

Extension de la zone d'activités « Via Europa »

Déclaration de projet
Avec mise en compatibilité du PLU de Vendres

**Procès verbal de la réunion d'examen conjoint
des personnes publiques associées**

**2 février 2022 au siège de la Communauté de Communes de la
Domitienne à Maureilhan**

Version définitive pour diffusion

Organisme	Représenté par	Téléphone	Email	Présent	Diffusion
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES					
DDTM	Laurent Montel, Isabelle Frauensohn Magali Parizel service Aménagement Planification SATO	04 67 11 10 23	laurent.montel@herault.gouv.fr Isabelle.frauensohn@herault.gouv.fr magali.parizel@herault.gouv.fr	Présents en visio	X X X
Région Occitanie		04 67 22 81 92	issa-savegh.sandrine@cr-languedocroussillon.fr marin-khoury.nicole@cr-languedocroussillon.fr		X
Département de l'Hérault	Marie Languépin, Service urbanisme du Département Laura Poujol		mlanguépin@herault.fr	X X	X X
SCoT du Biterrois	Kévin Marand	04 99 41 36 22	kevinmarand@scot-biterrois.fr	Présent en visio	X
Chambre du commerce et de l'industrie de l'Hérault (CCI)	Pierre-Charles AZEMA	04 99 51 54 32	urbanisme@herault.cci.fr		X
Chambre d'agriculture de l'Hérault	Jérôme Despey Président Sophie Nogues Elue responsable territoire	04 67 20 88 00	contact@herault.chambagri.fr sophienogues34@gmail.com	X	X X
Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Hérault (CMA)	Laurent Galinie	04 67 62 81 40	accueil@cma-herault.fr lgpadilla@orange.fr	X	X X
Commune de Vendres	Jean-Pierre Perez, Maire de Vendres Isabelle Paget Directrice générale des services	04.67.32.60.50	secretariat.general@vendres.com	X X	X X
MAITRISE D'OUVRAGE					
Communauté de Communes de La Domitienne	Alain Caralp, Président de la Communauté de Communes de La Domitienne Stéphane Dieu, Directeur général des services Sabrina Liot Dassagate, Directrice Pôle Développt Territorial	04.67.90.40.90 04.67.90.40.90	a.caralp@ladomitienne.com s.dieu@ladomitienne.com s.liotdassagate@ladomitienne.com	X X X	X X X
ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE					
Eric Valette- Berthelsen Cabinet d'Avocats	Eric Valette- Berthelsen, Avocat à la cour	04 67 04 32 18	ericvalette.avocat@orange.fr	Présent en visio	X
René Vaquer Conseil en aménagement	René Vaquer, AMO	04 67 39 91 40	r.vaquer@synergeo.net	X	X
EQUIPE EN CHARGE DES ETUDES					
BETU Urbanisme&aménagement	Cathy Juin, urbaniste	04 67 39 91 40	c.juin@betu.fr	X	X
jedessinevotreprojet	Stéphanie Macia-Galtier, architecte	04 99 43 79 12	jedessinevotreprojet@gmail.com		X
Cabinet Barbanson Environnement	Karine Jacquet, naturaliste	04 99 63 01 84	k.jacquet@barbanson-environnement.fr		X
ARCADI	Katia Maze, paysagiste	04 67 58 54 55	katia.maze@grounelamo.fr		X
BEI infrastructures	Xavier Motta, ingénieur VRD	04 67 39 91 40	x.motta@bet-bei.fr		X

SOMMAIRE

CONTEXTE DE LA REUNION	3
LES PRINCIPALES REMARQUES EMISES LORS DE LA REUNION DU 2 FEVRIER 2022.....	4
Par M. Laurent Galinie représentant la CMA	4
Par Mme Sophie Nogues représentant la chambre d’agriculture	4
Par M. Jean-Pierre Perez, Maire de Vendres.....	4
Par M. Laurent Montel, Mme Isabelle Frauensohn, Mme Magali Parizel représentant la DDTM34	4
Par M. Kevin Marand représentant le SCOT du Biterrois	5
Avis de la chambre de commerce et d’industrie	5
Par Mme Languepin représentant le Département de l’Hérault	5
CLOTURE DE LA REUNION	6
OBSERVATION TRANSMISE PAR COURRIER PREALABLEMENT A LA REUNION	6
La chambre d’agriculture de l’Hérault.....	6

CONTEXTE DE LA REUNION

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, une réunion d’examen conjoint des personnes publiques associées est requise avant l’ouverture de l’enquête publique.

Préalablement à la réunion, les pièces du dossier ont été communiquées aux différentes personnes publiques associées ainsi qu’à la Commune de Vendres siège du projet. Le maître d’ouvrage a également notifié les pièces de la procédure à la DREAL pour avis sur la procédure intégrant évaluation environnementale.

M. Alain Caralp ouvre la réunion et initie un tour de table.

Me Valette expose le contexte juridique et justifie du choix de la procédure.

A partir de diaporamas, Mme Sabrina Liot Dassagate et Mme Cathy Juin présentent successivement l’opération, sa situation, les objectifs recherchés, le contexte économique et la justification de l’opération, les enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques, environnementaux, hydrauliques, agricoles du site. Sont également exposées les principales mesures retenues afin d’assurer l’insertion paysagère du projet, réduire et compenser son impact sur la biodiversité et sur hydraulique pluviale. Mme Cathy Juin présente ensuite la compatibilité du projet avec les risques, servitudes et contraintes s’appliquant localement et enfin la compatibilité du projet et donc de la procédure d’urbanisme avec le SCOT. Elle précise les évolutions envisagées sur le PLU de Vendres : adaptations du PADD, adaptations du règlement et constitution d’une nouvelle OAP pour la zone.

Suite à cette présentation, un second tour de table est organisé pour recueillir les observations et avis des participants.

LES PRINCIPALES REMARQUES EMISES LORS DE LA REUNION DU 2 FEVRIER 2022

Par M. Laurent Galinie représentant la CMA

M. Laurent Galinie souhaite savoir quelles sont les dates de commercialisation des lots.

M. Caralp répond qu'il est trop tôt pour le dire.

M. Laurent Galinie explique :

- qu'il existe une procédure établie pour mettre en relation les entreprises du territoire et les futurs constructeurs.
- que la CMA propose des formations pour les entrepreneurs,
- que le secteur de la logistique est peu créateur d'emplois et ne génère pas de forte valeur ajoutée.

Pour ce qui est du dernier point, M. Caralp répond que La Domitienne en est consciente et ne souhaite pas le prioriser.

M. Laurent Galinie se dit favorable au projet et souhaite qu'il puisse aboutir rapidement car les besoins en fonciers sont importants pour l'activité économique.

Par Mme Sophie Nogues représentant la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture s'est exprimée par courrier le 31 janvier 2022.

Mme Sophie Nogues relève que le projet consommera 7.5 ha de vignes. Pour la cave coopérative dont la moyenne d'âge des viticulteurs adhérents est de 42 ans, ce qui n'est pas négligeable. Elle précise que 2.4 ha seront irrigués sur ce secteur grâce au projet d'irrigation du plateau de Vendres porté par le SMETA.

Elle estime que la consommation d'espace agricole est trop importante et regrette que le projet ne se développe pas vers le nord de la ZAE plutôt qu'au sud.

Enfin, elle précise que la pinède existante sur le site a une fonction de maintien des terres et de protection contre le ravinement.

M. Caralp regrette que l'urbanisation de parcs d'activités soit consommatrice d'espaces agricoles ou d'espaces naturels mais précise que cette situation est inévitable.

Pour ce qui est du projet d'irrigation, La Domitienne a indiqué à deux reprises au SMETA que le projet d'irrigation ne doit pas être mis en œuvre sur ces terrains comme en attestent les derniers courriers de janvier 2019.

Par M. Jean-Pierre Perez, Maire de Vendres

En réponse à Mme Nogues, M. Jean-Pierre Perez précise qu'il existe des outils favorables à la préservation et à la promotion de l'agriculture, notamment le projet de PAEN du Plateau de Vendres (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturel périurbains) et le classement en AOP. La mairie est également impliquée. Elle s'est mobilisée pour soutenir l'installation de jeunes agriculteurs le Domaine de Castelnaud : ce sont 60 ha qui sont concernés par ce projet agricole.

Par M. Laurent Montel, Mme Isabelle Frauensohn, Mme Magali Parizel représentant la DDTM34

Intérêt général

M. Laurent Montel estime que l'intérêt général du projet est à renforcer en démontrant que les autres ZAE sont remplies.

Mme Isabelle Frauensohn rappelle que seul l'intérêt général de l'opération peut justifier de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Elle estime qu'il existe toujours du foncier disponible pour l'activité économique notamment à Colombiers sur le secteur de Viargues. Afin d'étayer l'intérêt général de l'extension de Via Europa, elle demande que soit présentées et cartographiées les possibilités d'implantation des entreprises zone par zone.

« Loi Climat et Résilience »

M. Laurent Montel rappelle que la « Loi Climat et Résilience » vise à réduire l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme. Il affirme également que cette loi a introduit le phasage des zones à urbaniser.

Me Eric Valette précise que vis-à-vis des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, la « Loi Climat et Résilience » s'applique en cascade dans les documents de planification. Les STRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) dans un premier temps puis les SCoT (Schéma de cohérence territoriale) doivent se conformer à cette loi. L'intégration dans les PLU et PLUi se fera ensuite, dans un troisième temps. On ne peut pas exiger que la « Loi Climat et Résilience » soit appliquée aujourd'hui aux PLU.

M. Laurent Montel en convient mais rappelle sur la période 25 août 2021 - 25 août 2031, il faudra néanmoins réduire de moitié l'artificialisation des sols par rapport à la décennie précédente. Cet échéancier est valide.

« Loi Littoral »

M. Laurent Montel regrette que la compatibilité du projet avec la Loi Littoral n'ai pas été suffisamment démontrée. Davantage de justifications sont à apporter.

M. Caralp répond qu'il est impossible d'implanter une nouvelle entreprise sur le territoire de la Domitienne aujourd'hui. Sur le secteur de Viargues, de nombreux recours ont empêché son développement. Vis-à-vis de l'artificialisation des sols, il relève que la CC La Domitienne a été bonne élève et regrette qu'elle s'en trouve pénalisée avec l'entrée en vigueur progressive de la « Loi Climat et Résilience ».

Me Eric Valette souhaite savoir quelles sont les interrogations de la DDTM34 sur la compatibilité du projet avec la loi Littoral. Assurément pas la bande des 100 m ou les espaces proches du rivage. Vis-à-vis de l'extension en continuité des zones urbanisées, est-ce que la DDTM estime que zone existante pourrait ne pas être reconnue comme une urbanisation ? Il précise que la jurisprudence a permis de reconnaître que les zones d'activités sont des agglomérations si elles sont significatives et que le seuil de 40 pavillons n'est pas le seul critère.

Mme Isabelle Frauensohn répond qu'il s'agit de justifier de façon plus explicite la compatibilité de la procédure avec la Loi Littoral.

Par M. Kevin Marand représentant le SCoT du Biterrois

M. Kevin Marand estime que le projet et la procédure d'urbanisme sont compatibles avec les orientations du SCoT. Vis-à-vis de la « Loi Climat et Résilience », il estime que la réduction du projet a été présentée par La Domitienne.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

M. Alain Caralp précise que la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie), qui n'a pas pu être représentée à cette réunion d'examen conjoint, a émis un avis favorable au projet et à la procédure.

M. Alain Caralp souligne que les besoins sont significatifs sur le territoire. Il rappelle que Genvia (filiale du groupe Schlumberger), société innovante et pilote dans le développement de l'hydrogène décarboné, est stratégique pour la transition écologique. Elle doit pouvoir s'implanter localement et se développer rapidement.

Par Mme Languepin représentant le Département de l'Hérault

Mme Marie Languepin n'a pas émis de remarque.

CLÔTURE DE LA RÉUNION

Après avoir répondu aux interrogations des personnes publiques, M. Alain Caralp remercie les participants et clôt la réunion.

OBSERVATION TRANSMISE PAR COURRIER PRÉALABLEMENT À LA RÉUNION

La chambre d'agriculture de l'Hérault

La chambre d'agriculture de l'Hérault a émis le 31 janvier 2022 par courrier un avis défavorable sur la procédure préalablement à la réunion.

Fait à Béziers, le 21 février 2022

Pour BETU,

Cathy JUIN

Complété le 7 mars 2022 par Mme Sabrina Liot Dassagate