

ZAC "VIA EUROPA"

Commune de Vendres

mars 2026

DOSSIER DE RÉALISATION ZAC «VIA EUROPA»

Liste des pièces

Pièce 1 : Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone incluant les accords des personnes publiques

Pièce 2 : Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

Pièce 3 : Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le projet d'extension du parc d'activités «Via Europa» a fait l'objet d'une étude d'impact.

En application de l'article L.122-1-1 du Code de l'urbanisme, il n'y a pas lieu d'actualiser cette étude d'impact.

Maître d'ouvrage



Communauté de communes La Domitienne
Hotel de communauté - 1, avenue de l'Europe
34370 MAUREILHAN

Conception et montage du dossier



BETU urbanisme & aménagement
La Courondelle - 58 allée John Boland
34500 BEZIERS

le 19/03/2026

Application agréée E-legalite.com

21_RP-034-243400488-20260310-DELIB_26_06

I. PRÉAMBULE

1. LA ZAC : DÉFINITION ET ÉTAPES

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés

La ZAC est la procédure phare de l'urbanisme opérationnel en France. Elle permet à une collectivité de mener un projet d'envergure (quartier d'habitation, zone d'activités) en concertation avec des partenaires publics ou privés.

La constitution d'une ZAC se déroule en trois grandes phases réglementaires.

- **La Phase de Préfiguration (Initiation)**

Avant de lancer officiellement l'opération, la collectivité doit définir le cadre :

- La définition des objectifs pour préciser le projet
- Les études préalables : Études de faisabilité technique, financière et environnementale.
- La concertation préalable : Obligatoire selon l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme. On informe la population via des réunions publiques, des expositions ou des registres en mairie.

- **La Phase de Création (L'acte juridique)**

C'est l'étape qui donne naissance à la ZAC. Elle se conclut par un Dossier de Création qui contient :

- Un rapport de présentation.
- Un plan de périmètre.
- Une étude d'impact environnementale si le projet y est soumis.
- Le régime de la taxe d'aménagement (souvent une exonération au profit d'une participation des constructeurs).

Après une étape de consultation du public par voie électronique, l'assemblée délibérante de la commune ou de l'EPCI (selon compétence) approuve le dossier de création, créant ainsi la ZAC.

La zone existe alors juridiquement.

- **La Phase de Réalisation (Le mode d'emploi)**

Une fois la zone créée, il faut définir précisément comment on construit. C'est le Dossier de Réalisation qui comprend :

- Le projet de Programme d'Équipements Publics (PEP)
- Le projet de Programme Global de Construction (PGC) : surface de plancher, répartition logements/bureaux.
- Le bilan financier prévisionnel.

En parallèle de la constitution du dossier de réalisation de ZAC, est élaboré, pour l'incorporer au cahier des charges de cession de terrain, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) imposées aux futurs constructeurs.

1. LES TEXTES DE LOI

Le contenu du dossier de réalisation

Il est défini par l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme.

«La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.»

Le contenu du présent dossier de réalisation de la ZAC Via Europa

Il comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le projet d'extension du parc d'activités «Via Europa» a fait l'objet d'une étude d'impact. En application de l'article L.122-1-1 du Code de l'urbanisme, il n'y a pas lieu d'actualiser cette étude d'impact, aucune modification n'ayant été apportée au projet et aucun élément nouveau n'étant apparu.

L'approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation

Selon l'article R.311-8 du Code de l'urbanisme.

«Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le préfet, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, approuve le programme des équipements publics.

L'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de réalisation.»

Selon l'article R.311-9 du Code de l'urbanisme.

«L'acte qui approuve le dossier de réalisation et celui qui approuve le programme des équipements publics font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5»

2. LA ZAC «VIA EUROPA», AGRANDIR LE PARC D'ACTIVITÉS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ÉCONOMIQUES

La Communauté de communes La Domitienne prévoit une extension de la zone d'activités existante Via Europa implantée au nord de la commune de Vendres.

Idéalement situé pour répondre aux demandes d'installation des grandes et moyennes entreprises, le parc économique Via Europa est stratégique, raison pour laquelle le SCoT du Biterrois l'a ciblé comme secteur de développement économique et parc d'activités à étendre. Connecté au pôle urbain Biterrois, en prise directe avec la D64, route d'interconnexion des voies stratégiques de l'ouest du département, Via Europa est aussi desservi par un échangeur de l'A9. La proximité de cet axe autoroutier d'envergure européenne est déterminante et en fait un lieu de choix pour l'accueil d'activités à rayonnement international.

La Communauté de communes La Domitienne a décidé de recourir à l'outil opérationnel ZAC pour étendre le parc d'activités économiques existant Via Europa. Au terme des études, du choix d'un scénario d'aménagement, des résultats de la concertation préalable et de la participation du public par voie électronique, le Conseil communautaire de La Domitienne a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de ZAC «Via Europa» le 21 mai 2024.

L'extension du parc d'activités Via Europa a été reconnue d'intérêt général par délibération du conseil communautaire du 6 février 2024 et d'intérêt général par arrêté préfectoral N°2025.11.DRCL.0511 en date du 13 novembre 2025.

Inscrit dans une démarche réfléchie et durable, la ZAC « Via Europa » vient en réponse aux besoins de foncier économique qui s'expriment sur le territoire de La Domitienne et constitue ainsi l'une des réponses aux politiques publiques en matière de développement économique établies dans les documents de planification du territoire que sont le SREII et le SRADDET pour la Région Occitanie, le SCoT pour le Biterrois et le schéma de développement économique pour la Communauté de communes La Domitienne.

Sa vocation est d'accueillir les moyennes et grandes 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 économique.

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 route départementale ; en continuité des enjeux et actions définies et mises en œuvre sur la première phase de développement de cette zone d'activités.

III. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

Le projet de programme des équipements à réaliser dans la ZAC est principalement constitué de voiries et de réseaux devant permettre la viabilisation des terrains qui seront cédés à des opérateurs privés.

Les principaux éléments constitutifs du Programme des Équipements Publics (PEP) sont :

- Les voiries et la signalétique verticale et horizontale,
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- Le réseau d'assainissement des eaux usées,
- Le réseau d'alimentation en eau potable,
- Les réseaux d'électricité, de télécommunication,
- L'éclairage public
- Les plantations, les espaces verts et les aménagements paysagers
- Les mesures d'accompagnement écologiques

Sont considérés comme publics les équipements dont l'emprise est détenue par une collectivité ou l'un de ses établissements, et dont la maintenance, l'entretien et la gestion sont assurés par une personne morale de droit public. La présente section décrit donc les équipements publics qui seront réalisés au sein de la ZAC. Elle est illustrée de plans, schémas et coupes permettant de présenter les principes d'aménagement retenus pour assurer la viabilisation des terrains.

Les principes d'aménagement suivants ont été retenus pour la ZAC Via Europa :

- Proposer les meilleures solutions d'intégration architecturale, paysagère et environnementale des activités sur le site, en particulier en mettant en cohérence les ouvrages hydrauliques avec le schéma des eaux pluviales du secteur ;
- Offrir la meilleure adéquation entre forme urbaine et fonctionnalité de la zone d'activités, avec notamment l'aménagement des typologies de voirie adaptées et de qualité ;
- Intégrer toutes les contraintes présentes sur le site ou à proximité, qu'elles soient d'ordre techniques, réglementaires et environnementales.

1. LES VOIRIES

La structure viaire comprend tous les espaces circulés, véhicules motorisés et modes doux (piétons, cycles). Ces espaces sont traités avec une dominance de végétal au travers d'alignement d'arbres/arbustes et de noues pour la gestion des eaux pluviales.

Des voiries multimodales en accroche avec la zone actuelle

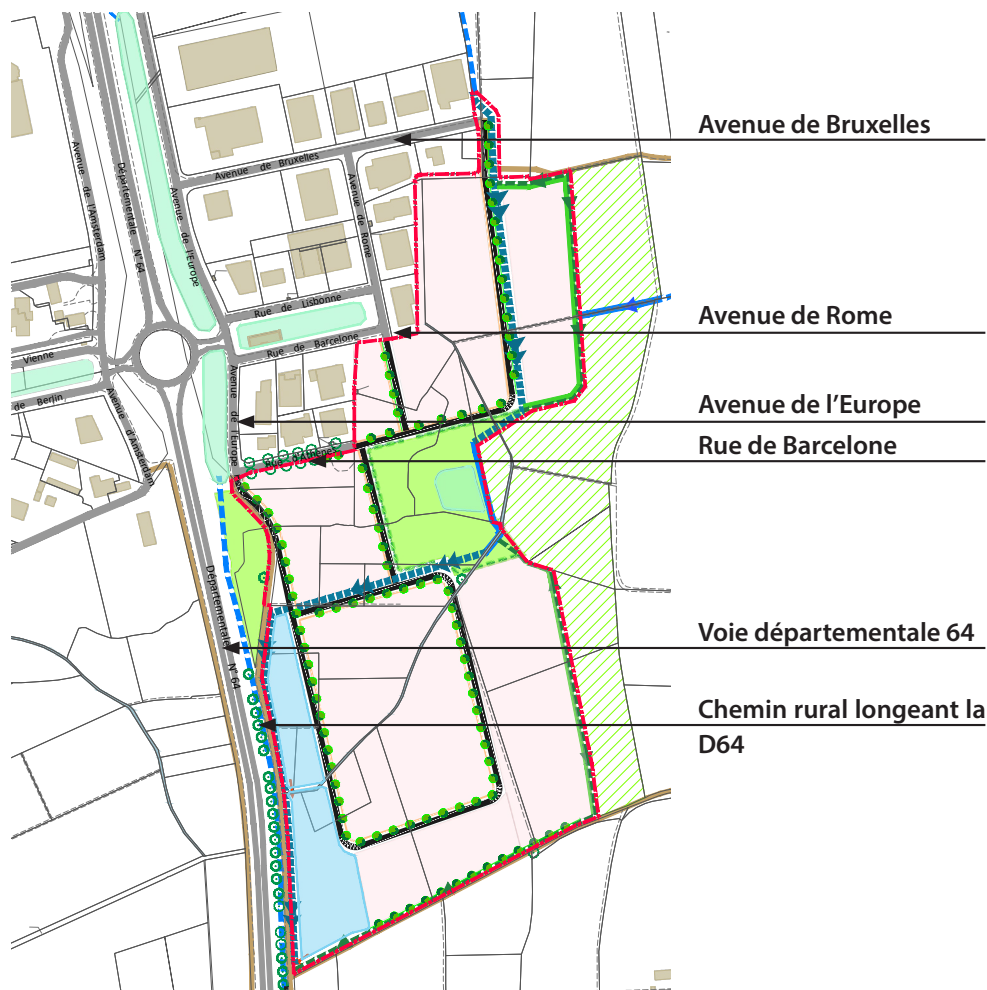
Plusieurs partis d'aménagements ont été retenus :

- **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.**

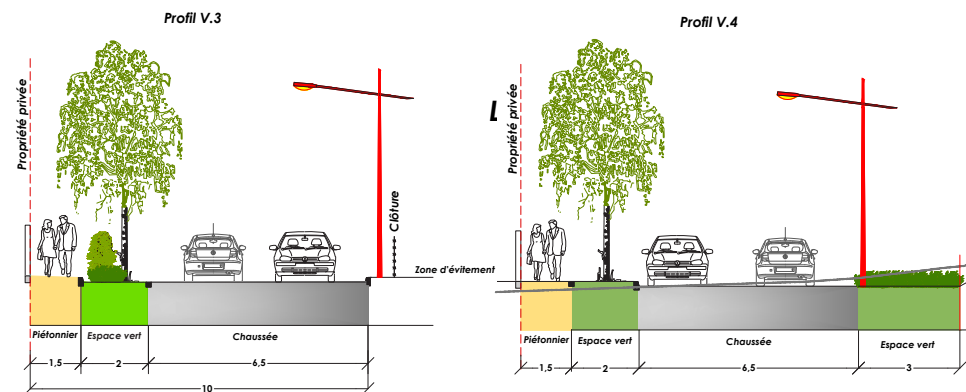
Les profils de voirie et leurs aménagements techniques et paysagers permettent la hiérarchisation, la structuration et la lisibilité du projet.

Le raccordement aux voies actuelles du parc d'activités se fera :

- Préférentiellement par l'avenue de l'Europe,
- Par l'avenue de Rome,
- Par l'avenue de Bruxelles
- Par la rue de Barcelone.



Profils type



Les profils de voirie les plus courants sont présentés ci-dessus. Les chaussées, conçues à double sens de circulation, auront une emprise de 6,5 m, un trottoir d'une largeur de 1,5 m et à minima une bande plantée d'une largeur de 2 m. Certains profils prévoient en outre une emprise dédiée à une noue qui correspond au dévoiement du cours d'eau du site.

Seul le profil 6, prolongement de la rue de Barcelone, compte une chaussée à 7 m.

Le choix de ce gabarit de chaussée s'explique par le type de trafic attendu (véhicules particuliers, poids lourds, bus) et la volonté de modérer les vitesses afin qu'elles n'excèdent pas 50 km/h.

Préserver et prolonger un itinéraire cyclable

L'aménagement prévoit le maintien et la valorisation du chemin rural qui se situe en limite de ZAC, en parallèle de la voie départementale 64. Utilisé pour la desserte des domaines agricoles et des parcelles cultivées, il supporte un trafic faible et constitue un itinéraire sécurisée pour la circulation des piétons et des cycles. Il sera prolongé jusqu'à l'entrée de l'extension urbaine «Via Europa» jusqu'à la jonction avec l'avenue de l'Europe.

En entrée de ZAC, la voie cyclable sera distincte de la chaussée et pourrait être prolongée au droit de l'avenue de l'Europe, entre la chaussée et les noues de rétention existantes.

2. LES RÉSEAUX

Les réseaux humides

La gestion pluviale du projet

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 d'autorisation environnementale selon les prescriptions de la MISE de l'Hérault avec un minima de 120 litres/m² 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 Carriérasse.

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.

Le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable

L'opération sera desservie en eau potable depuis le réseau d'eau potable existant sur les quartiers périphériques. Le réseau sera composé de canalisations en diamètres 100 et 150 mm permettant de créer un réseau maillé sous les voies principales et secondaires.

Les lots réservés aux bâtiments collectifs et le stade seront desservis en limite de lot par une antenne de branchement qui sera terminée :

- soit par une niche de comptage générale ;
- soit par une prolongation de réseau permettant l'installation de compteur individuel à chaque appartement suivant le choix fait par l'acquéreur du lot ;

Les lots d'habitations individuelles seront desservis par un branchement individuel terminé par une niche de comptage en limite de lot pour chaque parcelle.

Des vannes de sectionnement, des vidanges et des ventouses seront installées sur le réseau principal afin de faciliter le bon fonctionnement du réseau et son entretien.

Tous les ouvrages seront conformes aux prescriptions techniques de la Communauté de communes La Domitienne.

La défense incendie

Des poteaux incendie seront mis en place conformément à la réglementation en vigueur. La défense incendie sera assurée par des poteaux d'incendie (hydrant normalisé 100 mm) raccordés sur une canalisation principale de diamètre 150 mm. Leurs quantités et leurs implantations seront validés avec les services de secours.

Le réseau de collecte des eaux usées

La ZAC se positionne en zone d'assainissement collectif, un raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire.

Il est prévu la pose de collecteurs reliés aux réseaux des voies périphériques. Le renforcement de la capacité de ces réseaux peut être nécessaire, il se fera préalablement à l'arrivée des entreprises dans la zone.

Les réseaux secs

Le réseau électrique

Moyenne tension

L'opération sera desservie depuis le réseau de haute tension abaissée existant, sur la commune, par une extension du réseau et par la modification et la mise en place de nouveaux transformateurs judicieusement implantés en fonction du futur parcellaire.

L'ensemble de ces prestations sera réalisé suivant le cahier des charges et les prescriptions d'ENEDIS.

Basse tension :

L'opération sera desservie depuis les nouveaux transformateurs.

Des câbles seront mis en place depuis les transformateurs et aboutiront :

- soit dans une niche de type fausse coupure ou RMBT en limite de propriété pour les macro-lots réservés aux bâtiments collectifs et au stade ;
- soit dans une niche de type branchement (Tarif bleu) en limite de propriété pour les lots d'habitations individuelles ;

Les niches d'alimentation de chaque lot seront équipées avec un système de télé-report.

L'ensemble de la desserte de la zone sera réalisé suivant le cahier des charges et les prescriptions d'ENEDIS.

L'éclairage public

L'éclairage public sera réalisé au moyen de candélabres espacés judicieusement en fonction de leur hauteur et de la puissance des lampes. Une étude d'éclairage sera réalisée afin de déterminer les puissances des lampes et de l'écartement des candélabres.

Ces candélabres seront d'une hauteur adaptée aux voies ou aux piétonniers et seront équipés de luminaires directionnels

L'ensemble de ces prestations seront réalisées suivant le cahier des charges et les prescriptions de la Communauté de communes et le type de matériel mis en place sera soumis à leurs approbations avant réalisation.

Les télécommunications et la fibre optique

L'opération sera desservie par un génie civil souterrain qui sera raccordé au réseau existant sur la commune.

L'ensemble du réseau sera construit suivant le cahier des charges et les directives des services techniques du concessionnaire.

#01 PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER DANS LA ZONE

ZAC "VIA EUROPA" - Commune de Vendres

Postes	ESTIMATIF TOTAL HT	PART AMENAGEUR	MAITRE D'OUVRAGE APRES RETROCESSION	Montants H.T.	REALISATION
Terrassement voirie signalisation	2 030 000 €	100%	Com de com La Domitienne	2 030 000 €	2028/2033
Réseau pluvial et espaces de rétention	1 080 000 €	100%	Com de com La Domitienne	1 080 000 €	2028/2033
Réseau d'assainissement des eaux usées	260 000 €	100%	Com de com La Domitienne	260 000 €	2028/2033
Réseau d'alimentation en eau potable	260 000 €	100%	Com de com La Domitienne	260 000 €	2028/2033
Réseau électricité (HT,BT)	620 000 €	100%	ENEDIS	620 000 €	2028/2033
Réseau télécom	120 000 €	100%	CCLD/Concessionnaires des réseaux	120 000 €	2028/2033
Réseau éclairage public	340 000 €	100%	Com de com La Domitienne	340 000 €	2028/2034
Branchements des lots	130 000 €	100%	CCLD/Concessionnaires des réseaux	130 000 €	2028/2033
Aménagements paysagers	290 000 €	100%	Com de com La Domitienne	290 000 €	2028/2033
Mesures d'accompagnement écologiques	90 000 €	100%	Com de com La Domitienne	90 000 €	2028/2033
TOTAL	5 220 000 €	100%		5 220 000 €	