



Le Zonage de St Jean de Védas dans le PLUi (mai 2021)

I- Constat : nécessité de repenser les principes d'aménagement

L'urbanisation doit répondre aux besoins des citoyens et aux urgences climatiques et écologiques.

1- Stop à l'Étalement urbain & à l'accueil massif de population (générateurs de fractures et frustrations sociales)

- COM, LIEN, DEM, ...des projets routiers dévastateurs, doit-on poursuivre de tels projets contraires à tous nos engagements ?
- Doit-on poursuivre la **relégation et la banalisation des zones périurbaines**, sacrifiées pour le confort et l'attractivité de la Ville-Centre, sa gentrification. Cette politique de la ville accentue les ségrégations sociales et le mal-être des populations vulnérables
- SCoT 2019 : bétonnage massif (> 100 ha/an de sols naturels et cultivables à urbaniser ! principalement en périurbain)

2- Construisons la ville d'après-demain, (nécessaire vision à l'horizon 2070 et +, ... très au-delà du SCoT et du PLUi)

- Notre responsabilité : ne pas laisser à nos petits-enfants un héritage désastreux,
- **Les besoins des citoyens** : Ville Dépolluée Sécurisée et Apaisée, Ilots de fraîcheur, Proximité de la Nature et de ses bénéfices sur la santé, Alimentation de qualité si-possible en circuits courts, qualité des Paysages urbains, moyens de Déplacement performants pour tous (accès à santé, emploi, culture, enseignement, divertissement, ...), **'la ville des 10 minutes'** !
- **Le périurbain = ville de demain**, ne plus le sacrifier par des raisonnements 'économiques' à court terme, et une relégation permanente par la création d'infrastructures épouvantables, de zones commerciales et logistiques hideuses...
- **Ville attractive : OUI, pour les habitants et gens qui y travaillent.** Le développement 'économique' actuel stimulant l'hyper consommation mercantile est à contre-courant de la nécessaire sobriété d'une **économie soutenable**, humaniste, et écologique

3- Préservons nos espaces (encore) ouverts. C'est une richesse non renouvelable précieuse pour notre avenir

- Il nous **faut impérativement préserver nos espaces agronaturels**, et les remettre en valeur au fil du temps.

- Nous voulons une **ville où la campagne a toute sa place**, autour d'un **archipel de bourgs** dotés des commodités et services
- **L'Agriculture périurbaine**, victime de la logistique mondialisée, et de l'étalement urbain doit être reconquise
- **Les Métiers de la Terre** : encore méprisés de nos décideurs, font partie des métiers d'avenir essentiels.
- **L'Economie Verte** (stratégique, pérenne, non délocalisable, créatrice d'emplois valorisants) rend d'immenses services à la collectivité et à l'environnement, ... Elle contribue à la sécurité alimentaire. La **précarité actuelle** de nos approvisionnements de 1^{ère} nécessité (aliments, médicaments, énergies) est **alarmante**. (3 jours d'autonomie de farine pour notre pain quotidien !)
- **L'hybridation ville-campagne : = 36+ services rendus aux citoyens par la proximité d'espaces végétalisés ou arborés**
- **Vers la ruée sur l'OR VERT** : la biomasse (arbres, végétation, sols vivants) est essentielle, et contribuera au mixe énergétique
- Les grandes villes rivalisent déjà sur le nombre de milliers d'hectares de zones vertes protégées (villes allemandes, Nantes,...)

4- Vers un gel des frontières entre espaces urbanisés et zones agricoles et naturelles (rejoint l'objectif ZAN)

- Continuités des espaces naturels et végétalisés, une nécessité pour reconquérir la biodiversité. Parlons de **réseaux verts structurants** à l'instar des voiries et réseaux de télécomm., pour la biodiversité, les mobilités actives, circuits découvertes.
- Zones agricoles proportionnées aux capacités agronomiques et aux ressources en eau d'irrigation
- Préservation des zones humides, rétention du pluvial, gestion des aquifères, retenues collinaires (même en villes)

Nous devons pratiquer une **ingénierie ambitieuse du territoire sur trois niveaux** :

- Aire d'Attraction (Aire Urbaine) de Montpellier : **grandes zones sanctuarisées dédiées à l'agriculture et la nature, les PAENs**
- Bourg ou grand quartier (zonage et règlement du PLUi : **ZAC, ZAP, OAP. Projets : agriparc, AFAa, AFAFE, SCIC, ...**
- Rues, Espaces publics ou privés : **squares, verdissements, jardinages**. Outils : Règlement PLUi et **Emplacements Réservés...**

5- Saint Jean Environnement a Préconisé en 2017 **un PAEN de 650 hectares sur l'ouest de Mtp**

- Jusqu'à présent, nos élus ont refusé toute entrave à l'urbanisation... et manqué de vision prospective sur le long terme !
- **L'Economie Verte et l'Agroécologie sont restées les parents pauvres de 3M**, malgré les déclarations et les engagements vertueux dans les documents d'orientation (SCoT, PCAET, Pacte de Milan de 2015, Montpellier Territoires, ...)
- **PAEN de l'Ouest = un Premier Maillon de la CEINTURE VERTE de Montpellier.** Halte au comblement des espaces ouverts !
- Nous demandons le lancement de multiples projets sur de grands et petits périmètres, et la mise en place de structures d'accompagnement. St Jean Env. a été à l'origine du **Collectif Ceinture Verte de Montpellier (CCVM)** en 2017.

II- St Jean de Védas, portrait en quelques mots

- **Urbanisation galopante**, 9000 habitants en 2015, 15000 en 2025, 20.000 ? en 2040
- Un '**demi-Tram**', 35 mn de trajet pour atteindre le centre ! **Renforcement à 2 voies et extension, non programmés**, (priorité toujours à la voiture individuelle, aux problèmes de circulation routière et de stationnement)
- **Indigence persistante des aménagements pour piétons et vélos**
- Un petit centre ancien difficile à mettre en valeur ! Le centre se déplace vers les grands carrefours routiers et pollués dans la bonne vieille tradition de la mise en visibilité des commerces et services, notamment de la part des automobilistes... On s'éloigne du concept de centre apaisé, et piétonnier.
- **Armatures agricoles et viticoles**, considérées comme remarquables dans le SCoT de 2006, en voie d'enfrichement et d'urbanisation. Rien n'a jamais été fait pour retenir les exploitants, ou faciliter les reprises. 140 ha disparus en une décennie.
- **Deux grands axes routiers divisent la ville**, paralysés aux heures de pointe. **Le pire est à venir si le COM** (Contournement Ouest de Mtp) se réalise tel que proposé, et si l'expansion des bourgs se poursuit à l'Ouest
- L'immobilier : **ZAC Roquefraise**, actée en 2006, 1800 logements, 75% livrés, 20 années de terrains vagues, dépôts sauvages, chantiers interminables. **Nombreux autres projets immobiliers privés**, avec 'optimisation économique' des surfaces bâties, destruction d'arbres, imperméabilisation, constructions en limite de voirie... le PLUi ne corrigera pas les erreurs du passé
- **L'A9 et l'A709**, énormes générateurs de pollutions et bruit. Cloisonnement infranchissable au milieu de la ville
- **COM projet de barreau autoroutier** : espaces agricoles et arborés détruits, coupure urbaine géante, pollution accrue, aspirateur à voitures et poids lourds, étalement urbain induit désastreux, report des embouteillages sur l'A709, en pire... **D'autres solutions sont possibles** (Tram-express, PEMs intégrés) il est encore temps d'arrêter ce projet monstrueux et d'un autre âge
- **Extensions de la ZI de la Lauze, peut-être ZAC Lauze-Est** (logistique) projet à repenser ... le long d'axes routiers déjà saturés, non desservis par les transports collectifs cadencés
- **Extension (SCoT) de la zone constructible (habitations) à l'ouest** (la Flamade), sur des terres agricoles, zone non desservie par des transports collectifs cadencés
- Les **habitats précaires** (caravanes, cabanes) se multiplient
- **Zones commerciales et économiques vieillissantes**, sur-fréquentées, **peu attractives**
- **Végétalisation massive de la ville**, lutte contre les îlots de chaleur; elle se fait attendre, et on continue d'abattre des arbres le long des rues

- **Points très positifs :**
 - le val de la Mosson, et celui du Rieucoulon, leurs boisements et zones humides, les mettre **mieux en valeur**
 - >100 hectares de garrigues et ses cheminements (parcours naturaliste remarquable), ses paysages, sa biodiversité
 - le Chai du Terral, centre culturel ; son environnement vallonné et boisé, ses vignes et ses champs, son potentiel agricole,
 - la proximité de Montpellier et l'accès aux grands axes de déplacement routier, ses nombreux commerces et services
 - accès à la santé (cliniques, nombreux médecins)

III- Préservons nos meilleurs espaces agricoles à Saint Jean de Védas, notamment :

1- La zone 1AU, et les parcelles de l'EPFE (Etablissement Public Foncier de l'Etat/ région Occitanie), vallon du Puech-Long

- L'ex **ZAD** (Zone d'Aménagement Différé) dite '**Roquefraise 2'**, créée en 2006, puis abandonnée en 2015. Préserver absolument cette zone à haute valeur paysagère et doté de bonnes terres cultivables. Mais dans le SCoT 2019, une partie de l'ex-ZAD (~10ha), resterait constructible en vue d'**agrandir la zone artisanale des Coteaux** (en fond de vallon, sur les meilleures terres !) alors qu'il y a des parcelles disponibles viabilisées à proximité en zone 4AUa.
- **Au PLUi :** nous demandons le **Retour en ZONE A de la zone 1AU**, à l'exception peut-être d'une bande longeant le tram. **Futur Poumon Vert des védasiens, et tronçon de la Ceinture Verte de Montpellier. >25 hectares de parcelles agricoles acquises par l'EPFE** (au titre de la ZAD, abandonnée), rétrocédées à 3M d'ici 2026 (Conseil 3M du 23 nov 2020),.

Opportunité pour un **pôle agricole conséquent**. Emplacement propice et attractif, proche des zones d'habitation et de la chalandise du grand Centre Commercial tout proche. **Création d'une OAP agricole** dans le PLUi. Cette Proximité est un **facteur de compétitivité et de réussite d'une filière alimentaire en circuit ultra-court**,

- **Agri-Parc ou Ferme(s) Ressource, avec hameau agricole** : logements d'agriculteurs, locaux de transformation, de conditionnement et de vente directe, auberge fermière, lieux de stockage produits et matériels, proximité et soutien possible de l'Agri-parc du Mas de Grand-Puy (Mas de Nouguier), proximité du MIN et de la Cuisine Centrale de Montpellier

2- Au PLUi. **Retour aussi en zone A ou N, de la portion Nord-Est de la zone 4AUa**

Espace naturel assurant les continuités écologiques et la jonction avec **le corridor humide du Rieucoulon et rejoindre côté Montpellier les vignes et l'agriparc du Grand Puy et ses espaces verts publics**

(Jonction assurée par l'unique franchissement du Rieucoulon, par le petit pont de pierre du 18è, encore propriété privée)

3- Mise en évidence de :

- la **qualité paysagère exceptionnelle** du vallon du PUECH-LONG, et des continuités d'espaces ouverts entre le quartier populaire des Grisettes sur Montpellier et le bourg de St Jean de Védas... Restituer les corridors écologiques (écoponts, itinéraires doux)
- la **proximité du COM, et du futur PEM** (Pôle d'Echange Multimodal), et du grand centre commercial, zone convoitée pour des commerces et entreprises. **Ne pas céder à la pression des investisseurs, garder à l'esprit l'Intérêt Général sur le long terme**
- **l'agriculture périurbaine**, est aussi un moteur stratégique de l'économie locale, doit bénéficier d'un partage équitable de l'avantage compétitif apporté par cette proximité, au même titre que les autres activités

- La nécessité de **remettre rapidement en culture une partie de ces espaces agricoles**, et montrer la **détermination politique** des élus pour la reconquête agricole des espaces ouverts périurbains, et la création à terme d'une véritable **mixité ville-campagne au bénéfice réciproque des citoyens et exploitants**

- la **création d'un véritable pôle économique (ou hameau) agricole et alimentaire**, au plus près de la chalandise offerte par le futur PEM, le centre commercial, et la clientèle des quartiers denses tout proches (Roquefraïsse)
- **des retombées** : sociales, sanitaires, éducatives, touristiques,... essentielles aux habitants et visiteurs ;
- l'opportunité d'y créer la **principale porte d'accès et d'accueil à la partie védasienne d'un futur PAEN** intercommunal

4- **Le secteur de la Lauze Est**, est aussi à conserver en zone agricoles dans le PLUi (abandon du projet logistique)

- **25 hectares de très bonnes terres agricoles**, acquisitions foncières par l'EPF en voie d'achèvement
- **Un forage** (à remettre en état), pour l'irrigation, et proximité du réseau Eau du Rhône
- **Périmètre propice à un deuxième projet d'Agri-Parc**, proximité et synergie avec activités agricoles de la plaine côtière sur Lattes et Villeneuve-L-Mtp
- Abandon du projet de zone logistique, des espaces suffisants existent ailleurs, entre l'A9 et l'A709
- Va dans le sens de **réduire de moitié les extensions urbaines en 2030** (et à 'Zéro Artificialisation Nette' en 2040, voir SRADDET)



Vallon du Puech Long en hiver



Vue aérienne de la Lauze-Est

5- **Le secteur séparant Sigaliès de St Jean le Sec, La Flamade**

- 20 hectares à sanctuariser (potentiel agricole), en continuité avec les espaces naturels et la Garrigue

6- **Les questions difficiles : la Maîtrise du Foncier, la sanctuarisation des sols, l'Ingénierie de projet**

- **Le foncier de la collectivité** (parcelles de l'EPFE, près de 40 hectares), **point de départ d'un projet ambitieux type Agri-Parc**, effet d'entraînement, message aux propriétaires privés
- **Sanctuarisation des espaces**. Nécessaire visibilité et **mise en confiance sur 50 ans**, pour les candidats à l'installation agricole (plantations arbres et vignes, investissements lourds en locaux et moyens techniques, ...)

. **Création de PAEN(s)** à l'échelle de plusieurs communes de 3M, **seul dispositif garantissant sur le très long terme la vocation agricole des sols** (et la baisse progressive du prix des terres soustraites de la spéculation foncière), et **son plan d'actions sur 20 ans**, ses sources de financement, sa structure d'animation et de coordination. C'est un préalable à toute initiative de mise en place de structures de gestion et d'aménagement. Le PAEN se superpose au PLUi, c'est un outil efficace de maîtrise et d'aménagement du foncier.

. **Provisoirement peut-être créer une ZAP dans le PLUi, et des OAP agriculture 'avec aménagement hameau agricole'**,

. Autres dispositifs à évaluer ? ZAC mixte à vocation économique agroécologique ?, ...

. **Politique foncière, veille foncière** : budgets d'acquisitions anticipatives, préemptions, aides SAFER, CEN, Terre de Liens, ...
. Comité de pilotage, Equipe d'animation, Structures de gestion et de conduite des aménagements et investissements (AFAa ? , AFAFE, Régie municipale ? , Etablissement Public d'Aménagement ? SCIC ? , SEM ?...)
. Assistance technique : INRAE, Espaces-Tests, Organismes de formations, conventions avec exploitants locaux
. Actions pédagogiques, accueil du public, zones tampon, espaces sportifs et de loisir, aménagements paysagers, ...
. Mise en valeur d'éléments culturels et de patrimoine mis en réseau, circuits rando, signalétique, événements festifs, ...
- De quoi remplir un programme d'actions sur trente années avec des budgets relativement modestes, et des aides

Réappropriation progressive par les habitants de leur environnement et d'une l'identité valorisée de leur territoire

Conditions de réussite et de pérennité

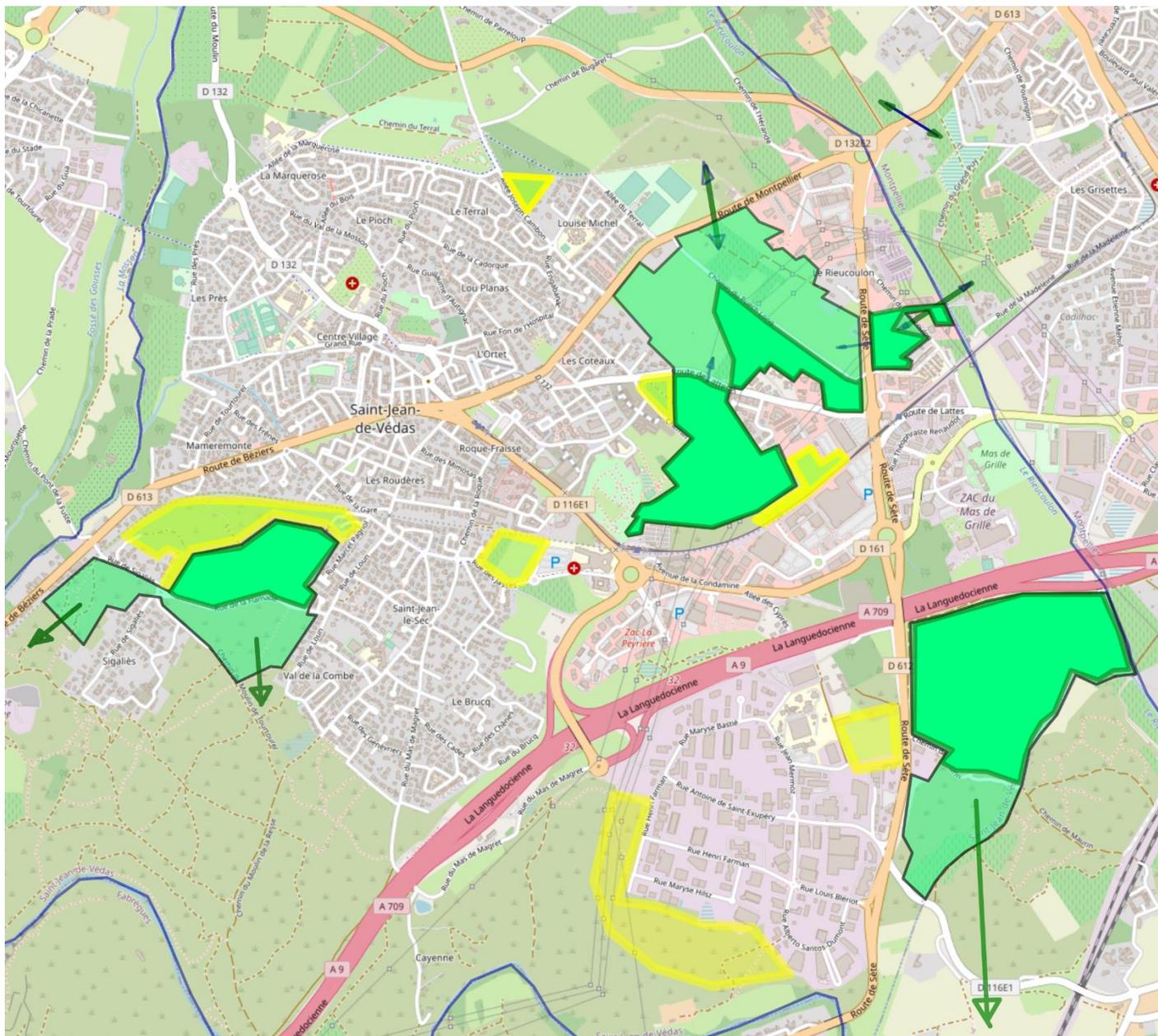
Lancement rapide de projets agroécologiques ambitieux et fédérateurs

Mise en place AUJOURD'HUI d'une équipe 'projets agroécologiques'
à St Jean de Védas

Volonté politique affirmée, maintenant, et dans la durée

Au travers du PLUi d'abord

Et dans la création d'un PAEN sur l'ouest de Montpellier,
encadrant et encourageant toutes les initiatives et projets des communes



St JEAN de VEDAS, avec :

En vert les périmètres agricoles et naturelles à **sanctuariser** (portion du PAEN Mtp-Ouest), dont en vert plus marqué :

- les portions de zone 1AU et 4AUa,
- la plaine agricole et viticole de la Lauze -Est,

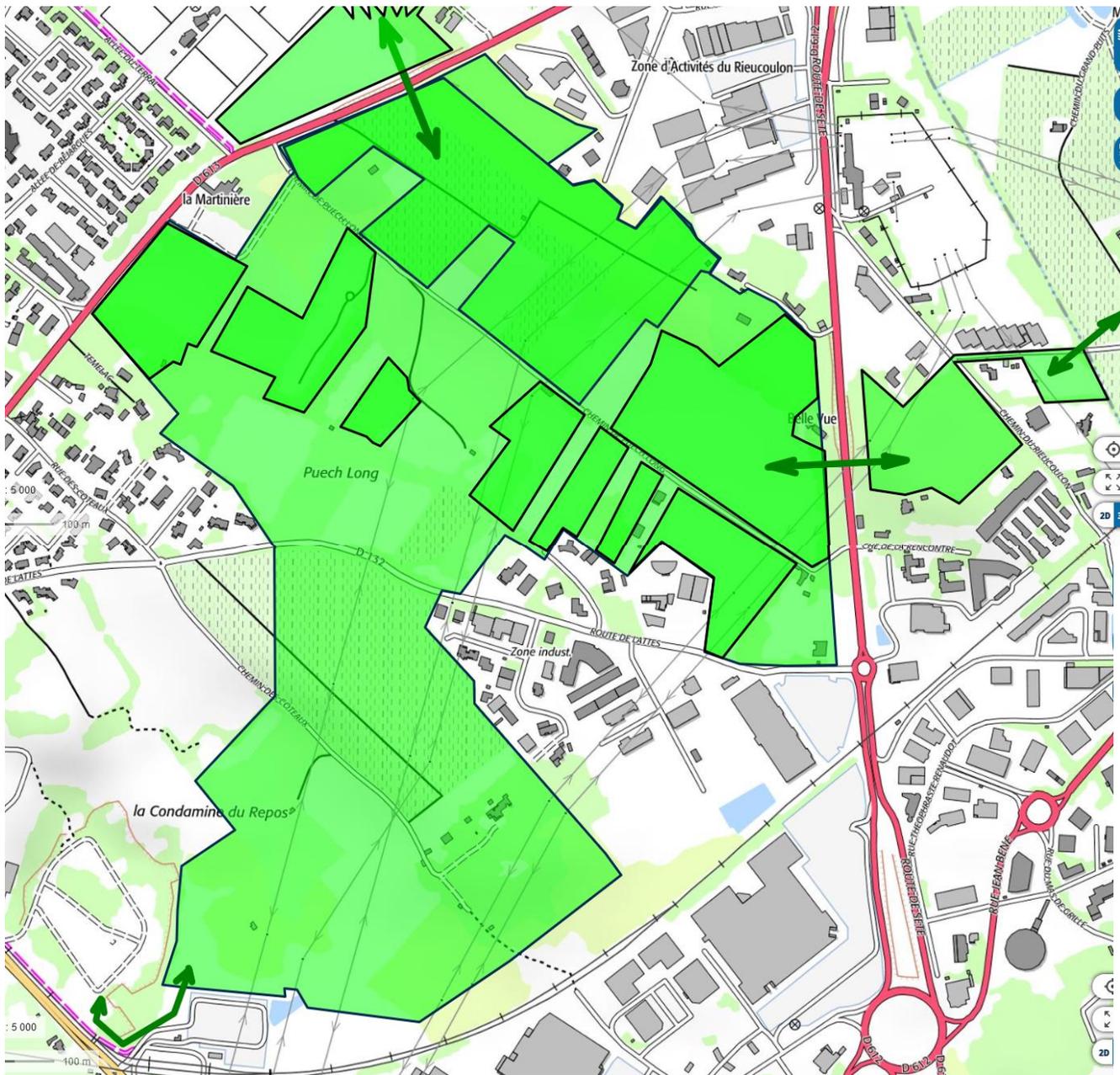
inscrites dans le SCoT comme extension possible des zones d'activité ou d'habitation

à reclasser ou maintenir en zone A dans le futur PLUi

Flèches : Continuités vers autres espaces naturels et agricoles, faisant partie des périmètres protégés (PAENs)

En jaune, le **potentiel** d'extension urbaine (habitations et activités non agricoles)

La zonage du secteur de la Fermaude, non visible sur la carte, ne sera pas modifié)



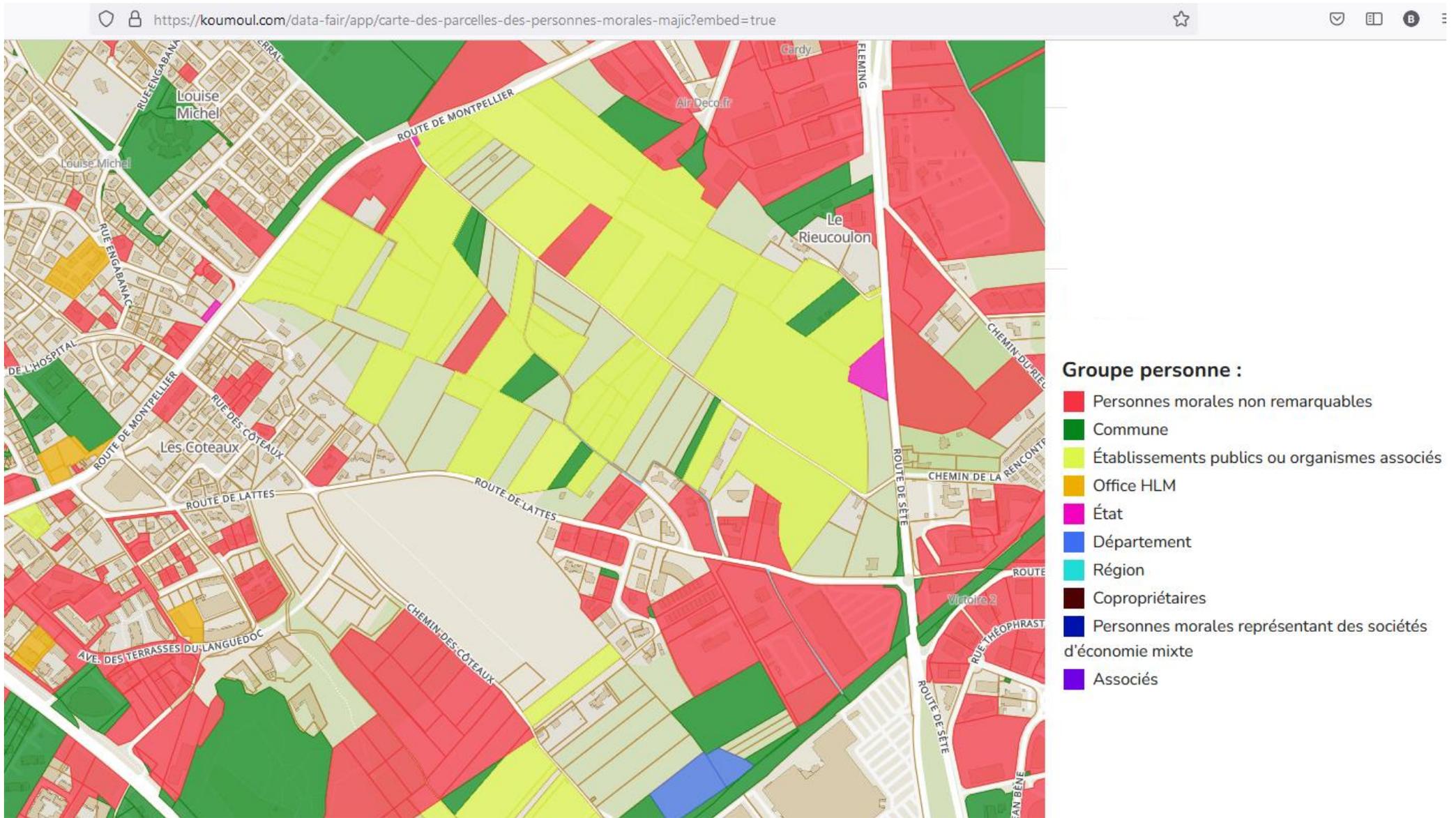
*Périmètres de préservation Montpellier
Ouest*

**Détail du Secteur PUECH-LONG
et Roquefrais
de St Jean de Védas**

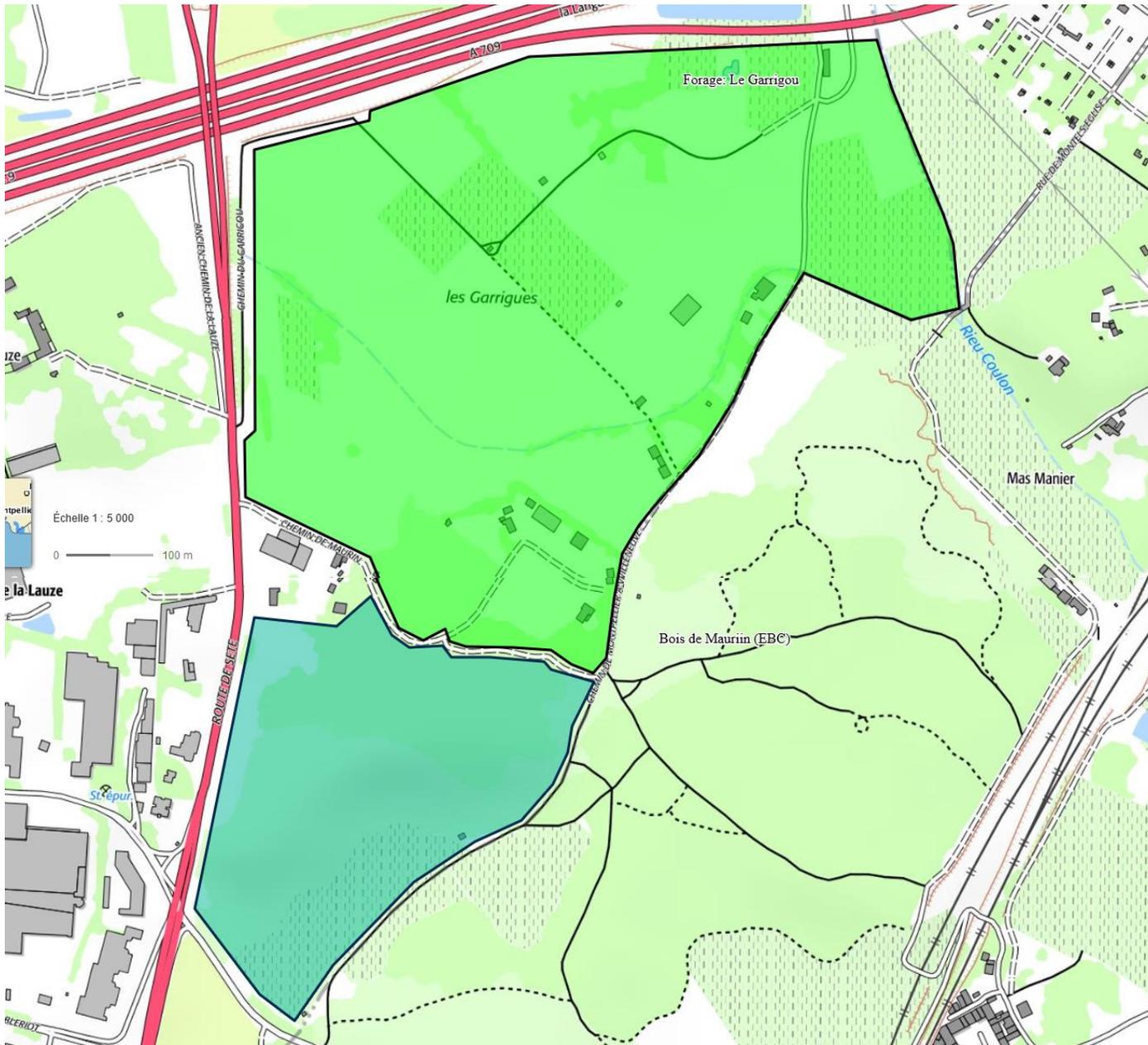
En vert plus marqué, les parcelles acquises avant
2017 par l'EPFE (à céder à 3M)
Certaines autres parcelles sont propriétés de la
Commune ou du CD34
Voir carte plus récente des propriétaires ci-après

Les flèches indiquent les continuités à assurer entre
les différents secteurs voisins,

- à l'est vers le Mas de Nouguier (Grand Puy)
sur la commune de Montpellier, en
franchissant le Rieucoulon par l'unique pont
(en pierre du 18è)
- au nord comme partie du PAEN Mtp Ouest
- Au sud vers le Parc de la Peyrière



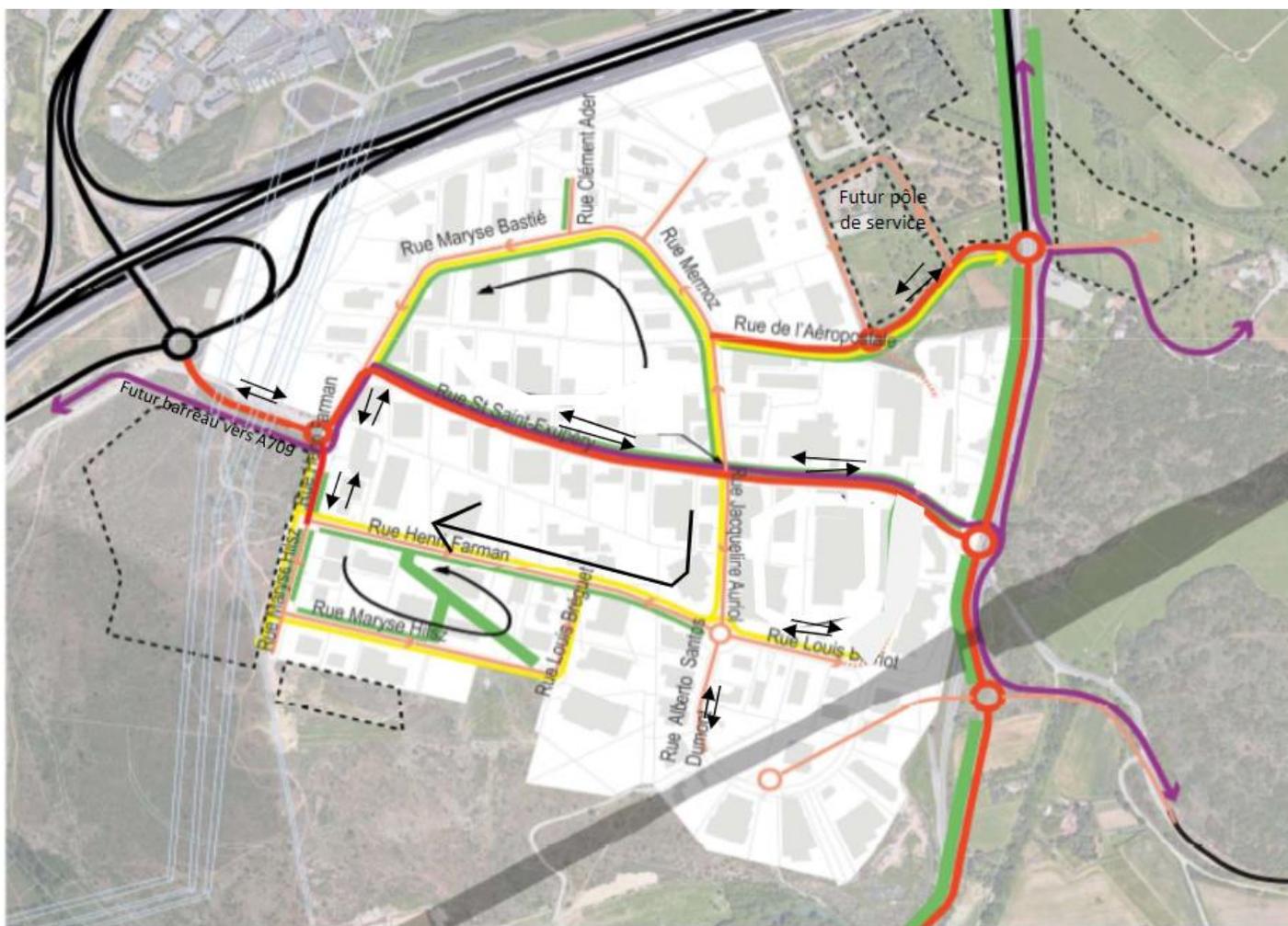
St Jean de Védas 34430, les propriétaires fonciers, secteur Roquefraysse-Puech Long (2021)



Focus sur le Secteur Lauze-Est

**En Vert zone agricole à préserver
(abandon projet de ZAC logistique)**

**En gris, Prolongement vers le sud de la
zone préservée, avec une portion du
Bois de Maurin (EBC)**



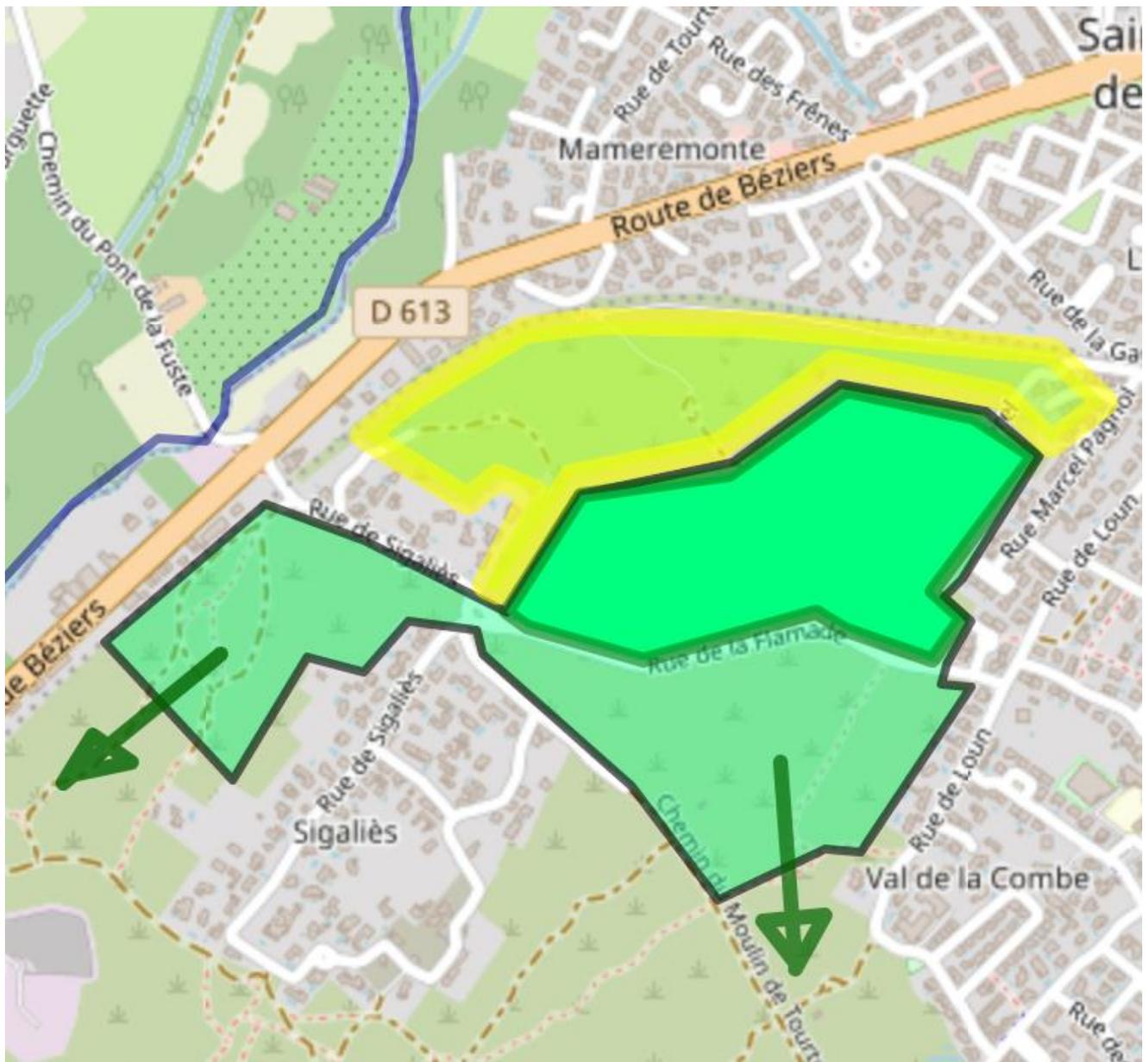
Mise en œuvre de trottoirs et de pistes cyclables sur l'ensemble des axes

Maintien et renforcement de la trame végétale sur l'ensemble des axes

Mise en sens unique des voies (système de boucles) tout en maintenant l'axe principal « Saint-Exupéry - Farman Nord - barreau A709 » à double sens.

Création de 2 nouveaux accès (liaison A709 et prolongement rue aéropostal) pour limiter le trottinement des camions

Projet de réhabilitation ZA de la Lauze (Conseil de Métropole du 23 mars 2022), Le schéma montre les extensions prévisibles (périmètres en pointillés), dont la Petite Lauze, projet déjà acté, et la Lauze-Est à l'est de la RM612. Le tracé de la future ligne LGV est la partie ombrée du schéma.



St Jean de Védas Focus sur le Secteur de la Flamade - Sigaliès,

En vert pâle, les zones agricoles en naturelles à sanctuariser : reconquête agricole des terres cultivables.

Flèches : extension future des zones sanctuarisées

En vert espaces naturels à préserver et leur prolongements vers la garrigue, les vignes, les oliviers...

En vert plus marqué, le secteur prévu en extension urbaine au SCoT, à classer en zone A dans le PLUi

En jaune, réserve pour urbanisation future, sous réserve de desserte par transport public cadencé

AUTRES VOLETS du PLU :

1- Accueil de population nouvelle à St Jean de Védas

Le SCoT (2019), anticipe une croissance de population stabilisée à 1,2% par an pour la Métropole (solde migratoire, selon l'INSEE) dans le futur, soit de l'ordre de 6000 habitants par an et **3000 logements/an**. 3M souhaite même de descendre en dessous, en développant des gros bourgs proches (Lunel, Frontignan,...)

A ce besoin s'ajoutent :

- le retard à combler en logement ou relogement sociaux,
- les besoins des investisseurs destinés au tourisme et à la location temporaire (plus rentable). A-t-on les moyens légaux de restreindre le tourisme de masse ?

Sur l'horizon des 15 ans du SCoT : besoin en logements de l'ordre de **50000 logements, c'est considérable !**. Où faut-il les créer ? Doit-on être plus restrictif ?

A l'échelle de St Jean de Védas, dont la population représente 3 % de celle de 3M, on estime normal de partager dans la même proportion l'arrivée de nouveaux habitants, soit un **besoin de 1500 logements nouveaux pour les 15 ans à venir**.

Les ressources :

- achèvement **Roquefraysse** d'ici 2026 : **300 logmts ? le PAPAG 200 logmts ?**
- densification bâti actuel (division de parcelles, surélévations de maisons) 10 projets par an ? = **150 logmts**
- comblement de dents creuses (à la Fermaude, près de la Ligne5) : **200 logmts ou +**
- extension des zones U dans le PLU :
 - . la Flamade (10 ha), Derrière Clinique St Jean (5 ha), Ch des Coteaux (5ha), soit 20 ha, soit **1000 logmts** (densité moyenne de 50 logmts/ha)
 - . **potentiel de 1850 logmts**, C'est largement supérieur au besoin

2- Les mobilités, les infrastructures

. **le COM**, remplacer le barreau autoroutier tout voiture, par une **version mixte Tram-express – Rte à 50km/h**, le Tram et les PEM-intégrés constituant un maillage très performant des transports collectifs de tout l'ouest de Mtp, tout en assurant une continuité routière apaisée sans intersection de l'A750 à l'A709

- **Les PEMs, intégrés** aux ouvrages routiers et tram, doivent être prévus au PLUi comme élément structurant, Le **PEM M Geneveaux**, et le **PEM du centre commercial Carrefour-Mas de Grille-Halle** comme parking mutualisé avec les enseignes commerciales...
- **La piste cyclable Nord-Sud accompagnant le COM** est à inscrire dans le PLUi et interconnectée avec les axes radiaux, cet ouvrage fait partie du COM Le Tram-Express devra **desservir les zones d'activité de la Lauze** et Charles Martel, et pourra être prolongé jusqu'à la gare TER-RER de Villeneuve-L-M

. **Transport collectif vers l'Ouest** (Fabrègues – Gigean – Cournonterral) sur **l'ancienne voie ferrée, et accompagnée d'une vélo-route**, doit figurer au PLUi

- **Voie nouvelle, de la M613 à la Rte de Lattes (M132) ?**

- **Elargissement Rte de Lattes pour piétons et cyclistes** (il y aura des morts), Quand, Comment ? Concertation publique ?

- **Prolongement Rue du Coteau** vers centre commercial
- **Autres aménagements routiers ? Déchetterie nouvel emplacement ?**
- **Pistes Cyclables** : St Jean de Védas une ville oubliée dans le schéma directeur
- **Trottoirs et cheminements piétons. Une indigence criminelle (M613, M612, D132, ...)**

3- Programmes et projets communaux

- **Roquefraise**, on va bétonner le centre en ne laissant que 3500 m² d'espace public ; aucune concertation publique
- **le PAPAG**, encore du bétonnage, pas de concertation publique
- **Maison des Jeunes**, un projet surdimensionné sans le moindre souci d'économiser et d'aménager les sols
- Autres ?

4- Zones d'activité

Petite Lauze : le permis d'aménager pour 7ha accordé en sept 2021, (en toute discrétion, c'est pourtant un projet très important) La consommation de 7ha de terre agricole sera-t-elle compensée ? L'impact environnemental le sera-t-il aussi ?

Lauze-Est : Abandonner le projet de centre logistique, **anticiper la création d'un agriparc, (OAP)**

Extension zone artisanale des Coteaux, pas sur la plaine du vallon du Puech Long,

Créer un Agriparc sur le vallon du Puech Long : OAP

Reconquête agricole secteur de la Flamade

5- Zones naturelles, végétation

Ancienne casse LERO,

Restauration Parcours Naturaliste

Les Arbres Remarquables les protéger, ou bien protéger

Végétalisation massive de la ville

Occupations précaires de terrains, en progression à plusieurs endroits, Aire d'accueil des gens du voyage