des extensions d'urbanisation

Un **aménagement réfléchi** du territoire, à l'Ouest de Montpellier, Répondant aux besoins des citoyens et aux exigences écologiques, [voir annexe](#)

Un **projet fédérateur porté par Trois Communes** (Saint Jean de Védas, Laverune, Montpellier)

Un **triple programme agricole périurbain à l'Ouest de la Métropole**, application du [Pacte de Milan](#)

. *En complément de l'agri-parc du Mas de Nouguier sur la commune de **Montpellier**, déjà en régime de croisière*

. Un Agriparc au Château des Evêques de **Laverune** dont les études sont en cours

. Proposition d'Agri-parc ou de **Ferme Agro-écologique expérimentale** sur la zone 1AU de **St Jean de Védas**

Opportunité pour un nouveau souffle de **la viticulture** à Montpellier

Des **créations significatives de valeur et d'emplois qualifiés et pérennes**

Des **retombées économiques, sociales, et environnementales importantes**, au bénéfice de tous

Vers une **zone périurbaine plus attractive** malgré les nombreux projets immobiliers et la densification

De nécessaires **compensations environnementales aux gigantesques projets d'infrastructures** (A9 + A709, COM, LGV, ...)

Un **plan d'actions étalé sur plus de 10 ans**

Un nécessaire **engagement sur le très long terme** (création de structures de gestion, constitution d'un **PAEN**)

Une portion de territoire où **les liens se resserrent** et se focalisent sur des projets communs ambitieux, élaborés ensemble

**Investissements lourds à la hauteur des enjeux**, étalés sur 10 ans et plus, dont les **bénéfices seront palpables dans 20 ans et au-delà, d'où la nécessité d'engagement et de portage par les collectivités**

