

Dossier de participation du public par voie électronique

Préalable à la création de la ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ «VIA EUROPA» sur la commune de Vendres à l'initiative de la Communauté de communes La Domitienne



P2 - AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)
émis le 4 mars 2022 sur le dossier de création de la ZAC
«Via Europa» intégrant l'étude d'impact constituée en no-
vembre 2021

RÉPONSE ÉCRITE DU MAÎTRE D'OUVRAGE CET AVIS Émise
en novembre 2023

ANNEXE : ÉTUDE DE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE réali-
sée en avril 2022 par le bureau d'étude TEMAH

Maître d'ouvrage

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



Montage du dossier



BETU Urbanisme - Aménagements
La Courondelle, 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40
Application agréée E-legalite.com

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	3
Le contexte de l'étude d'impact produite	3
L'avis émis par l'Autorité Environnementale	3
Le maître d'ouvrage doit produire une réponse écrite à cet avis	3
AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	5
RÉPONSE ÉCRITE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA MRAE	19
ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	19
Qu'est-ce que le SCoT du Biterrois ?	19
Le SCoT, un outil de planification à l'échelle d'un territoire cohérent	19
Le SCoT en vigueur en mars 2022 lorsque l'avis de la MRAe a été émis	19
Les 6 grands axes du Document d'Orientations Générales (DOG) du 1er SCoT	19
L'axe 1 - «Préserver le socle environnemental du territoire» du SCoT du Biterrois	20
L'axe 4 du SCoT du Biterrois : «Renforcer l'attractivité économique du territoire»	24
Conclusions : l'extension de Via Europa est prônée par le SCoT et en adéquation avec ce plan	25
Le nouveau SCoT du Biterrois	26
Le nouveau SCoT pour le Biterrois (SCoT 2)	26
La dimension écologique du SCoT 2	26
Adéquation du projet avec l'orientation A3 du SCoT 2 du Biterrois	26
Le PLU de Vendres	28
Un procédure d'urbanisme pour permettre la mise en œuvre de l'extension de la zone d'activités «Via Europa»	28
Avancement de la présente procédure de DP avec MECDU	29
QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT	31
Le choix de la localisation du projet	31
Le choix de la localisation à l'échelle supra communale : une position fixée par le SCoT	32
Le choix de la localisation à l'échelle communale	34
Établir un projet cohérent et accessible	35
Au nord, le projet ne peut s'implanter ni sur l'emprise du PIG LNMP ni sur la carrière.	36
En limite ouest et sud-ouest de la ZAE	36
A l'est: éviter le Plateau de Vendres protégé des constructions par son PAEN	37
Justification du projet	42
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	43
Via Europa : un projet inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière du SCoT 2040	43
Qu'est ce que la Loi Climat et résilience?	43
L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN)	43
La trajectoire de sobriété foncière en Occitanie et dans le Biterrois	44
Le projet «Via Europa» s'inscrit dans la stratégie de gestion économe de l'espace du SCoT	44
Mesures ERC	45
Pollutions sonores et atmosphériques	46
ANNEXE : ÉTUDE DE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE	47

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le contexte de l'étude d'impact produite

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.

Avec une emprise de 23ha dont 2 ha d'évitement pour la biodiversité intégrant le périmètre de la zone, la ZAC «Via Europa» a été soumise, au stade de la création, à étude d'impact systématique en application de l'article L122-1 du Code de l'environnement au regard de la superficie de son terrain d'assiette, supérieure ou égale à 10 ha.

La ZAC s'inscrit en continuité de la zone d'activités Via Europa existante, sur son extrémité sud.

L'étude d'impact et le résumé non technique ont été réalisés en novembre 2021.

L'avis émis par l'Autorité Environnementale

Selon l'article R122-7 du Code de l'environnement, l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation du projet transmet pour avis le dossier comprenant l'étude d'impact et le dossier de demande d'autorisation à l'autorité environnementale compétente.

Préalablement à l'approbation du dossier de création de ZAC «Via Europa», la Communauté de communes de la Domitienne a saisi, le 7 janvier 2022 pour avis et comme le prévoit la réglementation, l'autorité environnementale, lui transmettant le dossier de création de ZAC présentant le projet et comprenant l'étude d'impact.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), en tant qu'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, a émis un avis le 4 mars 2022 sur l'étude d'impact constituée pour la ZAC «Via Europa».

Le maître d'ouvrage doit produire une réponse écrite à cet avis

Conformément à l'article L122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage.

Le présent document intègre l'avis de la MRAe et la réponse de la Communauté de communes de la Domitienne à cet avis de la MRAe.

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis de la MRAe sur le Projet de création de la ZAC "Via
Europa" sur le territoire de la commune de Vendres (Hérault)**

N° de saisine : 2022-10132

N°MRAe : 2022APO19

Avis émis le 4 mars 2022

REÇU EN PREFECTURE

le 30/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_SE-034-243400488-20240521-DEL IB_24_11

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

En date du 7 janvier 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la Communauté de communes de La Domitienne (Hérault) pour avis sur la création de la ZAC « Via Europa » prévue sur le territoire de la commune de Vendres. Le dossier comprend une étude d'impact (EI) datée de 2021. L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet, soit au plus tard le 7 mars 2022.

En application du 3^ealinéa de l'article R. 122-6 I du code de l'environnement, relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du même code, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 7 janvier 2022) par Danièle Gay et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé d'Occitanie (ARS).

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹ et sur le site internet de la commune de Vendres, autorité compétente pour autoriser le projet.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHESE

Le projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) « Via Europa » concerne la commune de Vendres dans le département de l'Hérault sur maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes La Domitienne au sud-ouest de Béziers.

Le projet de ZAC de 23 ha vient en extension du parc d'activités économiques « Via Europa » existant d'une surface de 75 ha, au nord de la commune de Vendres et qui constitue l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du Grand Biterrois. Il se positionne 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 projet d'extension se situe au sein de la vaste plaine agricole située entre Béziers et le complexe lagunaire de Vendres, sur des sols majoritairement agricoles, dans un contexte écologique relativement riche avec corridors et réservoirs de biodiversité, la ZAC projetée est totalement incluse dans une ZNIEFF de type 1.

Parmi ses principales recommandations, la MRAe recommande de mieux justifier le besoin d'extension et le choix d'implantation de la ZAC en termes de moindre impact sur la biodiversité et comment elle s'inscrit dans le SCoT en vigueur, dans le cadre de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols. Elle recommande notamment de fournir une analyse de variantes d'implantation et de justifier en quoi il n'a pas été possible de ne pas impacter la ZNIEFF en prévoyant une localisation dans un espace à moindres enjeux environnementaux.

La MRAe recommande par ailleurs d'établir un état des lieux précis sur l'existence de pollutions sonores et atmosphériques liées à la proximité de l'axe routier D64, et de justifier les mesures proposées en conséquence.



Avis n°2022APO19 de la MRAe Occitanie du 4 mars 2022 sur le projet de création de la ZAC
Via Europa sur la commune de Vendres (Hérault)

3/13

REÇU EN PREFECTURE

le 30/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_SE-034-243400488-20240521-DEL IB_24_11

1 Contexte et présentation du projet

1.1 Contexte

Le projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) « Via Europa » concerne la commune de Vendres dans le département de l'Hérault (2 723 habitants - INSEE 2019 – 37,8 km²). Elle fait partie de la Communauté de communes La Domitienne (CCLD) qui regroupe 8 communes pour 28 610 habitants environ sur une superficie de 172 km² et s'intègre dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois.

La CCLD est située sur un secteur géographique qui fait le lien entre les agglomérations de Narbonne et Béziers au cœur de la région Occitanie. Le territoire bien desservi par des infrastructures de transport (autoroute A9/A75, aéroport, gare), se situe à proximité du tracé de la ligne nouvelle à grande vitesse Montpellier-Perpignan (LGV).

La ZAC objet du présent avis est une création sur 23 ha qui vient en extension du parc d'activités économiques existant Via Europa d'une surface de 75 ha, situé au nord de la commune de Vendres et qui constitue l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois. Il se positionne 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.

La zone du parc d'activités actuel est impactée en partie nord par le tracé de la LGV, et la collectivité a fait le choix de l'agrandir vers le sud-est (une ZAD, zone d'aménagement différée, a été instaurée par arrêté préfectoral du 6 décembre 2016 pour permettre la constitution progressive d'une réserve foncière).

Le projet d'extension se situe au sein de la vaste plaine agricole située entre Béziers et le complexe lagunaire de Vendres, sur des sols majoritairement agricoles. Le site se trouve encadré au nord par la zone d'activités, à l'ouest par la D64, à l'est par un plateau agricole.

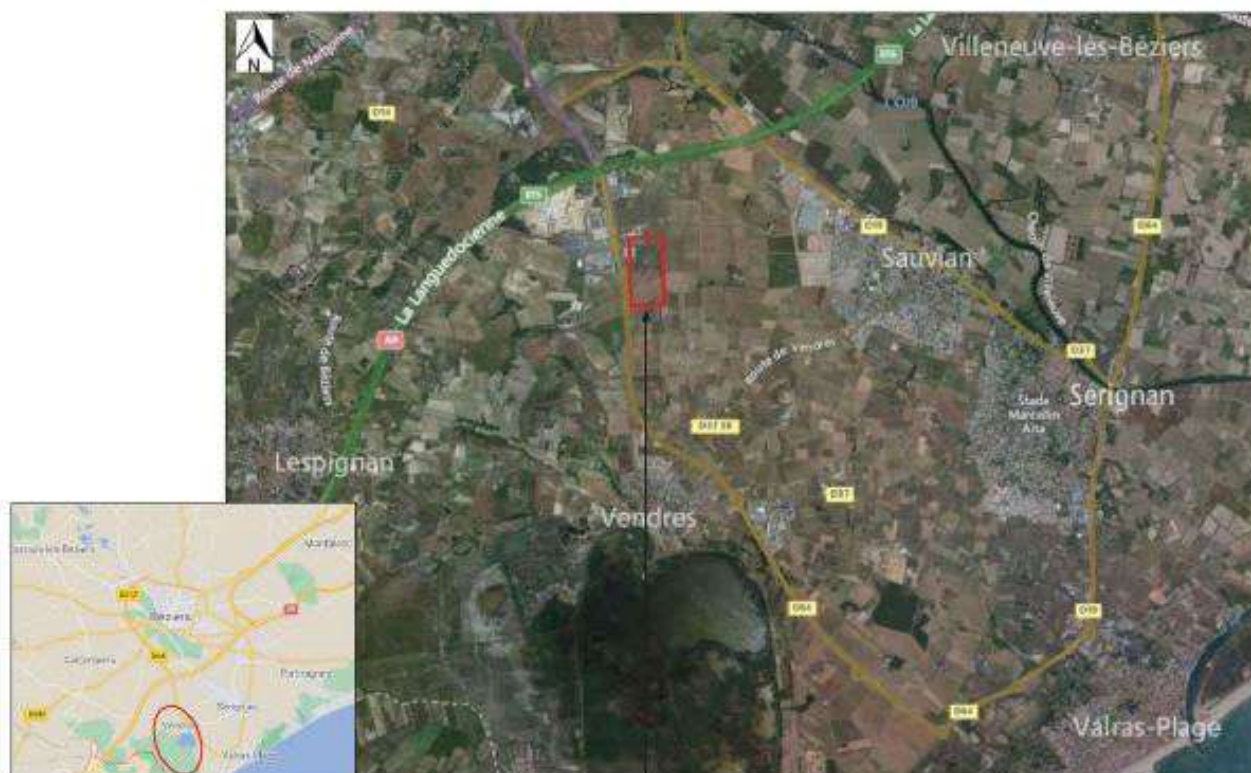


Figure 1: Situation de la commune et de la zone du projet

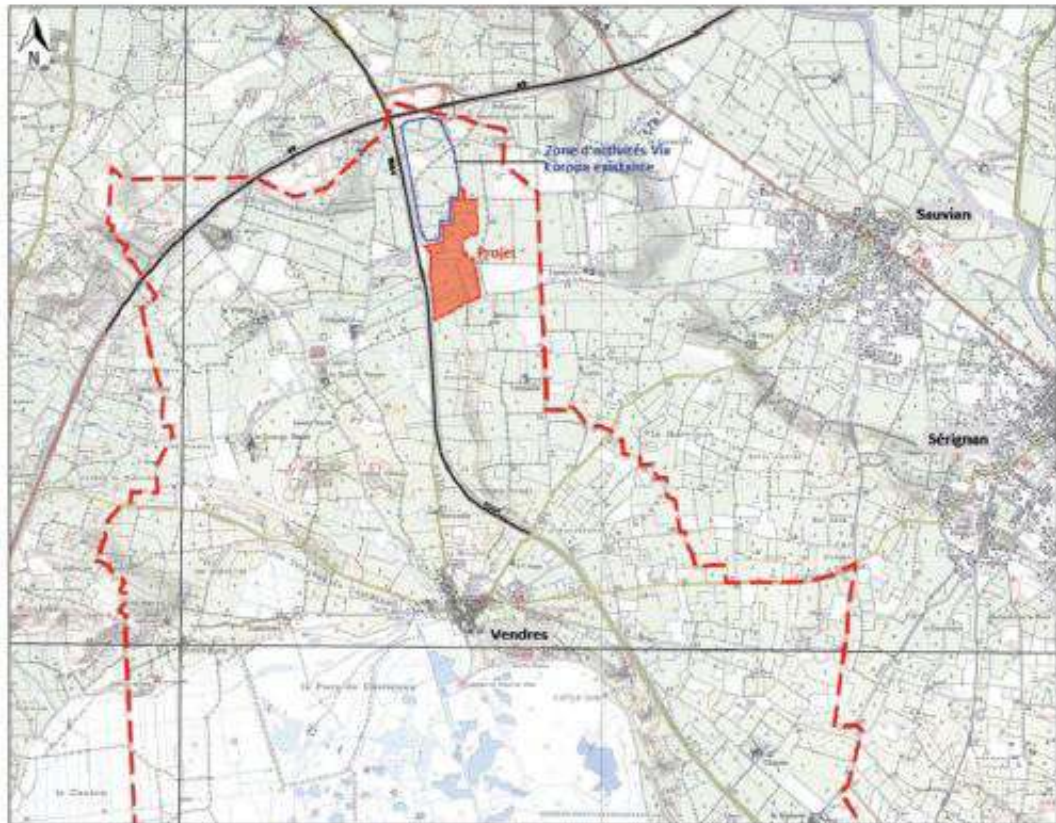


Figure 2: Délimitation du projet

1.2 Présentation du projet

Ce projet d'extension de la zone Via Europa vise spécifiquement l'installation d'activités artisanales, logistiques et d'industries. L'implantation de logements et d'activités commerciales est exclue.

Le projet de ZAC se développe sur une emprise de 23 ha ainsi répartie:

- espaces destinées à l'implantation d'entreprises 15,2 ha ;
- voiries (chaussée, stationnement et trottoirs) 3,3 ha ;
- espaces verts hors rétention hydraulique 2,0 ha ;
- espaces de rétention et noues 2,5 ha.

La ZAC comprendra des espaces de vie communs tels que (EI p. 17), un espace de bassins de rétention « paysagés », des îlots de verdure, des lisières végétales, des voies sécurisées pour les piétons et les automobilistes, des cheminements doux piétonniers et des connexions viaires et piétonnes vers le secteur nord du parc d'activités existant.

Le dossier indique par ailleurs qu'« Afin de préserver la biodiversité du site », plusieurs principes d'aménagement ont été retenus :

- préserver et pérenniser les éléments de biodiversité majeurs en évitant les habitats naturels les plus sensibles ;
- mettre en place d'un espace tampon périphérique à l'est de la zone ;
- limiter les éclairages de nuit (20h à 7h) sur la zone d'extension ;
- implanter une haie buissonnante arborée le long du projet à l'est ;
- clôturer une partie du linéaire concernant la zone évitée pour limiter les risques de dégradation (dépôts...);
- préserver en l'état le fossé existant.

Enfin, des noues et bassins accessibles et paysagers, traités en coulée verte, participeront à la « valorisation urbaine du projet à la réduction des impacts en matière de biodiversité ».

D'un point de vue du paysage, le dossier indique que les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère cohérente avec la zone existante, espaces verts et paysagés, bâtiments « qualitatifs et sans impact visuel important » en s'adaptant à la topographie du site, en évitant des déblais et remblais excessifs et en imposant pour l'implantation des bâtiments un alignement obligatoire sur les voies.



Figure 3: Emprise de la ZAC



Figure 4: Plan d'aménagement de la ZAC

Avis n°2022APO19 de la MRAe Occitanie du 4 mars 2022 sur le projet de création de la ZAC Via Europa sur la commune de Vendres (Hérault)

6/13

S'agissant de la protection de la ressource en eau, le projet ne se situe dans aucun périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

S'agissant de l'alimentation en eau potable, le réseau d'eau potable existant sur la zone Via Europa sera prolongé pour alimenter l'extension. Les besoins actuels et futurs de la zone Via Europa sont couverts par la capacité de production de la Communauté d'agglomération Béziers Métropole (CABM). Ces besoins en eau potable 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 pérennes de la collectivité, sous réserve d'un engagement de la CABM pour cette desserte.

1.3 Procédures applicables

Le projet est soumis à autorisation au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau) : le projet urbain atteint le seuil de 20 ha et prévoit la dérivation d'un cours d'eau situé dans le périmètre de l'opération sur une longueur supérieure à 100 m. Le dossier d'autorisation donnera ainsi lieu à une nouvelle saisine de la MRAe par le préfet de l'Hérault en charge de cette autorisation.

Par ailleurs, la MRAe sera saisie de nouveau pour avis sur le dossier de réalisation de la ZAC.

Le secteur va engendrer la consommation de 7,5 ha de vignes et de 1,4 ha de culture de céréales une étude agricole préalable est à produire qui devrait prévoir des mesures de compensation collective.

La ZAC n'est pas soumise à autorisation de défrichement.

Enfin, la ZAC doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (art. L.300-1 du code de l'urbanisme) et devra parallèlement à l'élaboration de la phase de conception fine du projet prévoir un diagnostic d'archéologie préventive.

1.4 Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

1.4.1 le Schéma de cohérence territoriale du Biterrois

SCoT en vigueur

Le SCoT du Biterrois, approuvé le 27 juin 2013, est en cours de révision : actuellement en phase de concertation, le second SCoT devrait entrer en application en 2022.

La ZAE existante « Via Europa » fait partie de la dizaine de ZAC de plus de 20 ha du territoire du SCoT, document qui indique que sur 876 ha aménagés, 75 sont encore disponibles dont 5 ha pour la ZAE « Via Europa ». Le SCoT prévoyait en 2013 500 ha de projets supplémentaires ou d'extension dont 40 ha pour la ZAC « Via Europa » en extension de la ZAE.

Le projet s'inscrit principalement dans l'axe 4 du Document d'orientation et de gestion (DOG) du SCoT : « Renforcer l'attractivité économique du territoire ».

Le SCoT en vigueur définit deux niveaux de protection environnementale : d'une part, les « pôles majeurs de biodiversité » sont intangibles et inconstructibles, d'autre part, les « pôles d'intérêt écologique » qui recouvrent plus de 30 000 ha et constituent l'essentiel du maillage vert du territoire, et qui en conditionnent le développement.

Aussi p. 232 de l'EI (chapitre « Adéquation du projet avec le SCoT du Biterrois »), il est rappelé que l'Axe 1 du DOG « Préserver le socle environnemental du territoire » indique que le « Le projet urbain Via Europa se situe en dehors des pôles de biodiversité ou d'intérêt écologique identifiés au SCoT et des principaux éléments de biodiversité existants : plateau de Vendres, plaine de l'Orb ».

Les ZNIEFF type 1² font partie des « pôles d'intérêt écologique ».

Le projet de ZAC Via Europa est totalement inclus dans la ZNIEFF de type 1 « Plateau de Vendres », ce qui ne semble pas s'inscrire dans l'objectif de protection des « pôles d'intérêt écologique » de l'Axe 1 du SCoT actuel, contrairement à ce qu'indique le dossier.

² Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique : les ZNIEFF de type I correspondent à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique, généralement sur une surface réduite et les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La MRAe recommande de mieux justifier comment l'extension de la ZAC Via Europa au sein de la ZNIEFF de type 1 « Plateau de Vendres » est en accord avec l'objectif de protection des « pôles d'intérêt écologique » prévue dans le SCoT du Biterrois en vigueur, et à défaut de proposer des mesures d'adaptation.

Les autres axes du SCoT avec lesquels le projet s'articule sont :

- Axe 2 « *Urbaniser sans s'étaler* » : le dossier indique que la ZAC « Via Europa » correspond à une extension urbaine de 23 ha réalisée en continuité d'une zone d'activités existante. Elle s'inscrit ainsi dans les prescriptions du SCoT d'une consommation foncière maximum de 110 ha pour le secteur « Béziers Ouest ». ».

- Axe 5 « *Développer un urbanisme durable et de projet* » : à ce titre le projet « Via Europa » propose une urbanisation « durable », en continuité avec le tissu urbain environnant, « offrant des espaces publics de qualité et des voies de circulation plurielles ».

Le dossier indique ainsi que les espaces publics du projet feront l'objet d'un « *plan de paysagement qui définira un parti d'aménagement paysager et précisera notamment les plantations d'alignements et le traitement des espaces verts. Il comportera au minimum 10 % d'espaces verts ou arborés* ». Il comportera également une « *coulée verte* », des « *lisières paysagées en limites des macros lots* », des axes de circulation végétalisés afin de « *favoriser la qualité de vie et la nature en ville* ».

La MRAe prend acte de ces propositions.

Projet de SCoT

Dans le cadre de la révision en cours, le projet de SCoT ne distingue plus les « *pôles majeurs de biodiversité* » et les « *pôles d'intérêt écologique* » dans son Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

D'un point de vue environnemental, le projet de ZAC devra s'articuler principalement avec les orientations et objectifs suivants :

Orientation A3 : « *Intégrer les enjeux écologiques pour en limiter les impacts* » et Objectif A3.1 : « *Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires* ».

Le projet de SCoT prévoit que les PLU intègrent les « *réservoirs de biodiversité réglementaires* » au sein de leur projet d'aménagement « *afin de garantir le maintien des fonctionnalités écologiques qu'ils supportent* ».

Il indique que tout type d'aménagement doit « *prendre en compte le fonctionnement écologique global de ces espaces et de leurs interactions avec les milieux naturels environnants* ».

Les ZNIEFF de type 1 sont répertoriées dans le futur document comme « *réservoir réglementaire* », aussi il convient de démontrer en quoi l'extension de la ZAC au sein de la ZNIEFF « Plateau de Vendres » s'inscrit dans ces objectifs, afin d'anticiper la mise en œuvre du futur SCoT.

La MRAe recommande d'expliquer comment l'extension de la ZAC Via Europa, située au sein de la ZNIEFF « Plateau de Vendres », permettra le maintien des fonctionnalités écologiques qu'elle supporte, en accord avec le projet de SCoT du Biterrois, et à défaut de proposer des mesures d'adaptation.

1.4.2 le Plan local d'urbanisme (PLU) de Vendres

Le PLU en vigueur (en date du 06 mars 2020) ne prévoit pas la possibilité de création de la ZAC Via Europa et il doit donc être mis en compatibilité. Les terrains concernés sont actuellement zonés A (agricole) et N (naturel).

La MRAe a ainsi été saisie en date du 19 janvier 2022 sur un dossier de mise en compatibilité du PLU par « *déclaration de projet* »³, l'avis doit être rendu d'ici le 19 avril 2022⁴.

³ Il s'agit d'une procédure dérogatoire du droit de l'urbanisme pour laquelle la notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre.

⁴ Le PLU a classé la zone du projet en zone agricole A et n'a pas inscrit l'extension de Via Europa dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La commune prévoit d'adapter le PADD, d'ouvrir une partie de la zone agricole A à l'urbanisation (zones 1AUE1 et 1AUE2), de classer en zone naturelle NB un espace à « *sanctuariser en faveur de la biodiversité* », zone d'évitement du projet, classée en A, de faire évoluer une partie de la zone A vers un zonage AB qui bénéficie d'une protection renforcée et ne plus identifier un petit boisement (pinède) « *sans valeur paysagère majeure* » comme « *élément à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme* » et de produire une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur.

Le dossier objet de présent avis ne fournit aucune information sur l'adéquation du projet de ZAC avec le PLU en vigueur, notamment sur les zonages A et N au sein desquels s'inscrit le projet et la nécessité et les modalités (« déclaration de projet ») de mise en compatibilité.

Pour la bonne information du public, la MRAe recommande de compléter le dossier en mentionnant la situation du projet vis à vis du PLU, les modifications nécessaires et les modalités retenues (mise en compatibilité par déclaration de projet).

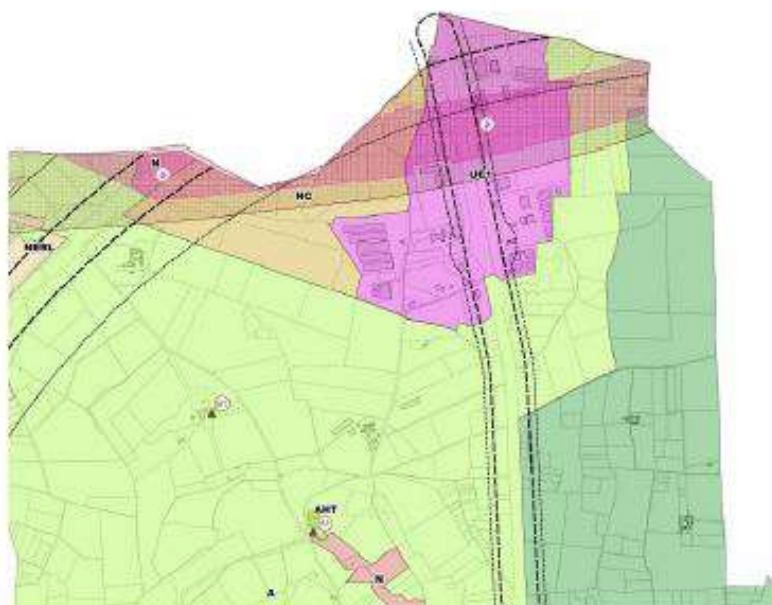


Figure 5: Extrait du zonage du PLU en vigueur (zones A en vert clair et foncé)

2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Compte tenu du fait que le présent avis s'inscrit dans plusieurs procédures (mise en compatibilité du PLU, réalisation de la ZAC, autorisation environnementale) qui donneront lieu à plusieurs avis d'autorité environnementale, la MRAe a fait le choix de cibler à ce stade les enjeux environnementaux suivants :

- l'artificialisation des sols et la préservation des habitats naturels, de la faune et de la flore ;
- les pollutions sonores et atmosphériques.

3 Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact comprend tous les éléments prévus dans l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

L'EI ne présente cependant pas une justification de la localisation du projet à l'aune des enjeux environnementaux, le site retenu se situant au sein d'une ZNIEFF de type 1.

La MRAe recommande de fournir les justifications du choix de la localisation de la ZAC à l'échelle communale et intercommunale au vu de critères environnementaux et plus particulièrement la biodiversité y compris des sols et d'explicitier si le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins impactante pour l'environnement.

Justification du projet

La ZAC Via Europa, via son 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.

Le dossier indique qu'il est constaté un accroissement des demandes et des surfaces pour des projets et ce, malgré une offre foncière existante à proximité (notamment agglomération biterroise). Le positionnement géographique stratégique en sortie d'autoroute, les services présents sur Via Europa (notamment le centre routier et la Maison de l'Économie dont l'activité est tournée vers l'entreprise) explique en majeure partie cette demande.

Le dossier ne détaille néanmoins pas l'état des lieux des zones d'activités de la CCLD permettant de démontrer leur insuffisance pour satisfaire les nouvelles demandes.

La MRAe recommande de compléter le dossier par un état détaillé des lieux, une démonstration sur l'insuffisance des zones d'activités existantes de la CCLD pour accueillir les nouvelles demandes, commune par commune et par zone d'activités afin de mieux justifier les besoins d'extension de la ZAC.

Le projet d'extension portait initialement sur une quarantaine d'hectares, les études faune et flore ont révélé la présence d'espèces protégées sur une partie du périmètre : le projet a ainsi abouti à une nouvelle réflexion sur le périmètre envisagé afin de concilier les enjeux environnementaux, économiques et financiers.

Tenant compte de ces nouveaux éléments, un nouveau périmètre de ZAD beaucoup plus restreint sur environ 23 ha a été retenu.

En outre, le dossier indique que le choix a été fait de conserver un périmètre d'évitement pour la biodiversité à l'intérieur même du projet qui représente 2 ha (classement en zone naturelle proposée pour « sanctuariser son intérêt écologique ») à déduire des 23 ha prévus⁵.

Si la MRAe note avec intérêt les mesures d'évitement qui ont permis d'aboutir à une surface de ZAC optimisée et adaptée aux besoins et aux enjeux environnementaux, le dossier ne justifie pas la localisation de l'extension : le projet est situé dans la continuité sud-est de la zone d'activité existante, au sein d'une ZNIEFF de type 1, comme indiqué plus haut, sans que ne soient étudiées des solutions alternatives permettant de dégager une emprise similaire, et hors d'une zone d'intérêt écologique, telle que par exemple la partie ouest de la RD64.

La MRAe recommande de fournir une analyse de variantes d'implantation de la ZAC et de justifier en quoi il n'a pas été possible de ne pas impacter la ZNIEFF en prévoyant une localisation dans un espace à moindres enjeux environnementaux.

Effets cumulés

Le dossier liste à l'échelle du Biterrois, plusieurs autres ZAC en projet et notamment sur les communes proches :

- la ZAC « Les Grangettes » à Cers d'une superficie d'environ 17 ha ;
- la ZAC « Cabrières » à Cornéilhan d'une superficie d'environ 15 ha ;
- la ZAC « Les Moulières » à Sauvian d'une superficie d'environ 27 ha ;
- Les ZAC « Garenque » et « Jasse Neuve » à Sérignan.

Cette liste ne permet cependant pas de déterminer quels effets cumulés peuvent être attendus avec le projet de ZAC « Via Europa ». La liste ne concerne en outre que des projets de ZAC alors qu'il aurait fallu, en application du e) du 5° de l'article R.122-5 II du code de l'environnement, indiquer tous les projets connus existants ou approuvés⁶.

La MRAe recommande de compléter la liste des projets susceptibles d'effets cumulés sur l'environnement et la santé avec le projet de ZAC et le cas échéant d'en déduire des mesures en conséquence.

4 Prise en compte de l'environnement

4.1 Consommation d'espace et artificialisation des sols

Le projet d'extension de la ZAC Via Europa représente une surface de 23 ha (dont 2 ha seront consacrés à un espace naturel classé au PLU) et va contribuer de manière importante à l'étalement urbain de la commune en dehors de la tache urbaine actuelle, en artificialisant des terres présentant actuellement un caractère naturel et agricole (le potentiel agricole sur le secteur est considéré comme « fort à très fort »).

⁵ On se référera à la page 26 de l'étude d'impact pour un historique détaillé de la taille du projet.

⁶ Article R. 122-5 II (extrait) : 5° e) *Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.*

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols – qui plus est avec une valeur agricole à proximité d'agglomérations importantes – est un enjeu majeur, qui a conduit à l'élaboration en 2020 à la *Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie*⁷ et identifié dans la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette », ainsi que dans le projet de SRADDET, en ce qu'elle aboutit à une diminution des espaces naturels et agricoles, altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, aggrave les risques de ruissellement, éloigne les populations des centralités notamment pour les programmes de logements mais également les zones d'activité, accroît le coût des équipements publics, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols.

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet d'extension de la ZAC Via Europa prend en compte la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience du 22 août 2022. Elle recommande également de faire état des opportunités de restructuration du foncier existant à l'échelle intercommunale (friches commerciales et industrielles, etc), et d'en déduire les mesures d'adaptation nécessaires.

4.2 Habitats naturels, faune et flore

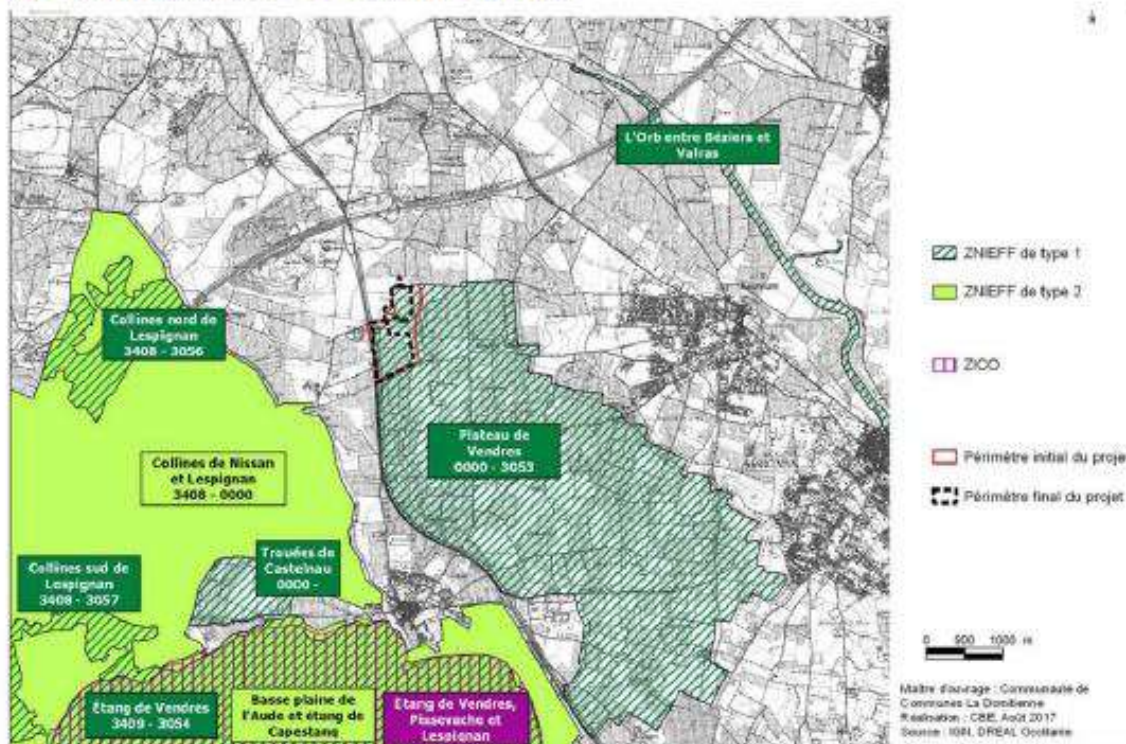


Figure 6: Localisation des ZNIEFF

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. L'extension envisagée est même totalement incluse dans une ZNIEFF de type I « Plateau de Vendres », (ce qui représente environ 3 % de la ZNIEFF), reconnue pour sa diversité ornithologique.

Le projet impacte en outre un « corridor écologique » et un « réservoir de biodiversité ».

Le dossier indique que la plupart des friches présentes en 2011/2012 ont été cultivées en blé en 2017 et que par conséquent, le secteur a, ainsi, « perdu de son intérêt écologique ». L'étude d'impact souligne cependant à juste titre que les parcelles d'habitats naturels autour de la plaine agricole biterroise sont aujourd'hui de plus en plus restreintes, « ce qui souligne l'importance des milieux restants sur la zone de projet, notamment d'un point de vue des réservoirs de biodiversité », ce à quoi la MRAe souscrit, cela renforçant la nécessité de justifier le choix de localisation vis à vis de ces enjeux comme recommandé au chapitre 3.

L'étude d'impact indique que les prospections naturalistes (réalisées en 2011 et 2017) sur le secteur d'étude montrent « un réel intérêt des milieux locaux pour la faune et même les habitats naturels et la flore ».

7 http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf

Des enjeux forts ont été mis en avant sur les entités naturelles à semi-naturelles au cœur de la zone d'étude abritant l'essentiel de la biodiversité relevée localement. Les zones les plus propices à l'Outarde canepetière et l'Édicnème criard, avant la mise en culture des friches, ont également été mises en avant comme des enjeux forts.

Les enjeux modérés concernent tous les linéaires arbustifs et arborés, de même que les fossés servant à la reproduction d'espèces protégées patrimoniales qui « jouent également un rôle de corridor écologique notable localement ». Certaines vignes propices au Pipit rousseline ont également été signalées en tant qu'enjeu modéré (cf. synthèse des enjeux - figure 7).

Natura 2000

Les 5 sites Natura 2000 les plus proches du projet se trouvent dans un rayon de 5 km, l'EI comprend ainsi une « évaluation des incidences Natura 2000 ».

Les incidences du projet d'aménagement sont jugées très faibles à nulles vis-à-vis des espèces et habitats concernés par ces sites, ce à quoi la MRAe souscrit.

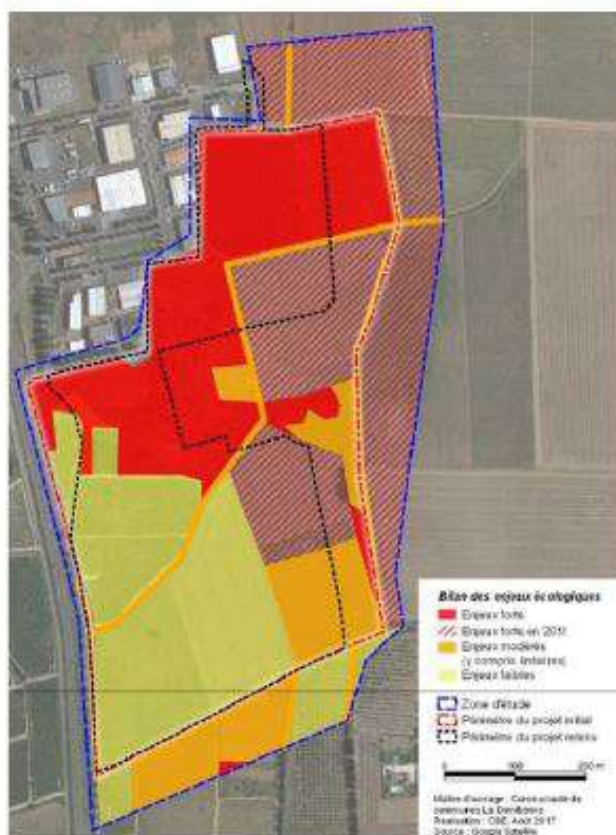


Figure 7: Spatialisation et hiérarchisation des enjeux écologiques (source : EI p. 105)

Mesures ERC

Le dossier fait état d'un ensemble de mesures de réduction et d'accompagnement des impacts au titre de la mise en œuvre de la séquence ERC-A (éviter, réduire, compenser – accompagner).

En premier lieu il s'agit de l'évitement de plusieurs hectares vis à vis du projet initial et notamment la proposition de classer en espace naturel dans le PLU de 2 ha au cœur de la zone, espace présentant des enjeux écologiques notables.

En second lieu, plusieurs mesures de réduction des impacts sont prévues, notamment en phase chantier (p. 271 de l'EI) : mise en défens de milieux naturels, protections des troncs d'arbres, respect d'un calendrier d'intervention respectant le cycle de vie des espèces (batraciens, amphibiens, reptiles, mammifères, oiseaux, chiroptères) avec l'« accompagnement écologique » du chantier par un écologue agréé, démantèlement de gîtes à reptiles et amphibiens (déplacements des individus dans des zones éloignées du chantier) et préconisations écologiques en phase chantier.

Les mesures de réduction comprennent également la prise en compte des espèces invasives en phase chantier et la création de plusieurs linéaires arbustifs et de noues pour les eaux pluviales au sein du projet.

En ce qui concerne les aménagements prévus en terme d'espaces verts, la MRAe recommande de privilégier des espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter (ou prévenir l'apparition) de gîtes larvaires. Par ailleurs, elle recommande que l'entretien de ces espaces devra s'inscrire dans une démarche limitant voire supprimant l'usage de produits phytosanitaires.

Impacts résiduels

La réduction et l'adaptation de l'emprise du projet devraient permettre de diminuer les atteintes à la fonctionnalité écologique de la zone de projet, l'étude d'impact indique cependant à juste titre que des impacts résiduels modérés demeurent : « *perte d'une zone de pelouses / friches d'intérêt dans un contexte agricole où ce type de milieu est peu représenté alors que fortement fréquenté par la faune* » (EI p. 281).

Au final des impacts résiduels subsistent sur plusieurs habitats naturels et espèces de faune et de flore patrimoniales, notamment impacts considérés comme très forts sur la Pie grièche méridionale et forts pour la Cigale cotonneuse, le Psammodrome d'Edwards (reptile) et l'Outarde canepetière.

En conséquence, le dossier indique très justement que des mesures de compensation écologique s'avèrent nécessaires et qu'elles sont « *actuellement en cours de définition dans le cadre d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées* ».

La MRAe prend acte de cette démarche, et rappelle que les mesures compensatoires doivent être mises en œuvre en amont de la réalisation des travaux..

4.3 Pollutions sonores et atmosphériques

L'EI fait état de la prise en compte des pollutions sonores et atmosphérique liées à la proximité de l'axe routier D64, par des aménagements du site (renforcement des structures végétales pour la frange ouest la plus exposée).

Toutefois, aucune donnée chiffrée ne permet d'établir un état des lieux précis sur l'existence de ces nuisances.

La MRAe recommande d'établir un état des lieux précis sur l'existence de pollutions sonores et atmosphériques liées à la proximité de l'axe routier D64, et de justifier les mesures proposées en conséquence.

Par ailleurs, il est à noter que des zones d'habitation se trouvent à proximité immédiate de cette extension vouée à accueillir des activités artisanales, logistiques et industrielles avec leur lot potentiel de nuisances sonores, olfactives et de pollution atmosphérique sans pour autant qu'une zone tampon soit prévue notamment à l'interface entre le lotissement la Galiberte et la zone du projet. En ce sens, il sera nécessaire de veiller à ce que ces activités ne soient pas sources de nuisances pour les zones d'habitation déjà existantes.

La MRAe recommande de justifier l'absence de zone tampon à l'interface entre le lotissement la Galiberte et la zone du projet et le cas échéant de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact du projet sur les zones habitées en termes de nuisances potentielles.

8 En application des articles L. 411-2 et R. 411-6 à 14 du code de l'environnement.

RÉPONSE ÉCRITE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA MRAE

ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

RAPPEL DU PREMIER ENCADRÉ PAGE 8 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande de mieux justifier comment l'extension de la ZAC Via Europa au sein de la ZNIEFF de type 1 « Plateau de Vendres » est en accord avec l'objectif de protection des « pôles d'intérêt écologique » prévue dans le SCoT du Biterrois en vigueur, et à défaut de proposer des mesures d'adaptation.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

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 DOG, le Document d'Orientations Générales, un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renforçant 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 axes du DOG et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

Document supra communal, le SCoT sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme. Élaboré pour une période allant de 2012 à 2025, le premier SCoT du Biterrois a été révisé.

Le nouveau document d'urbanisme supra-communal, le second SCoT du Biterrois, doit répondre aux nouvelles directives de planification territoriales, s'inscrire dans le SRADDET 2040 et de mettre en cohérence les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement s'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. **Approuvé le 3 juillet 2023, le SCoT du Biterrois s'est fixé comme principal objectif d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs. Son horizon temporel est 2040.**

Le SCoT s'impose à plusieurs types de plans (les PLU, les cartes communales et les plans de déplacement urbain), programmes (PLH), périmètre d'intervention des PAEN, opérations foncières ou d'aménagement (les ZAD, les ZAC, les lotissements portant sur une surface de plancher de + de 5000 m², les réserves foncières de plus de 5 ha), les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale et les permis de construire tenant lieu d'exploitation commerciale. (En application des articles L.131-4, L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme).

Le SCoT s'impose au PLU de Vendres et à l'extension de Via Europe qui doit être compatible avec ses orientations générales.

Le SCoT en vigueur en mars 2022 lorsque l'avis de la MRAe a été émis

Les 6 grands axes du Document d'Orientations Générales (DOG) du 1er SCoT

Le document d'orientations générales du SCoT du Biterrois est décliné en 6 grands axes. Les deux premiers axes visent à **structurer l'organisation générale de l'espace** en précisant les objectifs et les rôles respectifs de la trame naturelle et agricole d'une part (axe 1) et de la trame de l'occupation humaine, d'autre part (axe 2), dans un objectif d'équilibre et d'économie des ressources.

Les trois axes suivants définissent **les objectifs d'aménagement, selon trois éléments constitutifs du développement durable : social, économique et environnemental**. Le dernier axe, l'axe 6, constitue une feuille de route à destination du syndicat mixte pour l'application du SCoT.

REÇU EN PREFECTURE

le 30/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_SE-034-243400488-20240521-DELIB_24_11

L'axe 1 - «Préserver le socle environnemental du territoire» du SCoT du Biterrois

«L'axe 1 - Préserver le socle environnemental du territoire - considère l'ensemble des espaces non artificialisés – naturels et agricoles – comme l'armature de la biodiversité et du paysage et le réservoir des ressources naturelles du territoire. Il précise les moyens de préserver cette armature, mais aussi de la valoriser, en particulier par la pérennité économique de l'agriculture.

Préserver la qualité environnementale du territoire

Afin de préserver son socle environnemental, le SCoT prescrit :

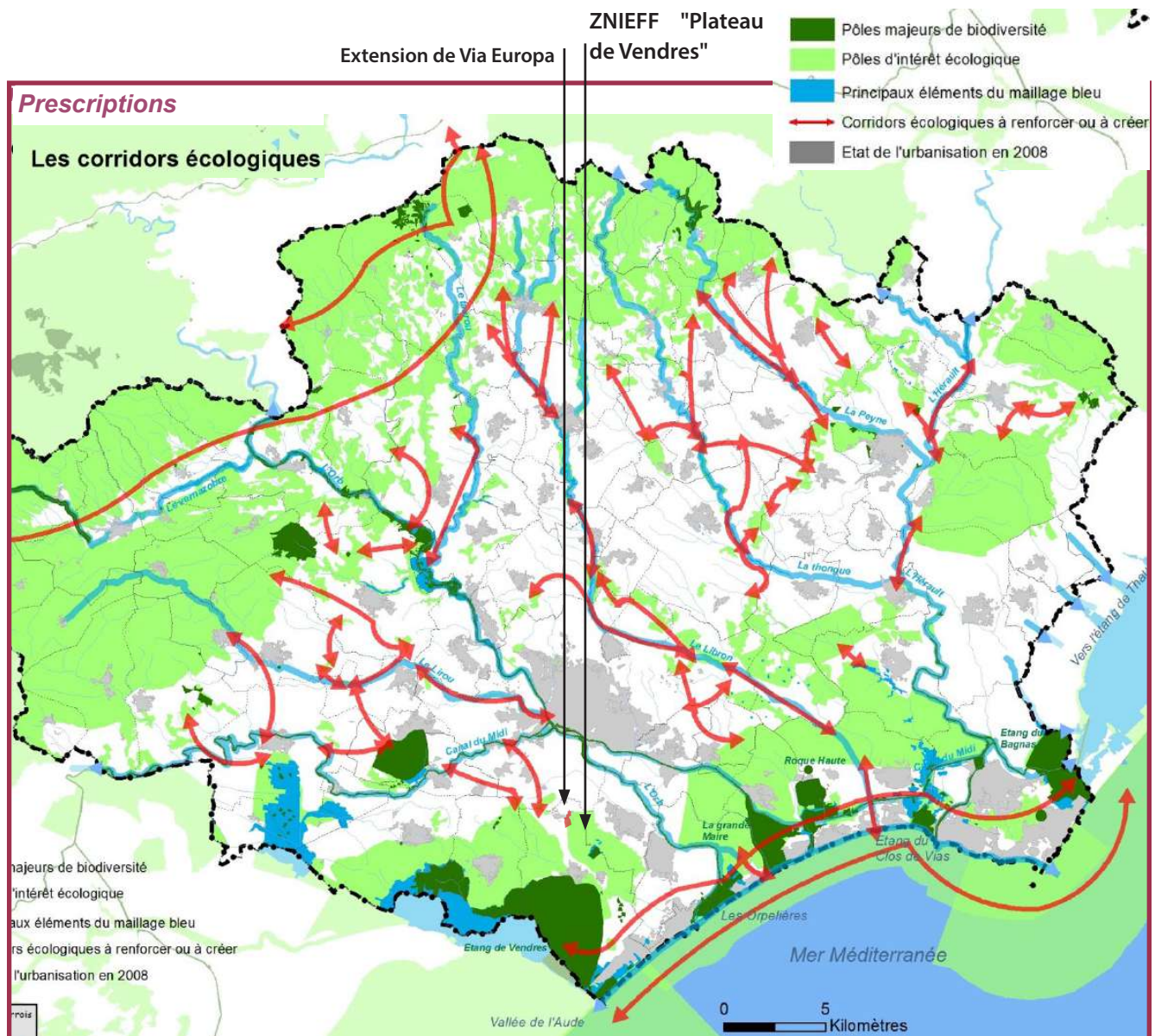
- D'établir un maillage écologique du territoire pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité.
- De préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire,
- De pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles,
- De conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité.

Les objectifs du maillage écologique du SCoT

Le SCoT du Biterrois soulève l'importance de la préservation des espaces naturels et agricoles. Il préconise notamment de relier les espaces naturels et urbains, de maintenir des coupures vertes entre les différentes zones urbaines et des espaces de respiration au sein de ces zones.

Pour protéger les principales continuités écologiques, il identifie :

- Les réservoirs de biodiversité parmi lesquels tous les espaces n'ont pas la même importance pour la biodiversité, et que



Extrait du DOG du SCoT du Biterrois : Carte du socle environnemental du territoire

l'on retrouve à travers :

- Le maillage vert constitué :
 - d'une part des pôles majeurs de biodiversité ;
 - et d'autre part des pôles d'intérêt écologique ;
- Le maillage bleu ;
- Les corridors écologiques.

Le SCoT précise que les pôles majeurs de biodiversité doivent demeurer naturels et inconstructibles (à quelques rares exceptions près).

Pour les pôles d'intérêt écologiques, l'objectif est différent, il s'agit de garantir :

- Les continuités écologiques afin de permettre le déplacement des espèces animales et végétales,
- Le bon état de leur biodiversité et de leur fonctionnement écologique.

Le maillage écologique identifié localement par le SCoT

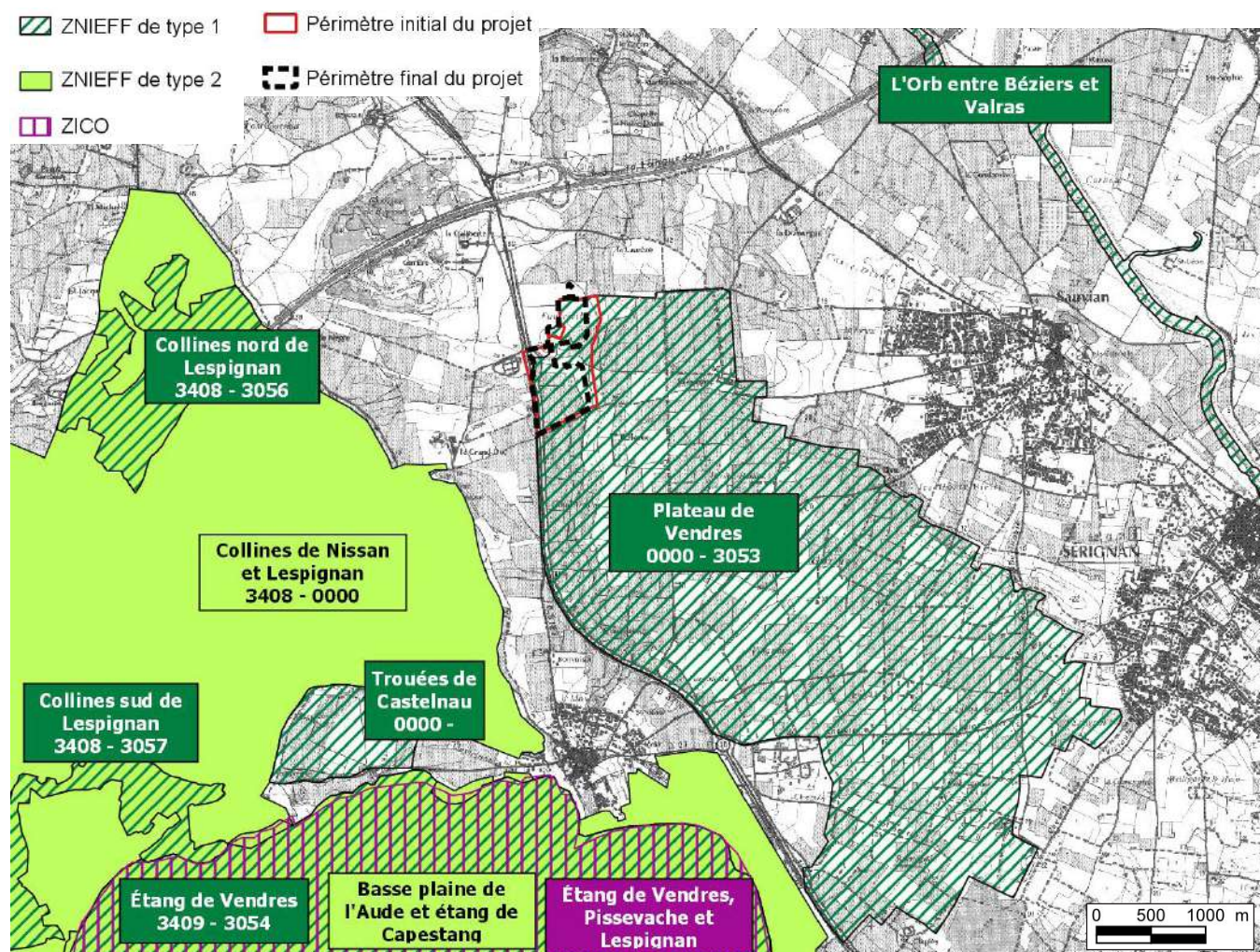
Sur le secteur, l'étang de Vendres a été identifié par le SCoT «pôles majeurs de biodiversité» en raison de la forte protection dont il bénéficie et en tant que site acquis ou en gestion par le Conservatoire du Littoral.

Le Plateau de Vendres et les Collines de Nissan et Lespignan sont reconnus «pôle d'intérêt écologique » du maillage vert car classés ZNIEFF (Zones naturelles d'Intérêt écologique Faunistique et floristique).

L'étang de Vendres constitue aussi un élément principal du maillage bleu, une vaste zone humide à enjeux fort de biodiversité.

Le projet d'extension de Via Europa et ses incidences sur la ZNIEFF «Plateau de Vendres»

Le projet urbain Via Europa se situe sur une petite partie de la ZNIEFF «Plateau de Vendres».



Localisation des zones d'inventaire vis-à-vis du projet d'extension de la zone d'activité de Via Europa

Les ZNIEFF kézako?

Les zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont un outil de connaissance du patrimoine naturel. Les ZNIEFF sont un inventaire scientifique qui localise et décrit les secteurs du territoire national particulièrement intéressants sur le plan écologique, faunistique et/ou floristique, en distinguant deux types de zones :

Les ZNIEFF de type I, secteurs de grand intérêt biologiques ou écologiques qui abritent des espèces animales ou végétales patrimoniales (dont certaines protégées) bien identifiées. Généralement de taille réduite, ces zones présentent un enjeu de préservation des biotopes (lieux de vie des espèces) concernés ;

Les ZNIEFF de type II, ensembles géographiques qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Ils sont généralement de taille importante et incluent souvent une (ou plusieurs) ZNIEFF de type I).

Le classement d'un territoire en ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire mais il constitue un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement.

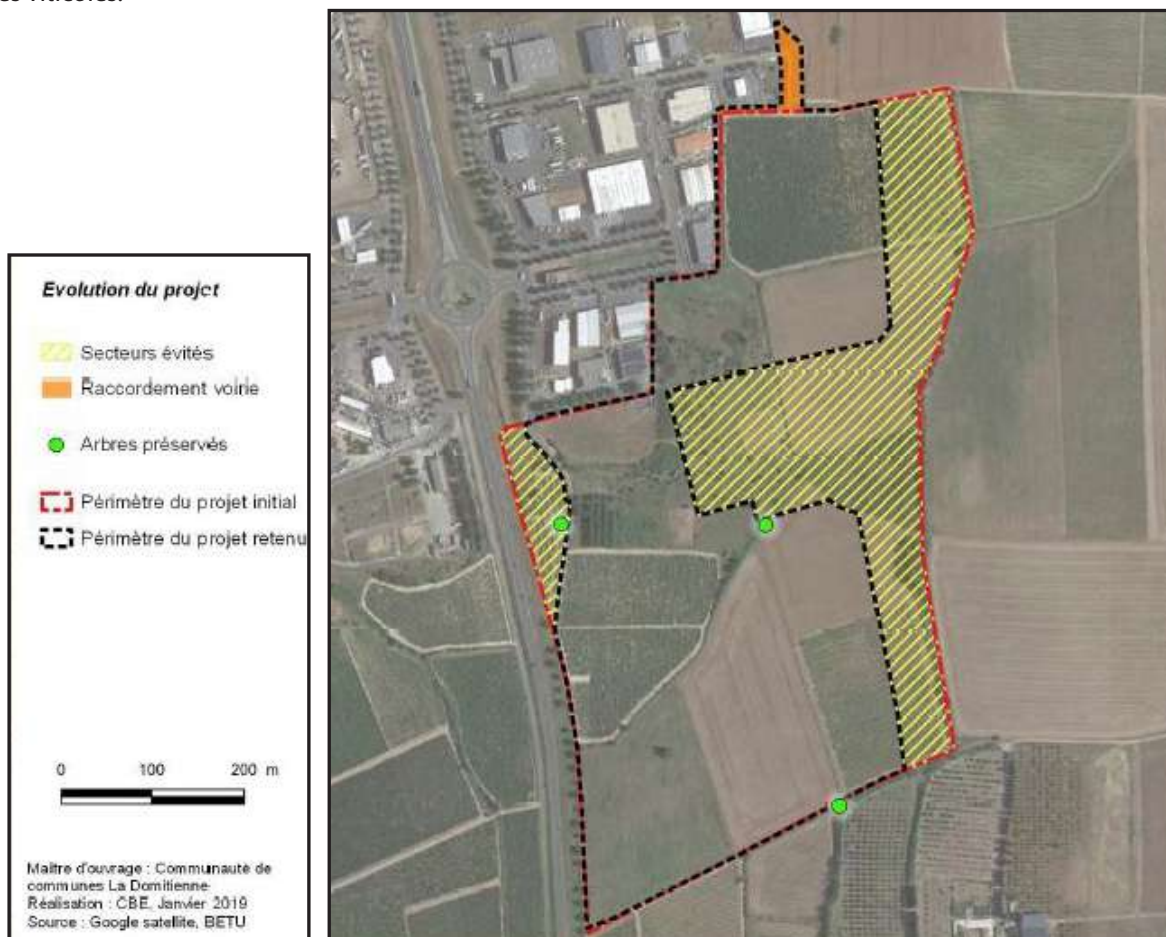
La ZNIEFF «Plateau de Vendres» et les enjeux sur le site

Présentation de la ZNIEFF

Cette ZNIEFF de type I de 851 ha est située dans la plaine agricole dominé par la viticulture, entre les villes de Sérignan, Sauvian et Vendres. Ce plateau est composé d'une mosaïque de milieux (cultures, friches, haies, bosquets et mares temporaires) au sein de laquelle le réseau hydrographique naturel est quasiment absent.

La zone est particulièrement intéressante pour la flore et l'avifaune. Les parcelles cultivées, friches et pelouses accueillent une dizaine d'espèces d'oiseaux remarquables parmi lesquelles figurent l'outarde canepetière, le bruant ortolan, l'œdicnème criard, l'alouette calandrelle ou encore le rollier d'Europe. Les dépressions argileuses dans lesquelles de l'eau s'accumule durant la mauvaise saison abritent un cortège d'espèces végétales particulièrement rare et intéressant (fougère d'eau à poils rudes, renouée de France, ou encore la pulicaire commune).

Le contexte général de déprise viticole est plutôt favorable au développement d'une nouvelle mosaïque de milieux agricoles et naturels. Il peut permettre de restaurer des zones humides temporaires et des milieux herbacés au sein des parcelles de cultures viticoles.



Impacts et mesures adoptées par le projet

Le volet naturel de l'étude d'impact réalisé pour le projet a permis d'étudier les enjeux par groupe biologiques et d'évaluer les impacts du projet sur le milieu naturel.

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 ZA 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 seront réduits par l'adaptation d'un calendrier de travaux lors du démarrage du chantier, par la défavorabilisation de la zone par rapport aux reptiles, par le respect de différentes préconisations sur le chantier (sens d'intervention, stockage de matériaux...) et le suivi du chantier par un écologue.

Ces différentes mesures permettent de diminuer significativement de nombreux impacts mais des impacts résiduels demeurent sur différentes espèces de flore, d'insectes, de reptiles, de mammifères (hors chiroptères) et d'oiseaux ce qui nécessite la mise en œuvre de mesures de compensation écologique sur plusieurs sites proches (51.5 ha) afin d'y créer une plus value écologique au bénéfice des espèces impactées par le projet. **L'équivalence écologique sera ainsi atteinte entre les impacts du projet et les gains apportés par la compensation écologique.**

Adéquation du projet avec l'axe 1 du SCoT du Biterrois

Le projet permet à la Communauté de Communes de la Domitienne de répondre aux objectifs de développement économique tout en préservant les pôles majeurs de biodiversité, les espaces littoraux et le grand paysage. Il s'inscrit dans une politique de gestion économe de l'eau et de préservation des milieux aquatiques.

Le projet préserve les espaces agricoles d'intérêt paysagers et les vues remarquables par l'adoption de mesures favorables à la bonne intégration des bâtiments, la réalisation de bandes plantées et le traitement spécifique des toits et des façades.

Le projet urbain Via Europa se situe toutefois dans un pôle d'intérêt écologique, sur une petite partie de la ZNIEFF «Plateau de Vendres», dans son extrémité nord-ouest. 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» a permis de réduire l'emprise de l'urbanisation future et de sanctuariser 2 ha de milieux favorables au développement de la cigale cotonneuse. Cet évitement et l'adoption de mesures complémentaires permettra de réduire et de compenser les impacts attendus sur les espèces protégées / patrimoniales, dont certaines sont mises en avant dans la ZNIEFF. En préservant et en valorisant l'intérêt écologique de cette ZNIEFF, le projet est compatible avec l'orientation 1.1.2 du SCoT «Préservation des pôles d'intérêt écologique».

Plus largement, les mesures de compensation apporteront une plus-value réelle dans la gestion des milieux naturels locaux et, plus spécifiquement, pour les espèces inféodées à ces milieux. L'équivalence écologique est, ainsi, atteinte entre les impacts du projet et les gains apportés par la compensation écologique.

Précisions complémentaires sur les mesures «éviter réduire compenser» :

L'évitement de 2 ha de l'un des secteurs les plus particuliers de la ZNIEFF a été réalisé (pelouse à Brachypode de phénicie avec quelques éléments arbustifs / arborés : milieu qui prend place aujourd'hui sur environ 4 ha sur la zone d'étude). La préservation de ce milieu et le choix d'intégrer les portions de parcelles juste à l'est, également évitées par le projet, dans une compensation écologique, doit permettre de maintenir l'intérêt de cette zone et sa fonctionnalité locale. Précisons également que les friches herbacées qui dominaient sur le secteur sont, depuis les prospections de 2011, cultivées en blé et présentent un intérêt moindre pour la faune, comme c'est le cas d'ailleurs sur certains autres secteurs de la ZNIEFF. De fait, aujourd'hui, ces milieux agricoles jouent un rôle plus secondaire pour les espèces de la ZNIEFF. Malgré cela, des impacts

résiduels ont été mis en avant et conduisent à la réalisation de mesures compensatoires. Certaines de ces mesures vont prendre place sur la ZNIEFF (portion de parcelles évitées par le projet dans sa partie est + parcelles sur le domaine de l'Espagnac situé plus à l'est). Ces mesures permettent de préserver et de valoriser l'intérêt écologique de cette ZNIEFF.

L'axe 4 du SCoT du Biterrois : «Renforcer l'attractivité économique du territoire»

Une position stratégique fixée par le SCoT

En connexion avec l'autoroute A9 et les axes de circulation de l'arc méditerranéen

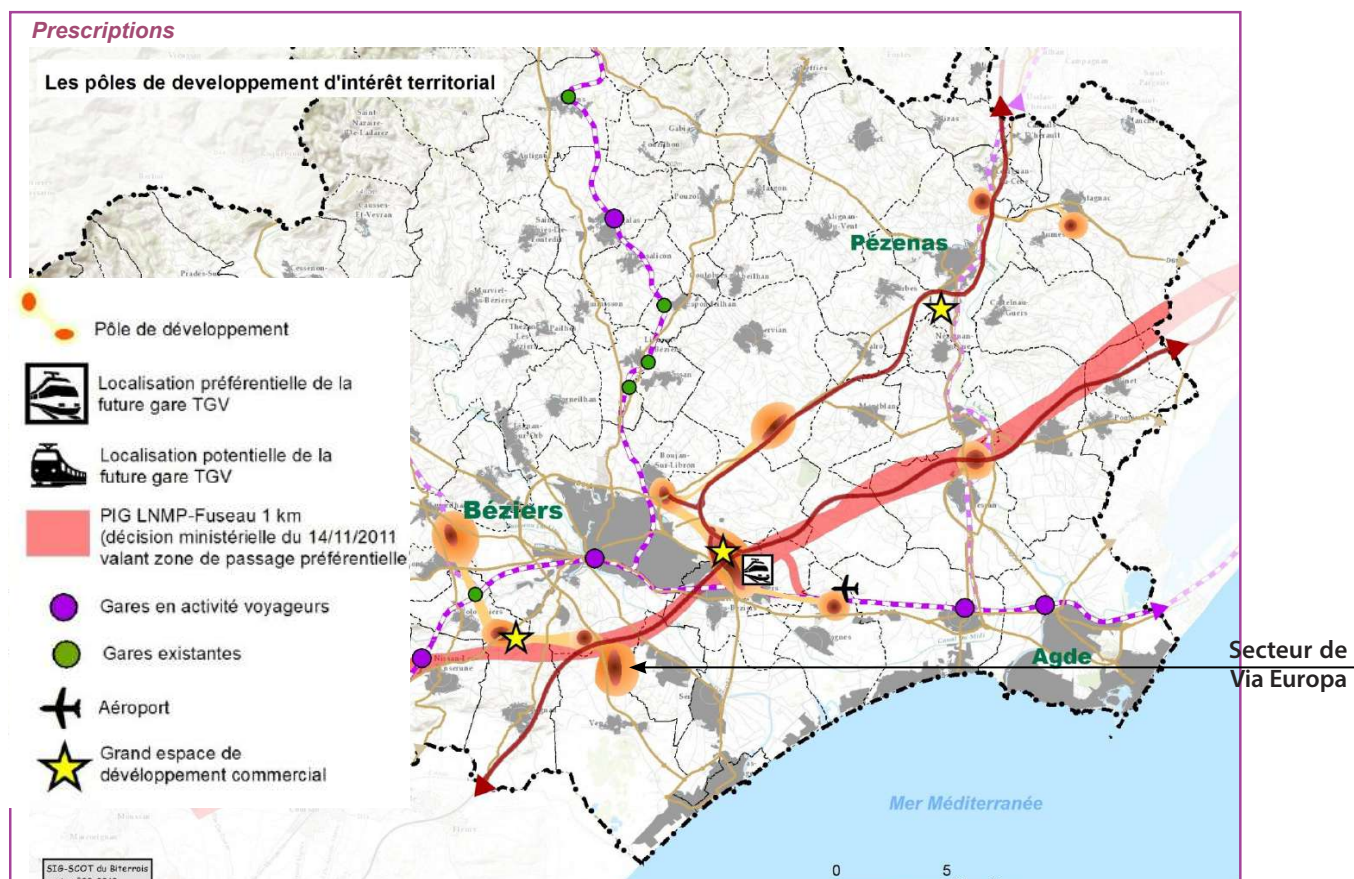
Le projet d'extension économique «Via Europa» est parfaitement situé pour répondre aux demandes d'installation des grandes et moyennes entreprises, le parc d'activités économiques Via Europa constitue l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois. Il se positionne en sortie « 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.

Le projet se situe dans le prolongement de la zone d'activités existante laquelle s'est implantée en sortie « Béziers Ouest » de l'autoroute A9 et en prise directe avec la D64, axe routier majeur d'interconnexion des voies stratégiques de l'ouest du département, bénéficiant d'un effet vitrine depuis cette voie départementale.

Idéalement desservi par le réseau routier et l'échangeur 36 de 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.

Le choix de la localisation à l'échelle supracommunale : une position fixée par le SCoT

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



Extrait du DOO du SCoT du Biterrois : Les pôles de développement d'intérêt territorial

Adéquation du projet avec l'axe 4

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.

En organisant l'accueil d'activités sur l'un des 4 pôles de développement identifié par le SCoT, le projet participe à renforcer l'attractivité économique du Biterrois et la création d'emplois et de richesses.

La zone d'activités disposera d'une bonne connexion au réseau routier structurant car positionnée à proximité des échangeurs de l'autoroute A9.

Conclusions : l'extension de Via Europa est prônée par le SCoT et en adéquation avec ce plan

Via Europa, un site stratégique ciblé par le SCoT

Idéalement desservi par le réseau routier et l'échangeur 36 de 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.

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.

Compatibilité du projet avec le SCoT

Avec l'axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire»

Le projet se situe en dehors des pôles de biodiversité identifiés au SCoT. Le projet préserve les espaces agricoles d'intérêt paysagers et les vues remarquables par l'adoption de mesures favorables à la bonne intégration des bâtiments, la réalisation de bandes plantées et le traitement spécifique du bâti.

Le projet urbain Via Europa se situe toutefois dans un pôle d'intérêt écologique, sur une petite partie de la ZNIEFF «Plateau de Vendres», dans son extrémité nord-ouest. 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. En préservant et en valorisant l'intérêt écologique de cette ZNIEFF, le projet est compatible avec l'orientation 1.1.2 du SCoT «Préservation des pôles d'intérêt écologique».

Avec l'axe 2 « urbaniser sans s'étaler»

L'opération prévoit une consommation d'espace en adéquation avec les besoins d'installation des entreprises et des enveloppes de consommation foncières dédiées à la création de zones d'activités sur le Biterrois.

Avec l'axe 4 « Renforcer l'attractivité économique du territoire »

En organisant l'accueil d'activités sur l'un des 4 pôles de développement identifié par le SCoT, la présente procédure d'urbanisme et le projet qu'elle porte, participent à renforcer l'attractivité économique du Biterrois et la création d'emplois et de richesses.

Avec l'axe 5 «développer un urbanisme durable et de projet»

L'aménagement répond aux règles d'un urbanisme durable par l'adoption de plusieurs principes directeurs :

- En évitant les coteaux et lignes de crête, en se positionnant en zone de plaine, il respecte la morphologie locale et préserve les points de vue dominants.
- En assurant les continuités urbaines et viaires, en sécurisant les échanges. En proposant des espaces publics de qualité favorables au bien-vivre ensemble, un verdissement de la ville et des voies de circulation plurielles intégrant des cheminements doux.
- Le choix de proposer des coulées vertes et des espaces de rétention ouverts et plantés, des lisières paysagères en limites urbaines, de végétaliser les axes de circulation et de réaliser des plantations sur les espaces publics plaide en faveur de la qualité de vie et de la nature en ville.

Le projet s'inscrit bien dans un objectif d'urbanisme durable, d'amélioration de l'attractivité du territoire et de valorisation paysagère des espaces urbanisés.

RAPPEL DU SECOND ENCADRÉ PAGE 8 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande d'expliquer comment l'extension de la ZAC Via Europa, située au sein de la ZNIEFF «Plateau de Vendres», permettra le maintien des fonctionnalités écologiques qu'elle supporte, en accord avec le projet de SCoT du Biterrois, et à défaut de proposer des mesures d'adaptation.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Le nouveau SCoT pour le Biterrois (SCoT 2)

Le nouveau document d'urbanisme supra-communal, le second SCoT du Biterrois, doit répondre aux nouvelles directives de planification territoriales, s'inscrire dans le SRADDET 2040 et de mettre en cohérence les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement s'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. Approuvé le 3 juillet 2023, le SCoT du Biterrois s'est fixé comme principal objectif d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs. Son horizon temporel est 2040..

La dimension écologique du SCoT 2

Dans la dernière mouture du Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) d'octobre 2022, le futur 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.

Les orientations écologiques du SCoT en lien avec le projet

Le projet urbain Via Europa, impactant une petite partie de la ZNIEFF «Plateau de Vendres», n'est pas réellement 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.

Il s'inscrit dans l'objectif A3.3 : «Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques».

Adéquation du projet avec l'orientation A3 du SCoT 2 du Biterrois

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

REÇU EN PREFECTURE

le 30/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_SE-034-243400488-20240521-DEL IB_24_11

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 remettra, 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*».

RAPPEL DU PREMIER ENCADRÉ PAGE 9 DE L'AVIS DE LA MRAE

Pour la bonne information du public, la MRAe recommande de compléter le dossier en mentionnant la situation du projet vis à vis du PLU, les modifications nécessaires et les modalités retenues (mise en compatibilité par déclaration de projet).

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Un procédure d'urbanisme pour permettre la mise en œuvre de l'extension de la zone d'activités «Via Europa»

Le contexte

Comme le relève justement le SCoT, «le territoire du Biterrois se caractérise par une économie résidentielle très prégnante, associée à une activité économique diffuse marquée par la présence de deux pôles majeurs autour de Béziers et le long de la vallée de l'Hérault. Pour rester attractif pour ses habitants et répondre aux besoins générés par la croissance démographique, le territoire doit continuer à créer de la richesse à travers la croissance du tissu économique et le développement de l'économie résidentielle, en veillant au juste équilibre entre ces deux secteurs».

Or sur le territoire de La Domitienne, les possibilités d'installation des entreprises dont les besoins et les activités ne sont pas compatibles avec une implantation en ville, sont aujourd'hui très réduites : le taux d'occupation des zones d'activités économiques est de 95%.

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.

Dans le cadre de sa compétence «développement économique», la Communauté de communes la Domitienne s'y emploie en créant les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités productives afin de répondre aux demandes actuelles, d'anticiper les besoins à moyen terme et de s'ouvrir vers de nouvelles filières.

C'est ainsi qu'elle prévoit une extension de la zone d'activités économiques existante Via Europa. Idéalement situé pour répondre aux demandes d'installation des grandes et moyennes entreprises, le parc d'activités économiques Via Europa est stratégique : il intègre l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois, le pôle «Béziers Ouest». 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.

L'opération d'aménagement a été initiée sous forme de zone d'aménagement concertée, la ZAC «Via Europa» a été initiée. Par délibération du conseil communautaire, le conseil de communauté a approuvé le 6 juillet 2021 le principe d'extension du parc d'activités Via Europa sur un nouveau périmètre opérationnel, définit 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 PLU en vigueur et la nécessité de le faire évoluer

La Commune de Vendres dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) . Ce dernier a été approuvé le 06 mars 2020 puis modifié par délibération du conseil municipal du 22 juillet 2021.

Or le projet n'est pas prévu par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vendres. Le PLU a classé la zone du projet en zone agricole A et n'a pas inscrit l'extension de Via Europa dans son PADD, le projet d'aménagement et de développement durables, pièce de cohérence du PLU. **Une nouvelle procédure d'urbanisme s'impose donc.**

La procédure d'urbanisme retenue : DP avec MECPLU

Afin de mettre en cohérence le PLU avec le projet, la Communauté de communes La Domitienne a ainsi engagé une procédure de Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (DP avec MECDU), procédure d'urbanisme la plus adaptée à ce cas de figure.

Organisée en application des articles L153-54 et suivants, R.153-15 et suivants 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

REÇU EN PREFECTURE

le 30/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_SE-034-243400488-20240521-DEL IB_24_11

condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La présente procédure de Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme vise donc :

- 1- la reconnaissance du caractère d'intérêt général de l'extension de Via Europa,
- 2- la mise en compatibilité du PLU de Vendres pour l'inscrire dans le PADD, pour adapter le règlement et pour produire une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur.

Les évolutions projetées du PLU de Vendres

Afin de permettre la mise en œuvre de l'extension de zone d'activité Via Europa, il est donc nécessaire :

- D'adapter le PADD du PLU sur ses orientations économiques et ses objectifs chiffrés de consommation de l'espace,
- D'ouvrir une partie de la zone agricole A à l'urbanisation et de doter cette zone de droits de construire, spécifiques au projet urbain d'extension de Via Europa : 1AUE (1AUE1 et 1AUE2).
- De classer en zone naturelle NB l'espace à sanctuariser en faveur de la biodiversité : la zone d'évitement du projet, classée en zone A du PLU avant la procédure de Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU.
- De faire évoluer une partie de la zone A vers un zonage AB qui bénéficie d'une protection renforcée.
- De ne plus identifier un petit boisement (pinède) sans valeur paysagère majeure comme «élément à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme»,
- De produire une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur.

Les pièces modifiées par la procédure d'urbanisme

Les pièces modifiées par la présente procédure d'urbanisme sont les suivantes :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PADD
- Le plan de zonage,
- Le règlement du PLU par la création des nouvelles zones 1AUE1, 1AUE2, AB et NB et la définition de règles sur ces zones.

Outre le rapport de présentation intégrant évaluation environnementale, une pièce est créée :

- L'orientation d'aménagement et de programmation, l'OAP «Extension du parc d'activités Via Europa».

Avancement de la procédure de DP avec MECDU

Historique de la consultation et avancées du dossier

10 janvier 2022 : Envoi du dossier de DP avec MECDU (Déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme) aux PPA (personnes publiques associées) préalablement à l'organisation de la réunion d'examen conjoint

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, la procédure d'urbanisme a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées à la procédure (PPA) : la préfecture de l'Hérault, la sous-préfecture de Béziers, le Département de l'Hérault, la Région Occitanie, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, la Chambre des Métiers de l'Hérault, L'E.P.C.I. en charge du SCoT du Biterrois, la Communauté de Communes La Domitienne
La Commune de Vendres a également été associée à la procédure.

18 janvier 2022 : Envoi du dossier de DP avec MECDU pour avis à l'autorité environnementale

2 février 2022 : Réunion d'examen conjoint. L'État, les communes intéressées et les personnes publiques associées ont pu s'exprimer, soit lors de cette réunion, soit par courrier, sur le projet et sur les évolutions qui seront apportées au PLU de Vendres à l'issue de cette procédure d'urbanisme. **Ces personnes publiques associées n'ont pas émis d'avis défavorable ni sur le projet, ni sur la procédure d'urbanisme y compris sur les évolutions réglementaires qui doivent en découler.**

19 avril 2022 : Présentation du projet et de la procédure en CDPENAF (Commission Départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers).

19 avril 2022 : Avis de la MRAe, la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Phase d'enquête publique

Organisation de l'enquête publique

- Nomination du Commissaire enquêteur par le tribunal administratif par arrêté préfectoral N°2023.09DRCL.0419
- Publications (avis de parution dans la presse - affichage sur site, en mairie et au siège du syndicat mixte)
- Ouverture d'un registre dématérialisé (site numérique de consultation des pièces et de dépôts des observations)

Ouverture de l'enquête publique

Les dates d'ouverture de l'enquête : du 9 octobre 2023 au 8 novembre 2023.

Clôture de l'enquête, rapport et avis du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport et émet un avis.

Les prochaines étapes de la procédure

Phase d'adoption de la DP et d'approbation des MECDU

Adaptation des documents

Prise en compte des demandes des services de l'État et des autres PPA, des avis émis lors de l'enquête publique, par le public ou le commissaire enquêteur.

Approbation en Conseil Municipal

La CC La Domitienne doit ensuite envoyer le dossier à la Commune de Vendres pour approbation en Conseil Municipal. Elle dispose de 2 mois pour approuver la MECDU.

Approbation en Conseil Communautaire

Entrée en vigueur

Après mesures de publicité, affichage des DCM d'approbation en mairie, affichage de la délibération du conseil communautaire à son siège et mention de ces affichages dans un journal diffusé dans le département, la procédure de DP avec MECDU entre en vigueur.

QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

RAPPEL DU SECOND ENCADRÉ PAGE 9 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande de fournir les justifications du choix de la localisation de la ZAC à l'échelle communale et intercommunale au vu de critères environnementaux et plus particulièrement la biodiversité y compris des sols et d'expliquer si le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins impactante pour l'environnement.

RAPPEL DU DEUXIÈME ENCADRÉ PAGE 10 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande de fournir une analyse de variantes d'implantation de la ZAC et de justifier en quoi il n'a pas été possible de ne pas impacter la ZNIEFF en prévoyant une localisation dans un espace à moindres enjeux environnementaux.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Le choix de la localisation du projet

Le choix du site s'est fait au regard de plusieurs critères : environnementaux, paysagers, urbains, d'accessibilité, de proximité de l'urbanisation, de prise en compte des risques et des nuisances, de la valeur agronomique des sols, de développement... Les enjeux environnementaux ne peuvent être les seuls critères pris en compte. Plusieurs sites ont été écartés car ne remplissant pas l'ensemble des conditions déterminantes. **C'est un mille feuilles de critères et un ensemble des réglementations fortes qui ont permis de retenir la position de l'extension de Via Europa.**

Les contraintes réglementaires incontournables et les prescriptions sont fixées par le SCoT, la loi Littoral, le PAEN du Plateau de Vendres, le PIG ligne TGV future.

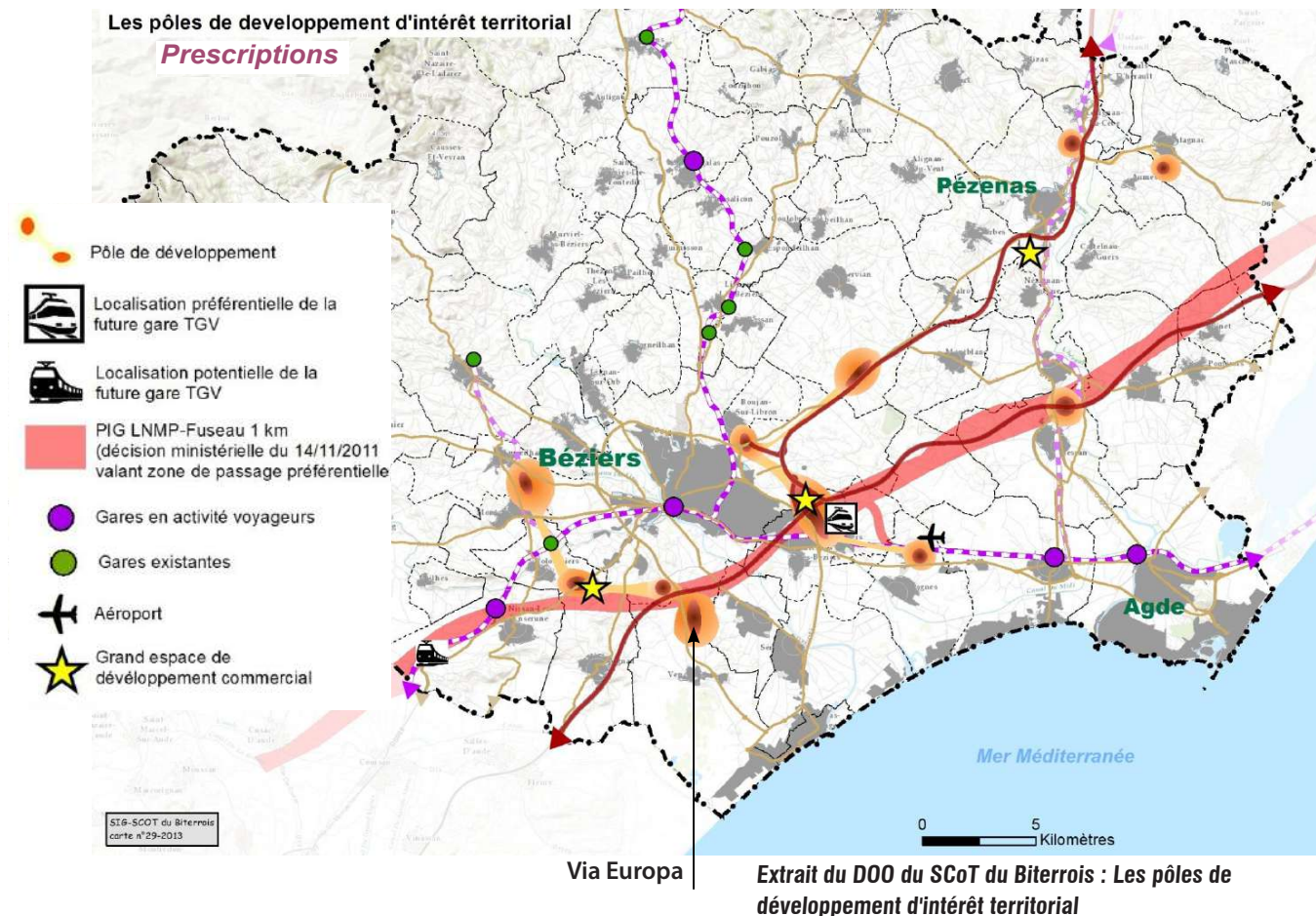
Au regard d'un ensemble de considérations et d'enjeux croisés, le site est tout d'abord désigné par le SCoT du Biterrois avec lequel le projet doit être compatible. En application de la loi Littoral, l'urbanisation ne peut être envisagée qu'en extension d'une urbanisation existante et doit respecter les coupures d'urbanisation. Le projet doit éviter l'emprise du PIG, le projet d'intérêt général de ligne ferroviaire nouvelle à grande vitesse. Il ne peut réglementairement pas empiéter sur le plateau de Vendres protégé par un PAEN, périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Le choix de la localisation à l'échelle supra communale : une position fixée par le SCoT

Dans le 1er SCoT fixé pour la période 2012-2025

La localisation du projet découle du SCoT, document de planification territoriale supra communal qui s'impose au PLU et à la ZAC. Le SCoT qui a été étudié à l'échelle de 87 commune a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il a donc pris en compte les enjeux de biodiversité et de sensibilité des milieux.

Le site du projet a en effet été identifié dans les documents du SCoT du Biterrois comme l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois.



Une localisation confortée par le SCoT révisé dans son armature territoriale (SCoT 2040)

Le nouveau document d'urbanisme supra-communal, le second SCoT du Biterrois, doit répondre aux nouvelles directives de planification territoriales, s'inscrire dans le SRADDET 2040 et de mettre en cohérence les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement s'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. Approuvé le 3 juillet 2023, le SCoT du Biterrois s'est fixé comme principal objectif d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs. Son horizon temporel est 2040.

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 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.

Le SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023 a clairement établi (p13 du PADD) 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* ».

Pour créer les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités productives et innovantes, le SCoT cible (cf. objectif B1.2 du DOO, le Document d'Orientations et d'Objectifs en page 31) « *des sites privilégiés* », « *des sites d'implantation prioritaires pour les activités productives* ». Répondant à l'ensemble de critères retenus par le SCoT, Via Europa en fait partie. Le parc d'activité est ainsi expressément nommé dans la liste « *des sites privilégiés, les sites d'implantation prioritaires pour les activités productives* » mais également des « *parcs d'activités rayonnants à créer ou à étendre* ». (cf. obj B1.4 du DOO en p32).

En page 16 de son PADD, 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.* »



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

Le choix de la localisation à l'échelle communale

Appliquer les règles du SCoT et de la loi Littoral

La loi littoral s'inscrit dans un objectif ambitieux de développement et d'urbanisme maîtrisé des communes littorales en renforçant les principes d'une urbanisation plus durable, moins consommatrice d'espaces remarquables du littoral.

Une ligne de conduite reprise et développée par le SCoT du Biterrois.

Le projet doit être compatible avec le SCoT du Biterrois et la loi Littoral.

La continuité de l'urbanisation imposée par le SCoT du Biterrois

Le dessein de renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation est retranscrite dans le document d'orientation générale du SCoT au travers des principes suivants :

Principe d'urbanisation des dents creuses

La réduction de l'étalement urbain passe par une optimisation des espaces déjà bâtis. Les projets doivent donc en priorité investir les dents creuses et les friches urbaines.

Principe de continuité urbaine

Les zones d'urbanisation doivent être positionnées de façon à garantir la continuité du tissu urbain.

Principe de compacité avec la tache urbaine

Afin de lutter contre l'étiement de la tache urbaine, la zone d'urbanisation future doit être en contact avec l'urbanisation existante sur plus d'un tiers de sa longueur.

Le projet ne peut donc se développer que dans les dents creuses ou sur le pourtour d'une zone déjà urbanisée. Tout autre secteur est exclu.

Les directives de la loi littoral

La loi littoral vient encore renforcer cet encadrement de l'urbanisation et pose de façon impérative la nécessité de la continuité de l'urbanisation dans les communes littorales.

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.

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.

En application de la loi littoral, le projet ne peut donc pas s'inscrire dans un espace sensible spécifique du littoral : ni dans un espace proche du rivage, ni dans une coupure d'urbanisation, ni dans la bande des 100 m, il ne doit pas non plus intégrer un espace remarquable et caractéristique du littoral. Enfin, le principe de continuité prôné par la loi littoral est essentiel, il doit être impérativement respecté.

Pour respecter les principes posés par le SCoT du Biterrois et par la loi littoral, le projet doit se développer **que dans les dents creuses ou dans la continuité d'un espace bâti** en excluant la côte et les zones humides du littoral.

Établir un projet cohérent et accessible










Le projet doit se positionner en limite de la zone urbanisée afin de respecter le principe de continuité urbaine imposé par la loi littoral et se développer dans le prolongement de voies existantes afin d'assurer une bonne perméabilité avec le tissu urbain existant comme prôné par le SCoT du Biterrois. Enfin, les activités ciblées sont les filières artisanales, logistiques et industrielles. Sources de bruit potentielles, elles ne sont pas compatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitat. Elles ne peuvent trouver leur place dans un tissu urbain diversifié (les centres-villes et les quartiers résidentiels) car elles nécessitent de grands espaces et un isolement vis-à-vis des habitations.

Le projet doit être facile d'accès et l'accessibilité routière du site est excellente : la connexion à l'échangeur «Béziers Ouest» de l'autoroute A9 constitue un enjeu majeur de circulation aisée.

Facile d'accès depuis les grands axes viaires structurants du Biterrois (A9 A75 D64 D609), Via Europa dispose 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 desserte 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.

Le projet doit donc s'implanter en limite immédiate du parc d'activités Via Europa ciblé par le SCoT pour le développement économique et l'accueil des grandes et moyennes entreprises.

En périphérie de la ZAE, sur les autres secteurs, les contraintes viaires et les enjeux environnementaux, paysagers ne sont pas favorables à la réalisation d'une extension urbaine.

-  Projet d'extension du parc économique
-  Emprise d'aménagement projetée
-  Emprise du PIG Ligne ferroviaire nouvelle Montpellier Perpignan
-  Coupures d'urbanisation en application de la loi littoral
-  Servitudes de protection des monuments historiques
-  Zone d'évitement à enjeux paysagers
-  Zone d'évitement pour la biodiversité
-  Zone tampon à renforcer
-  Réseau viaire routier ou autoroutier



Report de l'emprise du PIG (Projet d'Intérêt Général) pour l'implantation de la ligne ferroviaire à grande vitesse. Emprise établie en 2019

Au nord, le projet ne peut s'implanter ni sur l'emprise du PIG LNMP ni sur la carrière.

Éviter le projet d'intérêt général d'une nouvelle ligne ferroviaire à grande vitesse entre Montpellier et Perpignan

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.

Le projet d'une nouvelle ligne ferroviaire à grande vitesse entre Montpellier et Perpignan est à l'étude depuis une trentaine d'années. Instauré dans les années 2000, il a été reconnu projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral le 30 janvier 2019 sur la base d'un nouveau tracé. La nouvelle emprise du PIG est gelée par le biais d'un nouvel emplacement réservé PIG LNMP au profil de SNCF réseaux qui vient se substituer à un précédent emplacement réservé « Emprise réservée pour la future Ligne à Grande Vitesse ». La nouvelle emprise, plus large au niveau de la zone, impacte fortement l'opération en gelant des terrains acquis par la collectivité pour agrandir la zone.

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.

Éviter la carrière de la Galiberte

La carrière de calcaire de Vendres (lieu-dit Brisefer) est en activité. Y sont concassés les matériaux extraits du site. La société exploitant ce site distribue, vend et recycle des matériaux de construction. Une grande partie de la carrière est également concernée par le PIG ferroviaire.

Tout développement en partie nord de la ZAE est aujourd'hui impossible.



En limite ouest et sud-ouest de la ZAE

En limite ouest : le truck étape

A l'ouest : Les espaces occidentaux de la ZAE sont déjà largement aménagés et accueillent notamment un complexe routier, le truck étape Béziers, propose 350 places de stationnement poids lourds et services pour les routiers.

En limite sud-ouest de la ZAE : la coupure d'urbanisation établie en application de la loi littoral

Au sud Ouest : Le secteur sud-ouest, encore non urbanisé, a également été identifié "coupure d'urbanisation" au PLU en application de la loi Littoral.

Un développement de la ZAE sur ces espaces n'est pas pertinent au regard de la vocation routière de cette partie de la zone d'activités et au regard de la compacité de l'urbanisation projetée.

A l'est: éviter le Plateau de Vendres protégé des constructions par son PAEN

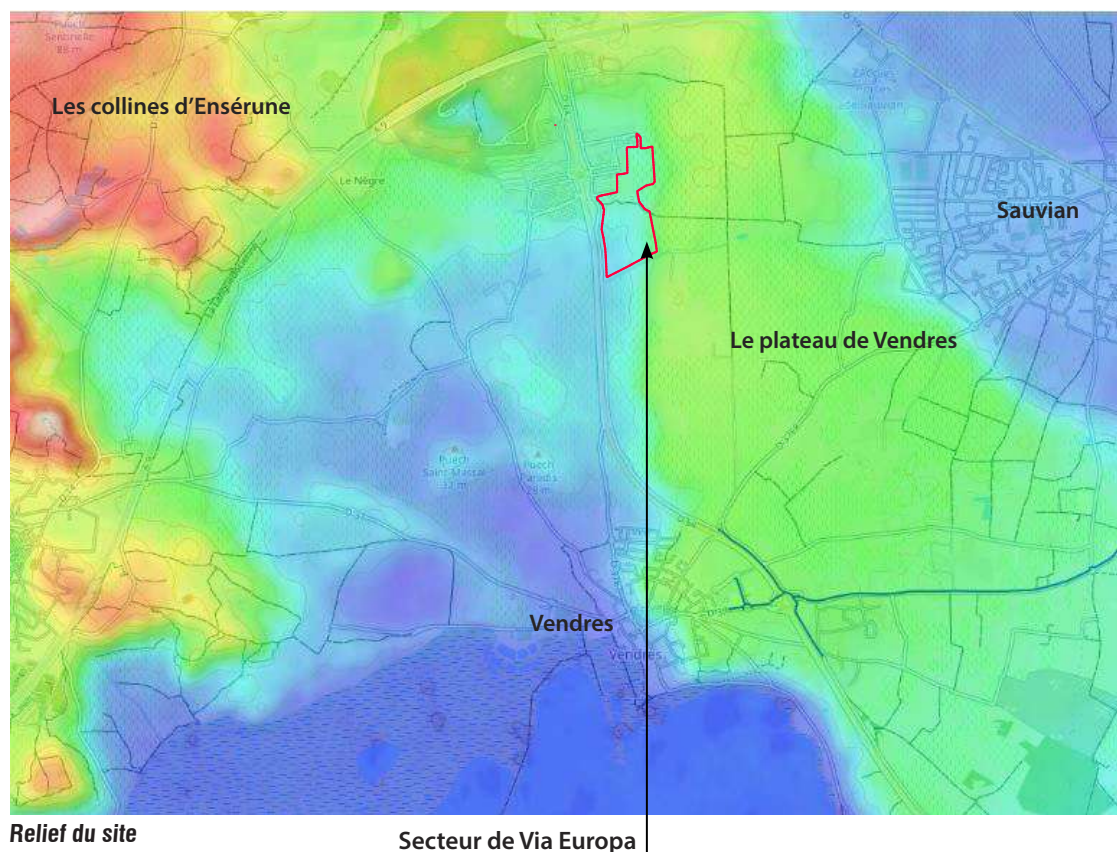
Le Plateau de Vendres, en surplomb de la ZAE existante et du site du projet, se développe à l'est du territoire de Vendres ainsi que sur les communes de Sauvian et de Sérignan. Il concentre des enjeux paysagers et agricoles forts.

L'extension de Via Europa s'inscrit dans la plaine, il n'empiète pas sur le Plateau de Vendres.

Le Plateau de Vendres : enjeux de paysage

La position dominante du plateau offre des vues lointaines qui en font un **espace ouvert à enjeux paysagers** sur lequel les constructions sont souvent perceptibles et donc potentiellement impactantes visuellement.

Le projet se situe en contrebas du plateau de Vendres. Il est sans incidence sur le grand paysage.



Le Plateau de Vendres : enjeux agricoles

L'agriculture constitue un enjeu sur le plateau mis en évidence par plusieurs classements :

- Un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le PAEN du Plateau de Vendres, a été défini et approuvé.
- Le plateau de Vendres a été classé en AOC "Coteaux du Languedoc".

Enfin, le plateau de Vendres doit bénéficier prochainement de la mise en place d'un réseau d'irrigation favorable au développement de l'agriculture.

Il constitue donc un espace à préserver pour la production agricole.

Le PAEN du Plateau de Vendres

Le PAEN est l'un des outils dont dispose le Département pour d'une part préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles et d'autre part sécuriser les activités qui s'exercent sur ces territoires. L'objectif sur le long terme est de freiner l'étalement urbain, lutter contre la cabanisation, maintenir et réintroduire une agriculture respectueuse de l'environnement, protéger le patrimoine naturel existant, équiper et rendre attractif les espaces naturels...

Pourquoi établir des PAEN ?

Les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains, les PAEN, contribuent à la préservation des espaces naturels et agricoles périurbains.

Le PAEN se met en place en plusieurs étapes, après un long travail de concertation notamment avec les communes et les agriculteurs :

- Pour identifier les enjeux,
- Pour définir le périmètre d'intervention sur lequel un droit de préemption est possible,
- Pour définir un programme d'actions à mettre en œuvre tout au long des années à venir : animation foncière, actions de curage, végétalisation, débroussaillage, réhabilitation de canaux d'irrigation, mis en place de circuits courts «paniers paysans», «marchés de producteurs», «cueillette à la ferme», diagnostic pastoral, limitation de la circulation motorisée, création de parcours pédestres, équestres ou VTT, signalisation des richesses naturelles, etc...

Le PAEN «Plateau de Vendres» : le périmètre est acté.

Après une phase d'élaboration du périmètre puis de concertation et de sensibilisation avec les acteurs locaux, les communes de Vendres, Sauvian et Sérignan ont délibéré, à la demande du Département de l'Hérault, pour approuver le périmètre. **Après enquêtes publiques, le périmètre du PAEN a été acté dans sa version élargie le 15 février 2021.**

Le programme d'actions, applicable sur ce périmètre d'intervention, est en cours de définition. Axé sur huit axes, il répondra aux trois enjeux prioritaires arrêtés par le comité de pilotage local :

«Développer une agriculture pérenne, compétitive et respectueuse de l'environnement» :

- Favoriser les reprises et les installations agricoles,
- Encourager la diversification agricole notamment avec l'arrivée de l'irrigation,
- Restaurer les mosaïques culturelles et écologiques.

«Assurer une meilleure maîtrise foncière» :

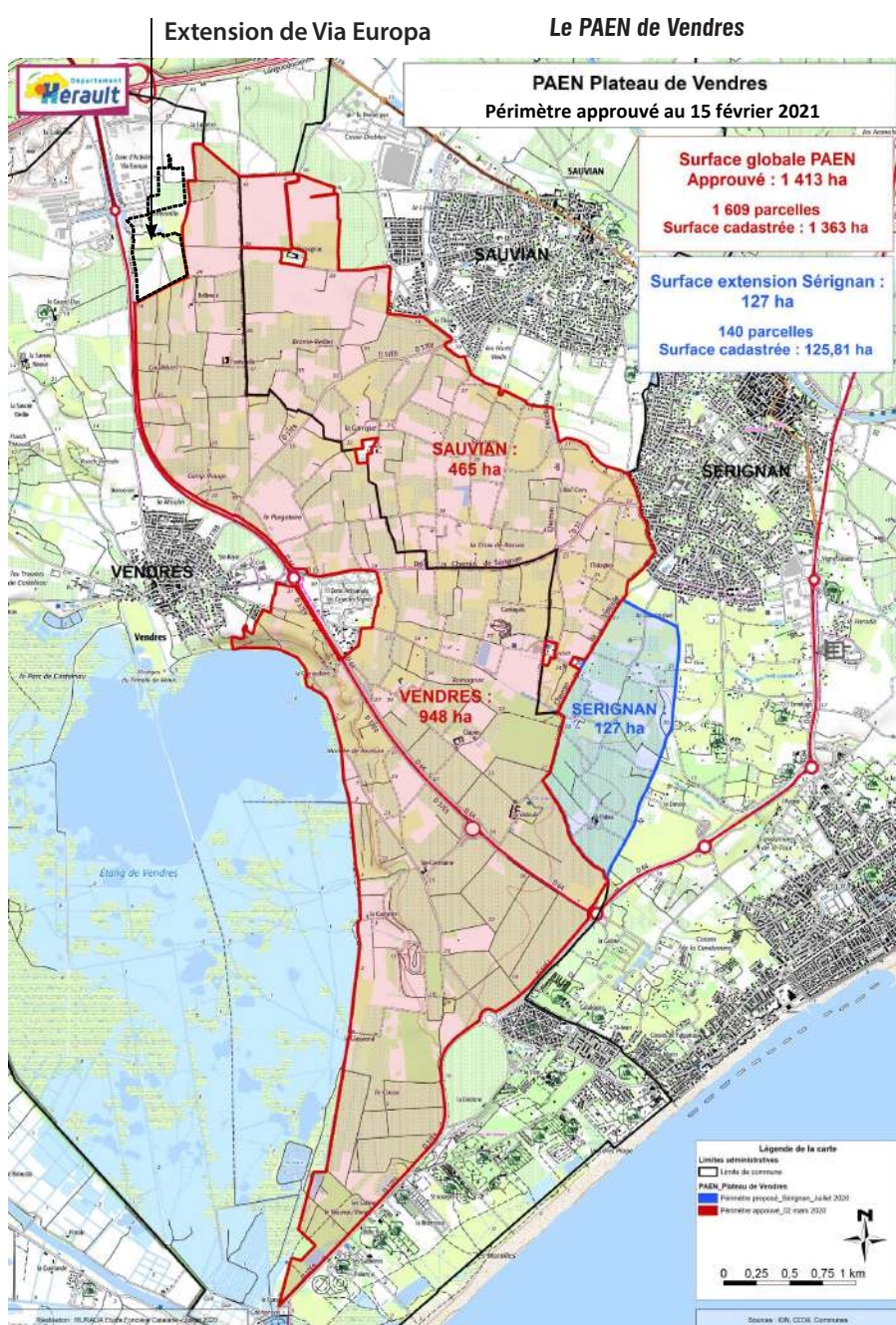
- Animation foncière,
- Veille et surveillance foncière.

«Revaloriser le paysage et l'environnement» :

- Sensibilisation et participation des usagers,
- Lutte contre les occupations illicites et les détournements d'usage.

Dans l'emprise d'un PAEN validé, l'urbanisation n'est pas possible, seuls quelques projets d'intérêt général portés par les collectivités sont envisageables sous conditions.

Le projet n'empiète pas sur le périmètre du PAEN Plateau de Vendres.

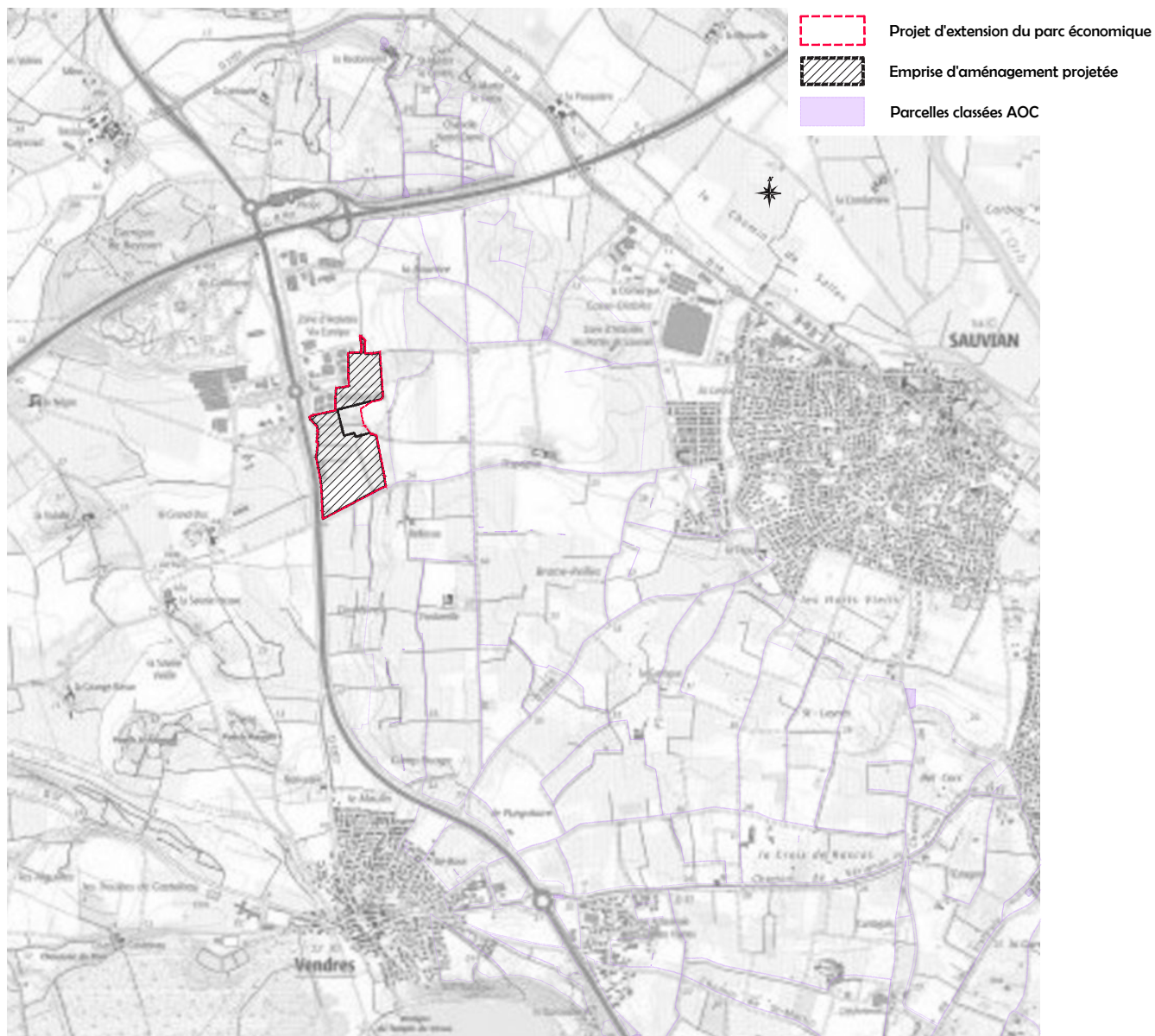


Autre enjeu agricole : les parcelles classées en AOC "Coteaux du Languedoc".

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 évite les parcelles classées AOC.



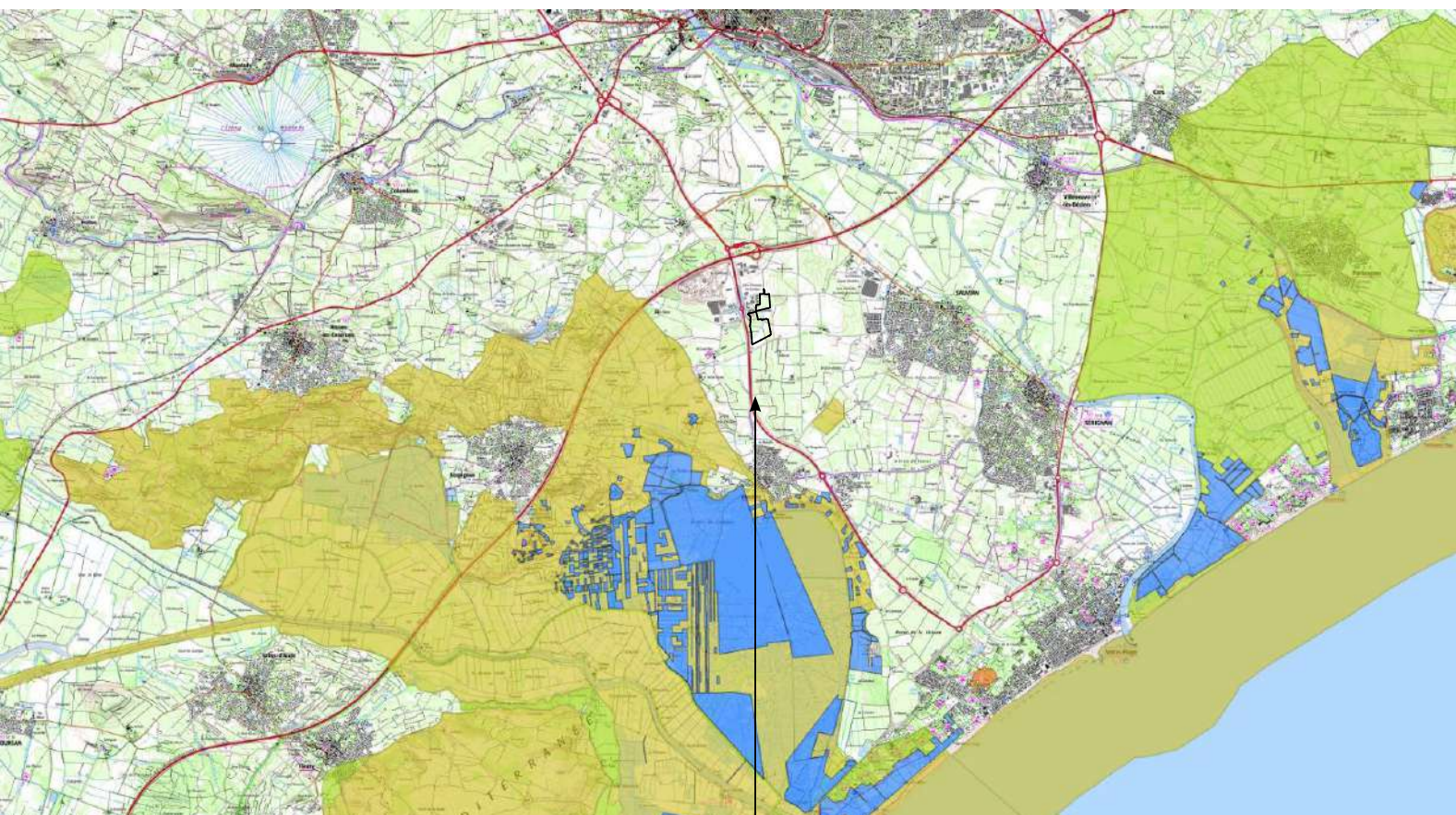
Parcelle classée en AOP "Coteaux du Languedoc"

La prise en compte de l'environnement

Le projet se situe en dehors des espaces naturels protégés. Il évite les pôles majeurs de biodiversité : espaces littoraux, Canal du Midi, étang de Vendres, espaces naturels sensibles. Il évite les espaces boisés non fragmentés d'une superficie importante. Il évite les zones humides et les sites natura 2000.











Le projet urbain Via Europa se situe toutefois dans un pôle d'intérêt écologique, sur une petite partie de la ZNIEFF «Plateau de Vendres», dans son extrémité nord-ouest. 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» a permis d'éviter 2 ha d'espaces à enjeux forts de biodiversité (ces milieux favorables à la cigale cotonneuse seront sanctuarisés) et l'adoption de mesures complémentaire de réduction d'impact et de compensation les impacts attendus sur les espèces protégées / patrimoniales, dont certaines sont mises en avant dans la ZNIEFF. En préservant et en valorisant l'intérêt écologique de cette ZNIEFF, le projet est compatible avec l'orientation 1.1.2 du SCoT «Préservation des pôles d'intérêt écologique».

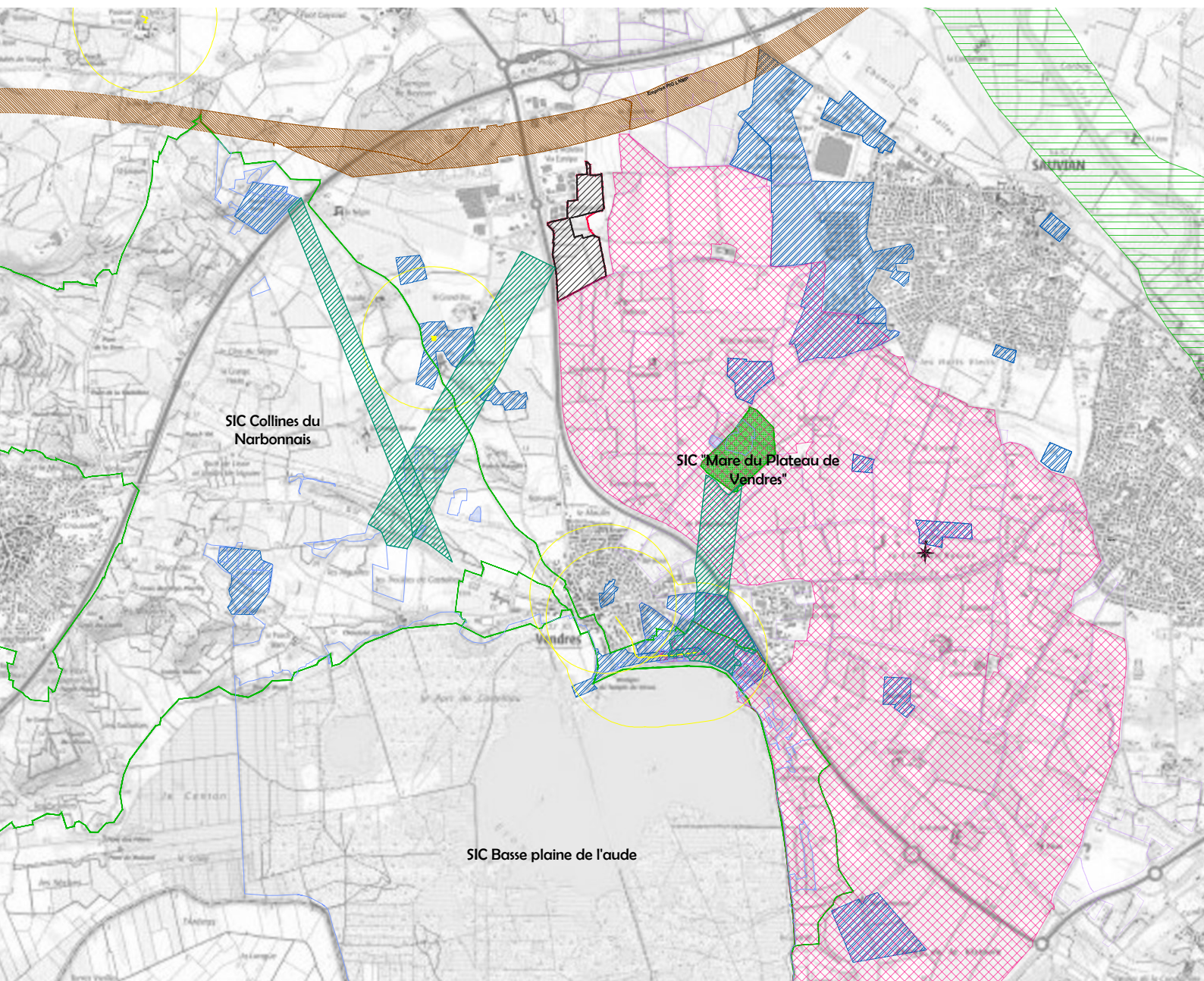
Plus largement, les mesures de compensation apporteront une plus-value réelle dans la gestion des milieux naturels locaux et, plus spécifiquement, pour les espèces inféodées à ces milieux. L'équivalence écologique est, ainsi, atteinte entre les impacts du projet et les gains apportés par la compensation écologique. Ainsi le projet ne nuira pas au maintien des populations locales d'espèces protégées dans un bon état de conservation.



Synthèse cartographique de l'absence de solution alternative

La carte regroupe l'ensemble des contraintes présentées précédemment et nous permet de comprendre qu'il n'existe pas d'alternative raisonnable à l'extension de la ZAE.

-  Projet d'extension du parc économique
-  Emprise d'aménagement projetée
-  Périmètre PAEN approuvé 15 fév 2021
-  Emprise du PIG Ligne ferroviaire nouvelle Montpellier Perpignan
-  Zones Natura 2000
-  Zones humides
-  Coupures d'urbanisation en application de la loi littoral
-  Espace de mobilité de l'Orb
-  Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA)
-  Servitudes de protection des monuments historiques



Justification du projet

RAPPEL DU PREMIER ENCADRÉ PAGE 10 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande de compléter le dossier par un état détaillé des lieux, une démonstration sur l'insuffisance des zones d'activités existantes de la CCLD pour accueillir les nouvelles demandes, commune par commune et par zone d'activités afin de mieux justifier les besoins d'extension de la ZAC.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Les besoins en fonciers et la pertinence d'étendre la ZAE «Via Europa» sur 21 ha ont été démontrés dans une étude économique réalisée en 2022. Elle est annexée à cette réponse.

Via Europa : un projet inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière du SCoT 2040

RAPPEL DU PREMIER ENCADRÉ PAGE 11 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet d'extension de la ZAC Via Europa prend en compte la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Elle recommande également de faire état des opportunités de restructuration du foncier existant à l'échelle intercommunale (friches commerciales et industrielles, etc), et d'en déduire les mesures d'adaptation nécessaires.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Qu'est ce que la Loi Climat et résilience?

Amélioration de la qualité de l'air des grandes villes, action contre la bétonisation des sols ou encore augmentation de la vente en vrac dans les supermarchés d'ici 2030.... Telles sont quelques-unes des mesures prévues par la loi «Climat et Résilience» de 2021, qui reprend une partie des propositions avancées par la Convention citoyenne pour le climat.

La loi Climat et résilience ancre ainsi l'écologie dans notre société : dans nos services publics, dans l'éducation de nos enfants, dans notre urbanisme, dans nos déplacements, dans nos modes de consommation, dans notre justice.

Dans les domaines du logement et de l'artificialisation des sols, la loi se décline sur plusieurs thèmes. Elle prévoit l'éradication progressive des «passoires thermiques», l'instauration d'aides financières pour les travaux de rénovation, la **division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2031 et l'objectif ZAN, de «Zéro Artificialisation Nette» des sols en France à l'horizon 2050, l'interdiction de construire de nouveaux centres commerciaux entraînant une artificialisation des sols** et la couverture de 30% du territoire par des aires protégées.

L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN)

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 :

- l'objectif d'atteindre le «zéro artificialisation nette des sols» en 2050,
- avec 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 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.

Le projet «Via Europa» s'inscrit dans la stratégie de gestion économe de l'espace du SCoT

Pour la CC La Domitienne, 57 ha sont alloués par le SCoT à la création ou à l'extension des parcs d'activités.

L'extension urbaine de Via Europa et donc sa 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 en p34 et obj 8.5 du DOO en p54). Elle 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 aussi que 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 du 22 août 2021.

Mesures ERC

RAPPEL DU PREMIER ENCADRÉ PAGE 13 DE L'AVIS DE LA MRAE

En ce qui concerne les aménagements prévus en terme d'espaces verts, la MRAE recommande de privilégier des espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter (ou prévenir l'apparition) de gîtes larvaires. Par ailleurs, elle recommande que l'entretien de ces espaces devra s'inscrire dans une démarche limitant voire supprimant l'usage de produits phytosanitaires.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Espaces verts

L'aspect allergisant des essences végétales sera pris en compte dans le projet au stade de la mise en oeuvre d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Circulation des eaux pluviales

Les bassins de rétention seront de type infiltration et seront conçus sans volume mort. Ainsi, les eaux non infiltrées pourront s'écouler gravitairement et à débit régulé vers les exutoires naturels du site.

La conception des espaces de rétention exclut le maintien de toute eau stagnante. Le développement de larves de moustiques ne pourra pas être constaté dans les espaces de rétentions du projet.

Les produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts

Les désherbants et autres produits phytosanitaires seront proscrits pour l'entretien des espaces verts publics.

Pollutions sonores et atmosphériques

RAPPEL DU SECOND ENCADRÉ PAGE 13 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande d'établir un état des lieux précis sur l'existence de pollutions sonores et atmosphériques liées à la proximité de l'axe routier D64, et de justifier les mesures proposées en conséquence.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Le bruit et la pollution atmosphérique ne seront pas significativement accrus par le projet.

Des mesures in situ et des modélisations sur le bruit et la pollution de l'air ne sont pas requises pour ce type de projet.

RAPPEL DU TROISIÈME ENCADRÉ PAGE 13 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande de justifier l'absence de zone tampon à l'interface entre le lotissement la Galiberte et la zone du projet et le cas échéant de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact du projet sur les zones habitées en termes de nuisances potentielles.

RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Le lotissement, un outil, une procédure opérationnelle pour permettre la réalisation de constructions très encadrées. L'objectif poursuivi par la procédure de lotissement est la production, et en règle générale la commercialisation, de lots à bâtir par un maître d'ouvrage qu'il soit une collectivité ou un promoteur. Il peut permettre la réalisation d'habitations, d'activités voire, dans certains cas, les deux.

C'est le PLU qui définit le type d'occupation du sol sur un secteur et le cahier des charges du lotissement permet de fixer plus finement les règles de construction et d'implantation des bâtiments autorisés.

Le Parc d'activités Via Europa a été réalisé sous forme de 3 lotissements : le lotissement «La Galiberte» tout d'abord puis les lotissements «Via Europa Est» et «Via Europa Ouest». Ils sont tous à vocation exclusivement économique et ne comptent pas d'habitation. Ces lotissements ont été réalisés par la Communauté de Commune La Domitienne au fur et à mesure que des besoins en foncier économique se sont faits sentir sur le secteur. Aujourd'hui c'est l'outil «ZAC», autre type de procédure d'aménagement, qui est retenu pour agrandir le parc d'activités.

Les habitations les plus proches du projet se situent dans des domaines agricoles à plusieurs centaines de mètres. Les parcelles agricoles périphériques constituent des espaces tampons entre les domaines habités.

Extension du parc d'activités Via Europa - Vendres

Etude de positionnement
Avril 2022



Sommaire

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

Rappel des objectifs / méthodologie

- **Rappel des objectifs :**

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

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

- **Méthodologie**

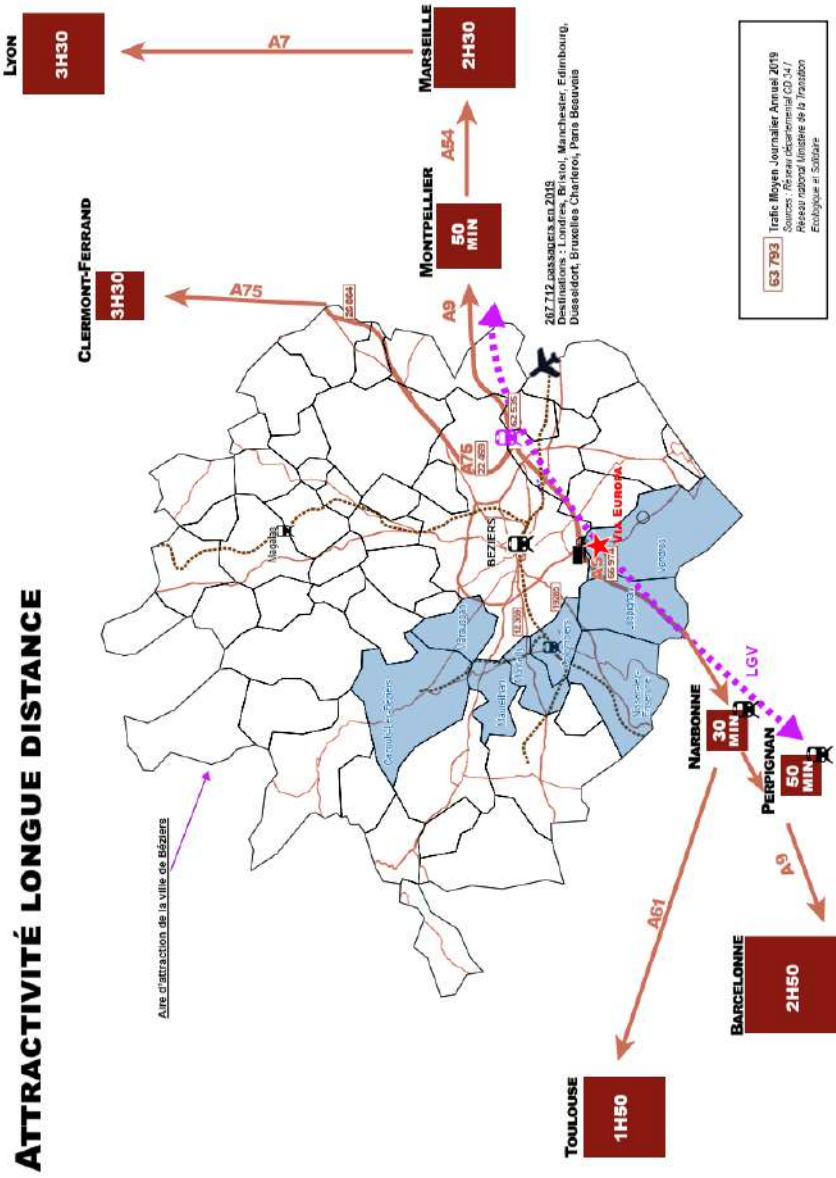
- Phase 1 : Recueil des données de cadrage pour évaluer l'attractivité du site
- Phase 2 : Analyse de la potentialités de développement
- Phase 3 : Approche positionnement et programmation

1- Analyse de l'attractivité de Via Europa

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

Une bonne accessibilité longue distance

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



Un accès direct et non saturé à l'A9

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



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



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

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

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

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

Le Parc bénéficie également :

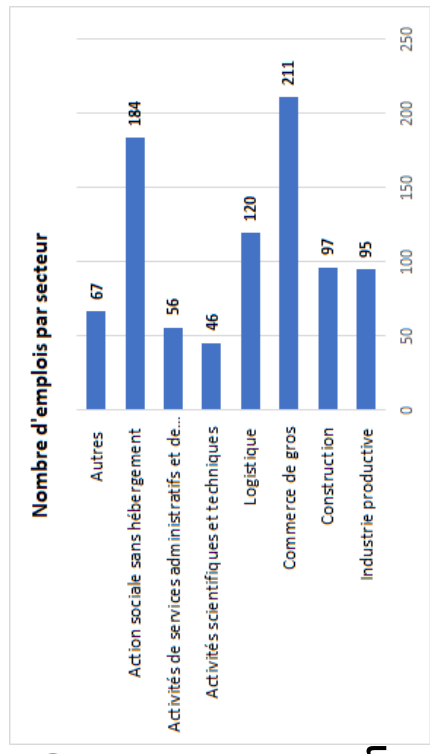
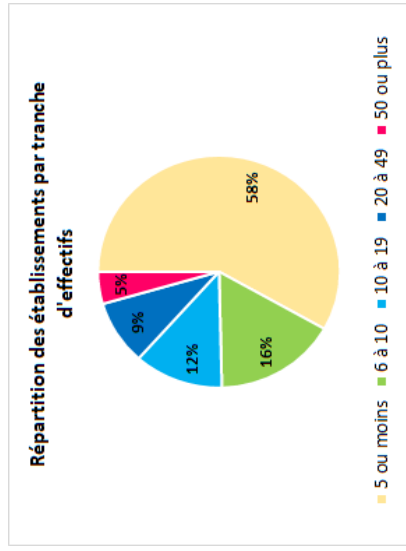
- **De Transports collectifs** : Ligne 653 Vendres – Béziers (Hérault transports)
 - Arrêt APEAI : 2 passages par jour
 - Arrêt VIA EUROPA : 8 passages par jour dans chaque sens entre 8h15 et 18h30
- **D'une bonne accessibilité par les modes doux** :
 - Même s'il n'y a pas de **piste cyclable** dans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



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

- 94 établissements employeurs représentant environ **875 emplois** sont implantés dans le parc d'activités **VIA EUROPA**.
- 25% de « grands établissements » employant plus de 10 salariés et représentant 79% des emplois.
- **2 établissements emploient + de 100 salariés**
 - ESAT APEAI OUEST HERAULT, AVIDOC
- 7 établissements de plus de 20 salariés
 - LA POSTE, MAQPRO, BOULPAT, AUDIE, ...
- **La filière agroalimentaire regroupe un quart des emplois de la zone (271 emplois)** essentiellement parmi les grossistes (ex : AVIDOC, AUDIE BOISSONS, BOULPAT)
 - **Commerce de gros : 24% des emplois** (AVIDOC, BOULPAT, AUDIE, ...)
 - **Secteur social et administratif** : 21% des emplois (ESAT, Réseau les sablières)
 - **Logistique** : 14% des emplois (dont La Poste 75 emplois).
 - **Industrie: 12% des emplois** (UNITECK, MAQPRO, FYTEXIA,...)
 - **Construction** : 11% des emplois (SOLOC RABOTAGE, MP ECHAFFAUDAGES, ...)

• **Plus de la moitié des établissements de la zone (83) ont plus de 5 ans, 29% ont moins de 3 ans. Cette ancienneté témoigne de l'attractivité du site et de la solidité des entreprises implantées.**



En synthèse :

Atouts et points forts

- Emplacement premium, le plus proche de l'autoroute, le plus demandé.
- Une conception d'aménagement soignée, des constructions de qualité homogène
- Desserte de bus de qualité (fréquence et proximité des arrêts)
- Présence de la maison de l'Economie et d'une pépinière d'entreprises
- Une occupation stable, des produits immobiliers assez diversifiés
- Des entreprises innovantes et en développement implantées de longue date (ex : CAMERON, AVIDOC, VESTAS, UNITECH,...)

Faiblesses

- Les services aux actifs présents sur la zone sont peu nombreux.
- Une conception en plusieurs secteurs thématiques qui ne facilite pas une vision d'ensemble
- L'image de la zone est plus liée aux activités logistiques très visibles, qu'aux fleurons industriels et innovants qui y sont installés.

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

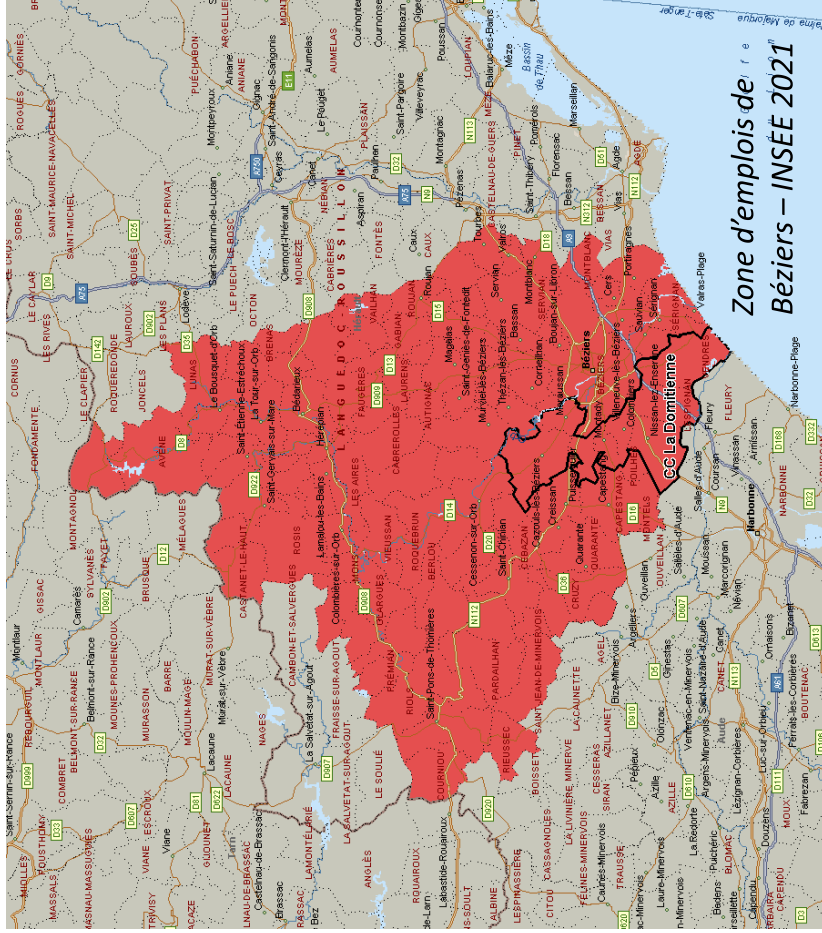
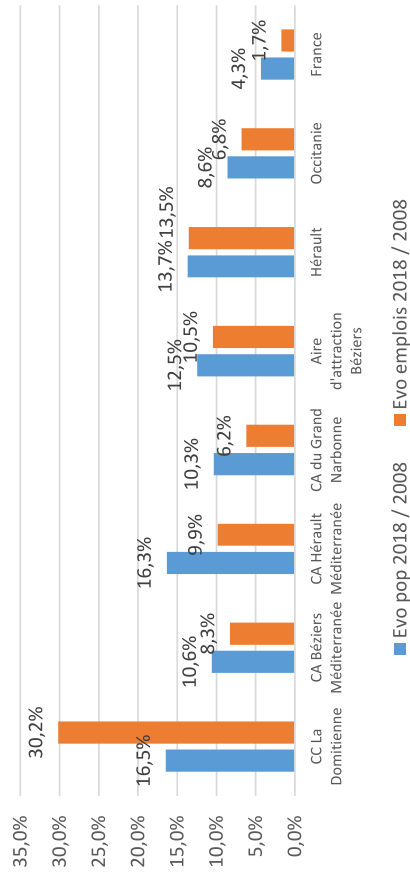
2 – Caractéristiques économiques et orientations de développement du territoire

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

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

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

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



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

Enjeux de préservation de l'attractivité et de cohésion sociale



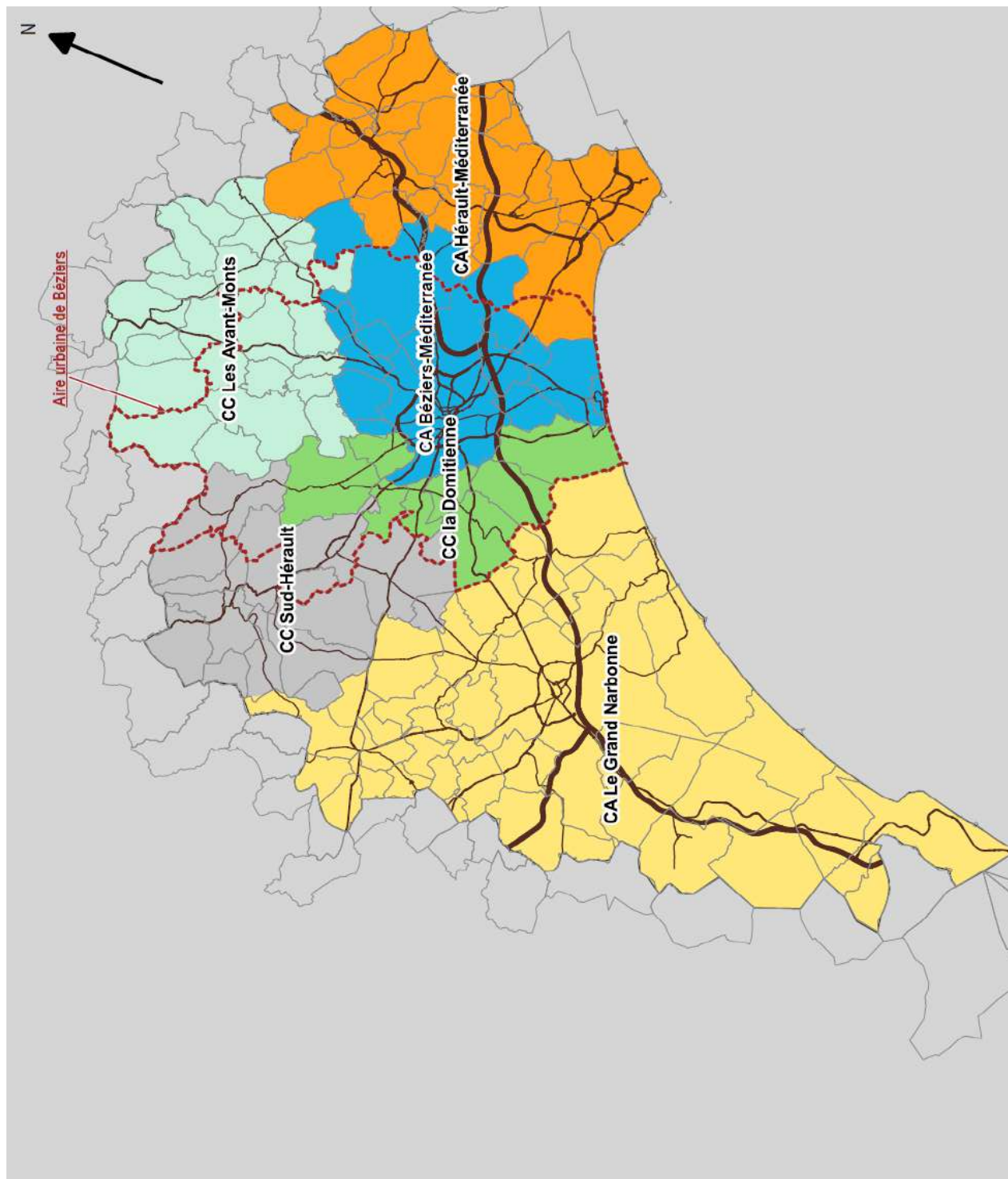
Bilan des indicateurs macro-économiques

Atouts :

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

Faiblesses :

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



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

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

L'appui aux territoires se traduit par :

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

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

Filières structurées

→ Agroalimentaire et viti vini (Foncalieu, Antolin, Happydog, Les Ecureuils du Languedoc...)

→ Hydrogène (Genvia)

→ Energies renouvelables (EDF Energies Nouvelles)

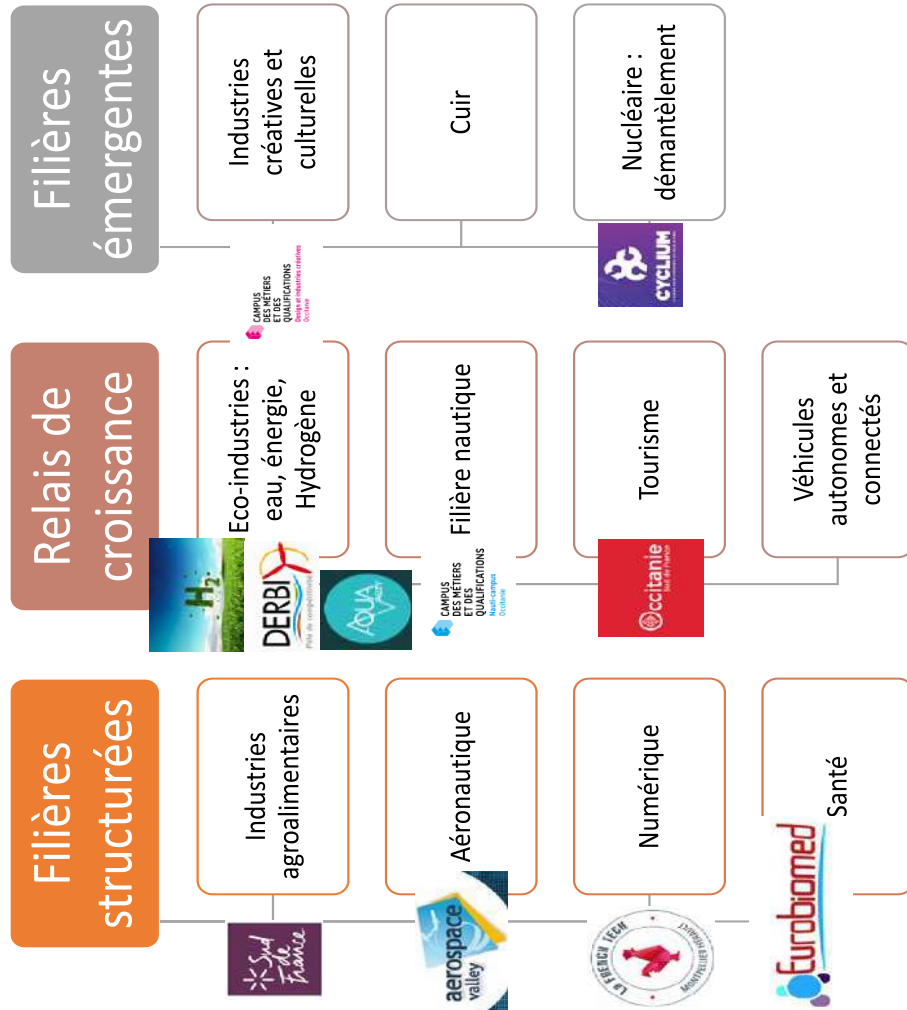
Relais de croissance

→ Tourisme (Du littoral au Canal du Midi)

→ Nautisme

→ Industries culturelles : Projet Ubisoft (Bayssan)

Filières émergentes



La stratégie économique à l'échelle du SCOT

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

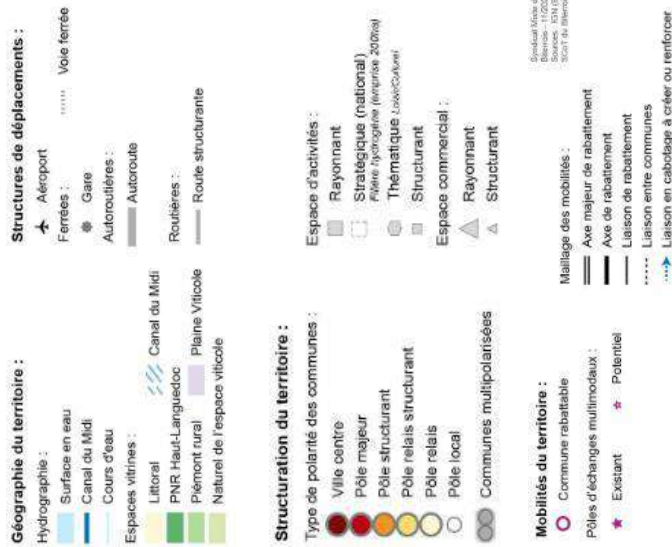
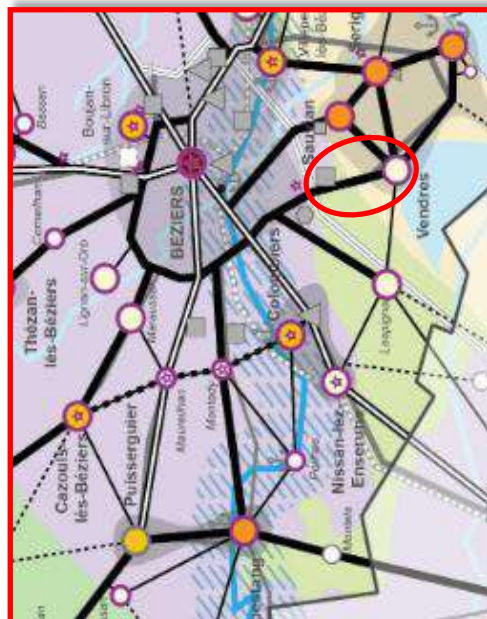
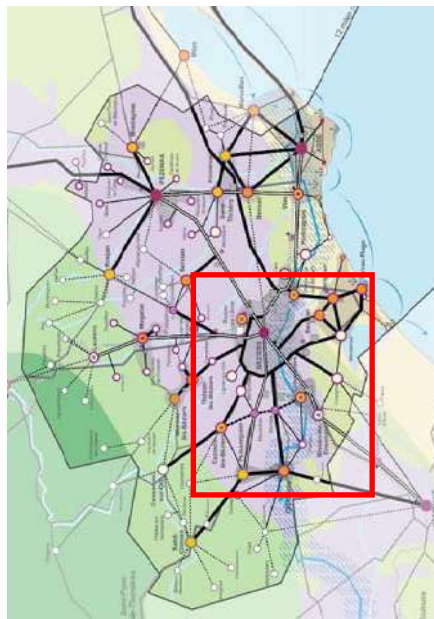
Ces secteurs sont **déjà présents** dans le parc d'activités VIA EUROPA.

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

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

	Artificialisation des sols pour des Zones d'Activités Economiques				Références passés (consommation d'espaces agricoles et naturels en ha/an)		Objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels	Consommation prévisionnelle soit pour 2020 - 2040 (ha/an)
	En 2001		En 2018		2001-2018 (17ans) ha/an			
	ha	Part dans le SCOT en %	ha	Part dans le SCOT en %				
CABM	589	46%	816	47%	13,4	-38%	8,2	
CAHM	457	35%	572	33%	6,8	-42%	3,9	
CCDOM	176	14%	240	14%	3,8	-14%	3,2	
CCAM	48	4%	86	5%	2,2	-31%	1,5	
CCSH	18	1%	29	2%	0,6	-30%	0,4	
SCOT	1 288		1 743		26,0	-33%	17,4	

La stratégie économique à l'échelle du SCOT



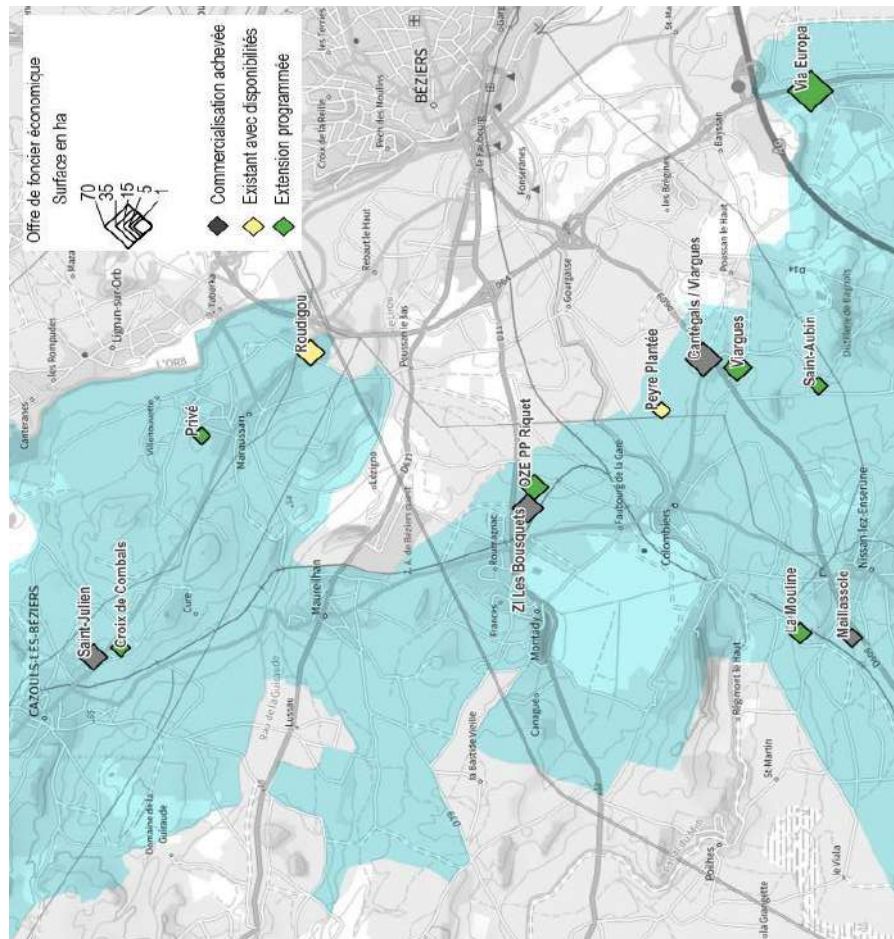
Le parc économique VIA EUROPA est inscrit dans le SCOT comme un espace d'activités rayonnant.

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

L'offre de foncier économique de la CCLD

Commune	Etat	Libellé zone	Vocation	Surface totale	Surface disponible restant à commercialiser	Extension programmée
Cazouls-Béziers	Existant	Saint-Julien	Artisanat, commerce, industrie	13,90	0	
Cazouls-Béziers	Extension programmée	Croix de Combals	Commerce, tertiaire, services, logistique		0	2,90
Colombiers	Existant	Cantégals / Viargues	Commerce, artisanat, industrie	33,50	0	
Colombiers	Extension programmée	Viargues	Commerce, artisanat, industrie		0,09	14,60
Colombiers	Existant	Peyre Planteé	Artisanat, agricole	1,62	0	
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			1,10
Nissan-lès-Enserune	Existant	La Mouline	Commerce, artisanat	5,45	0	
Nissan-lès-Enserune	Extension programmée	La Mouline	Commerce, artisanat, industrie			4,59
Nissan-lès-Enserune	Existant	Maillassole	Artisanat	9,70	0	
Vendres	Existant	Via Europa	Industrie, agroalimentaire, artisanat, logistique	64,00	0	
Vendres	Extension programmée	Via Europa	Industrie, Artisanat Logistique			21,10
TOTAL				174,81	0,29	58,33

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



COMMUNITE ET COMMENT

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

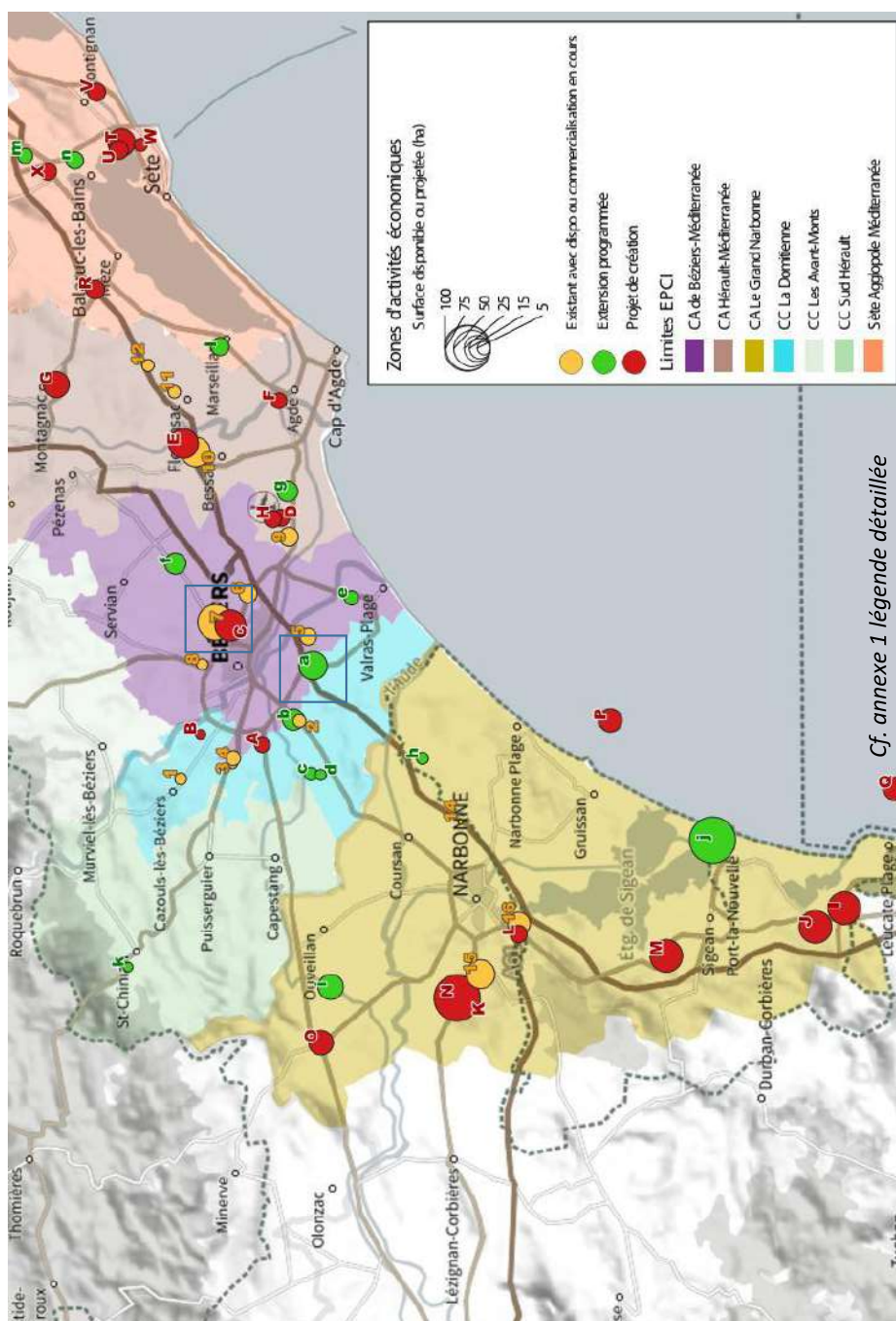
Peu de projets de création ou d'extension de parcs d'activités à rayonnement régional dans la zone proche et sur le littoral méditerranéen.

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

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

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

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



Description des ZAE en annexe

Cf. annexe 1 légende détaillée

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

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

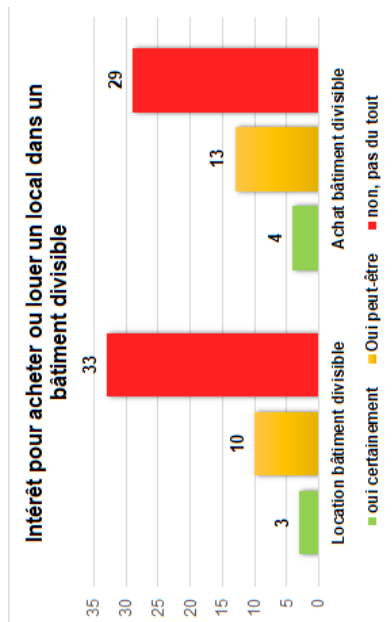
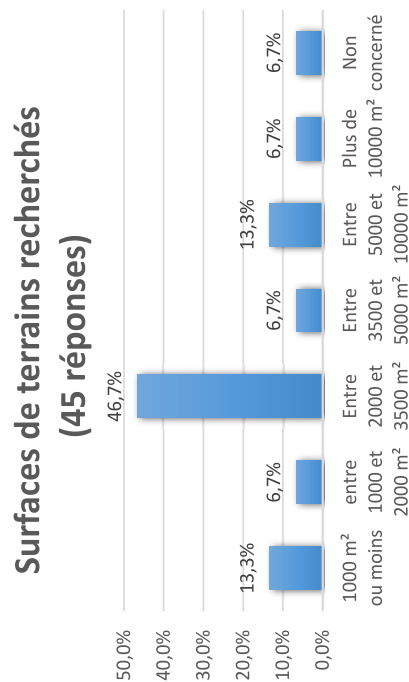
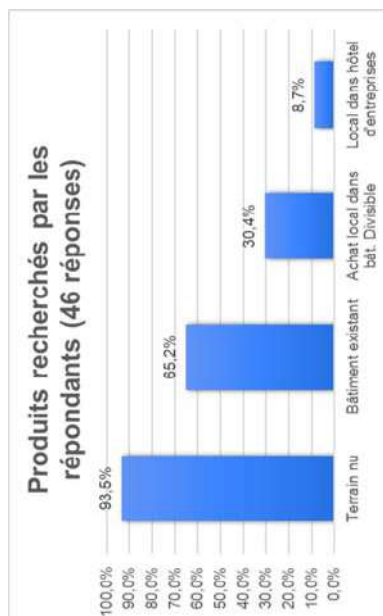
Le projet GENVIA : un vecteur d'image et un accélérateur de développement pour le bassin biterrois

- « Le bassin d'emploi de Béziers est **moins connu et attractif que d'autres bassins plus spécialisés**, comme celui de Toulouse avec l'aéronautique, mais il est **plus diversifié**. Il y a 2 ou 3 secteurs industriels attractifs et il est **plus résilient en cas de ralentissement économique**. »; « On a une carte à jouer pour être un **bassin industriel attractif entre Nîmes et Perpignan** » (Source : entretiens avec les acteurs économiques du Biterrois : UIMM, MEDEF, CCI - Temah Février 2022)
- Moins contraint en termes de foncier que les autres bassins d'emploi littoraux (Perpignan, Narbonne, Sète, Montpellier, Nîmes), desservi par des échangeurs de l'A9 non saturés, relié à l'A75, le **bassin de Béziers dispose d'atouts géographiques et d'un outil industriel dynamique** (+19% de croissance des emplois entre 2008 et 2018). Majoritairement composé de TPE, il **lui manque aujourd'hui une image forte** pour attirer des activités productives en croissance. Le projet GENVIA, d'ampleur nationale, est de nature à lui amener cette notoriété et de contribuer à l'obtention de cette taille critique qui lui manque pour être attractif à une large échelle.
- Le positionnement du projet d'extension de **VIA EUROPA constitue un élément important dans la mise en œuvre du projet industriel Genvia**.
 - A court terme, le projet GENVIA « tend » l'écosystème du bassin d'emploi en raison des importantes surfaces de foncier à mobiliser et de leur nécessaire adaptabilité dans le temps pour mettre en œuvre la stratégie industrielle. Les surfaces développées dans le cadre de l'extension de Via Europa **sont prises en compte par le comité de projet GENVIA pour la 1ère phase de développement**.
 - A moyen terme, il aura un effet d'entraînement important auprès du tissu industriel local, et notamment dans le domaine de la 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.

L'enquête sur la demande endogène et exogène

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

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



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

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

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

Les demandes de foncier des chefs d'entreprise sont souvent dimensionnées en intégrant leur développement futur : 50% des demandes portent sur des terrains de 2000 à 3500 m². Ceci s'explique par un projet futur d'extension ou la construction d'un bâtiment plus grand que leurs besoins immédiats. 20% des demandes portent sur des parcelles de plus de 5000 m². La part des surfaces bâties envisagées par rapport aux surfaces de terrain recherchées est un indicateur à surveiller pour optimiser l'utilisation du foncier.

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

67% des répondants intéressés visent des locaux de moins de 400 m².

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.



REÇU EN PREFECTURE

le 30/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_SE-034-243400488-20240521-DELIB_24_11

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

- Le parc **VIA EUROPA** propose dès à présent une offre immobilière locale comportant **3 bâtiments divisibles**, répondant aux besoins des petites entreprises d'artisanat productif (surfaces des locaux comprises entre 100 et 300 m²). 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 m²), adaptés à de très nombreuses activités productives. La construction de ces bâtiments nécessite des fonciers dont les surfaces sont comprises entre 5000 et 7500 m². Les bâtiments ainsi conçus occupent environ 50% du foncier, permettent d'assurer une accessibilité fluide pour les VL et PL, sont plus faciles à sécuriser que des bâtiments isolés. Un bâtiment permet d'accueillir 10 à 15 entreprises en moyenne.
- VIA EUROPA a été validé par **2 opérateurs importants** dans ce domaine (Financière Duval et Groupe Cirrus Pégase). La construction de ces bâtiments divisibles économes en foncier permettra de **réserver une partie plus importante des surfaces à des activités à fort potentiel.**



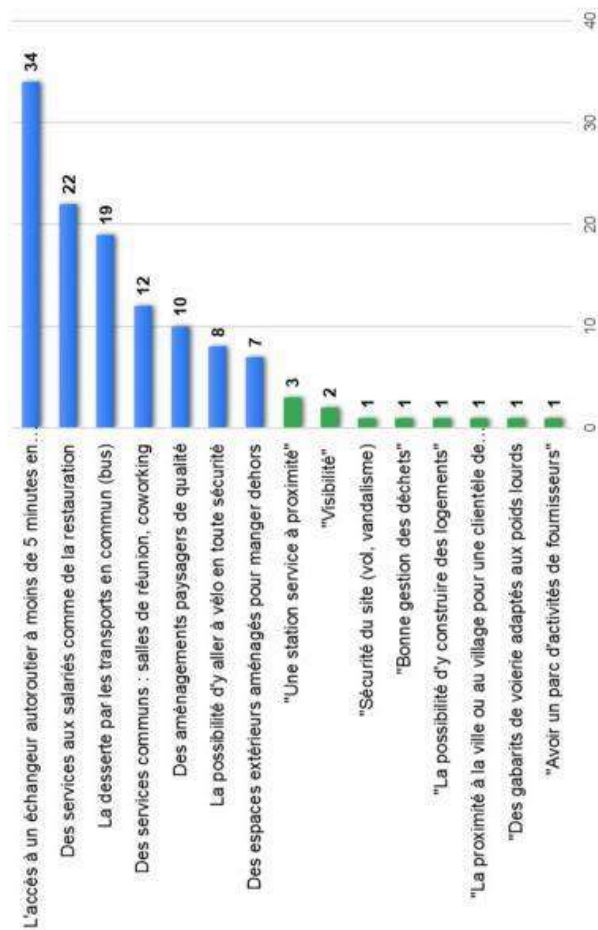
Via Europa permet d'apporter des réponses performantes aux attentes des entreprises.

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

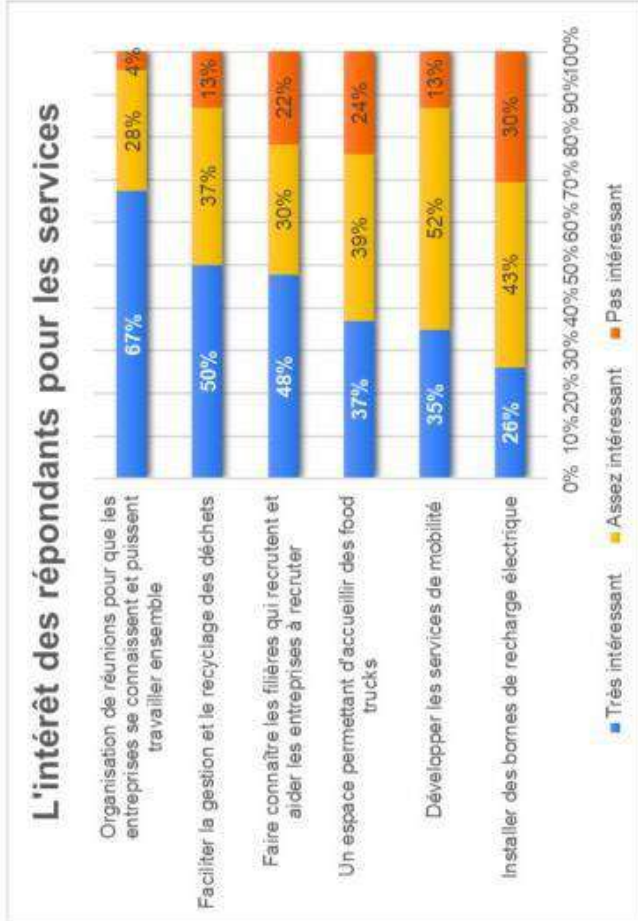
- Les **services communs** aux entreprises concernent 26% des répondants et la **qualité des aménagements paysagers** 22% ce qui place la qualité de conception du parc et sa valeur d'image en **4^{ème} position, 48% des entreprises accordant une place importante à ces critères dans leur choix.**

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

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



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



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

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

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

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

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

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

	Critères d'évaluation	Caractéristique du site	Très bon	Bon	Moyen	Faible
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 adaptés				
	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.

4 – Propositions de ciblage et positionnement

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

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

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

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

Des critères de sélection incontournables des candidatures des entreprises :

- **Contribution au renforcement des filières économiques prioritaires au plan régional et à l'échelle du bassin d'emploi**, notamment en ce qui concerne l'innovation et la capacité à contribuer aux projets structurants du territoire.
 - Priorité donnée aux entreprises des secteurs clés ou favorables
- Permettre l'accueil d'entreprises industrielles et productives en développement, **nécessitant des surfaces importantes**, contribuant à **renforcer les chaînes de valeur des filières d'activités prioritaires**.
 - Priorité aux créations d'implantations nouvelles structurantes
 - Accompagnement des entreprises en développement implantées dans le bassin
 - Examen approfondi des perspectives de développement des entreprises pour privilégier les projets de développement de l'activité par rapport aux projets principalement patrimoniaux.
- Prise en compte du **nombre d'emplois** créés à court terme et du potentiel de créations d'emplois à moyen terme permettant de respecter l'objectif visé par le SCOT (Plus de 40 emplois / ha).
 - Prise en compte de la taille de l'entreprise au moment du projet et du nombre d'emplois prévus.
- **Qualité du projet architectural**, économie du projet de construction sur la parcelle étudiée permettant de minimiser l'impact du projet.
 - Priorité donnée aux projets compacts et intégrés dans leur environnement
- Possibilité d'accueil de **bâtiments d'activités divisibles** pour les activités productives ou les services productifs nécessitant moins de 500 m² de locaux.
 - Intégrer une offre immobilière dans chaque tranche d'aménagement (sauf dans le cadre d'une occupation 100% Genvia)

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

- **Positionnement : Parc d'activités productives destiné aux entreprises locales ou exogènes à fort potentiel de développement et d'innovation, notamment dans les filières Mécatronique, Eco-industries, énergie et GreenTech.**
- Incidences sur l'aménagement :
 - Parcelles de plus de 2000 m² uniquement
 - Modularité entre 2000 et 17000 m² (2000 / 3500 - 3500 / 5000 - 5000 / 10000m² - plus de 10000m²) 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 m²)
 - Développement de services aux salariés, au travers d'équipements communs comme un espace extérieur aménagé pour des usages extensifs de restauration (food trucks + aire de repos + consigne relais colis), développement de l'offre de transports en commun, modes doux, aire de covoiturage.
 - Renforcement des services communs aux entreprises, par exemple, le développement d'une offre de formation et d'animation du tissu économique, à développer en partenariat avec les entreprises implantées dans le parc. Possibilité d'acquisition de locaux dans les bâtiments divisibles pour accueillir ces usages (site validé par des opérateurs spécialisés).

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

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

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

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

Annexes

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

DISPONIBLE : 129 ha
1 – Sauvian : Porte de sauviain (9 ha dispo) Artisanat, logistique, services
2 – Béziers : La Méridienne (disponibilités 11 ha à vocation commerce)
3 – Béziers : Technoparc de Mazeran (48 ha dispo) Sciences du vivant, ENR, NTIC → Possible ouverture artisanat, industrie
4 – Béziers : Mercorent : (4 ha disponibles mais réservés) Industrie, logistique
6 – Bessan : HélioPôle (surface totale 33 ha) Mixte y compris commerces
11 – Montredon les Corbières : ZA Le Castellans (surface totale 31 ha, en cours de commercialisation)
12 – Narbonne : La Coupe (19 ha dispo) Industrie, logistique, tertiaire

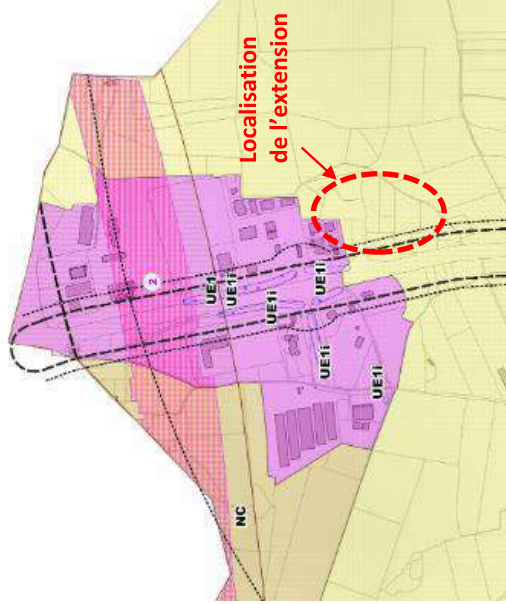
EXTENSIONS : 210 ha
a – Via Europa : (extension 21,5ha) Industrie, logistique, artisanat, services
b - Colombiers : OZE (extension 11,53 ha) Industrie, logistique, artisanat, services
c – Nissan-lez-Enserune : La Mouline (extension 4,57ha), artisanat, industrie, services
d – Colombiers : Viargues (Extension 14,6 ha) artisanat, industrie, commerce
e – Sérignan : Bellegarde (Extension 6 ha) mixte
Extension annulée d'après entretiens 2020
g – Servian : La Baume (Extension 16 ha) Viti-vini, oenologie, transport, logistique
Extension incertaine (contraintes environnementales)
i – Vias : La source Artisanat (extension 13 à 15 ha à l'étude pour l'accueil d'entreprises endogènes et exogènes ha)
k – Sallèles d'Aude : Les Truilhas (extension 23,5 ha) Industrie, artisanat
l – Port-La-Nouvelle : 80 ha (portuaire)
n – Gigean : Embosque (extension 7 ha) Mixte
p – Marseillan : Pioch Massilia (extension 11 ha) artisanat commerce

CREATIONS : 371 ha
A – Béziers : Daumase (36 ha) Vocation non précisée
 Phase d'études préalables
B – Portiragnes / Vias: Béziers Cap d'Agde en Languedoc (10 ha) Industrie, artisanat, services
C- St Thibéry : Les roches bleues (33 ha) Industrie, logistique
E – Montagnac : Jacques Cœur (25 ha) Industrie, logistique
F – Les Caves (40 ha) Vocation non précisée
G – La Palme (40 ha) Vocation non précisée
J – Sigean (40 ha) Vocation non précisée
K – Néviau (80 ha) - Vocation mixte
L – Bize Minervois : La Porte Minervoise (22 ha) vocation non précisée
O – Méze : Engarone (12 ha) Artisanat commerce
R & S– Frontignan : Réinvestissement de 2 friches (12 ha + 11 ha) mixte
U – Poussan : Condamines (10 ha) Artisanat, commerce

Annexe 2 : Présentation du cadrage réglementaire de la zone

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

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



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

