

Préambule

La nécessité d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du 24 avril 2003, le conseil municipal de la commune de Saint-Jean-de-Védas a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette décision a été provoquée par la nécessité de réactualiser le POS dont la dernière révision date du 20 décembre 2000, notamment pour prendre en compte :

- l'article 55 de la Loi SRU (20 % de logements sociaux),
- les études d'aménagement des entrées de ville,
- l'émergence des équipements publics (piscine, gendarmerie),
- l'arrivée de la 2^{ième} ligne de tramway,
- la volonté d'aménagement et de valorisation de la carrière de la Peyrière,
- les documents de planification communautaire (PDU et PLH) de l'Agglomération de Montpellier.

Les principaux objectifs de cette révision sont :

- de gérer la croissance urbaine de manière à préserver un équilibre harmonieux entre les zones d'habitat, d'activités et les espaces publics,
- de protéger et valoriser les espaces naturels (notamment agricoles) et paysages du territoire communal.

Sommaire

A.	DIAGNOSTIC	3
1	INTRODUCTION	4
1.1	Le Plan d'Occupation des Sols	4
1.2	Le PLU	5
1.2.1	Le cadre légal applicable	5
1.3	Présentation générale	8
1.3.1	Le territoire communal	8
1.3.2	Communes limitrophes	9
1.3.3	Communauté d'agglomération de Montpellier	9
2	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
2.2	Etude Géomorphologique	11
2.2.1	Relief	11
2.3	Géologie	12
2.3.1	Généralités	12
2.3.2	Le territoire Communal	12
2.4	Hydrologie	14
2.4.1	Les cours d'eau	14
2.4.2	Les eaux souterraines	14
2.4.3	Zones Sensibles à la pollution	16
2.5	Espaces naturels remarquables	17
2.5.1	Les Zones Inventoriées en ZNIEFF : Ripisylve de la Mosson	17
2.5.2	Les Zones réglementées : Sites Inscrits	18
2.5.3	Les Zones réglementées : Sites Classés	18
2.5.4	Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)	18
2.5.5	Les Sites Natura 2000	18
2.5.6	Les Réserves Naturelles	18
2.6	Le site et les paysages de Saint-Jean-de-Védas	19
2.6.1	Le contexte paysager	19
2.6.2	Les éléments constitutifs	19
2.6.3	Une végétation en pleine évolution	23
2.6.4	Un patrimoine en mutation	24
2.6.5	Quelques ambiances très « Qualitatives »	25
2.6.6	Une grande chance avec le coteau de la Peyrière	27
2.6.7	Des « entrées de ville » à renforcer	28
2.6.8	Les premiers problèmes relevés	29
2.7	Organisation Territoriale : Le POS	33
2.7.1	Les Zones Urbaines	35
2.7.2	Les Zones Naturelles	38
2.7.3	Les ZAC	42

2.8	L'organisation urbaine	44
2.8.1	Centre ancien	44
2.9	Le patrimoine bâti	53
2.9.1	Données générales	53
2.9.2	Statut d'occupation	54
2.9.3	Programme Local de l'Habitat (Source dossiers de Montpellier Agglomération)	55
2.10	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	57
2.10.1	Généralités	57
2.10.2	Interactions avec la révision du POS	57
2.10.3	Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	57
2.11	Zones Agricoles	61
2.11.1	Données générales	62
2.11.2	Analyse sectorielle	67
2.12	Voiries, Déplacements et Transports	74
2.12.1	Dossier de Voirie de l'Agglomération de Montpellier	74
2.12.2	Le Plan de Déplacements Urbains (PDU approuvé le 23 décembre 2002)	76
2.12.3	2ième Ligne de Tramway	78
2.12.4	Etude urbaine globale liée au projet de Contournement Ouest de Montpellier, Etude «PorteOuest »	81
2.13	Les contraintes liées aux infrastructures	83
2.13.1	Lignes ferroviaires	83
2.13.2	Routes et Autoroutes	84
2.13.3	LHT	84
2.13.4	Autres contraintes	86
2.13.5	Les Périmètres spécifiques	87
3	CONTEXTE ET PERSPECTIVES : « Les besoins répertoriés »	90
3.1	Analyse Démographique	91
3.1.1	Evolution Démographique	91
3.1.2	Dénombrement	91
3.1.3	Taux de Croissance	92
3.1.4	Evolution démographique	93
3.1.5	Calculs des taux moyens annuels démographiques	95
3.2	Projections démographiques	96
3.2.1	Projections de l'INSEE	96
3.2.2	Données issues du PDU	98
3.2.3	Données issues du PLH	99
3.2.4	Conclusion	99
3.3	Analyse socioprofessionnelle	101
3.3.1	Population active	101
3.3.2	Formes d'emploi	101
3.3.3	Secteurs d'activité	102
3.3.4	Répartition par catégorie socioprofessionnelle	102
3.4	Projection prospective en matière de développement économique	102
B .	LES CHOIX RETENUS PAR LA MUNICIPALITE POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	103
1	Aménager le secteur de Roquefréisse	104
2	Favoriser le renouvellement urbain	104
3	Diversifier l'habitat et assurer son équilibre social	105
4	Conforter le développement économique	106
5	Augmenter l'offre en équipements et services	106
6	Améliorer le fonctionnement urbain et conforter le rôle du centre	107
7	Préserver les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine de la commune	107
C.	JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES DU PROJET DE PLU	109
1.	LES MODIFICATIONS APORTEES AU PRECEDENT POS : ZONAGE ET REGLEMENT	110
1.1.	ZONES URBAINES ET A URBANISER	110
1.2.	ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	118
1.1.3.	LES ZONES DU PLU : EVOLUTION DES SUPERFICIES	121
1.1.4.	LIMITATIONS APORTEES AU DROIT A BATIR PAR RAPPORT A L' ANCIEN POS	122
2.	EMPLACEMENTS RESERVES ET CONTRAINTES	123
2.1.	LES EMBLEMES RESERVES	123
2.2.	CONTRAINTES IMPOSEES PAR LE PLU	127
D.	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION	128
1.	IMPACT DES DISPOSITIONS DU PLU SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT	129
2.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	131
Annexes		133

A – DIAGNOSTIC

1. Introduction

1.1 Le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le premier POS de la commune de Saint-Jean-de-Védas a été décidé par le conseil municipal du 2 novembre 1971. Il a été approuvé par arrêté préfectoral, le 31 juillet 1981.

Une première révision a été prescrite le 22 septembre 1983 et approuvée le 16 janvier 1989 (RN 112 /RN113, Ortet, Fermaude).

Dès le 28 mars 1989, une nouvelle révision est prescrite, provoquée par une évolution démographique très supérieure aux prévisions. Cette révision, qui ne concernait pas les ZAC, a été approuvée le 27 septembre 1994.

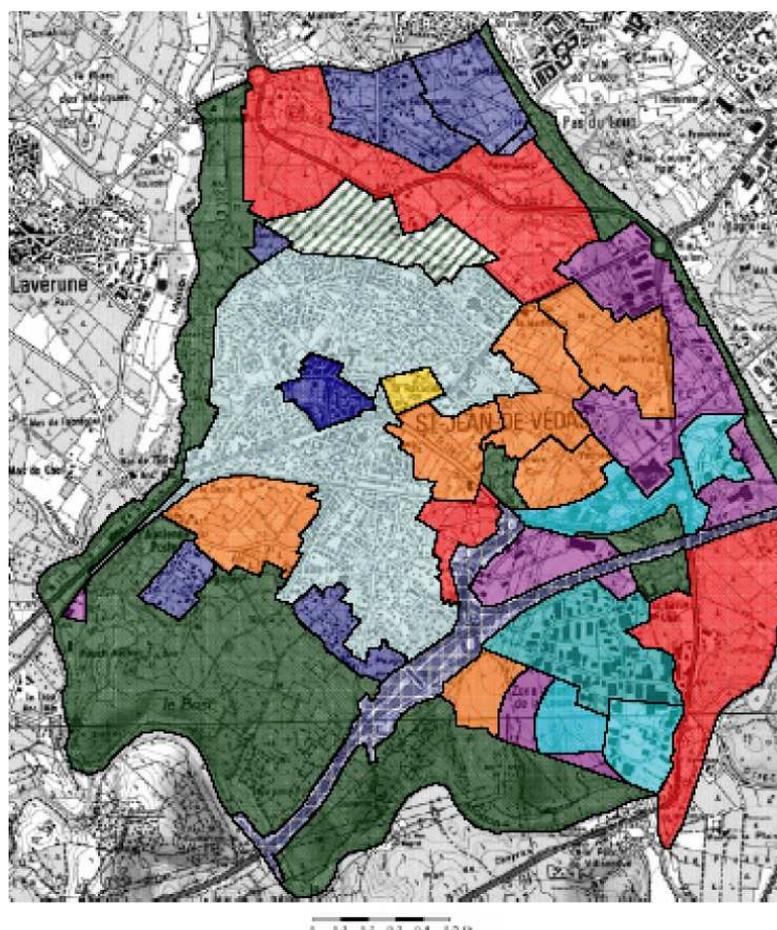


Figure 1 : POS opposable (juin 2004)

La dernière révision partielle importante a été approuvée le 12 décembre 2000. Elle avait pour objet, de prendre en compte l'arrivée future de la 2^{ème} ligne de tramway. Une seconde, engagée en 2001, a été approuvée le 23 septembre 2002 et concernait la prise en considération du tracé (bande d'étude) de la nouvelle ligne ferroviaire de contournement Nîmes – Montpellier, qui vient rejoindre le tracé de la ligne SNCF actuelle au Sud-Ouest du territoire communal. Une délibération spécifique a été prise afin de prendre en considération le projet de DUP de la deuxième ligne de tramway (prise par arrêté préfectoral le 10 mai 2004) qui fera l'objet d'une mise en conformité du POS/PLU.

Le 24 avril 2003, le Conseil Municipal a décidé une révision générale pour la révision du POS valant élaboration du PLU (qui est l'objet de ce document).

1.2 le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La Loi SRU du 13 décembre 2000, définit les éléments constitutifs du PLU :

Un diagnostic proprement dit de la commune, comprenant un descriptif de l'état initial de l'environnement et un document descriptif du contexte actuel et des perspectives.

Un Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Un règlement comprenant la documentation écrite et graphique et les annexes.

Le PLU doit apporter des réponses concrètes aux enjeux territoriaux de la commune. Ce sont les articles du Code de l'urbanisme qui posent ce cadre et qui donnent des indications de principe en matière d'aménagement et d'urbanisme.

1.2.1. Le cadre légal applicable

La Loi Urbanisme et Habitat, votée le 2 juillet 2003, vient modifier certaines dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. Les modifications apportées concernent principalement la définition du contenu du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). En effet, celui-ci n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il devra présenter de façon synthétique et accessible le projet communal.

Le P.A.D.D. pourra être accompagné d'orientations d'aménagement qui préciseront les grands axes de l'aménagement d'un secteur particulier de la commune, nécessitant une plus grande précision. Un schéma pourra fixer ces orientations d'aménagement, que les différentes opérations devront respecter.

Article L. 110 du code de l'urbanisme :

Principes de base : « Le territoire Français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

Cet article précise les trois principes de base auxquels doivent se référer les documents d'urbanisme :

Principe d'équilibre : « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable » ;

Principe de diversité urbaine et de mixité sociale : « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux » ;

Principe de protection : « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Article R 123-2 du code de l'urbanisme : Le rapport de présentation (Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983).

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2002-823 du 3 mai 2002 art. 3 II Journal Officiel du 5 mai 2002)

Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

Analyse l'état initial de l'environnement ;

Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1 ainsi que, s'il y a lieu, au regard du plan d'aménagement et de développement durable, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Article L 123-1 du code de l'urbanisme

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 – urbanisme et habitat / Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

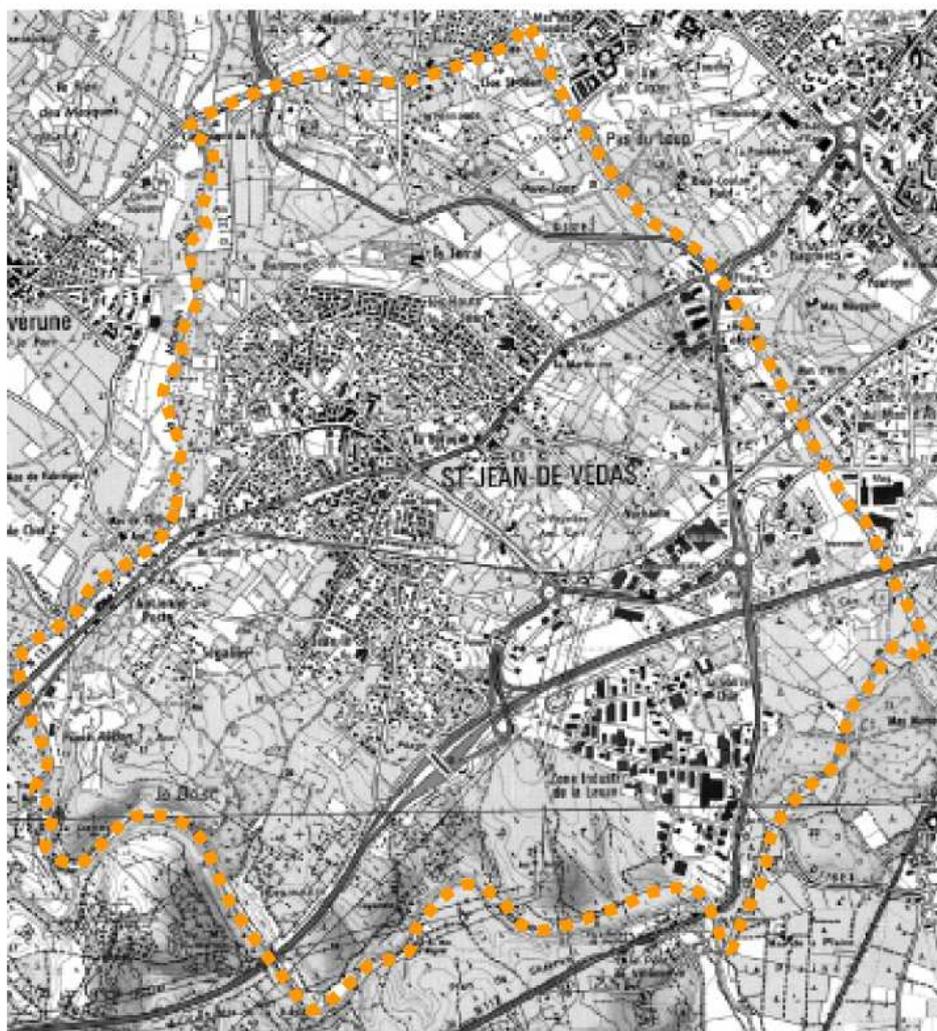
Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publiques, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

La révision du POS en PLU s'inscrit dans le cadre de ces dispositions législatives ou réglementaires présentées à la commune par l'Etat dans le cadre du « Porter à connaissance », le 13 janvier 2004.

1.3 Présentation générale

1.3.1 Le territoire communal

La commune de Saint Jean de Védas est située au sud de la partie centrale du département de l'Hérault.



1.3.2 Communes limitrophes

La commune de Saint Jean de Védas est limitrophe des communes suivantes :

Commune	Direction
Commune de MONTPELLIER	N-NO
Commune de LATTES	O-SO
Commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	S-SO
Commune de FABREGUES	S-SE
Commune de SAUSSAN	E
Commune de LAVERUNE	E-NE
Commune de JUVIGNAC	NE

1.3.3 Communauté d'agglomération de Montpellier

La commune de Saint Jean de Védas et l'ensemble de ces communes font désormais partie de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Liste des 31 Communes de l'Agglomération

Baillargues	Montpellier
Beaulieu	Murviel-les-Montpellier
Castelnau-le-Lez	
Castries	Pérols
Clapiers	Pignan
Cournonsec	Prades-le-Lez
Cournonterral	Restinclières
Fabrègues	Saint-Geniès-des-Mourgues
Grabels	Saint-Georges-d'Orques
Jacou	Saint-Brès
Juvignac	Saint-Drézéry
Lattes	Saint-Jean-de-Védas
Lavérune	Saussan
Le-Crès	Sussargues
Montaud	Vendargues
Montferrier-sur-lez	Villeneuve-lès-Maguelone



Figure 2: Communauté d'agglomération de Montpellier.



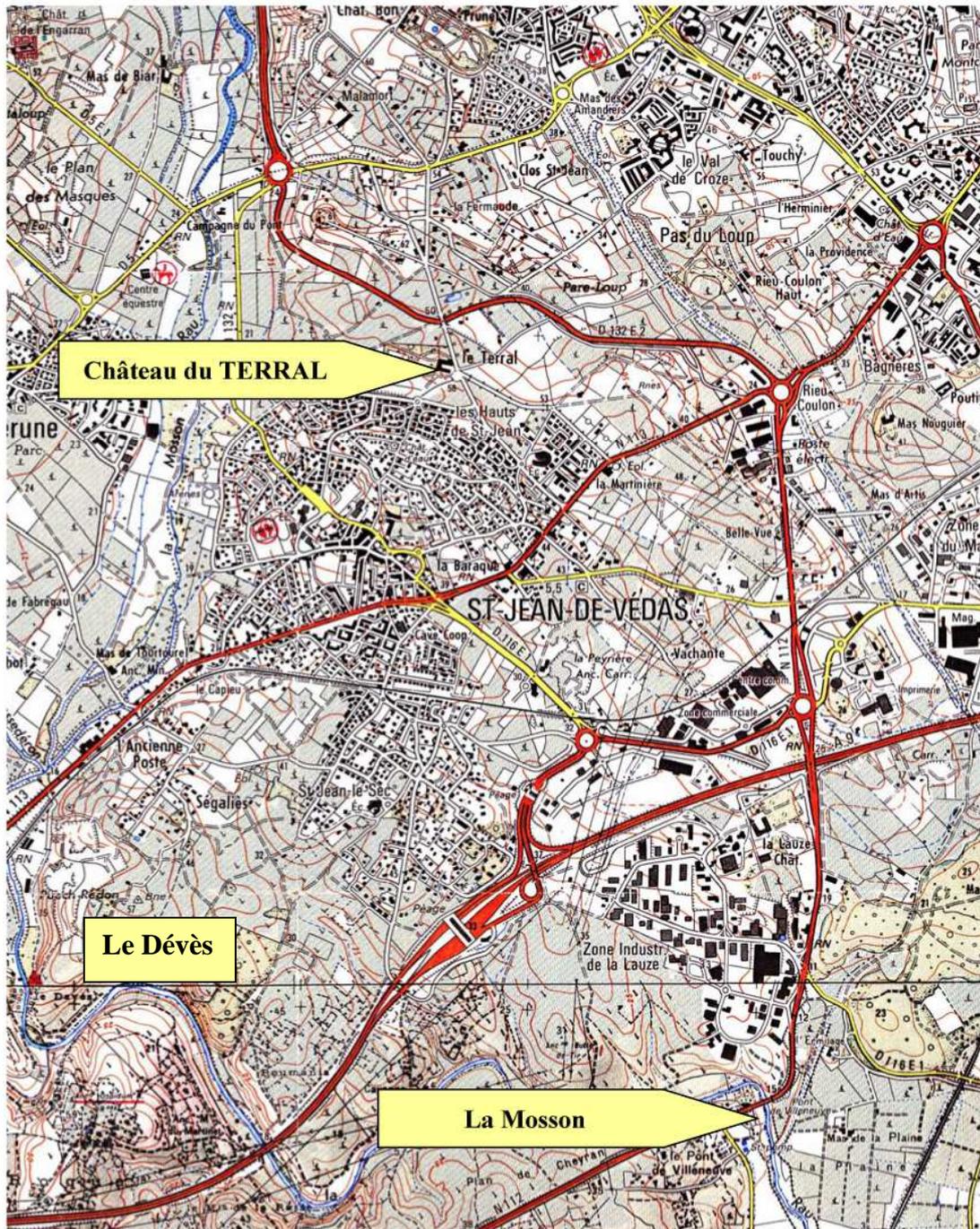
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.2 Etude Géomorphologique

2.2.1 Relief

Le relief de la commune de Saint-Jean-de-Védas est relativement vallonné ; Les cotes NGF maximale et minimale sont respectivement de 58 m. (au niveau du Château du TERRAL) et de 2 m. (au niveau du lit de la MOSSON).

Les variations de relief sont douces, sauf au niveau des limites du plateau qui surplombe la MOSSON, au sud de la commune (le « BOSCO »).



2.3 Géologie

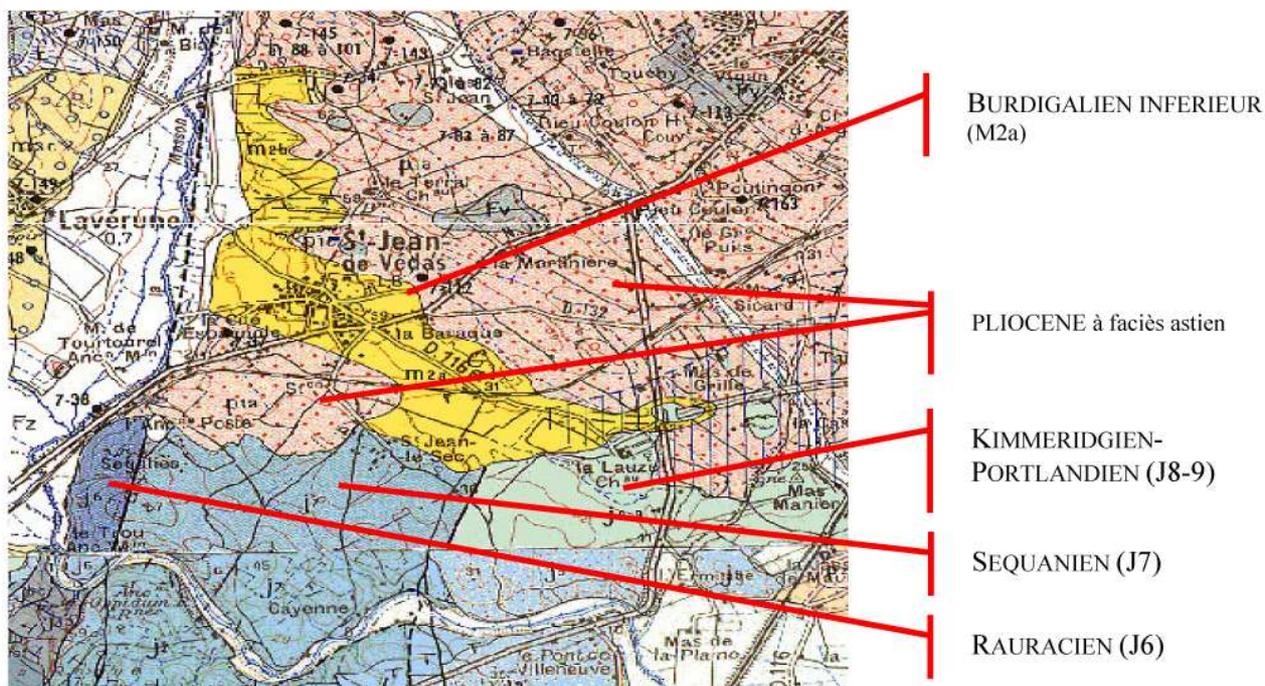
2.3.1 Généralités

Le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Védas se situe au Sud d'un élément géologique majeur de cette région, le « pli » de Montpellier, dans le bassin MIO-PLIOCENE de Montpellier.



Cette formation correspond au passage de la plaque méditerranéenne sous la plaque continentale. La matérialisation de ce phénomène s'illustre par les paysages du bassin montpelliérain et des contreforts des Cévennes (St-Martin-de-Londres).

2.3.2 Le territoire Communal



Ce territoire est constitué principalement de trois types de roches sédimentaires :

- Dans les 2/3 Nord du territoire, la couche pliocène à faciès astien, localement à faciès caillouteux (zones de « Roque Fraïsse » et au Sud de la « Campagne du Pont »), constitue l'extrémité SO de la plaque qui porte la ville de Montpellier. Localement, on trouve des dépôts superficiels de Villefranchien-Rhodanien (Fv).
- Le 1/3 Sud du territoire est constitué d'un dépôt Jurassique supérieur, de 3 périodes différentes :
 - Rauracien (J6)
 - Séquanien (J7)
 - Kimméridgien-Portlandien (J8-9)¹
- Chevauchant la couche pliocène, un dépôt du Burdigalien inférieur (extrémité NE d'une formation géologique dite « de Juvignac »). Cette roche, plus connue sous le nom de MOLASSE, est un calcaire gréseux coquillier, très utilisée comme pierre de taille depuis l'antiquité².

¹ Le J6 et J8-9 ont été exploités respectivement, dans les carrières de l'« Ancienne Poste » et au Sud de l'autoroute, dans la plaine du Rieu Coulon

² Carrière de la Peyrière.

2.4 Hydrologie

2.4.1 Les cours d'eau

Le réseau hydrologique de la commune de Saint-Jean-de-Védas est constitué de deux cours d'eau :

- La MOSSON, qui délimite le territoire communal à l'Ouest et au Sud.
- Le RIEUCOULON, qui délimite le territoire communal à l'Est.

Toutefois, comme l'indiquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (cf. plus loin) il existe, en cas de fortes précipitations, d'autres cours d'eau transitoires de ruissellements de surface, notamment dans la vallée de Roque Fraïsse.

La Mosson (comme le Lez amont) est un cours d'eau non domanial. Avec son affluent, le Rieucoulon, il appartient à un petit bassin versant spécifique, réuni à celui du Lez à la confluence de ces deux rivières, à proximité des étangs littoraux.

Ce bassin versant est géré (SDAGE) par l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse.

Une procédure d'établissement d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), a été mise en place à partir de 1992, regroupant le Lez, la Mosson et les étangs Palavasiens³, soit un territoire de 536 km². Ce périmètre a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 septembre 1994.

La CLE⁴ a établi le SAGE proprement dit, qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 29 juillet 2003.

2.4.2 Les eaux souterraines

Le sous-sol védasien est riche en eau. Le drainage des formations mio-pliocènes du bassin montpelliérain dans des roches karstiques faillées⁵ (profondeur de 61 à 108 m. env.), induit un aquifère important, avec des débits de l'ordre de 100 m³/h.

Il y a, sur ce territoire, de nombreux forages dont deux ont été captés pour l'approvisionnement en eau potable des communes avoisinantes, auxquels il faut ajouter les deux captages du Nord de la commune de Villeneuve les Maguelone, dont les périmètres de protection empiètent sur le territoire de Saint Jean de Védas.

N°	Commune	Captage
1	Saint Jean de Védas	La Lauzette
2	Saint Jean de Védas	MAURIN⁶
3	Villeneuve les Maguelone	Flès Nord
4	Villeneuve les Maguelone	Flès Sud

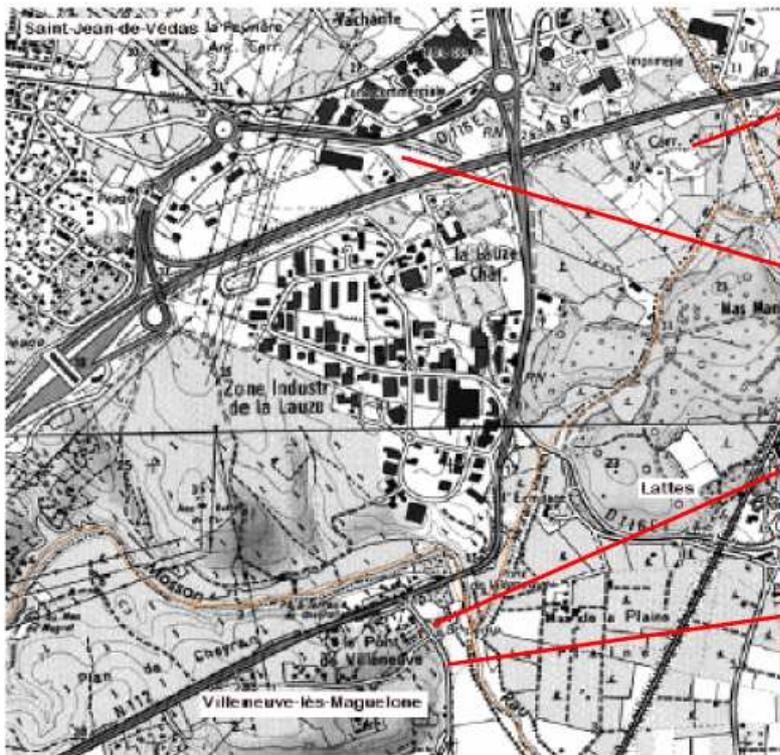
D'autres sondages, dans le secteur du captage MAURIN, ont été effectués par l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse, au lieu dit du Mas de Grille.

³ Auxquels il faut rajouter le segment territorial correspondant du Canal du Rhône à Sète.

⁴ Commission Locale de l'Eau.

⁵ Calcaire et dolomies jurassiques du Pli de Montpellier Ouest – Massif de la Gardiole.

⁶ Autre appellation : « Lou Garrigou ».



Captage de MAURIN

Captage de la LAUZETTE

Forage FLES Nord (VLM)

Forage FLES Sud (VLM)

Une étude du BRGM (1990), pour le Conseil Général de l'Hérault, démontre que la nature géologique des terrains du département induit une vulnérabilité accrue des eaux souterraines aux différents agents polluants d'origine agricole, susceptibles d'être rencontrés dans cette zone. Ce phénomène est dû à la nature karstique de la zone et aux fortes contraintes tectoniques illustrées par le pli de Montpellier et le Massif des Pyrénées. Le territoire de Saint-Jean-de-Védas est classé en zone de vulnérabilité « moyenne » à « grande ».⁷

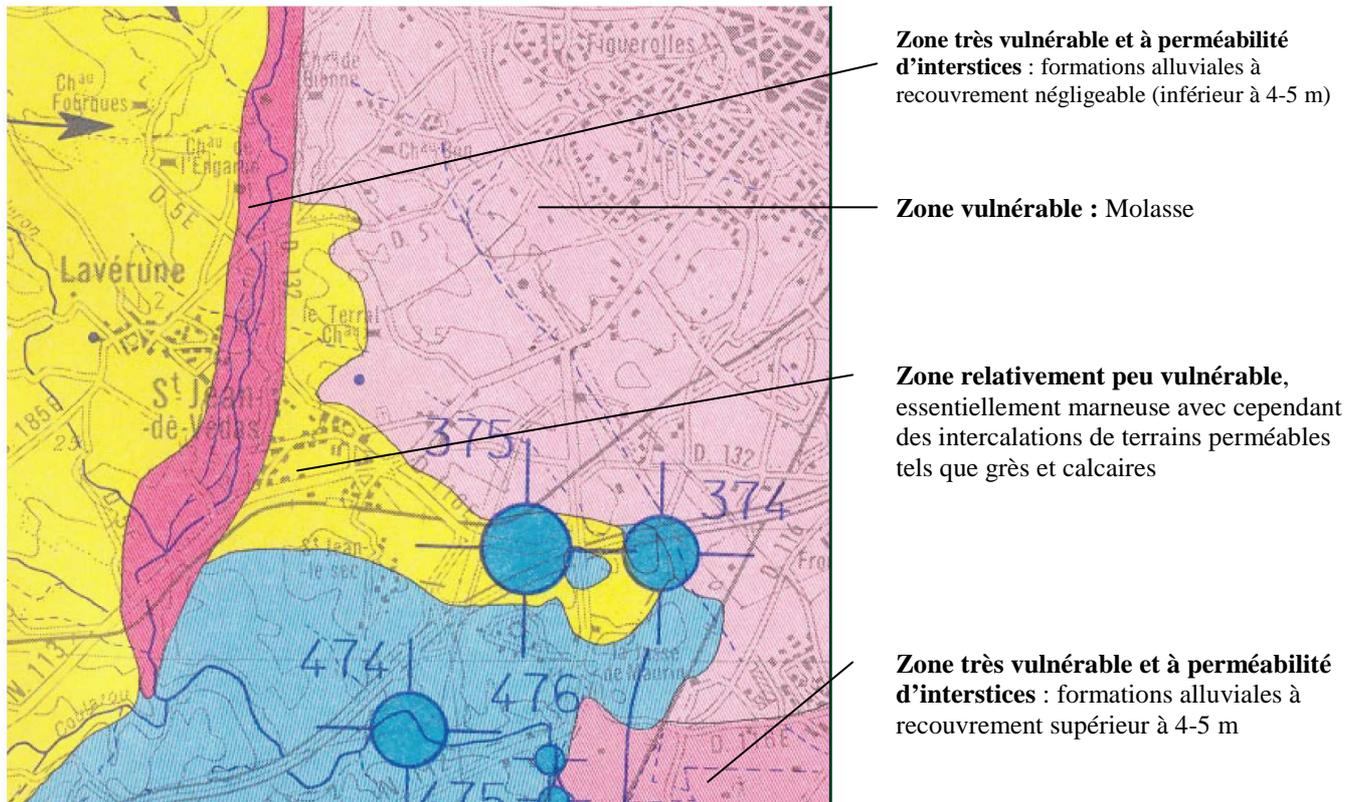
⁷ Source : BRGM 1990 - Réalisation : Conseil Général de l'Hérault – DARE – DEMA – Observatoire de l'Eau et des Milieux – Réédition Mai 2000.
Commune de Saint-Jean-de-Védas – Révision du POS valant élaboration du PLU – Rapport de Présentation

2.4.3 Zones Sensibles à la pollution

Prenant en compte la nature géologique du territoire et ses caractéristiques liées au bassin versant, la commune de Saint-Jean-de-Védas a été classée en zone sensible à la pollution, parmi 75 communes du Languedoc-Roussillon.

Sur ces 75 communes, 64 appartiennent au bassin versant des étangs palavasiens et de l'étang de l'Or.

Les zones sensibles à la pollution ne doivent pas être confondues avec les zones vulnérables⁸ aux nitrates d'origine agricole (Directive n°91-676 du 12 décembre 1991 du Conseil des Communautés européennes). D'ailleurs, Saint-Jean-de-Védas ne fait pas partie des 155 communes classées « zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole ».



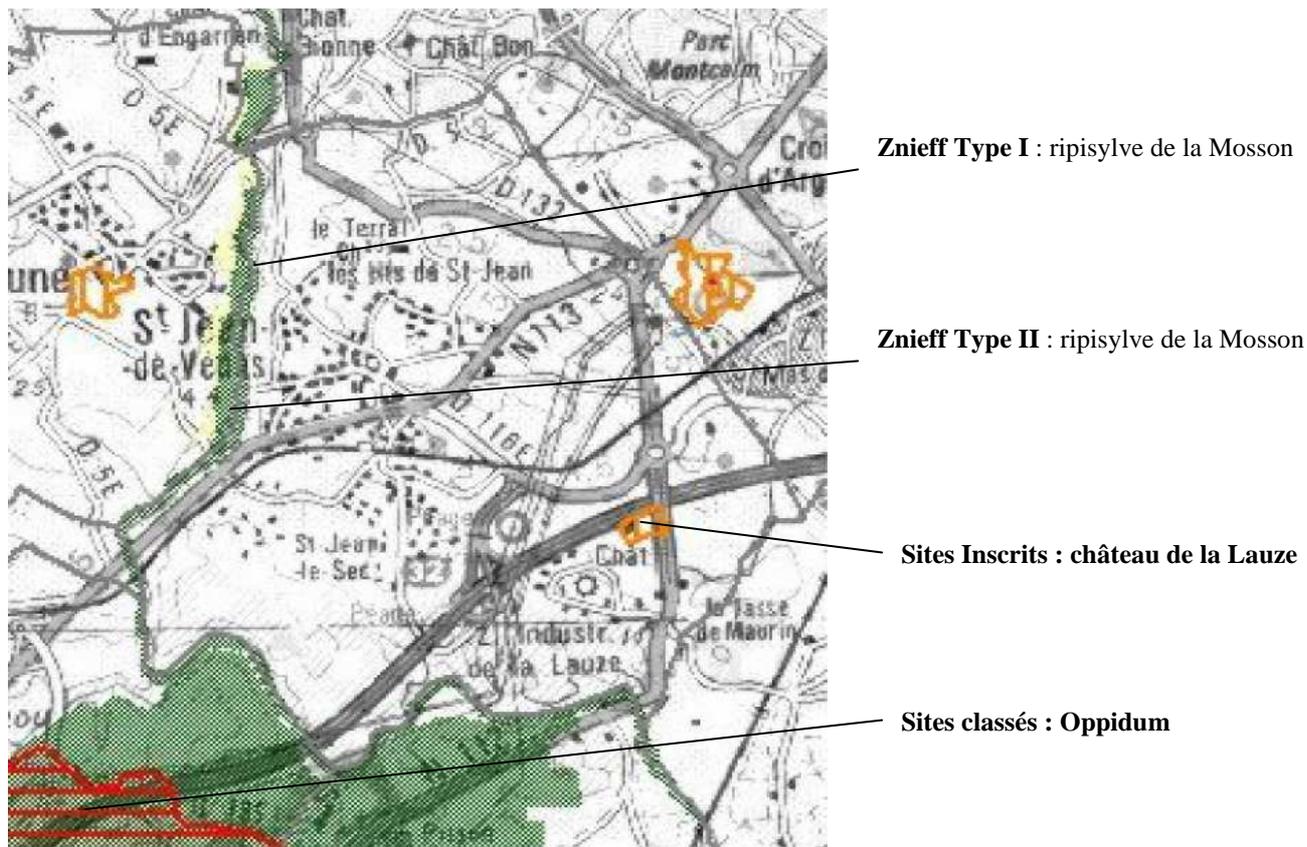
Source : BRGM 34 – PAC SCOT Agglomération Montpellier

Les zones sensibles ont été désignées par l'arrêté du 23 novembre 1994 (JO du 24 décembre 1994) et cet inventaire doit être modifié tout les quatre ans ce qui a conduit aux modifications définies par l'arrêté du 31 août 1999 (JO du 21 octobre 1999)⁹.

⁸ Si l'origine des apports polluants est urbaine, la zone est déclarée sensible ; si l'origine des apports polluants est agricole, la zone est déclarée vulnérable. La même zone peut être à la fois sensible et vulnérable si les deux origines des apports polluants sont significatives.

⁹ Source : <http://www.languedoc-roussillon.environnement.gouv.fr/eau/zspoa/zspoa.htm> DIREN LR.

2.5 Espaces naturels remarquables¹⁰



Sources : DIREN-LR Décembre 1988

2.5.1 Les Zones Inventoriées en ZNIEFF : Ripisylve de la Mosson

Il n'y a qu'une seule zone classée en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ou « ZNIEFF » sur le territoire communal de Saint Jean de Védas. Il s'agit de la ripisylve de la Mosson¹¹. Cette zone couvre une superficie de 136.38 ha.

Ce classement s'inscrit dorénavant dans l'approche plus globale que constitue le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Lez, de la Mosson et des étangs palavasiens (SDAGE).

« La délimitation du site s'appuie sur des critères liés à l'occupation des terres et à la nature de la végétation. La limite retenue englobe l'ensemble de la ripisylve qui possède un développement significatif depuis Grabels où la rivière devient permanente jusqu'à la voie ferrée à Villeneuve-lès-Maguelone (...). De part et d'autre de la rivière, la limite est clairement identifiée par le passage sans transition entre la ripisylve d'une part et les cultures ou les zones urbaines d'autre part.

(...) La rivière et les formations arborescentes qui l'entourent, constituent en région méditerranéenne, les reliques d'une végétation des régions tempérées. Jadis très étendue, cette formation ne subsiste plus que le long des berges des cours d'eau (...) souvent réduite à une simple haie. Au sein de la plaine viticole languedocienne, les forêts riveraines ont un intérêt écologique et paysager; elles sont en effet :

¹⁰ Source : porter-à-connaissance

¹¹ ZNIEFF de type II, Code N° 00004116

- une zone de passage et de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux, d'origine plus nordique, qui trouvent là les seuls milieux favorables à leur maintien sous un climat méditerranéen
- des zones de refuge pour une flore spécifique
- Une "coupure verte" entre les espaces urbanisés¹². »

La gestion de la ripisylve fait l'objet d'une section, dans le SAGE LEZ-MOSSON-ETANGS PALAVASIENS, adopté par la CLE¹³, le 13 mars 2003. (cf. 2.11).

2.5.2 Les Zones réglementées : Sites Inscrits

- Le Château de la Lauze
- Les ruines du Château de la Lauze et son parc, représentant une superficie de 4,18 ha, ont été déclarées en zones réglementées, et inscrit le 20 mars 1945.

2.5.3 Les Zones réglementées : Sites Classés

Sans objet sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Védas.

2.5.4 Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Sans objet sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Védas.

2.5.5 Les Sites Natura 2000

Sans objet sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Védas.

2.5.6 Les Réserves Naturelles

Sans objet sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Védas.

¹² Source : http://www.languedoc-roussillon.environnement.gouv.fr/asp/ficheznieff.asp?CD_ZONE=00004116 DIREN LR

¹³ CLE : Commission Local de l'Eau.

2.6 Le site et les paysages de Saint-Jean-de-Védas

2.6.1 Le contexte paysager

Ancienne zone de transition entre les garrigues et la ville de Montpellier, la commune de Saint Jean de Védas est plus ressentie aujourd'hui comme une partie très aérée de l'agglomération que comme une véritable zone de transition.

La commune a sa personnalité et ses propres caractéristiques, mais elle fait partie intégrante d'un vaste ensemble et la maintenance ou le renforcement de son caractère spécifique est sans doute l'objectif principal de l'évolution de son paysage.

En effet, le paysage de la commune a beaucoup évolué et continuera à se transformer.

2.6.2 Les éléments constitutifs

Les éléments patrimoniaux :

Le vieux village présente toujours un tissu assez dense et caractéristique. Mais il n'est plus à l'échelle de la commune actuelle et son accessibilité difficile pour les véhicules (étroitesse des rues) le met un peu à l'écart dans ce tissu où le déplacement automobile est roi. En réalité la vraie personnalité « historique » voire « patrimoniale » de St Jean de Védas est maintenant jouée par le « Le Terral » et ses abords qui sont l'image nouvelle de la commune.

Château, caveau, parc, vallon, vues, ... on est en présence d'une véritable entité avec une forte personnalité qui, « par contraste », souligne le manque de caractère d'autres zones individuelles manquant de spécificité.



Figure 4 : La nouvelle image patrimoniale forte : LE TERRAL.

Les deux cours d'eau :

La Mosson, à l'ouest et le Rieucoulon à l'Est, délimitent assez clairement le territoire communal. Ce sont des zones inondables avec une ripisylve plus ou moins dense qui offre de belles possibilités de promenades mais aussi des contraintes hydrauliques fortes.



Figure 5 : Les deux cours d'eau délimitent presque parfaitement le territoire communal.

Les infrastructures non-communales :

L'autoroute (A9 et futur doublement), la voie ferrée à grande vitesse, les déviations périphériques de Montpellier, les lignes électriques ont peu à peu pris plus d'importance sur la commune que l'ancienne nationale 113 encore cependant, très sensible, notamment dans la vie quotidienne des védasiens, dans sa traversée du tissu urbain lors de ses différentes « entrées », et surtout pour la vie de tous les jours des védasiens.



Figure 6 : Voies routières et autoroutières, lignes et postes EDF marquent fortement les abords du tissu urbain.

Les zones d'habitat récentes :

Elles ont une emprise un peu « envahissante » et, à part sur Le Terral, souffrent d'un tissu manquant de caractère. Elles ne sont pas véritablement reliées entre elles ni avec le vieux village.

Une volonté de première centralité existe avec le quartier de l'Ortet dont l'étendue paraît cependant faible par rapport à l'importance des terrains individualisés.

Certains quartiers sont plus structurés comme celui du collège et à l'inverse d'autres qui semblent s'être réalisés sans plan d'ensemble (Sigaliès et la Fermaude) sur des terrains extérieurs au village, déjà occupés par des habitations occasionnelles se transformant petit à petit en logements principaux. La transformation en habitations principales (maison en dur) des cabanons existants, ainsi que la mise en oeuvre de PAE (procédure financière sans plan d'aménagement d'ensemble) expliquent ce constat. Enfin, St Jean Le Sec est un cas un peu à part entre voie ferrée et autoroute, assez dense bien que très individualisé.



Les zones d'activités :

Proches des voies de circulation, elles donnent une image « productive » mais pas toujours très « qualitative ». On y retrouve quelques grandes enseignes et entreprises localement très bien implantées. On peut cependant noter une forte coupure entre ces zones et celles destinées à l'habitat.

Enfin, une zone un peu à part, volontairement séparée de l'habitat et située au Sud de l'autoroute bordée par le bois de Maurin et composée de terrains dévolus aux enclos et pâtures dominés par la silhouette des imprimeries du « Midi libre ».



Figure 7: Au sud de l'autoroute des prés avec la silhouette du Midi Libre en point de mire.

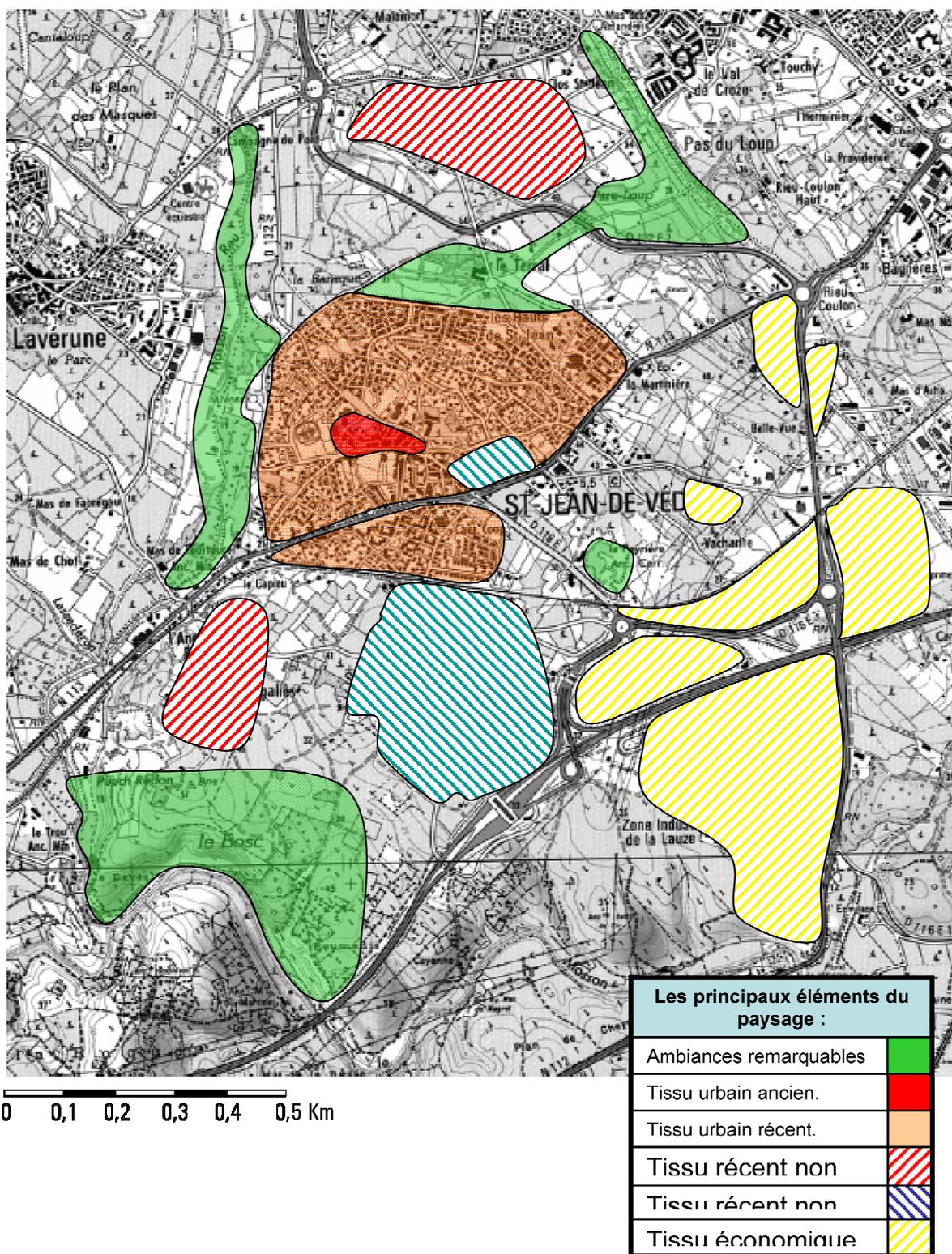


Figure 8: Les principaux éléments du paysage.

2.6.3 Une végétation en pleine évolution

Composée de Talwegs façonnés par les cours d'eau, la commune de Saint Jean de Védas ne présente plus une végétation exceptionnelle.

Il faut cependant noter le massif de garrigues en basse chânaie de Le Bosc, la ripysilve fournie de la Mosson, le Parc du Terral et surtout les vignes, encore importantes, occupant les crêtes et coteaux en particulier vers le Rieucoulon.

Bien sûr, quelques alignements viennent aussi marquer le paysage et quelques talus le façonnent dans le détail.

En dehors du massif de la Mosson (le Bosc), l'élément végétal le plus marquant est donc Le Terral et son allée qui sont un repère pour tous les quartiers Ouest de Montpellier. Mais trop peu de gens connaissent la très grande richesse végétale du parc du Terral.

Il faut noter la Carrière de la Peyrière datant probablement des 16ème et 18ème siècles (les pierres du Peyrou semblent en avoir été extraites), où la végétation de taillis et de pins présente l'intérêt d'un milieu clos.

La végétation « privative » remplace petit à petit la végétation « agricole » ou « climacique » de ce paysage qui devient un espace urbain contrôlé.



L'allée de pins de Terral structure tout le paysage Nord. Au Sud, le Bosc et sa végétation très typée des reliefs de cette zone.

2.6.4 Un patrimoine en mutation

Avant tout Le Terral, bien que sa valeur patrimoniale ne soit pas officielle (pas de protection) on doit souligner sa grande importance et la qualité des restaurations récentes.

Le jardin du Terral est une valeur patrimoniale à lui tout seul. Répertorié parmi les « parcs » et jardins » les plus intéressants en France (répertorié dans le « guide Racine »). Il n'est pas assez connu et ne joue pas encore pleinement son rôle dans l'ensemble urbain Montpellierain.

A l'inverse, le château de la Lauze est protégé mais ne joue plus aucun rôle dans le paysage coincé entre autoroute et zone d'activités.

Autres éléments répertoriés, l'ancienne poste sur l'entrée Ouest du village, les restes d'habitat sur le Bosc, le pont sur la Mosson à l'extrême Nord de la commune et peut être surtout les fameuses carrières évoquées ci-dessus (carrière de la Peyrière).

En résumé, deux éléments majeurs pour le patrimoine :
Le Terral et son jardin et son allée.
La carrière de la Peyrière.



NB : L'importance du patrimoine que représente le château du Terral n'a pas échappé aux responsables communaux qui ont ainsi réalisé la réhabilitation, ont réfectionné les façades et ont également conforté les bâtiments. Son jardin et son allée, ouverts au public, font l'objet de soins attentifs et réguliers.



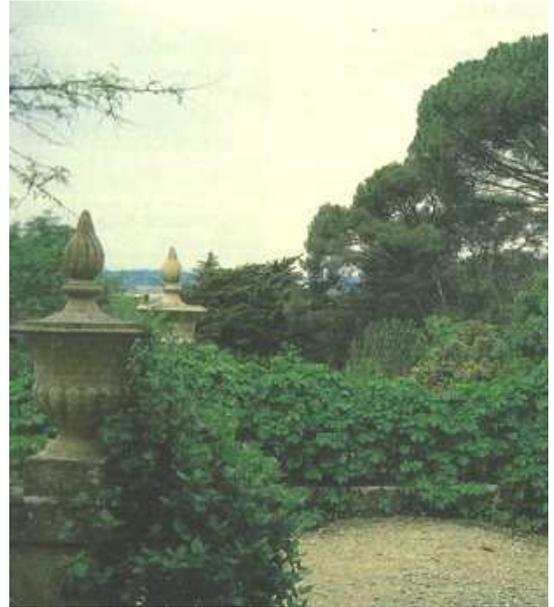
3 ha
Adresse : 34430 St-Jeand-
Védas
Propriétaire : comme de
St-Jean-de-Védas
Tél. : 04 67 07 83 00
Ouverture : tte l'année les
sam., dim., 14 h 18 h et
sur V.-V. pour les gpes.
Accès : ecm à l'O. de
Montpellier par N 113.

Article copié dans le
guide des 750 jardins
remarquables de
Michel RACINE
"« JARDINS EN
France » paru aux
éditions ACTES SUD
en 1997.

17. Château du Terral

SAINT-JEAN-DE-VEDAS

Ce parc reprend vie depuis 1986, à l'initiative d'une association et de la municipalité. Il comporte un parc à l'anglaise créé en 1880 par Alfred Bouscaren avec de belles essences (*Cupressus macrocarpa* ou cyprès de Lambert, pins parasols centenaires, platanes, bambous, frênes, fusains, lauriers, chênes verts, micocouliers, ormes, palmiers de Chine, saule tortueux ou *Salix contorta*, thuya d'Orient ou *Thuja orientalis*, *Cedrus atlantica*, *Pinus nigra* ou pin noir d'Autriche) et un décor de rocaille qui accompagnait les terrasses au pied du château. Une petite bamboueraie fut aménagée sur les conseils d'Eugène Mazel, cousin de Bouscaren et création du jardin d'Anduze. Un jardin de senteurs parfaitement étiqueté – et dont les terrasses vous mettent les plantes à hauteur de nez – vient compléter l'intérêt de la visite. A.A.-C/M.R.



2.6.5 Quelques ambiances très « Qualitatives »

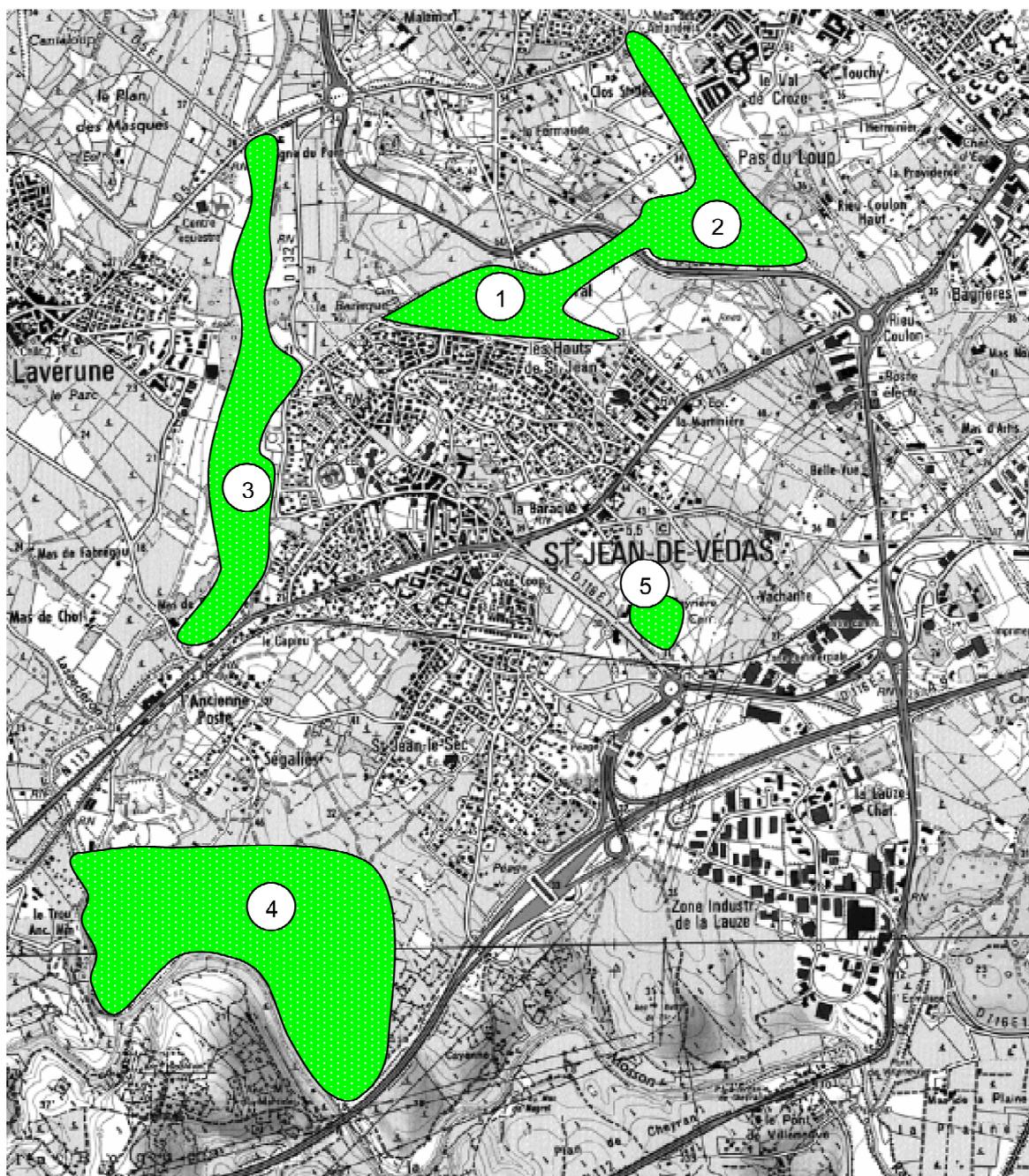
En dehors du TERRAL dont le rôle d'image et de structure a déjà été souligné, on peut distinguer trois zones à l'ambiance très intéressante et porteuse de valeurs paysagères de grande qualité.

Le BOSCO et le « resserrement » de la Mosson.

Au Sud de la commune c'est un paysage de grand intérêt, à la fois intime et vaste il propose une échelle bien à part s'isolant de l'environnement général. Sur le plateau dégagé, de vastes vues sur la plaine de Fabrègues et quelques reboisements de Cèdres.

La Mosson, depuis le lieu-dit « Le Moulin du Trou » jusqu'au pont de l'autoroute est le vrai centre de ce paysage.

La ripisylve de la Mosson qui descend du Nord jusqu'au Bosc, borde le relief en offrant une ambiance où la présence de l'eau et de ses caprices est bien sensible, malheureusement, si certains endroits sont très caractéristiques et intéressants, d'autres portent encore les signes des dernières crues (branchages, détritiques, arbres cassés, ...).



0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 Km

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Les ambiances remarquables | |
| 1 | - Le Domaine du Terral |
| 2 | - Le Rieucoulon |
| 3 | - La ripisylve de la Mosson |
| 4 | - Le Bosc |
| 5 | - Carrière de la Peyrière |

Figure 9: Les ambiances remarquables.

Le Rieucoulon a lui une ambiance plus ouverte et très intéressante au niveau de Parreloup et de la propriété de Rieucoulon (commune de Montpellier). Paysage cultivé, ensoleillé et ouvert. Il porte cependant lui aussi les stigmates des débordements récents du cours d'eau (ravine, chaussée dégradée, branchages, débris, ...).



Figure 10: Le Bosc et le resserrement de la Mosson : une très belle ambiance classiquement ordonnée et témoignant de l'histoire géologique et végétale du lieu.

2.6.6 Une grande chance avec le coteau de la Peyrière

Entre le village ancien et les zones d'activités, se trouve le coteau de la Peyrière composé principalement de vignes et d'une carrière de roches découpées où doit passer la future ligne de tramway. Il est évident que c'est là une opportunité extraordinaire de recomposer le paysage urbain de la commune à l'heure actuelle trop éclaté.

Cette zone, à proximité immédiate de la ZAC de l'ORTET et du vieux village, a en plus la chance de disposer avec la carrière d'un « atout image » qui ne demande qu'à être mis en valeur.

L'avenir de St Jean de Védas se joue en ces lieux où peut se construire l'image d'une commune à la forte personnalité (Terral-Peyrière).

La commune y a engagé une réflexion pour en faire un espace vert et de loisirs à l'échelle du territoire communal, voire au-delà puisque cet espace sera prochainement desservi par la 2^{ème} ligne de tramway, comme la piscine communautaire récemment ouverte à proximité. Mais, pour ce faire, il faut y rattacher aussi les trois points forts du paysage actuel (le Bosc, le Terral et le Rieucoulon). Attention, cependant à la partie considérée comme sensible aux risques d'écoulements pluviaux répertoriés sur le PPRI.



Figure 11: La Peyrière - une opportunité foncière sur le tracé du tramway,

2.6.7 Des « entrées de ville » à renforcer

Trois « entrées de ville » principales marquent le paysage urbain de Saint Jean de Védas. La première, la plus ancienne et sans doute la plus porteuse d'image va du rond-point du Rieucoulon jusqu'au village sur la RD613. C'est une montée, partiellement ombragée et formellement très marquée. Elle souligne le caractère « perché » du vieux village sur son coteau.

L'ambiance d'ancienne route est intéressante mais c'est surtout la montée qui doit être soulignée.

Le visiteur quitte la vallée du Rieucoulon et grimpe vers le village, le Terral et le centre de la commune.

Bien sûr, cette entrée jouera un rôle dans la nouvelle définition de l'urbanisme de St Jean de Védas, mais c'est plutôt son caractère « historique » qui lui donne sa spécificité.

La deuxième, la plus récente et sans doute la plus importante quantitativement, borde le futur centre de la commune. Elle borde également la carrière de la Peyrière et cette dernière lui offrira le caractère exceptionnel qui la distinguera des autres accès.

La troisième est constituée par le N113 dans sa partie Ouest. Quelques beaux alignements d'arbres mais un tissu commercial disparate qui mérite un meilleur traitement.



Figure 12: Des entrées de ville typées, différentes, dont il faut renforcer la spécificité.

2.6.8 Les premiers problèmes relevés

Le problème le plus important est incontestablement la réussite de la transformation nécessaire du paysage. Pour ce faire, la commune possède de nombreux atouts qu'il faut exploiter en les protégeant (le Terral, le Bosc, les ripisylves) en les aménageant (la carrière de la Peyrière et le quartier de Roquefraïsse) et en les reliant (trame verte, réseau piéton/vélo, entrée de ville, ...). C'est donc une problématique paysagère d'ensemble qu'il faut engager afin d'éviter d'isoler chaque quartier mais au contraire de pouvoir aller d'une façon évidente et large du Terral au Bosc et des carrières au vieux village.

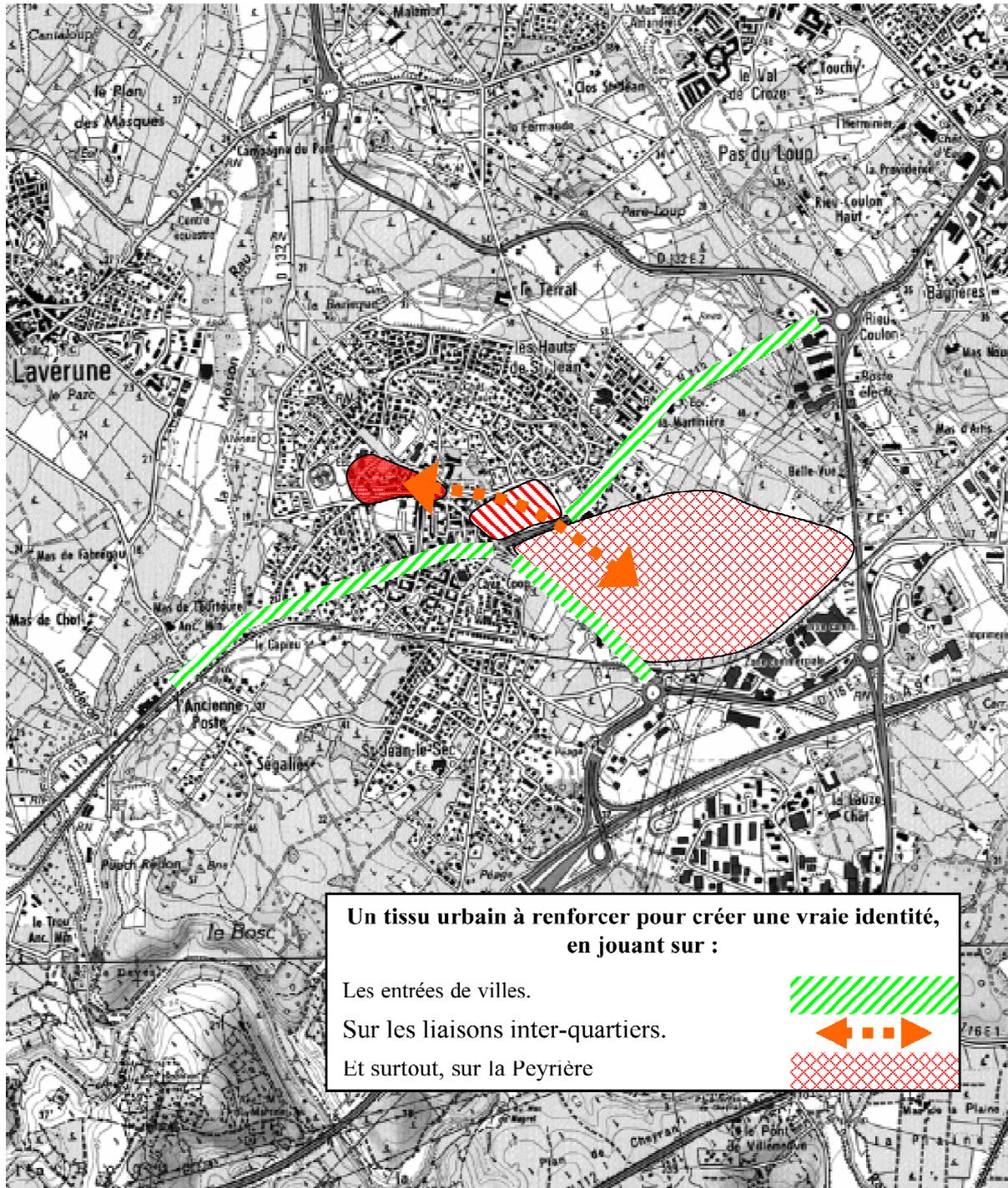


Figure 13: Un tissu urbain à renforcer.

0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 Km

Pour pouvoir profiter de ces atouts paysagers, ceux-ci doivent subsister et en particulier que la Mosson, au niveau du Bosc soit prise en compte prioritairement par l'implantation des futures voiries (doublement de l'A9, raccordement à la N113, ligne ferroviaire, lignes EDF, ...).

Les espaces de garrigues ne sont pas suffisamment protégés et pourraient être classés en « espaces boisés ».

L'écoulement pluvial : On ne peut négliger les contraintes des deux cours d'eau ainsi que la zone centrale sur le quartier de la Peyrière inscrite au PPRI ainsi que certains problèmes liés aux ruissellements.

Le paysage général, certes de grande qualité, souffre de l'insuffisante prise en compte de son échelle dans le développement urbain très rapide de Montpellier et de sa région.

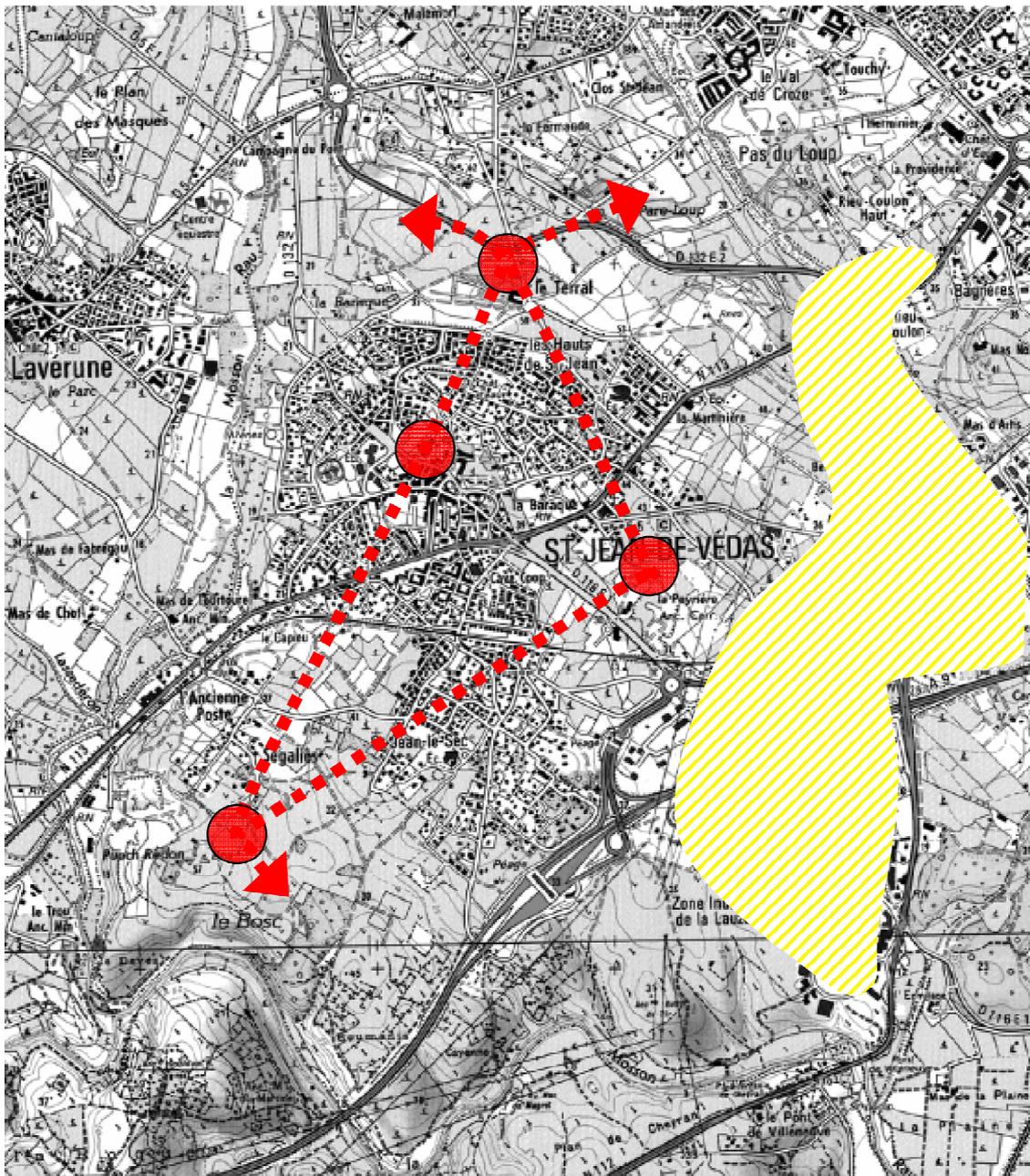
Ainsi, un certain nombre de secteurs a été « banalisé » au détriment des ambiances importantes préexistantes (entrées de ville, abords de certains axes, ...).



Figure 14 : Zone d'activités, équipements, dépôts, carrières, abords de voiries, ... des éléments à améliorer pour parfaire l'image générale de la commune.



Figure 15 : L'évolution du paysage



0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 Km

Renforcer l'image de la commune en protégeant, reliant et aménageant les lieux et ambiances remarquables.	
Donner plus de qualité aux zones d'activités	

NB : On rappellera la présence aux plans de zonage du POS actuel (avant réalisation et transformation du PLU) d'espaces boisés classés répertoriés (Art L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Au nord :
Campagne du Pont
Le Terral (parc)

Au centre : Espaces plantés du centre ville

Au Sud :
Mas de Grille
Château de la Lauze
La Lauzette
St Jean le Sec
Le Bosc (limite avec Lattes)

Conclusion

En pleine mutation, le paysage de la commune de Saint Jean de Védas manque d'éléments de liaison. Le Terral, lui, offre une première référence indispensable et très intéressante. La Mosson, Le Bosc et le Rieucoulon lui procurent des ambiances à part et très qualitatives. Les possibilités foncières autour de la carrière de la Peyrière et l'arrivée du tramway à proximité de l'Ortet, devraient lui permettre de lier ces éléments remarquables afin de constituer un paysage général de grande qualité, et ainsi de s'affirmer face aux grands équipements routiers et ferroviaires.

Cette zone de développement (Roquefraisse), proche du centre ville, est donc l'enjeu majeur de l'évolution qualitative du paysage.

Il restera alors à donner plus de personnalité aux zones d'activités afin de parfaire un paysage général qui peut affirmer sa propre personnalité dans l'ensemble de l'agglomération de Montpellier.



On est en présence d'un paysage possédant de nombreux atouts dont certains sont exceptionnels, mais un paysage manquant de cohérence.

Réussir la transformation du paysage c'est lui donner la force de défendre sa spécificité dans l'environnement général de l'agglomération.

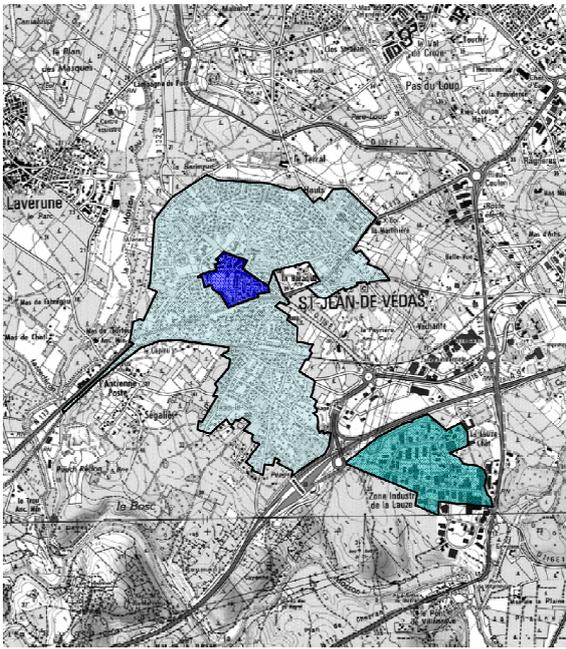
2.7 Organisation Territoriale : Le POS

Le Plan d'Occupation des Sols actuellement en cours, a été élaboré à partir du POS prescrit en 1971 et approuvé en 1981. Plusieurs révisions ont eu lieu depuis.

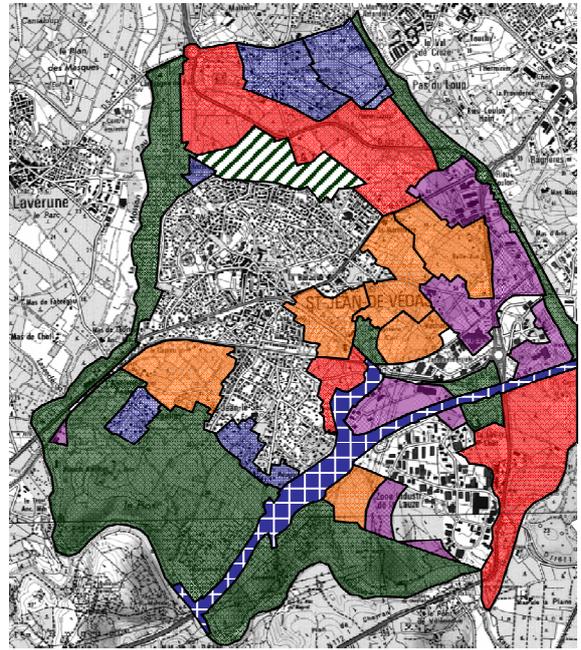
Procédure	Date de prescription	Arrêté le :	Date d'approbation	Modifications postérieures
Elaboration	02/11/1971		31/07/1981	
1^{ère} révision	22/09/1983	22/02/1988	16/01/1989	18/12/89 28/06/90 02/12/90 20/06/91
2^{ème} révision	28/03/1989	08/07/1993	27/09/1994	21/09/2006 25/10/2001 29/08/2000 06/05/1999 18/03/1999 08/03/1999 02/04/1998 17/09/1994 19/09/1995
Révision partielle « Le Fraïsse »	02/04/1997	22/04/2000	20/12/2000	
Révision partielle TGV	24/01/2001	28/02/2002	23/09/2002	
3^{ème} révision valant élaboration du PLU	24/04/2003			

Le POS réunit l'ensemble des réglementations applicables d'une part aux zones urbaines et d'autre part, aux zones naturelles, à l'exception des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui ont fait l'objet d'une réglementation particulière, toujours applicable.

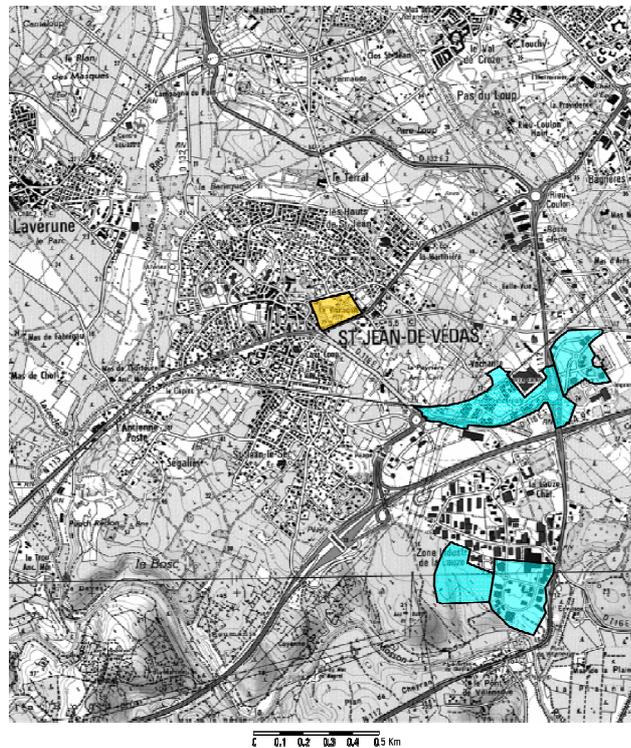
Les Zones Urbaines



Les Zones Naturelles

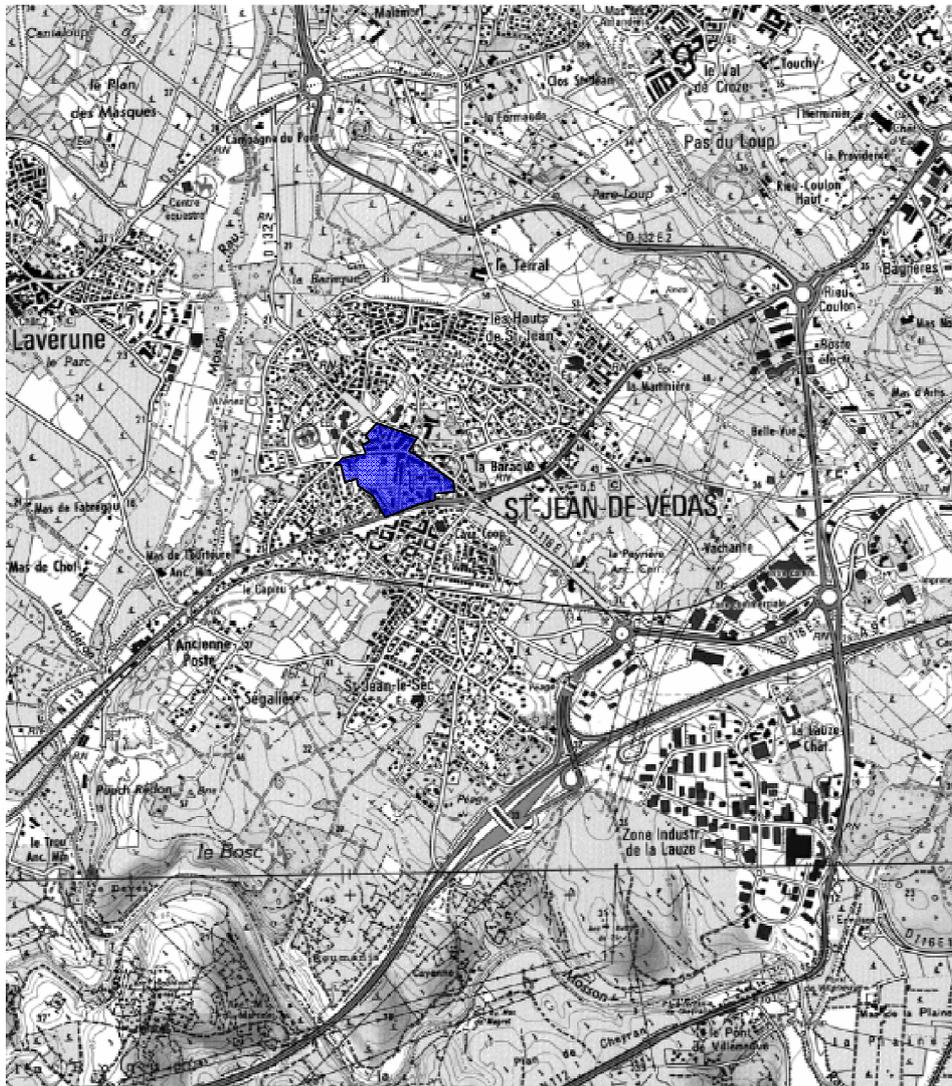


Les Zones d'Aménagement Concerté



2.7.1 Les Zones Urbaines

2.7.1.1 La Zone UA

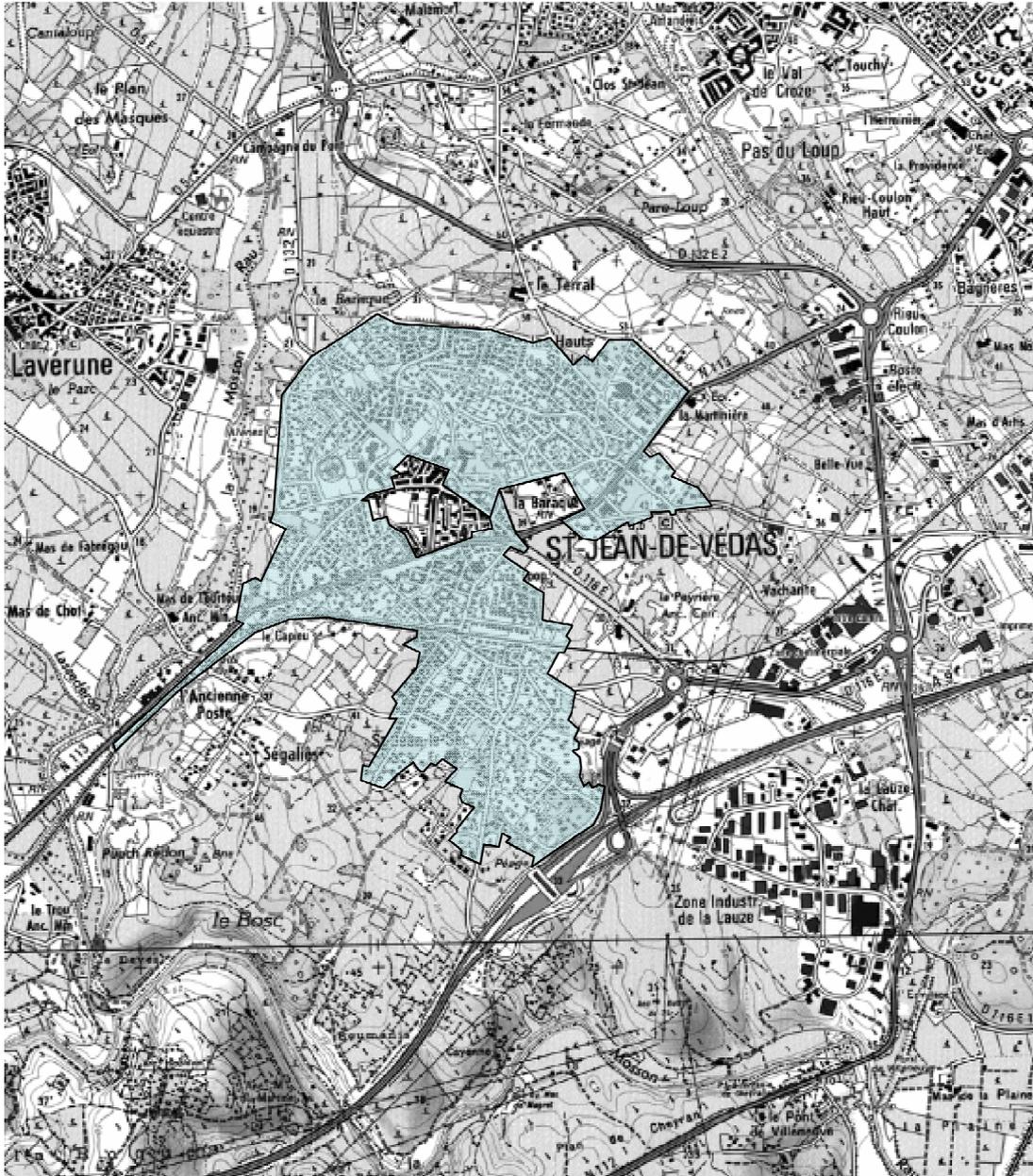


Zone UA : Centre ancien.

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre ancien de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA est divisée en trois secteurs : les secteurs UAa et UAb qui se différencient du fait de leur densité, de l'emprise au sol des constructions et du droit à construire donné par le POS. Le secteur UAc, qui confirme le caractère et la vocation de ce secteur pour le développement des équipements et installations publics.

2.7.1.2 La Zone UD



Zone UD : Urbanisation récente

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel et parfois d'individuels groupés. La zone UD se décompose en 2 sous secteurs :

Le sous secteur UDa qui correspond pour l'essentiel à la presque totalité de la zone pavillonnaire. Le sous secteur UDb, limité en superficie, correspond à ce qui pourrait être l'extension de la ZAC de l'ORTET.

2.7.1.3 La Zone UE.

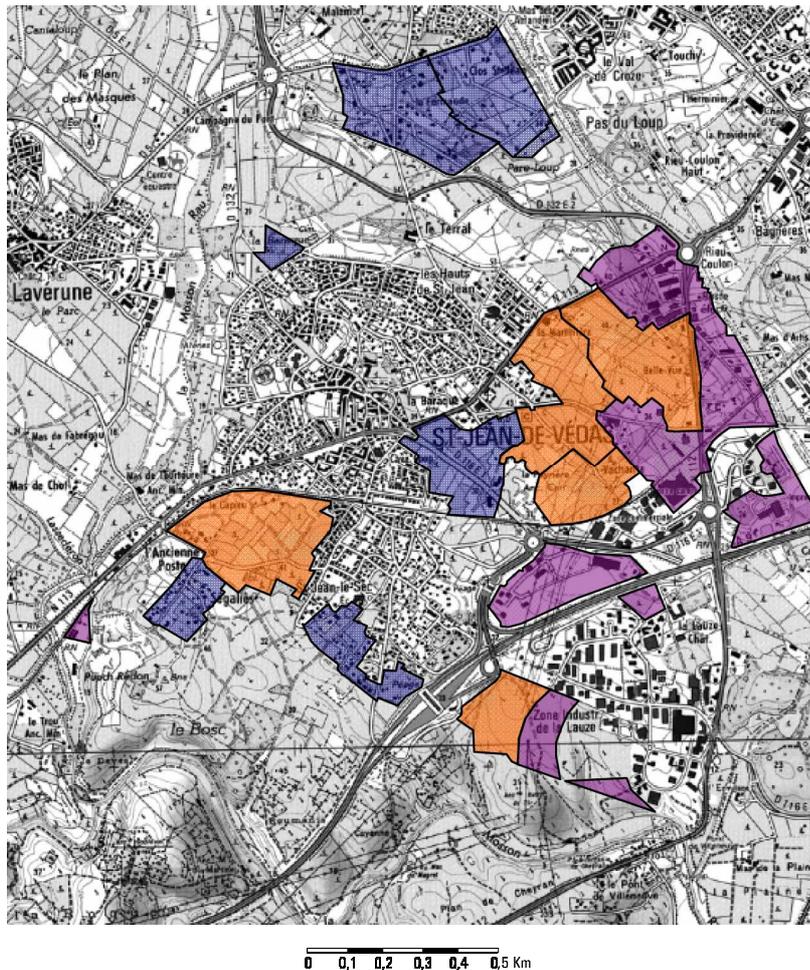


Zone UE : Zone d'Activités.

Il s'agit d'une zone réservée aux activités : industrie, artisanat, commerce.

2.7.2 Les Zones Naturelles.

2.7.2.1 Les Zones NA.



Zones I NA :

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future à long terme. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone est protégée.

Elle se décompose en quatre sous-secteurs :

Le sous-secteur I NAa, destiné à l'urbanisation future pour une vocation à usage d'activités.

Le sous-secteur I NAb, destiné à l'urbanisation future pour une vocation à usage d'habitat.

Le sous-secteur I NAc, à vocation de zone « tampon », coupure d'urbanisation pouvant être légèrement aménagée.

Le sous-secteur I NAd (qui correspond à la zone concernée par la proximité de la RN 113 qui est classée « voie bruyante », catégorie 3), destinée à une urbanisation conçue à partir d'équipements publics structurants notamment la future deuxième ligne de tramway de Montpellier Agglomération, et dans le but de prolonger le centre vital de la ville (inconstructibilité hors équipements et bâtiments publics et constructibilité dans le cas de création de ZAC ou modification du POS).

Zones II NA : 

Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future.

Cependant, une urbanisation immédiate y a été admise sous condition, pour la réalisation, par la commune, d'équipements publics (Ex : Piscine Amphitrite). Le secteur

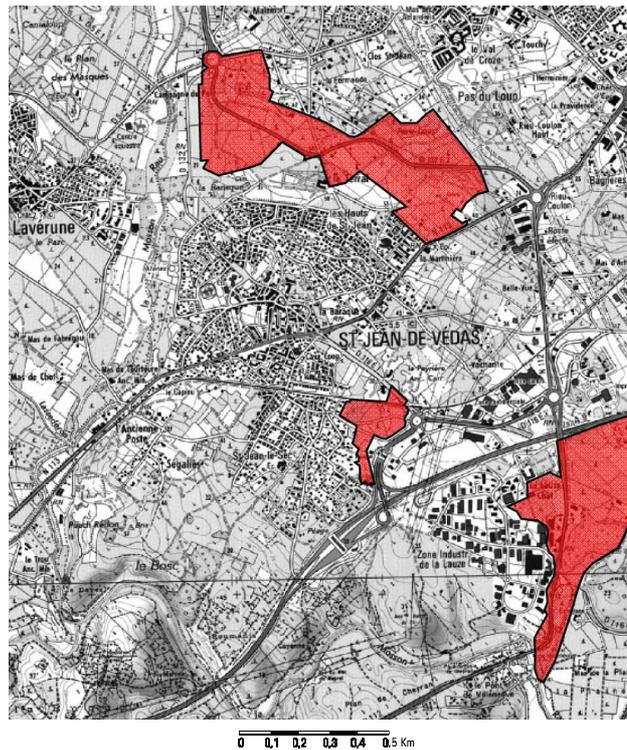
II NA se décompose en sous-secteurs qui se différencient en fonction du minimum de superficie imposée à une parcelle pour être constructible, et en fonction du COS. Ce sont les sous-secteurs :

- II NAa1 dit secteur de « la Fermaude ».
- II NAa2, dit secteur de « la Coustaude ».
- II NAc, dit secteur « la Marqueroze » à vocation para médicale.
- II NAd, dit secteur « Sigaliès ».
- II NAe, dit secteur de « la Combe ».

Zones IV NA : 

Cette zone, non équipée, est destinée à l'implantation d'activités, après réalisation des divers équipements.

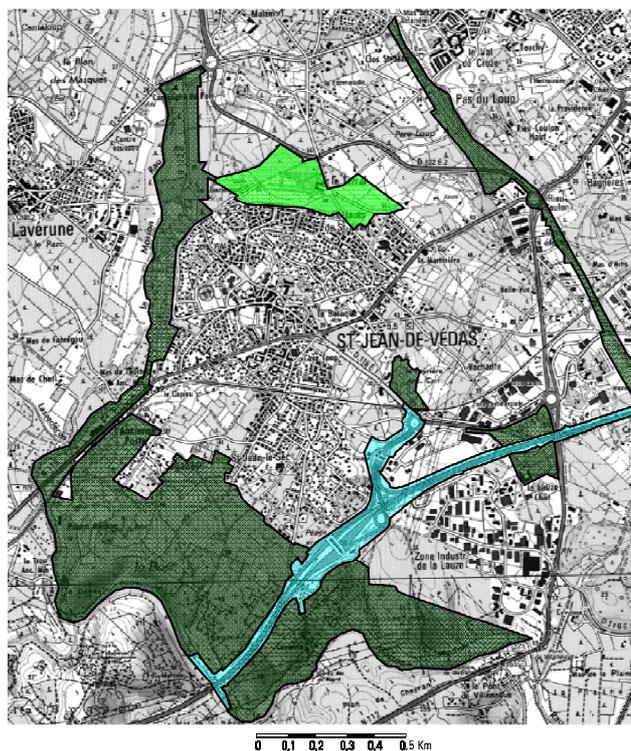
2.7.2.2 Les Zones NC



Zone NC :

Il s'agit d'une Zone de richesse économique, dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

2.7.2.3 Les Zones ND



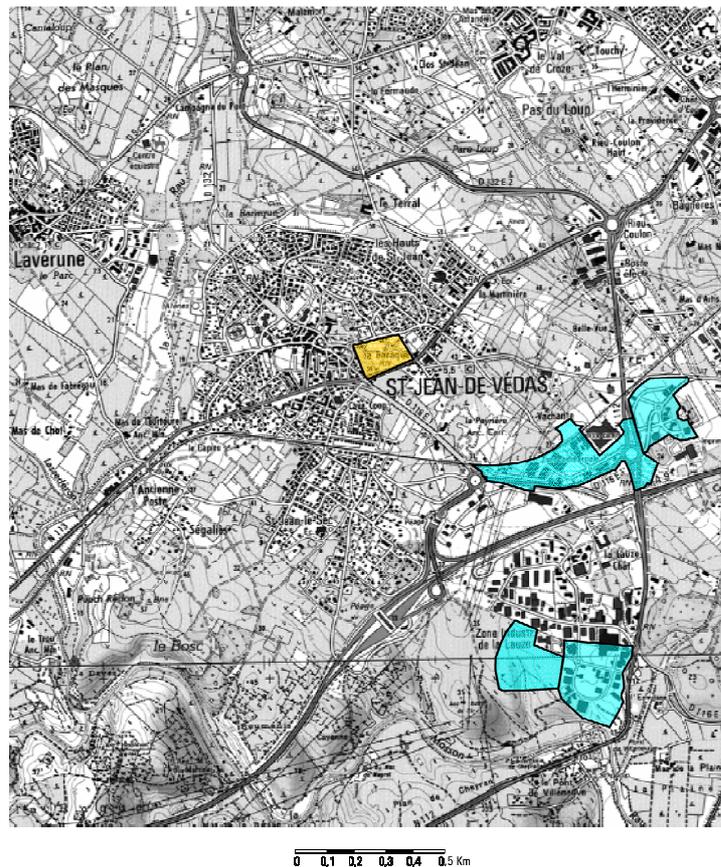
Il s'agit d'une zone destinée à :

- assurer la sauvegarde de sites naturels, coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes.
- Assurer la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

La zone ND se subdivise en quatre sous-secteurs :

Zone NDa :	
Zone NDn&m :	
Zone NDna :	

2.7.3 Les ZAC



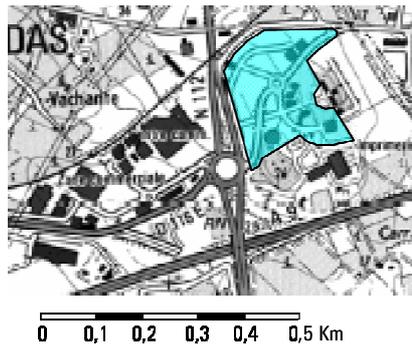
2.7.3.1 ZAC d'habitation ZAC de l'Ortet



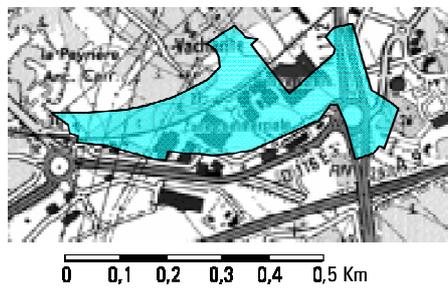
2.7.3.2 ZAC d'activités ZAC DEVES d'EMPENE devenu « Marcel DASSAULT I et II »



ZAC DE GRILLE ou « Mas de Grille »



ZAC DEVES de la CONDAMINE



2.8 L'organisation urbaine

2.8.1 Centre ancien

La zone UA s'étend sur 12,6 Ha, elle comprend le vieux village (centre du village) et des constructions pavillonnaires. Dans les années 1980 une disparité existait entre la population jeune et plus âgée, car la population âgée était plus importante, de ce fait il y avait au centre du village très peu de véhicules (par rapport aux autres villages). L'ensemble des logements était d'un confort assez moyen. D'après une étude faite en 1985, 26% des logements n'étaient pas aux normes minimales de confort (cette mise en conformité concernait des travaux sanitaires). Une différence très nette apparaissait entre les logements loués et les logements occupés par les propriétaires, les logements loués étaient plus confortables.

A cette époque le village est organisé autour de « la grand rue ». Le vieux village était traversé par la RD 132, la déviation de cette route départementale a permis d'améliorer le transit et de favoriser la rénovation du centre et en particulier les abords de la rue Georges Clemenceau et l'extension vers l'Est du bourg. Les constructions sont de hauteur réduite (maximum R+2), le stationnement est **difficilement organisé. Les éléments végétalisés occupent une grande place et une présence importante** sur l'ensemble de la zone UA. Le centre réel est très petit et d'un rayonnement très limité. Ce secteur a beaucoup évolué.

2.8.1.1 La métamorphose du secteur UA en 1992.

L'étude du centre ancien réalisée en 1985, faisait apparaître trois objectifs prioritaires :

- la mise en valeur du centre déjà existant de façon à créer une dynamique de rénovation du village ;
- la prise en compte de certaines situations urgentes ;
- l'amélioration de quelques rues internes.

Les propositions pour rénover le centre de Saint-Jean-de-Védas ont été regroupées suivant deux axes principaux :

- l'établissement d'un plan de référence à moyen terme pour rénover le centre de la commune ;
- la mise en place d'un programme d'intérêt général visant à aider les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine.

Ainsi certaines de ces propositions furent appliquées lors de la rénovation de 1992 notamment :

- la suppression du stationnement sur la place de l'église, (1)
- l'ouverture d'un passage par une rue traversière sur la place Victor Hugo et derrière l'église (place du presbytère) (3),
- la création d'un grand escalier au pied de l'église (2),
- la piétonisation en grande partie du centre (place de l'église, rue de l'église, rue cimentée, place du monument aux morts...), cela ne fut que très peu utilisé ;
- la rénovation des façades.



2



3



4



5 - GRAND RUE

2.8.1.2 La situation actuelle

Pour pouvoir expliquer la situation actuelle, une étude sur le terrain a été nécessaire. Une première étude s'est réalisée en février 2000. Elle a consisté en une étude des niveaux d'habitation, de la destination de ces habitations ou du changement de destination, de leur utilisation, du relevé des remises et garages. Elle consistait à faire une étude du bâti afin de modifier la réglementation du POS de 1994 et de l'adapter à la situation recensée.

Aujourd'hui, l'étude sur le terrain réalisée en avril 2004 a eu comme objectif de faire une comparaison et de constater l'évolution du centre du village en terme de rénovation, d'activités, de commerces et de fonctionnement.

Le centre du village reste très dense. Les maisons sont édifiées en ordre continu et elles sont construites à la limite de la voie publique. La végétation occupe une grande place même au centre du village et encore plus sur sa périphérie. Il faut par conséquent prendre en compte ce caractère et le protéger.

1°) Le territoire et le secteur concerné.

La superficie de la zone UA est de 12,6 hectares, le type de constructions n'est pas homogène. Le secteur UA comprend en plus du vieux village (constructions édifiées en continu et à la limite séparative de la voie publique) un style de construction proche des constructions pavillonnaires qui ressemblent à la zone UD. De plus cette zone comprend une grande part d'équipements publics.



FACE A L'ALLEE DU PRADET



LOTISSEMENT LE BOIS SAINT JEAN



RUE DE L'EGLISE



GRAND RUE

2°) La hauteur des constructions.

Il existe une disparité de hauteurs suivant où l'on se trouve : le vieux village, ses premières extensions et le secteur de la rue du puits de Gaud.

La hauteur des constructions n'a pas fait l'objet de modifications entre 2000 et 2004. Par contre de nouvelles habitations ont été construites près de la médiathèque. Les quelques autres parcelles non construites mais viabilisées, situées dans le même secteur, vont l'être prochainement.

Le vieux village.

Le centre ancien se caractérise par son caractère dense, construit en ordre continu. La hauteur maximum du vieux village est de R+2, mais la majorité des constructions sont édifiées à R+1.



RUE DES ESCHOLIERS ET GRAND RUE



RUE DE LA CALADE

Certaines constructions situées dans le vieux village sont inhabitées (elles ne sont plus entretenues) : ceci pourrait justifier le problème d'une reconstruction à neuf avec augmentation des niveaux ou d'une lourde réhabilitation et donc d'une utilisation de la SHON (Surface Hors OEuvre Nette) maximum autorisée. Cette situation s'est déjà produite (notamment sur la parcelle N°6...).



RUE DU PETIT PRADET

Les constructions à R+2 sont regroupées sur un même îlot pour leur majorité, mais le fait que certaines habitations de niveau R+2 soient isolées, s'explique par la réhabilitation de celle-ci, la reconstruction à neuf.

La zone UA éloignée du vieux village.

Les constructions se caractérisent par des habitations plus espacées comprenant des espaces verts, jardins ou des cours. Les hauteurs sont limitées à R+1 ou à RDC. Ce sont des constructions plutôt pavillonnaires, construites en retrait de la voie publique.



IMPASSE DES JARDINS DE SAINT JEAN

Les nouvelles constructions situées derrière la médiathèque sont en rez-de-chaussée ou en R+1. La Place du Puit de Gaud a été aménagée à l'emplacement de parcelles libres de construction.



Derrière la médiathèque

Exception : rue du puits de Gaud.

Les constructions de cette zone présentent une hauteur de RDC à R+3. La hauteur de R+3 a été utilisée pour les logements bénéficiant de PLA (Prêt Locatifs aidés). Ces habitations à R+3 disposent de parkings en sous sol.



RUE DU PUIITS DE GAUD : CLOS SAINT JEAN

3°) La destination des constructions.

Les modifications les plus importantes dans le centre ville concernent la destination des constructions. Les activités privées et les associations.

Certaines activités ont fermé, beaucoup ont été créées : 13 activités ont pris place au centre ville, soit par transformation de garage soit par transformation de la destination des habitations. Les activités nouvelles recensées sont des activités libérales, associatives, tertiaires, commerciales et de services. Elles se sont développées aussi bien sur les grandes avenues (avenue de la Libération, rue Georges Clemenceau) que dans les rues du centre ville (Grand Rue, rue du Petit Pradet, rue du Pradet, rue de la Mairie).

Cependant, trois commerces structurants ont disparu du centre du village. La boulangerie ainsi que le bureau de tabac ont fait l'objet d'une délocalisation. Un café a été fermé et il fait aujourd'hui l'objet d'un changement de destination. Il est en train d'être transformé en appartement.



Changement de destination et augmentation de SHON en vue de créer des appartements

Malgré la venue de nombreuses activités, le départ de ces deux commerces structurants a transformé le centre ville. Celui-ci est aujourd'hui plus tourné vers des activités libérales, tertiaires, associatives ou médicales que vers des activités de premières nécessités.

Depuis la précédente étude de terrain réalisée en février 2000, de nouvelles activités ont pris place dans la zone UA :

Des activités libérales

Des activités associatives

Des activités commerciales ou de services

Les équipements publics.

Les équipements sportifs : des terrains de boules équipés d'un éclairage se situent sur l'espace du puits de Gaud.

Les équipements religieux : l'église, le presbytère et la maison mitoyenne à l'église, utilisée comme logement.



EGLISE



PRESBYTERE

Les équipements publics et les services de la petite enfance : cet espace se situe dans l'espace du puits de Gaud. Cette maison de la petite enfance regroupe les services de la crèche et de la halte-garderie.



MAISON DE LA PETITE ENFANCE

Les équipements culturels : une salle polyvalente a été entièrement rénovée en 1989. Cette salle se situe dans l'espace du puits de Gaud. Ce sont les parcelles n° 216 et 218. La salle mitoyenne permet l'organisation des réunions, manifestations culturelles et associatives. La médiathèque en cours de construction en 2000 est aujourd'hui achevée et en fonctionnement.



SALLE POLYVALENTE des GRANGES



MEDIATHEQUE



Une école municipale (parcelle N° 149) se situe sur la place Victor Hugo à proximité de l'église.

La mairie

Les locaux de la mairie se situent sur la parcelle N°96. Outre les services administratifs courants ces locaux ont été rénovés en 1990 pour installer les services de l'urbanisme et des travaux d'infra et de superstructures. La mairie comporte également un poste de police municipale. C'est l'aile gauche en bordure de la rue des écoles qui a été construite.



LA MAIRIE

Les espaces publics.

Les espaces publics libres les plus importants se situent pour l'essentiel sur l'espace du puits de Gaud, ils desservent favorablement la maison de la petite enfance, la Salle des Granges et la médiathèque.



PLACE
devant la
SALLE des
GRANGES



MEDIATHEQUE EN
CONSTRUCTION
Février 2000

Médiathèque en avril 2004



Font partie des espaces publics la place Victor Hugo, le puits de Donnât et toutes les voiries.

4°) Les remises et les garages.

Le vieux village comporte beaucoup de remises. Un « risque » existe de les voir se transformer en habitation. Cela a déjà été observé. D'autres transformations ont abouti à la création de commerce (magasin de motos, serrurerie, ateliers...). Pour conforter ses équipements au centre ville la municipalité a transformé d'anciennes granges en salle polyvalente (parcelles n°216 et 218).



GRAND RUE



IMPASSE DES JARDINS DE SAINT JEAN

5°) Les espaces verts.

Dans la zone UA il existe beaucoup d'espaces verts, ils doivent être protégés et conservés.



GRAND RUE



RUE DU PETIT PRADET



IMPASSE DES JARDINS DE SAINT JEAN



RUE DE LA MAIRIE

Dans l'ensemble les habitations du centre ville se sont améliorées. Beaucoup ont fait l'objet de réhabilitation, de rénovation.

Du côté des activités, leur nombre a augmenté fortement dans le centre ville par rapport aux activités présentes en 2000. Cependant, les activités structurantes comme la boulangerie, le tabac ont été délocalisées.