

# DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

au titre des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'environnement

COMMUNE DE VENDRES

## ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ «VIA EUROPA»



Montage du dossier : février 2024

### PIÈCE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

Intégrant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique, la mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

Maîtrise d'ouvrage



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

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement  
58, allée John Boland  
34500 Béziers



### **Maîtrise d'ouvrage**

#### **Communauté de communes La Domitienne**

Hotel de communauté - 1, avenue de l'Europe  
34370 MAUREILHAN  
Tél 04 67 90 40 90 - www.ladomitienne.com

### **Montage du dossier**



#### **BETU urbanisme & aménagement**

La Courondelle - 58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS  
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

### **Étude économique de marché et de positionnement**



#### **TEMAH**

Centre d'affaires Athéna - Bât B  
480 av. des Abrivados - 34400 Lunel  
Tél. : 04 67 86 85 61

<b>SOMMAIRE</b>		<b>CHAPITRE II. L'OBJET DE L'OPÉRATION</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE I. PRÉAMBULE</b>	<b>7</b>	<b>La localisation du projet</b>	<b>17</b>
<b>La procédure de déclaration d'utilité publique</b>	<b>7</b>	Dans l'ouest héraultais	17
La déclaration d'utilité publique, une étape de l'expropriation	7	Au sein du territoire de la Commune de Vendres	18
La notion d'utilité publique	7	<b>Le contexte et les enjeux économiques</b>	<b>19</b>
<b>Cas du projet d'extension de Via Europa</b>	<b>8</b>	Via Europa, un positionnement stratégique	19
Le projet urbain et ses enjeux	8	Une extension en réponse à la demande économique	19
La reconnaissance préalable de l'utilité publique du projet	9	<b>L'organisation et le programme</b>	<b>20</b>
<b>L'enquête publique dans la procédure</b>	<b>11</b>	Le plan de masse	20
La mention des textes qui régissent l'enquête publique	11	Le programme	21
L'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative	11	La répartition spatiale	21
La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête	11	Une compensation pluviale paysagée	21
L'autorité compétente pour prendre la décision	11	L'agencement du projet au sein du parc d'activité existant Via Europa	22
Les principaux articles cités	12	<b>Un projet d'urbanisme durable</b>	<b>23</b>
<b>Les avis émis</b>	<b>15</b>	Une démarche mûrie	23
<b>Les autorisations nécessaires pour réaliser le projet</b>	<b>15</b>	Créer une continuité urbaine avec la zone existante	23
L'autorisation environnementale	15	L'intégration paysagère	24
Les permis de construire	15	La prise en compte de la biodiversité	26
		<b>L'emprise foncière des terrains à maîtriser</b>	<b>27</b>
		Acquérir l'emprise à urbaniser...	27
		...ainsi que la zone tampon et la zone d'évitement	27
		<b>L'historique du projet et les validations administratives</b>	<b>28</b>
		Un projet impulsé par le Département de l'Hérault et la CCLD	28
		Un périmètre réduit et adapté	28
		Les ZAD successives pour bloquer la spéculation foncière	32
		La participation du public	32
		La participation du public par voie électronique	33
		La création de la ZAC «Via Europa»	33
		Une évolution sur mesure du document d'urbanisme	34
		L'étude économique de marché et de positionnement	34
		La procédure d'autorisation environnementale	35
		La compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire	37
		L'archéologie préventive	38
		L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables	39

<b>CHAPITRE III. LA JUSTIFICATION DU PROJET</b>	<b>40</b>	<b>CHAPITRE IV. LE SITE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT</b>	<b>62</b>
<b>Des enjeux sociaux forts et des besoins économiques liés à la dynamique démographique</b>	<b>40</b>	<b>Le milieu naturel et les équilibres biologiques</b>	<b>62</b>
Une population croissante dont il faut organiser l'emploi	40	Les périmètres d'inventaires ou de protection	62
Un territoire marqué par le chômage	42	L'occupation du sol	65
De forts besoins en emplois liés à l'essor démographique et au taux de chômage	42	Méthodes et enjeux par groupe biologique	66
<b>Une offre de foncier économique très faible sur le territoire intercommunal</b>	<b>43</b>	Impacts bruts, mesures et impacts résiduels	67
La saturation des ZAE de la Domitienne	43	Les mesures compensatoires	68
... liée à un rythme d'installation des entreprises soutenu	43	<b>Le Paysage</b>	<b>69</b>
Peu de projets de parcs d'activités à rayonnement régional dans la zone proche et sur le littoral méditerranéen	44	Le grand paysage	69
Des besoins prégnants et identifiés	45	...Le secteur d'étude	69
<b>Via Europa, une zone stratégique à l'écoute des entreprises et idéalement située</b>	<b>47</b>	L'interaction avec le patrimoine local	72
Sur un territoire attractif au cœur de l'Occitanie	47	L'insertion paysagère du projet dans son environnement sensible	73
Un parc d'activités pourvu de services, de modes doux et d'une bonne desserte par les transports en commun	49	<b>L'agriculture</b>	<b>78</b>
Via Europa, un parc d'activités moteur du territoire	52	La compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire	78
Adéquation entre les services apportés par Via Europa et les attentes des entreprises	53	L'agriculture sur le site d'étude	78
<b>L'extension de Via Europa : des réponses performantes aux attentes des entreprises</b>	<b>54</b>	Les incidences du projet sur l'agriculture	79
Proposer de l'immobilier d'entreprise pour les artisans et TPE	54	<b>Les enjeux liés à l'eau</b>	<b>80</b>
...et du foncier pour des structures économique plus grandes	54	L'hydraulique pluviale	80
<b>Répondre aux besoins et aux mutations des entreprises : des mesures supra communales</b>	<b>55</b>	L'alimentation en eau potable (AEP)	86
Des besoins en foncier économique identifiés à l'échelle régionale	55	La défense incendie	91
Et plus localement par le SCoT	55	L'assainissement des eaux usées	92
La stratégie de développement éco de La Domitienne	58		
<b>Un projet ciblé en réponse aux prescriptions du SCoT et du SRDEII Occitanie</b>	<b>59</b>		
Le ciblage des entreprises à prioriser	59		
Des critères de sélection appliqués au projet d'extension de Via Europa	60		
Le projet d'extension du parc d'activités de Via Europa : renforcer l'économie régionale et le bassin d'emplois biterrois	61		



<b>CHAPITRE V. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS</b>	<b>94</b>	<b>CHAPITRE VI. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION</b>	<b>120</b>
<b>Les risques majeurs, servitudes et contraintes</b>	<b>94</b>	<b>Répondre à la demande économique</b>	<b>120</b>
Les risques majeurs	94	Un site attractif, très accessible et concurrentiel	120
Les Servitudes	98	Dynamiser l'économie et développer les activités productives	120
Les contraintes et périmètres reportés sur le PLU	99	Renforcer le secteur de la recherche et de l'innovation	120
Synthèse de la compatibilité du projet avec les contraintes, servitudes et risques	103	Constituer un réseau hiérarchisé de pôles économiques	120
<b>La compatibilité avec le SCoT du Biterrois</b>	<b>104</b>	Proposer des emplois pour réduire la précarité	121
Qu'est ce que le SCoT du Biterrois?	104	<b>Une démarche d'urbanisme durable</b>	<b>121</b>
L'armature territoriale du SCoT 2040	105	Réaliser un travail de couture urbaine et d'intégration paysagère depuis les sites remarquables alentours	121
Les prescriptions du SCoT 2040 du Biterrois en lien avec le projet urbain	106	Participer au développement des cheminements doux	121
<b>La compatibilité avec la loi littoral</b>	<b>111</b>	Paysager l'entrée de ville	121
Les directives de la loi littoral	111	Soigner la qualité des espaces publics	121
Compatibilité du projet avec la loi littoral	113	Créer de la nature en ville	121
<b>La compatibilité avec la loi «Climat et Résilience»</b>	<b>114</b>	<b>L'intérêt général de l'opération reconnu au travers des procédures engagées</b>	<b>122</b>
L'objectif zéro artificialisation nette, de quoi parle-t-on?	114	La procédure de ZAD, une compétence d'État	122
La trajectoire de sobriété foncière en Occitanie et dans le Biterrois	114	La procédure de ZAC opération publique d'aménagement	122
Le projet «Via Europa» s'inscrit dans la stratégie de gestion économe de l'espace	115	<b>L'intérêt général de l'opération reconnu au travers des documents de planification</b>	<b>123</b>
<b>Concordance du projet « Via Europa » avec le PLU</b>	<b>116</b>	Un projet inscrit dans le PLU et reconnu d'intérêt général	123
Le PLU en vigueur	116	L'intérêt général affirmé par la compatibilité avec le SCoT, document de planification de portée supérieure	123
Une évolution sur mesure du document d'urbanisme	116		
Le règlement du PLU	117		
Une OAP «Via Europa» pour organiser l'espace	118		



## LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

**L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objectif de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations.**

### La déclaration d'utilité publique, une étape de l'expropriation

La procédure d'expropriation vise à permettre à une personne publique (État, collectivités territoriales...) de s'approprier d'autorité, moyennant le paiement d'une indemnité, des biens immobiliers, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

**Seule une opération reconnue d'utilité publique peut justifier la privation forcée d'une propriété privée.** L'acquisition, par voie d'expropriation, de biens appartenant à des personnes privées nécessaires à une personne publique pour la réalisation d'une opération d'aménagement suppose donc au préalable le prononcé d'une déclaration d'utilité publique.

L'expropriation se déroule en deux temps. Elle comprend une phase administrative puis une phase judiciaire.

- **La phase administrative** est encadrée par la préfecture. Elle **prévoit une procédure permettant d'adopter, après enquête publique, une déclaration d'utilité publique généralement prise par le préfet.** Elle prévoit aussi, en parallèle de l'enquête publique de la DUP ou à la suite de celle-ci, **une enquête parcellaire préalable à l'édiction** par le préfet **d'un arrêté de cessibilité.**
- **La phase judiciaire**, menée par le juge de l'expropriation, sert à **opérer le transfert de propriété, à fixer le montant et le paiement des indemnités dues aux propriétaires.**

### La notion d'utilité publique

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, qui a valeur constitutionnelle, prévoit que « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment* ». Cette « nécessité publique » ou « utilité publique » est la raison d'être de la procédure d'expropriation.

**En termes procéduraux, cette notion sera matérialisée par la déclaration d'utilité publique (DUP) intervenue après enquête publique, et qui devra précéder tout prononcé d'expropriation (articles L. 121-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).**

Il n'existe pas de définition préétablie de cette notion d'« utilité publique ». Ainsi, le juge administratif, lorsqu'il contrôle l'utilité publique du projet à l'origine de la procédure d'expropriation, met en œuvre, depuis l'arrêt Ville nouvelle Est (Conseil d'Etat, 28 mai 1971, Ville nouvelle Est, req. n° 78825), la « théorie du bilan » : à ce titre, il met en balance les avantages de l'opération projetée (intérêt général de l'opération, nécessité...) et ses inconvénients (atteinte à la propriété privée ou à d'autres intérêts publics, coût financier, inconvénients d'ordre social...).

## CAS DU PROJET D'EXTENSION DE VIA EUROPA

**La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur les travaux d'urbanisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Via Europa » dans le prolongement du parc d'activités existant.**

### Le projet urbain et ses enjeux

La Communauté de Communes La Domitienne prévoit une extension de la zone d'activités économiques existante Via Europa destinée à renforcer l'offre d'installations des entreprises à vocation industrielle, de bureaux et d'artisanat dans l'ouest Biterrois. Seront **ciblées prioritairement les activités productives et les activités de recherche et d'innovation ou de services aux entreprises issues de la stratégie de positionnement.**

Ce projet s'inscrit dans la politique de dynamisation des territoires. Dans le cadre de sa mission Développement économique, la Communauté de Communes La Domitienne promeut un développement économique partagé, créateur de valeurs et source de progrès social.

C'est un secteur stratégique du territoire qui est ciblé, en continuité d'une zone d'activités existante, très accessible : Desservi par l'échangeur 36 de l'autoroute A9 et en prise directe avec la RD64, axe routier majeur d'interconnexion des voies stratégiques de l'ouest du département, le parc d'activités est en outre connecté au pôle urbain que constitue Béziers et bénéficie de la proximité de Narbonne.

### Les étapes du projet

**L'outil opérationnel retenu pour l'extension de Via Europa est la ZAC, la Zone d'Aménagement Concerté.**

Au terme des études préalables et du choix d'un scénario urbain en adéquation avec les enjeux de développement économique et la prise en compte des sensibilités environnementales, le conseil de communauté a approuvé par délibération le 6 juillet 2021 le principe d'extension du parc d'activités Via Europa sur un nouveau périmètre opérationnel et il a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

L'autorité environnementale s'est prononcée sur le dossier de création de ZAC intégrant l'étude d'impact : la MRAe a émis un avis le 19 avril 2022.

Le Conseil communautaire La Domitienne a tiré le bilan de la concertation le 27 septembre 2022.

Le dossier de création de ZAC a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 31 janvier 2024 au 1 mars 2024.

**Le dossier de création pourra être approuvé à l'issue de la PPVE** s'il apparaît que rien ne s'oppose à la poursuite de la procédure. C'est l'assemblée délibérante de la Domitienne qui devra approuver le dossier de création de ZAC et décider de la **création de la ZAC «Via Europa »** par délibération.

Soumise à procédure d'autorisation en application des articles L.214-1 à L214-6 du Code de l'environnement (autorisation dite IOTA ou loi sur l'eau), la ZAC entre à ce titre dans le champ de l'autorisation environnementale. Le projet doit aussi obtenir une dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune sauvage protégées. L'extension Via Europa fait donc l'objet d'une procédure commune de **demande d'autorisation environnementale** (DAE). Le dossier de DAE traite des aspects et mesures relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques requis pour une autorisation loi sur l'eau. Il intègre également la demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

Une **procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres** a permis au Conseil communautaire de La Domitienne de déclarer, après des phases d'élaboration, de concertation préalable et d'enquête publique, le caractère d'intérêt général du projet d'extension du parc d'activités Via Europa (DCM du 6 février 2024). La mise en compatibilité du PLU doit être actée en suivant, soit par délibération du Conseil municipal de Vendres soit, à défaut, par le préfet. Le secteur de Via Europa sera alors classé en zone IAUE et doté de droits à construire.

**L'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de l'aménagement n'est pas maîtrisé. L'aménageur désigné a sollicité les propriétaires enfin de réaliser des acquisitions à l'amiable mais les négociations n'ont pas abouti avec l'ensemble des propriétaires. La reconnaissance de l'utilité publique s'avère nécessaire pour la mise en œuvre du projet.**

## La nécessité d'une expropriation pour cause d'utilité publique

La maîtrise foncière du terrain est une condition sine qua non à la réalisation de l'opération. L'ensemble des terrains n'étant pas maîtrisés, au vu de l'intérêt général du projet, l'expropriation paraît être une étape indispensable à l'aboutissement du projet.

Comme le prévoit l'article L1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, *«L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.»*

## La reconnaissance préalable de l'utilité publique du projet

**L'acquisition des biens immobiliers par voie d'expropriation nécessite donc la reconnaissance de l'utilité publique du projet.**

La première étape obligatoire de la phase administrative de la procédure consiste en la constitution d'un dossier d'enquête, qui est adressé au préfet du département accompagné, lorsque l'expropriant est une collectivité locale, d'une délibération de son assemblée délibérante sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

**Le projet doit donc faire l'objet d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le projet doit également faire l'objet d'une enquête parcellaire conjointe régie également par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

## Une enquête publique «environnement» préalable à la DUP

### Car la ZAC est soumise à étude d'impact

Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

La plupart des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale font l'objet d'une enquête publique préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption.

**La ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact laquelle constitue une évaluation environnementale. A ce titre elle doit faire l'objet d'une enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.**

Cette enquête est régie par les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. L'enquête publique doit être menée avant le commencement des travaux.

**L'opération étant soumise à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, l'enquête préalable à la DUP sera réalisée en application des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.**

## La composition du dossier d'enquête préalable à la DUP

La composition du dossier est définie par l'article R123-8 du Code de l'environnement. Le dossier de DUP intègre également les pièces demandées aux articles R112-4 à R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. A ce titre le dossier d'enquête préalable à la DUP comprend :

- **La notice explicative.** Intégrant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique, la mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet ;
- **Le plan de situation ;**
- **Le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;**
- **Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;**
- **L'estimation sommaire des dépenses et des acquisitions à réaliser ;**
- **L'étude d'impact** réalisée dans le cadre du dossier de création de ZAC en avril 2022 ;
- **Le résumé non technique** réalisée dans le cadre du dossier de création de ZAC ;
- **L'avis de l'autorité environnementale (AE) émis le 13 juin 2022 et réponse à cet avis.**
- **Le bilan de la concertation publique** préalable à la création de la ZAC, les avis et décisions émis sur le projet.

## Une enquête parcellaire conjointe

Le projet doit également faire l'objet d'une enquête parcellaire conjointe régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**L'enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles identifiées ci-après, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.**

## Le bénéficiaire de l'expropriation

Monsieur le Préfet de l'Hérault, pourra alors, à l'issue de l'enquête, statuer et prononcer par arrêté la déclaration d'utilité publique concernant l'acquisition des terrains nécessaires à l'aménagement et déclarer cessibles les parcelles concernées.

**La Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité sont sollicités au profit de la Communauté de Communes la Domitienne pour l'aménagement de la ZAC «Via Europa».**

# L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE

Ce chapitre présente :

«La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation»

## La mention des textes qui régissent l'enquête publique

- Le Code de l'environnement pour ses dispositions législatives et réglementaires notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.
- Le Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique (notamment les articles L.11-1 à L. 11-5 et R.11-3 et suivants).

## L'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

Le présent dossier est constitué pour que soit réalisée l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement. Cette enquête publique s'inscrit également dans la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et des acquisitions nécessaires à sa réalisation.

Conformément au Code de l'environnement, la procédure se déroulera de la manière suivante :

- Saisine du Tribunal Administratif de Montpellier par Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur,
- Prononcé d'un arrêté préfectoral fixant les modalités de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.
- Publicité légale et collective de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés sur tout le département et notification personnelle aux propriétaires situés dans le périmètre du projet.
- Déroulement de l'enquête d'une durée minimum d'un mois.
- Établissement par le Commissaire Enquêteur de son rapport et de ses conclusions motivées au vu des observations contenues dans les registres d'enquête.
- Prononcé par la Communauté de communes La Domitienne, responsable du projet à l'issue de cette enquête publique conjointe et à compter de la demande qui en est

faite par le Préfet, d'une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet envisagé conformément à l'article L 126-1 du Code de l'environnement.

- Prononcé par Monsieur le Préfet de l'Hérault d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet et d'un arrêté de cessibilité concernant les parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire.
- Publicité collective et affichage de l'arrêté préfectoral.

## La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique et après délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes La Domitienne, la décision prise par le Préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir, est soit la déclaration d'utilité publique soit un refus.

## L'autorité compétente pour prendre la décision

L'autorité compétente pour prendre la décision est donc le Préfet de l'Hérault.



## Les principaux articles cités

### Sur la nécessité d'une étude d'impact ou d'un examen au cas par cas

#### Extrait de l'article L122-1 du Code de l'environnement

«Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact.

Ces projets sont soumis à étude d'impact en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

...»

#### Article R122-2 du Code de l'environnement

«I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

A titre dérogatoire, les projets soumis à évaluation environnementale systématique qui servent exclusivement ou essentiellement à la mise au point et à l'essai de nouveaux procédés ou de nouvelles méthodes, pendant une période qui ne dépasse pas deux ans, font l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas.

II. – Les modifications ou extensions de projets déjà autorisés, qui font entrer ces derniers, dans leur totalité, dans les seuils éventuels fixés dans le tableau annexé ou qui atteignent en elles-mêmes ces seuils font l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas.

Les autres modifications ou extensions de projets soumis à évaluation environnementale systématique ou relevant d'un examen au cas par cas, qui peuvent avoir des incidences négatives notables sur l'environnement sont soumises à examen au cas par cas.

Sauf dispositions contraires, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les projets auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à évaluation environnementale.

III. – Lorsqu'un même projet relève à la fois d'une évaluation environnementale systématique et d'un examen au cas par cas en vertu d'une ou plusieurs rubriques du tableau annexé, le maître d'ouvrage est dispensé de suivre la procédure prévue à l'article R. 122-3-1. L'étude d'impact traite alors de l'ensemble des incidences du projet, y compris des travaux de construction,

d'installations ou d'ouvrages ou d'autres interventions qui, pris séparément, seraient en dessous du seuil de l'examen au cas par cas.

IV. – Lorsqu'un même projet relève de plusieurs rubriques du tableau annexé, une évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et remplit les conditions de l'une des rubriques applicables. Dans ce cas, une seule évaluation environnementale est réalisée pour le projet.»

### Pour déterminer le type d'enquête publique requise

#### Extrait de l'article L123-2 du Code de l'environnement :

«I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

-des projets de zone d'aménagement concerté ;

-des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

-des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;

-des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

...»

#### Article R123-1 du Code de l'environnement :

«I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même

article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au troisième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique.»

#### **Article L1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

«L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalable et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.»

#### **Article L110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. »

## **Pour préciser le contenu du dossier d'enquête préalable à la DUP**

### **Lorsque le projet a une incidence sur l'environnement**

#### **Article R123-8 du Code de l'environnement pour cause d'utilité publique**

«Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles

L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.»

## **Pièces complémentaires en référence au Code de l'expropriation**

### **Article R112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses ;

6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ;

7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11.»

### **Article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant

que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

### **Article R112-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

« La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.»

### **Article R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

« Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.»

## LES AVIS ÉMIS

- L'autorité environnementale a émis un avis sur le projet.
- Le projet doit faire l'objet d'un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et du Préfet de L'Hérault.
- Le projet doit faire l'objet d'un avis de Conseil National de la Protection de la Nature.

Le premier est présenté en pièce 9 du présent dossier, les autres seront intégrés à la pièce 6.

## LES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES POUR RÉALISER LE PROJET

### L'autorisation environnementale

Au regard de son emprise et des bassins versants interceptés (supérieures à 20 ha), la ZAC est soumise à autorisation au titre de la loi sur l'eau. De facto, elle entre dans le champ de l'autorisation environnementale.

L'extension Via Europa fait donc l'objet d'une procédure commune de **demande d'autorisation environnementale** (DAE). Le dossier de DAE traite des aspects et mesures relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques requis pour une autorisation loi sur l'eau. Il intègre également une demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

Ce dossier est en phase d'instruction.

### Les permis de construire

La construction de chaque bâtiment sera conditionnée par l'obtention d'un permis de construire.

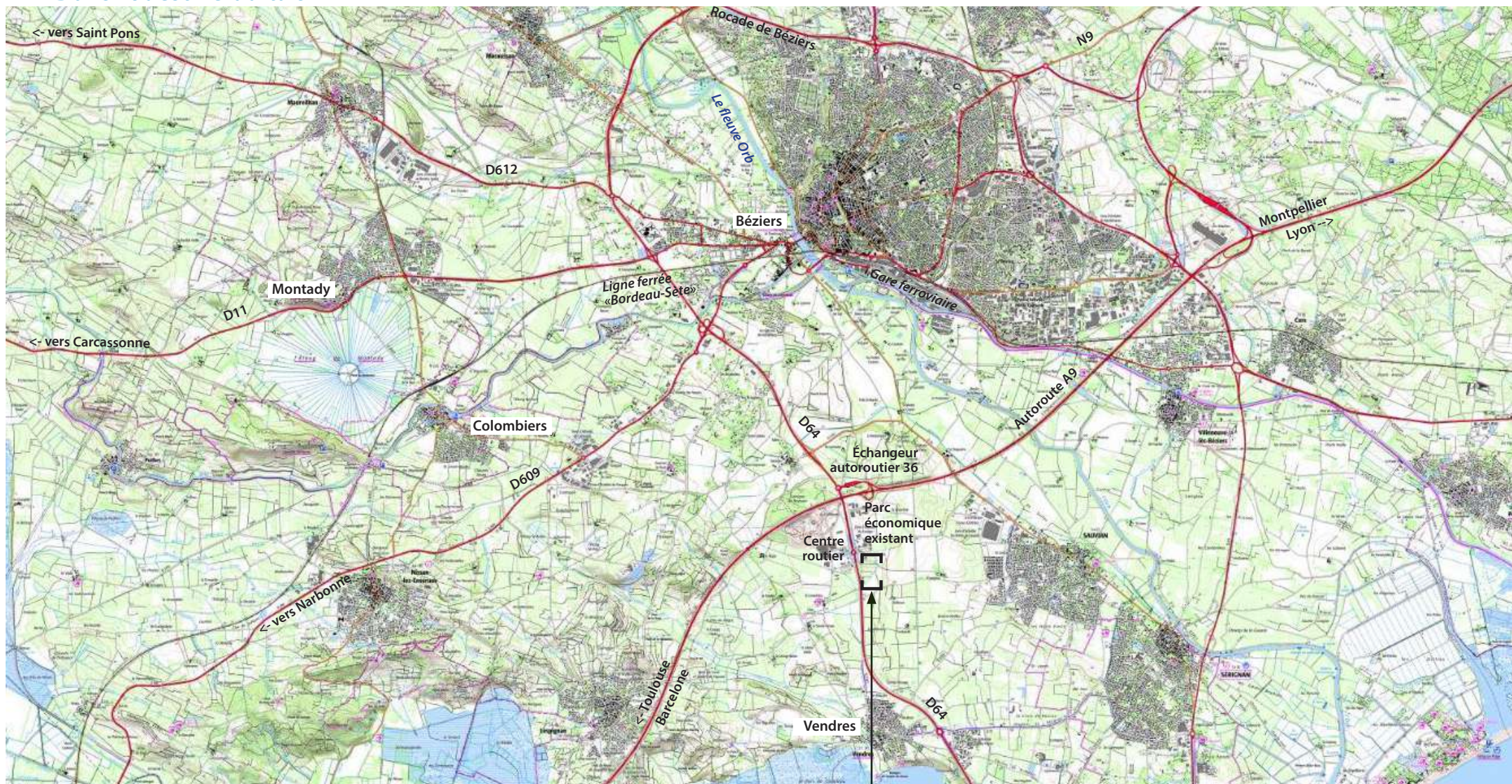




# CHAPITRE II. L'OBJET DE L'OPÉRATION

## LA LOCALISATION DU PROJET

### Dans l'ouest héraultais



**Le projet au sein de l'ouest Biterrois**

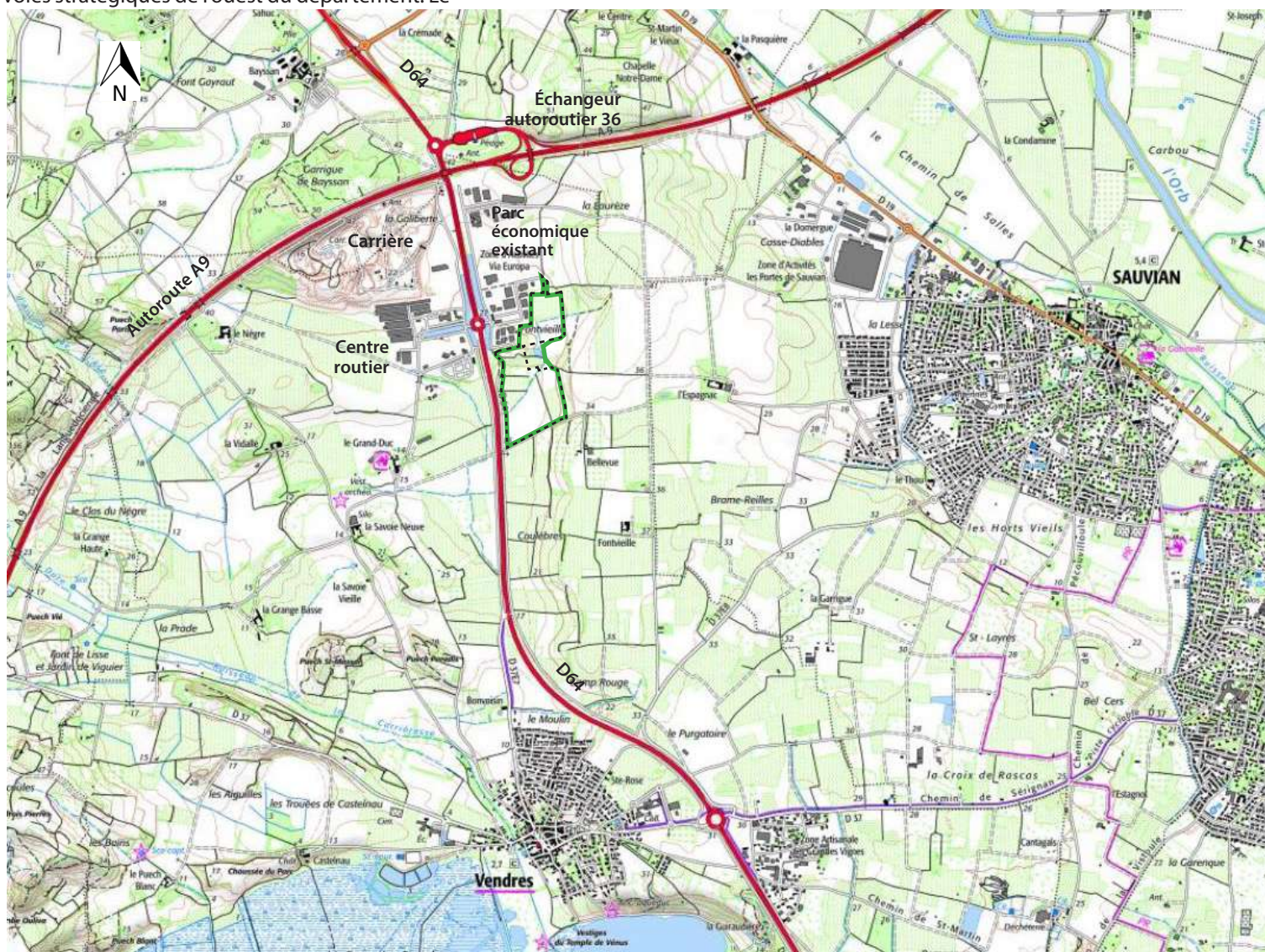
**Secteur du projet**



## Au sein du territoire de la Commune de Vendres

Le projet d'extension économique « Via Europa » se positionne dans le prolongement sud est du Parc d'activités existant Via Europa, implantée en limite nord du territoire de Vendres, en sortie « Béziers Ouest » de l'autoroute A9 et en prise directe avec la RD64, axe routier majeur d'interconnexion des voies stratégiques de l'ouest du département. Le

parc d'activités est en outre connecté au pôle urbain que constitue Béziers et à proximité de Narbonne.



Localisation du projet au sein de la Commune de Vendres



## LE CONTEXTE ET LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

### Via Europa, un positionnement stratégique

Le projet d'extension économique « Via Europa » est idéalement situé pour répondre aux demandes d'installation des grandes et moyennes entreprises. Il se positionne dans le prolongement du Parc d'activités existant Via Europa, implantée en limite nord du territoire de Vendres, en sortie « Béziers Ouest » de l'autoroute A9 et en prise directe avec la RD64, axe routier majeur d'interconnexion des voies stratégiques de l'ouest du département. Le parc d'activités est en outre connecté au pôle urbain que constitue Béziers et à proximité de Narbonne.

C'est cette position stratégique qui a permis au site d'être identifié dans les documents du SCoT du Biterrois comme l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois.

### Une extension en réponse à la demande économique

Parce qu'il est porteur d'emploi et de richesse, le développement économique est un facteur essentiel à l'attractivité du territoire. Reposant aujourd'hui essentiellement sur le tourisme, les services et en moindre mesure sur l'agriculture et l'industrie, l'économie du Biterrois doit s'adapter aux nouvelles conditions du marché et se diversifier pour profiter à toutes les catégories de la population. L'aménagement du territoire à des fins de développement économique pour garantir la préservation des espaces et des ressources naturelles indispensables au maintien de la qualité de vie des habitants.

Aujourd'hui, pour occuper au sein de la région une place stratégique et faire face à un fort taux de chômage, le Biterrois doit renforcer son économie et la diversifier en privilégiant une ouverture vers de nouvelles filières.

Si l'espace urbain reste le lieu privilégié d'installation des activités créatrices d'emplois notamment dans les secteurs du commerce, du tourisme et du tertiaire, les zones d'activités doivent accueillir les activités qui ne peuvent pas trouver leur place dans le tissu urbain existant. Or sur le territoire de la Domitienne, les possibilités d'accueil sont aujourd'hui très réduites alors même que des filières innovantes et durables cherchent à se développer.

**L'un des leviers pour dynamiser l'économie et s'adapter aux nouvelles conditions du marché, est donc d'accroître les capacités d'accueil des grandes et moyennes activités au sein des pôles de développement d'intérêt territorial du Biterrois.**

Bien qu'intégrant l'un de ces pôles, la zone d'activités Via Europa se trouve fortement pénalisée par le tracé du nouveau projet d'intérêt général « Ligne nouvelle Montpellier Perpignan » qui gèle une partie de son emprise. Avec l'adoption du nouveau projet, la zone constructible dédiée à l'activité économique de Via Europa se voit amputée de 12,2 ha afin que soit réalisée de la future ligne ferroviaire à grande circulation.

Face à ce constat de carence en foncier disponible, de croissance du tissu économique et la réduction des possibilités de construire dans son emprise actuelle, le parc d'activités doit s'agrandir vers le sud-est afin de proposer une offre structurée, en adéquation avec la demande d'installations des entreprises.


**Ce projet participe à la constitution d'un réseau hiérarchisé de pôles économiques et s'inscrit dans la politique de dynamisation du territoire confortant un développement économique partagé, créateur de valeurs et source de progrès social.**

# L'ORGANISATION ET LE PROGRAMME


## Le plan de masse

L'extension de la zone d'activités économiques « Via Europa » se développe sur une emprise de 23,1 ha dont 2 ha d'évitement pour la biodiversité intégrant le périmètre de la zone.

### Projet d'extension Via Europa

 Emprise périmètre : 23.1 ha  
dont 2.0 ha d'évitement dans périmètre  
env. 15.1 ha cessibles pour l'implantation  
des activités




### Voirie, espaces publics et plantations

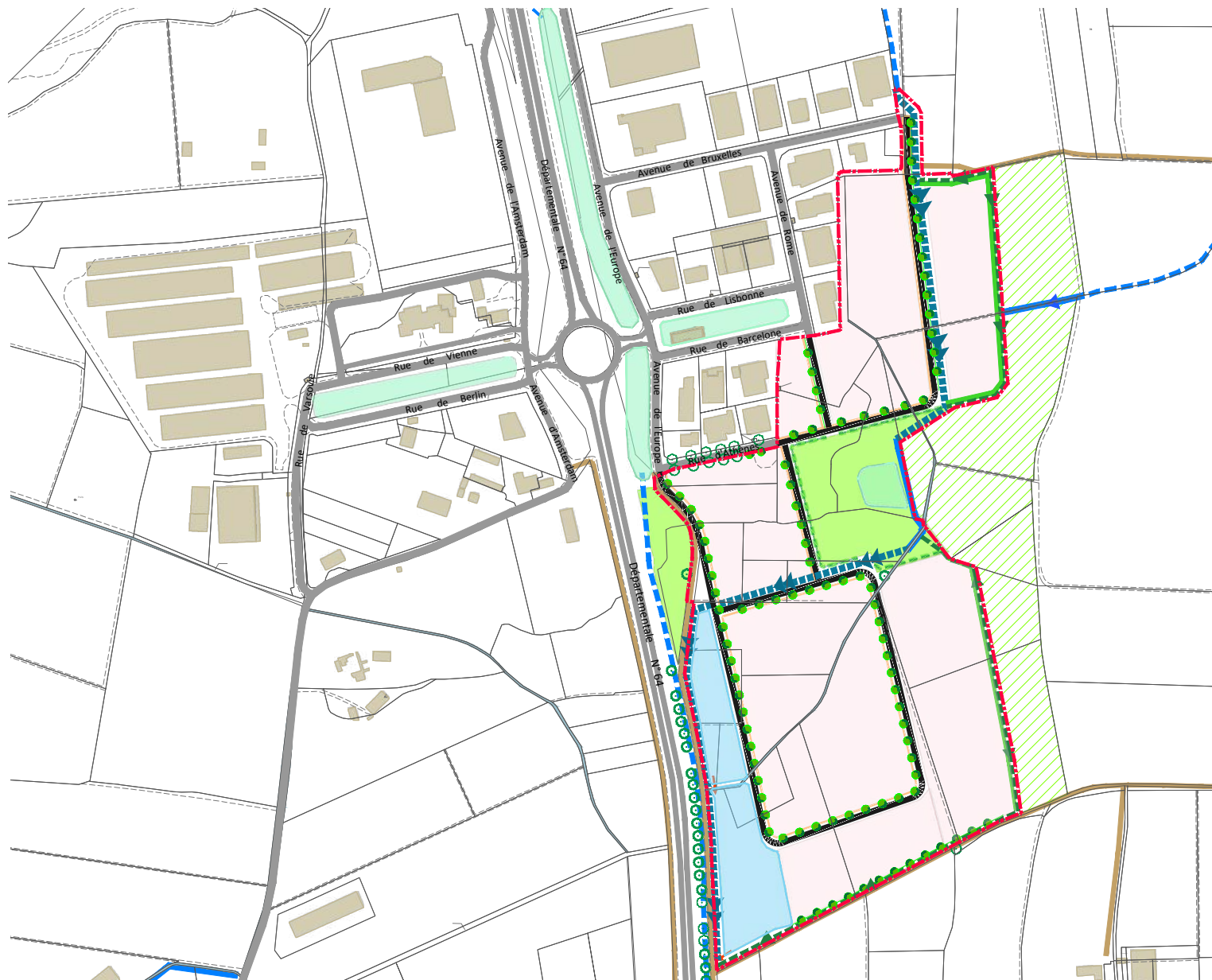
-  Voies actuelles
-  Chemins ruraux
-  Projet de voies
-  Projet de cheminements doux
-  Espace d'évitement pour la biodiversité
-  Espace de compensation écologique
-  Plantation haie buissonnante à arborée
-  Plantation haie buissonnante discontinue
-  Alignement d'arbres
-  Arbre à préserver

### Hydraulique pluviale : état initial

-  Cours d'eau / Ruisseau figurant sur Scan25
-  noues existantes

### Aménagements pluviaux projetés

-  Cours d'eau à dévier avec calibrage pour contenir la crue centennale
-  Fossé d'évitement
-  Espaces de compensation pluviale





## Le programme

Le projet a une vocation logistique, industrielle, d'entrepôts, de bureaux et d'artisanat. En complément de ces types d'activités sont autorisés sous condition les espaces boutiques et de présentation des produits de type showroom.

Les commerces et logements ne sont pas autorisés.

La surface de plancher prévisionnelle a été évaluée à 100 000 m<sup>2</sup>.

## La répartition spatiale

La ZAC « Via Europa », extension de la zone d'activités économiques existante, se développera sur une emprise de 23,1 ha. L'emprise prévoit de sanctuariser une zone de friches (zone d'évitement à clôturer) de 2,0 ha.

Le plan d'aménagement prévoit ainsi une urbanisation sur une emprise de 21.1 ha répartie ainsi :

- Espaces destinées à l'implantation d'entreprises 15,3 ha
- Voiries (chaussée, stationnement et trottoirs) 3,3 ha
- Espaces de rétention et noues 2,5 ha

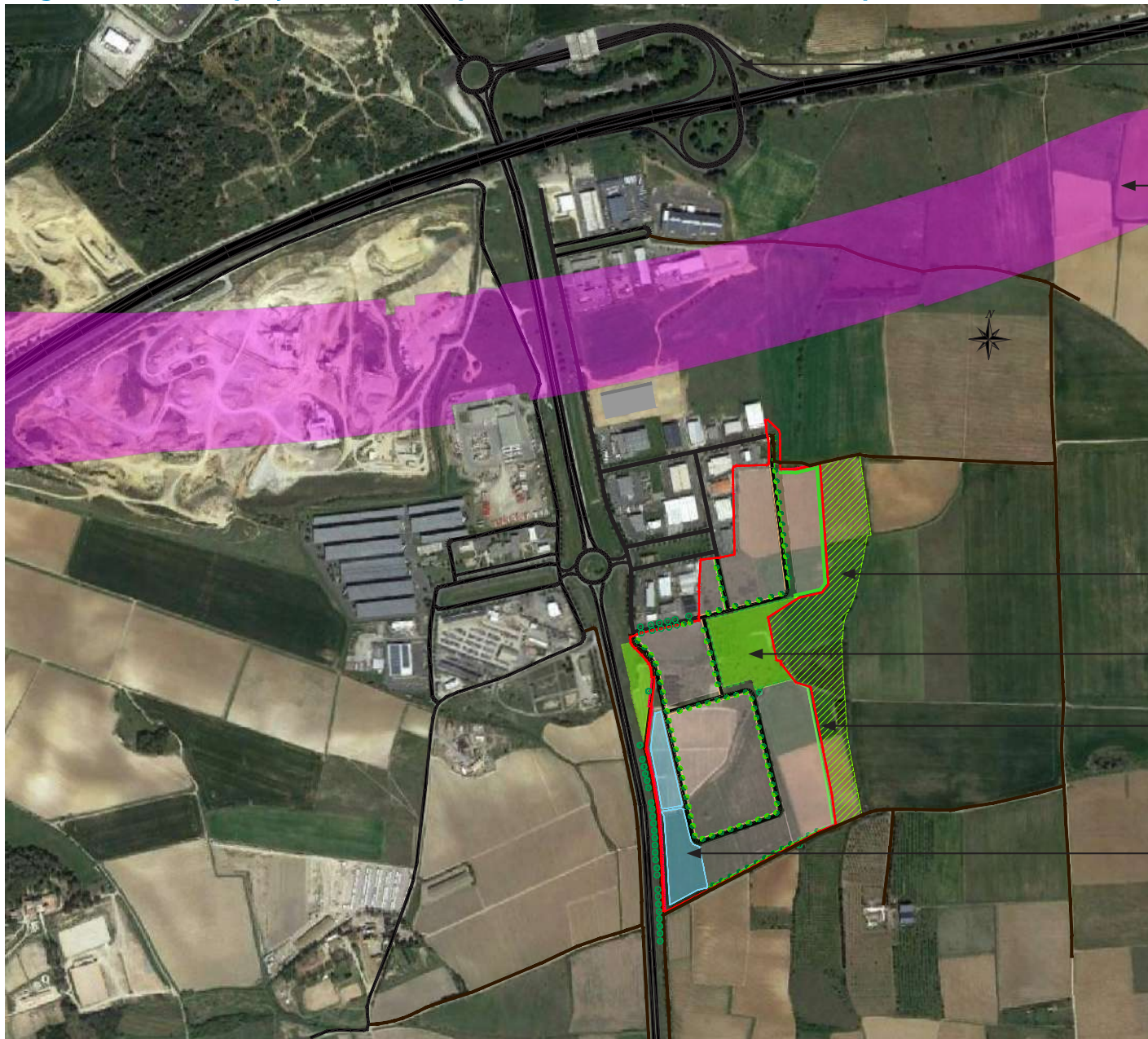
Soit 27% d'espaces publics.

## Une compensation pluviale paysagée

Noues et bassins accessibles et paysagers, traités en coulée verte, participeront à la valorisation du projet et à l'intégration de mesures de réductions environnementales.



## L'agencement du projet au sein du parc d'activité existant Via Europa



Échangeur autoroutier 36

Emprise gelée par le Projet d'Intérêt Général (PIG) «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan»

Impactant 4 entreprises existantes

Espace tampon et de compensation écologique

Espace d'évitement dans ZAC

Emprise du projet de ZAC (en rouge)

Espaces de rétention projetés

## Une démarche mûrie

A partir de la réflexion et des objectifs communaux et intercommunaux, des contraintes urbaines, paysagères et environnementales, un scénario d'aménagement a été élaboré sur la base d'un schéma viaire cohérent et réfléchi créant un bouclage des voies existantes, s'appuyant sur des enjeux de fonctionnalité, de valorisation de la qualité des paysages, intégrant les contraintes liées à l'hydraulique et à la proximité avec la départementale 64.

Cette extension associe les objectifs de développement économique et la préservation de la biodiversité. Elle se veut économe en espaces par la création de voiries mesurées dans leur gabarit et par le traitement de l'aspect hydraulique en cohérence avec les contraintes liées à la départementale ; en continuité des enjeux et actions définies et mises en oeuvre sur la première phase de développement de cette zone d'activités.

**L'extension de la zone d'activités intercommunale doit se réaliser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'outil ZAC a été retenu sur une emprise de 23.1 ha dont 2 ha d'évitement pour la biodiversité. Ce sont 2 ha qui bien qu'intégrant le périmètre de la ZAC seront sanctuarisés.**

Le projet répond à un ensemble d'objectifs qui s'imbriquent autour de thématiques majeures présentées ci-après.

## Cibler les activités économiques

- La priorité est donnée à l'installation **des activités productives, des activités de recherche et d'innovation** aux zones visées spécifiquement l'installation des filières d'activités artisanales et d'industries.
- L'implantation d'activités commerciales est exclue, seuls les showrooms complémentaires à l'activité sont autorisés.
- Créer des macrolots facilement divisibles pour répondre à la demande économique,
- Préserver les points culminants du site en préconisant l'aménagement de petites parcelles avec hauteur de bâti plus faible à l'est en pied du plateau de Vendres et en limite sud de la zone.

## Créer une continuité urbaine avec la zone existante

L'extension de la zone viendra en toute logique se prolonger en limite d'urbanisation existante au sud de la zone actuelle.

## Des voiries multimodales en accroche avec la zone actuelle

Plusieurs partis d'aménagements ont été retenus:

- **L'accroche au tissu viaire existant par la connexion aux voies existantes dans un souci d'économie de l'espace et de bouclage de l'ensemble.**
- **Cibler au plus près aux besoins de mobilité et y répondre :**
  - un trafic routier essentiellement lié aux allées et venues des actifs travaillant dans la zone (véhicules particuliers),
  - une circulation de poids lourds assurant les livraisons et chargements des marchandises,
  - une circulation piétonne sécurisée sur l'ensemble de la zone d'activités par des trottoirs assurant notamment la liaison avec l'arrêt de bus. Le projet doit permettre aux employés de circuler à pied entre l'entrée de la zone desservie par les transports en commun et les bâtiments d'activités.
  - des chemins ruraux à préserver en intégralité ou, à défaut, à connecter au réseau viaire du site, afin d'assurer la desserte agricole et les continuités pédestres et cyclables existantes.
- **Renforcer la continuité viaire par le maintien des mêmes gabarits de chaussées adaptés aux trafics poids lourds, s'inscrire dans le prolongement des axes des voiries existantes,**
- **Proposer un accompagnement paysager des voies, noues et alignements d'arbres de haut jet.**

## Un parti pris architectural et paysager

- Continuité du traitement des implantations bâties et du traitement des façades et des abords
- Préserver les vues et traiter les franges urbaines.

## L'intégration paysagère

Des mesures d'intégration paysagères ont été retenues en phase d'élaboration du projet. Elles ont été retranscrites dans le document d'urbanisme.

### Les enjeux soulevés

Les enjeux paysagers sont forts sur ce secteur, le projet se situe dans une zone très ouverte, visible depuis l'autoroute A9 en surplomb et de la départementale 64, limitrophe qui dessert le littoral. La volonté affirmée est de créer un effet vitrine qualitatif, une façade urbaine alternant compositions végétales et traitement minéral du bâti.

### Les grands principes déclinés dans le projet

- Signer la composition végétale et tout en respectant les écosystèmes locaux : un choix d'essences méditerranéennes.
- Privilégier la construction des bâtiments sur la partie plane pour limiter leur impact visuel.
- Respecter les structures topographiques de la zone, les terrasses et les continuités hydrauliques..
- Soigner les franges du projet organiser la frange Ouest de la zone dans la continuité de la zone actuelle : alignement d'arbres et bassins de rétentions.

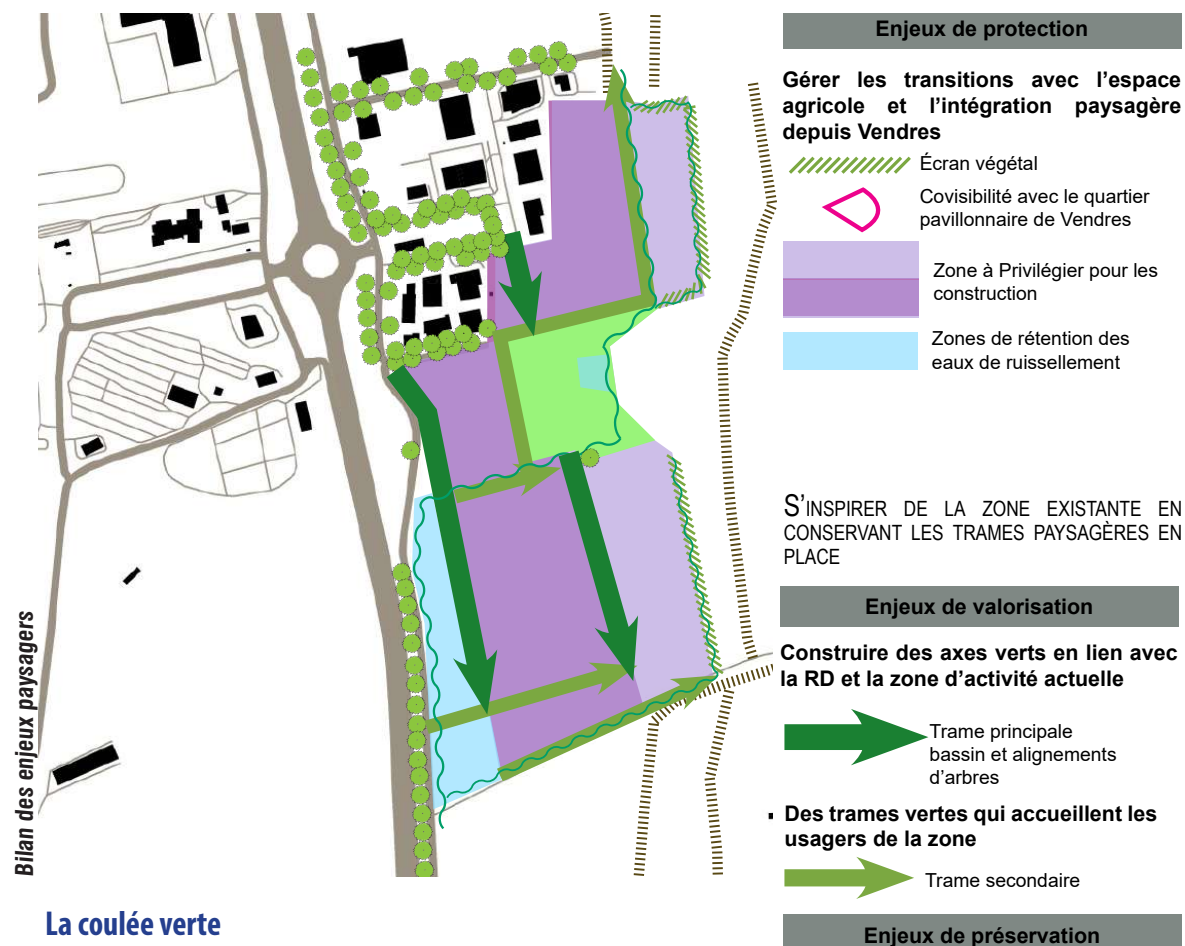
### Les espaces verts et la trame végétale

#### Préserver la zone de biodiversité la plus sensible

La biodiversité remarquable du site a nécessité une réduction du périmètre d'action proposé. Elle a incité à procéder à de l'évitement pour préserver les habitats les plus sensibles.

Il sera instauré une zone tampon linéaire au pied du plateau de Vendres à l'est d'un minimum 50 mètres.

Le maintien de friches sur un espace de 2 ha constitue également une opportunité pour le paysage : les espèces de flore locales y seront maintenues, une plus value certaine pour le paysage!



#### La coulée verte

La ZAE actuelle s'est parée de larges bassins de rétentions qui viennent faire une coupure verte entre D64 voie classée à grande circulation et les entrepôts. La bande inconstructible liée à cet axe routier majeur doit être optimisée dans la ZAC par la réalisation d'espaces ouverts dédiés à la rétention pluviale et au verdissement de la zone. Les espaces de rétention, peu profonds, accessibles et non clos seront enherbés en fond. En haut des talus et sur les hauteurs, il peut être envisagé la création d'une matrice végétale de strate diversifiée (friche, arbustif/buissonnant, arboré...) en conservant autant que possible les essences locales.





#### Création de haies

- Haie naturelle basse
- Haie naturelle arbustive et arborée
- Alignement d'arbres
- Future voirie
- ⬜ Périimètre du projet retenu

**Mesure de réduction d'impact en faveur de la biodiversité : Création de plusieurs linéaires arbustifs à arborés sur la zone de projet**

## Accompagnement végétal des axes viaires structurants

Elle aura pour principe de conserver et de créer des axes végétaux à base d'espèces locales. Ainsi sa destination et son organisation permettront une diversité intéressante.

## Lisières urbaines végétales en limite agricole

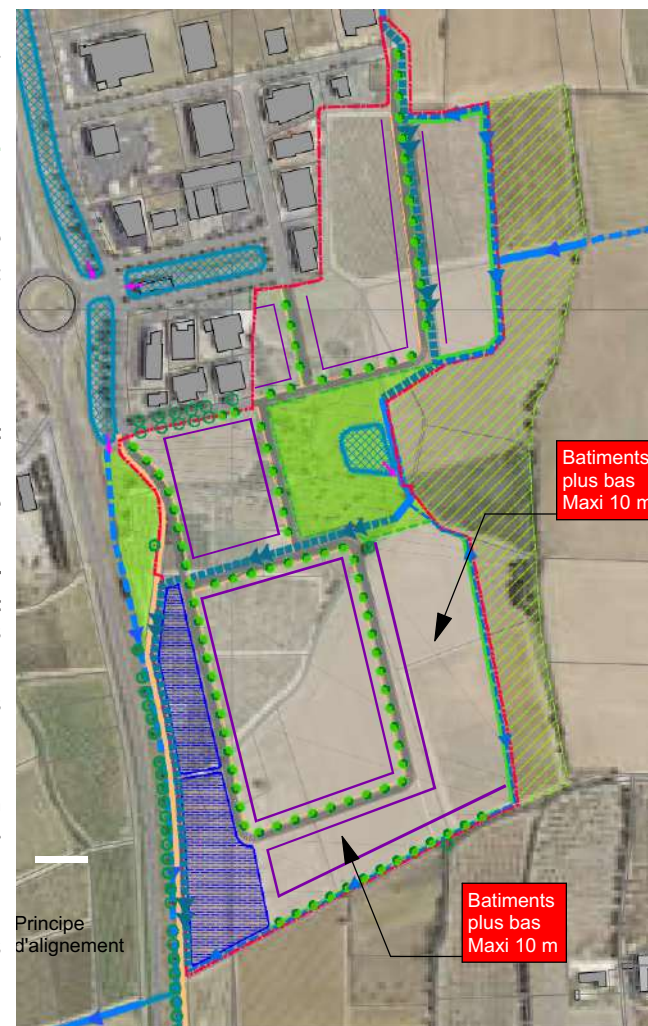
Le projet fera l'objet d'un traitement paysager en limite sud et est de l'opération.

Ces lisières végétales définiront la limite avec les espaces agricoles. La frange urbaine disposera ainsi d'une zone tampon entre ville et campagne participant à réduire l'impact visuel de la zone d'activité.

## Organiser l'implantation des bâtiments et en soigner l'architecture

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère. Plusieurs partis pris ont été retenus :

- Réaliser des bâtiments qualitatifs sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage,
- Adapter l'aménagement des lots à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.
- Imposer pour l'implantation des bâtiments un alignement obligatoire sur les voies.
- Imposer, dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, pour les lots d'activités, des principes d'organisation des espaces de stockage et des espaces plantés afin d'en réduire l'impact visuel par le biais de fiches de lot,
- Orienter l'aménagement des clôtures pour une unité d'ensemble et les doubler de haies. Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera précisé les types de haies requis et leur limites d'implantation.
- Imposer un cahier des charges architectural pour une bonne intégration du bâti en termes de volumétrie, de composition et couleurs des bâtiments.
- Limiter la hauteur du bâti
  - à 10 mètres en pied de coteaux et le long de la frange sud.
  - à 12 mètres ailleurs avec possibilité d'une surélévation à 14 m pour un tiers du bâtiment.



principes d'implantation du bâti



## La prise en compte de la biodiversité

Des mesures de réduction des impact et de renforcement de la biodiversité ont été retenues en phase d'élaboration du projet. Elles ont été retranscrites dans le document d'urbanisme.

### La réduction du périmètre d'urbanisation

Un important travail de concertation a été mené avec le porteur de projet et les différents partenaires afin de réduire le périmètre en fonction des enjeux écologiques recensés sur le site. **Trois scénarios ont été envisagés. Le scénario retenu permet de réduire le périmètre initial de 30 ha environ à une emprise effective de 21.1 ha).**

**Une partie du secteur central du projet a pu être évitée au regard des importants enjeux recensés vis-à-vis des insectes et des reptiles, notamment (Cigale cotonneuse, Psammodrome d'Edwards et Seps strié). Les milieux naturels et agricoles situés à l'est du projet ont également été retirés du périmètre de projet afin de **préserv**er une zone 'tampon' entre le projet et le plateau, la limite entre les deux étant marquée par une haie et un talus qui ont pu être préservés. Le maintien et la suppression de ce secteur permet de limiter l'impact direct de destruction d'habitat de certaines espèces mais également de diminuer l'altération d'habitats attendue pour des espèces hautement patrimoniales de l'avifaune, telles que l'Outarde canepetière et l'Œdicnème criard.**

Enfin un dernier secteur a été évité à l'ouest du projet, habitat d'intérêt pour les reptiles (présence d'une petite population de Psammodrome d'Edwards) et pour la flore (stations d'Hélianthème à feuilles de Lédum).

### Sanctuariser la zone de biodiversité la plus sensible

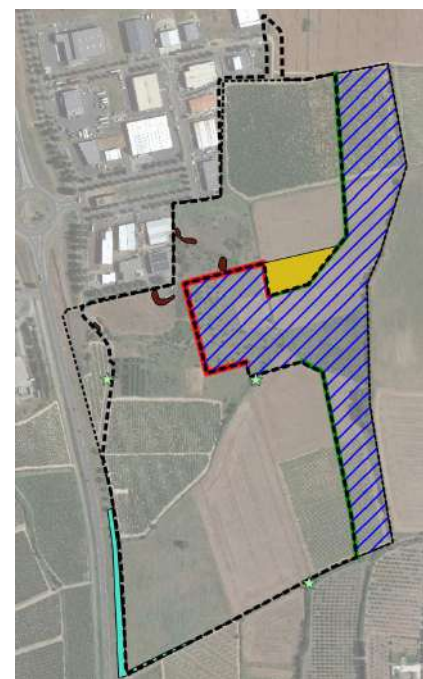
La biodiversité remarquable du site a nécessité une réduction du périmètre d'urbanisation initialement proposé. Elle a incité à procéder à de l'évitement pour préserver les habitats les plus sensibles, notamment celui de la Cigale cotonneuse. Cet évitement permet le maintien de friches sur un espace de 2 ha au cœur du projet. Son périmètre sera clôturé sur les côtés au contact avec l'urbanisation pour éviter les risques de dégradation (dépôts...) et d'intrusion.

### Instaurer une zone tampon

Il sera également instauré une zone tampon linéaire au pied du plateau de Vendres en continuité est du projet elle comptera un minimum 50 mètres.

### Constituer des lisières urbaines végétales en limite agricole

Le projet fera l'objet d'un traitement paysager en limite sud et est de l'opération. En partie Est une haie buissonnante à arborée sera constituée en limite à urbaniser. Ces lisières végétales définiront la limite avec les espaces agricoles. La frange urbaine disposera ainsi d'une zone tampon entre ville et campagne participant à réduire l'impact visuel de la zone d'activité.



#### Mesures écologiques

- Haie buissonnante à arborée en bordure de projet
- Clôture associée à une haie discontinue buissonnante

#### Secteurs à préserver

- Fossés avec présence de l'Aristoloche à nervures peu nombreuses
- Secteur à éviter au maximum
- Arbres à préserver
- Gîtes à reptiles à enlever à l'automne
- Zone de compensation écologique
- Scénario3, avec évitement de zones d'intérêt écologique
- Périmètre projet initial

#### Les secteurs à préserver

## Autres mesures en faveur de la biodiversité

### Limiter la pollution lumineuse

Pour cela les candélabres seront éteints en soirée. Ils ne seront pas allumés la nuit sur la période horaire 20 h à 7 ha.

### Prolonger la coulée verte existante

La ZAE actuelle s'est parée de larges bassins de rétentions qui viennent faire une coupure verte entre D64 voie classée à grande circulation et les entrepôts. La bande inconstructible liée à cet axe routier majeur doit être optimisée dans la ZAC par la réalisation d'espaces ouverts dédiés à la rétention pluviale et au verdissement de la zone. Les espaces de rétention, peu profonds, accessibles et non clos seront enherbés en fond. En haut des talus et sur les hauteurs, il peut être envisagé la création d'une matrice végétale de strate diversifiée (friche, arbustif/buissonnant, arboré...) en conservant autant que possible les essences locales.







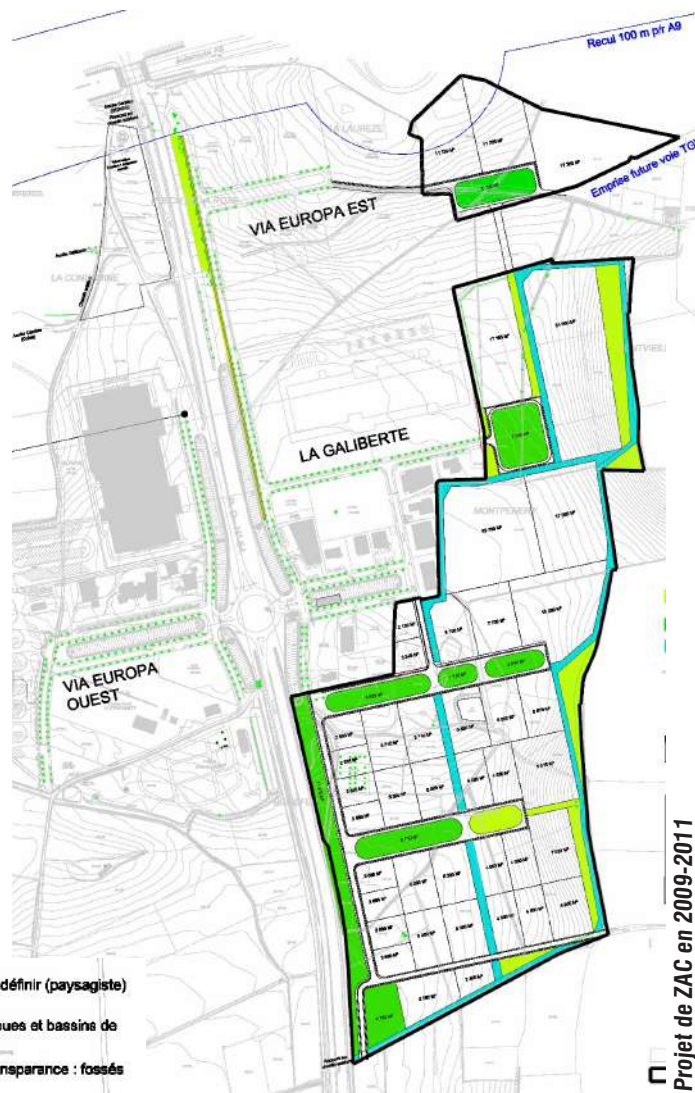


## En 2009, une extension sous forme de ZAC étudiée puis abandonnée

En 2009, un projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté a débuté afin d'étendre le parc d'activités existant.

En continuité de l'urbanisation existante, le projet, d'une emprise de 43,5 ha prévoyait de se développer sur 2 sites afin de prendre en compte l'emprise du PIG ferroviaire instauré en 2000 pour la réalisation d'une ligne à grande vitesse. Il intégrait également une bande de 100 m de recul de 100 m depuis l'axe de l'autoroute A9 classé à grande circulation.

En raison de la présence d'enjeux de biodiversité, le projet n'a pas abouti en l'état.



## Les principales raisons du choix effectué

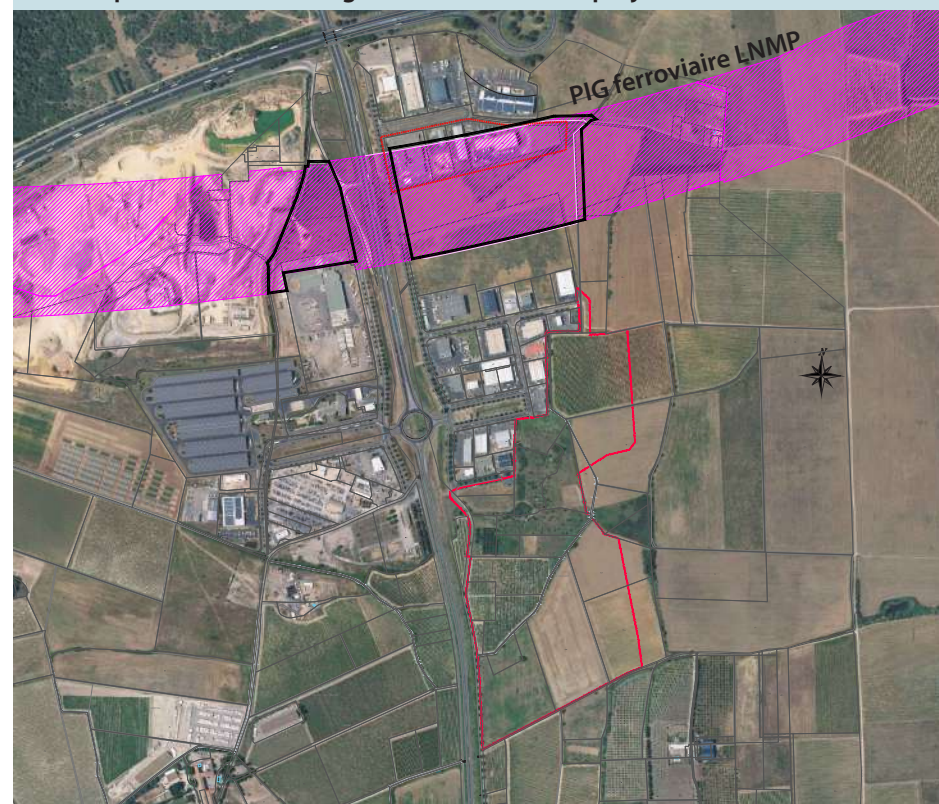
### Le projet urbain retenu : un périmètre réduit et adapté

Pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et réduire l'étalement urbain.

### Pour prendre en compte la nouvelle emprise dédiée à la future LNMP

Bien que le secteur reste stratégique pour l'implantation d'entreprises logistiques et industrielles, le projet doit aujourd'hui s'adapter pour intégrer l'emprise du nouveau PIG (Projet d'Intérêt Général) ferroviaire LNMP (ligne nouvelle Montpellier Perpignan) établi en 2018.

L'emprise du PIG LNMP impacte fortement l'opération en gelant 11.5 ha de terrains constructibles pour l'activité économique (emprise reportée en noir sur le plan). Tout développement en partie nord est aujourd'hui impossible. Ce sont aussi 4 entreprises implantées sur 3.9 ha de terrains bâtis (emprise reportée en rouge sur le plan) qui seront expulsées et qui devront être relogées dans l'extension projetée en continuité sud du PAE.





## Pour préserver sur le site les zones à enjeux forts de biodiversité

Le projet doit aussi prendre en compte les enjeux de biodiversité et appliquer à l'opération la doctrine "Eviter - Réduire - Compenser".

### Les enjeux écologiques sur le secteur

Les prospections réalisées en 2011 et 2017 sur le secteur montrent un réel intérêt des milieux locaux pour la faune. Elles mettent en évidence la présence d'enjeux forts et modérés sur les différentes parcelles impactées par le projet.





- Les espèces à forts enjeux sont présentes dans la zone est ainsi qu'au nord de celle-ci. On relève particulièrement des espèces d'oiseaux (Outarde canepetière, Œdicnème criard, Pie-grièche méridionale...) et de reptiles (Psammodrome d'Edwards, Seps strié...), mais également d'insectes (Magicienne dentelée pour les espèces protégées et Cigale cotonneuse pour les espèces hautement patrimoniales), représentant les enjeux majeurs du projet. La destruction de l'ensemble de leurs habitats menacerait les effectifs de cette faune.
- Les enjeux modérés concernent tous les linéaires arbustifs à arborés, de même que les fossés servant à la reproduction d'espèces protégées patrimoniales. Ils jouent également un rôle de corridor écologique notable localement. Certaines vignes propices au Pipit rousseline ont également été mises en avant en tant qu'enjeu modéré.
- Les enjeux faibles concernent les parcelles agricoles de moindre intérêt, à savoir des cultures annuelles ou certaines jeunes cultures d'amandiers au sud. La plantation de Pin pignon, bien que pouvant servir à la reproduction d'espèces patrimoniales d'oiseaux, a été considérée comme un enjeu faible également.




### Les principales mesures d'évitement retenues

Cette biodiversité importante a provoqué :



- Une réduction du périmètre d'action proposé. Elle a incité à procéder à de l'évitement pour préserver les habitats les plus sensibles. L'évitement permettra notamment de maintenir l'habitat de la Cigale cotonneuse, espèce vulnérable présente sur un territoire géographique très restreint et pour laquelle des mesures de compensation environnementales extérieures au site sont difficiles à mettre en oeuvre.
- L'instauration d'une zone tampon linéaire au pied du plateau de Vendres à l'est.

#### Secteurs à préserver

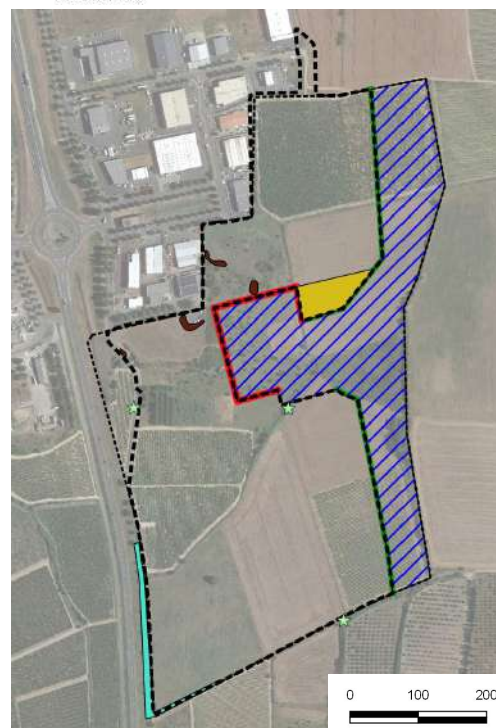
-  Fossés avec présence de l'Aristoloche à nervures peu nombreuses
-  Secteur à éviter au maximum
-  Arbres à préserver
-  Gîtes à reptiles à enlever à l'automne

-  Zone de compensation écologique
-  Scénario3, avec évitement de zones d'intérêt écologique
-  Périmètre projet initial

#### Mesures écologiques

-  Haie buissonnante à arborée en bordure de projet
-  Clôture associée à une haie discontinue buissonnante

Zone d'évitement et mesures à adopter au regard de la biodiversité



Aujourd'hui, dans le scénario proposé, le choix a été fait de conserver un périmètre d'évitement pour la biodiversité à l'intérieur même du projet qui représente 2 ha. Cet espace doit être classé en zone naturelle pour sanctuariser son intérêt écologique. A proximité immédiate du site, 2 espaces initialement concernés par l'extension seront classés en zone agricole non constructible : 6,2 ha à l'Est du projet, 0.6 ha entre le projet et la D64. Ces zones d'évitement font l'objet de mesures qui sont précisées dans le volet «demande de dérogation relatives à la destruction d'espèces protégées» du dossier d'autorisation environnementale.

## Une réduction de plus de 50% du périmètre initial

Dates	Procédures menées	Superficies en ha
Septembre 2002	Arrêté préfectoral de création de ZAD	154,9
A partir de 2002	Réalisation des lotissements (Via Europa)	55,0
Février 2009	Modification du périmètre de ZAD	143,3
Aout 2007	Etudes préalables extension Via Europa	40,00
2009	Projet de création de ZAC	40,00
Mars 2009	Etude d'impact	
Juin 2010	Etude topographique	
Juillet 2010	Etude de sol	
Novembre 2010	Demande d'autorisation auprès de la MISE	
Octobre 2011	Arrêté favorable dossier Loi sur l'eau	
Septembre 2012	Etude complète faune flore / étude impact → révision du projet	
Décembre 2016	Arrêté préfectoral de création de ZAD (ZAD 2009 caduque/ restriction du périmètre suite aux précédentes études)	23,45
2017	Projet extension Via Europa relancé	28,00
Juillet 2017	Actualisation de l'étude faune flore	
Février 2018	Sélection Assistance à maîtrise d'ouvrage	
Aout 2018	Conventionnement EPF/ foncier	
Décembre 2018	Choix scénario intégrant périmètre d'évitement de 1,9 ha	23,60
Janvier 2019	Nouveau périmètre intégrant un périmètre d'évitement de 2ha/ Début du travail sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	23,10
Mars 2019	Volet Naturel Etude Impact	

Le tableau ci-contre présente le projet de réduction progressive de l'emprise totale projetée.

En 2002, l'ambition était de porter à 154.9 ha l'emprise totale du parc d'activité Via Europa tout en l'aménageant par phases successives. Les trois lotissements d'activités déjà réalisés occupent 55 ha auxquels il faut soustraire les surfaces urbanisées et/ou constructibles impactées par le PIG LNMP.

Ce sont au final 46.5 ha, voiries et espaces de rétention compris, qui pourront être maintenus dans le parc d'activités existant après la réalisation de la ligne ferrée à grande vitesse.

Avec le scénario d'extension retenu aujourd'hui, c'est une consommation d'espace de 21.1 ha qui est retenue (dont 15.3 ha destinés à l'implantation d'entreprises, 3.3 ha nécessaires aux voies et 2.5 ha dédiés aux espaces de rétention et espaces verts).

**Après l'arrivée de la ligne ferrée et l'aménagement de l'extension, l'emprise globale du parc d'activités sera au final de 61.8 ha soit 40% des 154.9 ha ambitionnés en septembre 2002.**

## Les ZAD successives pour bloquer la spéculation foncière

L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières. Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain (DPU). Toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux réalisées dans la zone peuvent faire l'objet d'une décision de préemption.

Vendres est une commune littorale soumise à de fortes pressions foncières spéculatives contraires à l'intérêt général et de nature à remettre en cause un développement urbain cohérent et maîtrisé de la zone. Le SCoT ayant identifié dans son document d'orientation générales, le secteur propice à l'extension urbaine future de la zone actuelle d'activités économique, il a été décidé d'y instaurer une zone d'aménagement différée.

Ne maîtrisant pas la totalité du foncier nécessaire à la mise en oeuvre de ce projet d'extension du parc d'activités Via Europa et afin de bloquer toute tentative de spéculation foncière sur la zone, la Communauté de Communes La Domitienne a engagé, dans une démarche d'intérêt général, plusieurs procédures successives de ZAD afin que lui soit conféré un droit de préemption sur le périmètre concerné.

La dernière ZAD a été créée à la demande de la Communauté de Communes La Domitienne par arrêté préfectoral en date du 6 décembre 2016 afin de permettre l'agrandissement de la zone d'activités économiques et la poursuite de l'implantation d'activités.

Le secteur «Via Europa» a donc fait l'objet de plusieurs ZAD. La dernière aujourd'hui obsolète car d'une durée de validité de 6 ans s'étendait sur un périmètre de 23.45 ha.

**Ces procédures successives de ZAD ont permis la constitution progressive d'une réserve foncière tout en se prémunissant du risque d'une évolution non maîtrisée du prix des terrains.**

## La participation du public

### La concertation préalable

Au terme des études préalables et du choix d'un scénario urbain en adéquation avec les enjeux de développement économique et la prise en compte des sensibilités environnementales, le conseil de communauté a approuvé par délibération le 6 juillet 2021 le principe d'extension du parc d'activités Via Europa sur un nouveau périmètre opérationnel et il a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Les modalités d'une concertation publique étaient définies de la manière suivante :

- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie de Vendres, ainsi qu'au siège administratif de la Communauté de communes;
- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la destination du public, d'une part en mairie de Vendres, d'autre part au siège de la Communauté de communes La Domitienne, aux heures et jours ouvrables ;
- un dossier comportant plans et études en cours sera tenu pendant toute la durée de la procédure, d'une part, en mairie de Vendres, d'autre part, au siège de la Communauté de communes La Domitienne ;

Conformément aux modalités précitées, il a été procédé à une information des modalités de la concertation par affichage, en mairie de Vendres et au siège de la communauté de communes, de la délibération du 6 juillet 2021.

un dossier comportant plans et études en cours ainsi qu'un registre destiné à recevoir les observations du public ont été mis à disposition du public en mairie de Vendres et au siège administratif de la Communauté de communes et qu'ils ont été complétés au fur et à mesure de l'état d'avancement des études. Il a été fait le constat d'une absence d'observation du public sur le registre.

**Le 27 septembre 2022, après avoir tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC «Via Europa», le Conseil communautaire de la Communauté de communes La Domitienne a décidé par délibération de poursuivre la procédure de ZAC.**



## La participation du public par voie électronique

Par délibération en date du 2 novembre 2021, le Conseil communautaire, après avoir pris acte de la formalisation du projet de dossier de création de la ZAC « Via Europa », a autorisé Monsieur le Président à saisir pour avis la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en sa qualité d'Autorité Environnementale. Par cette même délibération, le Conseil communautaire a décidé que conformément aux dispositions de l'article L 12 3-19 du Code de l'Environnement, il serait mis à la disposition du public par voie électronique et pendant une durée minimum de 30 jours, un dossier comprenant notamment l'étude d'impact de ce projet.

**La participation du public par voie électronique (PPVE) est organisée du 31 janvier 2024 au 1 mars 2024.** Un registre dématérialisé a été ouvert sur une plateforme numérique spécialisée. Ont été portés à la participation du public par voie électronique, le dossier de création de ZAC intégrant l'étude d'impact ainsi qu'une note de présentation, plusieurs avis dont l'avis émis par l'autorité environnementale (la MRAe) et la réponse à cet avis, la délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation préalable.

**A l'issue de la PPVE, Conseil communautaire devra approuver le bilan de la mise à disposition par voie électronique.**

## La création de la ZAC «Via Europa»

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement qui permet à une collectivité publique d'engager une opération importante, complète et cohérente d'aménagement de l'espace urbain.

Même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé, la ZAC offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace. Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

Au terme des études préalables et du choix d'un scénario urbain pour le nouveau quartier d'aménagement, **le Conseil communautaire de La Domitienne a tiré le bilan de la concertation. Le dossier de création pourra être approuvé à l'issue de la PPVE s'il apparaît que rien ne s'oppose à la poursuite de la procédure.**

## Une évolution sur mesure du document d'urbanisme

Le projet d'extension Via Europa a fait l'objet d'une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres.

Réalisée en application de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme, **la déclaration de projet est la procédure unique permettant à un projet de bénéficier de la reconnaissance de son caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

Cette procédure d'urbanisme a fait l'objet d'une concertation préalable, d'une réunion dite «d'examen conjoint» avec les personnes publiques de l'État et d'une enquête publique qui s'est soldée par un avis favorable assorti de deux réserves auxquelles la CC La Domitienne a répondu favorablement.

La procédure de Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme a intégré une évaluation environnementale. **Approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 6 février 2024, la procédure DP mec PLU a permis :**

- **D'acter la reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet d'extension de Via Europa,**
- **De demander au Conseil municipal de Vendres de mettre en compatibilité le PLU de Vendres avec le projet Via Europa reconnu d'intérêt général.**

La demande d'approbation de la mise en compatibilité adressée au CM de Vendres ayant été faite début février, celui-ci dispose, comme le prévoit l'article R153-16 du Code de l'urbanisme, de deux mois pour délibérer. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du PLU et notifie sa décision au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le caractère d'intérêt général du projet d'extension de Via Europa est d'ores et déjà reconnu et, à l'issue de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres, le PLU de Vendres sera prochainement mis en compatibilité dotant le secteur de Via Europa de droits à construire.

La demande d'approbation de la mise en compatibilité adressée au CM de Vendres ayant été faite mi-février, celui-ci dispose, comme le prévoit l'article R153-16 du Code de l'urbanisme, de deux mois pour délibérer. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du PLU et notifie sa décision au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le caractère d'intérêt général du projet d'extension de Via Europa est d'ores et déjà reconnu et, à l'issue de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres, le PLU de Vendres sera très prochainement mis en compatibilité dotant le secteur de Via Europa de droits à construire.

**C'est alors une zone 1AUE dédiée au projet d'extension de «Via Europas», d'une emprise de 21.1 ha et dotée de droit à construire, qui sera ouverte au PLU. Son aménagement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Elle retranscrit les mesures de préservation et de confortement des continuités écologiques et instaure des mesures de compensation et d'intégration paysagère.**

## L'étude économique de marché et de positionnement

**Les besoins en fonciers et la pertinence d'étendre la ZAE «Via Europa» ont été démontrés dans une étude économique.**

Réalisée en avril 2022 par l'agence Temah spécialisée dans le conseil et les études en matière économie et de sociologie, 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).

Cette étude a été en grande partie retranscrite dans cette notice.

## La procédure d'autorisation environnementale

**Le projet entre dans le champ des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation environnementale (au titre de l'article L181-1 et suivants du Code de l'environnement).**

### Généralités réglementaires

Depuis le 1er mars 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (en application de l'article L.214-3 du Code de l'environnement) sont fusionnées au sein d'une procédure unique d'autorisation environnementale.

### Le volet «autorisation loi sur l'eau»

L'eau est une ressource précieuse qui est dédiée à de nombreux usages. C'est pourquoi tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités (dit « IOTA ») répondant à certains seuils et critères et susceptibles d'avoir un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » suivant deux types de procédures, en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement :

- La déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- L'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Le maître d'ouvrage doit présenter dans son dossier les enjeux environnementaux susceptibles d'être concernés par son projet, anticiper les différentes possibilités permettant d'éviter ou de réduire les atteintes à l'eau et aux milieux aquatiques et proposer des mesures de réduction et de compensation des impacts.

### La dérogation pour destruction d'espèces protégées

Comme le prévoit le Code de l'environnement (articles L. 411-1 et R. 411-1 à R. 411-5), des mesures de protection de nombreuses espèces de la faune et de la flore sauvages ont été fixées en raison d'un intérêt scientifique particulier ou des nécessités de la préservation du patrimoine biologique.

L'article L. 411-2 prévoit toutefois des exceptions à ces différentes interdictions lorsque les trois conditions distinctes et cumulatives suivantes sont remplies :

- L'absence de solution alternative satisfaisante,

- L'absence de nuisance pour le «maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle»,
- La justification de la dérogation par l'un des cinq motifs énumérés à l'article L411-2 du Code de l'environnement au nombre desquels figure « c) (...) *l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou (pour) d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et (pour) des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement.*

Il convient donc de veiller à ce que la finalité de la dérogation relève bien de l'un des objectifs précités et que le demandeur de la dérogation démontre qu'il a recherché ou mis en œuvre tous les moyens possibles pour éviter de solliciter une dérogation.

### Cas du projet

Au regard de son emprise et des bassins versants interceptés (supérieures à 20 ha), la ZAC est soumise à autorisation au titre de la loi sur l'eau. De facto, elle entre dans le champ de l'autorisation environnementale. Elle fait l'objet d'une procédure demande d'autorisation environnementale (DAE).

Ce dossier de DAE traite des aspects et mesures relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques requis pour une autorisation loi sur l'eau. Il intègre également le dossier de demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

### Aspect eau

Une étude hydraulique a permis d'identifier les enjeux, les contraintes liées à la gestion pluviale, à la sensibilité du milieu et elle a permis de définir les mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols et aux traitements des eaux pluviales à mettre en œuvre dans le projet urbain.

Le projet est soumis à une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau selon deux critères:

- Son emprise : le projet urbain atteint le seuil de 20 ha.
- La dérivation d'un cours d'eau situé dans le périmètre de l'opération sur une longueur supérieure à 100 m.

Le projet est donc soumis à autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement (dossier loi sur l'eau). Il est concerné par la rubrique 2.1.5.0 «*Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant supérieure à 20 ha*» ainsi que par la rubrique 3.1.2.0 «*Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau*» «*Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m (A)*».

Le projet intègre des mesures de compensation en faveur de l'hydraulique pluviale et de la dépollution de eaux de voirie.

### **Aspect biodiversité et dossier de demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées**

En phase d'études préalables, les investigations sur la faune, la flore et les habitats, réalisées dans le périmètre d'étude ont révélé que la réalisation du projet, malgré le respect de la démarche «Eviter, Réduire, Compenser», est susceptible de détruire des espèces faunistiques et floristiques protégées.

Lors des échanges de cadrage auprès de la DREAL, il a été établi, au regard des enjeux de biodiversité sur le site et des atteintes potentielles portées à l'environnement naturel, que la ZAC est conditionnée par l'obtention d'une dérogation au régime de protection des espèces faunistiques et floristiques comme le prévoit l'article L411-2 du Code de l'environnement.

Le dossier de demande de dérogation présente le projet, son caractère d'intérêt général, les enjeux écologiques, l'analyse des impacts après l'adoption de mesures d'évitement et de réduction. Il propose également des mesures de compensation extérieure au site afin que le projet ne nuise pas au maintien des populations locales d'espèces protégées dans un bon état de conservation.

**Les sites de compensation pérennes et adaptés, créant une réelle plus-value écologique ont été trouvés.** Ce sont 8 ha dans la zone tampon en bordure est du projet, 18,3 ha de milieux agricoles sur l'Espagnac, 10 ha sur le site de Montblanc, 7,9 ha sur Nisan-lez-Ensérune et 7,3 ha sur Lespignan qui seront valorisés en ciblant les différentes espèces impactées pour compenser la perte de biodiversité engendrée par le projet.

L'extension Via Europa fait donc l'objet d'une procédure commune de **demande d'autorisation environnementale** (DAE). Le dossier de DAE traite des aspects et mesures relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques requis pour une autorisation loi sur l'eau. Il intègre également la demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

**Ce dossier est en phase d'instruction.**

## La compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire

### La compensation agricole, mode d'emploi

#### Le champ d'application de la compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés font l'objet d'une étude préalable et de mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire, si par leur nature, leur dimension et leur localisation, ils sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole locale.

Cette procédure, applicable depuis le 1 novembre 2016, concerne tout projet :

- Soumis à étude d'impact systématique (article R 122-2 du Code de l'environnement).
- Dès lors qu'il intègre une emprise minimum de 5 ha de parcelles ayant enregistré une activité agricole récente (dans les 3 ans précédent la date de dépôt du dossier de demande d'approbation ou d'adoption du projet). Dans le Département de l'Hérault, ce seuil de 5 ha de surface minimum prélevée par le projet a été porté à 1 ha par arrêté préfectoral.

L'étude préalable et les mesures de compensation collective sont à la charge du maître d'ouvrage.

#### Le contenu de l'étude préalable

L'étude préalable comprend une description du projet et l'analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, les effets positifs et négatifs du projet ainsi que des mesures compensant le potentiel agricole perdu.

Les mesures compensatoires, distinctes des mesures compensatoires écologiques et des mesures compensatoires individuelles prévoient une compensation économique et collective. Ainsi, elles peuvent prendre des formes diverses : financer un projet agricole local, réaliser des travaux d'irrigation, diversifier des marchés et des circuits de commercialisation, etc.

Elles sont précisées dans l'étude préalable qui comprend également l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en oeuvre. **Le coût des mesures de compensations collectives sont à la charge du maître d'ouvrage.**

**L'étude préalable est distincte de l'étude d'impact et peut être réalisée simultanément ou postérieurement à l'étude d'impact. Dans tous les cas, elle doit être réalisée avant que ne débutent les travaux.**

### L'étude préalable agricole de la ZAC «Via Europa»

Le projet urbain doit mettre en oeuvre des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. Il entre en effet dans le champ de la compensation agricole dans la mesure où il cumule les caractéristiques suivantes :

- Il a été soumis à étude d'impact environnementale systématique,
- La consommation de surfaces agricoles productives est supérieure à 1 ha.

**Une étude agricole préalable à l'urbanisation a ainsi été réalisée pour la ZAC «Via Europa», elle a permis de préciser l'impact du projet sur la filière économique agricole et de définir une mesure de compensation agricole collective.**

#### Aucune structure agricole n'est compromise

Selon les résultats d'une enquête réalisée auprès des exploitants dans le cadre de l'étude préalable agricole (EPA), six exploitations sont impactées par le projet. **Bien que tronquant de 20% les terres de l'une de ces six exploitations agricoles, le projet d'extension de Via Europa n'en compromet pas la structure.**

#### Les mesures de compensation pressenties

L'étude produite en octobre 2023 a permis de mettre en évidence la disparition de 16,9 ha de terres classées agricoles.

La mise en oeuvre de mesures de compensations agricoles collectives s'impose donc. Pour la ZAC Via Europa, le montant des mesures compensatoires agricoles s'élève à 464 452 €. Cette somme sera intégralement consacrée à des projets agricoles locaux. Plusieurs projets sont à l'étude : projet alimentaire territorial porté par la Communauté de Communes La Domitienne de développement d'une filière maraîchage pour approvisionner une cuisine centrale de restauration collective, remise en culture de friches agricoles...

L'étude préalable agricole et les mesures proposées doit prochainement faire l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. La commission examinera les mesures de compensation collective proposées et émettra un avis.

**Cet avis sera ajouté à la pièce 6 du dossier avant le démarrage de l'enquête publique.**

## L'archéologie préventive

L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique, véritables archives du sol.

### Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la commune de Vendres

La Commune de Vendres compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne de nombreuses parties du territoire communal, aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Aussi, sur son territoire, sont délimitées 11 ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques), zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet, suivant leur nature, de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

La ZAC n'empiète sur aucune ZPPA.

### La préservation du patrimoine archéologique

*«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.»*

### Champ d'application de l'archéologie préventive

Entrent dans le champs d'application de l'archéologie préventive:

- La réalisation d'une ZAC ou d'un lotissement d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact,
- ...

## Les mesures d'archéologie préventive

C'est la DRAC, la direction régionale des affaires culturelles qui instruit la saisine pour le compte du préfet de région. Les prescriptions archéologiques motivées peuvent comporter :

1° La réalisation d'un diagnostic pour mettre en évidence et caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site;

2° La réalisation d'une fouille pour recueillir les données archéologiques présentes sur le site et en faire l'analyse.

3° Le cas échéant, l'indication de la modification de la consistance du projet permettant d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles ; ces modifications peuvent porter sur la nature des fondations, les modes de construction ou de démolition, le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges.

### Modes de saisine du préfet de région

Pour les zones d'aménagement concerté, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse le dossier de réalisation approuvé.

Pour les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact, l'aménageur adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

### Cas de la ZAC Via Europa

La ZAC Via Europa est concernée par l'archéologie préventive bien qu'elle n'intègre aucune ZPPA. La ZAC entre dans le champs d'application de l'archéologie préventive en tant que «ZAC d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha».

La saisine du préfet de région est à effectuer lors de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC. Elle peut également être réalisée par anticipation.

A ce stade d'avancement des études, la saisine au titre de l'archéologie préventive n'est donc pas obligatoire.



## L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables permet d'améliorer la performance énergétique des projets, de réduire les charges de fonctionnement et de limiter les consommations d'énergie fossile.

### L'obligation réglementaire

L'article L. 300-1-1 du Code de l'urbanisme prévoit :

«Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

...»

### Les enjeux des énergies renouvelables

L'objectif est double :

- Favoriser une autonomie énergétique locale, en limitant le recours à des énergies fossiles qui sont de plus en plus coûteuses,
- Lutter contre le réchauffement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre issues de ressources fossiles.

L'objet de l'étude de potentiel EnR est donc d'identifier les solutions d'énergies renouvelables pouvant être développées (bois, solaire, géothermie ...) et de vérifier leur pertinence technique et économique. L'objectif est d'apporter des éléments d'aide à la décision et des préconisations pour la réalisation de l'aménagement. Chaque aménagement étant différent (usage, taille, densité, contexte...), il ne peut donc pas exister de solution universelle en matière d'énergie.

L'aménageur ou la collectivité peuvent donc en toute connaissance de cause choisir les solutions à développer à l'échelle de la zone et les mettre en œuvre.

### L'étude sur le potentiel en EnR

La ZAC "Via Europa" a fait l'objet d'une étude sur le potentiel en énergies renouvelables. Cette étude de potentiel EnR a permis de préconiser pour le projet :

- **La filière solaire : c'est l'énergie renouvelable la plus pertinente** car globalement la plus durable, la moins impactante environnementalement, créant une réelle plus value

énergétique et affichant un bilan comptable « négatif » sur la concentration en CO2 de l'atmosphère. Elle regroupe le **solaire passif**, le **solaire thermique** pour le chauffage et la production d'eau chaude solaire à usage des bâtiments, le **solaire photovoltaïque** pour la production d'électricité des bâtiments et des candélabres (éclairage public), connecté au réseau électrique.

- **La filière biomasse : utiliser le bois** comme source d'énergie pour le **chauffage** (poêle à pellets pour les petits bâtiments, chaudière bois à alimentation automatique pour des bâtiments plus importants). Bien que retenue à l'échelle des bâtiments, cette filière est moins pertinente car présentant un bilan comptable « neutre » sur la concentration en CO2 de l'atmosphère (la combustion du bois n'ajoute pas de carbone lorsque les forêts sont replantées, ce qui est le cas en France).

- **Les pompes à chaleur : installer, à l'échelle des bâtiments, des systèmes de production de chaleur pour le chauffage** sous forme d'une pompe à chaleur utilisant comme source d'énergie l'**air (aérothermie)**, le **sol (géothermie)** ou l'**eau (aquathermie)**, en fonction de la nature des sols ou de la présence de nappes d'eau souterraine. Bien que retenue pour la ZAC, notons que l'utilisation d'une pompe à chaleur n'est pas neutre (utilisation de fluides à fort pouvoir de réchauffement de la planète, fonctionnement à l'électricité générant potentiellement des déchets radioactifs ou la combustion d'énergie fossile).

### La réalisation de bâtiments à énergie positive

Le secteur n'étant pas bâti, les niveaux de performances énergétiques fixés initialement sont donc ceux imposés aux constructions neuves : la réglementation thermique 2020 qui cible le zéro gaspillage énergétique et la production d'énergie...

#### Des mesures respectueuses du climat

**La prise en compte de la réglementation thermique 2020 (RT 2020), obligatoire pour tous les bâtiments neufs, s'inscrit en faveur de la réduction globale des consommations des énergies fossiles puisque les bâtiments neufs doivent être positifs en énergie.**

**L'incitation à la mise en œuvre des dispositifs préconisées pour la ZAC en matière d'énergies renouvelables sera retranscrit dans le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) qui va être élaboré sur la zone. Ce CPAP s'imposera aux constructeurs des lots, les futurs constructeurs.**

# CHAPITRE III. LA JUSTIFICATION DU PROJET

## DES ENJEUX SOCIAUX FORTS ET DES BESOINS ÉCONOMIQUES LIÉS À LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

### Une population croissante dont il faut organiser l'emploi

Le Biterrois est fortement attractif et doit faire face à un solde migratoire important. Accroissement démographique de 2,2% par an sur le territoire de la Domitienne.

Face à cet accroissement démographique, le rythme de création d'emploi, bien que dynamique, reste insuffisant et doit être renforcé afin de ne pas aggraver le chômage déjà très prégnant localement (16%) et le taux de pauvreté de l'ordre de 16,5%. Ces taux sont nettement supérieurs à ceux observés au niveau national.

### L'Hérault, un département moteur de l'attractivité en Occitanie

Au 1er janvier 2020, le département de l'Hérault compte une population de 1 188 973 habitants. Au sein de la région, c'est l'un des départements des plus dynamiques comme en témoigne la progression annuelle de 1,2 % de ces dernières années. Si l'Hérault affiche aussi un solde naturel positif, la croissance de population du département est davantage portée par le solde migratoire, avec une attractivité caractéristique de la façade méditerranéenne et des zones fortement urbanisées.

### La dynamique démographique régionale

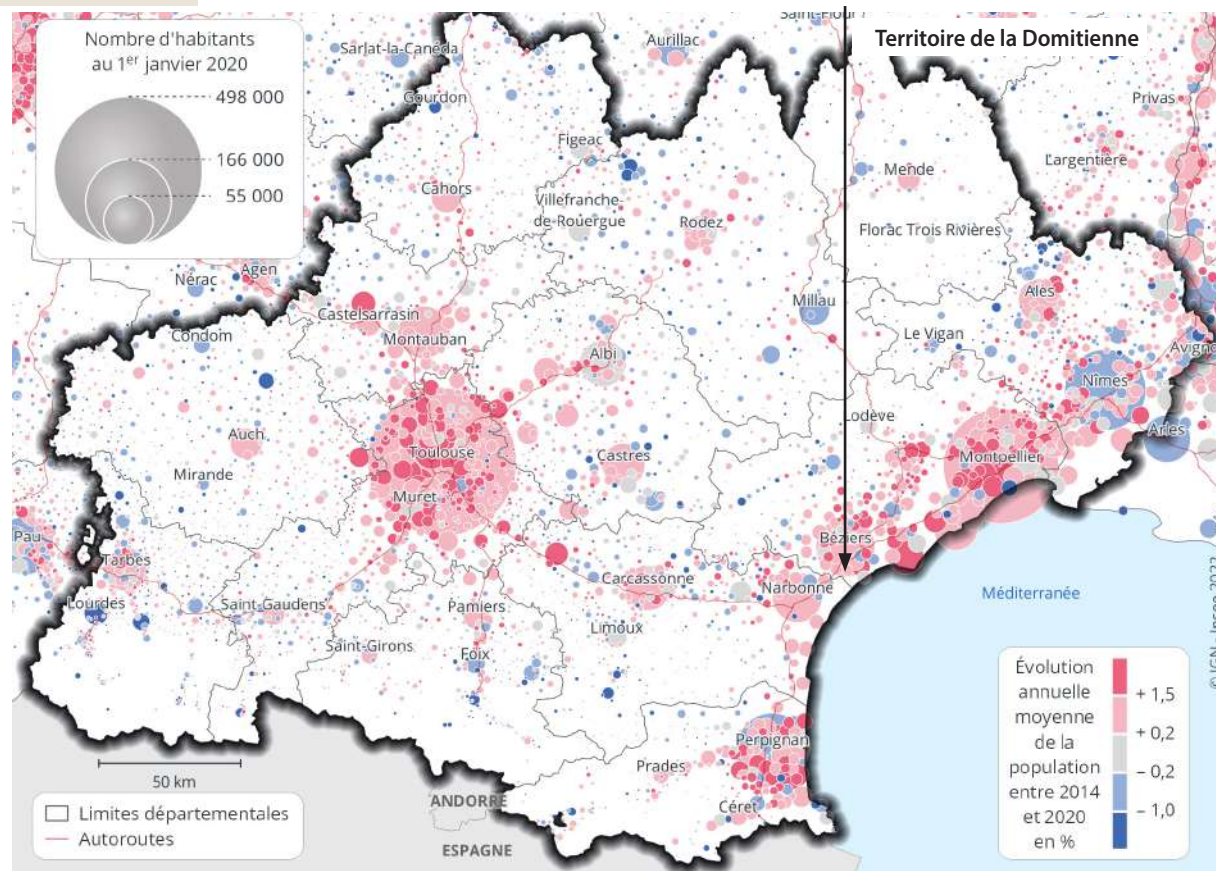
#### Selon l'INSEE :

«Au 1er janvier 2020, 5 974 000 personnes habitent en Occitanie. Avec une croissance de 0,7 % par an entre 2014 et 2020 (2 fois supérieure à celle observée en métropole : + 0,4 %), l'Occitanie est, avec les Pays de la Loire, la région de métropole où la population augmente le plus vite sur cette période après la Corse.

**Entre 2014 et 2020, l'Occitanie gagne en moyenne 40 500 habitants par an. La croissance démographique est toujours très forte en Haute-Garonne et dans l'Hérault.**

A l'est, le dynamisme démographique s'observe d'abord dans l'aire urbaine de Montpellier, la deuxième de la région, et à proximité, le long de l'autoroute A9. Il est également important le long du chapelet d'aires urbaines bordant le littoral méditerranéen, de Perpignan à Nîmes.

Cette forte croissance démographique résulte, pour l'essentiel, de l'attractivité de la Région. Actifs en emploi ou non, retraités, étudiants : la région accueille plus d'habitants qu'elle n'en perd, et ce quelle que soit leur situation.



Évolution annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2020(en %) en Occitanie - source INSEE



Alors que la population en France métropolitaine augmentait de 0,3% en moyenne chaque année entre 2014 et 2020 (dernières données disponibles de l'INSEE), la population de la région Occitanie enregistrait une variation positive de 0,7% par an et le département de l'Hérault de + 1,2% par an sur la même période.

Le Département de l'Hérault est en pleine expansion, tiré par le dynamisme de ses villes, Montpellier en particulier mais aussi Béziers et Agde, les facilités de déplacement et par l'attractivité du littoral. Elle connaît une croissance démographique qui ne faiblit pas, gonflée par le solde migratoire important qui caractérise les grands pôles urbains et la façade méditerranéenne. Le haut niveau des services publics (santé, éducation), les grands axes de mobilité (TGV, autoroutes, aéroports), le dynamisme économique, la qualité de vie, la douceur du climat et la proximité de la mer sont autant de facteurs d'attractivité de ce territoire.

### Le Biterrois, un solde migratoire important

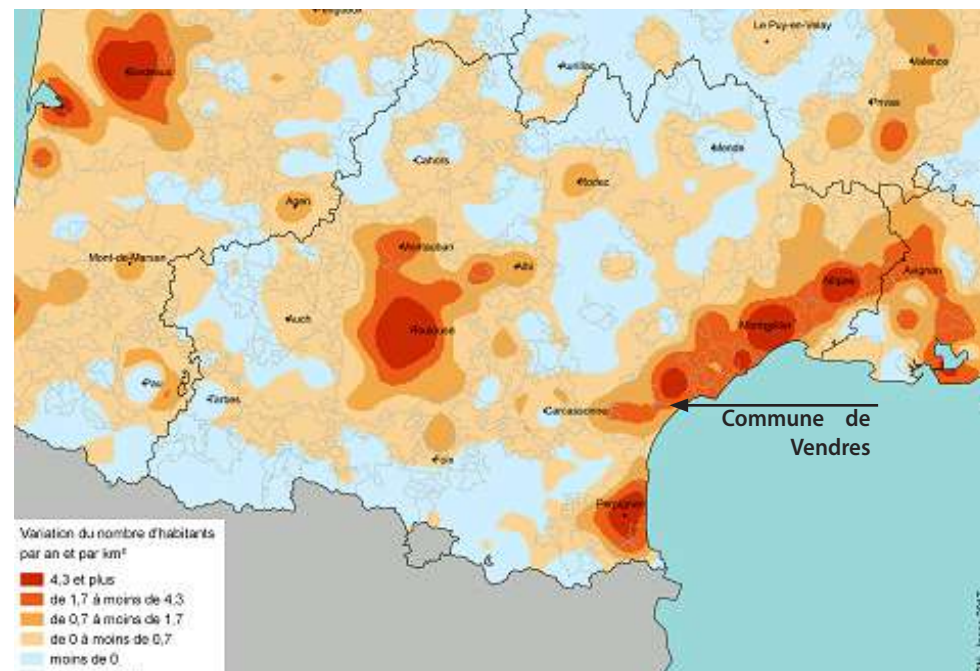
Le Biterrois est ainsi très recherché par les actifs mais aussi par les nouveaux retraités. Un constat mis en évidence par les données de l'INSEE : la population y est plus vieillissante (30,9% de plus de 60 ans) que dans le reste de la France où la proportion des séniors s'élève à 25,2%. Le Biterrois doit ainsi faire face à une pression démographique boostée par un solde migratoire important créant des tensions dans le secteur de l'immobilier.

### La Domitienne, un territoire dynamique qui doit répondre aux enjeux d'une population en croissance

La Communauté de Communes La Domitienne regroupe 8 communes (Cazouls-les-Béziers, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Maureilhan, Montady, Nissan-lez-Enserune, Vendres) sur une superficie de 17 193 ha. En 2020, 28 852 habitants y sont comptabilisés.

Elle est située sur un secteur géographique qui fait le lien entre les agglomérations de Narbonne et Béziers au cœur de la région Occitanie bien desservie par des infrastructures de transport (autoroute A9/A75, aéroport, gare). Elle se situe sur le tracé de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan dont l'objectif est de mieux desservir les territoires pour faciliter la mobilité des hommes et générer de nouvelles richesses.

En 2020, 28 852 habitants sont comptabilisés. Entre 2009 et 2020, la tendance est à l'accroissement de la population (+1.5%) mais également à son vieillissement (la catégorie des 15-29 ans perd 1 point alors que celle des 60-74 ans en gagne 3).



Variation annuelle du nombre d'habitants par an et par km<sup>2</sup> - source INSEE

La Domitienne comme tout l'Ouest Biterrois est une terre d'accueil +60% de population en 33 ans et l'accroissement devrait être continue jusqu'en 2040 selon le SCOT. L'attractivité territoriale engendre la venue de nombreux habitants ce qui crée de besoins accrus de services pour cette nouvelle population. Pour autant, le rythme de création d'emplois, bien qu'important, ne permet pas de compenser l'arrivée des nouveaux actifs qui se retrouvent donc au chômage.

## Un territoire marqué par le chômage

### Un chômage important

La population active représente 44% de la population totale et 71,4% de la population des 15-64 ans. Le taux de chômage est supérieur au niveau national (14,6% en 2013 soit + 4 points par rapport à la moyenne nationale).

### Une main d'œuvre peu qualifiée

Les enjeux de formation professionnelle sont prégnants. Malgré une amélioration ces dernières années, la population du territoire reste moins formée qu'à l'échelle régionale ou nationale.

### Chômage et précarité des emplois

A l'image de la région, les emplois à temps partiels représentent près de 25% des emplois salariés.

L'emploi saisonnier représente une part importante de l'emploi salarié notamment dans les secteurs de la restauration et de l'hébergement.

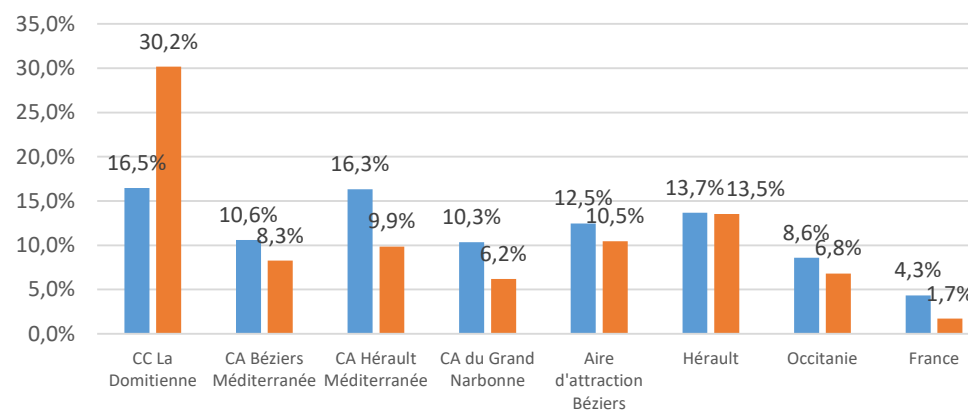
**Parce qu'il est porteur d'emploi et de richesse, le développement économique est un facteur essentiel à l'attractivité du territoire. Reposant aujourd'hui essentiellement sur le tourisme, les services et en moindre mesure sur l'agriculture et l'industrie, l'économie du Biterrois doit s'adapter aux nouvelles conditions du marché et se diversifier pour profiter à toutes les catégories de la population.**

## De forts besoins en emplois liés à l'essor démographique 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



Face à ce constat et aux enjeux croisés de préservation de l'attractivité commerciale et artisanales des centres village, de renforcement de la filière agricole et de développement des circuits courts, de consolidation du tourisme et d'accompagnement des entreprises pour répondre aux besoins nouveaux et aux filières émergentes, la Communauté de Communes La Domitienne a, en élaborant son **schéma de développement économique**, analysé finement les atouts et faiblesses de son territoire, identifié ses besoins et bâti une stratégie économique et un **programme d'actions**.

# UNE OFFRE DE FONCIER ÉCONOMIQUE TRÈS FAIBLE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

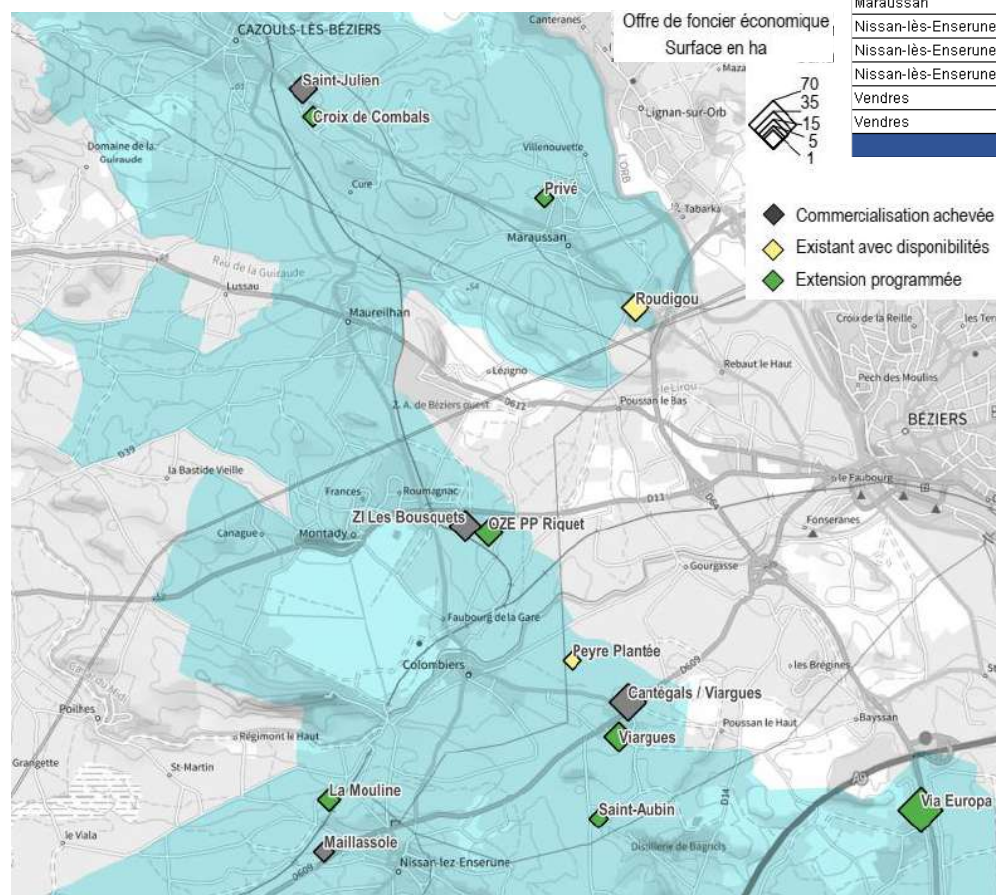
(Des extraits de l'étude économique de marché et de positionnement produite par Temah en avril 2022 ont été intégrés dans ce volet)

## La saturation des ZAE de la Domitienne

Actuellement, La Domitienne compte 10 zones d'activités économiques communautaires dont 5 sont issues du transfert de compétence au 1er janvier 2017 imposé par la Loi NOTRe. Les zones d'activités représentent ainsi plus de 160 hectares, soit 530 établissements, et près de 2000 emplois salariés.

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 Plantée	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	Maillasse	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>

L'offre de foncier économique de la CCLD en avril 2022



Les zones d'activités qui maillent le territoire de La Domitienne sont quasiment toutes complètes. En avril 2022, sur ces parcs d'activités communautaires, 4 parcelles (2 900 m<sup>2</sup>) étaient encore disponibles, essentiellement à destination d'entreprises artisanales. Ce qui limite les possibilités d'actions...

A court terme, la poursuite de l'aménagement du parc d'activités économiques OZE «Pierre Paul Riquet» porté par la Région et la Domitienne déjà partiellement occupé, permettra de proposer un foncier cessible de 7.5 ha sous forme de lots 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.

## ... liée à un rythme d'installation des entreprises soutenu

Globalement, la commercialisation des parcs d'activités sur La Domitienne a été continue dans le temps, soit environ une dizaine d'années pour commercialiser des zones de plus de 10 ha. Ces aménagements ont permis d'implanter plus de 500 établissements et de développer près de 2000 emplois soit plus de 20% des emplois du territoire répartis sur moins de 2% de sa superficie.

La CC La Domitienne a acté par délibération les projets de développement économique (cf. é en décembre



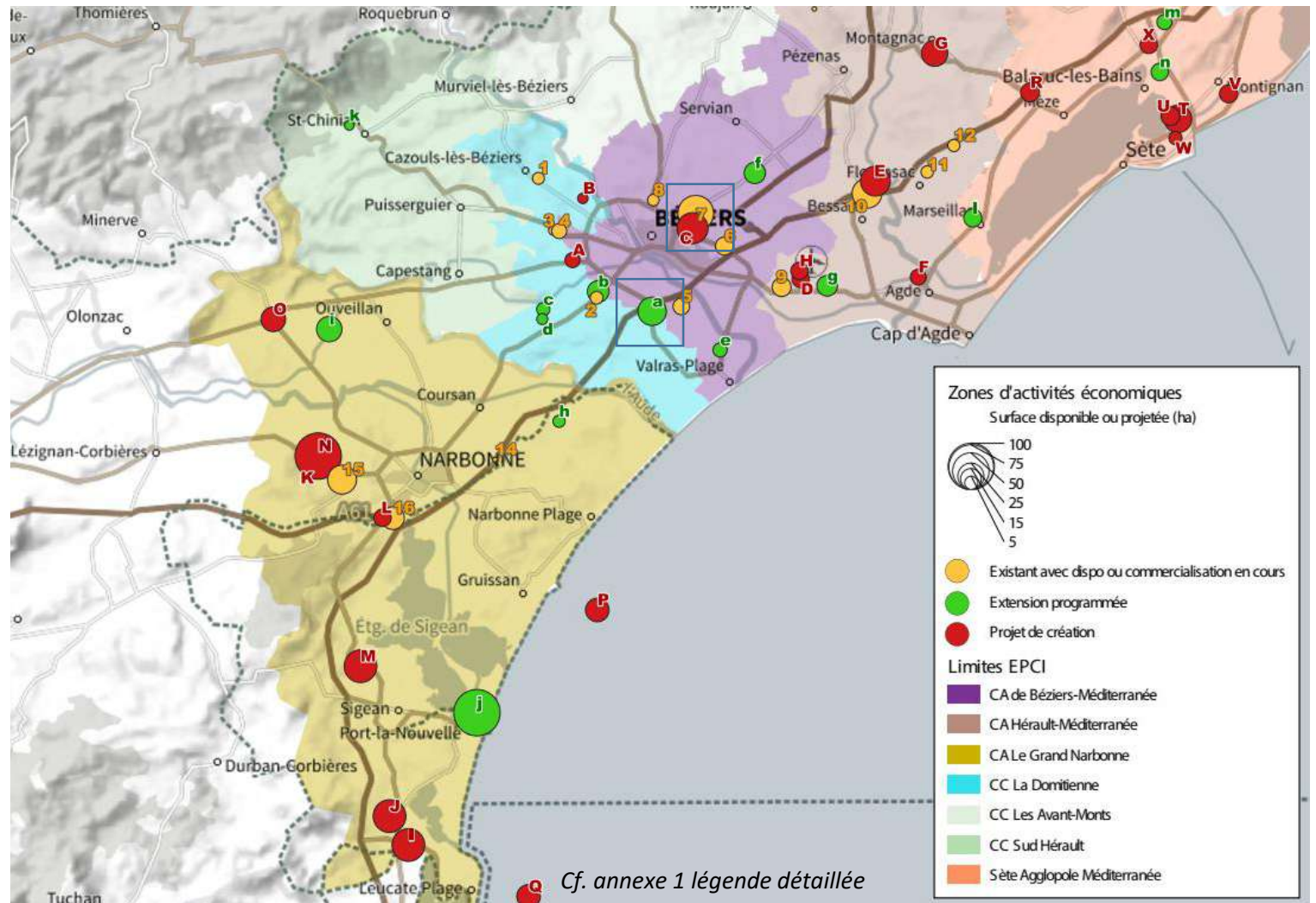
## Peu de projets de parcs d'activités à rayonnement régional dans la zone proche et sur le littoral méditerranéen

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).





## Des besoins prégnants et identifiés

### Une enquête pour cibler les besoins et y répondre

#### Les résultats de l'enquête sur la demande endogène et exogène

125 entreprises ayant contacté la CC La Domitienne 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%.**

#### Des projets en suspens pour les entreprises

**Ce taux de réponses élevé** (au regard d'autres enquêtes réalisées dans des contextes équivalents - les taux moyens de réponse excèdent rarement 20%) **indique que les entreprises ont des projets en suspens et recherchent activement des solutions.**

#### Des besoins endogènes marqués

- 80 % des entreprises répondantes sont endogènes : 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.

#### Des entreprises à rayonnement large

- **50% des entreprises répondantes ont un rayonnement régional, national ou international** : elles 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 1ère recherche de locaux.

### Identifier les besoins pour mieux y répondre

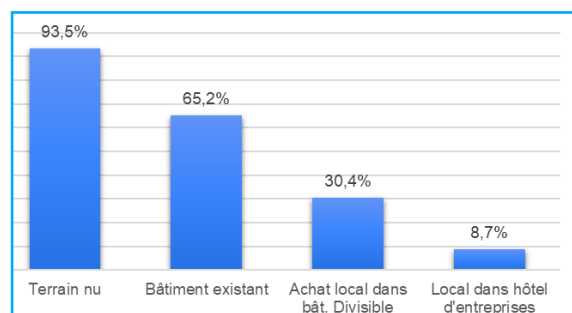
**Plus de 90% des entreprises recherchent du foncier nu, les 2/3 pourraient se rabattre sur un bâtiment existant qui correspondrait à leurs attentes.**

#### Le type de produit : une forte demande pour du terrain nu

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).

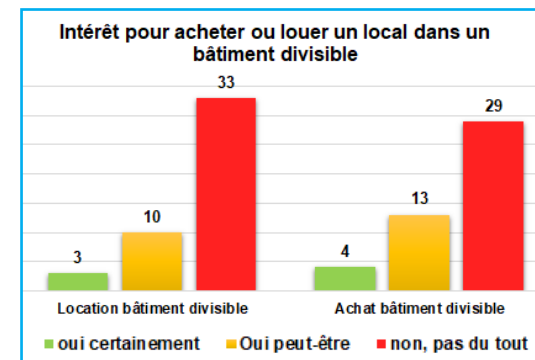
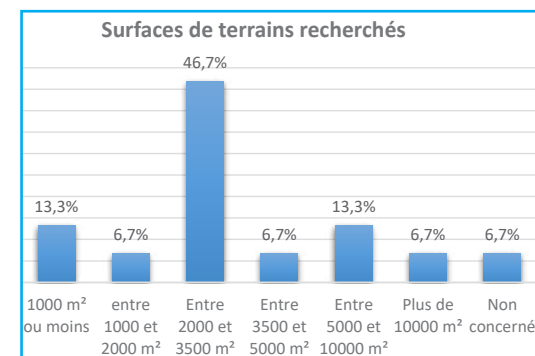


#### et aussi du bâti divisible

**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.



**Les attentes des entreprises économiques : résultats issus de l'enquête**

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

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.

- « 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 en 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 mécatronique. 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.

# VIA EUROPA, UNE ZONE STRATÉGIQUE À L'ÉCOUTE DES ENTREPRISES ET IDÉALEMENT SITUÉE

## Sur un territoire attractif au cœur de l'Occitanie

### Une position géographique privilégiée, «lien» entre Narbonne et Béziers

#### Attractivité géographique

Les communes de La Domitienne bénéficient d'un territoire attractif pour le développement économique.

Situé sur l'arc méditerranéen, relié par l'A9, d'un côté en direction de Lyon ou Marseille, de l'autre vers Barcelone, ouvrant vers la région Centre par l'A75, la situation géographique

de la Domitienne est stratégique. Basées à proximité des aéroports de Béziers Cap d'Agde et Montpellier, des gares et zones portuaires régionales, les zones d'activités du territoire sont au cœur d'une région en plein essor.

#### Des axes de communication pluriels

##### Un territoire bien desservi par les infrastructures :

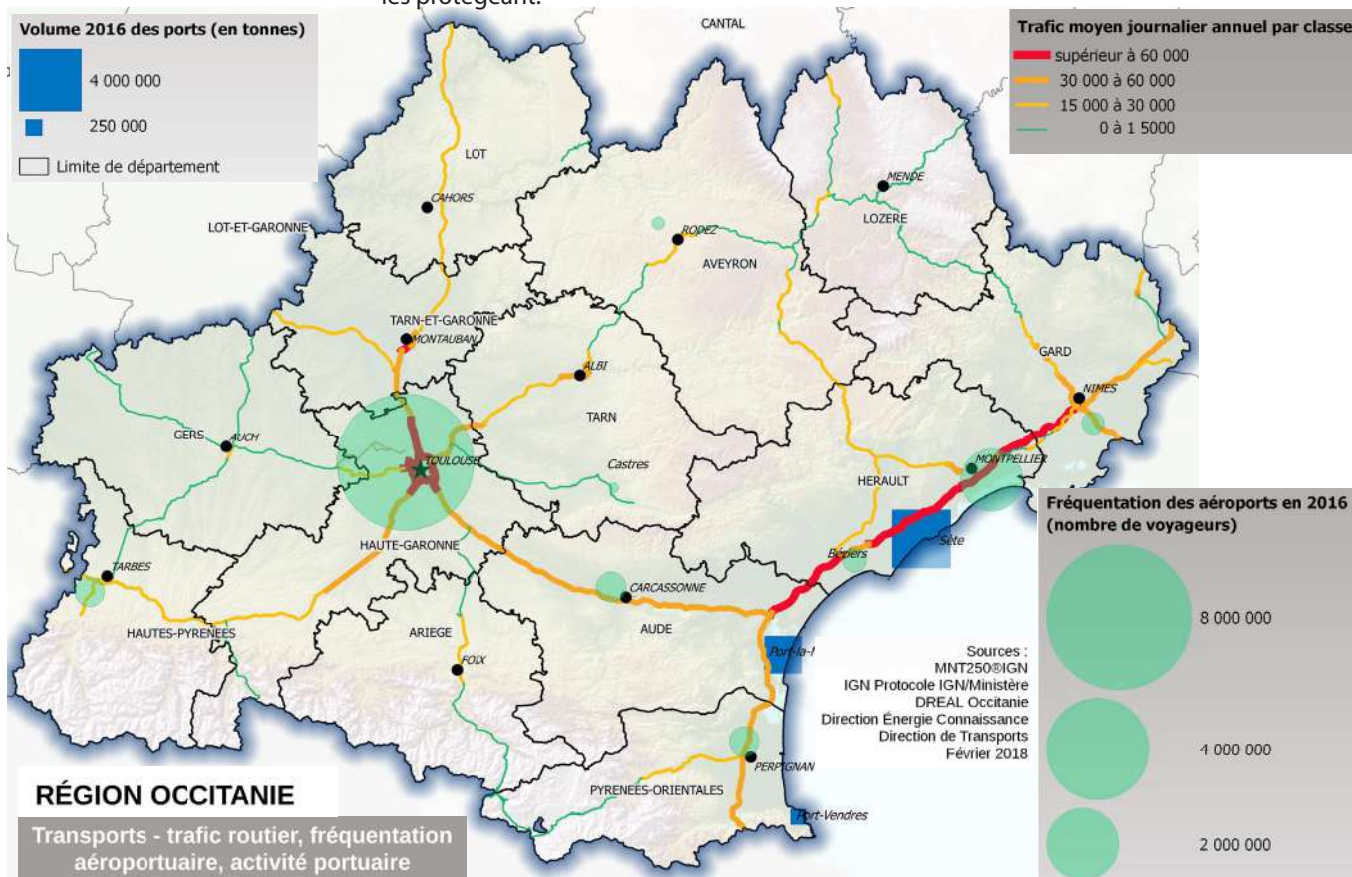
- Excellente desserte autoroutière (A9 échangeur Béziers Ouest, A75 depuis Béziers Est, A61 depuis Narbonne)
- L'aéroport international Béziers Cap d'Agde en Languedoc en croissance avec une progression constante de sa fréquentation
- Des gares TGV à proximité Un réseau de transport en commun manquant néanmoins de liaisons interdépartementales et transversales sur le territoire intercommunal.

## L'économie boostée par la viticulture et le tourisme

Le dynamisme économique est fortement lié à l'attractivité touristique et à l'accroissement démographique. Le secteur viticole est également une composante majeure de notre territoire. L'activité agricole contribue largement au développement touristique et économique.

##### Un potentiel touristique à développer :

Le territoire bénéficie d'un patrimoine historique et culturel fort. L'enjeu est de décloisonner le tourisme littoral et le tourisme patrimonial. Le projet phare de l'Opération Grand Site Occitanie Canal du Midi du Malpas à Fonsérannes vise à mettre en valeur les sites classés tout en les protégeant.

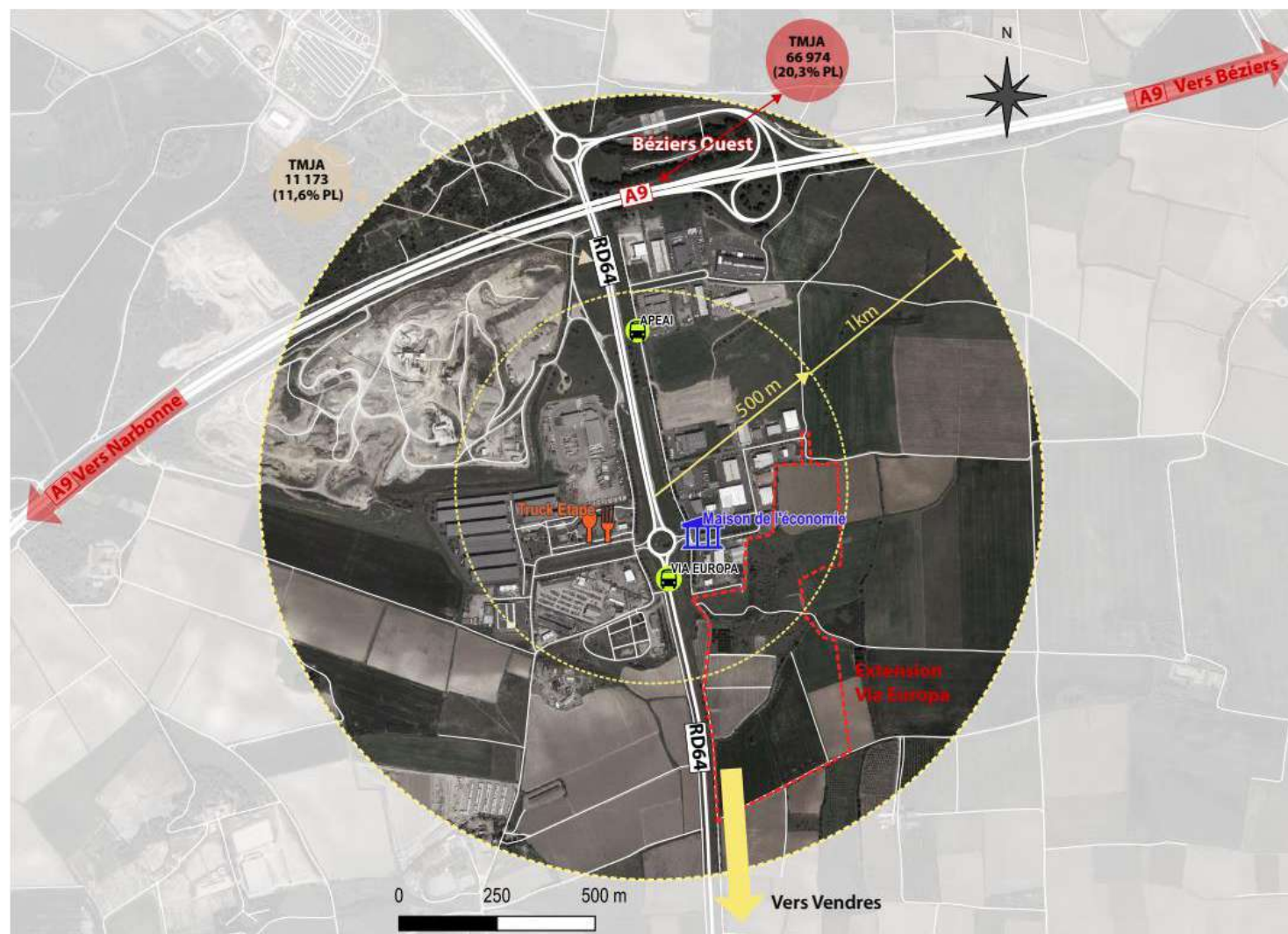




## Via Europa : un accès direct et non saturé à l'A9

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 parc d'activités pourvu de services, de modes doux et d'une bonne desserte par les transports en commun

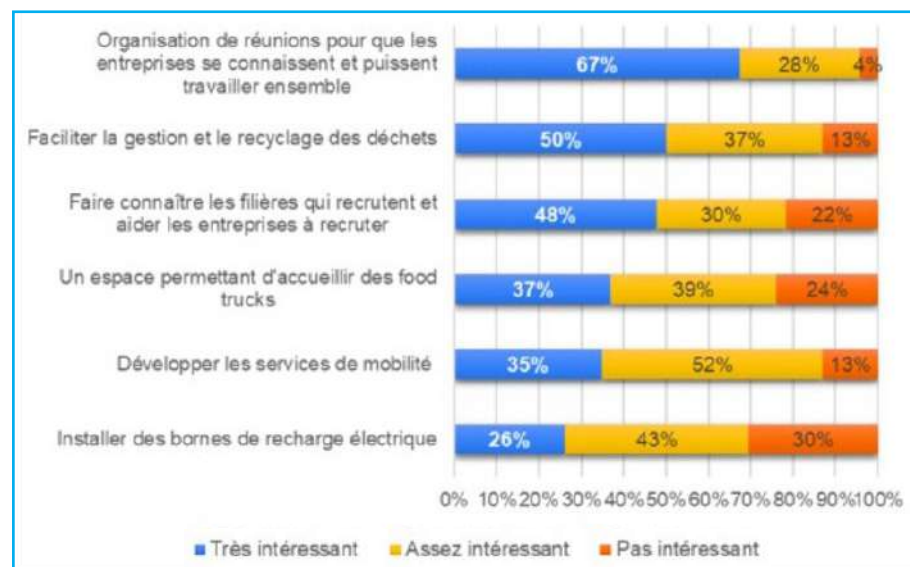
### Des services in situ

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

La **Maison de l'Économie**, lien multipartenarial et lieu d'accompagnement, est un véritable guichet unique pour l'ensemble des porteurs de projet (chefs d'entreprises, demandeurs d'emplois, partenaires, ...) avec la présence :

- Du RLlse Les Sablières proposant une couveuse d'activités et un accompagnement des porteurs de projet dans les secteurs du commerce, artisanat et services.
- De la pépinière d'entreprises Innovosud accompagnant et hébergeant de jeunes entreprises innovantes.



L'intérêt des entreprises pour les services de Via Europa : résultats issus de l'enquête

### Une collectivité impliquée dans son parc Via Europa dans la gestion des services aux activités

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'Économie 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,...).



La maison de l'économie



## Un usage facilité aux modes doux

Vendres est globalement bien équipée en pistes cyclables et cheminements doux.

Elle dispose d'un réseau de qualité sur chacun de ses pôles urbains : Vendres-village qui héberge la population permanente, Vendres-Plage la station balnéaire et Via Europa, le parc d'activité.



### Le réseau viaire à Via Europa

Les cheminements piétons à l'intérieur de la zone sont sécurisés par des trottoirs. L'absence de piste cyclable dans le Parc n'est pas préjudiciable aux cyclistes, la circulation motorisée reste modérée et apaisée dans les rues. Hors du parc, un ensemble de contre-allées et de pistes cyclables sur les axes structurants, la D64 et la D37E9 prennent le relais pour rallier Vendres et Béziers. Le réseau préservé des chemins ruraux dont la faible circulation motorisée est particulièrement bien adaptée aux modes actifs, vient compléter efficacement le réseau des voies douces.



La D64 en sortie du parc d'activité

## ... et une aire de covoiturage à 1 km

Le Département organise le covoiturage sur des points stratégiques. La nouvelle aire de covoiturage «Béziers Ouest Bayssan» implantée en sortie 36 de l'autoroute A9 est en fonction depuis 2022.

Elle se situe à 1 km de l'entrée du Parc d'activité Via Europa.



Aire de covoiturage «Béziers Ouest Bayssan»

## Une desserte efficace par les transports en commun

La desserte par les transport en commun du territoire communal est assurée par le syndicat mixte des TC de l'Hérault « liO Hérault Transport », associant la Région et le Département. C'est un réseau de lignes de bus régulières rayonnant autour des principaux pôles urbains et touristiques.

Le parc d'activités Via Europa est desservi par la ligne 653 du réseau «liO Hérault Transport» et compte **2 arrêts sur le parc**. La **fréquence est de 8 passages par jour dans chaque sens** et l'**amplitude horaire est de 7h13 à 18h02** en ciblant les horaires d'embauche et de débauche journaliers des salariés.

Cette ligne assure la liaison entre Vendres et le centre-ville de Béziers avec un arrêt sur le site stratégique qu'est le pôle d'échanges multimodal de la gare de Béziers.

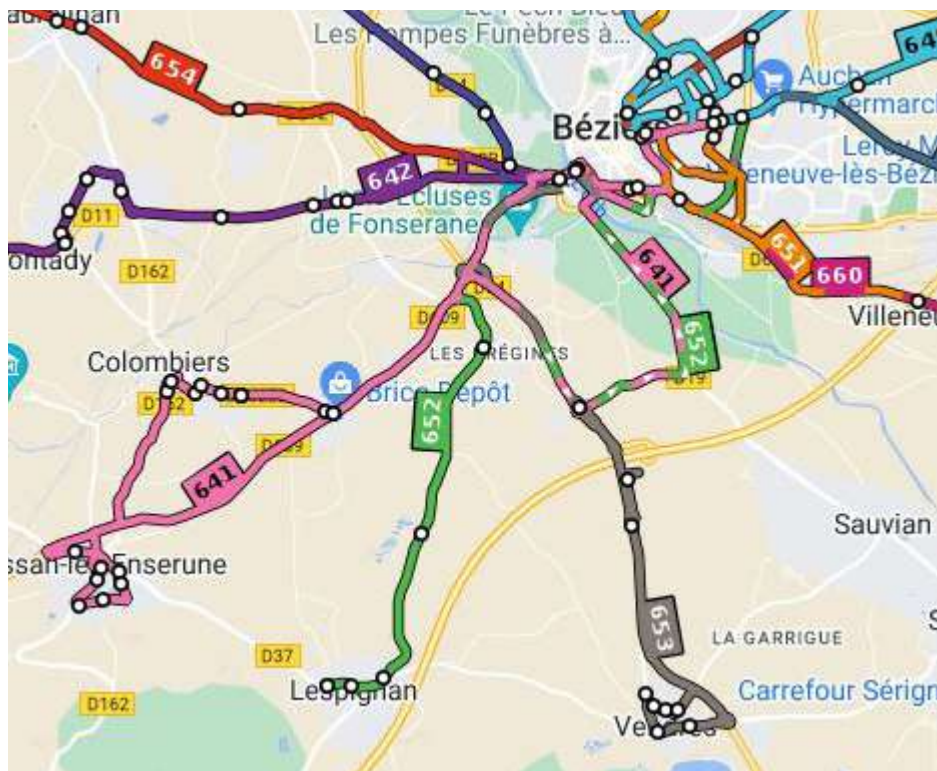
### Une connexion rapide au pôle multimodal de la gare de Béziers

Grâce à la ligne directe 653, Via Europa se situe à 3 arrêts de bus de la Gare de Béziers. Soit un temps de 15 min en moyenne (17 min dans le sens Béziers Vendres et 12 min en sens inverse).



Arrêt de bus sur le parc d'activité "Via Europa"





Extrait du plan du réseau "liO Hérault Transport"

**Sens Vendres - Béziers**

**LàS** du lundi au samedi **Ve** vendredi uniquement **LàJ** du lundi au jeudi

Jours de circulation	Là S	Là S	Là S	Là S	Là S	Ve	Là S	Là J	Là S	Là S
VENDRES						13:05		16:30		
APEAI										
Bergerie	07:05	08:10	09:10	11:50	13:15		14:20		16:55	17:55
Moulin	07:06	08:11	09:11	11:51	13:16		14:21		16:56	17:56
Les Oliviers	07:07	08:12	09:12	11:52	13:17		14:22		16:57	17:57
Parc de Vénus	07:08	08:13	09:13	11:53	13:18		14:23		16:58	17:58
Mairie	07:09	08:14	09:14	11:54	13:19		14:24		16:59	17:59
Ch. du Théron	07:10	08:15	09:15	11:55	13:20		14:25		17:00	18:00
Via Europa	07:13	08:18	09:18	11:57	13:23		14:27		17:02	18:02
BÉZIERS						13:08	14:30	16:33	17:05	18:05
Sortie Ouest	07:15	08:20	09:20	12:00	13:25					
Pl. des Alliés	07:20	08:25	09:30	12:15	13:35	13:15	14:45	16:45	17:15	18:15
Gare SNCF Haut	07:25	08:30	09:35	12:20	13:40	13:20	14:50	16:50	17:20	18:20
Av. St Saëns	07:35	08:40	09:40	12:30[2]	13:45		14:55		17:30[3]	18:30[3]
Dullague (lycée J. Moulin)	07:40[1]	08:45[1]								
Puel						13:23		16:53		
Frédéric Mistral 3						13:25		16:55		

## La gare de Béziers en mutation multimodale

Cinquième gare d'Occitanie en termes de fréquentation, la gare de Béziers est une porte d'entrée structurante pour l'agglomération. La gare est desservie par la majorité des trains parcourant l'arc languedocien, dont les TGV issus de Bruxelles, Paris, Lyon, Montpellier, Perpignan, Barcelone et Madrid, les trains Intercités reliant Bordeaux, Toulouse et Marseille, de nombreux TER Occitanie. **Pour s'adapter aux besoins actuels de mobilité et de transition écologique, gagner en efficacité et en polyvalence, la gare se modernise et se mue en pôle d'échanges multimodal (PEM).** Mené par la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, la SNCF et la région Occitanie, le projet PEM sera **effectif en 2025**.



La cohabitation entre les différents modes de transports (train, bus, vélo...) sera renforcée sur ce site élargi qui se développe vers le sud pour gagner en espace, en accessibilité et élargir le champ des modes actifs.

Le **pôle d'échange multimodal** va concentrer la gare SNCF, une **gare routière avec 19 quais de bus, l'agrandissement et la rénovation du parvis nord de la gare**, la création d'un **nouveau parvis au sud** raccordés par une **passerelle piétonne de 90 m** enjambant les voies ferrées. Des lieux en déprise annexes de la gare sont mobilisés pour **renforcer l'espace public** et constituer un **parc de stationnement diversifié** regroupant 320 places, dont 7 pour personnes à mobilité réduite, 80 places de vélos, et 25 places pour deux-roues motorisés. La circulation des piétons est priorisée et la mise en accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite intégrée. Enfin, les voiries autour de la gare sont adaptées et le site est végétalisé.



**Ces actions en faveur de la multimodalité renforcent l'efficacité et l'attrait des transports en commun et conforte l'offre ferroviaire déjà qualitative sur Béziers.**

## Via Europa, un parc d'activités moteur du territoire

### Via Europa, poumon économique du bassin d'emploi

Avec près de 900 emplois aujourd'hui sur le parc d'activités, Via Europa est l'un des poumons économiques du bassin d'emploi.

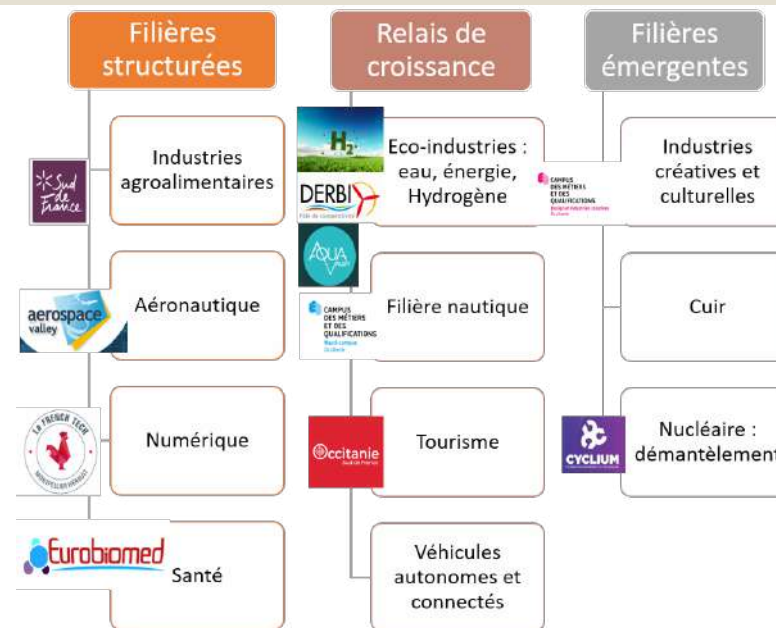
Quelques chiffres significatifs :

- 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 plus de 100 salariés : un établissement de service d'aide par le travail, l'APEAI Ouest Hérault et la société Avidoc spécialiste du surgelé.
- 7 établissements de plus de 20 salariés
- La filière agroalimentaire regroupe un quart des emplois de la zone (271 emplois) essentiellement parmi les grossistes.
  - Commerce de gros : 24% des emplois
  - Secteur social et administratif : 21% des emplois
  - Logistique : 14% des emplois
  - Industrie: 12% des emplois
  - Construction : 11% des emplois

**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.**

### Via Europa, en phase avec la stratégie économique de la 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 : Proiet Ubisoft (Bavssan)

Filières structurées

Relais de croissance

Filières émergentes

## Adéquation entre les services apportés par Via Europa et les attentes des entreprises

	Critères d'évaluation	Caractéristique du site	Très bon	Bon	Moyen	Faible
Accessibilité	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				
Image	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				
Services aux entreprises	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				
Services aux salariés	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.**



# L'EXTENSION DE VIA EUROPA : DES RÉPONSES PERFORMANTES AUX ATTENTES DES ENTREPRISES

(Des extraits de l'étude économique de marché et de positionnement produite par Temah en avril 2022 ont été intégrés dans ce volet)

## Proposer de l'immobilier d'entreprise pour les artisans et TPE

**L'immobilier d'entreprise constitue un atout car il contribue à une offre diversifiée et économe en foncier.**

Le parc Via Europa propose déjà une offre immobilière locative sous forme de 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.

**2 opérateurs importants dans ce domaine (Financière Duval et Groupe Cirrus Pégase) ont postulé pour s'implanter sur l'extension du parc Via Europa. La construction de ces bâtiments divisibles économes en foncier permettra d'optimiser l'utilisation de l'espace et de réserver une partie plus importante des surfaces à des activités à fort potentiel.**

## ...et du foncier pour des structures économique plus grandes

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



Les attentes des entreprises économiques : résultats issus de l'enquête

## RÉPONDRE AUX BESOINS ET AUX MUTATIONS DES ENTREPRISES : DES MESURES SUPRA COMMUNALES

Les documents supra communaux, le SRADDET (schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires), le SRDEII (schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation) et le SCoT du Biterrois ont inscrit dans leurs règles et objectifs la nécessité de répondre aux grandes mutations et aux besoins d'installation ou de grandes mutations des entreprises.

### Des besoins en foncier économique identifiés à l'échelle régionale

#### Dans les schémas régionaux, le SRDEII et le SRADDET

La loi NOTRe a conféré aux régions le rôle de chef de file en matière économique. La Région Occitanie a ainsi adopté **son schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) qui vise à agir sur l'emploi par stimulation de l'activité économique.**

La Région a notamment défini comme priorité la croissance des entreprises avec plusieurs axes d'intervention dont accompagner et cofinancer l'immobilier des entreprises en facilitant ce type d'investissement, gages de compétitivité et de croissance, à la demande des Etablissements Publics de Coopération intercommunales, les EPCI seuls compétents en matière d'immobilier d'entreprises, et en favorisant le maintien et le développement des emplois sur le territoire.

Elle poursuit ainsi l'aménagement des zones d'activités impulsées au niveau régional lors de la précédente mandature (PRAE en Languedoc-Roussillon, ZIR en Midi-Pyrénées) sous la forme d'OZE (Occitanie Zones Économiques) dont celle située sur les communes de Montady/Colombiers sous le nom d'OZE Pierre Paul Riquet.

Au-delà du **soutien à l'investissement et à l'emploi**, la région souhaite **favoriser l'innovation dans les territoires et impulser la création des activités de demain**. Ainsi sur ces différentes thématiques la Région **privilégie une approche par filière**, ce qui vient **conforter également le parti pris de la Communauté de Communes La Domitienne pour ses parcs d'activités « thématiques »**.

**Le projet s'inscrit également le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui vise une plus grande égalité des territoires en rééquilibrant le développement régional, en termes d'accueil de populations, d'accès aux services et à l'emploi pour éviter de concentrer les activités et les services dans les deux métropoles Toulouse et Montpellier, et permettre aux petites et moyennes villes, aux espaces littoraux, ruraux et de montagne, de valoriser leurs potentiels : économie, tourisme, cadre de vie...**

### Et plus localement par le SCoT

#### Via Europa : pointé par le premier SCoT pour le développement économique

L'objectif de la collectivité est d'accueillir des entreprises sur le territoire afin de créer de l'emploi et d'améliorer ainsi les conditions de vie de la population. La collectivité n'a pas la volonté de créer de nouveaux parcs d'activités ex nihilo.

**Le Document d'orientations générales du SCOT**, approuvé le 27 juin 2013, **a institué des pôles de développement d'intérêt territorial regroupant un ensemble de zones d'activités distinctes et coordonnées, dont la vocation est la plus large possible. Trois zones d'activités de la Communauté de Communes La Domitienne en font parties, dont le projet d'extension de Via Europa :**

- Le Parc Régional Pierre Paul Riquet d'activités économiques qui se localise sur Colombiers et Montady sur une superficie de 15ha, en continuité de la zone logistique existante, dont l'emprise a été réduite.
- Le projet d'extension commerciale de la ZA Viargues sur 15 hectares à Colombiers. La zone est identifiée depuis longtemps comme la seule zone commerciale de l'ouest Biterrois.
- Enfin, à Vendres, **Via Europa, le projet d'extension prévoit de répondre aux enjeux économiques d'accueil de nouvelles entreprises industrielles, logistiques et artisanales de production dans un but de développement de l'emploi.**

Compte tenu des disponibilités actuelles et des besoins à l'horizon du SCoT, le besoin foncier est de 330 hectares pour l'ensemble des 4 pôles répartis dont le Pôle Ouest d'environ 110 hectares.

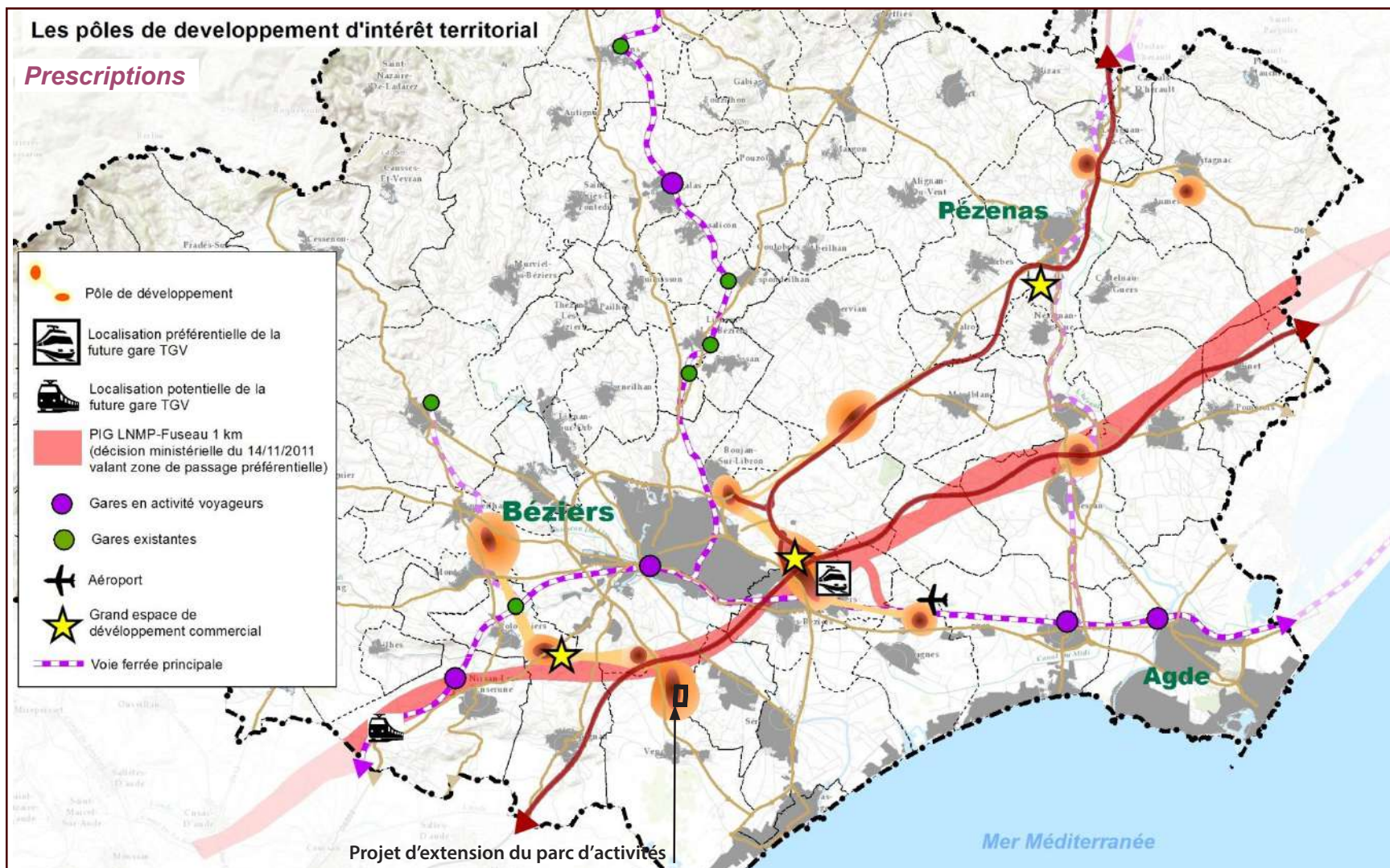
## Via Europa, un site stratégique ciblé par le premier SCoT

Idéalement desservi par le réseau routier et l'autoroute A9, l'espace dédié à l'extension du parc d'activités économiques «Via Europa» constitue un secteur pertinent pour répondre aux demandes d'installation des grandes et moyennes entreprises.

Plus largement, le projet bénéficie des facilités d'accès et de transport offertes par le

infrastructures routières, autoroutières, ferroviaires et portuaires de notre territoire, ouvrant de larges perspectives commerciales en facilitant les échanges locaux, inter-régionaux et vers les pays voisins.

C'est cette position stratégique qui a permis au site d'être identifié dans les documents du SCoT du Biterrois comme l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois.



Extrait du DOG du SCoT du Biterrois : Carte prescriptive localisant les pôles de développement économique d'intérêt territorial



# Via Europa inscrit dans le SCoT révisé comme un espace d'activités rayonnant

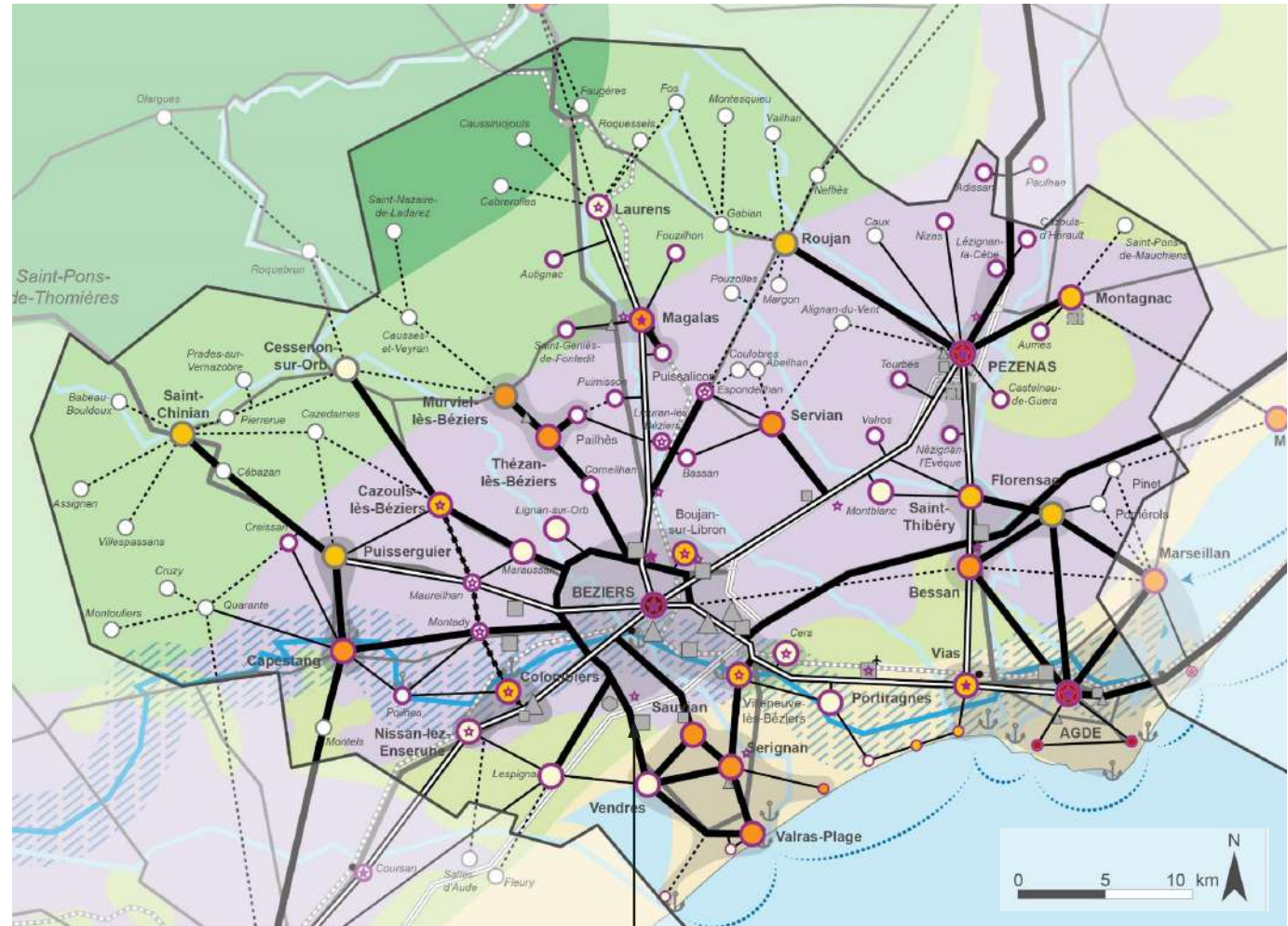
## L'armature territoriale du SCoT 2

Approuvé le 3 juillet 2023, le nouveau SCoT du Biterrois prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire. Il développe aussi une véritable stratégie économique et commerciale.

Il définit Via Europa en «**Espace d'activités économique rayonnant**» du sud Biterrois, un statut justifié :

- Par sa **vocation de développement et de consolidation de l'attractivité et de compétitivité de la ville centre de Béziers** en raison de sa position en périphérie proche de Béziers.
- Par sa **desserte aisée depuis le réseau routier et autoroutier**, par les facilités de transport offertes par les infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires proches ouvrant de larges perspectives d'échanges locaux, régionaux et internationaux.

Ce classement cible le parc d'activités Via Europa comme un lieu privilégié pour l'implantation d'activités à rayonnement dépassant les frontières du SCOT, pour l'accueil des entreprises locales ou exogènes à fort potentiel de développement et d'innovation, filières structurées, de croissance ou émergentes.



L'armature territoriale du SCoT pour 2040. Extrait du DOO du SCoT 2 du Biterrois

### 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

### Structures de déplacements :

#### Aéroport

#### Ferrées : Voie ferrée

#### Gare

#### Autoroutières :

#### Autoroute

#### Routières :

#### Route structurante

### Structuration du territoire :

#### Type de polarité des communes :

- Ville centre
- Pôle majeur
- Pôle structurant
- Pôle relais structurant
- Pôle relais
- Pôle local
- Communes multipolarisées

#### Espace d'activités :

- Rayonnant
- Structurant
- Thématique *Loisir/Culturel*

#### Espace commercial :

- Rayonnant
- Structurant

### Secteur de l'extension de la zone d'activités

#### Mobilités du territoire :

#### Commune rabattable

#### Pôles d'échanges multimodaux :

- Existant
- Potentiel

#### 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 d  
Biterrois - 08/202  
Sources : IGN (B  
SCoT du Biterrois)

## La stratégie de développement éco de La Domitienne

### La stratégie économique à l'échelle du SCOT révisé

Le SCOT 2023 du Biterrois engage une diminution globale marquée de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) au regard de la période précédente. Il retient ainsi **un objectif global de réduction de la consommation d'ENAF de -55% par rapport à la décennie passée 2011-2021.**

Cet objectif global est réparti pour l'horizon du SCoT (2040) et réparti sur les 5 EPCI (Agglos et communautés de communes).

- Il fixe ainsi une **consommation annuelle maximale de foncier économique de 3,0 ha pour les espaces économiques** (extension des parcs d'activités et des espaces touristiques) **portés par la Communauté de Communes la Domitienne pour la période 2021-2040.**
- Il indique également que le pôle Béziers, labellisé Territoire d'Industrie depuis novembre 2018, est le **lieu privilégié du développement de l'offre technopolitaine** (fonctions de formation, d'innovation et de recherche).
- **Le secteur Via Europa est explicitement identifié comme l'un des espaces de «périphérie économique proche de Béziers».** A ce titre, il est un **site d'accueil et de développement des activités de production. La périphérie proche :**
  - **Doit accueillir les activités économiques de la « ville centre » qui ne pourront être accueillies à Béziers (offre d'hébergement ou offre technopolitaine) à condition que soit organisée la liaison entre ces activités et les services de transport desservant la ville centre.**
  - **Doit proposer des solutions d'accueil à des entreprises artisanales ou PME/PMI productives ou innovantes.**
  - **Peut être un lieu privilégié pour l'accueil d'entreprises de « petite logistique », (logistique urbaine, logistique de distribution locale).**

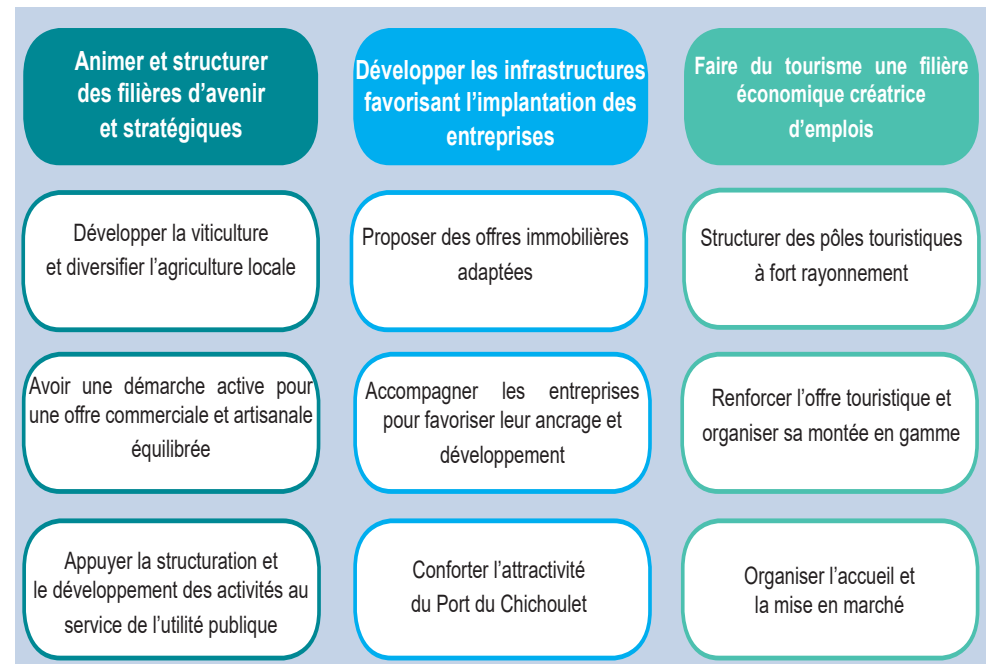
Ce classement cible le parc d'activités Via Europa comme **un lieu privilégié pour l'implantation d'activités à rayonnement** dépassant les frontières du SCOT, pour l'accueil des entreprises locales ou exogènes à fort potentiel de développement et d'innovation, filières structurées, de croissance ou émergentes.

**Les secteurs de développement économique prescrits par le SCoT pour Via Europa sont déjà présents dans le parc d'activités. L'extension prévue renforcera leur position à travers l'accueil de nouvelles entreprises productives.**

### Le schéma économique de la CC La Domitienne s'inscrit dans ces plans.

Il prévoit un développement des entreprises qui passe par la **recherche d'innovation**, la prise en compte des évolutions technologiques, réglementaires, fiscales, le **développement du numérique avec la digitalisation**. La collectivité doit donc s'inscrire dans ce cadre, offrir les conditions et l'environnement permettant ces mutations (développement du très haut débit, création de tiers lieux par exemples).

Les orientations stratégiques de développement économique se structurent en 3 axes chacun décliné en 3 objectifs opérationnels.



# UN PROJET CIBLÉ EN RÉPONSE AUX PRESCRIPTIONS DU SCOT ET DU SRDEII OCCITANIE

(Des extraits de l'étude économique de marché et de positionnement produite par Temah en avril 2022 ont été intégrés dans ce volet)

## Le ciblage des entreprises à prioriser

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 appliqués au projet d'extension de Via Europa

### Les critères incontournables de candidature des entreprises

#### 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)

### Les 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> 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 (renforcer la cadence) et constituer une liaison douce jusqu'à l'aire de covoiturage « Béziers Ouest Bayssan ».**
    - **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 de Via Europa : renforcer l'économie régionale et le bassin d'emplois biterrois

### Un atout pour l'attractivité économique régionale

Le projet d'extension de Via Europa porte sur 21,1 ha.

- 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).

### Un élément d'attractivité fort pour contribuer au renforcement 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.



# CHAPITRE IV. LE SITE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## LE MILIEU NATUREL ET LES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES

Le projet d'extension de la ZA Via Europa se trouve au sein de la vaste plaine agricole située entre Béziers et le complexe lagunaire de Vendres. Les milieux dominants sur le projet et dans les alentours sont majoritairement agricoles. Le site se trouve encadré au nord par la Zone d'activités, à l'ouest par la D64, route assez fréquentée, à l'est par un plateau agricole.

### Les périmètres d'inventaires ou de protection

Au niveau faunistique, les sites étudiés ne font l'objet d'aucune mesure stricte de protection de la nature.

Il n'existe pas sur le site de zone natura 2000 mais il intègre une ZNIEFF. D'autres ZNIEFF, une ZICO et plusieurs zones humides sont présentes à proximité du projet.

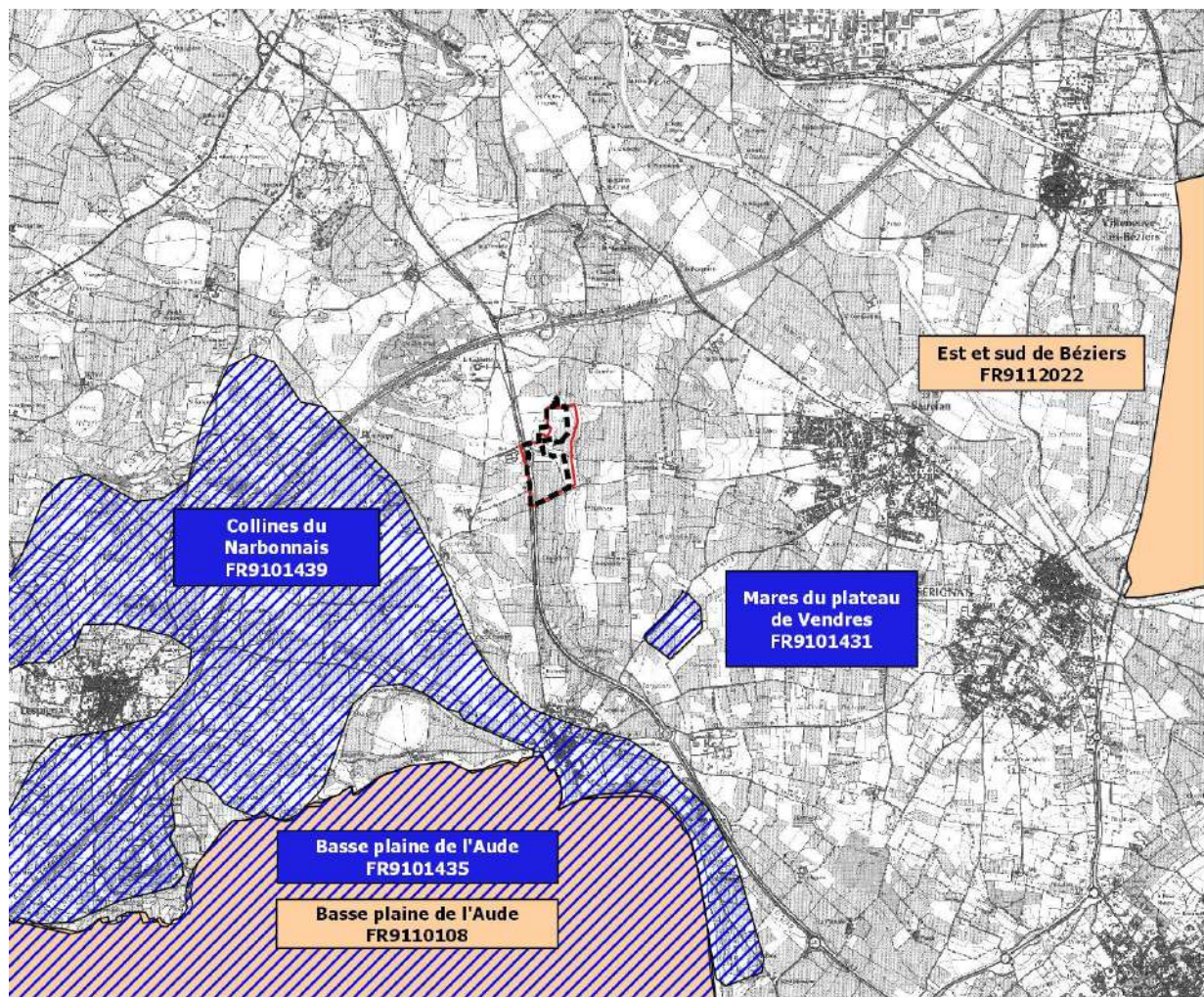
### Le Réseau Natura 2000

La Directive Cadre habitat a pour objectif de «contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage». Adoptée en mai 1992 par le Conseil des Communautés Européennes, son application juridique en droit national est entrée en vigueur en juin 1994.

Le réseau Natura 2000, qui constitue l'application de la Directive habitat en France, ne comporte à l'heure actuelle aucun site concernant la zone du projet.

Le réseau Natura 2000 est représenté dans un rayon de 5 km autour du projet. Les sites Natura 2000 les plus proches sont les suivants : la Zone Spéciale de Conservation ZSC «Collines du Narbonnais» (1.3 km), la ZSC «Mares du plateau de Vendres» (2 km), la ZSC «Basse plaine de l'Aude» (3.1 km), la zone de Protection Spéciale ZPS «Basse plaine de l'Aude» (3.1 km) et la ZPS «Est et sud de Béziers» (7 km).

-  Périmètre initial du projet
-  Périmètre final du projet
-  Site d'Importance Communautaire et/ou Zone Spéciale de Conservation - ZSC
-  Zone de Protection Spéciale - ZPS





## Sites d'inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO

Il s'agit des Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique), des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.), des inventaires des Espaces Naturels Sensibles des départements (E.N.S.), des inventaires des zones humides, ainsi que des zones remarquables signalées dans la charte d'un Parc Naturel Régional par exemple.

Ces inventaires existent dans chacune des régions françaises. S'il n'existe aucune contrainte réglementaire au sens strict sur ces espaces, leur prise en compte est obligatoire au cours des études d'impact. La seule omission de ces espaces peut suffire à les faire rejeter. Au-delà de l'aspect strictement juridique, ces inventaires donnent de précieuses indications sur la qualité des milieux naturels et sur les espèces patrimoniales.

Le projet d'extension de la zone d'activités de Via Europa se situe dans un contexte ZNIEFF très développé puisque six ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II sont situés dans un rayon de 4 km autour du projet. Le projet est même en partie inclus dans une ZNIEFF de type I : Plateau de Vendres.

Le secteur n'est concerné par aucune zone humide.

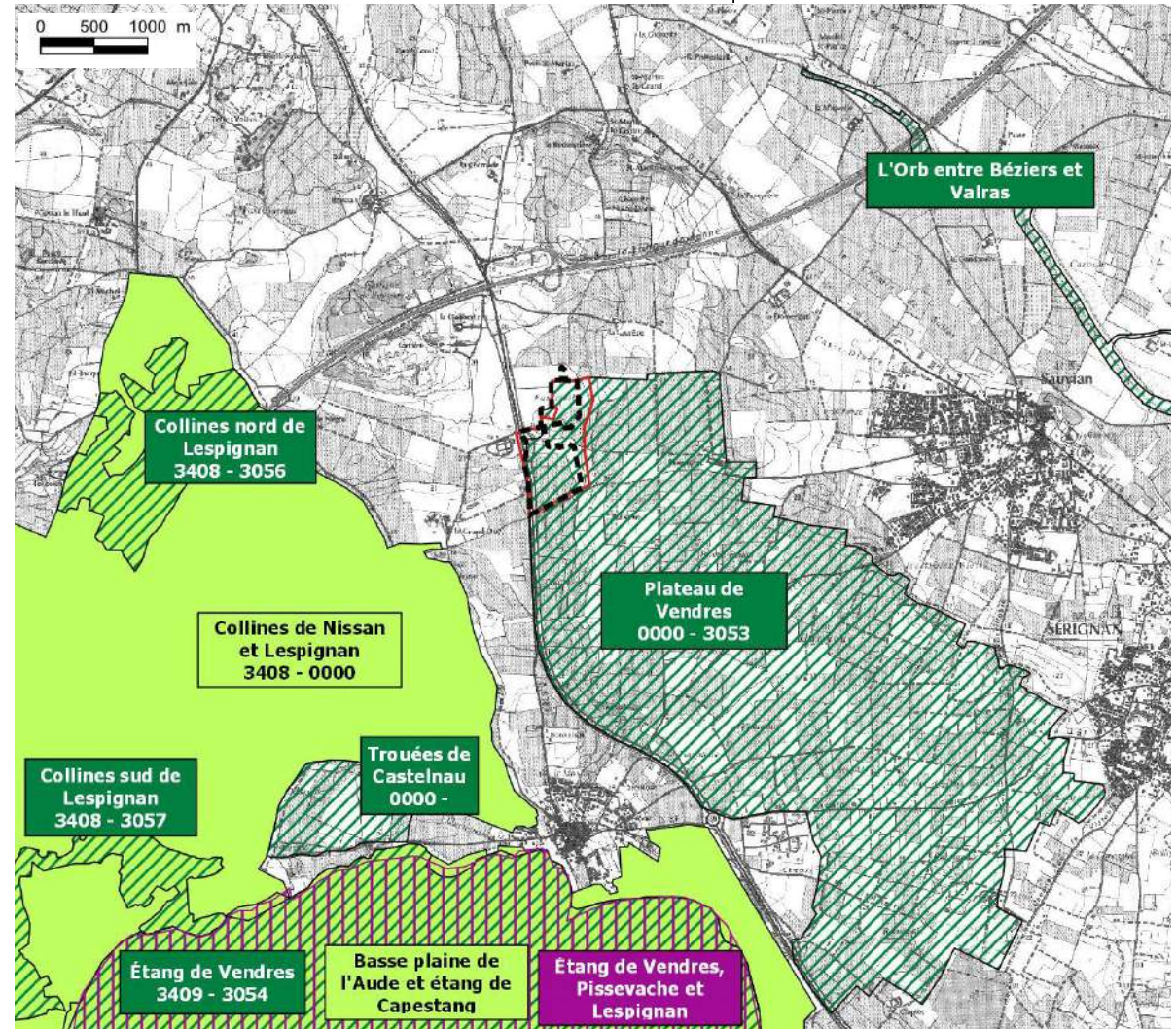
### La Trame Verte et Bleue : les continuités écologiques

La Trame Verte et Bleue, un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, vise à maintenir et à reconstituer les continuités écologiques entre les milieux naturels. Elle a pour but de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèce, de relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.

Elle permet de développer le potentiel écologique des cours d'eau et masses d'eau et de leurs abords, d'améliorer la qualité et la diversité des paysages et de contribuer à faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces indigènes de la faune et de la flore.

La trame verte comprend des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, les corridors écologiques et les formations végétales linéaires (haies) ou ponctuelles (arbres, bosquets), permettant de relier ces espaces naturels.

- ▭ Périmètre initial du projet
- ▭ Périmètre final du projet
- ▨ ZNIEFF de type 1
- ▨ ZNIEFF de type 2
- ▭ ZICO



Localisation des zones d'inventaire



La trame bleue comprend quant à elle des cours d'eau, canaux et tout ou partie de zones humides.

Deux entités principales sont distinguées :

- Les réservoirs, milieux riches en biodiversité, où les espèces effectuent tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction...);
- Les corridors écologiques, voies de passage qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils peuvent être linéaires et continus, comme par exemples les cours d'eau ou les haies, en pas japonais (série de bosquets ou de mares), ou bien former des réseaux, un maillage paysager.

Des zones tampons et des zones à restaurer peuvent également être définies.

Différentes échelles permettent de prendre en compte les besoins d'espèces aux capacités de dispersion très différentes, et chaque niveau d'étude permet d'enrichir les autres, en assurant la cohérence de la mise en œuvre de la TVB.

### Le maillage écologique identifié par le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est une déclinaison régionale de la Trame verte et bleue. Celle-ci doit permettre une nouvelle lecture des enjeux du territoire national afin de prendre en compte ces enjeux lors de l'aménagement du territoire. Chaque région a alors pour objectif de préserver et restaurer un réseau écologique régional afin d'enrayer la perte de biodiversité et de contribuer à son adaptation aux changements majeurs (usage des sols, évolution du climat).

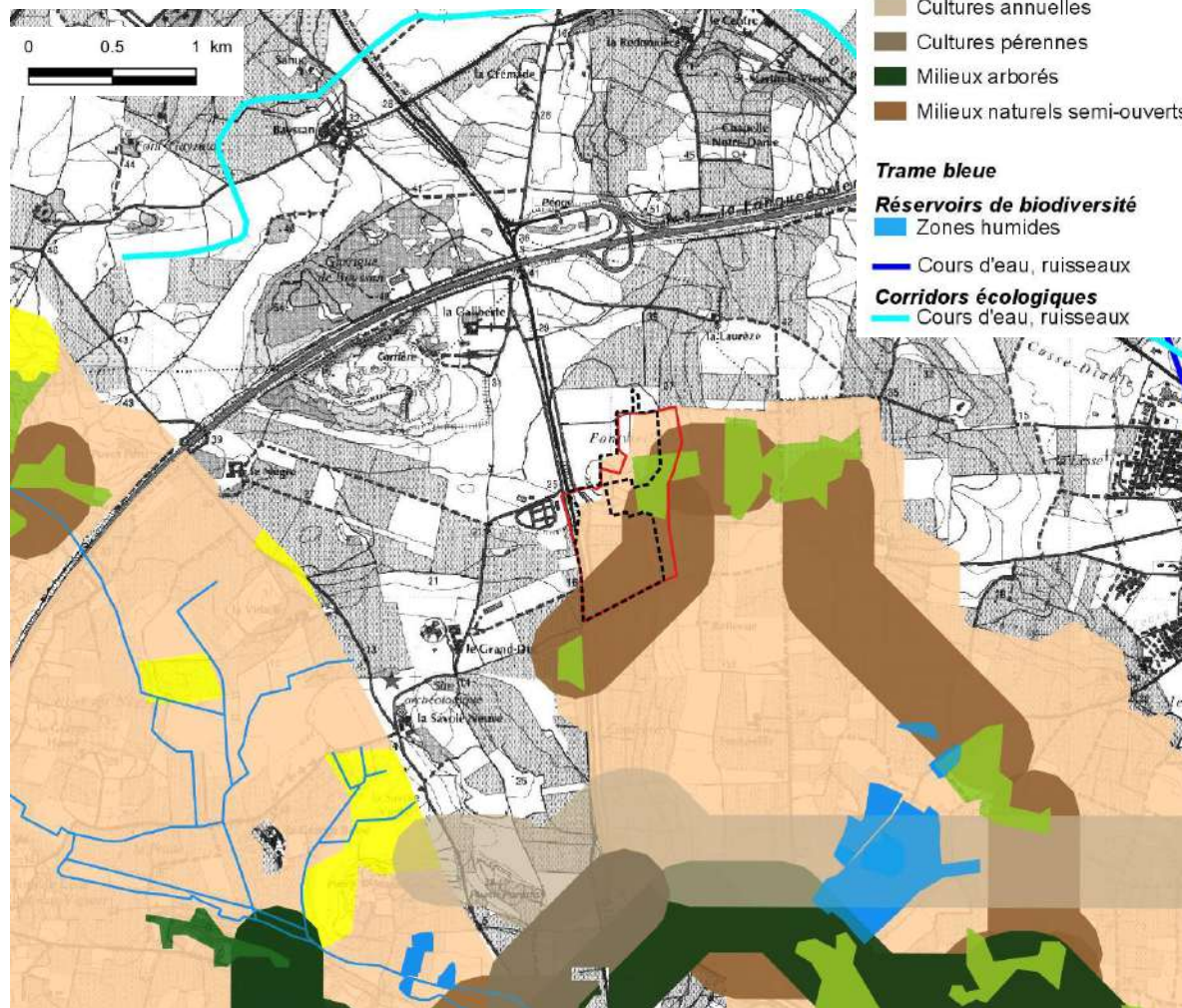
Plusieurs éléments du SRCE sont présents sur la zone d'extension et aux alentours. Ils jouent un rôle aussi bien de réservoir que de corridor écologique. Ces éléments sont localisés sur la carte suivante.

### Corridors écologiques

Sur la zone d'étude, le corridor principal identifié est relatif aux milieux naturels semi-ouverts. Plus au sud, d'autres éléments ressortent comme un corridor lié aux cultures annuelles et pérennes ainsi qu'aux milieux arborés.

### Réservoir de biodiversité

L'ensemble de la zone d'étude est considéré comme un réservoir de biodiversité des cultures pérennes. Une entité de milieux naturels semi-ouverts est aussi présente à l'est. À une échelle plus large, les alentours de la zone d'étude sont identifiés comme des réservoirs de milieux agricoles. Quelques zones humides sont aussi identifiées mais elles ne sont pas en lien avec le type d'habitat présent sur la zone d'étude.



Principaux éléments du SRCE vis-à-vis de la zone d'extension

#### Trame verte

##### Réservoirs de biodiversité

- Cultures annuelles
- Cultures pérennes
- Milieux arborés
- Milieux naturels semi-ouverts

##### Corridors écologiques

- Cultures annuelles
- Cultures pérennes
- Milieux arborés
- Milieux naturels semi-ouverts

#### Trame bleue

##### Réservoirs de biodiversité

- Zones humides
- Cours d'eau, ruisseaux

##### Corridors écologiques

- Cours d'eau, ruisseaux

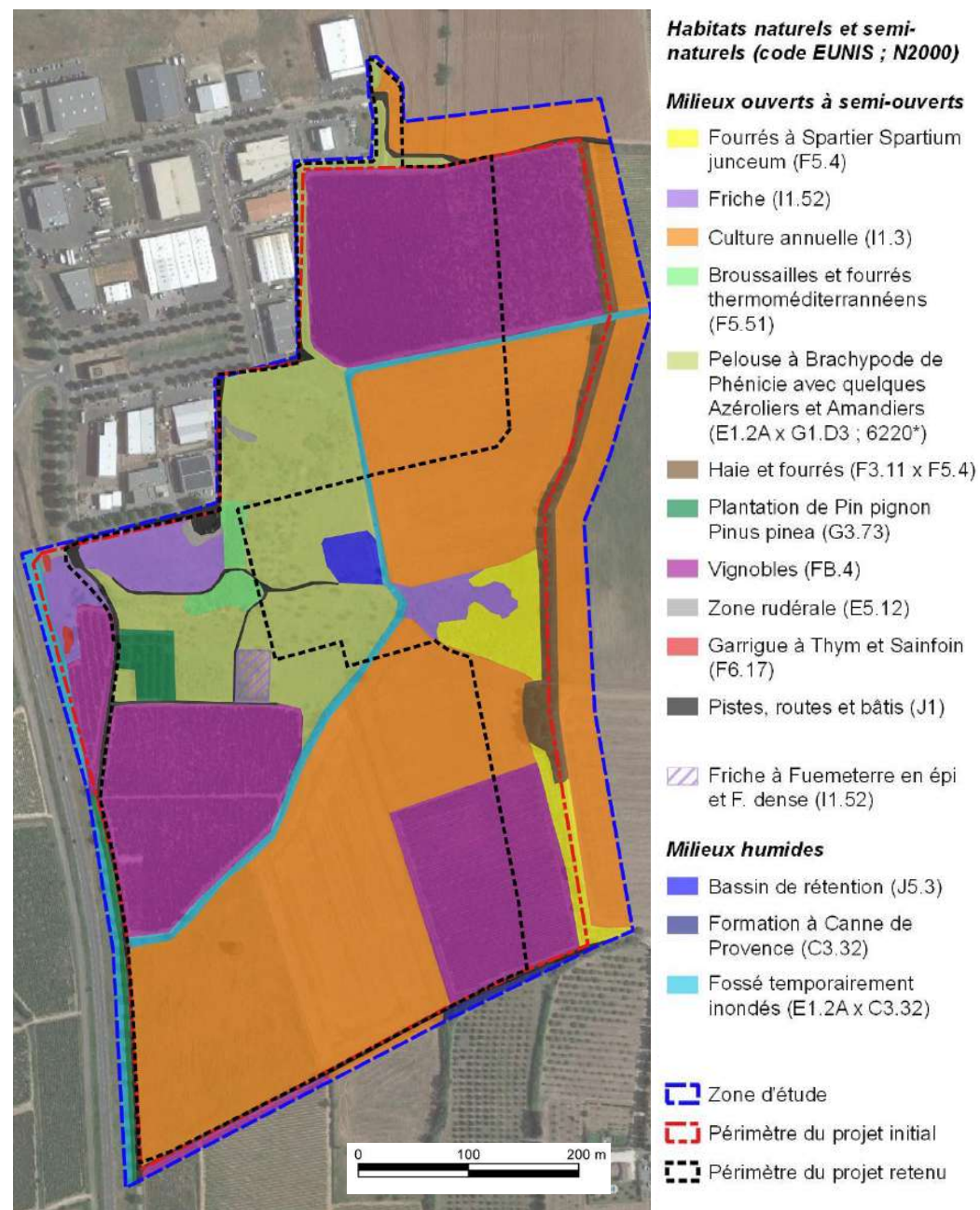
## L'occupation du sol

La commune de Vendres est largement dominée par les milieux naturels et agricoles :

- Le sud du territoire est typique du littoral héraultais, sous influence méditerranéenne : au-delà de la plage et du cordon dunaire, se développe, à l'embouchure du fleuve Aude, une vaste zone humide marquée par la présence de l'étang de Vendres, de prés salés. S'y développe une végétation hygrophile composée principalement de roselières et de sansouires abritant des milieux et des espèces naturelles nombreuses et spécifiques.
- A l'Est s'étend le plateau de Vendres.
- Le nord de la commune, cultivé majoritairement en vignes, se situe à l'amorce de la plaine viticole de l'Aude ponctuée par de petits reliefs faiblement boisés. Ce sont des espaces agricoles et des milieux naturels ouverts, parfois semi-ouverts.

Le projet, d'un périmètre d'environ 23 hectares, prend place juste au sud de l'urbanisation actuelle de la ZA Est Via Europa. Au nord du territoire, c'est un espace de plaine qui se positionne à l'amorce du plateau de Vendres. Encore aux trois quarts agricoles, il compte une majorité de vignes et parcelles de grandes cultures. Les friches post-culturelles et un petit bassin de rétention hydraulique occupent le reste de l'emprise du projet. A noter la présence de linéaires arbustifs et de fossés temporairement en eau.

La zone d'étude se caractérise par une mosaïque de milieux ouverts à semi-ouverts agricoles. Les habitats présents sur l'emprise du projet sont majoritairement constitués de milieux agricoles mais une zone plus naturelle est également présente en son centre.





## Méthodes et enjeux par groupe biologique

**La flore et les habitats** ont été étudiés lors de quatre sorties entre le printemps et l'automne 2011, de deux sorties en 2017 et de deux sorties en 2022, par prospection systématique de l'ensemble de la flore et des habitats présents. Quatre habitats naturels ressortent comme un enjeu local modéré (pelouse sèche, garrigue et friche) ainsi que deux espèces floristiques : Fumeterre en épi et Hélianthème à feuilles de Lédum.

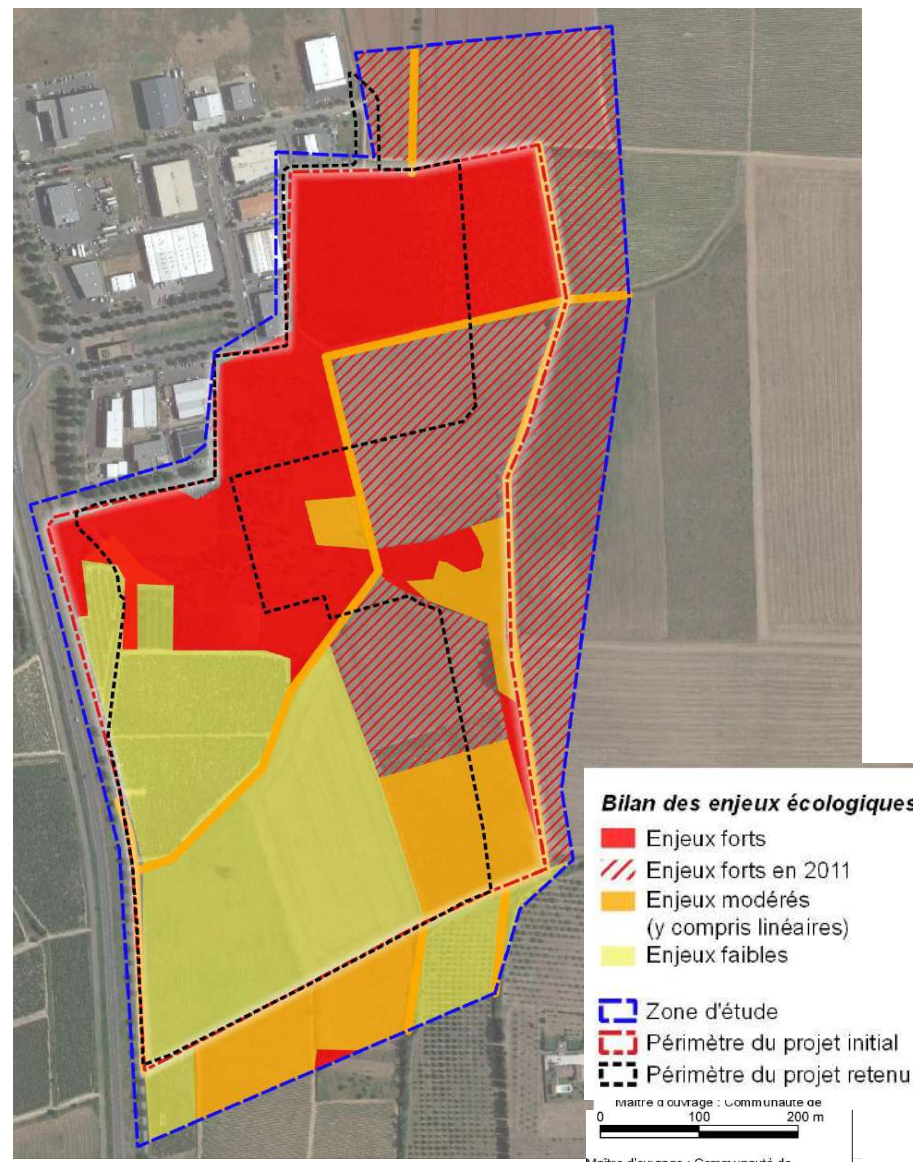
Les **insectes** ont été inventoriés lors de deux sorties spécifiques entre le printemps et l'automne 2011, deux autres sorties entre le printemps et l'automne 2017, et enfin lors de trois sorties en 2022. 99 espèces d'insectes ont pu être relevés dont deux espèces à enjeu local fort (Cigale cotonneuse et Cigale de Fairmaire) et quatre espèces à enjeu local modéré. Deux espèces sont protégées : la Diane et la Magicienne dentelée. Ces enjeux se concentrent sur la partie plus naturelle de la zone d'étude et sur des bords de fossé (pour la Diane).

Les **amphibiens** ont été étudiés lors d'une sortie spécifique en 2011 et lors d'une sortie complémentaire au printemps 2022, par observation directe. Seul le Crapaud calamite a été identifié localement. Des larves de crapaud ont, par ailleurs, été relevées dans une lavogne bétonnée. Trois espèces sont attendues localement. Toutes sont communes et représentent des enjeux faibles. Même si une petite lavogne et un bassin peuvent servir à la reproduction de ces espèces, seuls des enjeux faibles ont été mis en avant localement pour ce groupe.

Les **reptiles** ont été inventoriés lors de deux sorties spécifiques en 2011 et deux autres en 2017 par la méthode d'observation directe. Une sortie complémentaire a été réalisée en 2022. Cela a permis l'observation de huit espèces, ce qui représente une richesse spécifique élevée pour un secteur péri-urbain dominé par l'agriculture. En fait, ce sont surtout les milieux plus naturels au centre de la zone d'étude qui servent de zone refuge à ces espèces. Parmi les plus patrimoniales, on peut mentionner le Lézard ocellé (enjeu très fort), le Psammodrome d'Edwards (enjeu fort) et le Seps strié (enjeu modéré).

Les **chiroptères** ont été étudiés lors de sept sorties en 2011, d'une sortie en 2017 et enfin de deux sorties en 2022 par la méthode des points d'écoute et transects. Des prospections diurnes ont également été réalisées pour évaluer les potentialités de gîtes. 13 espèces ont été identifiées. Les milieux les plus attractifs pour ce groupe correspondent aux milieux naturels au centre de la zone d'étude et aux linéaires de haies qui favorisent le transit / les activités de chasse. Des espèces patrimoniales comme le Grand Murin ou le Grand Rhinolophe fréquentent ces milieux. Des enjeux modérés sont, alors, considérés sur ces milieux et sur des espèces patrimoniales qui les fréquentent aussi bien pour la chasse, que pour le gîte, à la faveur de quelques arbres de plus gros diamètre.

Les **autres mammifères** ont été recherchés par le biais de traces/indices et par toute obser-



Spatialisation et hiérarchisation des enjeux écologiques

vation directe. Une espèce à enjeu modéré a été avérée (Lapin de garenne) et deux autres espèces patrimoniales, à enjeu faible, sont attendues (Ecureuil roux et Hérisson d'Europe). Les enjeux pour ce groupe se concentrent sur les milieux plus naturels au centre de la zone d'étude ou à l'est (talus végétalisé avec le plateau).

L'avifaune a été étudiée lors de six sorties entre janvier 2011 et janvier 2012, de trois sorties printanières en 2017, et enfin lors de 4 sorties en 2022, par prospections diurnes selon une méthode se rapprochant de la méthode des quadrats. Malgré des changements dans les milieux agricoles locaux, 12 espèces patrimoniales à enjeu important localement ont pu être mises en évidence sur la zone d'étude sur les différentes années d'inventaire. Ces espèces fréquentent soit les milieux naturels au centre de la zone d'étude, soit les milieux agricoles périphériques. Une espèce à enjeu fort a pu être observée au niveau des milieux agricoles de la zone d'étude : l'Outarde canepetière. Plusieurs espèces patrimoniales à enjeu modéré sont également inféodées aux milieux naturels ouverts (Pipit rousseline, Tarier pâtre) ou arborés (Chardonneret élégant, Coucou geai).

D'un point de **vue fonctionnel**, la zone d'étude ressort comme assez particulière dans la matrice agricole locale. C'est notamment les milieux plus naturels présents au centre de la zone qui lui confère cet intérêt fonctionnel réel pour la faune et la flore. Et cet intérêt est à considérer aussi bien en tant que zone refuge qu'en tant que corridor écologique du fait des haies traversant la zone.

Globalement, des enjeux modérés à forts sont à mettre en avant sur quasiment l'ensemble de la zone d'étude.

En l'absence de projet sur ce secteur, les principaux facteurs pouvant affecter les enjeux écologiques sont, comme on l'a vu entre 2011 et 2022, l'agriculture locale. Ici, la remise en culture de friches a entraîné la disparition d'espèces à enjeu fort à très fort comme l'Outarde canepetière et la Pie-grièche méridionale. Malgré cela, le scénario de référence est à la faveur de la biodiversité puisqu'une zone urbaine sera toujours moins propice que les milieux actuellement en place, notamment considérant la zone naturelle centrale sur laquelle peu de changement sont attendus.

## Impacts bruts, mesures et impacts résiduels

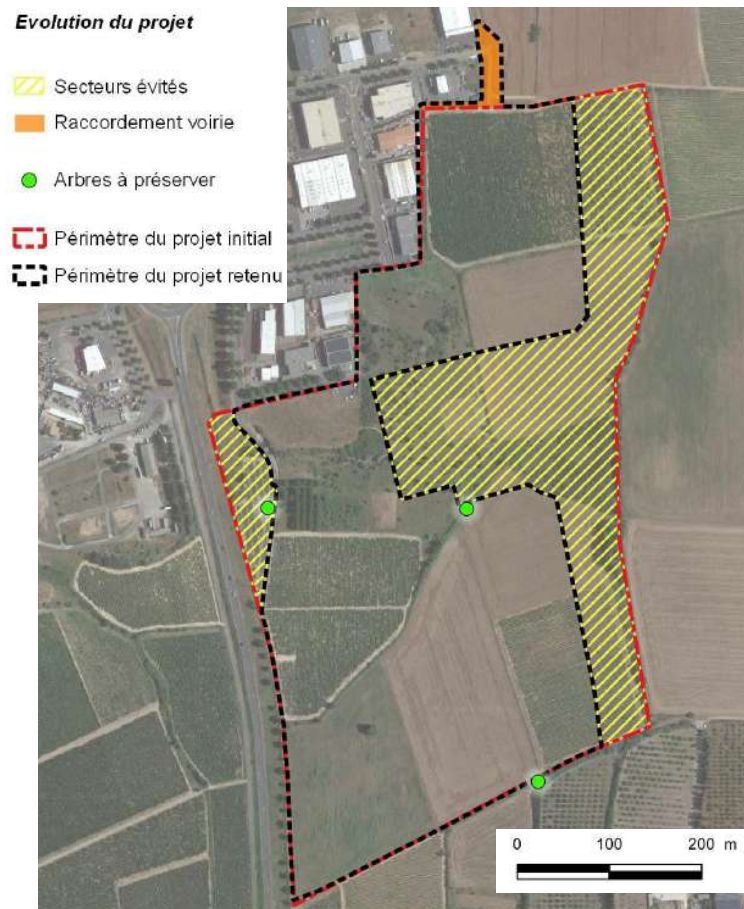
Au regard des enjeux écologiques importants relevés localement, des impacts bruts modérés à très forts ont été mis en évidence sur la plupart des groupes biologiques ici à l'étude, y compris sur l'aspect fonctionnel du territoire. Cela concerne aussi bien la destruction directe d'habitats naturels ou d'habitats d'espèces, que la perte indirecte d'habitats d'espèces et les atteintes aux individus (destruction / dérangement).

Face à ces impacts, différentes mesures ont été proposées et celles présentées sont toutes validées par le maître d'ouvrage. La principale mesure concerne l'évitement de zones à enjeu écologique modéré à fort. Cet évitement doit permettre le maintien de la plupart des espèces patrimoniales inféodées à ces milieux. La carte suivante illustre cet évitement. La mise en défens des zones préservées en phase chantier (balisage) ou plus

durablement (clôture) permettra, par ailleurs, d'éviter la dégradation de ces milieux.

En plus de ces mesures, la **plantation de haies buissonnantes à arborées** en bordure du projet et le fait de limiter les éclairages nocturnes, permettront de limiter l'altération possible des habitats périphériques à la ZAC pour la faune, notamment pour les oiseaux et les chiroptères. Une **gestion adaptée des espèces végétales invasives** en phase chantier est également prévue pour limiter la colonisation des milieux périphériques préservés par ces espèces.

Enfin, concernant les impacts touchant des individus d'espèces protégées / patrimoniales, ils ont pu être réduits par l'**adaptation d'un calendrier de travaux lors du démarrage du chantier**, par la **défavorabilisation de la zone par rapport aux reptiles** et par le respect de différentes préconisations



Localisation de l'emprise définitive du projet et des secteurs évités



sur le chantier (sens d'intervention, stockage de matériaux...). Le suivi du chantier par un écologue est également prévu.

Ces différentes mesures ont permis de diminuer significativement de nombreux impacts mais **de impacts résiduels demeurent sur différentes espèces de flore, d'insectes, de reptiles, de mammifères (hors chiroptères) et d'oiseaux. Vis-à-vis de ces espèces, de la compensation écologique s'est avérée nécessaire, la plupart des espèces concernées étant protégées.**

Parallèlement à cette analyse du projet, une étude des **effets cumulés** du projet avec des projets alentour a été menée. Si les projets connus sont assez éloignés du projet d'extension de la ZA Via Europa, on perçoit tout de même des effets cumulés possibles sur des espèces liées aux milieux agricoles, voire aux espèces de milieux ouverts / semi-ouverts plus naturels. Par ailleurs, tenant compte de l'urbanisation croissante dans le secteur de projet du fait du développement de la ZA Via Europa mais aussi d'une carrière en place à proximité, l'impact cumulé sur les milieux naturels, la faune et la flore est notable localement.

Tenant compte de ces différents impacts, des mesures compensatoires doivent être mises en oeuvre.

## Les mesures compensatoires

Le projet doit ainsi être autorisé à déroger à l'interdiction de porter atteinte aux espèces de faune et de flore protégées et faire l'objet d'une procédure spécifique. Intégrée au dossier de demande d'autorisation environnementale, une demande de dérogation au titre des espèces protégées est en cours. **Les sites de compensation pérennes et adaptés, créant une plus-value écologique ont été identifiés afin que le projet ne nuise pas au maintien des populations locales d'espèces protégées dans un bon état de compensation.**

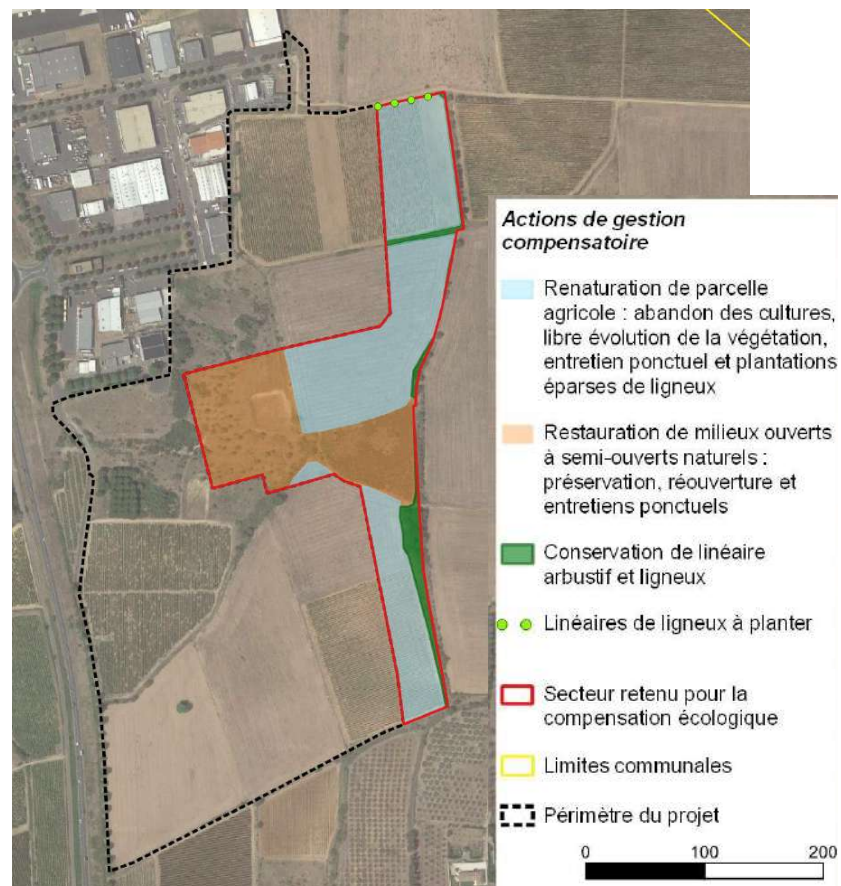
Ce sont 8 ha dans la zone tampon en bordure est du projet, 18.3 ha de milieux agricoles sur l'Espagnac, 10 ha sur le site de Montblanc, 7.9 ha sur Nissan-lez-Ensérune et 7.3 ha sur Lespignan qui seront valorisés en ciblant les différentes espèces impactées pour compenser la perte de biodiversité engendrée par le projet.

## La compensation sur le site

**La bande tampon à l'est du projet constitue la mesure de compensation la plus efficace car elle permet de pérenniser et de mettre en valeur l'évitement réalisé par le projet et de favoriser l'implantation et la mobilité des différentes espèces d'insectes, de reptiles et de mammifères qui y sont présentes.**

L'objectif est de disposer de milieux ouverts à semi-ouverts favorisant l'ensemble des espèces impactées. Des travaux de restauration (désherbage) et entretien de milieux seront, donc, réalisés tout au long des 30 années de la compensation. Un pâturage pourra être mis en place pour faciliter l'entretien des milieux.

**Ces mesures compensatoires permettent de valoriser 8 ha en faveur des différentes espèces ciblées par les besoins.**





# LE PAYSAGE

## Le grand paysage

### Atlas des paysages ...

Le site d'étude est dans l'unité paysagère « La plaine de l'Orb ». Ce grand paysage sages du Languedoc Roussillon :

« La vaste plaine drainée par l'Hérault, le Libron et l'Orb s'allonge sur près de 45 km parallèlement au littoral. Elle sépare ce dernier des collines de calcaires viticoles ou de garrigues, en retrait de 8 à 10 km environ du trait de côte. Aplanie, sans obstacle topographique, elle constitue un vecteur naturel de communication, maillon millénaire des liaisons en bord de Méditerranée. La voie Domitienne reliant l'Italie à l'Espagne y passe, tout comme sa version contemporaine que constitue l'autoroute A9.

#### Une plaine très plate, encore largement dévolue à la viticulture.

La plaine formée en retrait du littoral par les fleuves Hérault, Libron et Orb est nappée par les dépôts calcaires des mers du Pliocène et par les alluvions du Quaternaire. L'absence de reliefs est sa caractéristique principale. L'occupation du sol est très largement dominée par la culture de la vigne, qui ne cède du terrain qu'à l'approche du littoral, avec les sols plus humides où les marais prennent progressivement la place, traces d'anciennes lagunes aujourd'hui comblées.

Platitudes et culture omniprésente de la vigne font de la plaine un espace largement ouvert aux vues, qui courent sans obstacle jusqu'aux avant-monts vers l'intérieur des terres, bleus violacés dans le lointain.

#### Enjeux soulevés par l'atlas des paysages :

« - Les structures végétales : bois, ripisylves, alignements, arbres isolés : identification, repérage, préservation, mais surtout création à l'occasion des projets d'aménagement et de gestion des routes, bords de cours d'eau, entrées de villages, remembrements, ...

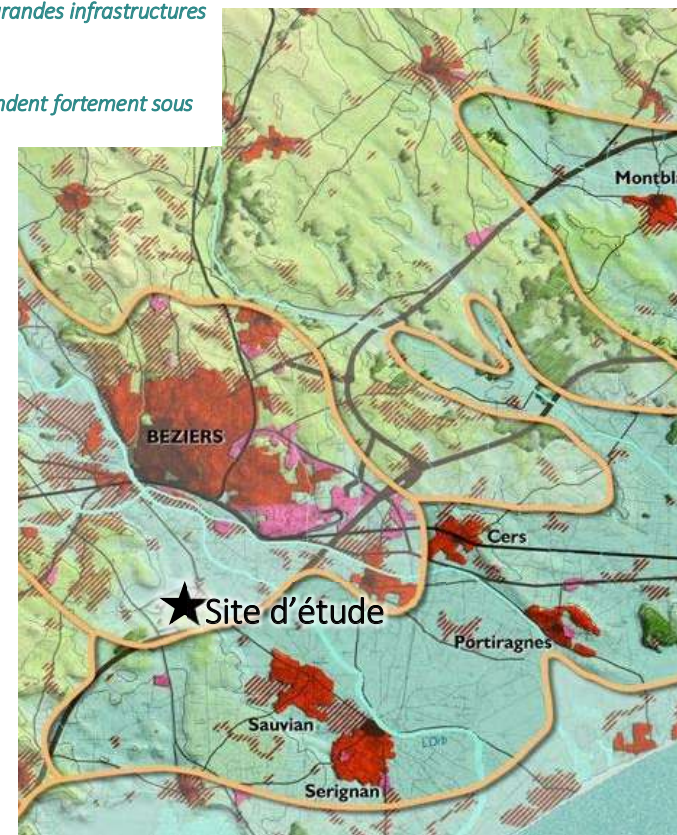
- Les limites des bourgs et villages, au contact espace agricole/espace construit : requalification, création de transitions arborées, ...

*Une plaine très plate, encore largement dévolue à la viticulture*

*Un territoire de passage, marqué par les grandes infrastructures*

*De rares sites pour animer la plaine*

*Des bourgs agricoles et viticoles, qui s'étendent fortement sous la pression du développement*



### ...Le secteur d'étude

#### L'insertion du site dans le grand paysage

#### Un secteur ouvert

Le projet d'agrandissement de la zone d'activités se situe dans un secteur représentatif de l'unité paysagère décrite par l'atlas des paysages. Les vignes et les champs dominent le paysage où seuls quelques reliefs faiblement boisés ressortent.

Les terrains du projet sont au cœur d'un espace très ouvert, au pied de l'un des seuls reliefs de l'unité paysagère. A l'écart du village de Vendres mais en continuité de la zone



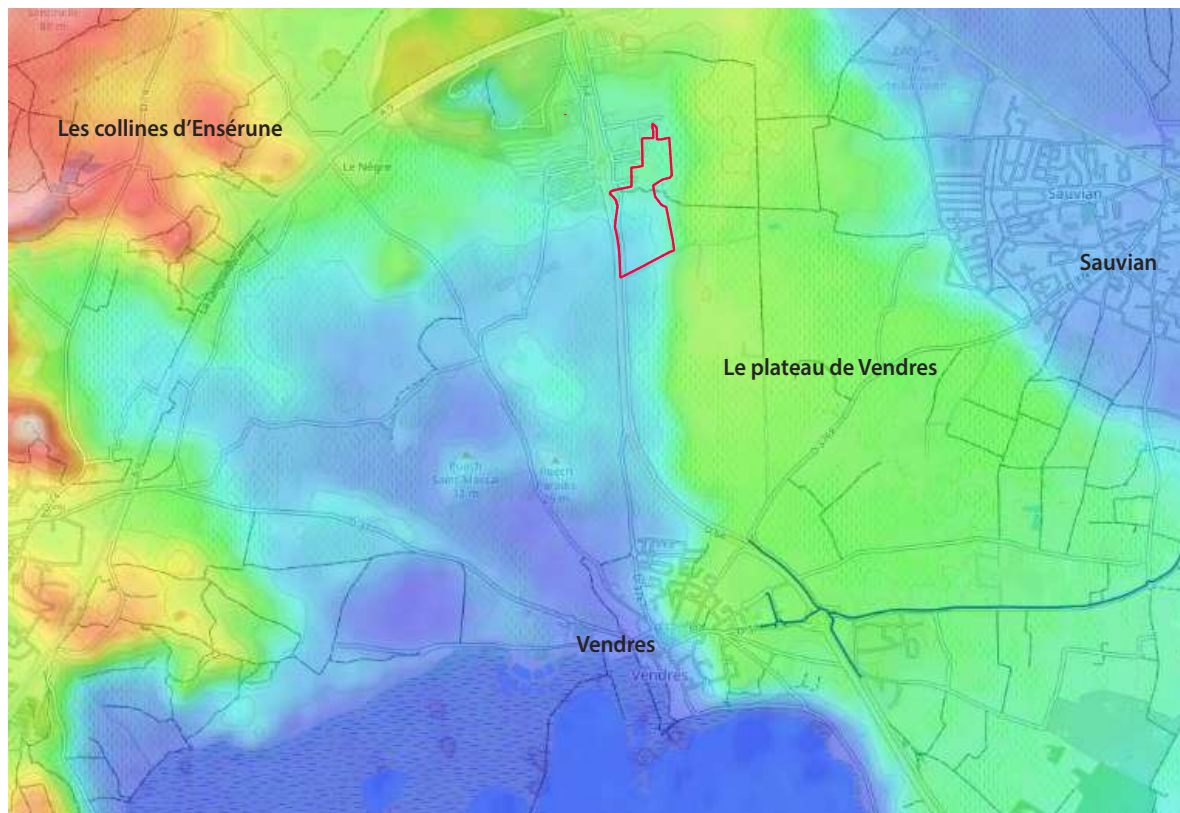


d'activités actuelle de Via Europa, ils occupent une position stratégique, proche de l'entrée «Béziers Ouest» de Autoroute A9 et de la RD64, voie structurante majeure de desserte du biterrois, mi rocade de Béziers, mi route des plages.

Forte de la proximité de l'autoroute, la zone d'activités de Via Europa a su attirer les investisseurs. On y trouve un «truck étape», espace de stationnement sécurisé pour les poids lourds, des activités industrielles, artisanales, logistiques, du tertiaires et des locaux de stockage importants. La zone, très plane, s'organise de part et d'autre de la RD64 et des larges bassins de rétention qui viennent faire une coupure verte entre la voie de circulation et les bâtiments.

### Enjeux soulevés

Les terrains s'inscrivent contre un relief au cœur d'un paysage relativement ouvert, non loin du village de Vendres. Dans un tel contexte l'étude des relations de covisibilité avec les environs habités est l'un des enjeux majeurs.



**Relief du site**

## La topographie

La zone s'insère contre le relief définissant le plateau de Vendres. A l'est de la zone, le relief marqué organise les terres en terrasses.



### Enjeux

- Respecter au maximum la topographie et la gestion des eaux pluviales qui en découle.
- Positionner le bâti le moins haut sur la partie Est pour limiter l'impact des constructions dans le paysage.



## Les composantes paysagères présentes sur le site

Sur le secteur d'étude et dans les alentours des composantes paysagères variées s'organisent autour des plantations et du verdissement des espaces publics, des cultures agricoles, de la présence d'un petit patrimoine architectural, de linéaires végétaux naturels et d'arbres isolés :

- Les alignements d'arbres et les bassins de rétention sont très prégnants dans le paysage et leurs aspects très géométriques structurent le parc d'activités existant.
- Outre ces alignements, des arbres ponctuent le secteur en suivant les fossés et le cours d'eau du site.
- En bordure de la ZAE actuelle, au nord du secteur envisagé pour l'extension de la ZAE, des plantations de résineux constituent une petite pinède.
- Le sud se distingue par la présence de parcelles agricoles et viticoles.
- Depuis le site, on perçoit les alignements d'une belle oliveraie qui s'étend en terrasses sur les contreforts du plateau de vendres.
- Au sud, un puits, à peine visible, est caché derrière un grand figuier.
- Un calvaire est également présent à une extrémité de la zone.

### CARTE DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES PRÉSENTES SUR LE SITE

UNE ZONE INDUSTRIELLE VERDOYANTE AU COEUR D'UN PAYSAGE AGRICOLE

-  Bassin de rétention nouve paysagère
-  Alignement d'arbres
-  Ruisseau
-  Puits
-  Pinède
-  Oliveraie
-  Talus
-  Calvaire



### Enjeux soulevés :

S'inspirer des composantes paysagères en place.



 Ruisseau



 Bassin de rétention



 Talus



 Calvaire




 Puits



 Alignement d'arbres



 Oliveraie



## Les relations de visibilité réciproques avec le grand paysage

Au Nord, la zone d'activités actuelle borde le secteur d'étude et ne permet pas de vue lointaine. Au Sud, il est nécessaire de prendre en compte la visibilité avec les abords du village de Vendres visible depuis la zone.

Les points de vue les plus sensibles sont dans la plaine à l'Ouest de la zone. Le relief sur lequel le projet vient s'appuyer est très perceptible depuis les espaces agricoles alentours. L'alignement de pins actuel devra être conservé afin de limiter en grande partie l'impact sur le paysage.

Depuis l'est, le relief ne permet pas de vue lointaine mais on veillera à soigner la transition entre la zone d'activités et la zone agricole.

### Enjeux soulevés :

Les vues sur le village de Vendres sont à préserver depuis la limite ouest de la zone d'extension.

La covisibilité de la zone avec le village implique la réalisation de plantations en bordure des lots bâtis en frange sud avec la mise en place d'une lisière urbaine végétalisée.



A. Vue depuis la zone, vers le Sud



B. Vue sur la zone depuis le Est



C. Vue sur la zone depuis le Ouest

## L'interaction avec le patrimoine local

### Rappel des règles :

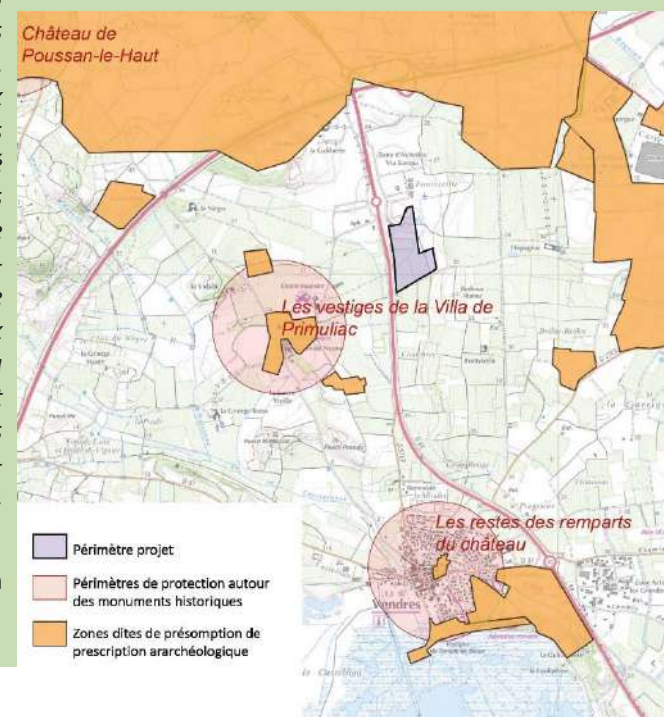
Périmètres de protection autour des monuments historiques

« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. » Article L.621-31 du code de l'Urbanisme.

### Zones de présomption de prescription archéologique

« Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4). »

**Il n'y a pas d'interaction avec le patrimoine local.**



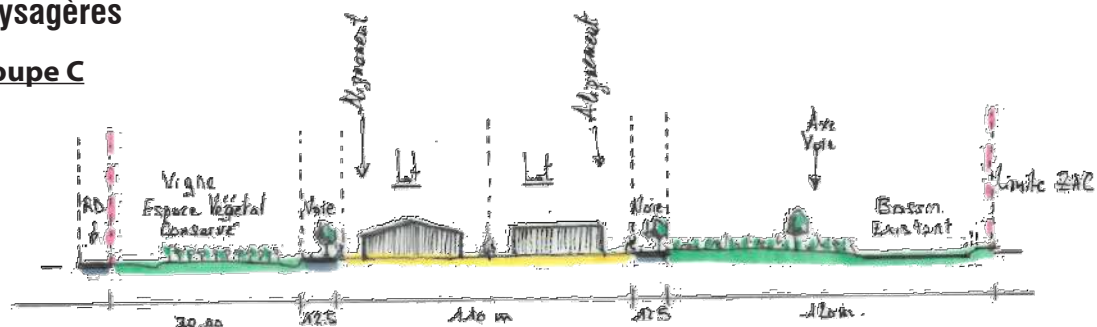
0 1km

Atlas des patrimoines

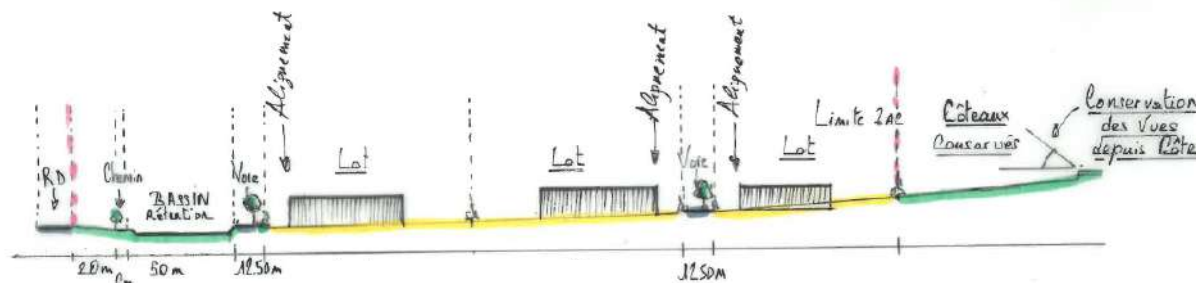
## L'insertion paysagère du projet dans son environnement sensible

### Coupes paysagères

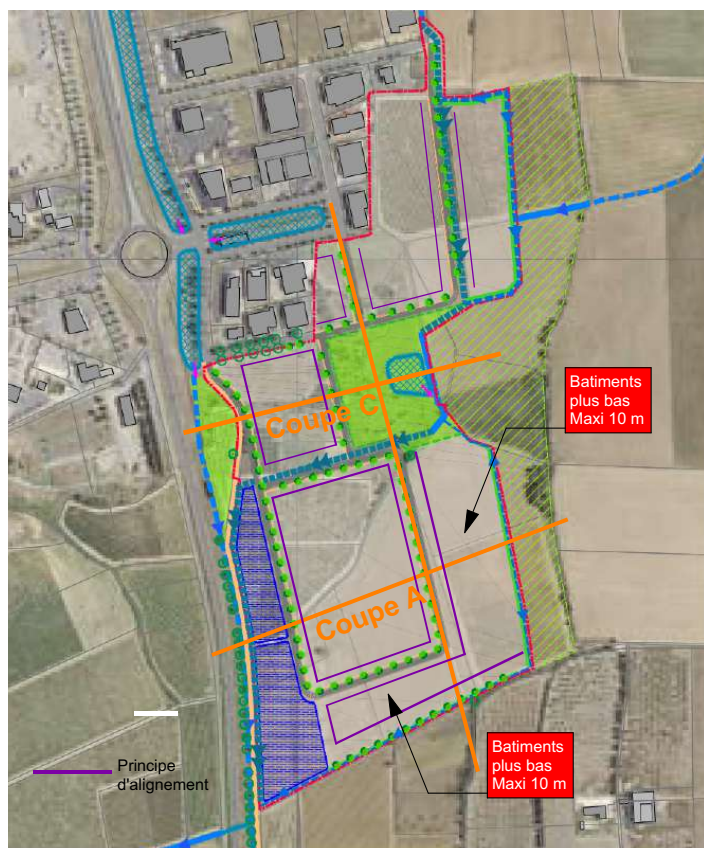
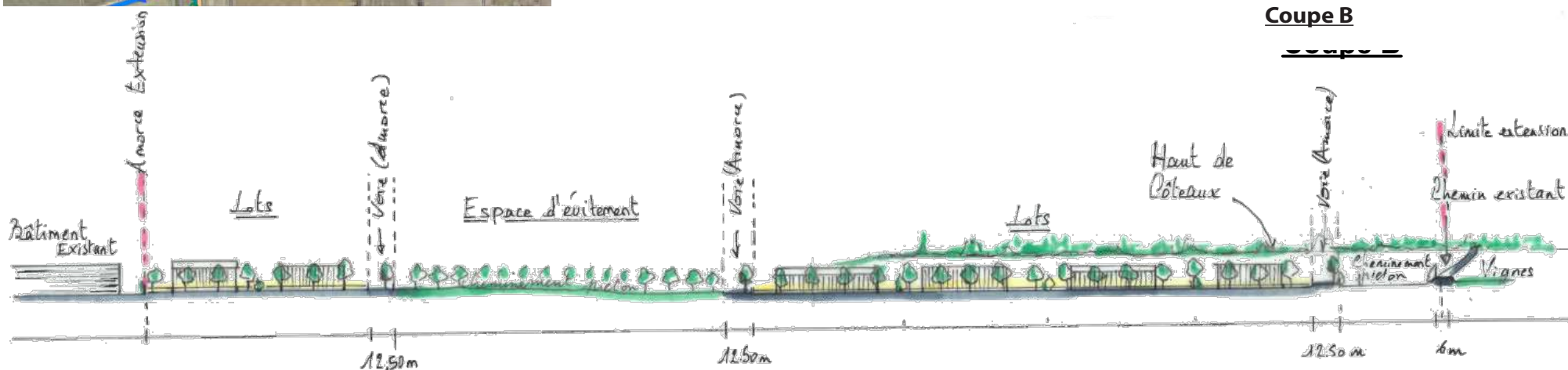
**Coupe C**



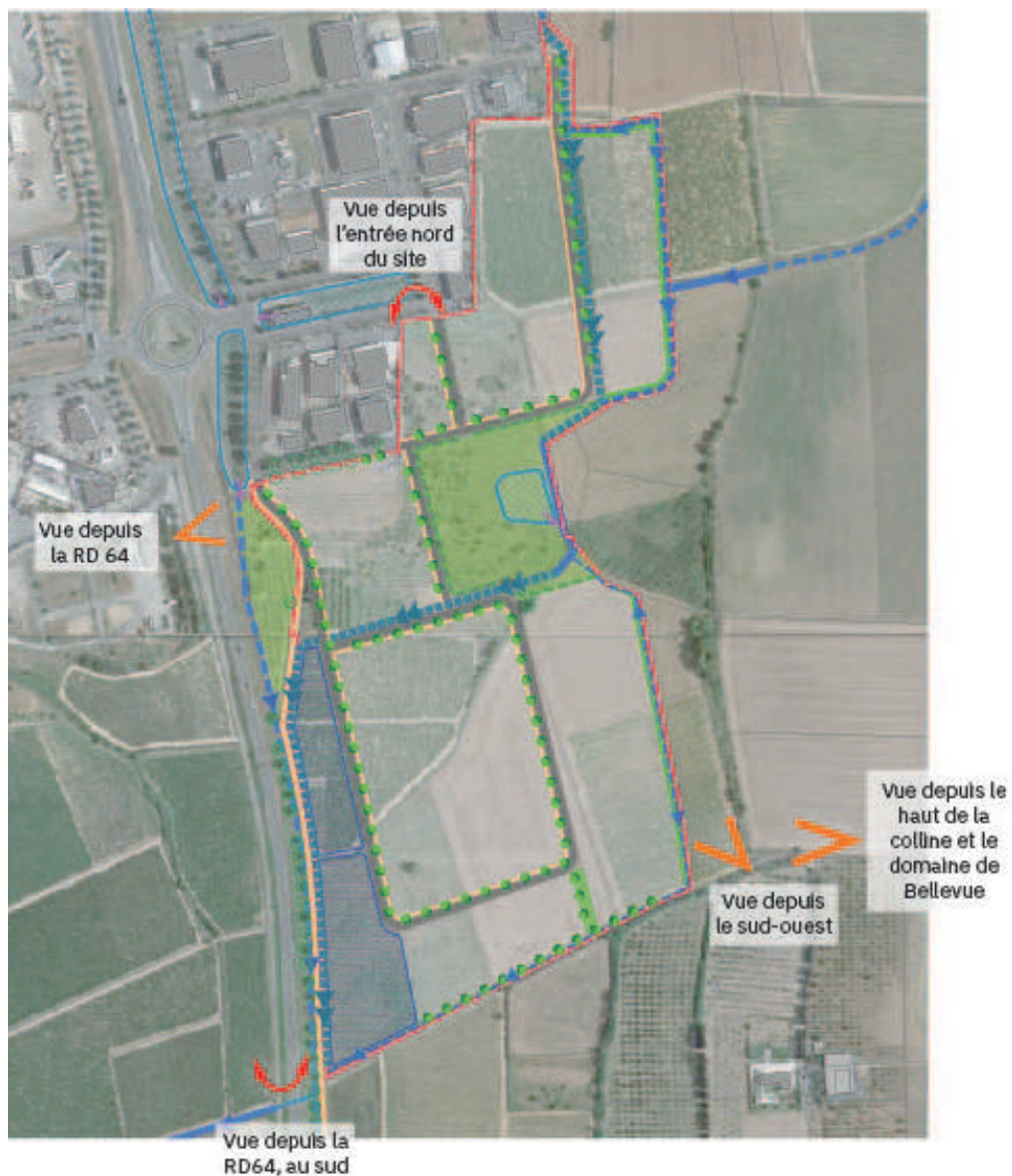
**Coupe A**



**Coupe B**







## Photomontage : points de vues éloignés



**Vue depuis le haut de la colline et le domaine de Bellevue**

Depuis la limite du plateau, le relief et la présence de haies fournies en haut de talus, agissant comme filtre végétal, réduisent l'impact visuel du projet.



**Vue depuis le sud-ouest**

En bordure sud-ouest du site, l'implantation d'une nouvelle haie buissonnante à arborée aux abords du site permettra de dissimuler les bâtiments de la ZAC, en plus d'offrir de nouveaux habitats et corridors pour la biodiversité.



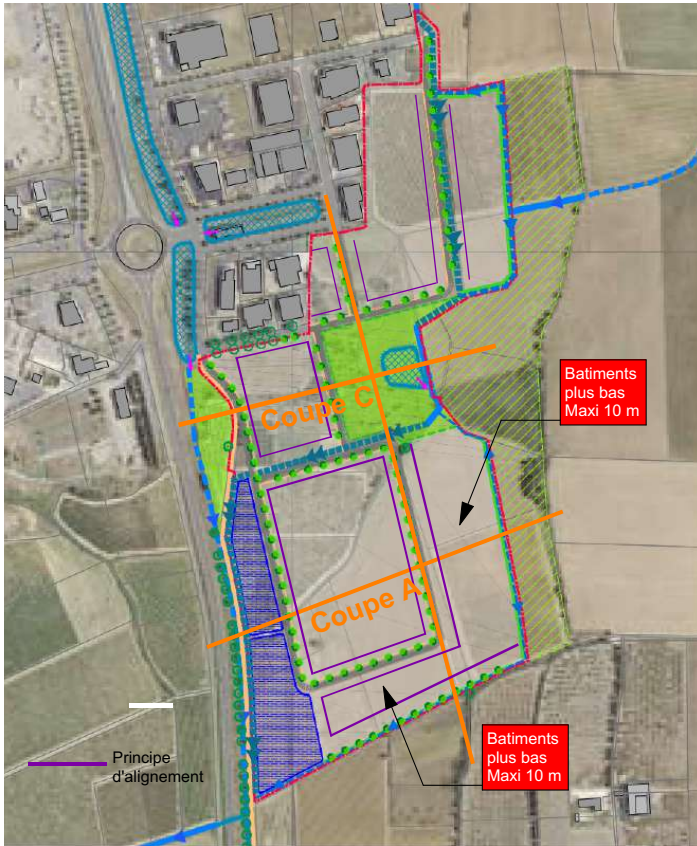
**Vue depuis la RD 64**

Les alignements d'arbres implantés le long de la desserte de l'ouest auront pour double effet de créer une continuité végétale avec les arbres de la ZAC préexistante et de dissimuler les bâtiments dans les houppiers des arbres. Au premier plan, une zone d'évitement pour la biodiversité permet également d'améliorer l'impact visuel de la zone.

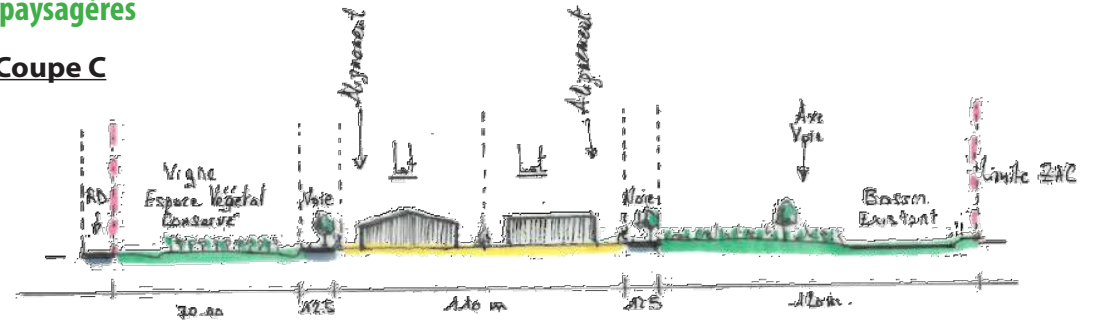


# Insertion paysagère du projet dans son environnement sensible

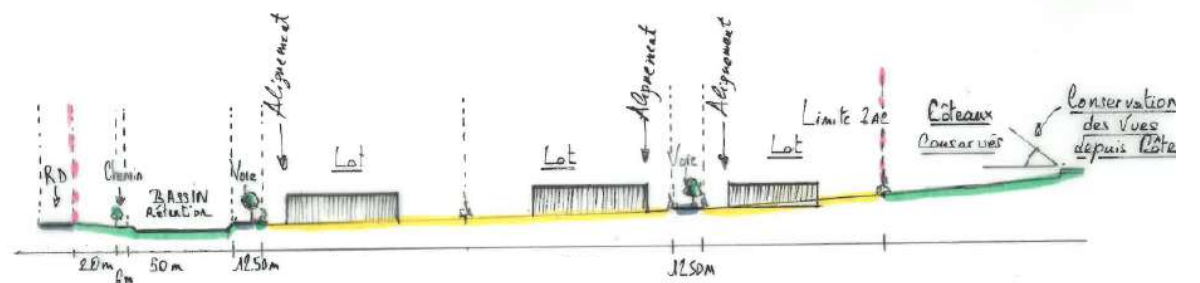
## Coupes paysagères



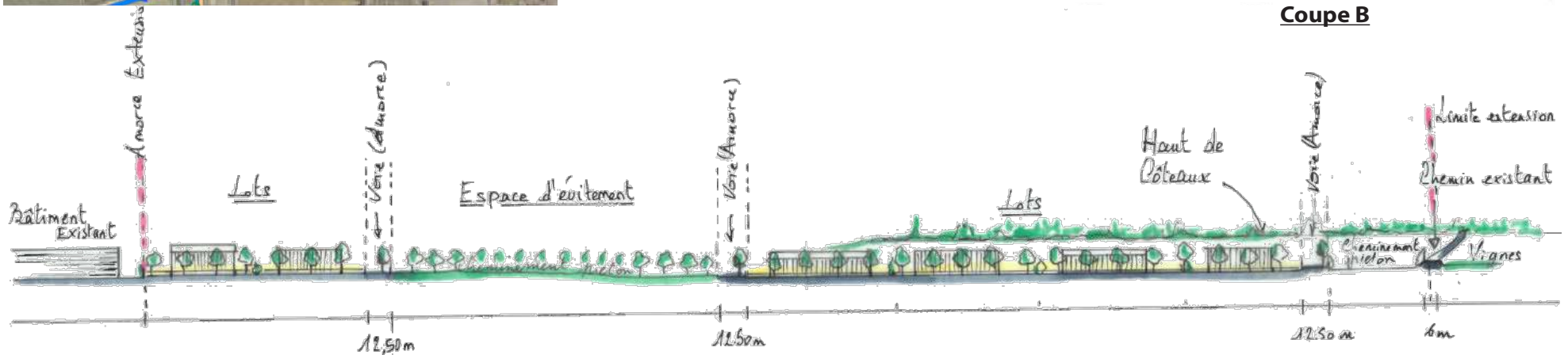
**Coupe C**

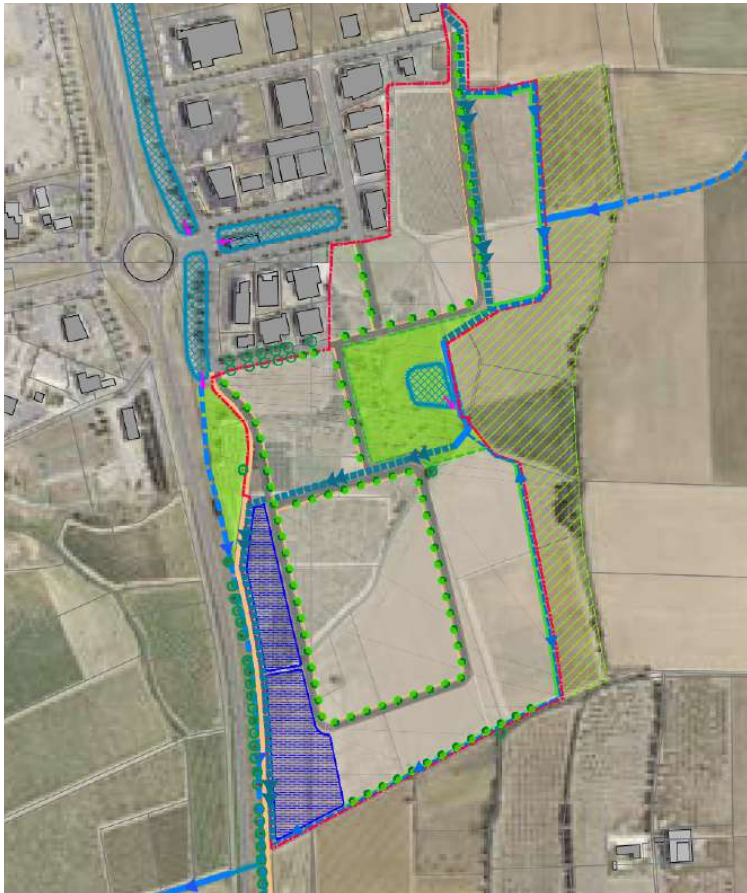


**Coupe A**



**Coupe B**





### Principe d'accotement

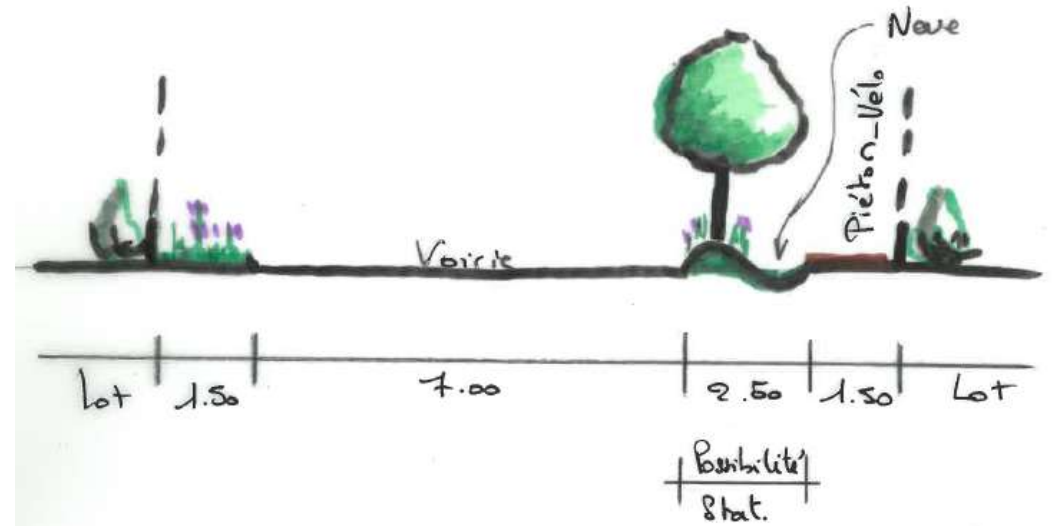
Petites noues et merlon pour plantations



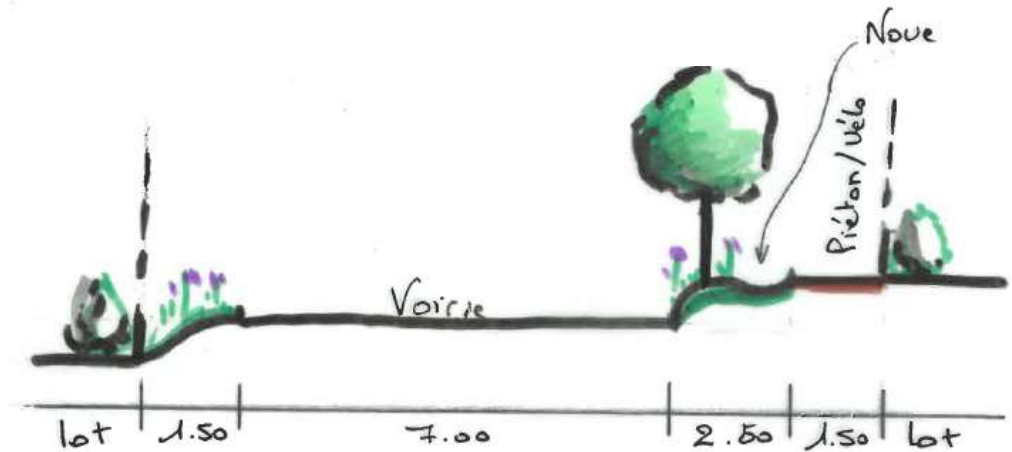
### Profils de voirie

#### Principes de voirie double sens

- En terrains plats



- Terrains en pente





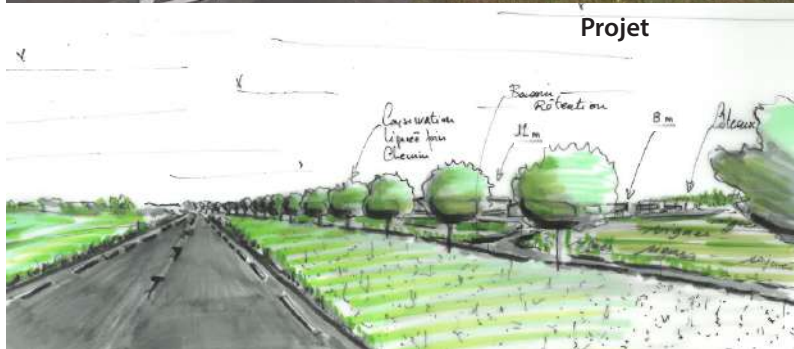
## Vues proches



Depuis le sud de la zone, l'insertion paysagère de la zone sera assurée par le maintien de l'alignement de pins qui longe la RD 64, la présence d'un chemin rural, l'aménagement de bassins de rétention végétalisés et la constitution de clôtures doublées de haies mixtes au feuillage persistant.



État actuel



Projet

Vue depuis la RD 64, au sud du site



L'entrée nord du site met en perspective l'espace d'évitement et de compensation pluviale de la zone, dégagant ainsi une vue qualitative vue sur la colline. Au premier plan, des espaces urbains organisés et plantés amoindriront l'impact des bâtiments commerciaux, tout en permettant une circulation sécurisée et confortable des piétons et cyclistes sur le cheminement doux.



État actuel



Projet

Vue depuis l'entrée nord du site



## L'AGRICULTURE

### La compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire

Le projet est concerné par la mise en oeuvre des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

Cette procédure, applicable depuis le 1 novembre 2016, concerne tout projet soumis à étude d'impact systématique dès lors qu'il intègre une emprise minimum de 1 ha de parcelles ayant enregistré une activité agricole récente.

Soumis à étude d'impact systématique et consommant 16,5 ha (7,5 ha de vignes et 9 ha de grandes cultures) une étude agricole préalable à l'urbanisation est à produire. Elle prévoit généralement des mesures de compensation collective.

L'étude préalable et les mesures de compensations collectives sont à la charge du maître d'ouvrage.

### L'agriculture sur le site d'étude

L'agriculture est très présente sur la commune. Dans l'emprise de la ZAC, les grandes cultures représentent 9 ha, les vignes 7,5 ha. Les friches post culturales concernent le périmètre de la ZAC à hauteur de 6,5 ha. Situées en partie centrale du projet, elles sont le résultat de la déprise agricole. Identifiées à enjeux de biodiversité, ces friches seront partiellement sanctuarisées pour la biodiversité. Cette déprise agricole observée est liée au projet (ZAD) et donc au changement de vocation du secteur.

### Les périmètres de certification

Les AOC «Appellations d'Origines Contrôlées», les AOP «Appellations d'Origines Protégées» et les IGP «Indications Géographiques Protégées» sont des systèmes de certification qui garantissent la qualité et l'origine géographique d'un vin.

Vendres compte 21,5 hectares de surfaces plantées en vignes sur le plateau au Nord-Est du village sont concernés par l'AOP « Coteaux du Languedoc ».

Le projet n'est pas concerné par le classement AOC mais par le périmètre IGP (pays d'Hérault, Coteaux d'ensérune...).

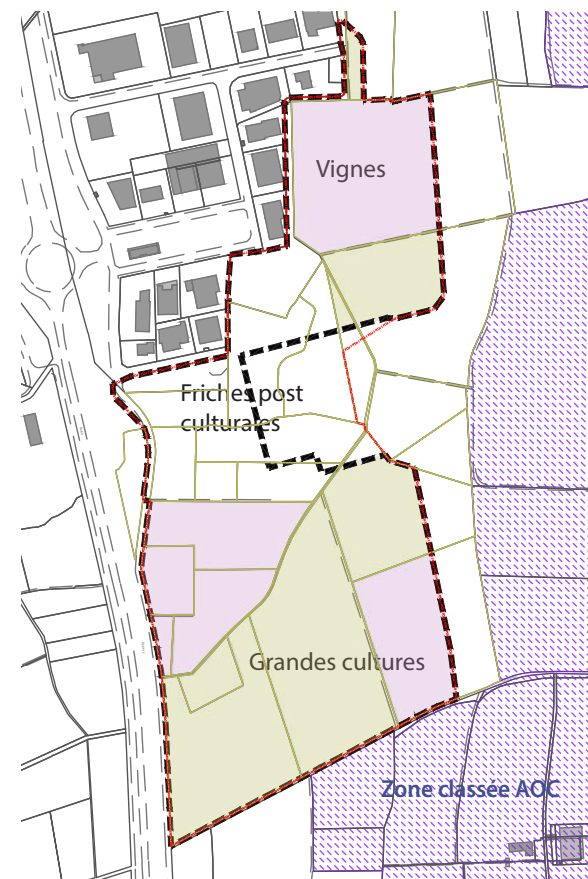
### Le potentiel agronomique des sols

Les potentiels agricoles représentent les capacités d'un sol à accueillir des productions végétales en fonction des conditions pédoclimatiques. Ces potentiels peuvent également être gérés en prenant en compte d'autres paramètres tels que les réseaux d'irrigation, les données socio-économiques, foncières...

La cartographie ci-après est issue des données GDPA, outil qui s'appuie sur l'étude de



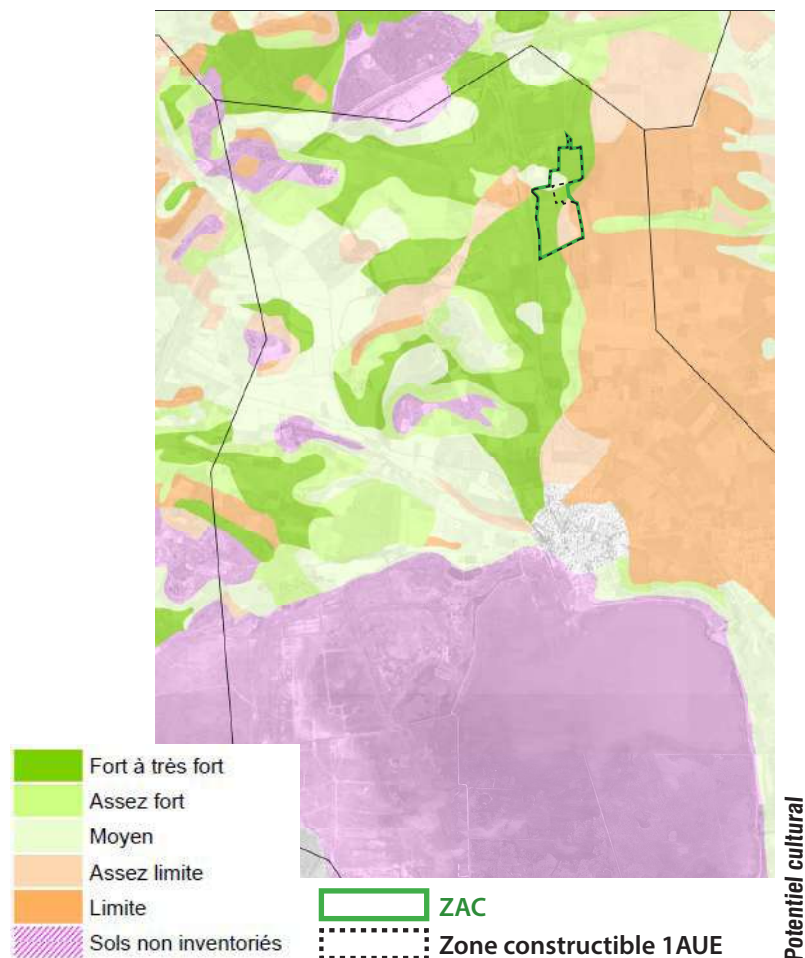
Occupation du sol en 2020



trois potentiels culturaux des sols : grandes cultures, viticulture quantitative (base IGP) et maraîchage. Synthèse des trois, le potentiel cultural global permet d'appréhender la capacité de diversification d'un sol. Ainsi, les sols les plus propices à la diversification (potentiel global fort) permettent le développement d'un grand nombre de cultures.

La ZAC est concernée par plusieurs types de sols, de potentialité agronomique disparate avec une prédominance de sols à très fort potentiel cultural.

**Ainsi les terrains d'emprise de la ZAC sont globalement intéressants d'un point de vue du potentiel agronomique.**



## Irrigation

Le réseau d'irrigation BRL traverse le sud du territoire communal, entre l'étang de Vendres et la Méditerranée ainsi que le nord du territoire communal, au niveau du lieu-dit le Nègre. La présence de ce réseau est un atout et une plus-value pour les terres agricoles qui ne présentent pas de réserves utiles en eau. L'irrigation permet en effet de multiplier les rendements, de diversifier les cultures. En toute logique, la faible alimentation de certains secteurs en eau doit être rapprochée de leur altimétrie.

**Les parcelles du projet ne sont pas irriguées.**

## Exploitations concernées

Actuellement, la communauté de communes La Domitienne maîtrise une partie du foncier (le droit de préemption lié à la création de la ZAD a permis d'acquérir des parcelles).

**Selon les résultats d'une enquête réalisée auprès des exploitants dans le cadre de l'étude préalable agricole (EPA), six exploitations sont impactées par le projet.** La première exploitation listée dans l'EPA, productrice de céréales, est concernée à hauteur de **1% de ses terres**. La seconde exploitation (viticole) sera tronquée de **20%**. La troisième exploitation (céréales) est concernée à hauteur de **9%**. La quatrième dispose de deux parcelles non cultivées sur le projet (**2%** de ses terrains). La cinquième exploitation (viticole) sera réduite de **5.7%**. La dernière exploitation (viticole) est impactée de **0.3%**.

**Le projet n'est donc pas de nature à compromettre la structure d'une exploitation agricole.**

## Les incidences du projet sur l'agriculture

### La consommation d'espaces agricoles du projet

A terme, la ZAC aura consommé 21,1 ha d'espaces agricoles ou naturels dont 7,5 ha de vignes et 9 ha de grandes cultures. Les mesures de compensation agricoles collectives seront réalisées.

### Le maintien des accès agricoles et des chemins ruraux

Le projet s'est organisé en veillant à préserver le réseau des chemins ruraux périphériques et les accès aux parcelles agricoles.

### Aucune structure agricole n'est compromise

**Bien que tronquant de 20% les terres de l'une des six exploitations agricoles impactées, le projet n'en compromet pas la structure.**

## LES ENJEUX LIÉS À L'EAU

Le projet sera doté de dispositifs de compensation sur l'hydraulique pluviale. Il sera également raccordé au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. La Communauté de Communes La Domitienne détient la compétence «alimentation en eau potable» et «assainissement des eaux usées». Le SIVOM d'Enserune, syndicat mixte, exerce la compétence « distribution publique d'eau potable » sur son territoire.

### L'hydraulique pluviale

#### La connaissance du risque inondation à Vendres

Le risque inondation est bien présent sur la Commune de Vendres, du fait de la submersion marine mais également du débordement de l'Aude et du ruissellement.

L'aléa submersion marine se produit lorsqu'il y a combinaison entre un fort vent d'est-sud-est et la présence d'une dépression dans le Golfe du Lion. En effet, lors des tempêtes, l'intensité de la houle, du vent, des courants peuvent entraîner un basculement du plan d'eau de la Méditerranée et des ruptures de cordons dunaires. Il est alors possible d'observer des événements de submersion lors desquels l'eau atteint une altitude moyenne de l'ordre de 2 m NGF (IGN 69) et de 3m NGF sur le front de mer. Sur la zone de front de mer, le phénomène peut être qualifié de rapide par analogie avec les crues torrentielles.

Les crues de l'Aude peuvent survenir en toutes saisons. Elles résultent de la concomitance des crues de l'Aude avec celles des affluents de la Cesse et de l'Orbieu en amont des Basses Plaines et peuvent être dues à une pluviométrie très localisée, mais intense sur une partie du bassin versant (plusieurs centaines de millimètres en quelques heures). Sont distinguées des crues d'hiver (une année sur deux) et des crues de printemps et d'été (une année sur cinq). Dans les Basses Plaines, ces crues entraînent des inondations à partir d'un débit de 600 m<sup>3</sup> /s, ce qui correspond à la capacité maximale du lit de l'Aude à hauteur de Coursan. Lorsque les débits excèdent 1 000 à 3 000 m<sup>3</sup> /s, l'ensemble des Basses Plaines se retrouvent noyées, y compris le couloir de Narbonne. Les zones basses situées au sud-ouest du village de Vendres sont menacées, ainsi que les habitations isolées et chaussées communales à proximité de l'étang.

**Les débordements liés au ruissellement :** En cas d'événements pluvio-orageux locaux, le ruisseau de la Carriérasse, alimenté par le ruisseau d'Antoni de l'Asé, peut déborder. Le cours d'eau traverse les quartiers bas du village et des écoulements viennent inonder cette zone, ainsi que la D 37, coupant la connexion avec Lespignan.

## Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

### Pourquoi un PPRI?

En France, un plan de prévention du risque inondation ou plan de prévention des risques d'inondation (« PPRI ») est un plan de prévention des risques spécifique aux inondations. Il émane de l'autorité publique. Il évalue les zones pouvant subir des inondations et y instaure des remèdes techniques, juridiques et humains pour y faire face.

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique et est annexé au PLU, le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

### Retranscription du risque inondation dans le PPRI

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et littoraux de la Commune de Vendres a été approuvé en juillet 2017. Ce document qui vaut servitude d'utilité publique est composé de plusieurs pièces dont le plan de zonage et le règlement qui constituent les pièces opposables. Deux grands types de zones à risques sont définis au titre de l'aléa de référence.

- **Les zones de danger**

Ce sont les zones exposées à un aléa fort pour l'aléa de référence. Elles regroupent :

- la zone Rouge Rd, correspondant à la zone de déferlement, soumise à un aléa fort.
- la zone Rouge Ru, secteur inondable soumis à un aléa fort pour la submersion marine (hors déferlement) et/ou le débordement de cours d'eau, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la zone Rouge Rn, secteur inondable soumis à un aléa fort pour la submersion marine (hors déferlement) et/ou le débordement de cours d'eau, où les enjeux sont modérés (zone naturelle).

- **Les zones de précaution**

Il s'agit, d'une part, des zones modérément exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion et, d'autre part, des zones non directement exposées à l'aléa de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :



- la zone Bleue Bu, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la zone Rouge Rp, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- la zone jaune Zpu, secteur urbanisé non inondable par l'événement marin de référence, mais concerné par les effets du changement climatique.
- les zones de précaution Z1 et Z2, secteurs non inondés par les événements de référence, composés de la zone d'aléa résiduel Z1 potentiellement inondable lors d'un événement exceptionnel et de la zone Z2 qui concerne le reste du territoire communal, non soumis ni aux événements de référence ni aux événements exceptionnels.

## Les prescriptions du PPRI et la compatibilité avec ce plan

### Le risque inondation sur les terrains de la ZAC

Le site se positionne en zone de précaution élargie Z2, zone non directement exposée au risque inondation. Des mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols doivent y être adoptées dans le cadre des projets d'urbanisation. Ces mesures seront présentées et justifiées dans le dossier loi sur l'eau.

### Les dispositions du PPRI qui s'imposent aux projets

Dans la zone Z2, la réglementation du PPRI de Vendres est la suivante :

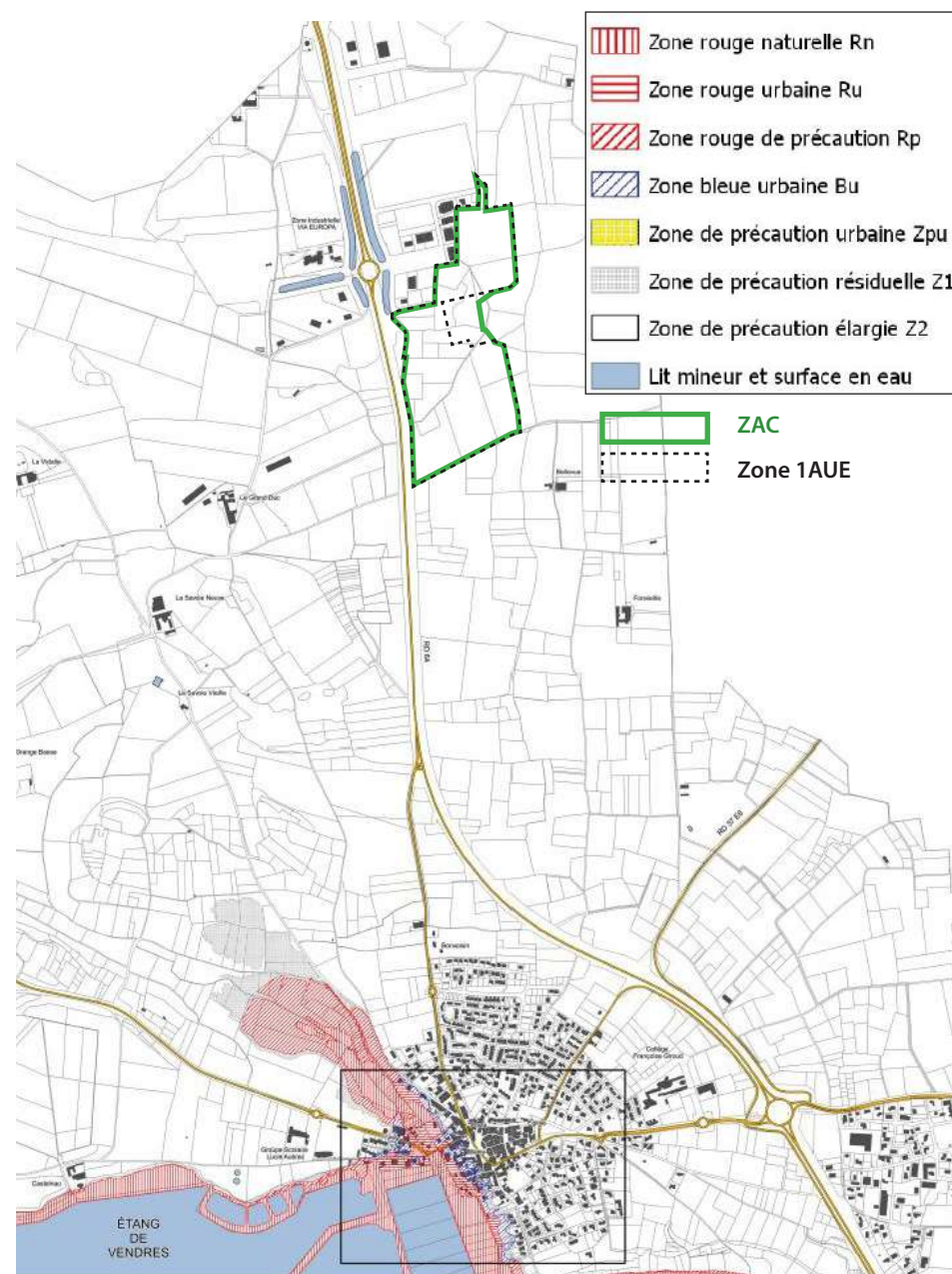
«**SONT ADMIS**

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :

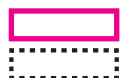
- Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, doivent être réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.
- Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.»

Par ailleurs, le PPRI prévoit dans ses dispositions générales :

«Concernant les axes d'écoulement identifiés en traits bleus continus ou discontinus sur le SCAN 25° de l'IGN (Institut Géographique National) et non cartographiés dans le présent PPRI, une bande de 20 mètres de part et d'autre de ces axes, non constructible et non remblayable, est instaurée afin de préserver l'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. Cette emprise pourra être précisée en fonction des résultats d'une étude hydraulique menée à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré sur l'hypothèse d'une crue centennale.



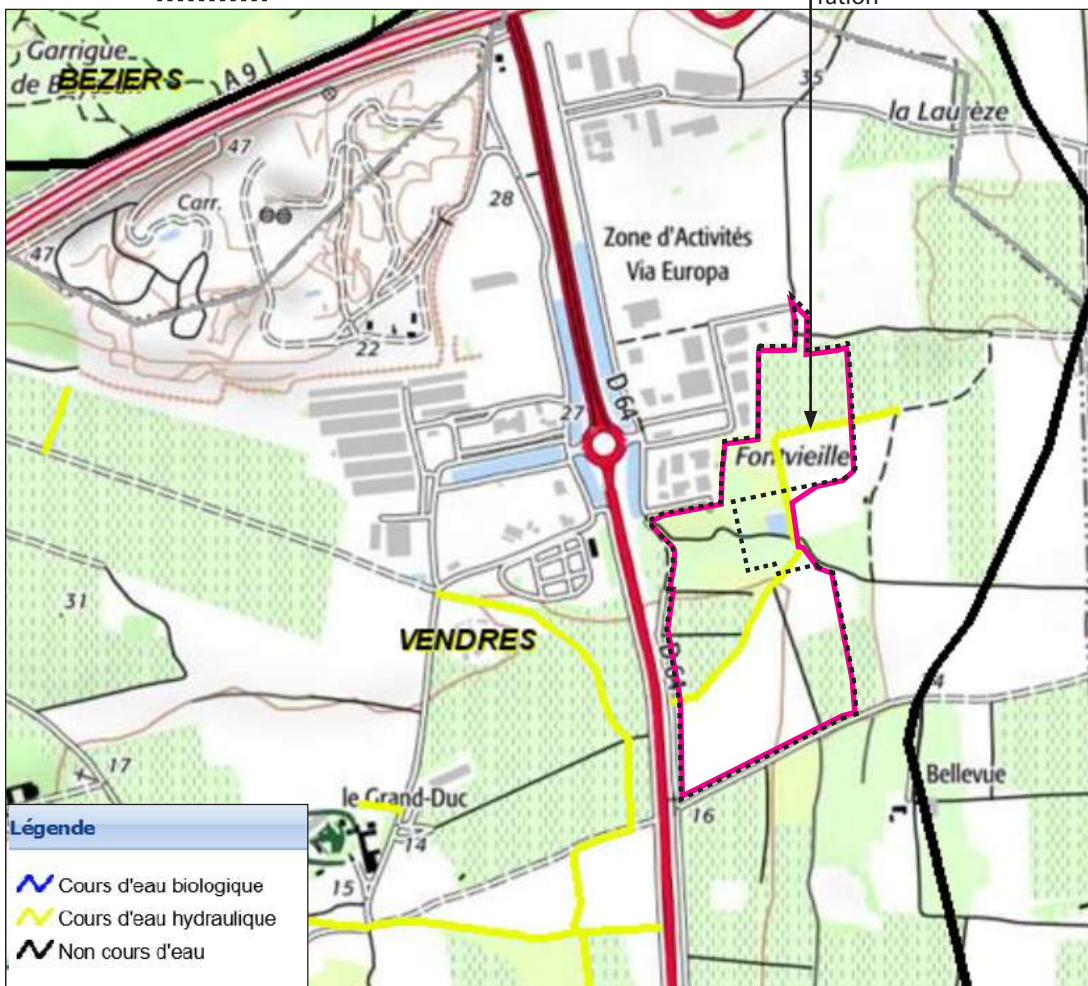
Extrait du zonage du PPRI de Vendres



ZAC

Zone 1AUE à urbaniser

Tronçon du fossé situé dans le périmètre de l'opération



Identification et de classement des cours d'eau à enjeux hydrauliques et de biodiversité - source : DDTM

Dans cette bande, tout ouvrage est néanmoins autorisé sous réserve de n'avoir aucun effet sur les crues.»

## Le zonage d'assainissement pluvial

La commune de Vendres, dans le département de l'Hérault, a décidé d'actualiser son schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial sur le territoire du bourg et de l'étendre sur le territoire du littoral.

En complément des zones déjà prises en compte dans le précédent schéma pour le bourg, cette actualisation intègre également la zone Via Europa et la partie littorale de la commune de Vendres.

Les zones inondables par débordement des cours d'eau et par submersion marine ont été déterminées dans le cadre du PPRI de Vendres approuvé en juillet 2017.

### Les prescriptions pour la zone «Via Europa» (zone 7)

«Pour la zone VII : dans la mesure où cette zone correspond à une zone d'activités, qui est fortement revêtues, les ruissellements produits sont importants et il existe un risque d'inondation en cas d'averse de forte intensité. Dans le cadre du projet d'extension de la zone, des bassins de rétentions ont été mis en place comme mesures compensatoires afin de compenser l'augmentation des débits dus au drainage et ainsi limiter les rejets à l'exutoire.

Cependant, l'ensemble des parcelles de la zone où des projets seront implantés devront faire l'objet de la mise en place d'un réseau de collecte pour drainer les eaux pluviales, pour un événement allant jusqu'à la fréquence vingtenal, et intégrant un dispositif de traitement de la pollution d'origine routière si nécessaire.

Les prescriptions retenues sont les suivantes :

- Favoriser la rétention et l'infiltration à la parcelle
- Débit de fuite entre le débit biennal et quinquennal de l'état actuel avant aménagement
- Le rejet se fera dans les réseaux d'eaux pluviales existants ou le fossé départemental sous réserve de la validation préalable du dossier par le Conseil Général 34 ;»







## Les aménagements retenus

L'urbanisation du site va augmenter les surfaces imperméabilisées. Pour compenser cette imperméabilisation nouvelle, des mesures de réduction des effets du projet sur l'écoulement des eaux devront être mises en œuvre.

En adéquation avec les prescriptions du PPRI et du dossier loi sur l'eau, le projet prévoit de limiter les surfaces imperméabilisées ainsi que la mise en place de différents ouvrages de lutte contre la pollution et de rétention (collecteurs sous voirie et de bassins de rétention peu profonds) afin de compenser l'impluvium généré par l'augmentation des superficies imperméabilisées, limitant ainsi les débits des ruissellements pluviaux et évitant l'aggravation du risque inondation en aval du projet.

### Dévoisement du cours d'eau à enjeux hydraulique

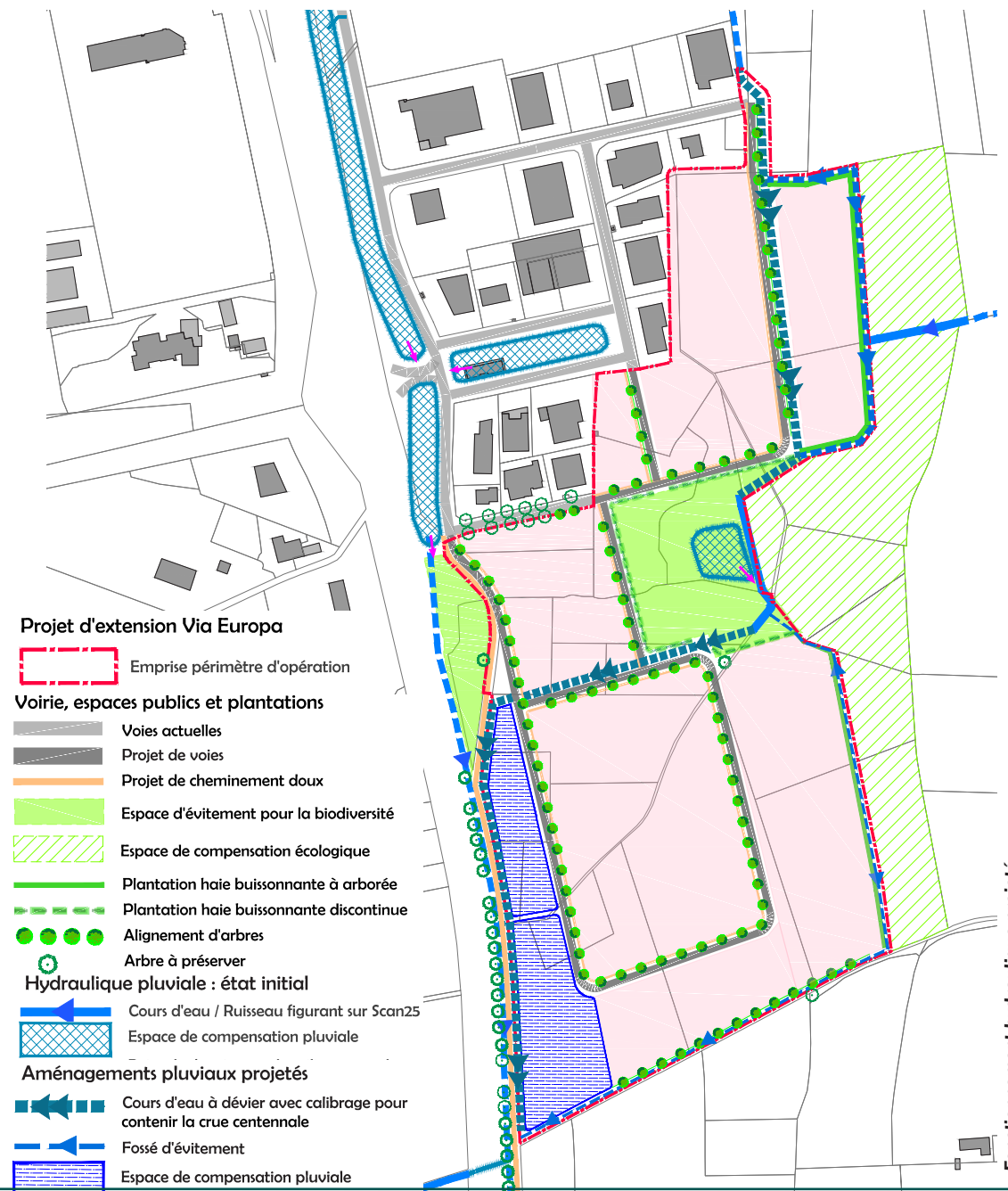
Comme présenté en page précédente, le cours d'eau traversant le site sera dévié sur une longueur de 330 m sans réduire sa capacité afin de s'inscrire dans le plan d'aménagement.

### Création d'un réseau pluvial de collecte

En frange est de l'opération d'aménagement, un réseau de fossés sera réalisé en limite de l'urbanisation pour intercepter les eaux pluviales issues des espaces agricoles en amont du projet. Dans l'emprise de la ZAC, il est prévu un réseau de collecte des eaux pluviales composé de noues, de grilles pour récupération des eaux de voirie ainsi que des collecteurs dimensionnés pour une pluie de fréquence décennale minimum.

### La rétention pluviale

Les espaces de rétention seront réalisés en fonction des bassins versants du projet. Les volumes de stockage seront précisés et justifiés dans le dossier loi sur l'eau selon les prescriptions de la MISE de l'Hérault avec un minimum de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ils permettront de compenser l'imperméabilisation générée par la future ZAC. Les eaux pluviales s'écouleront ensuite vers l'exutoire naturel du site : le fossé longeant la D64 avant de rejoindre l'étang de Vendres via le réseau des fossés communaux puis le ruisseau de la Carrière.



## Ouvrages de lutte contre la pollution

Afin de débarrasser les eaux pluviales des pollutions chroniques et des matières en suspension, il est nécessaire de les traiter avant rejet vers le milieu naturel. Le traitement se fait par piégeage des pollutions en sortie des bassins de rétention. Les ouvrages de régulation des débits seront ainsi équipés d'un décanteur-déshuileur et d'un système de fermeture style martellière.

## Autorisation environnementale (autorisation Loi sur l'eau)

Le projet entre dans le champ des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement qui imposent que certains travaux, ouvrages et installations soient soumis à autorisation ou déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques. (en application de la Loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »).

Au regard de son emprise et des bassins versants interceptés (supérieures à 20 ha), la ZAC est soumise à autorisation au titre de la loi sur l'eau. Depuis 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau, sont fusionnées au sein de la e procédure d'autorisation environnementale. De facto, le projet entre dans le champ de l'autorisation environnementale. Elle fait l'objet d'une procédure demande d'autorisation environnementale (DAE).

Ce dossier de DAE traite des aspects et mesures relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques requis pour une autorisation loi sur l'eau. Il intègre également le dossier de demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

L'autorisation environnementale doit être obtenue préalablement à l'aménagement du projet. Le dossier de demande d'autorisation environnementale est en phase d'instruction.

## La prise en compte des ruissellements et de la compensation pluviale

L'urbanisation du site va augmenter les surfaces imperméabilisées. En raison de son emprise, supérieure à 20 ha, la ZAC doit faire l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau. L'autorisation environnementale doit être obtenue préalablement à l'aménagement du projet. Le dossier est en phase d'instruction.

En adéquation avec les prescriptions du PPRI, l'opération d'aménagement a prévu une compensation pluviale sous forme de noues, collecteurs sous voirie et de bassins de rétention peu profonds afin de ne pas augmenter les débits des ruissellements pluviaux et de ne pas aggraver le risque inondation en aval du projet.

## L'alimentation en eau potable (AEP)

### Le contexte et les études réalisées

#### La compétence AEP

L'alimentation en eau potable de la commune est faite par le biais du réseau d'eau potable intercommunal géré par le SIVOM d'Ensérune, Syndicat Intercommunal à Vocations Multiple. Celui-ci a la compétence de production et de transport de l'eau potable pour les 11 communes adhérentes: Capestang, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Maureilhan, Montady, Montels, Nissan-lez-Ensérune, Poilhes, Quarante et Vendres Village. Chaque commune a ensuite en charge la distribution à ses abonnés.

#### Le schéma directeur d'alimentation en eau potable

Le syndicat dispose depuis mai 2023 d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) actualisé qui intègre les besoins futurs, la capacité de production des ressources sollicitées, dresse un état des lieux des ouvrages et équipements et propose un programme de travaux pour faire face aux besoins futurs jusqu'en 2050.

Fruit d'un travail minutieux et d'une démarche mutualisée entre la Collectivité territoriale et les acteurs de l'eau, le SDAEP retient un programme d'actions cohérentes afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire dans le respect de l'adéquation besoins-ressources à l'échéance 2050 et d'une gestion pérenne des différentes ressources. Le schéma directeur, lors des étapes cruciales d'avancement et de prises de décisions, a été présenté en comité de pilotage composé des services de l'Etat (Agence de l'eau, Agence Régionale de Santé, DDTM34), des Etablissement Public Territoriaux de Bassins et les exploitants des réseaux.

**Le présent chapitre s'appuie sur ce Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.**

### Les ressources en eau à l'échelle du syndicat

Le SIVOM dispose de 2 ressources pour l'alimentation en eau potable des communes adhérentes, le fleuve Orb ou sa nappe d'accompagnement et le barrage des Monts d'Orb.

#### Les sites de production

L'eau provient de plusieurs points de prélèvement :

- **Des puits de Perdiguier** : la priorité est donnée aux puits de Perdiguier prélevant dans la nappe d'accompagnement de l'Orb. Ils sont implantés sur la Commune de Maraussan. En complément des 2 puits historiques maintenus en service, **le SIVOM dispose d'une autorisation permettant l'exploitation du troisième puits** augmentant ainsi sa capacité de production (par arrêté préfectoral, les autorisations de prélèvement pour le champ captant de Perdiguier ont été portées en juillet 2019 à 750 m<sup>3</sup>/h et 15 000 m<sup>3</sup>/jour contre 500 m<sup>3</sup>/heure et 10 000 m<sup>3</sup>/jour précédemment).
- **De la prise d'eau sur le fleuve Orb au lieudit Réals** : l'eau est prélevée au lieudit Réals (sur la Commune de Cessenon-sur-Orb) puis acheminée et traitée par BRL Exploitation au niveau à la **station de potabilité de Cazouls-lès-Béziers**.
- **Des forages de la CABM situés à Béziers** : le réseau d'adduction du SIVOM est maillé au réseau de la CABM (Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée) au niveau des communes de Colombiers et Vendres. L'eau provient de la nappe alluviale de l'Orb depuis les puits de la CABM situés à Béziers.
- **Du barrage sécurisé des Monts d'Orb**. Cette retenue sur l'Orb qui stocke l'eau en hiver, constitue une réserve de 30 Mm<sup>3</sup> a pour vocation de compenser les prélèvements des stations de pompage BRL en aval. Les études prises en compte dans le PGRE (le Plan de gestion de la ressource en eau Orb-Libron) montrent que cette retenue dispose encore d'une disponibilité de volumes valorisables. Ces volumes, complétés par la ressource de sécurisation constituée par les maillons d'Aqua Domitia, permettent de satisfaire la croissance des usages sur le réseau régional, mais aussi de nouvelles fonctionnalités en aval. La ressource Orb étant identifiée en déséquilibre quantitatif, des mesures ont été adoptées pour revenir à l'équilibre en mobilisant notamment la réserve. **Ainsi, afin de compenser le déficit quantitatif de l'Orb au mois d'août, le fleuve et sa nappe d'accompagnement sont rechargés en été par des lâchés d'eau depuis le barrage situé en amont de l'Orb** (Une convention portant réservation d'un débit d'eau à restituer à partir de la retenue des Monts d'Orb, a été signée entre le Syndicat mixte d'Ensérune et les sociétés BRL et BRL exploitation en octobre



2019). Le réseau du syndicat (SIVOM d'Enserune) et le réseau du CABM sont ainsi interconnectés à la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb.

### • Les volumes disponibles en eau

Les ressources et volumes disponibles sont les suivantes :

- **15 000 m<sup>3</sup>/j pour les puits de Perdiguier** (volume établi sur la base des volumes autorisés réglementairement sauf pour le mois d'Août pour lequel le volume disponible correspond au volume prélevé en 2015 à savoir 245 800 m<sup>3</sup> pour le mois et 7 930 m<sup>3</sup>/j en moyenne sur le mois) soit **5 255 000 m<sup>3</sup>/an**.
- **800 m<sup>3</sup>/j et 1 100m<sup>3</sup>/j en juillet et en août pour la station de potabilité de Cazouls** (achat d'eau à BRL Exploitation) soit **310 000 m<sup>3</sup>/an**.
- Concernant les **ressources de la CABM** (puits de Béziers), les volumes disponibles en situation future correspondent aux volumes achetés en 2015 soit **104 000 m<sup>3</sup>/an**.
- **200 000 m<sup>3</sup>/an** réservés par BRL à partir de lâchers d'eau depuis la retenue des **Monts d'Orb** et destinés à compenser les prélèvements supplémentaires du SIVOM depuis le champ captant de Perdiguier.

**Les ressources disponibles s'élèvent à 5.87 millions de m<sup>3</sup> annuels.**

### Production et achat d'eau

Le volume livré aux communes est de

2 150 196 m <sup>3</sup> environ en 2020
2 120 800 m <sup>3</sup> en 2015
2 162 400 m <sup>3</sup> en 2007

Le volume d'eau distribué aux communes du syndicat n'a donc pratiquement pas évolué malgré l'augmentation de la population ce qui met en évidence l'amélioration du rendement des réseaux et réduire les pertes.

La population permanente alimentée par le SIVOM s'élevait à 28 500 personnes en 2018. La population saisonnière peut atteindre 3 500 personnes supplémentaires en période estivale.

## Estimation des besoins futurs sur le SIVOM

### Les projections démographiques par communes alimentées

Dans le cadre du SDAEP, il a été réalisé une projection de la population à alimenter à différents horizons. Elle a été établie par le retour des mairies sur leur population permanente et saisonnière.

Population moyenne raccordée	2015	2020	2025	2030	2040	2050
Capestang	3 115	3 415	3 817	4 018	4 523	4 523
Colombiers	2 432	3 017	3 167	3 522	3 522	3 522
Lespignan	3 191	3 587	4 161	4 587	5 037	5 587
Maraussan	4 017	4 517	5 017	5 517	6 017	6 517
Maureilhan	1 924	2 433	2 733	3 033	3 533	3 733
Montady	4 217	4 417	4 617	4 817	5 017	5 217
Montels	447	498	555	618	767	952
Nissan lez Enserune	3 943	4 528	5 029	5 530	6 931	8 687
Poilhes	596	629	659	699	777	864
Quarante	1 815	2 065	2 315	2 625	3 355	4 285
Vendres (Village)	2 200	2 452	2 650	2 863	3 356	3 933
<b>TOTAL SIVOM d'Enserune</b>	<b>27 895</b>	<b>31 557</b>	<b>34 719</b>	<b>37 828</b>	<b>42 832</b>	<b>47 818</b>

**Population raccordée aux différents horizons en été (situation en mois de pointe) - source : SDAEP**

Les communes du SIVOM devraient connaître une croissance significative de leur population tout en s'inscrivant dans un rythme moins soutenu que ces dernières décennies (en adéquation avec les prospectives démographiques du SCoT révisé).

Par sécurité, le SDAEP retient une hypothèse d'accroissement démographique haute : il prévoit que la population totale raccordée du SIVOM passe de 31 600 habitants en 2020 à 47 800 en 2050 soit une augmentation

de 1.82 %/an entre 2020 et 2030
de 1.25 %/an entre 2030 et 2040
de 1.10 %/an entre 2040 et 2050.

### Présentation des besoins futurs

Les besoins futurs établis pour l'ensemble des communes du syndicat sont présentés dans le tableau ci-après issus du schéma directeur. Pour l'estimation des besoins, le schéma directeur tient compte de la pression démographique, des projets de développement et de l'accroissement démographique associée. Les besoins liés à l'urbanisation de Via Europa ont ainsi été pris en compte.

Ainsi, à l'horizon 2030, les besoins totaux représentent 3.4 millions de m<sup>3</sup>. En 2050, ils atteindront 4.1 millions de m<sup>3</sup> annuels.

Besoins futurs en m³/mois						
Mois	2015	2020	2025	2030	2040	2050
Janvier	236 336	263 213	278 758	298 617	327 905	358 233
Février	200 038	214 706	227 386	243 586	267 476	292 215
Mars	185 593	212 336	224 876	240 897	264 524	288 989
Avril	171 216	232 354	246 076	263 608	289 462	316 234
Mai	188 709	260 610	276 001	295 664	324 663	354 690
Juin	228 833	280 780	297 363	318 548	349 790	382 142
Juillet	243 076	304 334	322 307	345 270	379 133	414 199
Août	245 801	298 767	316 411	338 953	372 198	406 622
Septembre	209 997	289 514	306 612	328 456	360 671	394 029
Octobre	180 453	220 965	234 015	250 687	275 274	300 734
Novembre	179 385	218 833	231 757	248 268	272 618	297 832
Décembre	162 238	198 098	209 797	224 743	246 786	269 611
<b>TOTAL</b>	<b>2 431 674</b>	<b>2 994 509</b>	<b>3 171 360</b>	<b>3 397 297</b>	<b>3 730 502</b>	<b>4 075 529</b>

Les besoins futurs mois par mois à différents horizons - source : SDAEP

Ressources disponibles (m³/mois)						
Mois	Site de Perdiguier	Volumes CABM	Volumes minimum BRL	Total	Volume Monts d'Orb	Total
Janvier	465 000	2 182	24 800	491 982		491 982
Février	420 000	3 654	22 400	446 054		446 054
Mars	465 000	3 400	24 800	493 200		493 200
Avril	450 000	11 378	24 000	485 378		485 378
Mai	465 000	12 038	24 800	501 838		501 838
Juin	450 000	11 899	24 000	485 899		485 899
Juillet	465 000	31 693	34 100	530 793		530 793
Août	245 801	7 243	34 100	287 144	200 000	487 144
Septembre	450 000	13 811	24 000	487 811		487 811
Octobre	465 000	2 747	24 800	492 547		492 547
Novembre	450 000	2 331	24 000	476 331		476 331
Décembre	465 000	1 994	24 800	491 794		491 794
<b>TOTAL</b>	<b>5 255 801</b>	<b>104 370</b>	<b>310 600</b>	<b>5 670 771</b>		<b>5 870 771</b>

Les ressources disponibles mois par mois - source : SDAEP

## Adéquation des besoins avec les ressources disponibles jusqu'en 2050

L'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau du SIVOM est établie jusqu'en 2050 y compris en période de consommation de pointe en août. En atteste le tableau suivant qui présente la marge disponible (ressources disponibles - besoins). Grâce aux lâchers d'eau en août dans l'Orb depuis le barrage des Monts d'Orb, les prélèvements ne généreront pas de déficit, y compris en période d'étiage du fleuve.

Adéquation besoins ressources mensuelle avec les lâchers du Monts d'Orb (Ressource disponible en m³/mois - Besoins en m³/mois)					
Mois	2020	2025	2030	2040	2050
Janvier	228 769	213 224	193 365	164 077	133 749
Février	231 348	218 668	202 468	178 578	153 839
Mars	280 864	268 324	252 303	228 676	204 211
Avril	253 024	239 302	221 770	195 916	169 144
Mai	241 228	225 837	206 174	177 175	147 148
Juin	205 119	188 536	167 351	136 109	103 757
Juillet	226 459	208 486	185 523	151 660	116 594
Août	188 377	170 732	148 190	114 946	80 522
Septembre	198 297	181 199	159 355	127 140	93 782
Octobre	271 582	258 532	241 860	217 273	191 813
Novembre	257 498	244 574	228 063	203 713	178 499
Décembre	293 696	281 997	267 051	245 008	222 183

Marge disponible (ressources disponibles - besoins) - source : SDAEP

La capacité de production (ensemble des ressources disponibles) est supérieure aux besoins à l'horizon 2050 y compris au mois d'août. Le schéma directeur finalisé en 2022 a donc démontré l'adéquation des besoins et donc du projet avec la disponibilité de la ressource SIVOM.

## Les ressources sollicitées sur le territoire de Vendres

### La ressource en eau pour Vendres Village

Actuellement, Vendres Village est interconnecté au réseau d'adduction du syndicat et au réseau d'adduction de la CABM. La priorité est donnée à l'eau provenant du SIVOM d'Ensérune, auquel la commune est adhérente, avec en secours le maintien de l'alimentation par la CABM.

### La ressource en eau pour Via Europa

Indépendante du village de Vendres, la zone Via Europa est alimentée par l'eau de la CABM par une canalisation de diamètre 200 mm en provenance de Béziers. Le point de livraison se situe au lieu-dit Fontvieille. Le réseau d'alimentation en eau potable de Via Europa est considéré comme indépendant du réseau alimentant le SIVOM d'Ensérune.

### La convention de vente d'eau de la CABM au SIVOM d'Ensérune

La convention de vente d'eau de la CABM au SIVOM d'Ensérune a été renouvelée en novembre 2006 et stipule de la mise à disposition du SIVOM d'Ensérune d'une quantité d'eau journalière, notamment pour la Commune de Vendres selon les modalités suivantes :

- 1000 m<sup>3</sup>/j livrés au lieu-dit Fontvieille à Vendres, le débit de pointe de prélèvement ne devra pas excéder 450 m<sup>3</sup>/h ;
- 240 m<sup>3</sup>/j livrés au point d'alimentation Via Europa à Vendres, le débit de prélèvement ne devra pas excéder 20 m<sup>3</sup>/h.

Vendres-Village (Via-Europa compris)	Termes de la convention		Volume annuel maximal autorisé (m <sup>3</sup> )
	Volume journalier (m <sup>3</sup> /j)	Débit de prélèvement maximal (m <sup>3</sup> /h)	
Secteur Vendres-Village	1 000	450	365 000
Secteur Via-Europa	240	20	87 600
<b>Total</b>	<b>1 240</b>	<b>-</b>	<b>452 600</b>

#### Résumé des termes de la convention AEP

## Estimation des besoins en eau potable du secteur Via Europa

La consommation projetée sur l'extension de la ZAC a été calculée sur la base des données de 2022 du secteur Via Europa existant. En effet, les activités qui se développeront sur l'extension de la ZAC Via Europa, dont la surface cessible sera de 15,3 ha, seront de nature similaire aux activités actuellement observées sur le secteur.

Par conséquent, les ratios observés sur le secteur Via Europa, calculés sur la base des consommations actuelles, ont été utilisés afin d'estimer le volume d'eau potable consommé après aménagement de l'extension.

La consommation projetée sur l'extension de la ZAC a été calculée sur la base des données suivante :

- Rendement du réseau en 2022 : 93% ;
- Volume importé en 2022 : 27 348 m<sup>3</sup> ;
- Superficie de la ZAC Via Europa existante raccordée au réseau : 38,27 ha ;
- Superficie cessible de l'extension de la ZAC Via Europa : 15,3 ha ;

Les consommations d'eaux brutes/potable actuelles et projetées sont présentées ci-après :

	Surface (ha)	Volume importé projeté (m <sup>3</sup> /an)	Rendement (%)	Ratio de production
Secteur Via-Europa actuel	38,27	27 348	0,93	1,96
Extension (cessible)	15,3	10 933	0,93	1,96
<b>Secteur Via-Europa projeté</b>	<b>53,57</b>	<b>38 281</b>	<b>0,93</b>	<b>1,96</b>

#### Consommations d'eaux brutes/potable actuelles et projetées

Le volume consommé sur le secteur Via Europa après aménagement de l'extension a été estimé à environ 38 281 m<sup>3</sup>/an.

Ce volume est cohérent vis-à-vis de la typologie actuelle des activités présentes sur le secteur Via Europa. Il sera cependant à réévaluer dans le cadre de l'implantation hypothétique de gros consommateurs d'eau potable (Industrie automobile, Agro-alimentaire...).

En moyenne, une marge de 56% sera conservée par rapport au volume annuel maximal autorisé, elle sera de 35% en pointe.



## Adéquation de la ressource avec les besoins futurs

Interconnectée via le réseau de la CABM avec la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb depuis janvier 2020, la zone Via Europa est alimentée par la ressource Orb, identifiée comme ressource en déséquilibre quantitatif. Afin de résorber ces déséquilibres à un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) a été établi. La CABM respecte bien les prescriptions de ce PGRE.

Vis à vis des prélèvements dans la nappe d'accompagnement de l'Orb, la CABM dispose d'ores et déjà de possibilités (formalisées dans les DUP de ses captages) d'accroître ses prélèvements dans l'Orb. Afin de prendre en compte le risque sécheresse et de ne pas créer un déficit d'étiage sur la ressource Orb en période estivale, elle dispose depuis janvier 2020, d'un volume d'eau issue de la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb. Enfin, les objectifs d'amélioration des rendements des réseaux qui ont été fixés au délégataire permettront de réduire les pertes sur les réseaux et donc, à prélèvements identiques, de disposer de volumes d'eau plus importants pour l'alimentation en eau potable.

Les besoins actuels et futurs de la zone Via Europa sont donc couverts par la capacité de production de la CABM. Les besoins en eau potable générés sur la ZAC sont bien en adéquation avec les capacités de production pérenne de la collectivité.

## Les impacts sur les équipements d'alimentation en eau potable

### Adéquation avec les conduites d'adduction depuis Béziers

L'accroissement des transferts d'eau depuis Béziers vers les communes du sud a nécessité le renforcement de l'adduction depuis les captages de Béziers. Cela a été possible grâce à la mise en service d'une nouvelle canalisation. Longeant le tracé de la D64 entre les champs captants de Béziers (en reliant la conduite ex BVO, au niveau du point de vente en gros vers Lespignan et Vendres) jusqu'au domaine de Baysan, cette nouvelle canalisation d'adduction est aujourd'hui connectée aux canalisations d'adduction existantes et de capacité suffisante alimentant les communes du sud Agglo.

L'alimentation en eau potable du secteur Via Europa et des autres communes du Sud de l'Agglo est aujourd'hui sécurisée.

## Incidences sur le réservoir son autonomie

Le secteur Via Europa dispose d'un réservoir d'un volume de 300 m<sup>3</sup> dont 120 m<sup>3</sup> sont réservés à la défense incendie actuelle, le volume utile est donc de 180 m<sup>3</sup>.

Sur la base de la consommation projetée réévaluée (105 m<sup>3</sup>/j) après aménagement de l'extension, l'autonomie offerte par le réservoir sera de l'ordre de 41 h en moyenne.

En pointe, la consommation sera d'environ 154 m<sup>3</sup>/j (le ratio considéré est celui évalué dans le cadre des annexes sanitaires : 1,47) ce qui représente une autonomie de 28 h.

La capacité de stockage sera donc suffisante aussi bien en moyenne qu'en pointe.

La société SUEZ, délégataire qui s'occupe de la gestion de ce réservoir, a confirmé la présence de capteurs anti intrusion sur le réservoir, ainsi qu'au niveau du local technique.

### Le raccordement au réseau d'eau potable du projet

L'extension de la zone sera alimenté en eau par raccordement au réseau de Via Europa par bouclage sur l'avenue de l'Europe et l'avenue de Rome.

## La prise en compte des besoins en eau

### Le raccordement au réseau d'eau potable du projet

Le réseau d'eau potable existant sur la zone Via Europa sera prolongé pour alimenter le projet d'extension.

### La prise en compte des besoins communaux

Les besoins actuels et futurs de la zone Via Europa sont couverts par la capacité de production de la CABM. Les besoins en eau potable pour l'extension de la zone d'activités ont été pris en compte dans l'estimation des besoins à l'échelle de la CABM. Ils sont en adéquation avec les capacités de production pérenne de la collectivité.

## La défense incendie

### Les risques liés aux feux de forêt

Une partie du projet est identifiée d'aléa fort à exceptionnel aux incendies feux de forêt.

Cependant, ce secteur :

- **présente une surface boisée peu significative : 0.3 ha de pinède** (inférieure au seuil de deux hectares). En adéquation avec les études de biodiversité (dans le volet naturel de l'étude d'impact, la pinède est qualifiée de «boisement de résineux de faible intérêt») et l'étude paysagère (la pinède n'est pas une composante paysagère d'intérêt), **cette pinède ne sera pas maintenue dans le projet. Les autres secteurs identifiés à risque correspondent à des zones de friches agricoles dont la masse combustible est faible.**
- **n'est pas au contact direct d'un massif boisé vulnérable.**
- **sera aménagé en continuité avec l'urbanisation existante, sous forme urbaine dense, organisée et équipée de dispositifs de lutte contre l'incendie : voies appropriées à la circulation des engins du SDIS, hydrants, réserve d'eau dédiée à la défense incendie dans le réservoir d'eau potable.**

Dans ce contexte, les principes de prévention du PAC sur l'aléa feu de forêt ne s'appliquent pas SAUF en ce qui concerne le niveau des équipements de défense (gabarit des voiries, point d'eau...).

**La zone Via Europa est déjà équipée de ces dispositifs qui seront également mis en oeuvre sur l'extension du parc.**

**En phase de projet, le SDIS, le service départemental de risque incendie, sera consulté et au titre de sa compétence, définira les prescriptions d'équipements adaptées à la protection de l'extension de Via Europa. Des obligations de débroussaillage pourront, entre autres mesures, être retenues.**

### Les mesures de défense incendie sur le site

Le projet urbain est situé dans une zone à dominante d'activités artisanales et/ou commerciales.

Selon le RDDECI de l'Hérault de 2022, les équipements à mettre en place sont les suivants :

- Débit minimal : 120 m<sup>3</sup>/h ;
- Durée minimale : 2 heures ;
- Volume d'eau total : 240 m<sup>3</sup> ;
- Distance maximale entre le 1er PI et l'entrée de la parcelle : 150 m ;
- Distance maximale entre PI : 200 m.

L'implantation des poteaux incendies sur le projet respectera le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé en 2022.

- La quantité d'eau délivrée ne peut être inférieure à 120 m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.
- Le réseau incendie sera maillé de manière à optimiser les débits.
- Les poteaux incendie doivent pouvoir desservir en tout temps 60 m<sup>3</sup>/h à un bar de pression dynamique pendant deux heures . Une des conditions nécessaires pour cela est que le poteau incendie soit alimenté par une conduite de diamètre supérieur à 100 mm.
- Les poteaux incendies, normalisés, constitueront un maillage afin que soit respectée une distance maximale de 150 mètres entre le «point d'eau incendie» et l'entrée du bâtiment. Il est demandé également de respecter une distance maximale entre 2 Poteaux Incendie consécutifs de 200 m.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, la réserve incendie du secteur sera portée à 240 m<sup>3</sup> afin de se conformer à la réglementation fixée par le RDDECI de 2022. Ce volume supplémentaire pourra être obtenu de différentes façons :

- Mise en service d'un second réservoir qui disposerait de 120 m<sup>3</sup> de réserve incendie ;
- Création d'une bâche dédiée de 120 m<sup>3</sup> ;
- Extension du volume du réservoir existant...

## L'assainissement des eaux usées

### Compétence et apports techniques

La compétence Assainissement de la Commune de Vendres relève de la Communauté de Communes La Domitienne depuis le 1er janvier 2018.

La Commune de Vendres a confié l'exploitation de son service d'assainissement à la Lyonnaise des eaux (SUEZ) par renouvellement d'un contrat d'affermage en date du 29 décembre 2015 pour une durée de 12 ans.

**Les éléments présentés dans ce chapitre sont issus du schéma directeur d'assainissement des eaux usées de la commune de Vendres actualisé en 2021.**

### Les ouvrages épuratoires sollicités pour le traitement des eaux usées de Via Europa

Le système d'assainissement collectif de la Commune de Vendres est constitué de 2 entités indépendantes :

- La station d'épuration de « Vendres Village » dont le réseau de collecte compte 9 postes de refoulement. Tous sont équipés de système d'auto-surveillance.
- Système d'assainissement « Vendres littoral »

#### La station d'épuration de « Vendres Village »

Vendres Village est dotée d'une station d'épuration (STEP) des eaux usées mise en service en janvier 2009. De type « boues activées faible charge », elle a une capacité de 5000 équivalents habitants (EH) et traite les effluents domestiques du village et de la zone d'activités Via Europa (activités autorisées à déverser dans le réseau public par convention avec la collectivité : les effluents non domestiques ne sont pas collectés sauf autorisation préalable) située au nord de la Commune de Vendres.

Elle est située en bordure des équipements sportifs (stade) et de l'étang de Vendres. Les anciennes lagunes servent de zone de transition environnementale avant rejet dans le milieu naturel. La filière boue est de type déshydratation par centrifugeuse avec stockage en bennes. Les boues sont ensuite acheminées vers un centre de compostage externalisé en centre agréé.

**La station est correctement dimensionnée, elle présente une marge moyenne disponible de 65 % (soit 3 300 EH) pour les débits (charge hydraulique) et la même marge pour la charge organique.**

La population raccordée actuellement à cette station d'épuration est de 2200 habitants.

#### Le poste de relevage Via Europa

Les effluents domestiques produits sur le parc d'activités Via Europa ne pouvant être acheminés gravitairement jusqu'à la station d'épuration de Vendres-Village sur tout leur trajet, un poste de relevage, le PR7 dit « Via Europa », a été réalisé à mi-parcours.

Les volumes des eaux usées transitant par ce poste de refoulement correspondent à l'ensemble des eaux usées déversées sur le parc d'activités. Ils varient de 106 à 274 m<sup>3</sup>/mois. A titre de comparaison, le volume en entrée de station d'épuration de Vendres-Village oscille entre 10 000 et 14 000 m<sup>3</sup>/mois.

Un second poste de refoulement, le PR6 « Galiberte », refoule vers la canalisation principale les effluents du secteur Via Europa Ouest.

Selon le schéma directeur,

- Les PR Via Europa et Galiberte ne présentent pas de souci d'exploitation et fonctionnent correctement. Les pompes de chacun de ces PR disposent d'un débit nominal de fonctionnement de 14 m<sup>3</sup>/h.
- La charge d'effluents domestiques générés sur Via Europa correspond à l'heure actuelle à 350 EH en termes d'estimation de population permanente raccordée.
- Par ajout des charges liées au projet d'extension et sur la base des éléments de la campagne de mesures, la charge hydraulique totale qui arrivera au niveau des deux PR sera d'environ 53,4 m<sup>3</sup>/j soit 2,2 m<sup>3</sup>/h. Même répartie sur 12h, la charge hydraulique totale représentera 4,45 m<sup>3</sup>/h et restera bien inférieure à la capacité nominale des deux postes de relevage.

### Définition des nouvelles charges à traiter pour la station

#### Sur le village

De 2017 à 2027 (horizon du PLU), il est prévu une augmentation démographique de Vendres-Village de 650 habitants, la population permanente atteindra alors 2 850 habitants environ.

Dans le cadre de l'actualisation du schéma directeur d'alimentation en eau potable de Vendres Village, l'évolution démographique retenue entraîne une augmentation de la population d'environ 770 personnes entre 2027 (horizon retenu du PLU) et 2040.



## Sur Via Europa

Emprise de la D64 et de ses espaces de rétention latéraux décomptés, le parc d'activité Via Europa couvre aujourd'hui une emprise aménagée de 45 ha. La nouvelle ligne ferroviaire LGV dont se réalisera sur une partie de la ZAE actuelle, réduisant l'emprise constructible de 12 ha et **nécessitant la démolition de 3.6 ha** bâtis intégrant la zone réservée pour la future voie ferrée.

Hors zone d'évitement (2 ha) et espaces de rétention (2.5 ha), la ZAC **permettra d'agrandir le parc d'activité vers le sud de 18.6 ha** (hors zone d'évitement : 2 ha et zones de rétention : 2.5 ha).

En décomptant les démolitions au nord et la relocalisation de ces entreprises dans la ZAC, l'agrandissement de Via Europa s'élèvera à 15 ha au total soit un accroissement d'un tiers supplémentaire de la zone actuelle.

**Sur la base du projet actuel d'extension de Via Europa, le schéma directeur des eaux usées a évalué à 140 EH la charge épuratoire supplémentaire à traiter par la station d'épuration sur le parc d'activité s à l'horizon 2027.**

### Définition des charges à traiter en situation future

Pour l'évaluation des effluents domestiques à l'horizon 2040 sur Vendres, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées retient :

- Une charge épuratoire supplémentaire de 790 EH pour 2027
- Une charge épuratoire supplémentaire de 1560 EH pour 2040

Et donc :

- Une population maximale de 3 620 personnes sur Vendres-Village,
- Une charge épuratoire de 490 EH sur Via Europa.

## Adéquation des charges épuratoires futures avec la capacité des ouvrages de traitement

### Adéquation besoins/marge disponible sur la station d'épuration

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées conclut :

**«A l'horizon 2027, il est envisagé une saturation hydraulique et organique de la station d'épuration de Vendres Village à hauteur de 51% de sa capacité nominale.**

**A l'horizon 2040, il est envisagé une saturation hydraulique et organique de la station d'épuration de Vendres Village à hauteur de 66% de sa capacité nominale.**

**La station d'épuration de Vendres-Village est donc correctement dimensionnée et suffisante à l'horizon 2040.»**

### Adéquation besoins/capacité du poste de relevage «Via Europa»

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées précise :

**«Par ajout des charges liées (140 EH) au projet d'extension et sur la base des éléments de la campagne de mesures, la charge hydraulique totale qui arrivera au niveau du PR Via Europa sera d'environ 53,4 m<sup>3</sup>/j soit 2,2 m<sup>3</sup>/h.**

**Les PR Via Europa et Galiberte ne nécessitent pas un renforcement de leurs capacités en situation future.»**

# CHAPITRE V. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS

## LES RISQUES MAJEURS, SERVITUDES ET CONTRAINTES

### Les risques majeurs

Le risque majeur est la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent toucher un grand nombre de personnes et de biens. Un risque majeur est caractérisé par sa faible fréquence et par son énorme gravité.

Huit types de risques naturels sont présents dans l'Hérault: inondations, submersion ma-

rine, incendie de forêts, mouvements de terrain, sismique, canicule, tempête et radon.

Les risques technologiques, d'origine anthropique, sont au nombre de cinq : le risque industriel, le risque de transport de matières dangereuses, le risque minier, le risque de rupture de barrage et le risque de rupture de digue.

**En juillet 2021, le dossier départemental des risques majeurs fait état de 11 arrêtés de catastrophe naturelle pris sur le territoire de Vendres dont 8 pour le risque «inondations et coulées de boues», 1 pour le risque «inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues», 1 pour le risque «mouvement de terrain» et 1 pour le risque «tempête».**

Afin de mieux prendre en compte ces risques, l'autorité publique a instauré des plans de prévention des risques destinés à évaluer les zones pouvant subir le risque identifié et à y instaurer des remèdes techniques, juridiques et humains pour y faire face.

**La Commune de Vendres n'est soumise qu'à un seul plan de prévention des risques, le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI).**

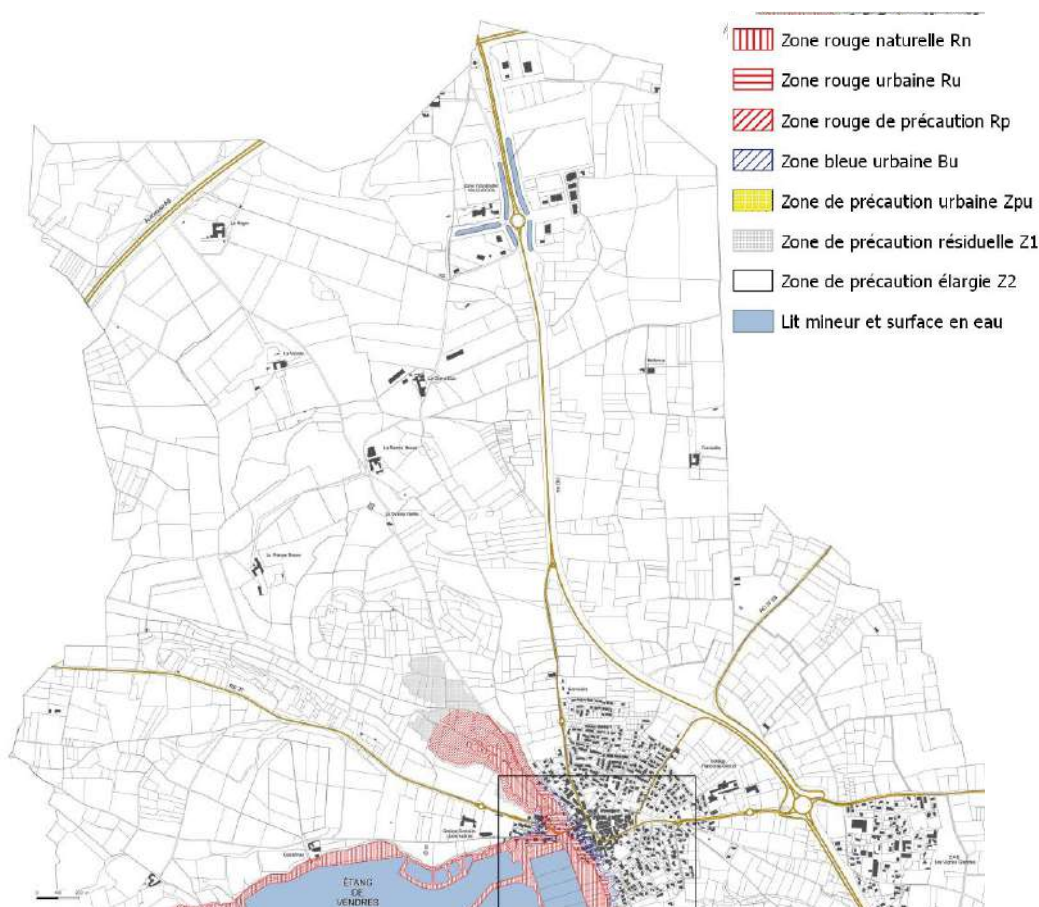
### Le risque inondation

La zone d'extension de Via Europa se situe en dehors des zones inondables identifiées au PPRI. Toutefois, une zone de précaution est associée au cours d'eau traversant le site. Le projet urbain prévoit de déplacer et de requalifier le cours d'eau afin d'éviter tout débordement lors de pluies d'occurrences centennales. Les berges seront confortées. Une étude hydraulique est en cours de réalisation sur l'ensemble du bassin versant. Intégrée au dossier loi sur l'eau, elle permettra de préciser les enjeux et de justifier des mesures adoptées.

### Le PPRI, Plan de prévention du risque inondation

Le PPRI vaut, dès son approbation, servitude d'utilité publique et est annexé au PLU, le Plan Local d'Urbanisme. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPRI doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

**Le site se positionne en zone de précaution élargie ZpE, zone non directement exposée au risque inondation. Des mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols doivent y être adoptées dans le cadre des projets d'urbanisation.**



Cartographie du PPRI de Vendres

## Le risque «Transport de Matières Dangereuses»

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Certains axes routiers présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic. Les autoroutes, roades et routes départementales et leurs abords sont donc plus exposés à cet aléa.

Pour limiter ce risque, un contrôle régulier des différents moyens de transport des marchandises dangereuses est effectué par les industriels, les forces de l'ordre et les services de l'État. En raison de la présence des 2 axes très circulés que sont l'A9 et la RD64, le risque TMD est avéré pour la Commune de Vendres sur le secteur de la ZAE Via Europa.

L'implantation des futurs bâtiments d'activités à plus de 650 m de l'A9 et de 100 m de la RD64 s'inscrit dans la prise en compte du risque. L'organisation des secours en cas d'accident sera organisée selon les dispositions du Plan Communal de Sauvegarde de Vendres.

## Le risque de mouvement de terrain

Il est faible ou nul sur la Commune de Vendres. Il est lié à l'existante d'argiles qui induisent un risque «retrait-gonflement des argiles», il est jugé modéré à Vendres, comme sur la plupart des communes de la plaine héraultaise. La commune est classée en aléa global moyen.

## Le risque sismique

Le risque sismique est faible ou nul dans l'Hérault. Il est faible sur la commune de Vendres.

## Le risque industriel

Le territoire de Vendres n'est pas concerné.

## Le risque rupture de barrage

La commune ne se positionne pas dans la zone qui serait inondée en cas de rupture d'un barrage.

## Le risque feux de forêt et l'obligation de débroussaillage

(Source : site internet de la DDTM 34 et Porter à Connaissance de l'aléa feu de forêt 2021)

### Qu'est-ce qu'un feu de forêt ?

Sont qualifiés de « bois et forêts » les espaces visés à l'article L.111-2 du code forestier, à savoir les espaces comportant des plantations d'essences forestières, des reboisements, des landes, maquis et garrigues. Ces espaces sont exposés à un aléa feu de forêt, plus ou moins intense selon la nature et la structure des boisements, la topographie du site et sa situation par rapport aux vents dominants.

Dans toute zone exposée à un aléa feu de forêt, quelle que soit son intensité, les personnes et les biens sont susceptibles de subir des atteintes en cas d'incendie. La menace est plus forte pour les constructions isolées et l'habitat diffus, particulièrement vulnérables et difficilement défendables par les services de secours. En outre, ces constructions et la présence humaine induite augmentent le risque de départ de feu.

### La connaissance du risque feux de forêt dans l'Hérault

Dans le département de l'Hérault, en 2021, les espaces naturels combustibles représentaient 56.2% du territoire (forêts et garrigues boisées, landes et garrigues non boisées). Le département est divisé en 11 massifs forestiers.

Le risque de feux de forêt est fort à très fort dans les zones naturelles urbanisées et dans les zones urbaines à proximité des zones exposées aux incendies de forêt. Ce phénomène est accentué par le phénomène de mitage en zones naturelles.

### Les plans de prévention des Incendies de forêt (PPRIF)

17 communes disposent d'un plan de prévention des risques Incendie de forêt dans l'Hérault. Ce sont les communes les plus sensibles du département vis à vis du risque (commune pouvant subir des incendies importants) et de l'exposition des populations (urbanisation diffuse importante entourée d'espaces combustibles).

Les communes concernées sont Montpellier et plusieurs communes proches situées au nord et à l'est de l'agglomération.

**La commune de Vendres n'a pas fait l'objet d'un plan de prévention des risques feux de forêt.**





## Le Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt DDTM 2022

Face à la multiplication des incendies et départs de feux dans l'Hérault, phénomène aggravé par le dérèglement climatique et son lot de vagues de chaleurs et de sécheresses intenses et récurrentes, la connaissance du risque incendie a été affinée et actualisée dans notre département.

Un Porter à Connaissance (PAC) Aléa feu de forêt a ainsi été élaboré par la DDTM à l'échelle du département de l'Hérault en 2021. Il prend la forme d'une carte d'aléa et d'une notice d'urbanisme.

### ~ La carte d'aléa incendie de forêt du PAC

La carte d'aléa incendie de forêt a été établie suivant le processus suivant :

- analyse des végétations exposées au risque incendie de forêt par photo-interprétation d'images satellites datant de 2019 ;
- cartographie des types de peuplements forestiers, landes et garrigues concernées par la carte ;
- évaluation de la biomasse combustible et de la participation à la combustion de chaque type de végétation ;
- définition des conditions de référence météo (direction du vent et vitesse) en période estivale sèche;
- calcul de l'intensité maximale d'un feu de forêt sur chaque pixel élémentaire de 30x30m ;
- classement en niveau d'intensité, de très faible à exceptionnelle.

L'aléa feu de forêt est ainsi cartographié sur l'ensemble des zones exposées du département de l'Hérault, par le niveau d'intensité d'un feu de forêt, en condition estivale défavorable.

L'aléa est ainsi défini de manière relativement précise (carreaux de 30x30m) selon 7 niveaux d'intensité, de nulle à exceptionnelle.

### ~ La notice d'urbanisme du PAC

La notice d'urbanisme du PAC présente notamment les principes de prévention, le niveau de vulnérabilité des zones urbanisées aux incendies de forêt, la nécessité de produire des études complémentaires d'aléas et de risques, des mesures de réduction de la vulnérabilité, l'application de la réglementation sur les obligations légales de débroussaillage.

Elle présente surtout un tableau des mesures préventives et des types de projets

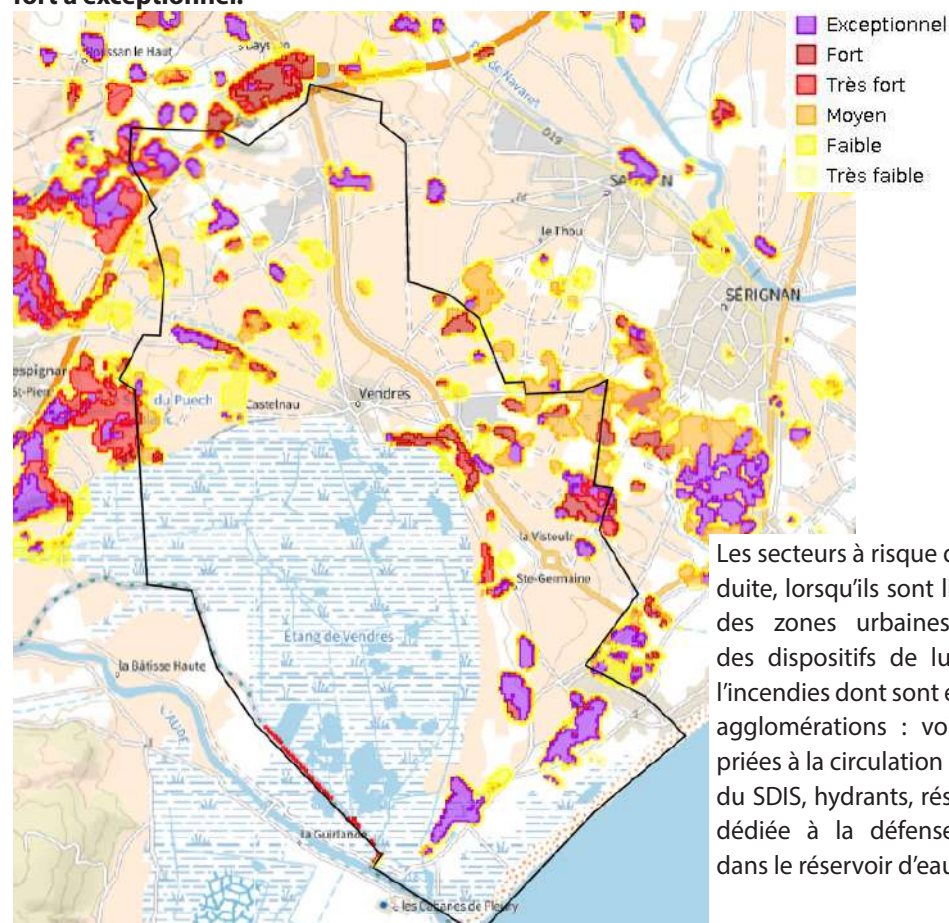
Commune de Vendres - ZAC «Via Europa»

Dossier d'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

interdits, autorisés ou autorisés sous condition suivant le niveau d'aléa et la vulnérabilité de la zone (au regard d'un ensemble de critères de densité du bâti, de l'existence des équipements de défense incendie, de l'accessibilité au site pour le SDIS, des obligations de débroussaillage...).

## La connaissance du risque feux de forêt à Vendres

La commune n'a pas fait l'objet d'un plan de prévention des risques feux de forêt. Selon la carte d'aléa DDTM 2022, elle compte toutefois des zones exposées aux feux de forêt. L'aléa feux de forêt est très variable selon les secteurs du territoire. Ainsi, les zones agricoles sont globalement de risques faibles à nuls, alors que les secteurs de déprise agricole et de renaturation du plateau de Vendres sont plus sensibles et peuvent être identifiées d'aléa fort à exceptionnel.



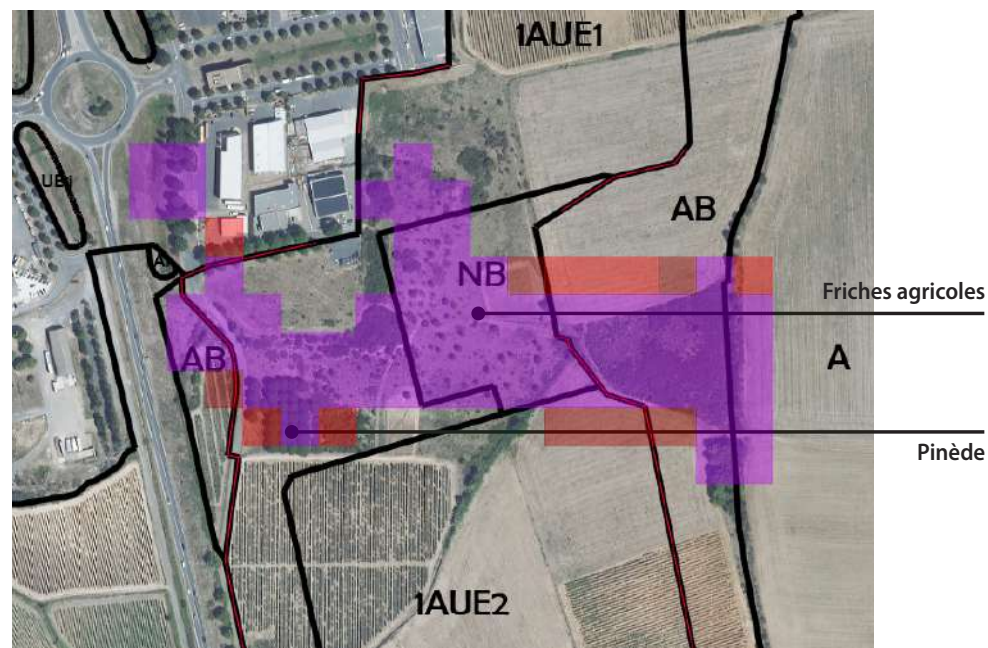
La carte de l'aléa feu de forêt 2022 à Vendres (source : DDTM 34)

## Le risque incendie «Feux de forêt» sur le secteur de Via Europa

Une partie du projet est identifiée d'aléa fort à exceptionnel aux incendies feux de forêt.

Cependant, ce secteur :

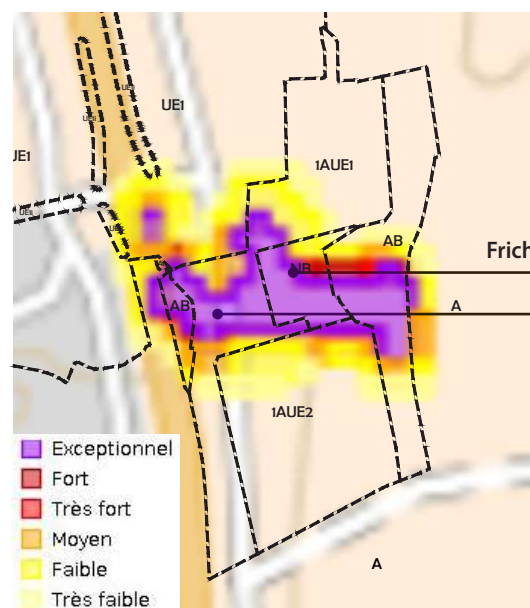
- **présente une surface boisée peu significative : 0.3 ha de pinède** (inférieure au seuil de deux hectares). En adéquation avec les études de biodiversité (dans le volet naturel de l'étude d'impact, la pinède est qualifiée de «boisement de résineux de faible intérêt») et l'étude paysagère (la pinède n'est pas une composante paysagère d'intérêt), **cette pinède ne sera pas maintenue dans le projet**. Les autres secteurs identifiés à risque correspondent à des zones de friches agricoles dont la masse combustible est faible.
- **n'est pas au contact direct d'un massif boisé vulnérable.**
- sera aménagé en continuité avec l'urbanisation existante, sous forme urbaine dense, organisée et équipée de dispositifs de lutte contre l'incendie : voies appropriées à la circulation des engins du SDIS, hydrants, réserve d'eau dédiée à la défense incendie dans le réservoir d'eau potable.



Dans ce contexte, les principes de prévention du PAC sur l'aléa feu de forêt ne s'appliquent pas SAUF en ce qui concerne le niveau des équipements de défense (gabarit des voiries, point d'eau...).

**La zone Via Europa est déjà équipée de ces dispositifs qui seront également mis en oeuvre sur l'extension du parc.**

**En phase de projet, le SDIS, le service départemental de risque incendie, sera consulté et au titre de sa compétence, définira les prescriptions d'équipements adaptées à la protection de l'extension de Via Europa. Des obligations de débroussaillage pourront, entre autres mesures, être retenues.**



**Superposition des espaces à urbaniser (zones 1AUE1 et 1AUE2) avec la carte d'aléa feu de forêt 2022**



**... puis avec l'orthophotoplan de la commune**







## Les Servitudes

Le projet n'est concerné par aucune servitude. Il se situe en dehors :









- Des zones rouges de risque fort et bleu de risque moindre du PPRI, le Plan de Prévention du Risque Inondation,
- Des périmètres de protections des captages d'alimentation en eau potable,
- Des périmètres de protection des monuments historiques.

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC 1 - Servitudes de protection des monuments historiques

-  Site archéologique inscrit "Aqueduc romain (restes)" et périmètre (Rayon 500) de protection associé
-  Immeuble inscrit "Château", Périmètre (Rayon 500m) de protection associé
-  Immeuble classé "Vestiges de la Villa de Primuliac", Périmètre (Rayon 500m) de protection associé
-  Immeuble partiellement inscrit "Château de Poussan-le-Haut" et périmètre (Rayon 500) de protection associé


Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation  
approuvé le 10 juillet 2017

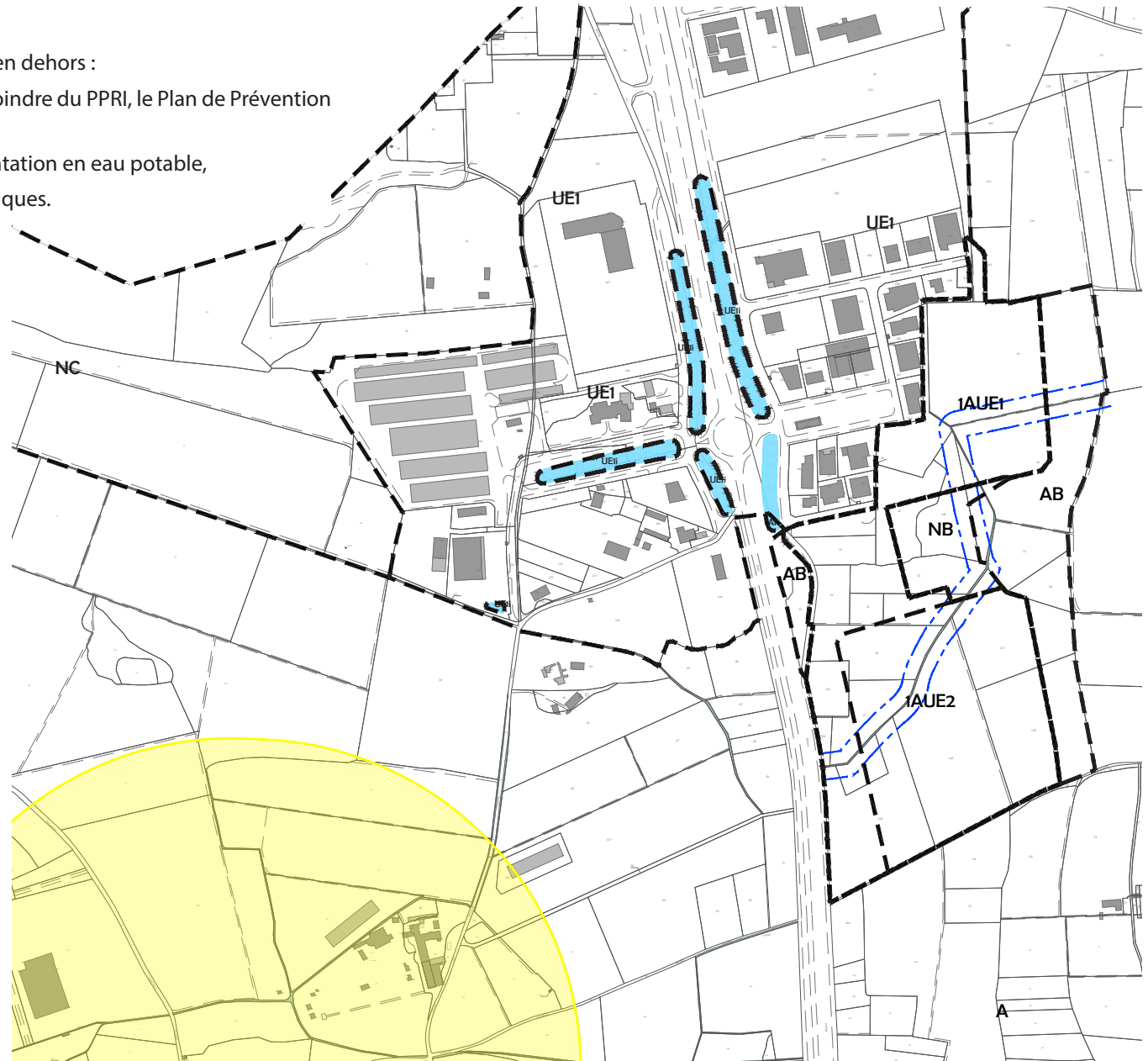
-  zone rouge naturelle "Rn"
-  zone rouge urbaine "Ru"
-  zone rouge de précaution "Rp"
-  zone bleue urbaine "Bu"
-  zone de précaution urbaine "Zpu"
-  zone de précaution résiduelle "Z1"
-  zone de précaution élargie "Z2"
-  lit mineur et surface en eau

Le zonage réglementaire du PPRI est reporté à titre indicatif ( données issues du catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr.)  
Par souci de précision, il convient de se référer au plan papier du zonage réglementaire du PPRI de la Commune de Vendres.

Zone inconstructible des cours d'eau

(en application de la disposition 4.3. "Maitrise des eaux pluviales du règlement du PPRI)

-  Sur une bande de 20 m de part et d'autre des axes d'écoulement identifiés en traits bleus discontinus sur le SCAN25 de l'IGN.  
Cette emprise pourra être précisée en fonction des conclusions d'une étude hydraulique menée à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré sur l'hypothèse d'une crue centennale.



Les servitudes d'utilité publique




## Les contraintes et périmètres reportés sur le PLU


### L'extension de la ZAE se positionne dans :


- Le périmètre de bruit de la RD64 mais le projet, qui ne prévoit ni habitation ni établissement sensible, n'est pas concerné par les prescriptions d'isolations acoustiques.
- Des bandes inconstructibles en lien avec les autoroutes et voies à grande circulation. Dans un souci de cohésion urbaine, d'intégration paysagère et gestion pluviale, le projet urbain prévoit l'implantation d'espaces de rétention dans la zone concernée. La future ZAC n'est donc pas réellement impactée par cette prescription.

### L'extension de la ZAE se positionne en dehors des emprises :

- Du Projet d'intérêt Général «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan».
- De zones de présomption de prescriptions archéologiques.
- Des parcelles classées AOC «languedoc».


 Zones inconstructibles des grands axes routiers : bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroutes A9 et bande de 75 m par rapport à l'axe de la D 64 classée à grande circulation. (En application de l'art. L111-6 du Code de l'Urbanisme dit Amendement Dupont)


 Axe de la D 64 classée à grande circulation

 Périmètres de bruit (issus du classement sonore des infrastructures de transport terrestre) nécessitant des mesures d'isolement acoustique pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement ou de santé

 ZNIEFF de type I


Zones de présomption de prescriptions archéologiques (zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation)


 Zone de saisie sans seuil de superficie

 Zone de saisie avec seuil de superficie de 1000 m<sup>2</sup>

Projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan (LNMP)

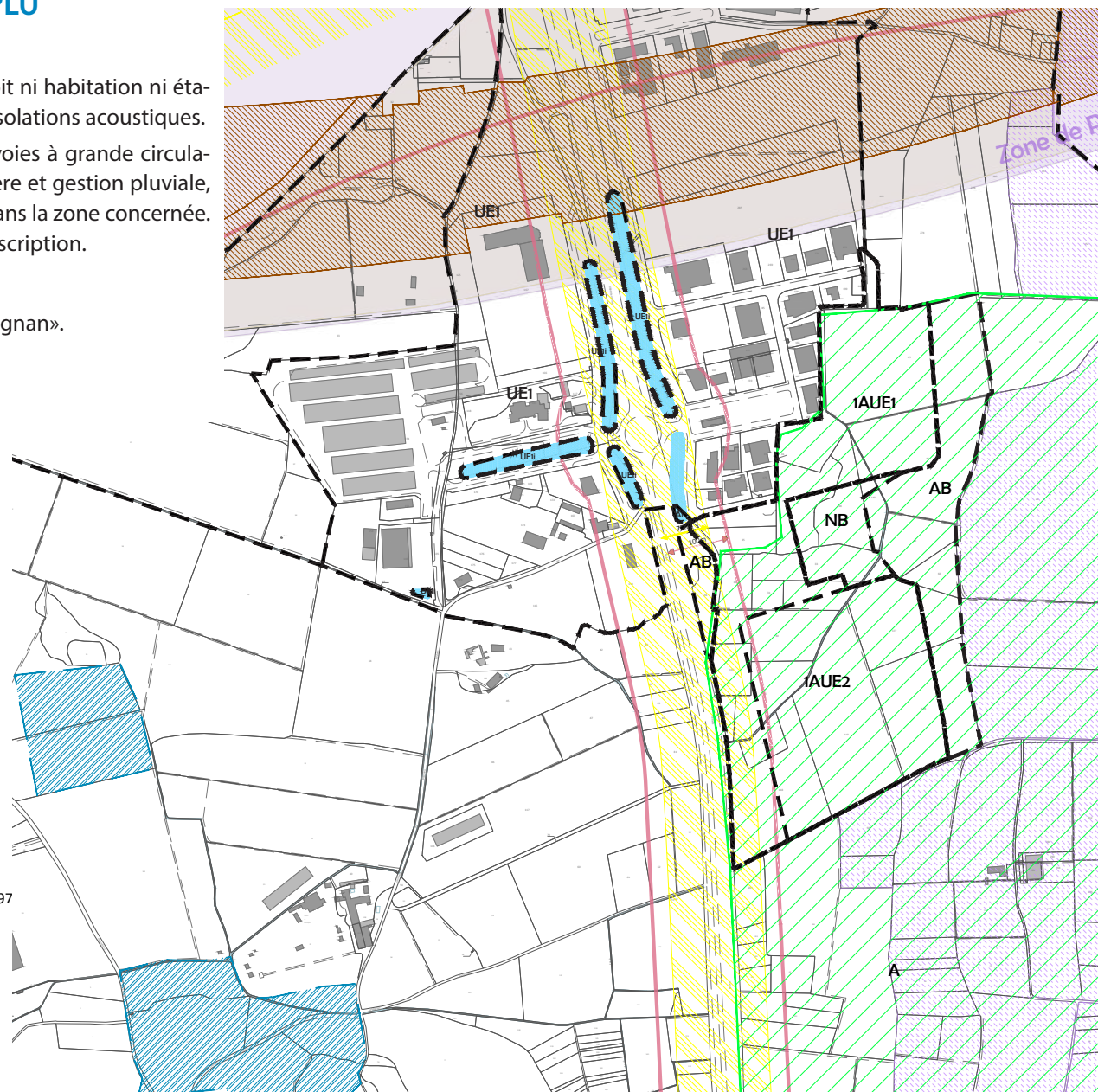
 Emprise du projet d'intérêt général (PIG) défini par arrêté préfectoral 2019-I-097

 Périmètre de mise à l'étude du projet de travaux public dite zone de passage préférentielle défini par arrêté préfectoral 2012-01-476

 Périmètre d'interdiction de forage destiné à l'arrosage ou alimentation en eau potable dans un rayon de 50m autour du cimetière

 Zone NATURA 2000

 Zone AOC



Les contraintes et périmètre reportés sur le PLU

## Le zonage AOC

La Commune de Vendres est située dans l'aire géographique des AOC «Languedoc» et «Lucques du languedoc». le premier est un signe officiel de la qualité d'origine (SIQO) pour la production viticole et le second pour la production d'olives.

Le projet de ZAC ne se positionne pas sur des terrains bénéficiant d'une appellation d'origine contrôlée.

Malgré les enjeux liés à la valorisation de ces filières, les incidences sont donc nulles sur ces productions.

## Bandes inconstructibles en lien avec les autoroutes et voies à grande circulation

Une bande inconstructible de 75 m depuis l'axe de la RD64, grand axe routier, impacte également le secteur. Dans cette emprise « les constructions et installations sont interdites » (art L111-6 du code de l'urbanisme). Cette règle, usuellement appelée «Amendement Dupont», ne s'oppose pas à la réalisation de voies et de bassins de rétention dans l'emprise concernée.

**Dans un souci de cohésion urbaine, d'intégration paysagère et gestion pluviale, le projet urbain prévoit l'implantation d'espaces de rétention dans la zone concernée. La future ZAC n'est donc pas réellement impactée par cette prescription.**

## Le patrimoine archéologique

### Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur la Commune de Vendres

La Commune de Vendres compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne de nombreux espaces aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique ont été mis en évidence lors de fouilles ou de campagnes de prospection inventaire. Ces éléments ont permis de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans plusieurs zones géographiques.

Afin que les travaux d'urbanisme et d'aménagement ne soient pas de nature à détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés dans ces zones, celles-ci ont été classées en ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques) par arrêtés préfectoraux.



Les ZPPA de Vendres- cartographie issue de l'arrêté préfectoral n °2015023-0031

Sur la Commune de Vendres, 11 ZPPA ont ainsi été instaurées et délimitées par arrêté préfectoral n° 2014323-0031.

Il existe 2 types de ZPPA, les ZPPA sans seuil de superficie et les ZPPA avec seuil à 1000 m<sup>2</sup>. **Les projets d'aménagement qui impactent même partiellement une ZPPA peuvent, suivant leur nature, faire l'objet d'une saisine sans seuil de superficie dans le premier cas. Ils sont susceptibles de faire l'objet d'une saisine dès lors que leur terrain d'assiette atteint 1000 m<sup>2</sup> dans le second cas.**

**Dans le cadre de la saisine, le conservateur de l'archéologie examine alors si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions. Lorsqu'ils affectent le sous-sol, les projets qui intègrent les ZPPA sont présumés faire l'objet, dans le cadre de la saisine, de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.**

### Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur le secteur du projet

La future ZAC n'empiète sur aucune ZPPA.

### L'archéologie préventive

**Un diagnostic d'archéologie préventive sera réalisé pour ce projet.**

L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique, véritables archives du sol.

### Champ d'application des opérations d'archéologie préventive

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

Entrent dans le champs d'application de l'archéologie préventive:

- Lorsqu'ils intègrent une ZPPA, les permis d'aménager, les permis de construire, les permis de démolir,
- La réalisation de ZAC et de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact.

- Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 ha et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre qui ne sont pas non soumises à étude d'impact, à permis d'aménager, permis de construire ou à déclaration préalable mais nécessitant des travaux d'affouillements, de nivellement ou d'exhaussement de sol.

- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques,

Cf. livre V, article R. 523-4 et R. 523-5 du Code du patrimoine.

### Les mesures d'archéologie préventive

Les prescriptions archéologiques motivées peuvent comporter :

1° La réalisation d'un diagnostic pour mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site;

2° La réalisation d'une fouille pour recueillir les données archéologiques présentes sur le site et en faire l'analyse.

3° Le cas échéant, l'indication de la modification de la consistance du projet permettant d'éviter en tout ou partie la réalisation des fouilles ; ces modifications peuvent porter sur la nature des fondations, les modes de construction ou de démolition, le changement d'assiette ou tout autre aménagement technique permettant de réduire l'effet du projet sur les vestiges.

### Cas de la ZAC Via Europa

La ZAC est concernée par l'archéologie préventive bien qu'elle n'intègre aucune ZPPA.

La saisine est à effectuer ultérieurement, lors de l'approbation du dossier de réalisation. A ce stade d'avancement des études, la saisine au titre de l'archéologie préventive n'est donc pas requise.



## Le bruit

### Le classement de la D64 en infrastructure bruyante

Le projet est concerné par les nuisances sonores liées au trafic de la D64. Indépendamment de la règle d'Amendement Dupont, le site intègre une zone de bruit qui peu nécessiter la protection de certains bâtiments nouveaux, soit par la réalisation d'écrans antibruit, soit par l'isolation des façades.

### Les zones affectées par le bruit

Toute route dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules/jour fait l'objet d'un classement en voie bruyante. En fonction des niveaux sonores de référence, cinq catégories de classement sont ainsi distinguées : elles sont numérotées de 1 (classe des niveaux sonores les plus élevés) à 5 (classe des niveaux sonores les plus bas). Elles permettent de délimiter une bande dans laquelle des mesures d'isolation acoustique sont à adopter préalablement à la construction de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation, d'enseignement et de santé. Ainsi de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée de l'infrastructure, est appliquée une bande d'une largeur maximale variant de 10 à 300 m.

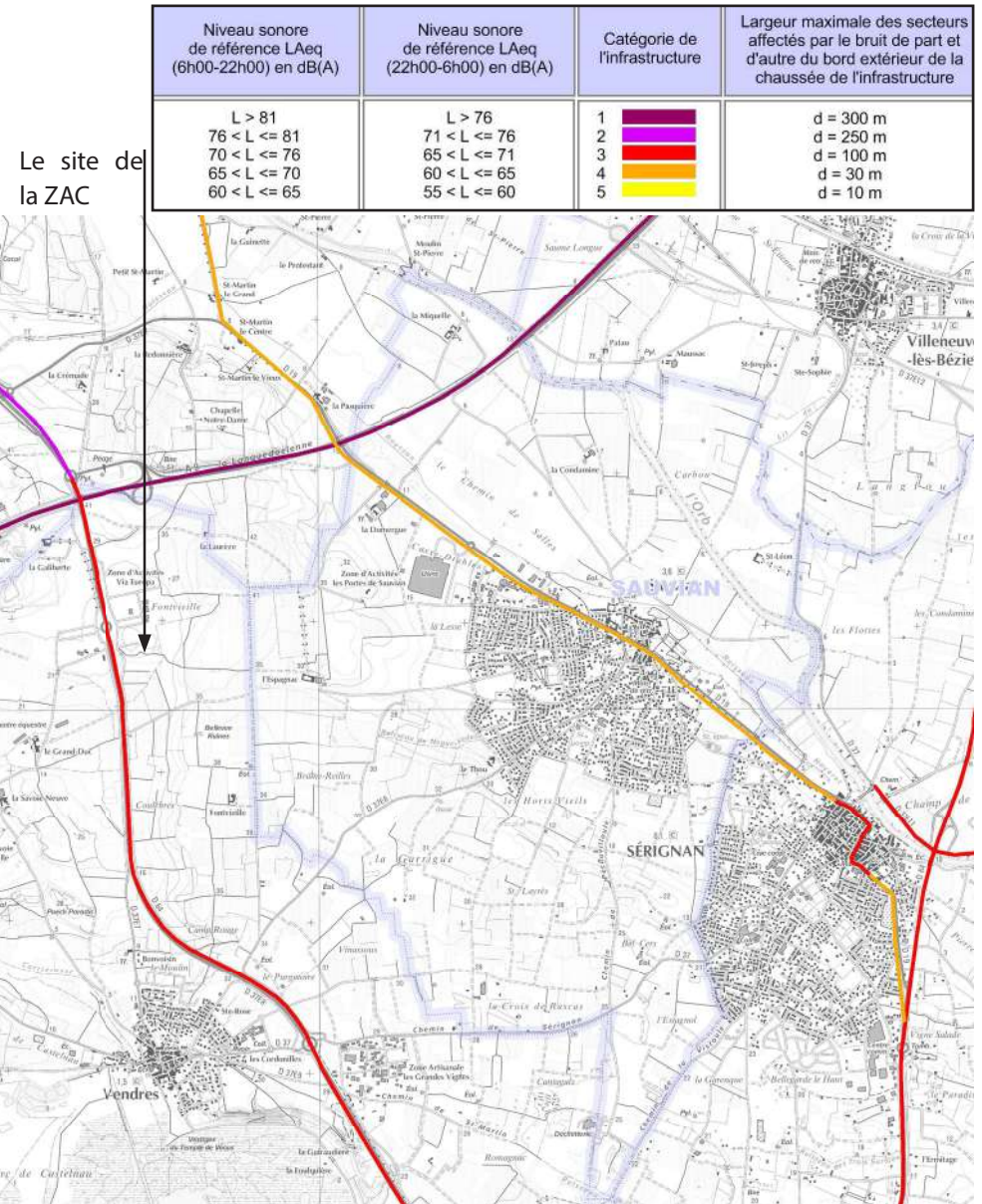
Au droit de la ZAC, la D64 est classée en catégorie 3. Ainsi, dans une bande de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, la construction de tout bâtiment nouveau à usage d'habitation, d'enseignement et de santé devra intégrer des mesures d'isolement acoustique. Il s'agit soit d'implanter des écrans antibruit, soit d'isoler les façades des bâtiments d'habitation.

Le projet ne prévoit aucun bâtiment de ce type. La vocation de la zone est industrielle, artisanale, logistique. Les bureaux y sont également autorisés ainsi que les locaux de vente sous condition. Les logements de fonction n'y sont pas autorisés.

### L'ambiance sonore sur le site

Sur le site l'ambiance sonore est inégale. Les secteurs les plus exposés au bruit sont ceux situés à l'Ouest, le long de la D64. Au droit du projet, il n'existe pas de réels écrans antibruit le long de la D64. Seuls les alignements d'arbres atténuent les nuisances sonores.

L'exposition au bruit du nord de la zone ne constitue pas un obstacle à l'implantation d'activités économiques sur la zone.



Cartographie établie par la DDTM de l'Hérault selon l'arrêté préfectoral de classement

## Synthèse de la compatibilité du projet avec les contraintes, servitudes et risques

### Niveaux d'exposition du projet aux risques et prise en compte des prescriptions associées

#### Le projet d'extension de Via Europa est concerné par :

- Le risque «Transport de Matières Dangereuses», avéré sur la Commune de Vendres.
- Le risque feux de forêt : La commune n'a pas fait l'objet d'un plan de prévention des risques feux de forêt. Selon la carte d'aléa 2022 du Porter à Connaissance (PAC) de la DDTM 34, elle compte toutefois des zones exposées aux feux de forêt. Cet aléa est très variable selon les secteurs du territoire. Ainsi, les zones agricoles sont globalement de risques faibles à nuls, alors que les secteurs de déprise agricole et de renaturation du plateau de Vendres sont plus sensibles et peuvent être identifiées d'aléa fort à exceptionnel.

Sur l'emprise du projet d'extension de Via Europa, l'aléa feux de forêt est ponctuellement qualifié de fort à exceptionnel au regard de la carte d'aléa 2022 de la DDTM. Cependant, ce secteur présente une surface boisée peu significative (0.3 ha de pinède qui sera supprimée), n'est pas au contact direct d'un massif boisé vulnérable, sera aménagé en continuité avec l'urbanisation existante, sous forme urbaine dense, organisée et équipée de dispositifs de lutte contre l'incendie : voies appropriées à la circulation des engins du SDIS, hydrants, réserve d'eau dédiée à la défense incendie dans le réservoir d'eau potable, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé et défrichements). Dans ce contexte, les principes de prévention du PAC sur l'aléa feu de forêt ne s'appliquent pas SAUF en ce qui concerne le niveau des équipements de défense (gabarit des voiries, point d'eau...).

#### Le projet est concerné par les risques modérés ou faibles suivants :

- Le risque inondation : la zone se positionne en zone blanche du PPRI sans risque inondation avéré. Le projet urbain respecte les prescriptions du PPRI et est compatible avec les orientations du PGRI (plan de gestion du risque inondation)

2016-2021 «Bassin Rhône-Méditerranée».

#### Le projet d'extension de Via Europa n'est pas concerné par :

- Le risque rupture de barrage : la commune n'est pas concernée par ce risque.
- Le risque de mouvement de terrain est faible ou nul sur la Commune de Vendres. Il est lié à l'existence d'argiles qui induisent un risque «retrait-gonflement des argiles», il est jugé modéré à Vendres, comme sur la plupart des communes de la plaine héraultaise. La commune est classée en aléa global moyen. Des mesures efficaces de réduction de ce risque peuvent être adoptées en phase de construction des bâtiments.
- Le risque sismique est faible ou nul dans l'Hérault. Il est faible sur la Commune de Vendres.
- Le risque tempête, qui touche l'ensemble de la France métropolitaine et tout particulièrement la façade atlantique.

### Compatibilité du projet avec les contraintes légales et les servitudes

#### Le projet se positionne en dehors des emprises :

- Des zones identifiées à risque inondation (fort ou modéré) du PPRI, le Plan de Prévention du Risque Inondation,
- Des périmètres de protections des captages d'alimentation en eau potable,
- Du Projet d'intérêt Général, le PIG «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan» qui actualise le PIG «Ligne Nouvelle Languedoc-Roussillon» .
- Des zones à enjeux de vestiges archéologique.

L'extension de la ZAE se positionne en partie dans l'emprise des zones affectées par le bruit.

## Qu'est ce que le SCoT du Biterrois?

### Le SCoT, un outil de planification à l'échelle d'un territoire cohérent

Vendres est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Le SCoT du Biterrois retranscrit notamment dans son DOO, le Document d'Orientations et d'Objectifs, un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renfonçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers des 4 axes du DOO et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

En vigueur depuis 2013, **le premier SCoT du Biterrois a été révisé pour répondre aux nouvelles directives et s'inscrire dans le SRADET 2040. La volonté a été de le mettre en cohérence avec les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement et de l'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. L'objectif principal du SCoT du Biterrois reste d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs.**

Arrêté le 3 juillet 2023, **le second SCoT du Biterrois, le SCoT 2040, est en vigueur depuis le 3 septembre 2023. Il constitue désormais le document supra communal stratégique, celui qui fait référence en matière de planification territoriale à l'échelle locale. Son horizon temporel est 2040.**

Le SCoT s'impose à plusieurs types de plans (les PLU, Plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les plans de déplacement urbain), aux programmes locaux de l'habitat intercommunaux (PLHi), aux périmètre d'intervention des PAEN, aux opérations foncières ou d'aménagement (les ZAD, les ZAC, les lotissements portant sur une surface de plancher de + de 5000 m<sup>2</sup>, les réserves foncières de plus de 5 ha), aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux permis de construire tenant lieu d'exploitation commerciale. C'est ainsi que le prévoient les articles L.131-4, L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme.

**Le SCoT s'impose au projet Via Europa qui doit être compatible avec les prescriptions de son DOO, son document d'orientation et d'objectifs.**

### Les 4 grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Biterrois s'articule ainsi autour des **4 choix fondateurs suivants inscrits dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT :**

- **Un territoire vecteur d'images attractives** (*Faire des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines*)
- **Un territoire attentif à ses ressources pour être moteur d'innovation** (*Aménager des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée*)
- **Un territoire multimodal aux déplacements facilités** (*Générer des axes de rabattement*)
- **Un territoire qui « fait société »** (*Optimiser l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et des commerces*).

Ces 4 grands axes se décomposent en 29 orientations, chacune déclinée en objectifs.

### L'armature qui pose les principes de l'organisation territoriale

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel s'organise la vie quotidienne d'environ 280 000 habitants, pour une superficie de 205 000 hectares. **Il définit une armature qui pose les principes de l'organisation territoriale. Chacune des communes, ainsi que leur intercommunalité, se doit d'être active d'un tout. Les projets de chaque commune doivent participer, à leur échelle et à leur rythme, à atteindre les objectifs du SCoT.**

**L'armature territoriale situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants.**



## L'armature territoriale du SCoT 2040

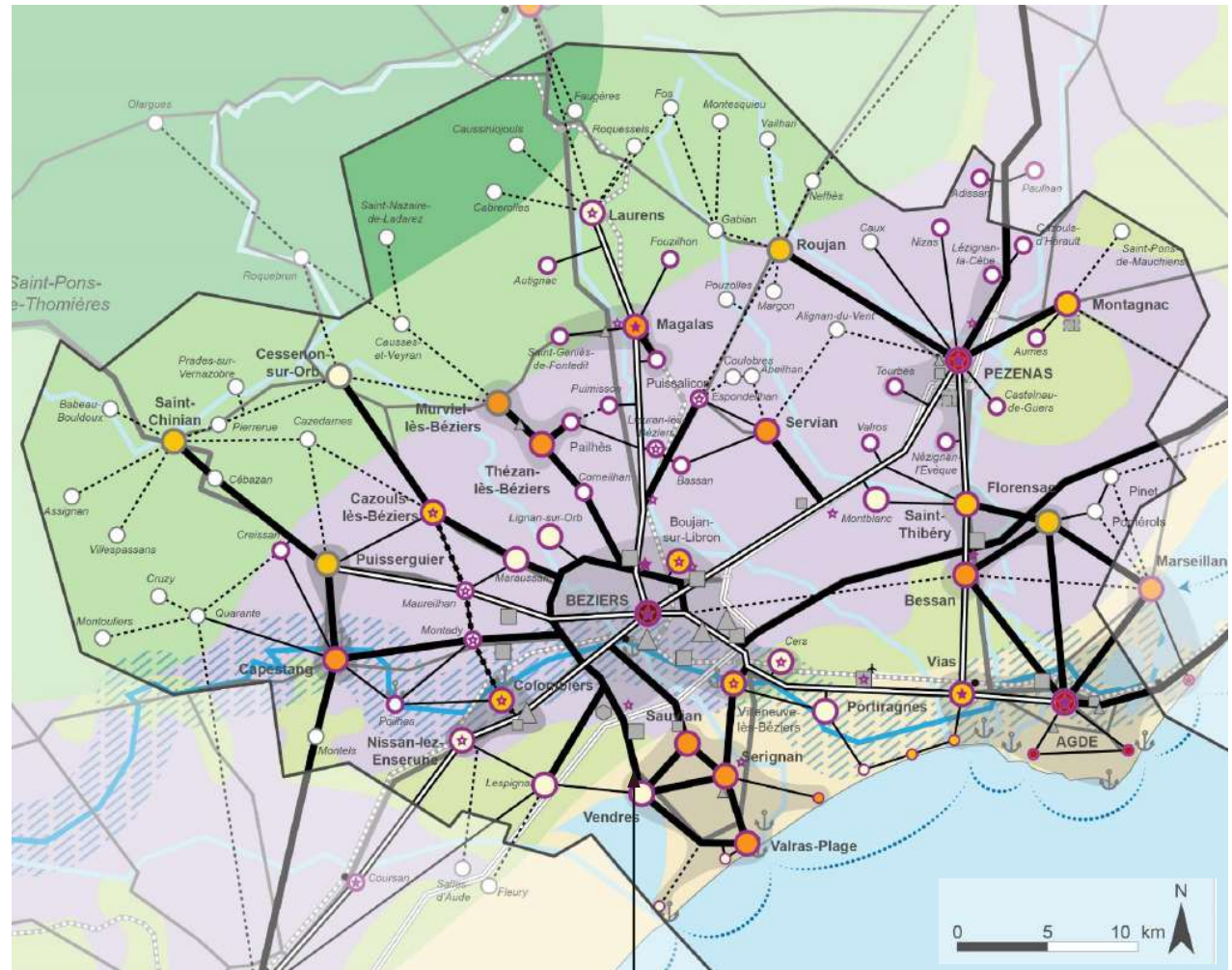
Le SCoT du Biterrois prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire. Il développe aussi une véritable stratégie commerciale et économique.

L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies au travers des objectifs de mobilité et d'accessibilité, d'accès pérenne à la ressource en eau, de préservation des espaces naturels protégés et de diminution marquée de la consommation des espaces agricoles. Les communes polarisantes, celles qui absorbent davantage de services, d'emplois et de populations, sont aussi des indicateurs pour envisager où

il sera le plus favorable d'accueillir les ménages.

Pour l'activité économique, la logique territoriale est différente. Les possibilités d'implantations proposées aux entreprises, doivent être compatibles avec leurs besoins particuliers : proximité des bassins de compétences, de la ressource à valoriser, d'un axe de transport, capacité à s'étendre...

Pour consolider le modèle productif tout en le structurant, assurer le développement et la diversité des activités productives, le SCoT met en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation et hiérarchise ses espaces d'activités.



L'armature territoriale du SCoT pour 2040. Extrait du DOO du SCoT 2040 du Biterrois

Secteur de l'extension de Via Europa

### 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

### Structures de déplacements :

- Aéroport
- Ferrées :
  - Gare
  - Voie ferrée
- Autoroutières :
  - Autoroute
- Routières :
  - Route structurante

### Structuration du territoire :

- Type de polarité des communes :
  - Ville centre
  - Pôle majeur
  - Pôle structurant
  - Pôle relais structurant
  - Pôle relais
  - Pôle local
  - Communes multipolarisées
- Espace d'activités :
  - Rayonnant
  - Structurant
  - Thématique *Loisir/Culturel*
- Espace commercial :
  - Rayonnant
  - Structurant

### Mobilités du territoire :

- Commune rabattable
- Pôles d'échanges multimodaux :
  - Existant
  - Potentiel
- Maillage des mobilités :
  - Axe majeur de rabattement
  - Axe de rabattement
  - Liaison de rabattement
  - Liaison entre communes
  - Liaison en cabotage à créer ou renforcer

## Les prescriptions du SCoT 2040 du Biterrois en lien avec le projet urbain

Le projet urbain Via Europa répond bien aux dispositions du SCoT présentées et développées ci-après.

### La politique de développement économique et d'encadrement établie par le SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023 a clairement établi que, *touché par le chômage et la précarité, le territoire a besoin d'aménager des conditions favorables au développement de filières économiques pérennes et productrices d'emplois. L'un des défis définis par le SCoT est de développer des activités productives davantage génératrices d'emplois pérennes et de richesses.*

#### Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des système locaux de production et d'innovation

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT adopte une ligne environnementale qui retient une dimension écologique avec **l'orientation B1 «Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des système locaux de production et d'innovation»**.

Pour créer les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités productives et innovantes, le SCoT décline cette orientation en 4 objectifs.

- Retranscrit au travers de l'objectif B1.1 un **projet de positionnement dans une stratégie d'aménagement**.
- Cible au travers de l'objectif B1.2 les **sites privilégiés d'implantation prioritaires pour les activités productives**.
- Cible au travers de l'objectif B1.3 les **sites privilégiés d'implantation prioritaires pour les activités de recherche et d'innovation**.
- Hiérarchise, au travers le l'objectif B1.4, **l'offre de parcs d'activités à créer ou étendre**.

Ces objectifs sont présentés en quelques lignes :

#### **Objectif B1.1 : «Retranscrire un projet de positionnement dans une stratégie d'aménagement»**

##### **Introduire une notion de cibles prioritaires**

Pour justifier une ouverture à l'urbanisation suite à un projet de zones d'activités, l'EPCI doit:

- Expliciter les moyens qu'il compte mettre en oeuvre pour atteindre au mieux ses objectifs de commercialisation en matière de cibles prioritaires.

- Réaliser une observation et une évaluation de la mise en marché du foncier économique, afin de confronter les résultats en matière de cibles aux réalités de commercialisation.

##### **Réguler l'offre foncière à usage du commerce et de la logistique**

#### **Objectif B1.2 : «Créer les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités productives et innovantes»**

Le SCoT définit dans cet objectif des critères précis d'implantations des activités productives à accueillir sur des sites dédiés et adaptés.

Au regard de ces critères, le SCoT identifie précisément les sites privilégiés d'implantation prioritaires pour les activités productives.

#### **Objectif B1.3 : «Créer les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités de recherche et d'innovation»**

Le SCoT définit dans cet objectif des critères précis d'implantations des activités de recherche et d'innovation à accueillir sur des sites dédiés et adaptés.

Au regard de ces critères, le SCoT identifie précisément les sites privilégiés d'implantation prioritaires pour les activités de recherche et d'innovation.

#### **Objectif B1.4 : «Hiérarchiser l'offre de parcs d'activités à créer ou étendre»**

##### Les parcs d'activités rayonnants :

Sont concernés (cf carte de l'armature territoriale) :

CABM : Le Capiscol (Béziers) ; Le Mercorent (Béziers) ; Technoparc du Mazeran (Béziers) ; Parc d'activités Béziers Ouest (Béziers) ; La Méridienne (partie hors commerces) (Villeneuve les Béziers).

CAHM : La Capucière (partie hors commerces déjà autorisé) (Bessan) ; la Méditerranée (Agde) ; L'Aéroport (Vias/Portiragnes) ; PAE « Nord-CAHM » (Montagnac/Pézenas) (suivant stratégie EPCI).

CC Domitienne : Via Europa (Vendres) ; OZE Pierre Paul Riquet (Montady/Colombiers).

Le SCoT définit ainsi les parcs d'activités rayonnants : « L'accueil d'activités à rayonnement dépassant les frontières du SCoT sera privilégié dans ces parcs. Ces zones répondront au mieux aux critères d'implantation d'entreprises de taille conséquente ou de petites entreprises à la recherche de synergies pour produire et innover. Ces parcs devront bénéficier d'une très bonne connexion aux infrastructures de transports (transports collectifs structurants ou performants, réseau routier majeur). Ils ont vocation à être stratégiques à l'échelle du SCoT et à faire l'objet de réflexion et d'un travail partenarial entre ses EPCI. »

#### Adéquation du projet avec l'es orientations B1.1 à B1.4 du SCoT du Biterrois

Répondant à l'ensemble de critères retenus par le SCoT, le parc d'activité Via Europa est expressément nommé :

- dans la liste des sites privilégiés d'implantation prioritaires pour les activités productives intégrant la «couronne périphérique de Béziers» dans l'objectif B1.2
- dans la liste des sites privilégiés d'implantation prioritaires pour les activités de recherche et d'innovation dans l'objectif B1.3.
- dans la liste des « parcs d'activités rayonnants à créer ou à étendre », parcs stratégiquement les plus intéressants selon les critères de hiérarchisation du SCoT (objectif B1.4).

Afin de cibler prioritairement les activités productives et les activités de recherche et d'innovation ou de services aux entreprises issues de la stratégie de positionnement, un minimum de 70% de foncier cessible leur sera consacré au sein de l'extension de Via Europa. La CC La Domitienne prévoit de mettre en oeuvre cet objectif par un programme concret d'actions qui restent à affiner. La CCLD s'orientera ainsi vers les mesures suivantes :

- L'élaboration d'un cahier des charges de cession de terrain rappelant le programme,
- La sensibilisation des entreprises et porteurs de projets au travers des actions qu'elle mène d'animation et d'accompagnement des entreprises,
- L'établissement d'un plan de commercialisation et d'animation sur plusieurs années permettant d'atteindre le quota de 70% des entreprises ciblées.

**Le projet urbain d'extension du parc d'activités économiques Via Europa est donc compatible avec l'orientation B1 du nouveau SCoT «Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des système locaux de production et d'innovation».**

#### Via Europa inscrit dans le SCoT 2040 comme un parc d'activités rayonnant

Le SCoT définit Via Europa en « sites privilégiés d'implantation prioritaires pour les activités productives » «Espace d'activités économique rayonnant à créer ou à étendre» du sud Biterrois (cf. armature territoriale présentée précédemment), un statut justifié :

- Par sa **vocation de développement et de consolidation de l'attractivité et de compétitivité de la ville centre de Béziers** en raison de sa position en périphérie proche de Béziers.
- Par sa **desserte aisée depuis le réseau routier et autoroutier**, par les **facilités de transport** offertes par les infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires proches **ouvrant de larges perspectives d'échanges locaux, régionaux et internationaux.**

Ce classement cible le parc d'activités Via Europa comme un lieu privilégié pour l'implantation d'activités à rayonnement dépassant les frontières du SCOT, pour l'accueil des entreprises locales ou exogènes à fort potentiel de développement et d'innovation, filières structurées, de croissance ou émergentes.



## La trajectoire de sobriété foncière adoptée par le SCoT du Biterrois

Le tout nouveau SCoT du Biterrois, approuvé en juillet 2023, s'inscrit dans la trajectoire de limitation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour cela il s'est fixé un **objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021**. Cet objectif global est rigoureusement repartir par intercommunalité et par destination.

### Encadrer les consommations d'ENAF

#### Objectif B2.1 : « Définir une offre de foncier cohérente et raisonnée »

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

Poste de consommation d'ENAF	Cycle passé de 10 ans de référence 2011-2021		Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)	
	ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
<b>ESPACES ECONOMIQUES</b>				
<b>GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques &amp; loisirs</b>	<b>17,5</b>	<b>+21%</b>	<b>20</b>	<b>389</b>
CABM	10,9	+13%	12,3	234
CAHM	2,3	+36%	3,2	61
CC Domitienne	1,9	+55%	3,0	57
CC Avant-monts	1,3	+15%	1,5	29
CC Sud Hérault	0,4	-1%	0,4	8
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>17,5 ha/an</b>	<b>+21%</b>	<b>20 ha/an</b>	<b>389 ha</b>

#### Réguler la consommation en foncier économique à l'échelle du SCOT

Les EPCI doivent ventiler l'enveloppe économique à travers un schéma de développement économique permettant de traduire la stratégie territoriale et d'arbitrer les projets. L'inventaire des ZAE existantes participera à la priorisation et à l'optimisation du foncier.

NOM DE LA ZAE	Existant (ha)	Extension (ha)	Zonage + Date Appr. PLU	Conso ENAF estimé 2021-2040 (ha)
<b>CAZOULS LES BEZIERS</b> (PLU 2011)				
SAINT JULIEN	13,9		UE1	0
SAINT JULIEN (extension)		24,2		
Secteur Est			7 AUE1	2,9
Secteur central			6,9 AUE0	
Secteur Ouest			10,3 AUE2	
Zone UE en centre avec fer	4,2		UE	
Hameau agricole à basculer en Eco				
<b>COLOMBIERS</b> (PLU 2013)				
CANTEGALS + VIARGUES	37,3		Uei-c	0
VIARGUES (extension)		14,6	AUEc	15
ZONE LOGISTIQUE LE BOUSQUET / PRAE	41,2		Uei-a	8,6
<b>LESPIGNAN</b> (PLU 2017)				
SAINT AUBIN	13,9		UE + I-AUE	2,9
<b>MARAUSSAN</b> (PLU 2013)				
ROUDIGOU	11,3		AUE	0
ROUDIGOU (extension)		10,1	AUE1 +AUE2	
Secteur Cave coopérative	2,4		OAUE	1,3
<b>MAUREILHAN</b> (PLU 2011)				
LES TRAUCCATS	22,7		AUE1	0
LES TRAUCCATS (extension)		22,3	AUE0	
<b>NISSAN LEZ ENSERUNE</b> (PLU 2012)				
LA MOULINE	5,6		UE	0
LA MOULINE (extension)		4,9	AUE	4,7
MAILLASSOLE	11,4		UE	0
MAILLASSOLE (extension)		2,9	AUE	
<b>VENDRES</b> (PLU 2020)				
VIA EUROPA	74,3		EU1	0
VIA EUROPA (extension)		22,8	A	21,1
VIGNES GRANDES	22,8		EU2	0,8
<b>Total général</b>	<b>261</b>	<b>102</b>		<b>57,3</b>

Extrait de la Délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2023 organisant la répartition par site de l'enveloppe de consommation foncière des espaces économiques groupés du territoire de la CC La Domitienne.

### Objectif B8.5 : «S'engager globalement dans une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente»

«Les estimations des besoins d'espaces engendrant de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) s'élèvent à 1 478 ha soit une moyenne annuelle de 78 ha pour la période 2021-2040. Il s'agit donc d'un objectif de réduction de la consommation d'ENAF de -55% par rapport à la décennie passée 2011-2021. Cet objectif global est réparti pour l'horizon du SCoT (2040) et décliné par EPCI, tableau ci-après :»

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
<b>HABITAT</b>	<i>Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)</i>	<b>75</b>	<b>-50%</b>	<b>37</b>	<b>709</b>
	CABM	27	- 63%	10	189
	CAHM	20	- 47%	11	202
	CC Domitienne	10	- 47%	5,4	102
	CC Avant-monts	11	- 38%	7,1	135
	CC Sud Hérault	7	- 37%	4	81
<b>ESPACES ECONOMIQUES</b>	<i>Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)</i>	<b>38</b>	<b>-29%</b>	<b>27</b>	<b>514</b>
<b>GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques &amp; loisirs (Objectif B2.2)</b>		<b>17</b>	<b>+21%</b>	<b>20</b>	<b>389</b>
	CABM	10,9	+13%	12,3	234
	CAHM	2,3	+36%	3,2	61
	CC Domitienne	1,9	+55%	3,0	57
	CC Avant-monts	1,3	+15%	1,5	29
	CC Sud Hérault	0,4	- 1%	0,4	8
<b>DIFFUS : activités isolées</b>	<i>Activité unique en continuité ou non de l'habitat (domaine agricole, commerce, hôtellerie, camping, parc photovoltaïque...)</i>	<b>21</b>	<b>-69%</b>	<b>7</b>	<b>124</b>
<b>EQUIPEMENTS</b>	<i>Zones d'équipements collectifs, Décharges, Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs</i>	<b>37</b>	<b>-78%</b>	<b>8</b>	<b>157</b>
<b>INFRASTRUCTURES</b>	<i>Hors enveloppe urbaine et hors ZAE : Réseaux routiers, Réseaux ferroviaires, Espaces associés aux réseaux</i>	<b>9</b>	<b>-71%</b>	<b>3</b>	<b>50</b>
<b>Usages en transition HORS enveloppe urbaine et espaces économiques</b>	<i>Chantiers et terrains vagues</i>	<b>15</b>	<b>-83%</b>	<b>3</b>	<b>49</b>
<b>TOTAL SCoT</b>		<b>175 ha/an</b>	<b>-55%</b>	<b>78 ha/an</b>	<b>1 478 ha</b>

### Adéquation du projet avec les objectifs B2.1 et B8.5 du SCoT du Biterrois

Pour la période 2021-2040, 57 ha sont alloués à la création ou à l'extension des parcs d'activités sur le territoire de la Domitienne.

Via Europa, Viargues et l'OZE (Occitanie Zone Economique) Pierre-Paul Riquet sont, au sein du territoire de La Domitienne, les sites d'implantation prioritaires pour les activités productives reconnues par le SCoT. Les deux premiers parcs d'activités sont classés rayonnants, le dernier structurant.

Considérant le contexte et les objectifs de répartition de l'enveloppe économique foncière attribuée par le SCoT, la CCLD a organisé la répartition entre les différents sites. Cet arbitrage a ainsi été acté par délibération du Conseil Communautaire de la Domitienne le 12 décembre 2023 comme présenté dans le tableau en page précédente. Il en ressort que:

- l'enveloppe de 57 ha fixée par le SCoT pour les espaces économiques groupés sur la période 2021-2040 sera rigoureusement respectée.
- 21.1 ha sont dédiés à l'extension de Via Europa qui constitue le projet phare et la réponse la plus pertinente aux besoins en foncier économique à destination des entreprises innovantes ou à rayonnement dépassant les frontières du SCoT.

L'extension urbaine de Via Europa et donc sa consommation de 21.1 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) est donc très encadrée et justifiée. Elle entre dans l'enveloppe de consommation d'ENAF attribuée à la CC La Domitienne pour étendre ses parcs d'activités économiques.

Le projet urbain d'extension du parc d'activités économiques Via Europa est donc compatible avec les objectifs B2.1 et B8.5 du nouveau SCoT du Biterrois.

## La dimension écologique et paysagère du SCoT

### Les orientations écologiques du SCoT en lien avec le projet

Dans les Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT adopte une ligne environnementale qui retient une dimension écologique avec **l'orientation A3 «Intégrer les enjeux écologiques.»** Cette orientation se décline en 3 objectifs présentés en quelques lignes :

#### Objectif A3.1 : «Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires»

«Les documents d'urbanisme locaux intègrent les réservoirs de biodiversité réglementaires au sein de leur projet d'aménagement afin de garantir leur fonctionnement écologique et leurs interactions avec les milieux naturels environnants.

Les espèces et habitants étant à l'origine d'une protection réglementaire ne doivent pas être impactés.»

#### Objectif A3.2 : «Préserver la trame aquatique et les espaces littoraux et maritimes»

«Le SCoT protège le réseau hydrographique qui structure le territoire depuis l'arrière-pays jusqu'au littoral. Il met en valeur les potentiels écologiques, paysagers et récréatifs.

Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier et protéger les cours d'eau et les plans d'eau ainsi que leurs espaces de bon fonctionnement.»

#### Objectif A3.3 : «Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques»

Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les différentes trames (agricoles, boisées et ouvertes) et leur niveau de sensibilité pour en faire un point de départ de leur réflexion stratégique sur le projet d'aménagement et de développement durable.

### Adéquation du projet avec l'orientation A3 du SCoT du Biterrois

Le projet n'impacte aucun site natura 2000.

Bien qu'il intègre une petite partie de la ZNIEFF «Plateau de Vendres», il n'est pas concerné par l'objectif A3.1 : «Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires» (qui précise que les espèces et habitants étant à l'origine d'une protection réglementaire ne doivent pas être impactés) puisque la ZNIEFF est un périmètre d'inventaire sans portée réglementaire.

Le projet n'impacte aucune trame bleue du site. Il n'est pas concerné par l'objectif A3.2.

Il s'inscrit dans l'objectif A3.3 : «Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques».

L'état initial de l'environnement a permis de caractériser les milieux d'intérêt sur le site et sur ses abords. L'application de la démarche «éviter réduire compenser» et l'adoption de mesures permettra de réduire et de compenser les impacts attendus sur les espèces protégées/patrimoniales, dont certaines sont mises en avant dans la ZNIEFF.

Ces mesures de compensation permettront, en adéquation avec les impacts résiduels du projet sur les milieux naturels et la biodiversité, d'apporter une plus-value réelle dans la gestion des milieux naturels locaux et, plus spécifiquement, pour les espèces inféodées à ces milieux. Ainsi le projet ne nuira pas au maintien des populations locales d'espèces protégées dans un bon état de conservation.

**Le projet Via Europa sera donc sans impact sur les espèces et habitants étant à l'origine d'une protection réglementaire comme le prévoit l'objectif A3.1 et permettra de garantir les fonctionnalités écologiques de la trame verte fixée par l'objectif A3.3.**

Les mesures «E R C» retenues préserveront les principaux éléments de fonctionnalité écologiques présents localement (en lien avec des linéaires arborés / arbustifs) et la gestion écologique de milieux périphériques améliorera l'état des milieux agricoles présents localement pour la faune. Cela contribuera au rôle de zone de réservoir de biodiversité et à l'intérêt fonctionnel du secteur, en lien avec d'autres milieux naturels / agricoles plus au sud, composant aujourd'hui la ZNIEFF. Le projet ne mettra, ainsi, pas en cause l'intérêt de la ZNIEFF et sa fonctionnalité écologique.

**En préservant et en valorisant l'intérêt écologique de cette ZNIEFF, le projet est compatible avec l'orientation A3 du SCoT «Intégrer les enjeux écologiques».**



# LA COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL

## Les directives de la loi littoral

La Loi Littoral vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger de l'urbanisation excessive, préserver les espaces naturels et permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. La loi comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants.

Commune littorale, Vendres est directement concernée par cette réglementation.

### La loi littoral se décline autour des grands principes suivants.

- Préserver la bande littorale des 100 mètres.
- Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.
- Protéger les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.
- Établir des coupures d'urbanisation.
- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire.

## Préserver la bande littorale des 100 mètres

C'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation. Directement soumise au recul du trait de côte, la bande littorale est l'espace susceptible d'être le plus affecté par l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la force et de la fréquence des tempêtes.

L'inconstructibilité des espaces les plus fragiles permet de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'attrait touristique, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux.

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

**Le projet n'intègre pas la bande des 100 m. Il n'est pas concerné par l'inconstructibilité de la bande des 100 m.**

## Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (EPR) ou des rives des plans d'eau intérieurs doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**Le SCoT retient plusieurs critères à utiliser de manière combinée et non cumulative permettant de déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage (EPR) :**

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux ;
- L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

**Au-delà, afin de révéler les spécificités géographiques du territoire, sept critères complémentaires peuvent être retenus :**

- Les reliefs dominants ;
- Les ambiances marines (grand paysage) ;
- La nature des espaces interstitiels ;
- L'espace urbain à « économie littorale » ;
- Les écosystèmes lagunaires et zones humides associées ;
- Les activités littorales spécifiques et/ou ponctuelles ;
- La salure des eaux supérieure ou égale à 50 %.

Les EPR ont été délimités dans le PLU de Vendres (révision générale du PLU approuvée en mars 2020). Ils correspondent à «une bande transversale au littoral. Elle intègre le port du Chichoulet, suit le tracé de la RD37e9 jusqu'au chemin des Montilles puis intègre la délimitation des zones rouges du PPRi jusqu'à Valras-Plage (avec des adaptations à la marge comme l'intégration des zones humides)».

**Le projet n'intègre pas un espace proche du rivage. Il n'est pas concerné par les dispositions d'urbanisation limitées dans les espaces proches du rivage.**

## Protéger les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral

Il s'agit des «*les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*»

Ces espaces remarquables du littoral (ERL) doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique. Ils sont constitutifs de l'image et de l'attractivité du territoire littoral.

Le SCoT du Biterrois retient plusieurs catégories de milieux identifiés espaces littoraux remarquables : «*les dunes, plages, lidos, estrans, falaises et les abords de celles-ci, les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer, les ilots inhabités, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés, les herbiers, frayères, nourricières et les gisements naturels de coquillages vivants, les secteurs faisant l'objet d'un classement en zone de protection spéciales, les parties naturelles des sites inscrits ou classés, les réserves naturelles, les stratotypes, les grottes et les accidents géologiques remarquables*». Il demande aux communes, à travers leur PLU, de préciser ces espaces remarquables du littoral à la parcelle.

Les ERL ont été délimités dans le PLU de Vendres (révision générale du PLU approuvée en mars 2020). Ils intègre dans le règlement graphique du PLU la zone naturelle NERL.

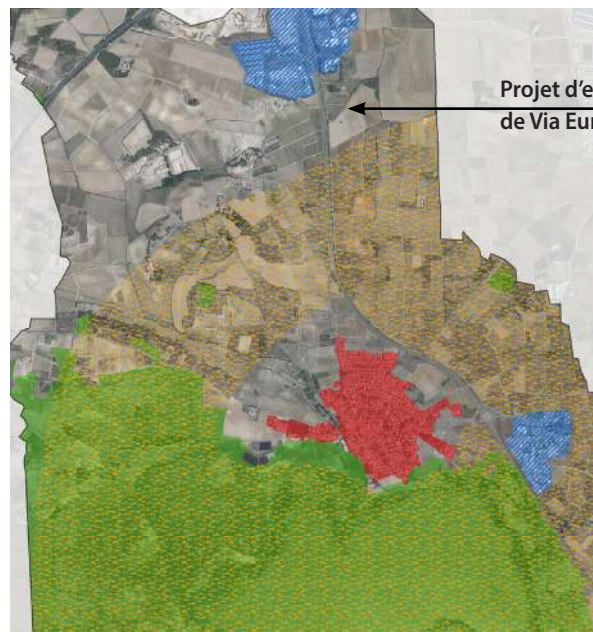
**Le projet n'intègre pas un espace remarquable du littoral. Il ne vient pas réduire la zone NERL du PLU qui délimite ces espaces à protéger.**

## Établir des coupures d'urbanisation

En application de la loi littoral, le Code de l'urbanisme (art. L. 121-22) dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation dans les communes littorales.

**Le projet n'intègre pas une coupure d'urbanisation définie au SCoT ou au PLU.**

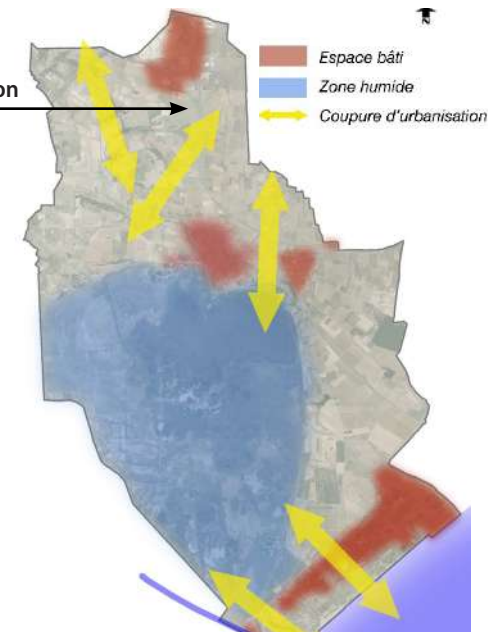
### Les coupures d'urbanisation inscrites au SCoT du Biterrois



Extrait du DOO du SCoT 2040 du Biterrois : Application de la loi littoral

- Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral
- Coupures d'urbanisation
- Limite des Espaces Proches du Rivage présumés
- Limite de la bande des 100m présumée
- Villages et Agglomérations
- Spatialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle (Zone AU ouverte au DLU)
- Secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L. 121-8 du CU
- Villages et Agglomérations Economiques
- Espaces d'activités Touristiques & Loisirs groupés

### Les coupures d'urbanisation inscrites au PLU de Vendres



Extrait du PADD du PLU de Vendres : Localisation des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation du territoire communal sont inscrites dans le PADD du PLU.

## Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire

L'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le principe de continuité a été instauré pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui est plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements et permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

Si la qualification d'« agglomération ou village » est plutôt stricte lorsqu'il s'agit de zones d'habitation (il faut une densité significative d'au moins 40 maisons), la jurisprudence admet plus largement qu'une zone d'activité puisse être considérée comme urbanisée si elle occupe une emprise foncière significative et qu'elle accueille un grand nombre d'activités économiques.

**Initialement, la jurisprudence appliquait le critères des « 40 constructions » aux zones d'activités:**

*« qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des photographies aériennes produites par la commune, que le lotissement projeté est implanté sur des terrains situés en continuité, en partie sud, d'un ensemble d'une cinquantaine de constructions à usage d'habitation individuelle, industriel ou commercial existant au lieudit Les Quatre Chemins, localisé au croisement de deux voies publiques auxquelles les constructions les plus en retrait, ont été raccordées par l'aménagement de voies d'accès ; que, dans ces conditions, le projet en litige constitue une extension de l'urbanisation en continuité avec une agglomération existante, au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ». (CAA Nantes, 4 mai 2010, Commune de Belz, req. n° 09NT01343)*

*« qu'il ressort des pièces du dossier que, si elle se situe à l'écart du bourg de La Trinité sur mer, la zone d'activités de Kermarquer comporte actuellement une quarantaine de bâtiments industriels desservis par un réseau de voies internes et que bordent quelques constructions à usage d'habitation ; que, dans ces conditions, le projet en litige doit être regardé comme situé au sein d'une zone déjà urbanisée caractérisée par une densité significative de constructions ». (CAA Nantes, 25 mars 2011, Commune de la Trinité-sur-Mer, req. n° 10NT00154)*

**Plus récemment en 2018, la CAA de Nantes s'est affranchie de ce critère des « 40 constructions » peu adapté aux zones d'activité et a développé d'autres critères :**  
*« l'emprise foncière occupée par les activités déjà présentes sur le site est suffisamment significa-*

*tive pour faire regarder ce secteur comme présentant, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique, un caractère urbanisé » ... « les activités qui y sont déjà implantées sont de nature à faire regarder ce secteur, eu égard aux caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques, comme présentant le caractère d'un espace urbanisé ».*

La ZAE existante via Europa, présente clairement les caractéristiques d'une zone d'activité économique : espaces dédiés à l'installation d'activités, compensation pluviales, rues intégrant des plantations, des trottoirs, du stationnement et des chaussées sécurisées et calibrées pour la circulation des poids lourds... Dans la partie est du Projet 35 bâtiments d'activités et un bâtiment administratif, la maison de l'économie sont implantés sur une emprise urbanisée de 25 ha. Dans sa partie occidentale la ZAC se déploie sur 27.7 ha et intègre un « truck étape » sur 8.6 ha, un centre de tri de la Poste, un centre de formation permis poids lourds..

**Au regard de ces critères jurisprudentiels, la zone d'activité « Via Europa » est qualifiée d'« agglomération ou village ».**

**Le statut d'agglomération économique a été établi et reconnu par le SCoT du Biterrois qui l'a identifiée comme tel dans l'orientation B9 (volet littoral) de son DOO. Ce classement en « Villages et Agglomérations Économiques » au SCoT du Biterrois, en application de la loi littoral (art. L.121-3 du Code de l'urbanisme), en fait une zone urbanisée dont l'extension en continuité de l'existant est possible en application de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.**

### Compatibilité du projet avec la loi littoral

Le projet n'est inclus ni dans un espace proche du rivage, ni dans une coupure d'urbanisation, ni dans la bande des 100 m, il n'intègre pas un espace remarquable et caractéristique du littoral.

Le principe de continuité prôné par la loi littoral est bien respecté par le projet qui se développe dans la continuité de la zone d'activités existante Via Europa reconnue par le SCoT du Biterrois « Village ou agglomération économique ». Ce classement au SCoT permet d'envisager une extension de l'urbanisation en continuité de la zone existante.



## L'objectif zéro artificialisation nette, de quoi parle-t-on?

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 :

- **l'objectif d'atteindre ZAN, le «zéro artificialisation nette des sols» en 2050,**
- **un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).**

## Une trajectoire nationale progressive

La trajectoire progressive vers l'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme : les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) doivent intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, les SCoT avant le 22 février 2027 et les PLU(i) ainsi que les cartes communales doivent être mis en compatibilité avant le 22 février 2028. La trajectoire doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

## Une trajectoire territorialisée

La territorialisation de la trajectoire dans les documents de planification et d'urbanisme vise en effet à moduler le rythme d'artificialisation des sols en tenant compte des besoins et des enjeux locaux. Plusieurs critères sont pris en compte : les efforts passés, les enjeux de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, les dynamiques démographiques et économiques prévisibles, les enjeux de recompositions spatiales face aux risques naturels majeurs ou à l'érosion côtière, ainsi l'équilibre territorial notamment les enjeux des communes rurales, littorales ou de montagne. Une surface minimale d'un hectare de consommation est garantie à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031. Par ailleurs, la consommation foncière des projets d'envergure nationale ou européenne et d'intérêt général majeur sera comptabilisée au niveau national, alors que les projets d'envergure régionale peuvent être mutualisés au niveau du schéma régional.

## La trajectoire de sobriété foncière en Occitanie et dans le Biterrois

En Occitanie, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est en cours de modification pour répartir par territoires et par destinations les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols qu'il s'est fixé à l'échelle de l'Occitanie et être «climatisé».

Le SRADDET, placé au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale, est opposable aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) (ou, en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme). Ainsi le SCoT du Biterrois ne sera rendu compatible avec la Loi Climat et résilience qu'à l'issue de la modification du SRADDET. Le SCoT du Biterrois pourra alors, en compatibilité avec le SRADDET, ajuster les objectifs qu'il s'est déjà fixés d'une réduction de 55% de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021.

## Le SRADDET Occitanie 2040, un outil de planification approuvé

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long terme jusqu'à l'horizon 2040. Le SRADDET Occitanie a été approuvé le 14 septembre 2022.

Le SRADDET Occitanie s'est fixé l'objectif ambitieux de «réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040». Il n'est toutefois pas encore climatisé car la répartition par territoire de l'objectif de sobriété foncière reste à définir.

## Les enjeux de sobriété retenus par le SCoT 2040 du Biterrois

**Le SCoT du Biterrois s'inscrit dans la trajectoire de limitation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour cela il s'est fixé un objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021. Cet objectif global est rigoureusement réparti par intercommunalité et par destination.**

Ainsi pour la période 2021 -2040 :

- **57 ha sont alloués à la création ou à l'extension des parcs d'activités sur le territoire de la Domitienne. La répartition entre les différents sites a déjà été actée en Conseil Communautaire de la Domitienne.**
- **102 ha sont alloués aux communes de la CCLD la production d'habitat en extensions urbaines. Le PLH en cours d'élaboration doit permettre de répartir ces hectares par commune en tenant compte des besoins et de l'armature territoriale.**

## Le projet «Via Europa» s'inscrit dans la stratégie de gestion économe de l'espace

L'extension de Via Europa et donc la consommation de 21.1 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) est très encadrée. Elle entre dans l'enveloppe de consommation d'ENAF attribuée à la CC La Domitienne pour étendre ses parcs d'activités économiques (cf. obj B2.1 et obj 8.5 du DOO du Biterrois présentés précédemment).

Le projet Via Europa est compatible avec le nouveau SCoT du Biterrois lui-même clairement inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière issue de la Loi «Climat et résilience».

Rappelons qu'avant même la promulgation de la Loi Climat et Résilience, le projet d'extension de la zone d'activité «Via Europa» a fait l'objet d'une réduction de sa surface par rapport au périmètre initialement envisagé. Cette diminution s'inscrit dans le sens d'une réduction globale de la consommation d'espace instaurée par la Loi Climat et Résilience.

**Ainsi le projet d'extension de la ZAC Via Europa prend bien en compte la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience.**

# CONCORDANCE DU PROJET « VIA EUROPA » AVEC LE PLU

## Le PLU en vigueur

La Commune de Vendres dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 mars 2020. Il a fait l'objet depuis lors de plusieurs procédures d'urbanisme.

## Une évolution sur mesure du document d'urbanisme

Le projet d'extension Via Europa a fait l'objet d'une Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres.

Réalisée en application de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme, **la déclaration de projet est la procédure unique permettant à un projet de bénéficier de la reconnaissance de son caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en oeuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

Cette procédure d'urbanisme a fait l'objet d'une concertation préalable, d'une réunion dite «d'examen conjoint» avec les personnes publiques de l'État et d'une enquête publique qui s'est soldée par un avis favorable assortie de deux réserves auxquelles la CC La Domitienne à répondu favorablement.

La procédure de Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme a intégré une évaluation environnementale. **Approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 6 février 2024, la procédure DP mec PLU a permis :**

- **D'acter la reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet d'extension de Via Europa,**
- **De demander au Conseil municipal de Vendres de mettre en compatibilité le PLU de Vendres avec le projet Via Europa reconnu d'intérêt général.**

La demande d'approbation de la mise en compatibilité adressée au CM de Vendres ayant été faite début février, celui-ci dispose, comme le prévoit l'article R153-16 du Code de l'urbanisme, de deux mois pour délibérer. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du PLU et notifie sa décision au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le caractère d'intérêt général du projet d'extension de Via Europa est d'ores et déjà recon-

nu et, à l'issue de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres, le PLU de Vendres sera prochainement mis en compatibilité dotant le secteur de Via Europa de droits à construire.

La demande d'approbation de la mise en compatibilité adressée au CM de Vendres ayant été faite début février, celui-ci dispose, comme le prévoit l'article R153-16 du Code de l'urbanisme, de deux mois pour délibérer. En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du PLU et notifie sa décision au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le caractère d'intérêt général du projet d'extension de Via Europa est d'ores et déjà recon-

nu et, à l'issue de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres, le PLU de Vendres sera prochainement mis en compatibilité dotant le secteur de Via Europa de droits à construire.

**C'est alors une zone 1AUE dédiée au projet d'extension de «Via Europas», d'une emprise de 21.1 ha et dotée de droit à construire, qui sera ouverte au PLU. Son aménagement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Elle retranscrit les mesures de préservation et de confortement des continuités écologiques et instaure des mesures de compensation et d'intégration paysagère.**



## Le règlement du PLU

### Le secteur «Via Europa» inscrit dans le zonage du PLU

#### La zone «A Urbaniser»

La zone 1AUE «Via Europa» (21.1 ha), divisée en 2 sous zones 1AUE1 et AUE2, est dotée de droits à construire. La zone 1AUE est dédiée à l'activité économique de type industrie, entrepôt, bureau, artisanat. Elle s'organise sous forme d'une opération d'ensemble.

Ce zonage reprend l'emprise du projet d'extension Via Europa : lots d'activités, voies, noues, fossés et bassins de rétention.

#### La zone agricole AB et la zone naturelle NB

Elles ont vocation à préservation et renforcement de la biodiversité. La première sur des espaces en cultures qui ont vocation à le rester (AB - 6.9 ha) la seconde sur une zone de friches (NB - 2 ha) à sanctuariser pour la biodiversité : zone d'évitement en application de la doctrine ERC, éviter - réduire - compenser.

### Secteurs patrimoniaux identifiés à protéger

#### Au titre de l'art. L151-19 du Code de l'urbanisme

À l'est de la zone 1AUE, une vigne d'une emprise de 0.59 ha est à préserver en raison de son attrait paysager.

#### Au titre de l'art. L151-23 du Code de l'urbanisme

La future zone NB sera identifiée «zone d'évitement pour la biodiversité».

A l'ouest du projet urbain, une «zone tampon et de compensation écologique» compatible avec l'agriculture (sur 6.2 ha) est reporté sur le règlement graphique.

#### Éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'art. L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Indices architecturaux d'intérêt participant à l'identité des domaines et leurs annexes
- Patrimoine vernaculaire
- Alignements d'arbres ou de haies
- Vignoble à enjeux paysager

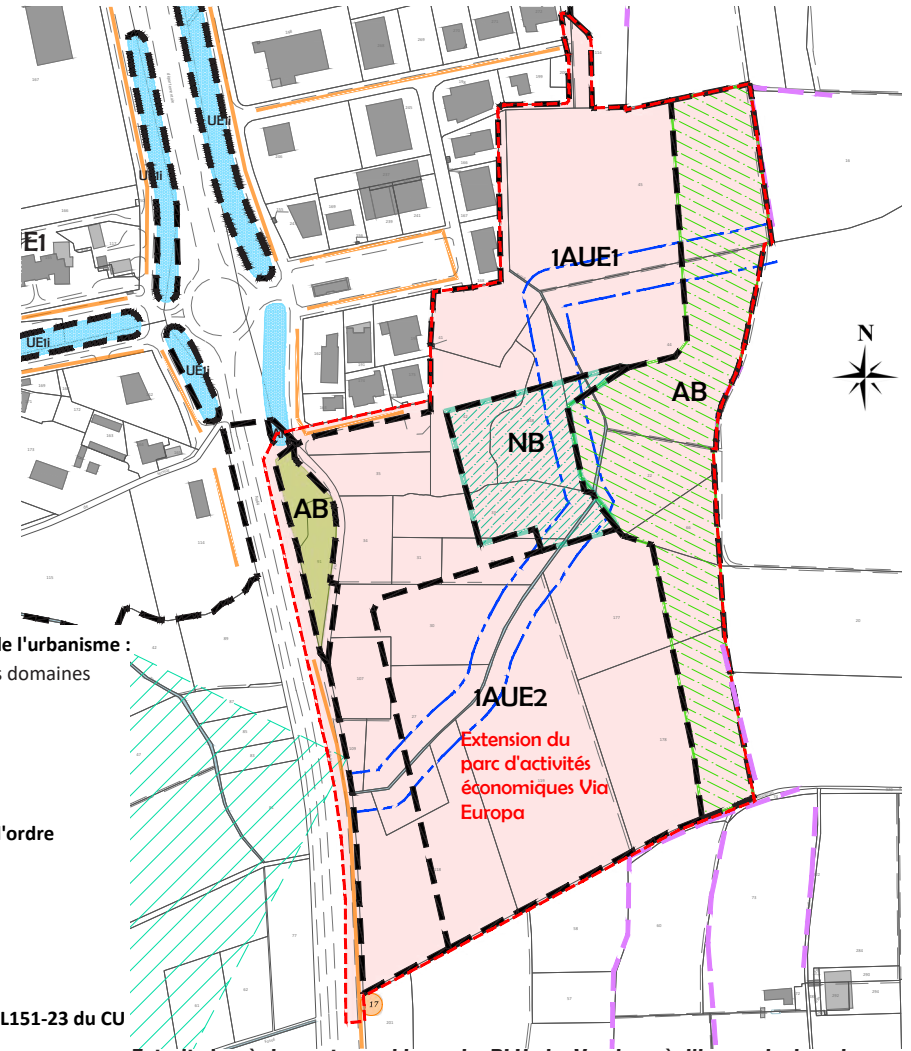
#### Éléments, sites et secteurs patrimoniaux à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'art. L151-23 du CU :

- Alignements d'arbres ou de haies
- Zone d'évitement pour préserver la biodiversité
- Zone tampon et de compensation écologique

#### Protection au titre de l'art. L121-22 du CU et en complément de l'art. L151-23 du CU

- Coupure d'urbanisation

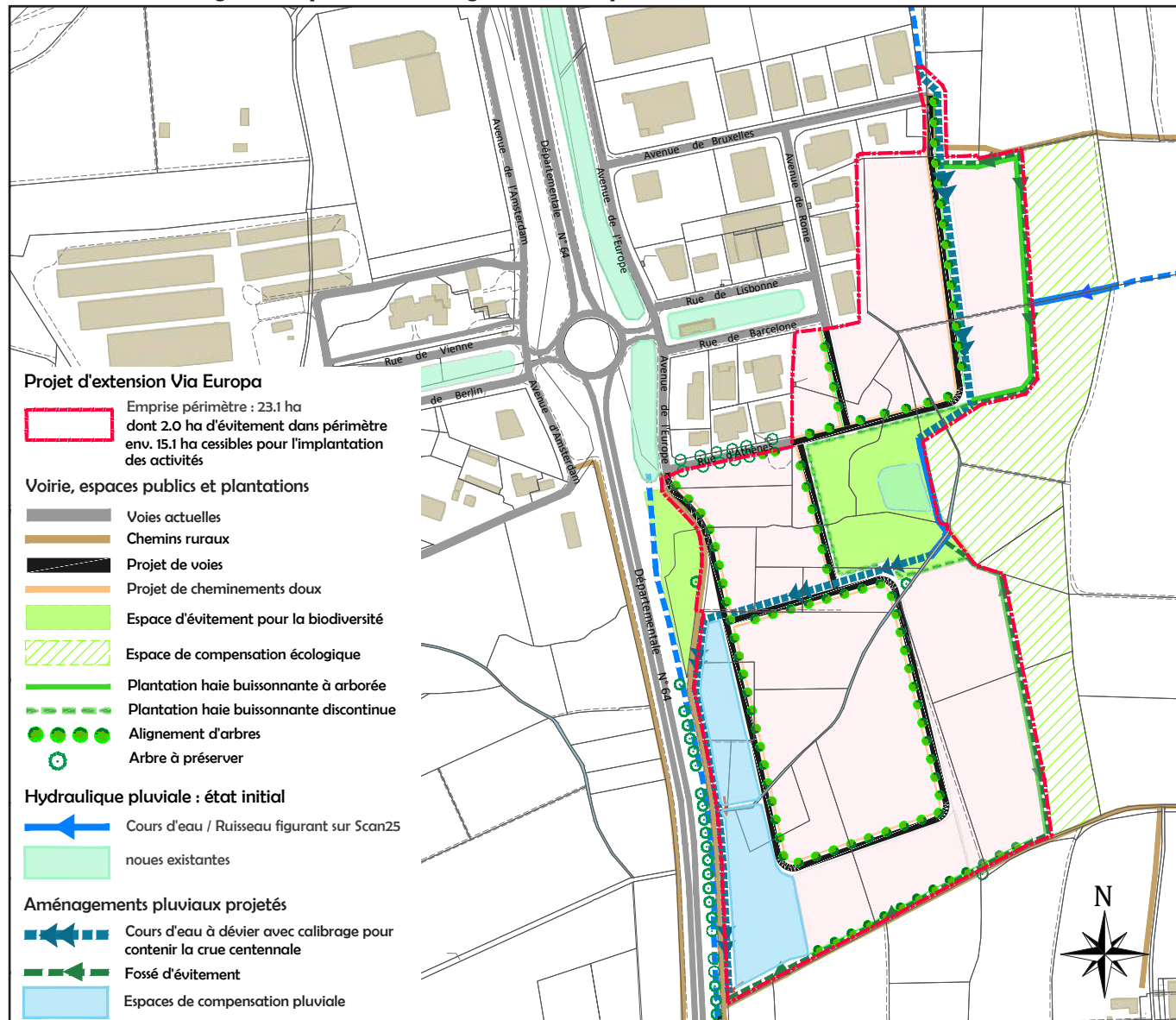
- Zonage du PLU
- Périmètre de secteur dans lequel une orientation d'aménagement et de programmation est applicable
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé (EBC)



Extrait du règlement graphique du PLU de Vendres à l'issue de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

# Une OAP «Via Europa» pour organiser l'espace

## Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone



- Arbres existants conservés
- Alignements d'arbres existants conservés
- Alignements d'arbres structurants, création d'un axe central
- Alignements d'arbres en voies secondaires
- Haies vives, buissonnantes à arborées
- Haies buissonnantes discontinues
- Noue, fossé ou cours d'eau enherbés
- Espaces verts pour biodiversité et vigne
- Bassins de rétention
- Ourlet de végétation de type ripisylve



**Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans le projet d'aménagement. Le positionnement des voies pourra être adapté afin d'ajuster les emprises des macro-lots aux besoins des entreprises**





# CHAPITRE VI. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

Le caractère d'intérêt général de l'extension de Via Europa (sous forme de ZAC) apparaît à plusieurs niveaux.

La ZAC s'inscrit dans une politique visant à dynamiser l'économie de production.

Située sur un site stratégique du territoire Biterrois, elle participe à la constitution d'un réseau hiérarchisé de pôles économiques.

Elle s'inscrit dans une consommation d'espace agricole modérée, en adéquation avec les besoins d'implantation de nouvelles activités.

## RÉPONDRE À LA DEMANDE ÉCONOMIQUE

Parce qu'il est porteur d'emploi et de richesse, le développement économique est un facteur essentiel à l'attractivité du territoire. Reposant aujourd'hui essentiellement sur le tourisme, les services et en moindre mesure sur l'agriculture et l'industrie, l'économie du Biterrois doit s'adapter aux nouvelles conditions du marché et se diversifier pour profiter à toutes les catégories de la population.

### Un site attractif, très accessible et concurrentiel

La ZAC se positionne sur un site stratégique du Biterrois.

Facile d'accès depuis les grands axes viaires structurants du Biterrois (A9 A75 D64 D609), la ZAC disposera aussi d'une bonne accessibilité pour les poids lourds grâce à la présence d'un réseau viaire bien hiérarchisé et non conflictuel, s'appuyant sur une voirie départementale majeure (D64). Le parc d'activités bénéficie d'une dessertade adéquate depuis l'avenue de l'Europe et le giratoire sur la D64. L'ensemble de ces voies pourra absorber, dans de bonnes conditions, les faibles flux de circulation supplémentaires liés à l'extension de Via Europa.

Outre sa situation au sein des flux routiers français et européens Nord-Sud et Est-Ouest, Via Europa bénéficie aussi des infrastructures ferroviaires et portuaires majeures (lignes intercités, LGV, port de Sète), **la zone d'activités agrandie s'inscrit dans cette dynamique par l'optimisation des modes de transport.**

### Dynamiser l'économie et développer les activités productives

En proposant un parc accueillant des activités productives, destiné aux entreprises locales ou exogènes à fort potentiel de développement et d'innovation, notamment dans les filières Mécatronique, Eco-industries, Energie et GreenTech, le projet permet de renforcer l'économie régionale en privilégiant une ouverture vers de nouvelles filières productives.

### Renforcer le secteur de la recherche et de l'innovation

En s'appuyant sur les nombreuses filières existantes, certaines thématiques stratégiques seront privilégiées pour recréer une dynamique économique territoriale qui rompe avec l'image de « mono-activité » actuelle.

**L'objectif économique soutenu est également de miser sur des activités productives dans chacune des thématiques stratégiques choisies. Il s'agit de créer des richesses : des produits, des services, des connaissances et des savoir-faire. À contrario, l'économie présente, majoritairement développée sur le territoire, n'est pas suffisante pour générer de l'emploi et de la richesse. Ce positionnement du projet vers des activités productives se veut donc innovant vis-à-vis du modèle actuel et permettra de diversifier les richesses.**

### Constituer un réseau hiérarchisé de pôles économiques

L'activité économique se répartit entre les grands centres urbains qui accueillent les activités artisanales, commerciales, les services et les Zones Activités Économiques (ZAE) qui rassemblent les entreprises dont les besoins et les activités ne sont plus compatibles avec une implantation en ville.

Une grande partie des entreprises économiques attendues sur les filières industrielles ne peuvent trouver leur place au sein des centres-villes. C'est donc en toute logique que des pôles de développement d'intérêt territorial ont été identifiés sur l'Ouest Hérault. Ces pôles de développement d'intérêt territorial sont connectés à la fois aux grands pôles urbains et aux points d'accès stratégiques que sont les grandes infrastructures de transport : voies ferrées, autoroutes, aéroport, gare TGV.

**Ces pôles ont vocation à accueillir prioritairement les grandes et moyennes entreprises dont l'activité et le rayonnement dépassent les limites du territoire.**

**La zone d'activités «Via Europa» est identifiée « parcs d'activités rayonnants à créer ou à étendre », parcs stratégiquement les plus intéressants selon les critères de hiérarchisation**

du SCoT. Elle se positionne au sein du pôle Ouest du secteur Biterrois, autour de la rocade Ouest (D64), desservie par l'échangeur autoroutier «Béziers Ouest».

## Proposer des emplois pour réduire la précarité

Touché par le chômage et la précarité de l'emploi, le territoire a besoin d'aménager des conditions favorables au développement de filières économiques pérennes et productrices d'emplois.

Les activités productives génèrent un fort taux d'emplois pérennes et de richesses. En priorisant les filières porteuses et productives, en créant les conditions favorables à leur installation, le projet revêt aussi une dimension sociale et économique.

## UNE DÉMARCHE D'URBANISME DURABLE

### Réaliser un travail de couture urbaine et d'intégration paysagère depuis les sites remarquables alentours

Le projet réalise une greffe réussie par la prise en compte du tissu urbain périphérique. Le raccordement du réseau viaire de la ZAC aux voies et espaces publics mitoyens s'inscrit dans cette démarche. Le projet s'est aussi attaché à travailler ses franges déjà urbanisées et ses franges agricoles par la réalisation de lisières urbaines végétales créant des protections des vues depuis le Village de Vendres.

### Participer au développement des cheminements doux

Le projet participe à la mise en oeuvre d'un réseau de cheminements doux.

Le projet sera maillé de voies douces dédiées aux piétons et aux cycles le long des axes viaires. Il prévoit de préserver les chemins ruraux périphériques et de les connecter aux voies douces du projet.

### Paysager l'entrée de ville

La trame arborée de l'entrée de ville sera renforcée, participant à valoriser la perception paysagère depuis la voie départementale 64.

### Soigner la qualité des espaces publics

L'espace public ne se réduit pas à la desserte par la voiture. Une exigence particulière est apportée à la qualité des espaces publics qui seront végétalisés.

Le projet proposera une offre de stationnement adaptée pour les visiteurs pour éviter le stationnement anarchique préjudiciable aux piétons.

### Créer de la nature en ville

L'aménagement prévoit aussi de créer des trames vertes urbaines. La végétalisation des voies et des aires de stationnement, l'organisation de la rétention pluviale en coulée verte arborée participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants tout en s'inscrivant dans les trames du développement durable.

**Le projet s'inscrit bien dans un objectif d'urbanisme durable, d'amélioration de l'attractivité du territoire et de valorisation paysagère de l'agglomération économique.**

# L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION RECONNU AU TRAVERS DES PROCÉDURES ENGAGÉES

## La procédure de ZAD, une compétence d'État

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur créé par l'État sur proposition des collectivités locales à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation. L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières.

Le code de l'urbanisme au travers des articles L210-1 et L300-1 relève clairement que le droit de préemption en ZAD doit être exercé, comme les autres droits de préemption, en vue de la réalisation, **dans l'intérêt général, des actions ou opérations qui ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat.**

Il peut également être exercé en vue notamment de la réalisation **des actions ou opérations visant** à organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, à favoriser le développement des loisirs et du tourisme, à réaliser des équipements collectifs, à lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, à permettre le renouvellement urbain, à sauvegarder ou à mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Enfin il est un outil qui permet de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

**Ainsi la création de la ZAD Via Europa par arrêté préfectoral du 6 décembre 2016 relève par définition de l'intérêt général, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.**

## La procédure de ZAC opération publique d'aménagement

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement qui permet à une collectivité publique d'engager une opération importante, complète et cohérente d'aménagement de l'espace urbain.

Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

Le critère organique de la ZAC repose sur l'exigence de l'intervention préalable d'une personne publique. La ZAC est une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé.

**Le projet sera aménagé sous forme de ZAC. Les équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération seront remis aux collectivités. Là encore, la création de la ZAC Via Europa, dans le prolongement de l'impulsion donnée par la ZAD, relève de l'intérêt général.**



## Un projet inscrit dans le PLU et reconnu d'intérêt général

Dans la continuité du schéma économique de la CC La Domitienne et des orientations du SCoT, une procédure d'urbanisme a été réalisée pour encadrer la poursuite de l'urbanisation du parc d'activités Via Europa : la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres.

Après des phases d'élaboration, de concertation préalable et d'enquête publique, le conseil communautaire s'est en effet prononcé par délibération du 6 février 2024 en faveur du projet et l'a déclaré d'intérêt général, invitant le Président à solliciter de la Commune de Vendres l'approbation de la mise en compatibilité du PLU.

Le caractère d'intérêt général du projet d'extension de Via Europa est d'ores et déjà reconnu et, à l'issue de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vendres, le PLU de Vendres sera prochainement mis en compatibilité dotant le secteur de Via Europa de droits à construire.

## L'intérêt général affirmé par la compatibilité avec le SCoT, document de planification de portée supérieure

Le projet s'inscrit dans **les quatre choix fondateurs du SCoT 2040 (Schéma de Cohérence Territoriale) du Biterrois :**

- **Renforcer la qualité, l'attractivité et les spécificités urbaines environnementales et paysagères** des entités territoriales locales,
- **Produire et innover tout en préservant les ressources** et en se protégeant des risques,
- **Développer et faciliter la multimodalité,**
- **Accueillir et loger la population sans exclusion sociale ou spatiale tout en renforçant pertinemment l'offre de commerces et de services.**