

# SAINT JEAN ENVIRONNEMENT

Association pour la préservation du cadre de vie et de l'environnement



## PLAN LOCAL d'URBANISME Intercommunal (PLUi), Commune de SAINT JEAN DE VEDAS

Proposition N°1 Nov 2023, de l'Association Saint Jean Environnement :

### Proposition d'OAP 'AGRIPARC du PUECH-LONG', Commune de St JEAN de VEDAS

#### INTRODUCTION :

La commune de Saint Jean de Védas a la chance d'avoir préservé une cinquantaine d'hectares de parcelles et délaissés agricoles, formant un 'coin de campagne' entre le vallonement du Puech-Long et celui Des Coteaux, entouré par des zones commerciales et d'habitations en cours de densification. Dans le SCOT de 2019, une partie de ces espaces restait constructible pour prolonger la zone artisanale. La Métropole et la Mairie de Saint-Jean de Védas ont pris le parti, dans le PLUi, de remettre ces espaces en Zone Agricole. Cette initiative va dans le sens des exigences de plus en plus pressantes de préservation et de mise en valeur des espaces ouverts urbains. Le PLUi offre l'opportunité de planifier la création d'une zone de reconquête agroécologique.

#### CARACTERISTIQUES DU SITE

St Jean de Védas, avant 1960, était un village agricole modeste, totalement entouré d'espaces cultivés (vignes et céréales). La croissance de sa population et de ses zones d'activité est liée à son accessibilité par l'A9-A709, puis par la ligne 2 du tram livrée en 2005. Le secteur Puech-Long avait été identifié comme devant être urbanisé dans le prolongement de la ZAC Roquefraise. Celle-ci (2200 logements), est aujourd'hui achevée à 80%.



Les activités agricoles, sur un parcellaire morcelé, ont graduellement été délaissées, les friches ont gagné du terrain. Une parcelle héberge une quinzaine de ruches, d'autres ça et là, sont pâturées (chevaux, chèvres, brebis). Les coteaux, bien exposés, sont en partie plantés en vignes, de chaque côté du vallon. L'une de 7 ha est toujours exploitée. L'autre, aussi grande, est abandonnée depuis 2018. Environ 30ha de parcelles ont été acquises de 2015 à 2017 par l'Établissement Public Foncier (EPF), en anticipation d'un projet urbain, et rétrocédées à la Métropole.

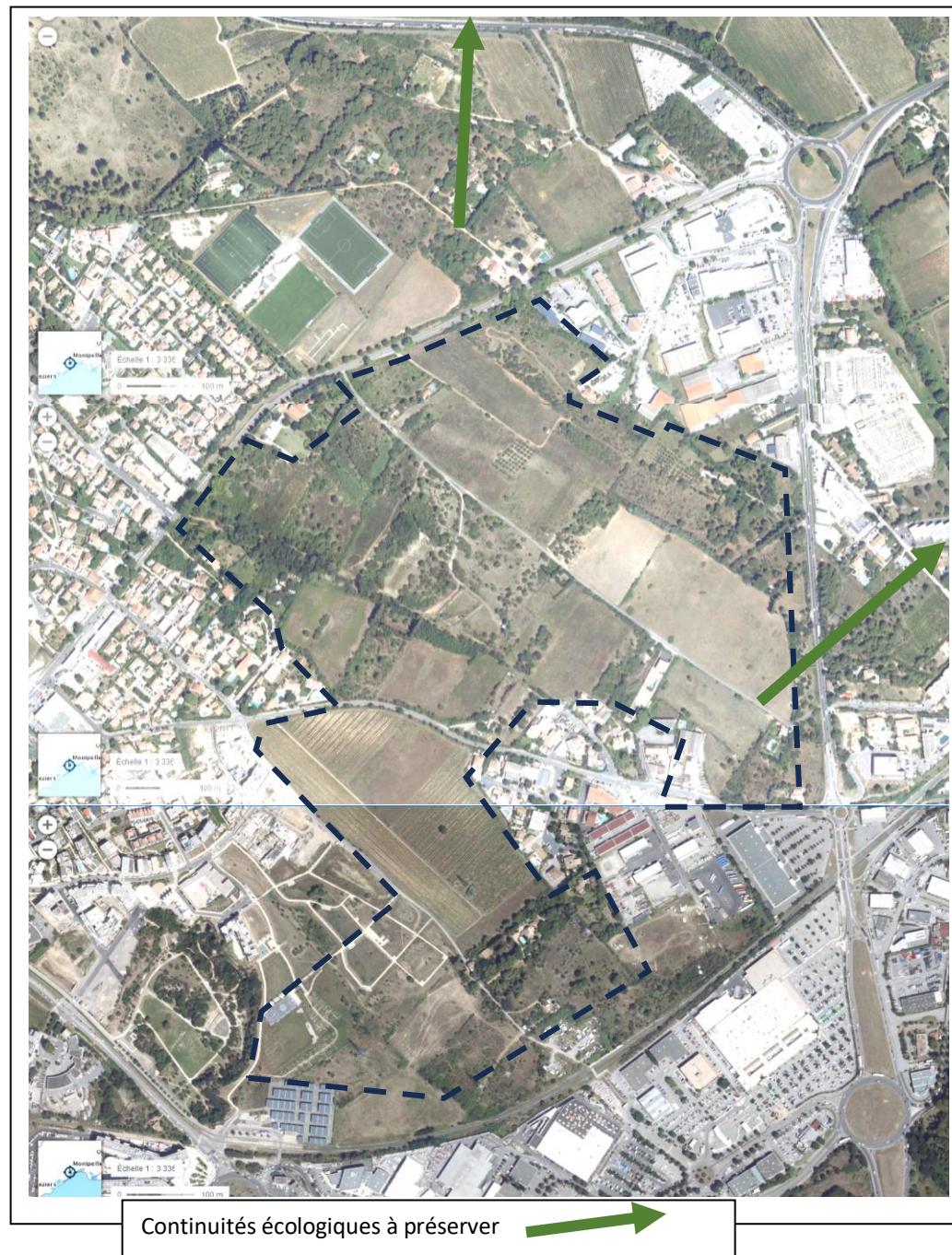
Le vallon est parcouru par un ruisseau intermittent, la Capoullière du Puech-Long. Il draine une portion de la commune depuis le Domaine du Terral. Il constitue un risque d'inondation. De part et d'autre on trouve des terres alluvionnaires de bonne qualité agronomique. Un ancien bassin de retenue de 1600m<sup>2</sup> (3000m<sup>3</sup> ?), abandonné depuis plus de 50 ans, permettait d'irriguer les cultures. Une petite source permanente existe, elle se perd dans le sol. Les sangliers s'y désaltèrent.

Au sud, un secteur d'une dizaine d'hectares fait partie du périmètre de la ZAC Roquefraise avec 6 ha d'espaces verts récréatifs aménagés, dont un enclos de 60 petits jardins familiaux très actifs depuis 2019.

Il est à noter que trois lignes haute tension (2 de 220.000 volts, 1 de 63.000 V), traversent du sud vers le nord-est le périmètre, et convergent vers le Poste de Transformation desservant le Sud-Ouest de Montpellier.

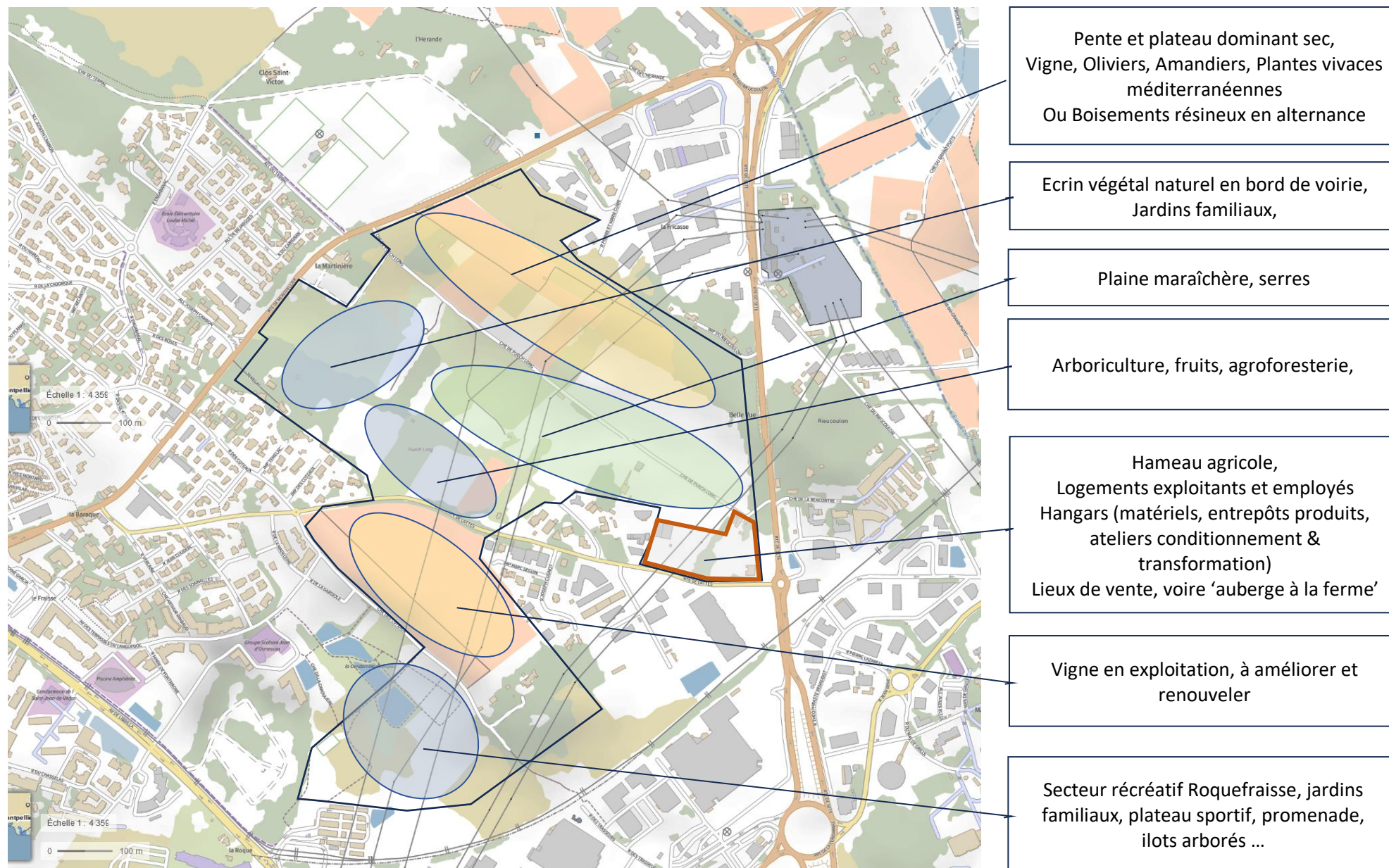
## ENJEUX et OBJECTIFS de l'OAP

- Créer un **pôle d'activité agricole d'intérêt local, économique et social** (ferme ressource, circuits courts, stockage-transformation, ...)
- Sanctuariser un **espace de respiration et de fraîcheur** dans un secteur en voie de densification urbaine
- **Séquestrer les pollutions par les sols agricoles et la végétation** (Gaz à Effet de Serre, et pollutions particules, issus des grands axes routiers, A9-A709, COM, M113, M612,...).
- **Espaces de compensation** liée aux projets en cours (COM, Ligne5, ZAC Lauze-Est, LGV Mtp-Béziers, ...). Séquestration CO<sup>2</sup> par les sols.
- Créer des **emplois valorisants, dont réinsertions professionnelles**
- Inscrire le projet dans la **création d'un PAEN à l'Ouest** de Montpellier
- Mener des **Actions pédagogiques**, Créer d'autres jardins familiaux



# 1- ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Principe de répartition des activités, selon les potentialités agronomiques, la demande, les possibilités d'irrigation



## ***ORIENTATIONS d'Aménagement (Suite)***

- **Accès et voiries** : Chemin du Puech-Long, axe central à élargir et aménager. Accessibilité aux engins agricoles et de transport produits.  
Des parcours visiteurs à pied.
- **Ferme-Ressource multi-activités**,
  - ou bien **Installation de plusieurs exploitants** ayant répondu à appel à projets
- **Hameau agricole** :
  - **Logements, et espaces de vie réservés** exclusivement aux exploitants et employés
  - **Hangars** : matériels, intrants, semences, ... pour la production (reconditionnement de certains bâtiments existants ?)
  - Locaux d'**entreposage** des productions, chambres froides, ateliers de conditionnement et de transformation des fruits, légumes, ...
  - Lieu de **commercialisation** (reconditionnement de la ferme ancienne au 105 rte de Lattes, rappel de la vocation agricole des lieux)
  - Voire restauration type '**auberge à la ferme**',
  - Emplacement très favorable à l'attractivité pour la clientèle, face à la zone commerciale, et le futur pôle d'échange multimodal
- **Irrigation**
  - **Soit nouveau forage(s)** et réseau local 'Puech-Long', à réaliser
  - Soit utilisation des forages et station pompage de la Lauzette et canalisations sous voiries urbaines, jusqu'à **tête de réseau** 'Puech-Long)  
*Nota : l'aquifère Mosson Sud peut fournir jusqu'à 2 millions de m<sup>3</sup>/an par la station de la Lauzette (voir rapport BRGM/RP-59658-FR juin 2011), l'eau excédentaire s'écoule en mer au large. Potentiel suffisant pour 15 à 20 ha de cultures exigeantes en eau (fruitiers, maraîchage)*
- **Aire de broyage bois et déchets verts, et de compostage**
- **Ecrins paysagers, soigner l'insertion du périmètre agricole dans le milieu urbain** (éviter les conflits et nuisances de proximité avec habitations)
- **Intégration dans un futur PAEN** (Périmètre de Protection & de Mise en Valeur d'Espaces Agricoles et Naturels Périurbains) englobant la Plaine Ouest de Montpellier (5.000ha ou plus), ou bien PAEN sur deux ou trois communes (1.500ha). Le Hameau Agricole pouvant être aussi la porte d'entrée sud du PAEN, proche des transports publics et pôle d'échange.
- **Anticiper la création de continuités écologiques** (reconstitution de la biodiversité), et de **cheminements humains** (marche à pied, voire vélos):
  - Haies bocagères
  - Couloirs et passerelles vertes vers le Terral, les ripisylves du Rieucoulon et le parc du Mas de Grand Puits
- **Besoins en Jardins familiaux, au plus près des logements collectifs** (demande actuelle non satisfaite)

## **2- PROGRAMMATION**

- Désignation d'un animateur
- Création groupe(s) de travail de réflexions et propositions (les décisions sont du ressort des Collectivités)
- Concertations publiques, communication, débats
- Concertations avec organismes conseils (Chambre Agri, INRAE, CEN, Banque des Territoires, Terre de Liens, ...), voire conventions d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Etudes et **évaluations préliminaires** (avec l'aide de bureaux d'études), **cartographie agronomique**, évaluation besoins du marché et modes de fonctionnement
- Evaluations budgétaires
- Formulation de projet(s). **Identification et validation des ressources de financement.**
- Planification détaillée. Validation et **décisions**
- Appel(s) à **Manifestations d'intérêt** auprès de candidats porteurs de projet
- Création **structure(s) de gestion (Régie Municipale, SCIC, Association Foncière Agricole, ... ?)**
- **Maîtrise du foncier** (acquisitions et/ou conventions avec propriétaires)
- Etudes **Projet détaillé**
- **Lancement travaux** voiries, cheminement, réseaux (dont irrigation)
- Aménagement **hameau agricole**
- Aménagements du parcellaire redéfini, accès, dessertes réseaux, clôtures, haies, plantations-végétalisation espaces communs
- Etc

## **3- POINTS de VIGILANCE**

- **Soutien sans défaillance des élus** et décideurs **dans la durée**, c'est un point fondamental
- **Cohabitation avec les voisinages** : habitants (risques de nuisances), et zones d'activités
- Se protéger des **animaux sauvages**
- Se protéger des **prédateurs humains et du vandalisme**, gardiennage
- **Communication** avec le public et le voisinage, animations récurrentes à prévoir
- **Irrigation**, les captages dans nos aquifères devraient suffire, les prélèvements pour l'eau potable ont été réduits, du fait de l'utilisation des eaux du Bas-Rhône
- **Les aspects budgétaires**, Compte tenu de l'étalement sur des années, et des aides extérieures, le projet ne devrait pas trop peser dans le budget communal