

## Déclaration de projet



Dossier modifié le 8 janvier 2024 pour tenir compte des avis émis

Déclaration de projet visée en Conseil communautaire de La Domitienne le 6 février 2024

## Pièce 2 - Étude économique de besoins et de positionnement

Plan Local d'urbanisme approuvé le 6 mars 2020	Modification N°1 du PLU approuvée le 22 juillet 2021	Mise en compatibilité du PLU approuvée par DCM de Vendres le	Déclaration de projet approuvée par DCC la Domitienne le
---	---	---	---

### Maîtrise d'ouvrage



**Communauté de Communes de La Domitienne**  
Hôtel de communauté  
1, avenue de l'Europe  
34370 Maureilhan

### Procédure d'urbanisme



**BETU Urbanisme & aménagement**  
58, allée John Boland  
34500 Béziers



21\_RP-034-2434 00488-2024 02 06-DEL TB\_24\_00

REÇU EN PREFECTURE

le 08/02/2024

Application agréée E-legalite.com

21\_RP-034-243400488-20240206-DELIB\_24\_00

# Extension du parc d'activités Via Europa - Vendres

Etude de positionnement  
Avril 2022



# Sommaire

- Rappel des objectifs : P. 3
- Partie 1 : Analyse de l'attractivité du site P. 4
- Partie 2 : Caractéristiques économiques du territoire et orientations de développement P. 11
- Partie 3 : Analyse de l'offre et de la demande en foncier économique P. 18
- Partie 4 : Propositions de ciblage et positionnement P. 28
- Annexes P. 34

# Rappel des objectifs / méthodologie

- **Rappel des objectifs :**

La Communauté de Communes La Domitienne engage un projet d'extension du parc d'activités économique de Vendres, Via Europa, dans le cadre de sa compétence de développement économique.

- Existant : **57,1 ha (40 ha commercialisés)** ; Projet d'extension : **21,4 ha (16,8 ha commercialisables)**
- L'étude a pour objectif d'identifier les besoins des entreprises et préciser le positionnement de la zone, au regard de la stratégie de développement économique (filières clés, enjeux d'attractivité et de créations d'emplois).

- **Méthodologie**

- Phase 1 : Recueil des données de cadrage pour évaluer l'attractivité du site
- Phase 2 : Analyse de la potentialités de développement
- Phase 3 : Approche positionnement et programmation

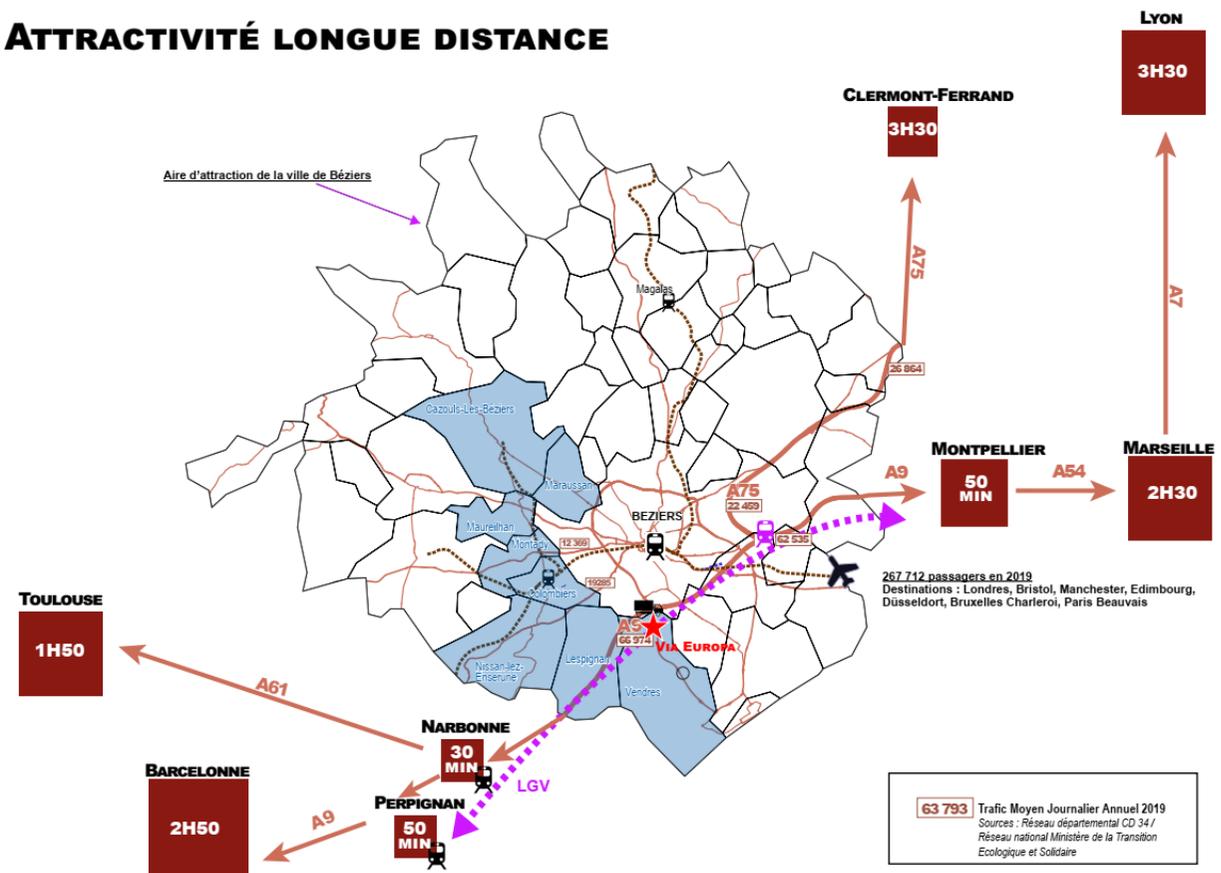
# 1- Analyse de l'attractivité de Via Europa

- **Accessibilité**
- **Visibilité**
- **Aménagement**
- **Poids économique**

# Une bonne accessibilité longue distance

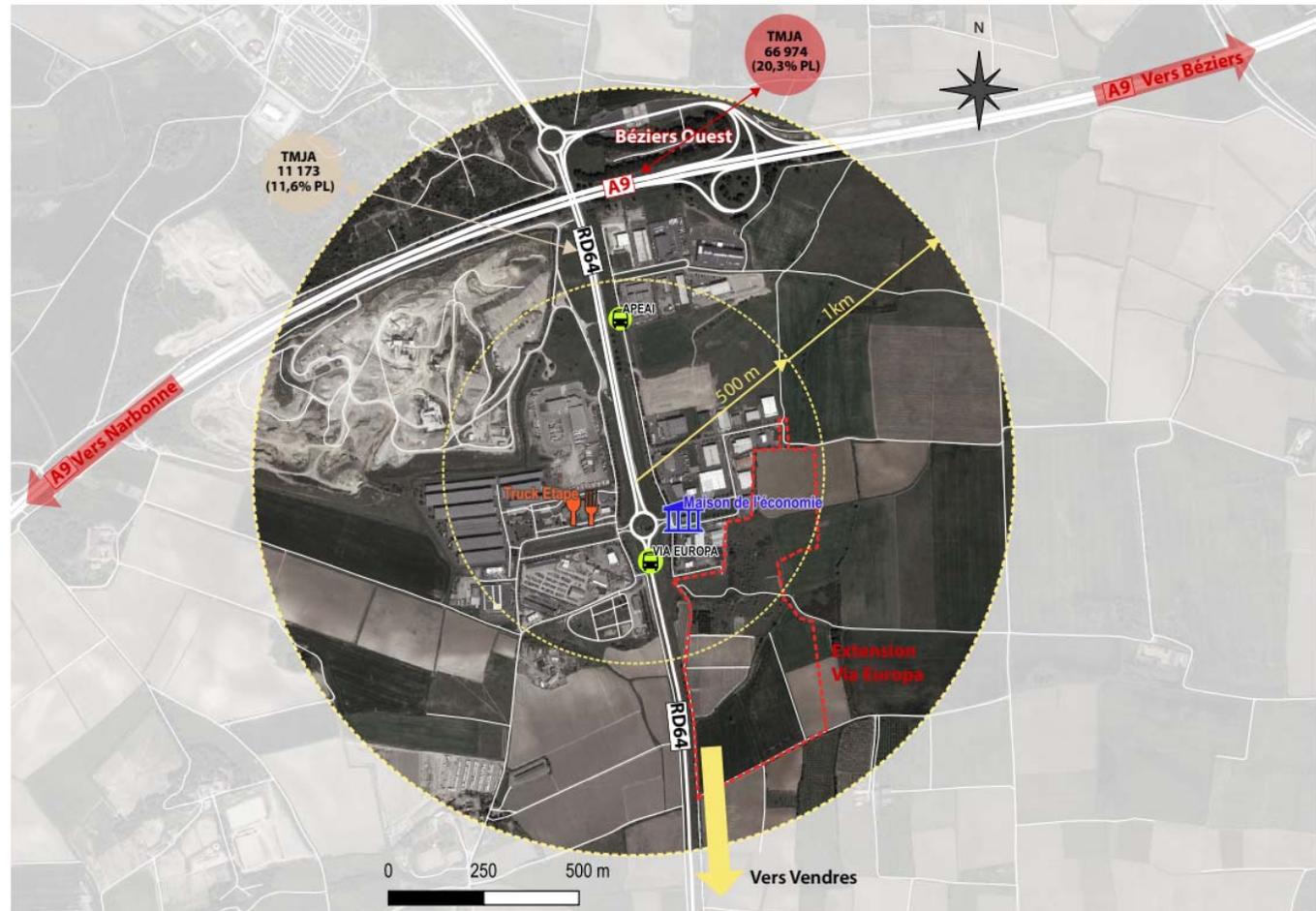
- L'accès au site se fait en **3 minutes** depuis l'échangeurs Béziers Ouest de l'A9 (Desserte D64, 12000 véh. Tmja), axe majeur, avec un accès direct et non saturé
- La desserte par les infrastructures de déplacement longue distance sont également rapide :
  - **Aéroport Béziers Cap d'Agde** Hérault Occitanie (268000 voyageurs en 2019; desserte de Paris Beauviàs, Londres, Bristol, Manchester Edimbourg, Belgique, Allemagne, Suède) : 20km, 17 minutes
  - **Gare de Béziers** (1,2 M voyageurs (Renforcement de la desserte (LNMP)) : 8km, 9 min

## ATTRACTIVITÉ LONGUE DISTANCE

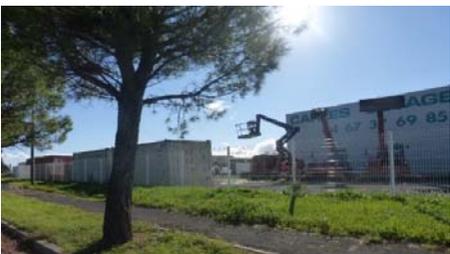


# Un accès direct et non saturé à l'A9

- La situation géographique du Parc offre une très large zone de desserte, véritable **barycentre** entre Barcelone et Marseille, Montpellier et Toulouse.
- Il jouit également d'une **excellente visibilité** depuis un axe routier majeur et depuis l'autoroute



# Un site visible et accessible, aménagé pour accueillir des activités industrielles et productives dans un cadre de qualité.



# Un parc d'activités pourvus de services qui bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et facilite l'usage des modes doux.

Les services présents dans la zone bénéficient aux entreprises et à leurs salariés.

- Maison de l'économie : hébergement, espace de coworking, service emploi
- Restaurant Truck étape
- Centre de tri et distribution La Poste
- Station service

**Les autres équipements et services aux actifs** de la zone sont **concentrés dans le village de Vendres à 3 km**, accessible via la D64.

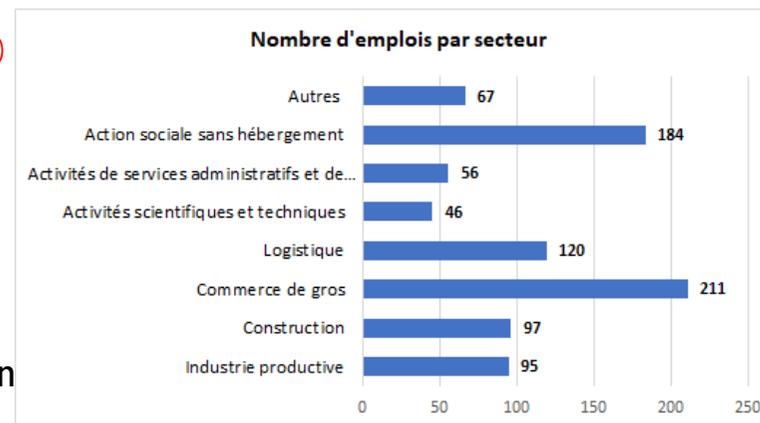
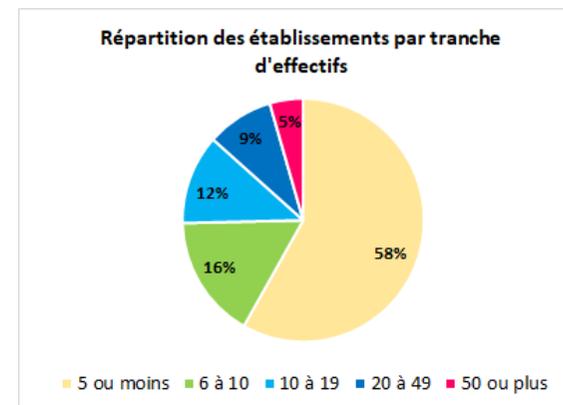
Le Parc bénéficie également :

- **De Transports collectifs** : Ligne 653 Vendres – Béziers (Hérault transports)
  - Arrêt APEAI : 2 passages par jour
  - Arrêt VIA EUROPA : 8 passages par jour dans chaque sens entre 8h15 et 18h30
- **D'une bonne accessibilité par les modes doux** :
  - Même s'il n'y a pas de **piste cyclable** dans le Parc, une piste existe à proximité. Seul reste à aménager le Tronçon entre le Domaine de Bayssan et Vendres (propriété du Département)
  - Les cheminements piétons à l'intérieur de la zone sont sécurisés par des trottoirs.



# Avec près de 900 emplois sur le parc d'activités, VIA EUROPA est un des poumons économiques du bassin d'emploi.

- 94 établissements employeurs représentant environ 875 emplois sont implantés dans le parc d'activités VIA EUROPA.
- 25% de « grands établissements » employant plus de 10 salariés et représentant 79% des emplois.
- 2 établissements emploient + de 100 salariés
  - ESAT APEAI OUEST HERAULT, AVIDOC
- 7 établissements de plus de 20 salariés
  - LA POSTE, MAQPRO, BOUL'PAT, AUDIE, ...
- La filière agroalimentaire regroupe un quart des emplois de la zone (271 emplois) essentiellement parmi les grossistes (ex : AVIDOC, AUDIE BOISSONS, BOUL'PAT)
  - Commerce de gros : 24% des emplois (AVIDOC, BOUL'PAT, AUDIE, ...)
  - Secteur social et administratif : 21% des emplois (ESAT, Réseau les sablières)
  - Logistique : 14% des emplois (dont La Poste 75 emplois).
  - Industrie: 12% des emplois (UNITECK, MAQPRO, FYTEXIA, ...)
  - Construction : 11% des emplois (SOLOC RABOTAGE, MP ECHAFFAUDAGES, ...)
- Plus de la moitié des établissements de la zone (83) ont plus de 5 ans, 29% ont moins de 3 ans. Cette ancienneté témoigne de l'attractivité du site et de la solidité des entreprises implantées.



## En synthèse :

Atouts et points forts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Emplacement premium, le plus proche de l'autoroute, le plus demandé.</li><li>• Une conception d'aménagement soignée, des constructions de qualité homogène</li><li>• Desserte de bus de qualité (fréquence et proximité des arrêts)</li><li>• Présence de la maison de l'Economie et d'une pépinière d'entreprises</li><li>• Une occupation stable, des produits immobiliers assez diversifiés</li><li>• Des entreprises innovantes et en développement implantées de longue date (ex : CAMERON, AVIDOC, VESTAS, UNITECH,...)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les services aux actifs présents sur la zone sont peu nombreux.</li><li>• Une conception en plusieurs secteurs thématiques qui ne facilite pas une vision d'ensemble</li><li>• L'image de la zone est plus liée aux activités logistiques très visibles, qu'aux fleurons industriels et innovants qui y sont installés.</li></ul>

**Enjeu : valoriser un parc « premium » pour attirer des entreprises productives et innovantes**

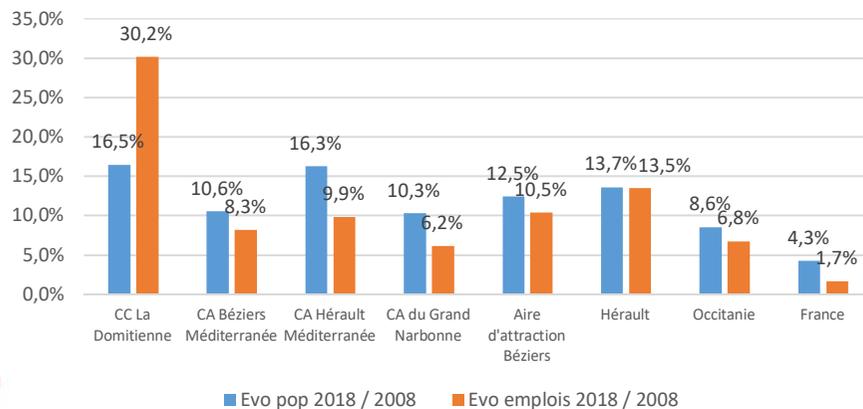
## 2 – Caractéristiques économiques et orientations de développement du territoire

# De forts besoins en emplois, liés à l'accueil des habitants et au taux de chômage.

Selon les données du recensement RP INSEE 2018, le territoire de La Domitienne comptait 6687 emplois. Le nombre d'emplois a augmenté de 30% en 10 ans, ce qui témoigne de l'attractivité économique du bassin d'emploi.

Cependant, avec un emploi pour 4 habitants et plus de 2000 chômeurs, le territoire a malgré tout enregistré une augmentation du nombre de chômeurs de +38,5% entre 2008 et 2018, contre 24,2% pour la zone d'emploi de Béziers.

Evolution comparée des populations et emplois par territoire entre 2008 et 2018



Zone d'emploi de Béziers – INSEE 2021

Le dynamisme des créations d'emplois dans le territoire repose en grande partie sur une offre foncière et immobilière adaptée, diversifiée, attractive pour les entreprises du bassin d'emplois ou extérieures.

Enjeux de préservation de l'attractivité et de cohésion sociale

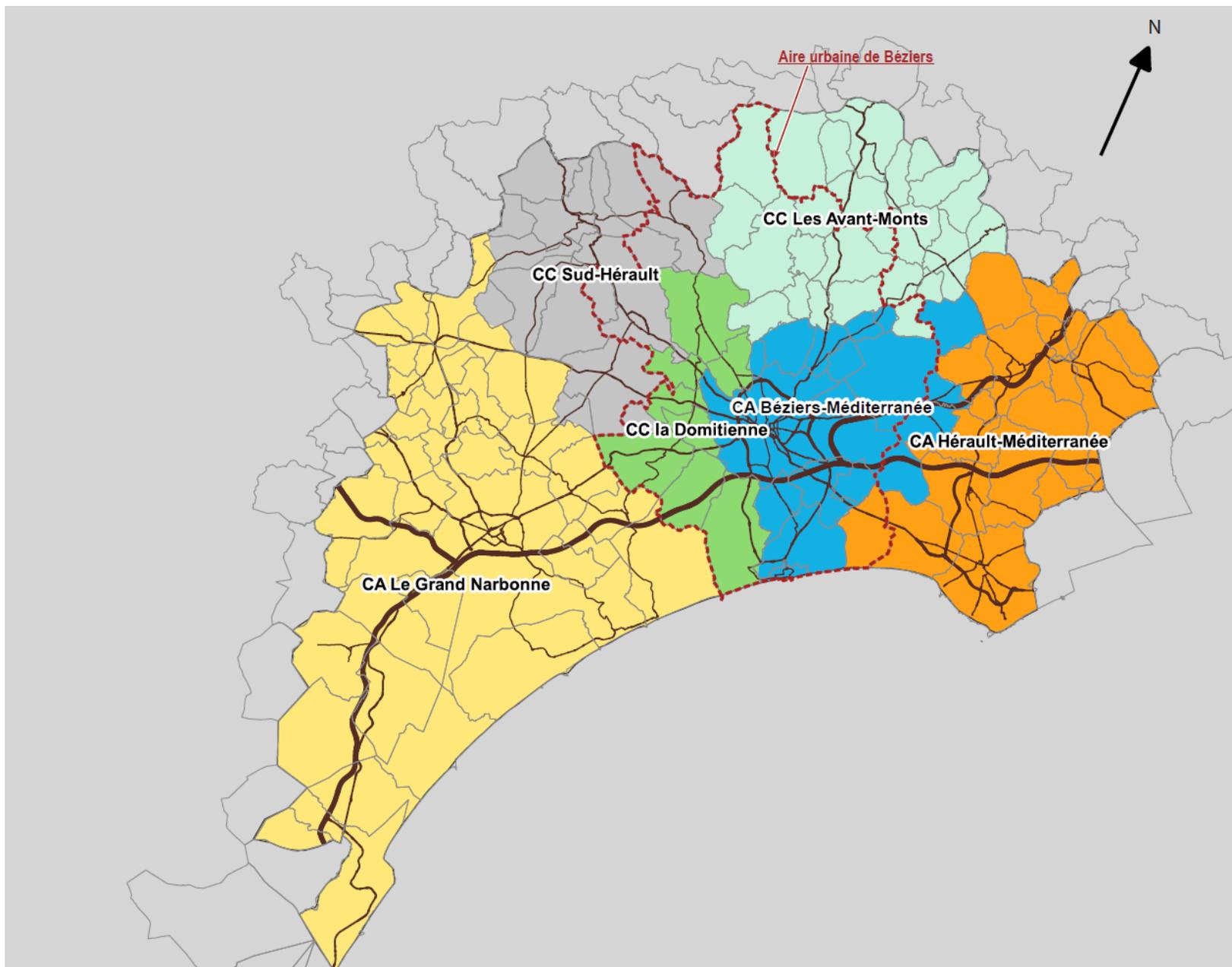
# Bilan des indicateurs macro-économiques

## Atouts :

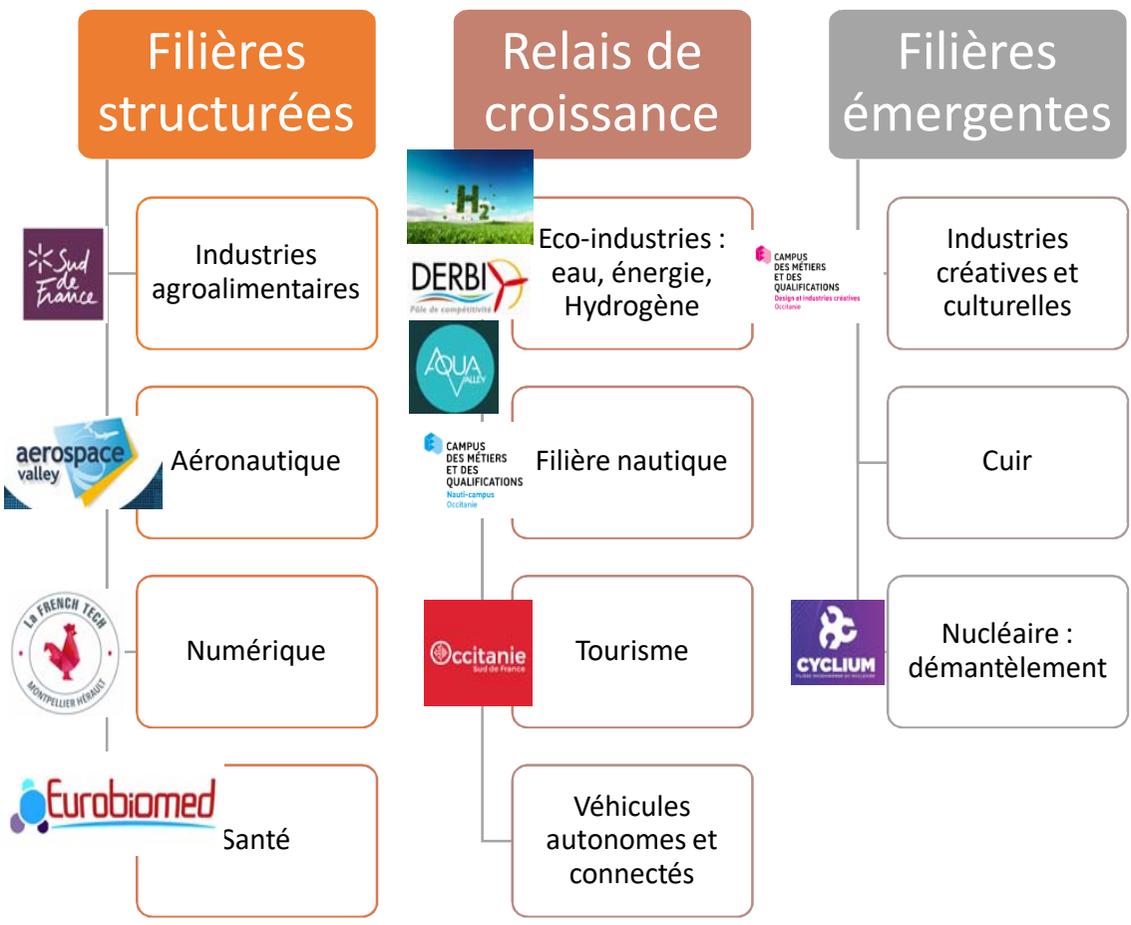
- La CCLD fait partie intégrante du bassin d'emplois de Béziers.
- Fort dynamisme démographique, moteur de l'économie présente.
- Un tissu productif bien représenté, grâce à la viticulture et aux activités industrielles.

## Faiblesses :

- Beaucoup de très petites entreprises, faiblement employeuses
- Dépendance de la CCLD à l'égard des grands bassins d'emploi proches (taux de concentration d'emplois : 64)
- Taux de création d'entreprises plus faible que dans l'aire urbaine de Béziers / Hérault ou Région Occitanie.



# Les filières implantées dans le parc d'activités VIA EUROPA sont aussi celles sur lesquelles la Région Occitanie a basé sa stratégie de développement économique.



La Région Occitanie a identifié les filières structurantes et elle participe à leur développement en renforçant les réseaux, les pôles de compétitivité, les pôles de formation, l'appui à l'exportation...

L'appui aux territoires se traduit par :

- Le SRADDET qui s'impose aux SCOT et documents d'urbanisme
- Des financements fléchés vers les priorités de développement (ex : ZAE avec desserte multimodale).
- Des appels à projets : AAP production et distribution Hydrogène vert, relocalisation d'activités industrielles (dont IAA)
- La contractualisation dans le cadre du dispositif Territoire d'industrie (Béziers Sète)

La présence de grandes entreprises appartenant à ces filières, déjà implantées ou en développement, positionne VIA EUROPA dans l'armature économique régionale.

- ➔ Agroalimentaire et viti vini (Foncalieu, Antolin, Happydog, Les Ecureuils du Languedoc...)
- ➔ Hydrogène (Genvia)
- ➔ Energies renouvelables (EDF Energies Nouvelles)
- ➔ Tourisme (Du littoral au Canal du Midi)
- ➔ Nautisme
- ➔ Industries culturelles : Projet Ubisoft (Bayssan)



# La stratégie économique à l'échelle du SCOT

- Le **SCOT du Biterrois**, arrêté le 15/12/2021 prévoit une consommation annuelle de foncier économique de 3,2 ha pour la CCLD.
- Il identifie explicitement **VIA EUROPA** comme Parc d'activités économiques rayonnant et site d'accueil et de développement des activités de production.
- De plus, 70% du foncier aménagé doivent être dédiés à l'accueil d'activités de production, de recherche et d'innovation ou de services aux entreprises issues de la stratégie de positionnement du SCOT.
- Il indique également que le pôle Béziers-Sète, labellisé **Territoire d'Industrie** depuis novembre 2018, doit poursuivre « *son développement sur les secteurs de la mécanique de précision, de la maintenance industrielle, des énergies renouvelables et de la logistique* »

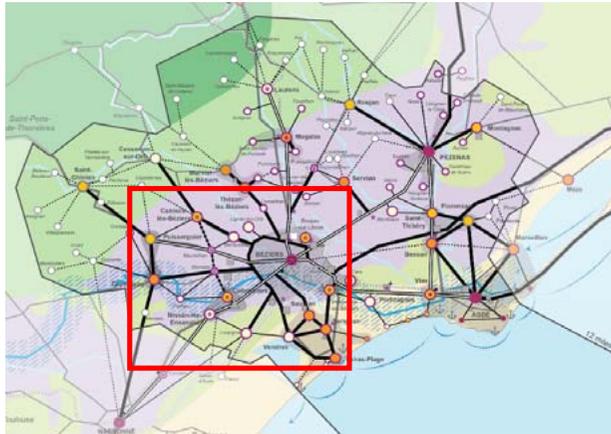
Répartir l'enveloppe de consommation d'espace pour du foncier économique par EPCI

	Artificialisation des sols pour des Zone d'Activités Economiques				Référentiels passés (consommation d'espaces agricoles et naturels en ha/an)	Objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels	Consommation prévisionnelle
	En 2001		En 2018		2001-2018 (17ans) ha/an		
	ha	Part dans le SCOT en %	ha	Part dans le SCOT en %			
CABM	589	46%	816	47%	13,4	-38%	8,2
CAHM	457	35%	572	33%	6,8	-42%	3,9
CC DOM	176	14%	240	14%	3,8	-14%	3,2
CC AM	48	4%	86	5%	2,2	-31%	1,5
CC SH	18	1%	29	2%	0,6	-30%	0,4
<b>SCOT</b>	<b>1 288</b>		<b>1 743</b>		<b>26,0</b>	<b>-33%</b>	<b>17,4</b>

Ces secteurs sont déjà présents dans le parc d'activités VIA EUROPA.

L'extension prévue a pour objet principal de renforcer leur position à travers l'accueil de nouvelles entreprises productives.

# La stratégie économique à l'échelle du SCOT



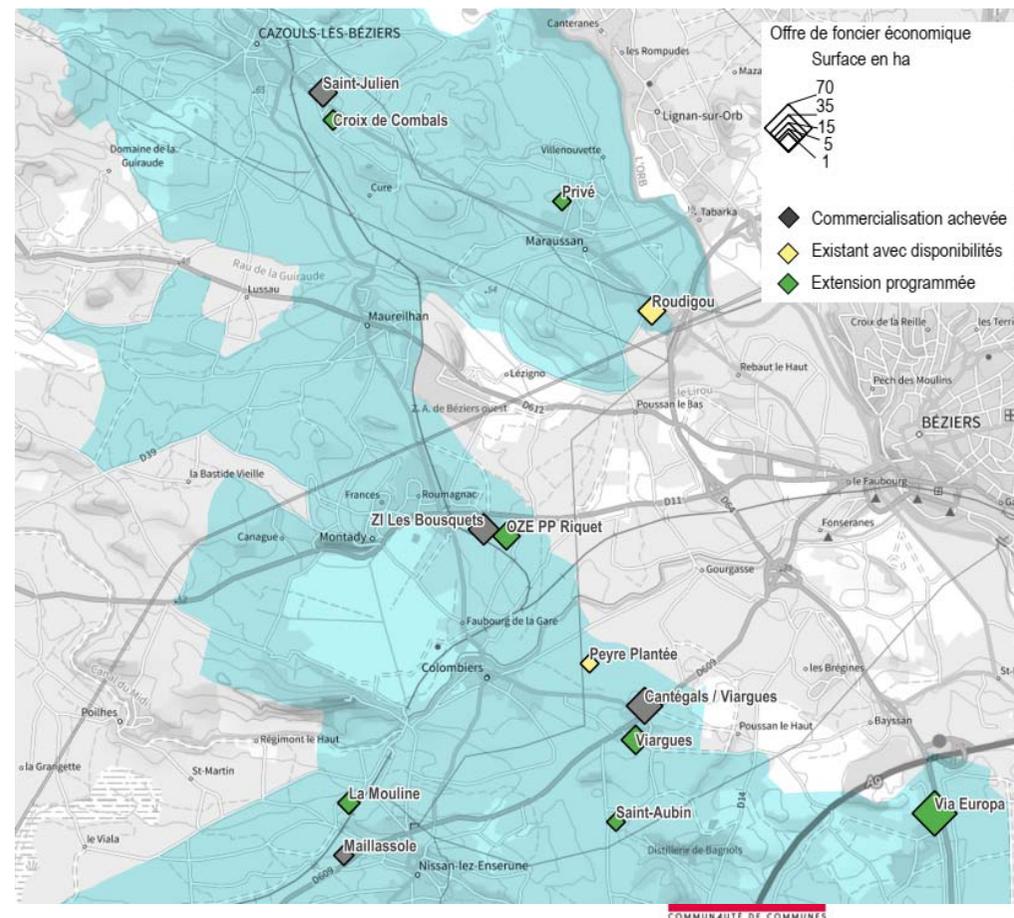
- Géographie du territoire :**
- Hydrographie :**
- Surface en eau
  - Canal du Midi
  - Cours d'eau
- Espaces vitrines :**
- Littoral
  - PNR Haut-Languedoc
  - Piémont rural
  - Naturel de l'espace viticole
  - Canal du Midi
  - Plaine Viticole
- Structuration du territoire :**
- Type de polarité des communes :**
- Ville centre
  - Pôle majeur
  - Pôle structurant
  - Pôle relais structurant
  - Pôle relais
  - Pôle local
  - Communes multipolarisées
- Mobilités du territoire :**
- Pôles d'échanges multimodaux :**
- Existant
  - Potentiel
- Structures de déplacements :**
- Aéroport
  - Ferrées : Voie ferrée
  - Gare
  - Autoroutières : Autoroute
  - Routières : Route structurante
- Espace d'activités :**
- Rayonnant
  - Stratégique (national)
  - Filière hydrogène (en prise 200ta)
  - Thématique Local/Culturel
  - Structurant
- Espace commercial :**
- Rayonnant
  - Structurant
- Maillage des mobilités :**
- Axe majeur de rabattement
  - Axe de rabattement
  - Liaison de rabattement
  - Liaison entre communes
  - Liaison en cabotage à créer ou renforcer
- Syndicat Mixte du SCOT Biterrois - 110201 Sources : IGN (SD-3 SCOT du Biterrois (2)

Le parc économique VIA EUROPA est inscrit dans le SCOT comme un espace d'activités rayonnant.

Extrait de la carte : Armature territoriale projetée du territoire à 2040 (SCOT Arrêté, DOO p 7)

# L'offre de foncier économique de la CCLD

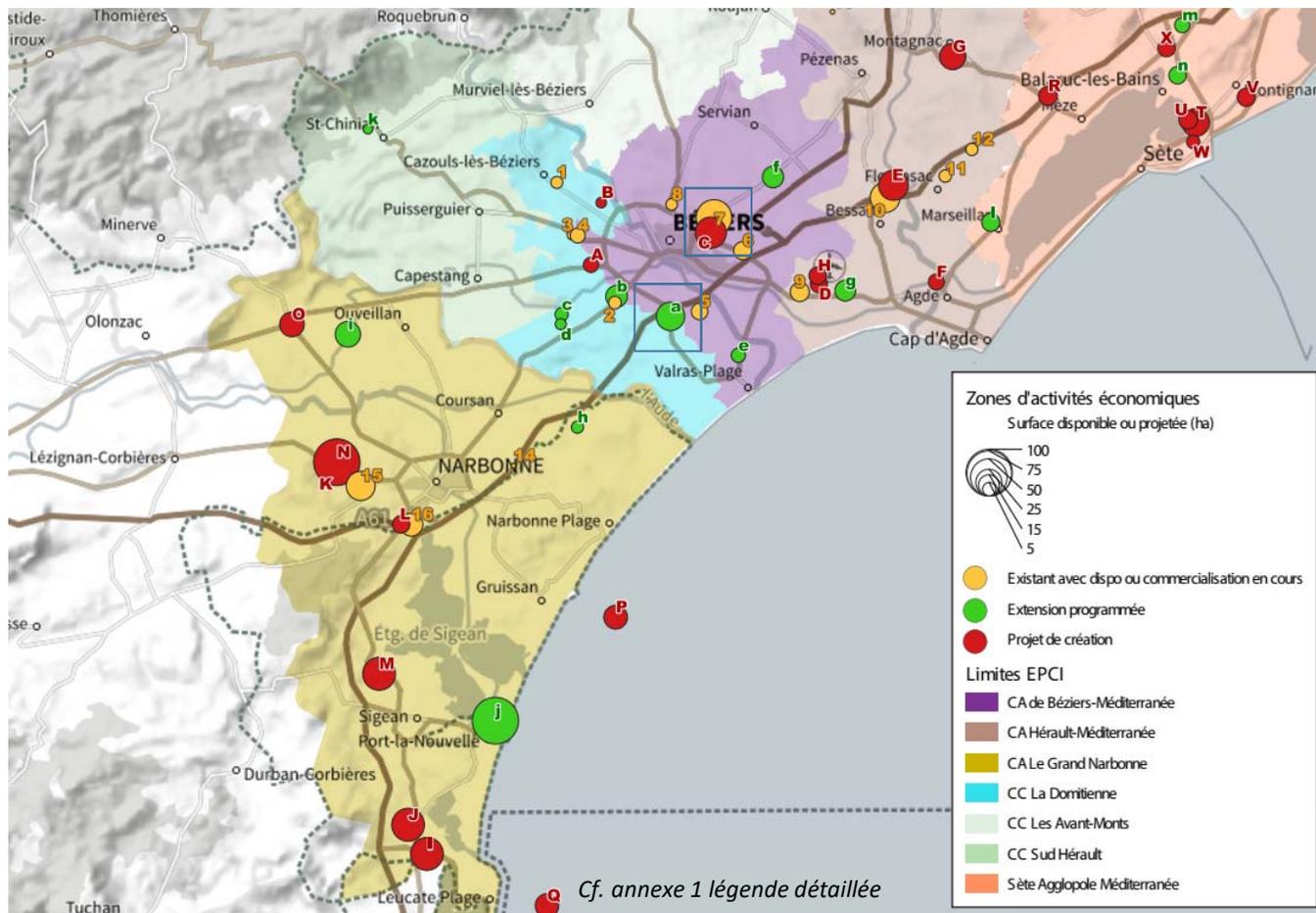
Commune	Etat	Libellé zone	Vocation	Surface totale	Surface disponible restant à commercialiser	Extension programmée
Cazouls-lès-Béziers	Existant	Saint-Julien	Artisanat, commerce, industrie	13,90	0	
Cazouls-lès-Béziers	Extension programmée	Croix de Combals	Commerce, tertiaire, services, logistique			2,90
Colombiers	Existant	Cantégals / Viargues	Commerce, artisanat, industrie	33,50	0	
Colombiers	Extension programmée	Viargues	Commerce, artisanat, industrie			14,60
Colombiers	Existant	Peyre Plantee	Artisanat, agricole	1,62	0,09	
Colombiers-Montady	Existant	Zone logistique	Logistique, artisanat, commerce, industrie	19,10	0	
Colombiers-Montady	Existant	OZE PP RIQUET	Logistique, industrie, artisanat	4,47	0	
Colombiers-Montady	Extension programmée	OZE PP RIQUET	Industrie, artisanat, logistique			11,53
Colombiers-Lespignan	Existant	Saint-Aubin	Artisanat, commerce	10,55	0	
Colombiers-Lespignan	Extension programmée	Saint-Aubin	Artisanat, commerce			2,51
Maraussan	Existant	Roudigou	Artisanat	2,42	0,2	
Maraussan	Existant	Roudigou	Commerce, artisanat, hangar	10,10	0	
Maraussan	Extension programmée	Cave Coopérative	Economique et touristique		0	1,10
Nissan-lès-Enserune	Existant	La Mouline	Commerce, artisanat	5,45	0	
Nissan-lès-Enserune	Extension programmée	La Mouline	Commerce, artisanat, industrie			4,59
Nissan-lès-Enserune	Existant	Maillassole	Artisanat	9,70	0	
Vendres	Existant	Via Europa	Industrie, agroalimentaire ; artisanat, logistique	64,00	0	
Vendres	Extension programmée	Via Europa	Industrie, Artisanat Logistique		0	21,10
<b>TOTAL</b>				<b>174,81</b>	<b>0,29</b>	<b>58,33</b>



- Le foncier actuellement disponible dans la CCLD se limite à 0,29 ha, essentiellement à destination d'entreprises artisanales.
- A court terme, la création du parc OZE Pierre Paul Riquet sur Colombiers/Montady permettra d'aménager 11,53 ha à destination d'activités productives.
- Le projet d'extension du parc VIA EUROPA est, pour la CCLD, le **projet le plus stratégique** en raison de sa taille, de son positionnement géographique et de son attractivité.

### 3 – Analyse de l'offre et la demande en foncier économique

## Peu de projets de création ou d'extension de parcs d'activités à rayonnement régional dans la zone proche et sur le littoral méditerranéen.



Le projet d'extension de Via Europa porte sur 21,4ha.

Cette taille de projet permet de proposer des fonciers de grande taille attractifs à l'échelle régionale ou nationale, de nature à attirer des entreprises exogènes et permettre la croissance des entreprises du territoire.

Cette taille de projet place Via Europa dans la trame des projets d'ampleur régionale, où l'offre existante est très limitée (quelques disponibilités dans le parc OZE de Castelnaudary). Les projets de cette nature sont peu nombreux (Rivesaltes, Narbonne, Gallargues, Magna Porta à Nîmes) et leur horizon de sortie incertain.

A l'échelle du bassin de Béziers, le Technoparc de Mazeran présente également des disponibilités, mais elles sont pour l'instant « gelées » dans le cadre de la définition du projet industriel de Genvia (giga factory).

## Les besoins en foncier à court et moyen terme liés au projet GENVIA (reconnu projet important européen commun (PIIEC) en matière d'hydrogène) sont une composante stratégique de la demande.

- Situation actuelle : Un bâtiment d'expérimentation du procédé de fabrication des électrolyseurs est en service sur le site industriel de Cameron Schlumberger. 40 personnes sont employées sur ce site.
- Avril 2022 : Livraison d'un bâtiment de laboratoire et bureaux sur le site. Installation de la 1<sup>ère</sup> ligne de production
- Été 2022 : Mise en service de la 1<sup>ère</sup> ligne de production (en fonctionnement 24h/24 et 7j/7).
- Fin 2022 : 100 personnes sur site. Montée en puissance de la fabrication des électrolyseurs sur la ligne pilote.
- Fin 2023 / début 2024 : Duplication de la ligne de fabrication pour démarrer la fabrication des électrolyseurs à grande échelle. Le besoin pour cette 1<sup>ère</sup> Giga Factory et l'installation des sous-traitants de rang 1 est évalué à 20 ha.
- Objectif industriel : Construire un site industriel capable d'accueillir 10 gigas factories. Besoin en foncier évalué entre 100 et 200 ha pour atteindre une taille critique et un prix unitaire d'électrolyseur compétitif.
- Besoins induits par le développement du projet GENVIA :
  - A court terme : validation de la stratégie industrielle et choix des sites d'implantation sur la base de l'examen des disponibilités foncières. L'accessibilité autoroutière et la possibilité de déployer les installations à venir (Giga Factory + sous-traitants) sur un même site constituent des éléments décisifs.
  - A 2 ans : création de la 1<sup>ère</sup> Giga Factory et prise en compte des besoins induits par le développement de la production en logistique (réception des composants et expédition des produits finis).
  - A 2 / 3 ans: installation des sous-traitants de rang 2 en forte croissance (dont les entreprises de la filière mécatronique du bassin de Béziers qui interviendront lors de la conception, construction et maintenance de la giga factory).

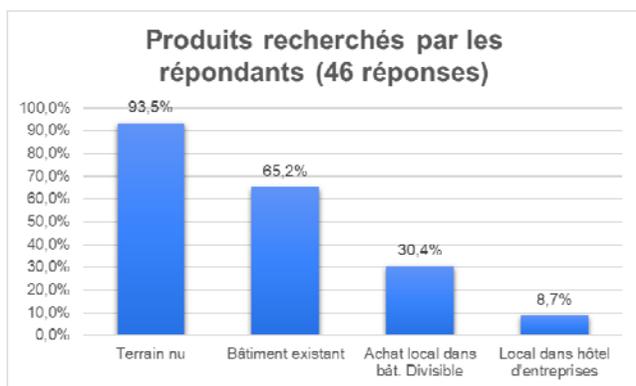
# Le projet GENVIA : un vecteur d'image et un accélérateur de développement pour le bassin biterrois

- « *Le bassin d'emploi de Béziers est moins connu et attractif que d'autres bassins plus spécialisés, comme celui de Toulouse avec l'aéronautique, mais il est plus diversifié. Il y a 2 ou 3 secteurs industriels attractifs et il est plus résilient en cas de ralentissement économique.* »; « *On a une carte à jouer pour être un bassin industriel attractif entre Nîmes et Perpignan* » (Source : entretiens avec les acteurs économiques du Biterrois : UIMM, MEDEF, CCI - Temah Février 2022)
- Moins contraint en termes de foncier que les autres bassins d'emploi littoraux (Perpignan, Narbonne, Sète, Montpellier, Nîmes), desservi par des échangeurs de l'A9 non saturés, relié à l'A75, le **bassin de Béziers dispose d'atouts géographiques et d'un outil industriel dynamique** (+19% de croissance des emplois entre 2008 et 2018). Majoritairement composé de TPE, **il lui manque aujourd'hui une image forte** pour attirer des activités productives en croissance. Le projet GENVIA, d'ampleur nationale, est de nature à lui amener cette notoriété et de contribuer à l'obtention de cette taille critique qui lui manque pour être attractif à une large échelle.
- Le positionnement du projet d'extension de **VIA EUROPA constitue un élément important dans la mise en œuvre du projet industriel Genvia.**
  - A court terme, le projet GENVIA « tend » l'écosystème du bassin d'emploi en raison des importantes surfaces de foncier à mobiliser et de leur nécessaire adaptabilité dans le temps pour mettre en œuvre la stratégie industrielle. Les surfaces développées dans le cadre de l'extension de Via Europa **sont prises en compte par le comité de projet GENVIA pour la 1ère phase de développement.**
  - A moyen terme, il aura un effet d'entraînement important auprès du tissu industriel local, et notamment dans le domaine de la mécanique. La **structuration du cluster ITS FUSION** (rapprochement des entreprises partenaires sur un site commun comportant un campus de formation) nécessite des installations adaptées, sur une surface d'environ 5 ha qui ne peut être trouvée que dans un parc économique de grande ampleur.
- GENVIA aura un impact important sur les créations d'emplois (500 emplois directs et 1000 emplois indirects liés à la création de la Giga Factory) et le besoin en formation. Sur ce point, le parc d'activités Via Europa, proche de Béziers et bien desservi par les transports en commun, permet d'envisager l'installation d'équipements de formation, complémentaires des unités de production.

# L'enquête sur la demande endogène et exogène

- 125 entreprises ayant contacté la CCLD dans le cadre de recherches de foncier ou d'immobilier économique au cours de l'année 2021 ont été sollicitées pour répondre à un questionnaire visant à préciser leurs besoins. **46 entreprises consultées ont répondu à l'enquête, soit un taux de réponse de 37%**. Ce taux de **réponse est élevé** au regard d'autres enquêtes réalisées dans des contextes équivalents (les taux moyens de réponse excèdent rarement 20%). Il **indique que les entreprises ont des projets en suspens et recherchent activement des solutions.**
- **Origine géographique**
  - 80 % des entreprises répondantes sont implantées dans l'Ouest de l'Hérault. Il s'agit, à 78% de TPE en forte croissance.
  - 20 % d'entreprises exogènes (régionales et nationales). Les candidats extérieurs au territoire recherchent à compléter leur maillage d'implantation et sont intéressés par le positionnement géographique, la desserte et la qualité du site de Via Europa.
- **Caractéristiques des entreprises :**
  - 50% des entreprises travaillent sur une zone de chalandise régionale ou au-delà. Toutes les entreprises en forte croissance partagent cette caractéristique de s'adresser au marché national ou international, ce qui explique l'importance qu'elles accordent à l'accessibilité par de grandes infrastructures de transport.
  - Les demandes émanent d'entreprises des secteurs des services (24%), de l'artisanat (30%), de la construction (17%) et de l'industrie (11%). 40% emploient plus de 10 salariés.
  - 60% sont actuellement locataires, 34% sont propriétaires, 6% sont en phase de création ou de 1<sup>ère</sup> recherche de locaux.

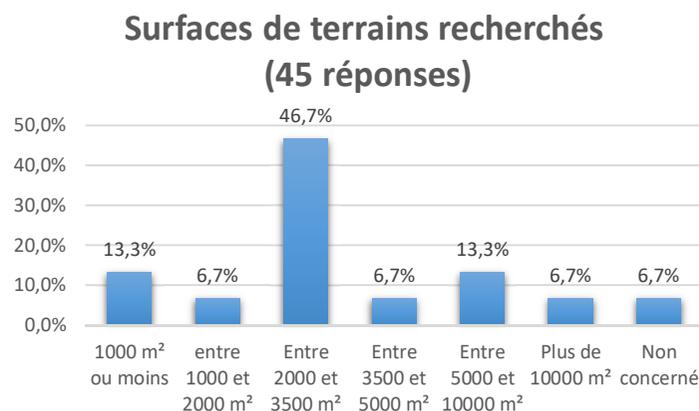
Plus de 90% des entreprises recherchent du foncier nu, les 2/3 pourraient se rabattre sur un bâtiment existant qui correspondrait à leurs attentes.



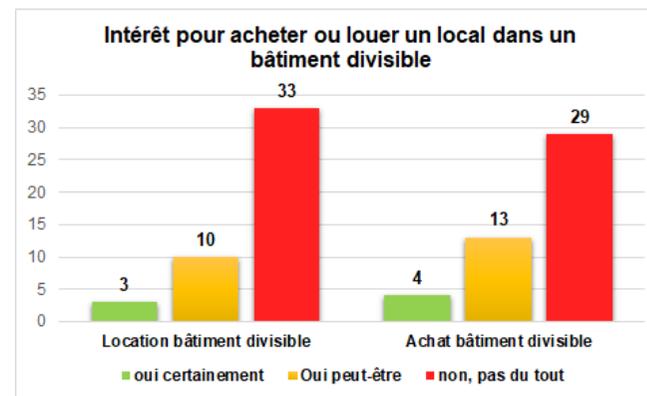
Le premier choix des entreprises est, à près de 95%, l'achat d'un terrain nu sur lequel elles feront construire le bâtiment dont elles ont besoin.

65% seraient intéressés par l'achat d'un bâtiment existant et 30% par l'achat d'un local dans un bâtiment divisible.

4 entreprises se sont prononcées pour un hôtel d'entreprises (solution plus adaptée aux entreprises en phase de démarrage).



Les demandes de foncier des chefs d'entreprise sont souvent dimensionnées en intégrant leur développement futur : 50% des demandes portent sur des terrains de 2000 à 3500 m<sup>2</sup>. Ceci s'explique par un projet futur d'extension ou la construction d'un bâtiment plus grand que leurs besoins immédiats. 20% des demandes portent sur des parcelles de plus de 5000 m<sup>2</sup>. La part des surfaces bâties envisagées par rapport aux surfaces de terrain recherchées est un indicateur à surveiller pour optimiser l'utilisation du foncier.



4 répondants sur 10 pourraient être intéressés par l'achat d'un local dans un bâtiment divisible et 27% pourraient y louer un local.

67% des répondants intéressés visent des locaux de moins de 400 m<sup>2</sup>.

La diversité des réponses et des secteurs d'activités montre que l'offre de bâtiments divisibles peut intéresser tous types d'entreprises, à partir du moment où les surfaces disponibles correspondent à leurs besoins et que le fonctionnement de ces copropriétés reste simple et peu coûteux.

## L'immobilier d'entreprise constitue un atout du parc VIA EUROPA car il contribue à une offre diversifiée et économe en foncier.

- Le parc **VIA EUROPA** propose dès à présent une offre immobilière locative comportant **3 bâtiments divisibles**, répondant aux besoins des petites entreprises d'artisanat productif (surfaces des locaux comprises entre 100 et 300 m<sup>2</sup>). La totalité des locaux de ces bâtiments est occupée.
- Les **bâtiments divisibles** permettent de rationaliser l'offre et la charge foncière. C'est une solution qui permet de densifier les constructions et offre à des petites entreprises la possibilité de s'implanter sur des sites « premium » auxquels elles n'auraient pas eu accès individuellement (localisation, superficie, coût).
- Via Europa, en raison de sa localisation à proximité de l'autoroute et dans un parc d'activités bien desservi, permet d'envisager l'**implantation de bâtiments divisibles de jauges variables** (cellules de 100 à 400 m<sup>2</sup>), adaptés à de très nombreuses activités productives. La construction de ces bâtiments nécessite des fonciers dont les surfaces sont comprises entre 5000 et 7500 m<sup>2</sup>. Les bâtiments ainsi conçus occupent environ 50% du foncier, permettent d'assurer une accessibilité fluide pour les VL et PL, sont plus faciles à sécuriser que des bâtiments isolés. Un bâtiment permet d'accueillir 10 à 15 entreprises en moyenne.
- VIA EUROPA a été **validé par 2 opérateurs importants** dans ce domaine (Financière Duval et Groupe Cirrus Pégase). La construction de ces bâtiments divisibles économes en foncier permettra de réserver une **partie plus importante des surfaces à des activités à fort potentiel**.



# Via Europa permet d'apporter des réponses performantes aux attentes des entreprises.

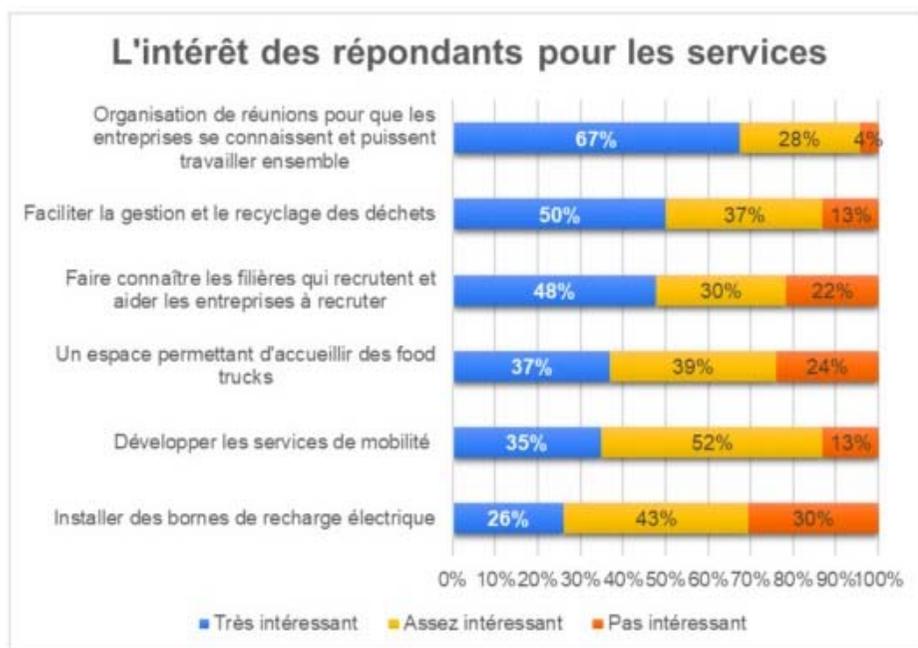
- L'**accessibilité autoroutière** est, de loin, le 1<sup>er</sup> atout d'une zone d'activités avec 74% des réponses. → C'est aussi le 1<sup>er</sup> atout de VIA EUROPA.
- La **qualité de vie au travail**, au travers des services comme la restauration, arrive en 2<sup>ème</sup> position, avec 48% des réponses. On peut y ajouter les espaces extérieurs aménagés pour manger dehors lorsque le temps le permet (7 citations :15%), ce qui porte ce critère à **63% des réponses**. → L'aménagement de l'extension permettra de renforcer ces services.
- La desserte par les transports en commun intéresse 41% des répondants. Elle s'avère particulièrement importante pour recruter des jeunes ou des stagiaires. La sécurité d'accès à vélo (8 citations, 17%) peut également être prise en compte dans le besoin de moyens d'accès non automobile, ce qui porte le total de l'**accessibilité tous modes à 58%**. → L'offre de transports en commun est satisfaisante et pourra être renforcée par le covoiturage ou la mise en place de navettes.
- Les **services communs** aux entreprises concernent 26% des répondants et la **qualité des aménagements** paysages 22% ce qui place la qualité de conception du parc et sa valeur d'image en 4<sup>ème</sup> position, **48% des entreprises accordant une place importante à ces critères dans leur choix**.

→ La qualité de l'aménagement (espaces verts, traitement des limites, qualité des constructions) est un des points forts actuels du parc que le projet permettra de renforcer.

Les critères les plus importants pour qu'un PAE réponde à vos attentes  
(en vert : réponses spontanées)



# L'offre de services de Via Europa et l'implication de la collectivité dans l'animation de réseaux d'entreprises sont des éléments qualitatifs appréciés.



Le rôle de la collectivité dans la gestion des services d'un parc d'activités est particulièrement important pour impulser les échanges entre les entreprises. La possibilité de trouver des clients ou des fournisseurs à proximité est importante pour 96% des répondants. Les suggestions en spontané complètent les attentes en matière de communication (visibilité, haut débit,...)

La **gestion des déchets** ou l'**aide au recrutement** recueillent également des scores élevés, bien que concernant plus spécifiquement les entreprises productives.

Le **développement des services aux salariés** (food trucks, mobilité) sont également des « plus » appréciés, ainsi que d'autres services comme les consignes de livraison de colis (ou relais colis), la création d'installations sportives ou la livraison de repas.

La présence de la Maison de l'Economie et de la Pépinière Innovosud donnent au parc Via Europa des atouts fortement distinctifs pour accueillir des entreprises productives.

C'est actuellement le parc d'activités du Biterrois où les **services aux entreprises sont le plus développés**. L'extension permettra de proposer de nouveaux services (comme la gestion des déchets, le développement de services de mobilité) et une animation adaptée (renforcement des réseaux d'entreprise, des offres de formation,...).

## Synthèse sur l'adéquation entre les services apportés par Via Europa et les attentes des entreprises

	Critères d'évaluation	Caractéristique du site	Très bon	Bon	Moyen	Faible
<b>Accessibilité</b>	Distances aux infrastructures de transports longue distance (aéroport, gare...)	15 minutes				
	Temps d'accès à l'autoroute	Moins de 5 minutes				
	Facilité d'accès aux principaux axes routiers de desserte locale	Moins de 5 minutes				
	Accessibilité poids lourds	Pas de traversée d'agglomération, circulation et stationnement adaptées				
	Desserte par les transports en commun	8 A/R par jour				
	Accessibilité vélos et modes doux	Pas de voie dédiée, à renforcer				
<b>Image</b>	Taille du site et évaluation de l'attractivité par les chefs d'entreprises	Zone majeure à l'échelle du bassin d'emploi				
	Visibilité depuis les axes de desserte majeurs	Très bon depuis la RD64				
	Qualité des aménagements (accès, limites, espaces verts,...)	Très bonne				
	Présence de grandes entreprises et acteurs à fort rayonnement. Activités ou secteurs fortement représentés et repérés	94 établissements, près de 900 emplois. Peu d'entreprises très connues et emblématiques. Secteur agro-alimentaire bien implanté. Forte diversité des entreprises.				
	Initiatives prises en faveur du développement de filières ou enjeux régionaux	Appui au secteur mécatronique, accompagnement d'entreprises innovantes en sortie de pépinière, mentorat				
<b>Services aux entreprises</b>	Présence de services d'accueil des entreprises connu à l'échelle du bassin ou de l'EPCI	Maison de l'Economie, Pépinière Innovosud, Relais d'initiatives locales				
	Services opérationnels destinés aux entreprises	Station service, La Poste, restaurant Truck Etape				
	Moyens d'animation, appui aux clusters et mise en réseau des entreprises	Salle de réunion, services de formation, animations autour de la pépinière				
	Communication sur le parc d'activités à l'échelle du bassin ou au-delà	Lieu ressource bien repéré à l'échelle du bassin d'emploi				
<b>Services aux salariés</b>	Services contribuant à la qualité de vie des salariés dans la zone	Un restaurant				
	Facilité à faire venir des personnes sans voiture (stagiaires, jeunes en formation,...)	Desserte bus				
	Services permettant d'attirer des demandeurs d'emploi et de les former	Offre ponctuelle liée aux besoins des entreprises du site (forums emplois, formations ponctuelles,...)				

Par ses aménagements et son image, le parc Via Europa répond très bien aux attentes des entreprises. L'extension permettra de conforter l'offre de services aux entreprises et aux salariés.

## 4 – Propositions de ciblage et positionnement

## Le ciblage des entreprises à prioriser pour commercialiser l'extension de Via Europa est axé sur leur contribution à la structuration de filières à fort enjeux pour le développement local, régional et national.

	Critères d'évaluation	Intérêt dans le parc d'activité VIA EUROPA	Prioritaire	Favorable	Acceptable sous conditions	A éviter
Priorisation des secteurs d'activités	Renforcement de projets majeurs ou accueil de projets d'ampleur nationale	Contribution à la mise en œuvre du projet GENVIA				
	Renforcement des filières clés au plan régional	Agro-alimentaire, éco-industries, énergies renouvelables, GreenTech, numérique				
	Accompagnement de filières locales	Cluster mécatronique				
	Accompagnement du développement des entreprises locales en croissance	Intégration des besoins fonciers et immobiliers des entreprises du territoire et/ ou déjà implantées dans le parc d'activités				
	Accompagnement du parcours résidentiel des entreprises	Proposition d'une offre immobilière adaptée et diversifiée				
	Accompagnement des entreprises en sortie de pépinière	Propositions immobilières adaptées avec / sans portage				
	Accueil d'entreprises artisanales en développement	Uniquement dans des solutions immobilières faiblement consommatrices d'espace				
	Accueil d'entreprises commerciales ciblant majoritairement des clientèles particulières					

Le projet porte donc une double ambition : contribuer au développement régional et local.

L'extension du parc Via Europa permettra de renforcer les filières prioritaires, à l'échelle du territoire, mais aussi de la Région ou du territoire national. La diversification de l'offre immobilière fait partie des critères à intégrer dans la conception.

# Des critères de sélection incontournables des candidatures des entreprises :

- **Contribution au renforcement des filières économiques prioritaires** au plan régional et à l'échelle du bassin d'emploi, notamment en ce qui concerne l'innovation et la capacité à contribuer aux projets structurants du territoire.
  - Priorité donnée aux entreprises des secteurs clés ou favorables
- Permettre l'accueil d'entreprises industrielles et productives en développement, **nécessitant des surfaces importantes**, contribuant à **renforcer les chaînes de valeur des filières d'activités prioritaires**.
  - Priorité aux créations d'implantations nouvelles structurantes
  - Accompagnement des entreprises en développement implantées dans le bassin
  - Examen approfondi des perspectives de développement des entreprises pour privilégier les projets de développement de l'activité par rapport aux projets principalement patrimoniaux.
- Prise en compte du **nombre d'emplois** créés à court terme et du potentiel de créations d'emplois à moyen terme permettant de respecter l'objectif visé par le SCOT (Plus de 40 emplois / ha).
  - Prise en compte de la taille de l'entreprise au moment du projet et du nombre d'emplois prévus.
- **Qualité du projet architectural**, économie du projet de construction sur la parcelle étudiée permettant de minimiser l'impact du projet.
  - Priorité donnée aux projets compacts et intégrés dans leur environnement
- Possibilité d'accueil de **bâtiments d'activités divisibles** pour les activités productives ou les services productifs nécessitant moins de 500 m<sup>2</sup> de locaux.
  - Intégrer une offre immobilière dans chaque tranche d'aménagement (sauf dans le cadre d'une occupation 100% Genvia)

# Critères de sélection des projets d'implantation et implications en termes d'aménagement

- **Positionnement** : Parc d'activités productives destiné aux entreprises locales ou exogènes à fort potentiel de développement et d'innovation, notamment dans les filières Mécatronique, Eco-industries, énergie et GreenTech.
- **Incidences sur l'aménagement** :
  - Parcelles de plus de 2000 m<sup>2</sup> uniquement
  - Modularité entre 2000 et 17000 m<sup>2</sup> (2000 / 3500 - 3500 / 5000 - 5000 / 10000m<sup>2</sup> - plus de 10000m<sup>2</sup>) pour proposer une offre assez souple (possibilité d'assemblage de parcelles)
  - Macro-lots pour projets spécifiques :
    - Intégration des besoins de GENVIA : surfaces de plusieurs hectares, à définir d'un seul tenant si le site est choisi en phase 1 (2022) ou à intégrer dans la programmation des phases ultérieures.
    - Bâtiments divisibles (à la vente ou en location) : parcelles adaptées à la volumétrie des bâtiments (parcelles de 5000 à 8000 m<sup>2</sup>)
  - Développement de services aux salariés, au travers d'équipements communs comme un espace extérieur aménagé pour des usages extensifs de restauration (food trucks + aire de repos + consigne relais colis), développement de l'offre de transports en commun, modes doux, aire de covoiturage.
  - Renforcement des services communs aux entreprises, par exemple, le développement d'une offre de formation et d'animation du tissu économique, à développer en partenariat avec les entreprises implantées dans le parc. Possibilité d'acquisition de locaux dans les bâtiments divisibles pour accueillir ces usages (site validé par des opérateurs spécialisés).

## Le projet d'extension du parc d'activités VIA EUROPA : un atout pour l'attractivité économique régionale

- Le projet d'extension de Via Europa porte sur **21,4ha**.
- Cette taille de projet permet de proposer **des fonciers de grande taille attractifs à l'échelle régionale ou nationale, de nature à attirer des entreprises exogènes et permettre la croissance des entreprises du territoire.**
- **Il répond mieux que les autres parcs** à la recherche d'accessibilité longue distance des entreprises industrielles ou de négoce dont **la zone d'influence s'étend au-delà de la région Occitanie. En raison de ces atouts, il fait partie, à l'échelle régionale, des parcs les mieux à même de drainer une clientèle d'entreprises exogènes.**
- Cette taille de projet place Via Europa dans la **trame des projets d'ampleur régionale**, où l'offre existante est très limitée (quelques disponibilités dans le parc OZE de Castelnaudary). Les projets de cette nature sont peu nombreux (Rivesaltes, Narbonne, Gallargues, Magna Porta à Nîmes) et leur horizon de sortie incertain.
- A l'échelle du bassin de Béziers, le Technoparc de Mazeran présente également des disponibilités, mais elles sont pour l'instant « gelées » dans le cadre de la définition du projet industriel de Genvia (giga factory).

# Le projet d'extension du parc d'activités VIA EUROPA : un élément d'attractivité fort pour contribuer au renforcement de l'économie régionale, en particulier du bassin d'emplois biterrois.

- Le parc d'activités VIA EUROPA est un **poumon économique pour l'ouest du bassin d'emplois biterrois**. Avec près de 100 entreprises et 900 emplois, il propose un aménagement de qualité et une offre de services aux entreprises parmi les plus étoffées et lisibles de l'Ouest Hérault. L'extension envisagée permettra de **doubler le nombre d'emplois offerts sur la zone**.
- Face à des besoins en emplois importants, liés à sa croissance démographique soutenue, le bassin biterrois doit **relever le défi d'accueillir le projet GENVIA**, pôle industriel d'ampleur nationale, voire internationale. Cette opportunité unique de renforcer un tissu économique majoritairement composé de petites entreprises et de faire **rayonner le bassin biterrois** nécessite des capacités d'accueil adéquates, auxquelles le projet d'extension du parc VIA EUROPA participera activement.
- Les besoins exprimés par les entreprises du bassin nécessitent de proposer **une offre qualitative en termes d'aménagement et d'élaborer une offre mixte** comportant des parcelles pour les projets industriels ou productifs, ainsi que des solutions immobilières pour les entreprises plus petites. L'extension du parc VIA EUROPA, par la qualité de son emplacement, sa taille et ses services, permet d'offrir cette diversité de produits fonciers et immobiliers, puisqu'il a été validé par des opérateurs spécialisés qui réalisent ce type de bâtiments.
- Le projet d'extension du parc d'activités VIA EUROPA est **intégré dans tous les documents de planification** d'aménagement et de développement économique du bassin d'emplois comme **un projet structurant et rayonnant**. Pour atteindre ces objectifs, la **sélection des entreprises** sera basée sur des critères qualitatifs et quantitatifs permettant de vérifier l'impact positif des implantations à la structuration de filières économiques attractives.
- Les **moyens d'animation et les services rendus aux entreprises** seront intégrés dans l'accompagnement du projet d'extension. Le renforcement de l'accompagnement du parcours résidentiel des entreprises en croissance (et notamment celles issues de l'incubation par la pépinière d'entreprises) sera facilité par la création d'une offre immobilière adaptée. Porte d'entrée du développement économique, bien repéré par les chefs d'entreprise, l'extension du parc d'activités VIA EUROPA permettra également de **renforcer les services aux entreprises et aux salariés**. La qualité de l'aménagement, et notamment des espaces publics, traduiront cet engagement fort pour une **meilleure qualité de vie au travail** par une attention particulière à l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

# Annexes

# Annexe 1 : détail des zones en projet (carte page 19)

## DISPONIBLE : 129 ha

- 1 – Sauvian : Porte de sauvian (9 ha dispo) Artisanat, logistique, services
- 2 – Béziers : La Méridienne (disponibilités 11 ha à vocation commerce)
- 3 – Béziers : Technoparc de Mazeran (48 ha dispo) Sciences du vivant, ENR, NTIC → Possible ouverture artisanat, industrie
- 4 – Béziers : Mercorent : (4 ha disponibles mais réservés) Industrie, logistique
- 6 – Bessan : Héliopôle (surface totale 33 ha) Mixte y compris commerces
- 11 – Montredon les Corbières : ZA Le Castellat (surface totale 31 ha, en cours de commercialisation)
- 12 – Narbonne : La Coupe (19 ha dispo) Industrie, logistique, tertiaire

## EXTENSIONS : 210 ha

- a – Via Europa: (extension 21,5ha) Industrie, logistique, artisanat, services
- b - Colombiers : OZE (extension 11,53 ha) Industrie, logistique, artisanat, services
- c – Nissan-lez-Enserune : La Mouline (extension 4,57ha), artisanat, industrie, services
- d – Colombiers : Viargues (Extension 14,6 ha) artisanat, industrie, commerce
- e – Sérignan : Bellegarde (Extension 6 ha) mixte  
Extension annulée d'après entretiens 2020
- g – Servian: La Baume (Extension 16 ha ) Viti-vini, œnologie, transport, logistique  
Extension incertaine (contraintes environnementales)
- i – Vias: La source Artisanat (extension 13 à 15 ha à l'étude pour l'accueil d'entreprises endogènes et exogènes ha)
- k – Sallèles d'Aude : Les Truilhas (extension 23,5 ha) Industrie, artisanat
- l – Port-La-Nouvelle : 80 ha (portuaire)
- n – Gigean : Embosque (extension 7 ha) Mixte
- p – Marseillan : Pioch Massillia (extension 11 ha) artisanat commerce

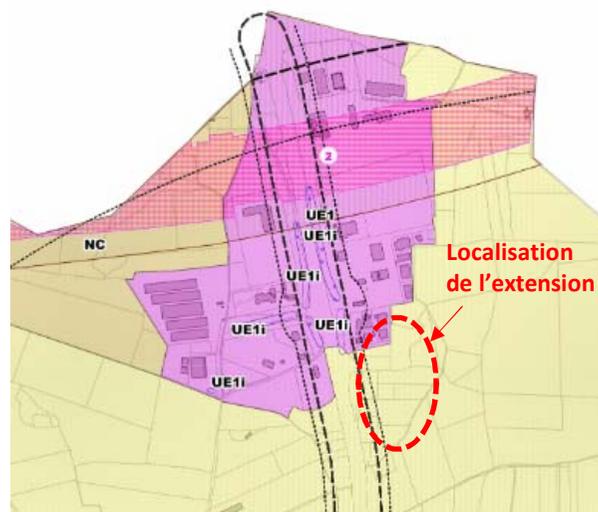
## CREATIONS : 371 ha

- A – Béziers : Daumase ( 36 ha)  
Vocation non précisée  
Phase d'études préalables
- B – Portiragnes / Vias: Béziers Cap d'Agde en Languedoc (10 ha ) Industrie, artisanat, services
- C- St Thibéry : Les roches bleues (33 ha) Industrie, logistique
- E – Montagnac : Jacques Cœur (25 ha) Industrie, logistique
- F – Les Caves (40 ha)  
Vocation non précisée
- G – La Palme (40 ha)  
Vocation non précisée
- J – Sigean (40 ha)  
Vocation non précisée
- K – Névian (80 ha) - Vocation mixte
- L – Bize Minervois : La Porte Minervoise (22 ha) vocation non précisée
- O – Méze : Engarone (12 ha) Artisanat commerce
- R & S- Frontignan : Réinvestissement de 2 friches (12 ha + 11 ha) mixte
- U – Poussan : Condamines (10 ha) Artisanat, commerce

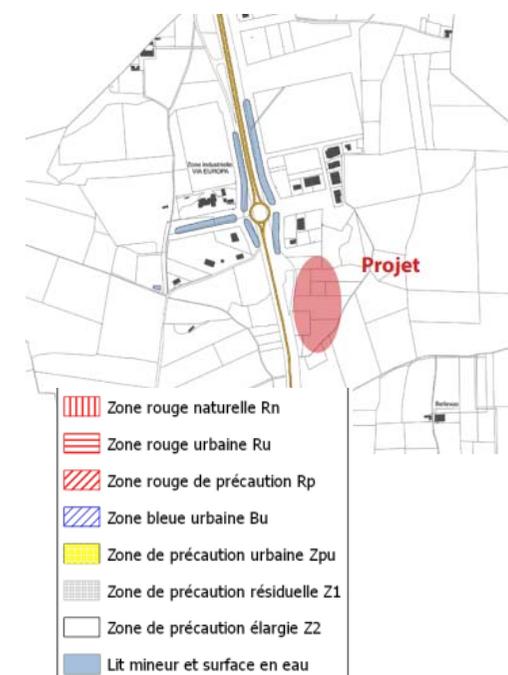
## Annexe 2 : Présentation du cadrage réglementaire de la zone

- Zone existante classée zone UE1 du PLU approuvé en 07/2020. Activités autorisées :
  - industrie, artisanat, logistique, commerce (y compris commerce de détail), bureaux, équipements publics
  - Habitat autorisé si présence permanente nécessaire pour direction, surveillance, et sécurité des installations et établissements
- Emplacement réservé pour la ligne ferroviaire nouvelle (PIG) au sein de la zone existante
- Extension non prévue par le PLU (Zone A : naturelle et agricole)
  - Périmètre de ZAD crée par arrêté préfectoral du 06/12/2016 sur l'extension projetée
  - Nécessite adaptation du PLU (DP emportant mise en compatibilité en cours)
- Le PPRI : la zone existante et l'extension projetée sont situées en zone de précaution élargie Z2 du PPRI
  - L'objectif est de permettre le développement du secteur sans aggraver l'inondabilité. Le règlement autorise l'implantation de « tous types de projets »

Extrait du Plan de zonage du PLU approuvé en 07/2020



Extrait du Plan de zonage du PPRI approuvé en 07/2017





D É V E L O P P E M E N T É C O N O M I Q U E E T C O M M E R C I A L

### **SARL TEMAH Etudes**

Centre d'Affaires ATHENA Bât B  
480 Avenue des Abrivados  
34400 LUNEL

Tél : 04.67.86.85.61

Portable : 06.82.74.11.27

Mail : [d.chauchont@temah.fr](mailto:d.chauchont@temah.fr)

Site Internet : [www.temah.fr](http://www.temah.fr)

