

## DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Dossier Visé en conseil communautaire le 2 novembre 2021  
Approuvé en conseil communautaire le



## PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

Maître d'ouvrage

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

Assistance Maîtrise d'ouvrage

**René Vaquer**  
Conseil en Aménagement

Conception & Montage du Dossier



Urbanisme



Architecte



REÇU EN PREFECTURE  
le 30/05/2024  
Application agréée E-legalite.com



Ingénierie  
d'infrastructures



Biodiversité

Cabinet Barbanson Environnement  
23, Domaine de la Chêneraie  
34 160 RESTINCLIERES  
Tél/fax : 04 99 63 01 84  
cbe@barbanson-environnement.fr



## MAÎTRISE D'OUVRAGE

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

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

## MISSIONS D'ÉTUDES ET DE CONSEILS



### **BETU**

### **Urbanisme - Aménagements**

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



### **Jedessinevotreprojet**

### **Architecture**

15, Bld des Ecoles  
34310 Poilhes  
Tél : 04 99 43 79 12 - 06 73 42 09 02



### **ARCADI**

### **Paysage**

Résidence Saint-Marc - 15, rue Jules Vallès  
34200 Sète  
Tél: 04 67 58 54 55 - Fax: 04 67 58 37 31



### **BEI**

### **Infrastructures - VRD - Hydraulique pluviale**

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



### **Cabinet Eric Valette- Berthelsen Avocat**

Espace Pitot - Bât.B 110 Place Jacques Mirouze  
34 000 Montpellier  
Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41



### **CBE**

### **Environnement - Biodiversité**

Zone Industrielle Portes Domitiennes - 720 route départementale 613  
34740 Vendargues  
Tél : 04.99.63.01.84



### **CRBE**

### **Ingénierie en environnement**

5 Allée des Villas Amiel  
66 000 Perpignan - Tél : 04 68 82 62 60



### **René Vaquer**

### **Conseil en aménagement**

5, avenue du 11 novembre  
34410 Sauvian

## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. Préambule</b>	<b>5</b>		
<b>CHAPITRE I. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION</b>	<b>7</b>	<b>CHAPITRE III. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE</b>	<b>31</b>
<b>I. La localisation du projet</b>	<b>9</b>	<b>1. La répartition spatiale</b>	<b>33</b>
1. Au sein du biterrois	9	<b>2. Le programmes des constructions</b>	<b>33</b>
2. Au sein du territoire de la Commune de Vendres	10		
<b>II. L'objet de l'opération et ses objectifs</b>	<b>11</b>	<b>CHAPITRE IV. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU</b>	<b>35</b>
1. L'extension de la zone Via Europa, en réponse à la demande économique	11	<b>I. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme</b>	<b>37</b>
2. Les objectifs	11	1. Le SCoT du Biterrois : développer et encadrer l'activité économique	37
3. L'outil ZAC retenu pour le projet	11	2. Le document d'urbanisme de Vendres	42
4. La ZAC «Via Europa»	12	<b>II. Justification du projet au regard de l'insertion paysagère</b>	<b>43</b>
5. Schéma d'aménagement	13	1. Les enjeux soulevés	43
<b>III. La justification de l'opération</b>	<b>14</b>	2. Les grands principes retenus	43
1. La justification économique et géographique de l'opération	14	3. Insertion paysagère du projet dans son environnement sensible	46
2. Des besoins en foncier économique identifiés à l'échelle régionale et localement par le SCoT	15	<b>III. Justification du projet au regard de la loi littoral</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE II. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</b>	<b>17</b>	<b>IV. Au regard des risques, servitudes et contraintes</b>	<b>51</b>
<b>I. Ambiances Paysagères</b>	<b>19</b>	1. Les risques majeurs susceptibles d'affecter le territoire de Vendres	51
1. Le grand paysage	19	2. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	53
2. ...Le secteur d'étude	19	3. Les autres contraintes réglementaires	56
3. L'interaction avec le patrimoine local	22	4. Conclusion relative à la compatibilité du projet avec les contraintes légales et les servitudes	60
4. Bilan des enjeux paysagers	23		
<b>II. Le contexte environnemental</b>	<b>24</b>		
1. Méthodes et enjeux par groupe biologique	25		
2. Impacts bruts, mesures et impacts résiduels	27		
<b>III. Les enjeux viaires et les déplacements</b>	<b>28</b>		



## I. PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC comporte :

«a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.»

Ainsi le présent rapport de présentation s'organise en quatre grands paragraphes. Il expose successivement :

- L'objet et la justification de l'opération,
- Une description de l'état du site et de son environnement,
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- Les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.



# CHAPITRE I. L'OBJET ET LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

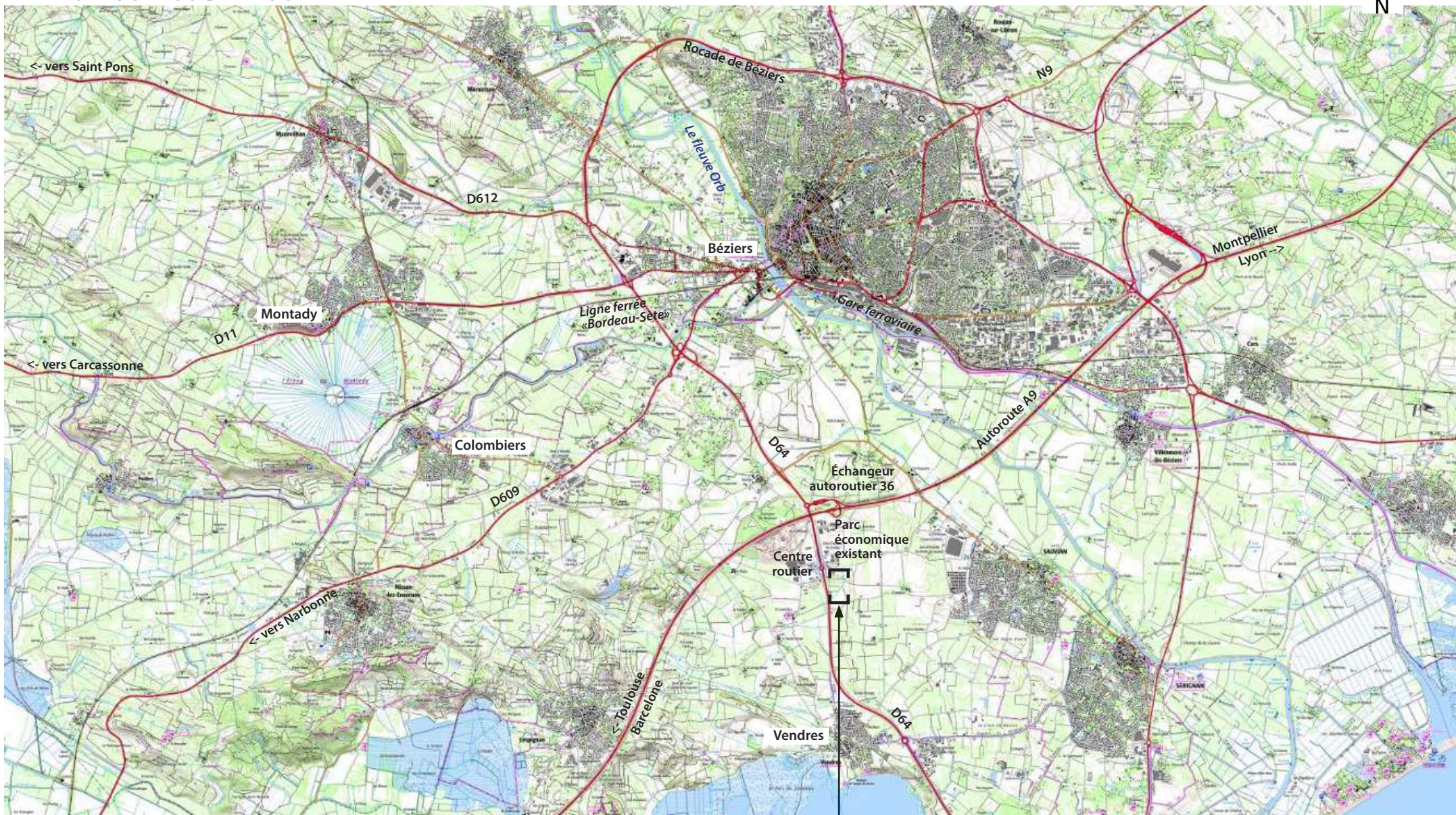
Ce chapitre :

« Expose notamment l'objet et la justification de l'opération. »



# I. LA LOCALISATION DU PROJET

## 1. AU SEIN DU BITERROIS



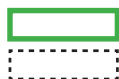
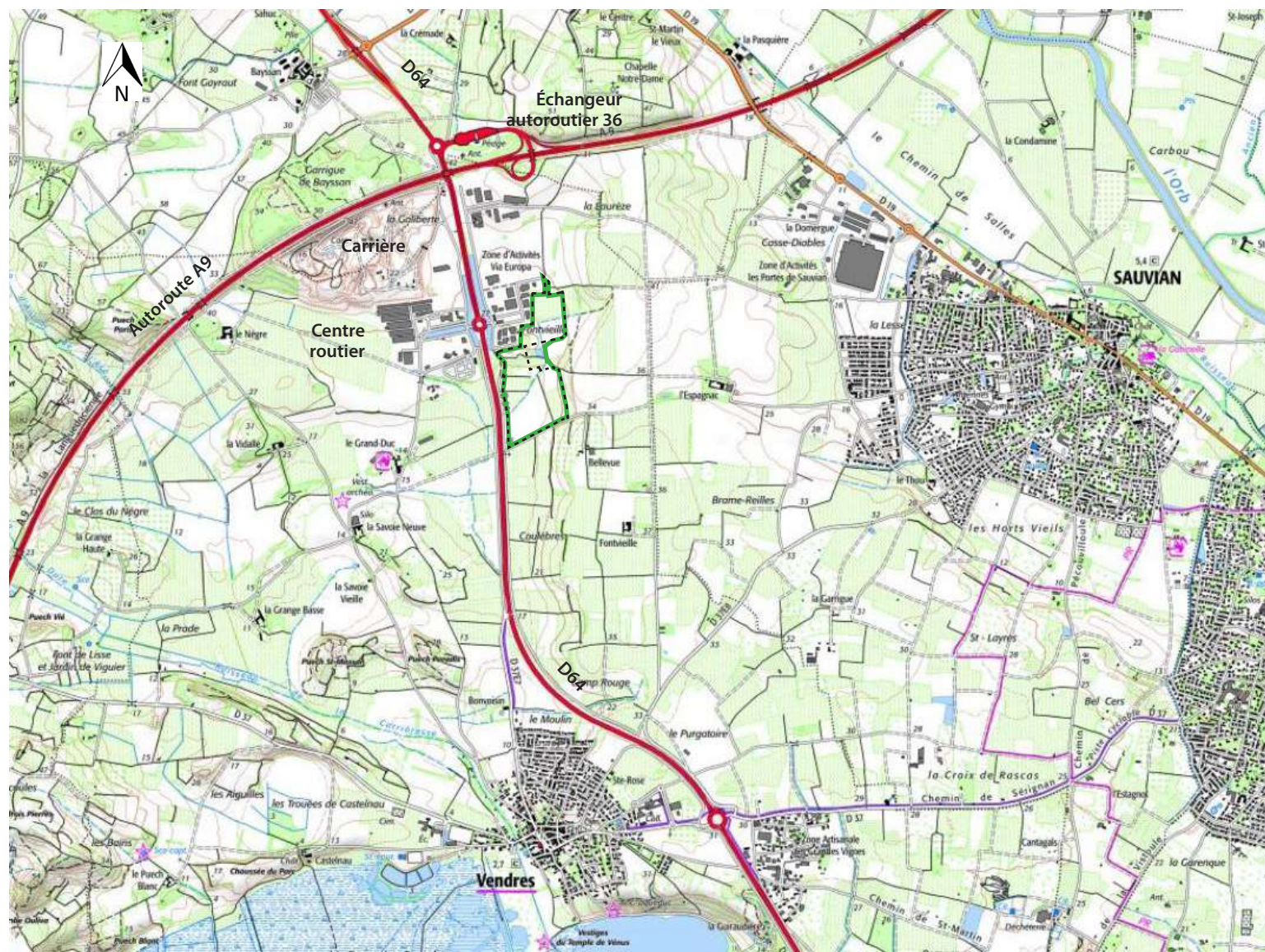
Secteur du projet

Le projet au sein de l'ouest Biterrois

## 2. AU SEIN DU TERRITOIRE DE VENDRES

Le secteur du projet est situé en limite nord du territoire communal.

Il s'inscrit en continuité sud du village.



Projet de ZAC

Projet de zone 1AUE

Localisation du projet au sein de la Commune de Vendres

## II. L'OBJET DE L'OPÉRATION ET SES OBJECTIFS

### 1. L'EXTENSION DE LA ZONE VIA EUROPA, EN RÉPONSE À LA DEMANDE ÉCONOMIQUE

Idéalement 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.

Fortement pénalisé en partie nord par le tracé du nouveau projet d'intérêt général, la «Ligne nouvelle Montpellier Perpignan», 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 sur le territoire intercommunal.

Afin de permettre l'agrandissement de la zone d'activités économiques et la poursuite de l'implantation d'activités, une ZAD, zone d'aménagement différée, a été instaurée par arrêté préfectoral en date du 6 décembre 2016. La ZAD permet la constitution progressive d'une réserve foncière, elle permet également de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée du prix des terrains.

L'ambition intercommunale et communale est une urbanisation harmonieuse conciliant la préservation de la richesse environnementale du site, dans un esprit de développement durable et de gestion des risques.

A partir de la réflexion et des objectifs intercommunaux, des contraintes viaires, paysagères et environnementales, un scénario d'aménagement a été retenu sur la base d'un schéma d'aménagement cohérent et réfléchi, s'appuyant sur des enjeux de fonctionnalité et d'intégration.

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

### 2. LES OBJECTIFS

Le projet urbain vise à répondre à un ensemble d'objectifs qui s'imbriquent autour de trois thématiques majeures :

#### Cibler les activités économiques

- La zone vise spécifiquement l'installation des filières d'activités artisanales, logistiques et d'industries. L'implantation d'activités commerciales n'est pas envisagée,
- Créer des macrolots facilement divisibles pour répondre à la demande économique,
- Préserver les points culminants du site en préconisant l'aménagement de petites parcelles avec hauteur de bâti plus faible à l'est en pied du plateau de Vendres et en limite sud de la zone.

#### Créer une continuité urbaine avec la zone existante et s'insérer dans le paysage

- Continuité des voiries en accroche avec la zone actuelle
- Continuité du traitement des implantations bâties et du traitement des façades et des abords
- Préserver les vues et traiter les franges urbaines
- Préserver les cheminements ruraux existants le long de la RD 64 et en frange sud

#### Préserver et renforcer les éléments de biodiversité majeurs

- Promouvoir une urbanisation respectueuse de la biodiversité environnante en évitant les secteurs de développement des espèces,
- Inscrire l'aménagement dans une démarche de développement durable au travers de mesures environnementales et énergétiques.

Le secteur sud est de la zone Via Europa constitue ainsi le secteur le plus pertinent de développement et d'extension de la zone d'activités ; le secteur Nord étant actuellement bloqué.

### 3. L'OUTIL ZAC RETENU POUR LE PROJET

L'extension de la zone d'activités intercommunale doit se réaliser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'outil ZAC a été retenu sur une emprise d'environ 23 ha dont 2 ha d'évitement pour la biodiversité intégrant le périmètre de la zone.

## 4. LA ZAC «VIA EUROPA»

L'outil ZAC a été retenu sur une emprise d'environ 23 ha dont 2 ha d'évitement pour la biodiversité intégrant le périmètre de la zone.

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

L'extension s'adapte à la topographie du site. Les parcelles pressenties les plus petites pour répondre à une demande artisanale étant positionnées sur les terrains qui affichent une déclivité plus importante en pied de coteaux.

### La répartition spatiale

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

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

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

Soit 27% d'espaces publics.

### Le programmes des constructions

Les activités seront ciblées : La zone vise spécifiquement l'installation des filières d'activités artisanales, logistiques et d'industries. L'implantation d'activités commerciales est exclue.

La surface de plancher prévisionnelle est de 100 000 m<sup>2</sup>.

## Organisation viaire

Plusieurs partis d'aménagements ont été retenus:

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

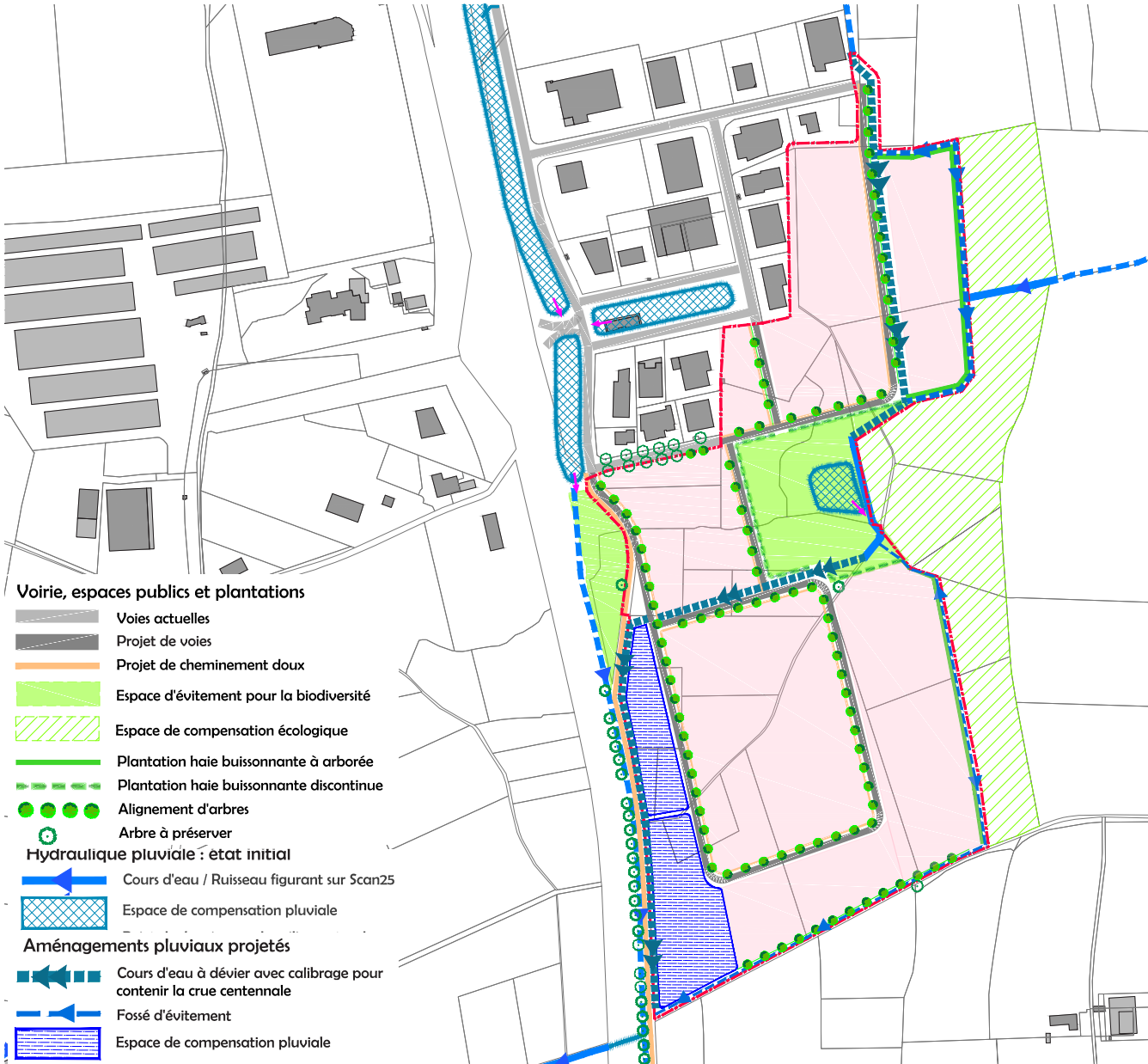
## Biodiversité

- Préserver et pérenniser les éléments de biodiversité majeurs en évitant les habitats les plus sensibles, notamment celui de la Cigale cotonneuse,
- Mise 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,
- Planter une haie buissonnante à 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 dans lequel est implantée l'Aristolochie, plante favorable au développement de la Diane, papillon typiquement méditerranéen.

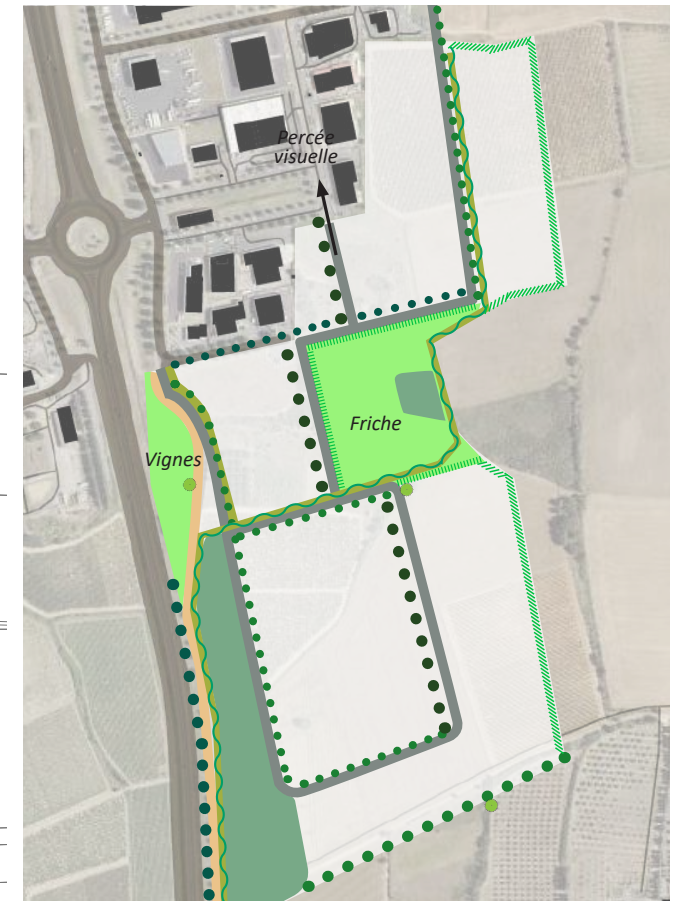
## Compensation pluviale

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.

## 5. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



- Arbres existants conservés
- Alignements d'arbres existants conservés
- Alignements d'arbres structurants, création d'un axe central
- Alignements d'arbres en voies secondaires
- //// Haies vives, buissonnantes à arborées
- |||| Haies buissonnantes discontinues
- Noue, fossé ou cours d'eau enherbés
- Espaces verts pour biodiversité et vigne
- Bassins de rétention
- ~ Ourlet de végétation de type ripisylve



### III. LA JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

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

C'est un secteur stratégique du territoire qui est ciblé, en continuité d'une zone d'activités existante, très accessible, en prise avec la route départementale 64 et l'échangeur «béziers Ouest» de l'autoroute A9.

#### 1. LA JUSTIFICATION ÉCONOMIQUE ET GÉOGRAPHIQUE DE L'OPÉRATION

##### L'extension de Via Europa : une réponse à des besoins authentifiés

La Domitienne doit faire face à un accroissement constant de sa population pour laquelle le rythme de création d'emploi, bien que dynamique, reste insuffisant.

Les demandes régulières et nombreuses de foncier pouvant amener des créations d'emplois nettes sur le territoire ont permis de réfléchir à une extension de la zone Via Europa désormais légitime et nécessaire. Ce projet répond à des demandes exogènes pour des superficies importantes, et aussi à des besoins d'entreprises, déjà implantées et souvent en location, qui voient dans le développement de la zone l'opportunité de répondre à leur propre développement interne.

##### Un territoire dynamique et attractif pour la population et l'économie

###### Attractivité géographique

Les communes de La Domitienne bénéficient d'un territoire attractif en terme de développement économique.

En effet, situé sur l'arc méditerranéen, relié par l'A9, d'un côté en direction de Lyon ou Marseille, de l'autre vers Barcelone, ouvrant vers la région Centre par l'A75, la situation géographique de la Domitienne est stratégique. Basées à proximité des aéroports de Béziers Cap d'Agde et Montpellier, des gares et zones portuaires régionales, les zones d'activités du territoire sont au coeur d'une région en plein essor. A deux pas de Narbonne au sud, non loin de Montpellier au nord et offrant un accès direct vers les destinations européennes et internationales, les quatre pôles Via Europa à Vendres, Cantegals/Viargues à Colombiers et Saint-Julien à Cazouls les Béziers sont des moteurs essentiels de l'économie du territoire.

Le dynamisme économique est fortement lié à l'attractivité touristique et à l'accroissement démographique. Les entreprises interviennent dans des secteurs diversifiés : commercial, ar-

tisanal, services aux entreprises et aux personnes, logistique, industriel... Le secteur viticole est également une composante majeure de notre territoire. L'activité agricole contribue largement au développement touristique et économique.

La Domitienne a eu une volonté forte dès l'origine de thématiser les zones d'activité pour avoir des implantations cohérentes sur son territoire.

##### Répondre aux besoins d'une population en croissance

La Communauté de communes La Domitienne regroupe 8 communes (Cazouls-les-Béziers, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Maureilhan, Montady, Nissan-lez-Ensérune, Vendres) sur une superficie de 17 193 ha.

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

En 2015, 27 263 habitants sont comptabilisés, nombre nettement supérieur à la moyenne des communautés des communes. Entre 2008 et 2013, la tendance est à l'accroissement de la population (+2,2%) mais également à son vieillissement (la catégorie des 15-29 ans perd 1 point alors que celle des 60-74 ans en gagne 2). La Domitienne comme tout l'Ouest Biterrois est une terre d'accueil +60% de population en 33 ans et l'accroissement devrait être continue jusqu'en 2040 selon le SCOT. L'attractivité territoriale engendre la venue de nombreux nouveaux habitants. Pour autant, le rythme de création d'emplois, bien qu'important, ne permet pas de compenser l'arrivée des nouveaux actifs qui se retrouvent donc au chômage.

##### Caractéristiques et démographie des entreprises

###### Le parc économique

Début 2016, au niveau économique, La Domitienne compte 2 857 établissements dont 55,2% dans le commerce, 15,8% dans la construction, 12,7% dans la santé, l'enseignement les établissements publics, 9,6% dans l'agriculture et enfin 6,7% dans l'industrie. Son économie est ainsi qualifiée de présente car répondant aux besoins de sa population. Le tissu économique est caractérisé par un fort taux de TPE dont 77,1% des établissements n'ont pas de salariés.

Ce sont 6 394 emplois totaux répertoriés en 2015 dont 77,9% qui sont salariés avec une part importante d'emploi saisonnier et à temps partiels (25% des emplois salariés). La main d'œuvre est peu qualifiée : la population du territoire reste moins formée qu'à l'échelle régionale ou nationale.

Le taux de chômage en 2015 est important, autour de 16%, tout comme le taux de pauvreté qui est de l'ordre de 16,5%. Ces taux sont nettement supérieurs à ceux observés au niveau national.

## Un rythme d'installation des entreprises soutenu

Globalement, la commercialisation des parcs d'activités sur La Domitienne a été continue dans le temps, soit environ une dizaine d'années pour commercialiser des zones de plus de 10 ha.

Ces aménagements ont permis d'implanter plus de 500 établissements et de développer près de 2000 emplois soit plus de 20% des emplois du territoire répartis sur moins de 2% de sa superficie. Sur ces zones, les grands comptes du territoire se sont implantés ce qui a permis d'attirer d'autres sociétés.

### Le taux de remplissage des zones d'activités

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

Ces zones d'activités maillent le territoire de La Domitienne et sont quasiment toutes complètes.

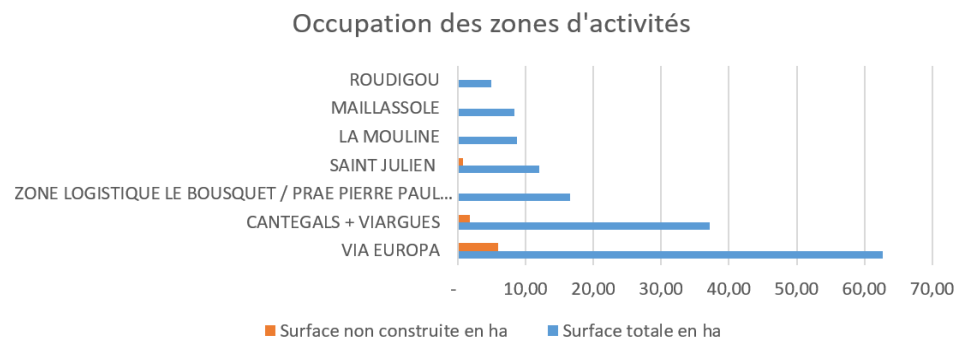


Illustration 1. Occupation des zones d'activités présentes sur le territoire de la Domitienne

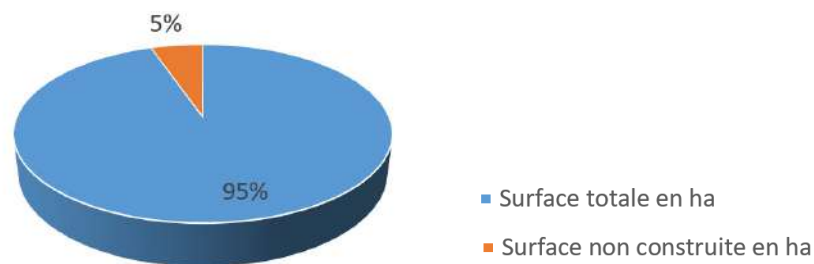


Illustration 2. Taux d'occupation des ZAE présentes sur le territoire de la Domitienne

Actuellement, sur ces parcs d'activités communautaires, 4 parcelles sont nues. Elles ont été vendues à des privés qui n'ont pas construit ce qui représente environ 20 900m<sup>2</sup>. Ces parcelles font néanmoins l'objet de projets, voire de permis de construire en cours, ce qui limite les possibilités d'action.

## 2. DES BESOINS EN FONCIER ÉCONOMIQUE IDENTIFIÉS À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET LOCALEMENT PAR LE SCOT

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

La loi NOTRe a conféré aux Régions le rôle de chef de file en matière économique. La Région Occitanie a ainsi adopté son schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation SRDEII en février 2017. Le SRDEII vise à agir sur l'emploi par stimulation de l'activité économique.

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

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

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

Le projet s'inscrit également dans Occitanie 2040, le futur schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui porte deux priorités. L'une d'elles est axée sur un rééquilibrage du développement régional, en termes d'accueil de populations, d'accès aux services et à l'emploi pour une plus grande égalité des territoires. Le but est de veiller à ne pas concentrer les activités et les services uniquement dans les deux métropoles de Toulouse et de Montpellier, et à permettre à l'ensemble des territoires de la région (petites et moyennes villes, espaces littoraux, ruraux et de montagne) de valoriser leurs potentiels (économie, tourisme, cadre de vie...).

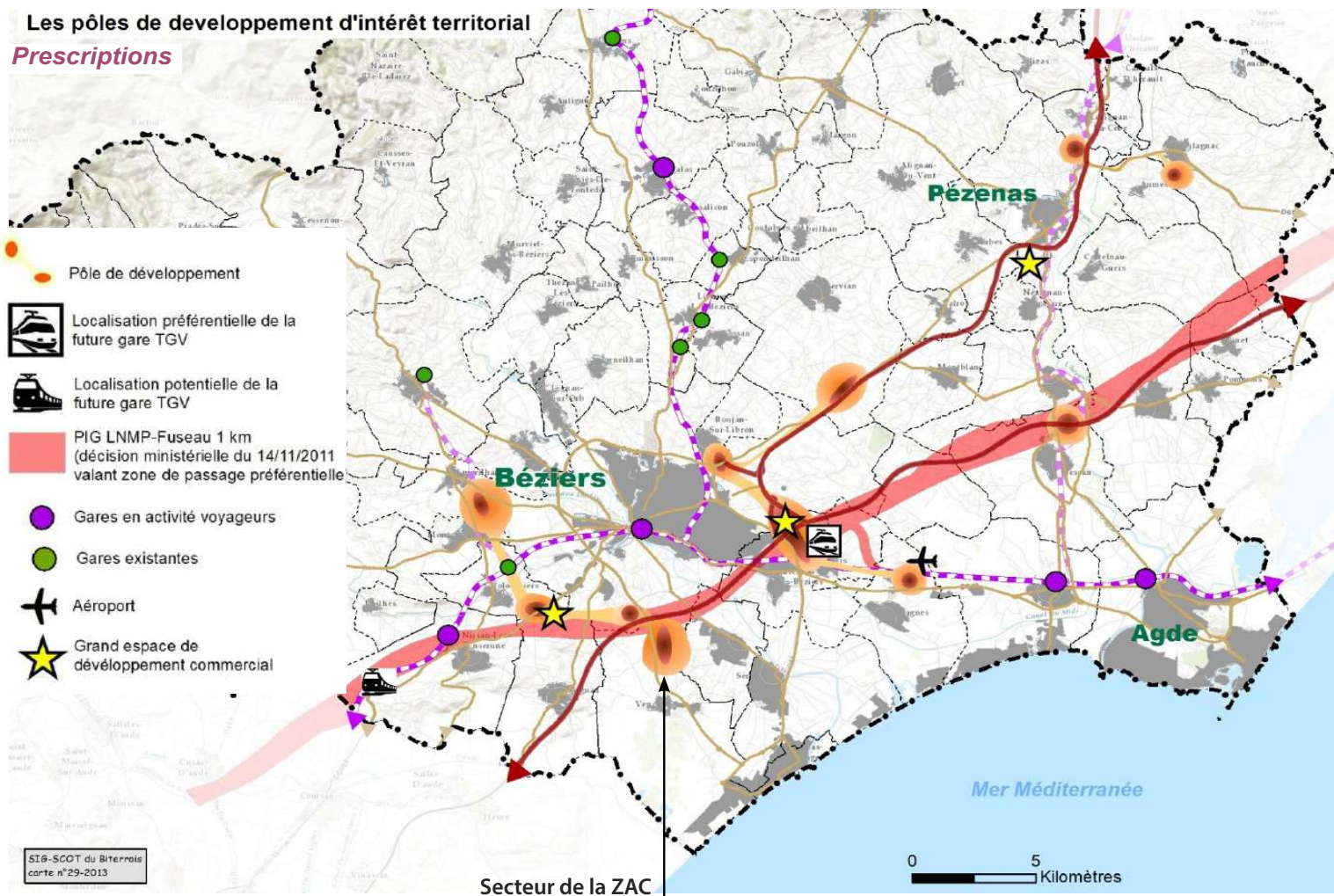
## Par le SCOT du biterrois

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

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

- Le Parc Régional Pierre Paul Riquet d'activités économiques qui se localise sur Colombiers et Montady sur une superficie de 15,8 ha, en continuité de la zone logistique existante, dont l'emprise a été réduite.
- Le projet d'extension commerciale de la ZA Viargues sur 15 hectares à Colombiers. La zone est identifiée depuis longtemps comme la seule zone commerciale de l'ouest biterrois.
- Enfin, à Vendres, Via Europa, le projet d'extension prévoit de répondre aux enjeux économiques d'accueil de nouvelles entreprises industrielles, logistiques et artisanales de production dans un but de développement de l'emploi.

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



**Illustration 3. Les pôles de développement d'intérêt territorial**

Ces zones font parties des parcs d'activités rayonnants définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT en révision ainsi que dans les travaux du document d'orientation et d'objectifs (DOO, carte ci-dessous). 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 tailles conséquentes ou de petites entreprises à la recherche de synergies pour produire et innover.



## CHAPITRE II. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Ce chapitre :

« Comporte une description de l'état du site et de son environnement. »

# I. AMBIANCES PAYSAGÈRES

## 1. LE GRAND PAYSAGE

### Atlas des paysages ...

Le site d'étude est dans l'unité paysagère « La plaine de l'Orb ». Ce grand paysage est ainsi défini par l'atlas des paysages du Languedoc Roussillon :

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

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

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

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

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

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

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

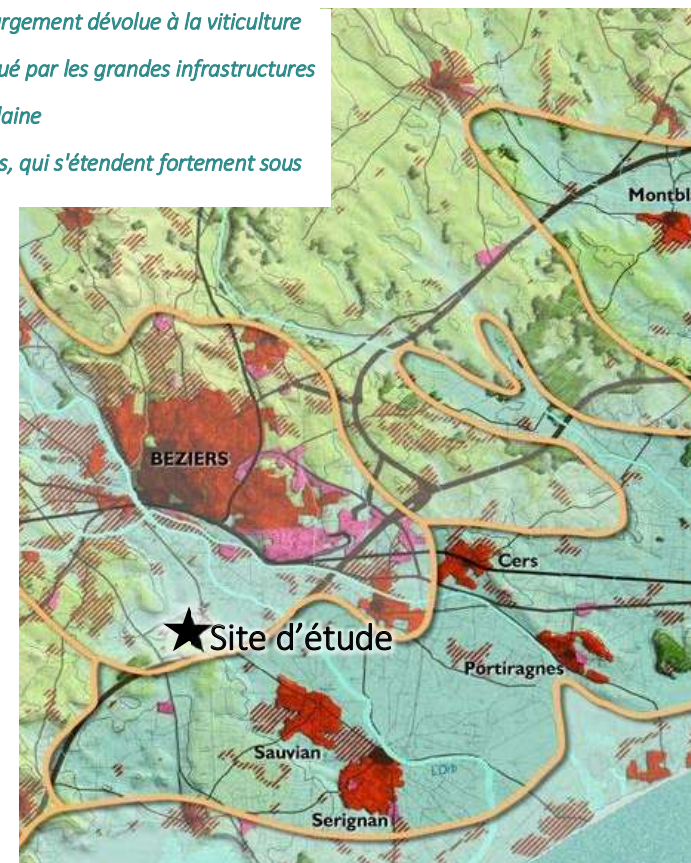


*Une plaine très plate, encore largement dévolue à la viticulture*

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

*De rares sites pour animer la plaine*

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



## 2....LE SECTEUR D'ÉTUDE

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

#### **Un secteur ouvert**

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

Les terrains du projet sont au cœur d'un espace très ouvert, au pied de l'un des seuls reliefs de l'unité paysagère. A l'écart du village de Vendres mais en continuité de la zone d'activités actuelle de Via Europa, ils occupent une position stratégique, proche de l'entrée «Béziers Ouest» de Autoroute A9 et de la RD64, voie structurante majeure de desserte du biterrois, mi

rocade de Béziers, mi route des plages.

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

### Enjeux soulevés

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

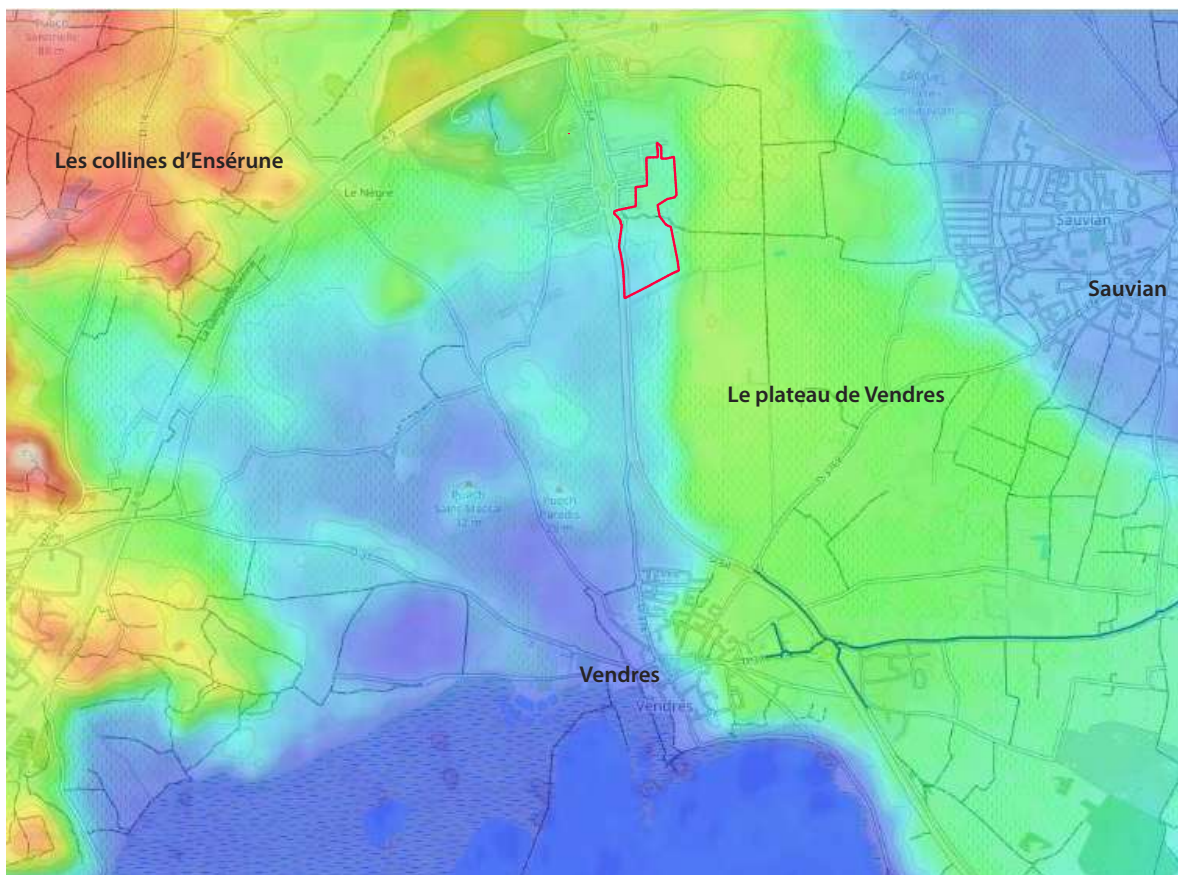


Illustration 4. Relief du site

### La topographie

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



### Enjeux

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

## Les composantes paysagères présentes du site

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

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

### CARTE DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES PRÉSENTES SUR LE SITE

UNE ZONE INDUSTRIELLE VERDOYANTE AU COEUR D'UN PAYSAGE AGRICOLE

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




### Enjeux soulevés :

S'inspirer des composantes paysagères en place.



 Ruisseau



 Bassin de rétention



 Talus



 Calvaire




 Puits



 Alignement d'arbres



 Oliveraie

## Les relations de covisibilité avec le grand paysage

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

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

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

### Enjeux soulevés :

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

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



A. Vue depuis la zone, vers le Sud



B. Vue sur la zone depuis le Est



C. Vue sur la zone depuis le Ouest

## 3. L'INTERACTION AVEC LE PATRIMOINE LOCAL

### Rappel des règles :

Périmètres de protection autour des monuments historiques

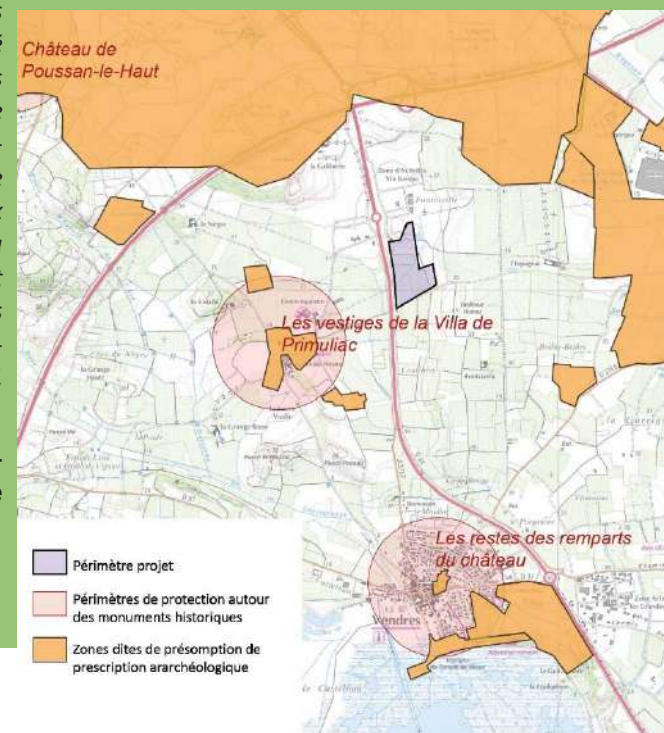
« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun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

### Zones de présomption de prescription archéologique

« Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont :

les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4). »

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



- Périmètre projet
- Périmètres de protection autour des monuments historiques
- Zones dites de présomption de prescription archéologique

0 1km

Atlas des patrimoines

## 4. BILAN DES ENJEUX PAYSAGERS

Le projet se situe dans une zone très ouverte vers l'ouest en contrebas du plateau de Vendres.

Ainsi la construction des bâtiments doit être privilégiée sur la partie plane, pour limiter l'impact paysager de la zone.

Il est important de respecter les structures topographiques de la zone, les terrasses et les continuités hydrauliques.

Il paraît primordial de soigner les franges périphériques sud, est et ouest.

La frange ouest de la zone devra s'insérer dans la continuité de la zone actuelle : alignement d'arbres et des bassins de rétention.



S'INSPIRER DE LA ZONE EXISTANTE EN CONSERVANT LES TRAMES PAYSAGÈRES EN PLACE

### Enjeux de valorisation

**Construire des axes verts en lien avec la RD et la zone d'activité actuelle**



Trame principale  
bassin et alignements  
d'arbres

**Des trames vertes qui accueillent les usagers de la zone**



Trame secondaire

### Enjeux de préservation

**Préserver la topographie et les trames verte et bleue**

||| Talus conservés

■ Friche favorable à la biodiversité



Arbres existants conservés,  
isolés et alignements



Rétablissement des  
continuités hydrauliques

### Enjeux de protection

**Gérer les transitions avec l'espace agricole et l'intégration paysagère depuis Vendres**

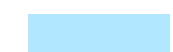
//// Écran végétal



Covisibilité avec le quartier  
pavillonnaire de Vendres



Zone à Privilégier pour les  
construction



Zones de rétention des  
eaux de ruissellement

**Illustration 5. Bilan des enjeux paysagers**

## II. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le projet, d'un périmètre d'environ 23 hectares, prend place juste au sud de l'urbanisation actuelle de la ZA Est Via Europa. Les habitats présents sur l'emprise du projet sont majoritairement constitués de milieux agricoles mais une zone plus naturelle est également présente en son centre.

Pour cette étude, la zone étudiée a pris en compte l'emprise du projet et les milieux attenants pour appréhender la zone d'influence du projet. Nous avons tenu compte d'inventaires réalisés en 2011 puis en 2017 localement.

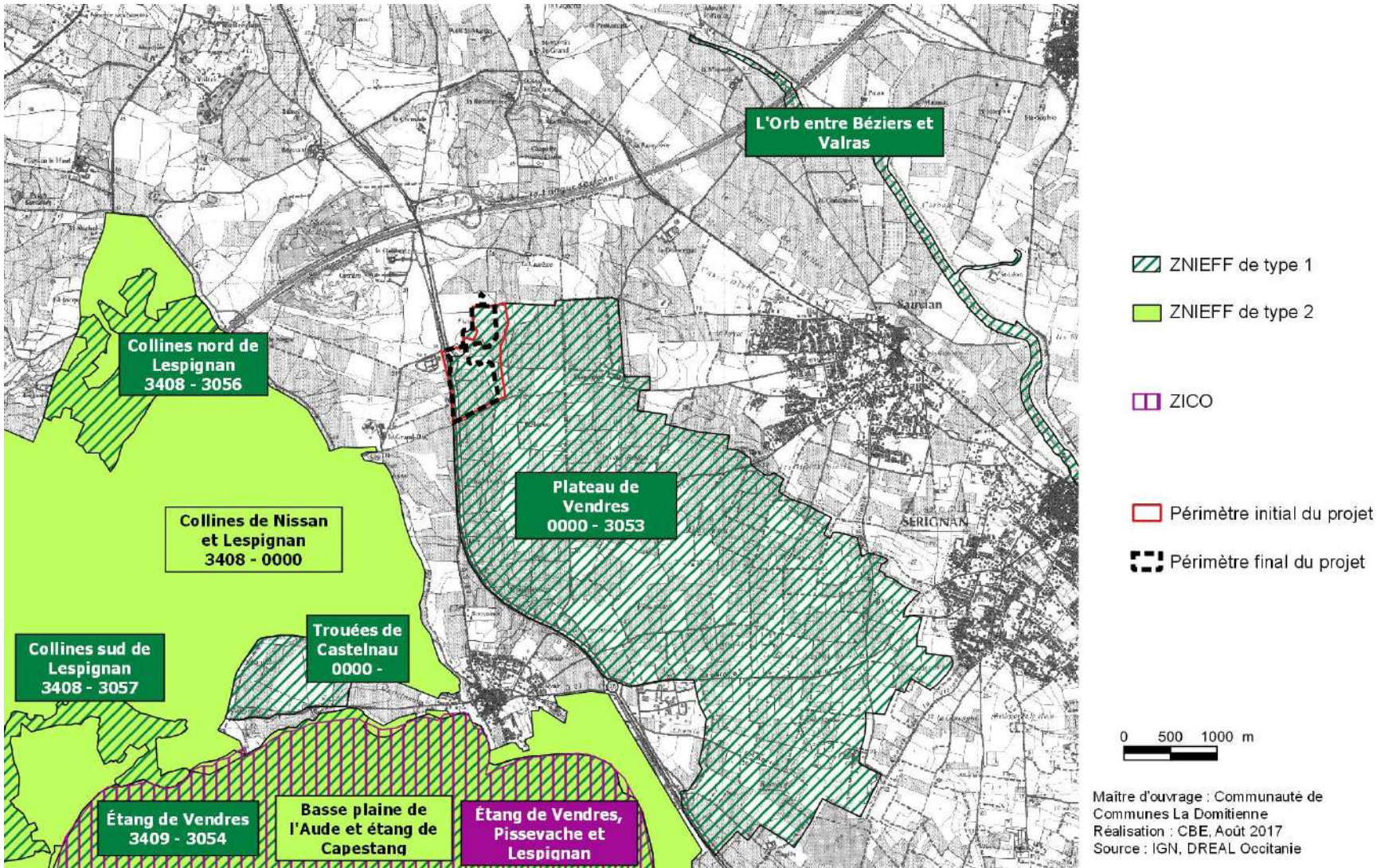


Illustration 6. Localisation des espaces naturels remarquables



# 1. MÉTHODES ET ENJEUX PAR GROUPE BIOLOGIQUE

La flore et les habitats ont été étudiés lors de quatre sorties entre le printemps et l'automne 2011 et deux sorties en 2017, par prospection systématique de l'ensemble de la flore et des habitats présents. Trois habitats naturels ressortent comme un enjeu local modéré (pelouse sèche, garrigue et friche) ainsi que 4 espèces floristiques, dont l'Aristolochie à nervures peu nombreuses.

Les insectes ont été inventoriés lors de deux sorties spécifiques entre le printemps et l'automne 2011 et deux autres sorties entre le printemps et l'automne 2017, par observation

directe et échantillonnage. 74 espèces d'insectes ont pu être relevés dont une espèce à enjeu local fort (la Cigale cotonneuse) et quatre espèces à enjeu local modéré. Ces enjeux se concentrent sur la partie plus naturelle de la zone d'étude et sur des bords de fossés (pour la Diane).

Les amphibiens ont été étudiés lors d'une sortie spécifique en 2011 et en même temps que les autres groupes biologiques en 2017, par observation directe. Seules des larves de crapauds ont été relevées dans une lavogne bétonnée mais trois espèces sont attendues localement. Toutes sont communes et représentent des enjeux faibles. Même si une petite lavogne et un bassin peuvent servir à la reproduction de ces espèces, seuls des enjeux faibles ont été mis en avant localement pour ce groupe.

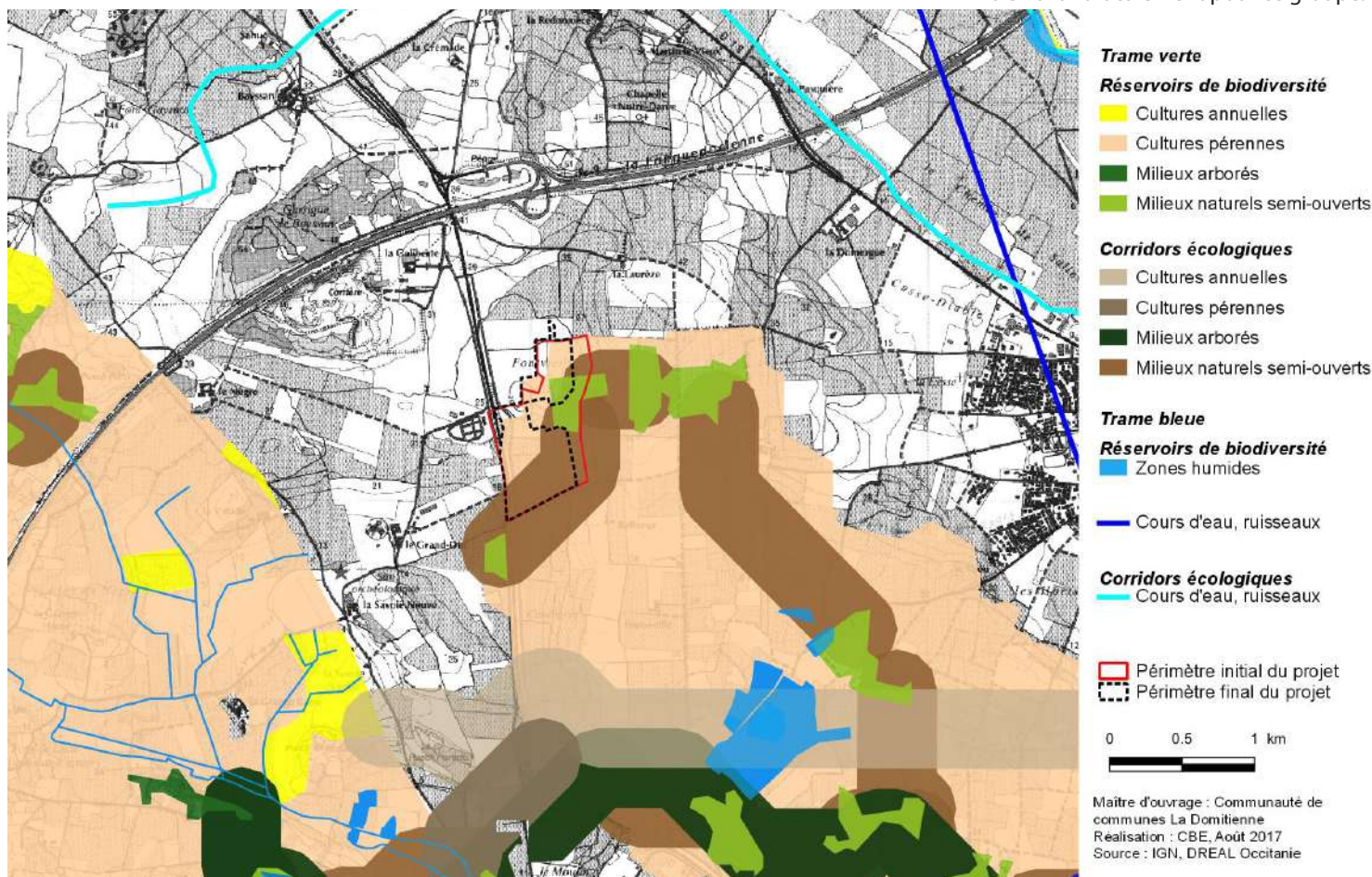


Illustration 7. Principaux éléments du SRCE vis-à-vis de la zone Via Europa

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

Les chiroptères ont été étudiés lors de sept sorties en 2011 et d'une sortie complémentaire en 2017 par la méthode des points d'écoute et transects. Des prospections diurnes ont également été réalisées pour évaluer les potentialités de gîtes. 11 espèces ont été identifiées. Les milieux les plus attractifs pour ce groupe correspondent aux milieux naturels au centre de la zone d'étude et aux linéaires de haies qui favorisent le transit / les activités de chasse. Des espèces patrimoniales comme le Grand Murin ou le Grand Rhinolophe fréquentent ces milieux. Des enjeux modérés sont, alors, considérés sur ces milieux et sur des espèces patrimoniales qui les fréquentent aussi bien pour la chasse, que pour le gîte, à la faveur de quelques arbres de plus gros diamètre.

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

L'avifaune a été étudiée lors de six sorties entre janvier 2011 et janvier 2012 et trois sorties printanières en 2017, par prospections diurnes selon une méthode se rapprochant de la méthode des quadrats. Malgré des changements dans les milieux agricoles locaux, 16 espèces patrimoniales ont pu être mises en évidence sur la zone d'étude, en 2011 et/ou 2017. Ces espèces fréquentent soit les milieux naturels au centre de la zone d'étude, soit les milieux agricoles périphériques. Une espèce à enjeu très fort a pu être observée en périphérie est de la zone d'étude, la Pie-grièche méridionale, ainsi que deux espèces à enjeu fort, l'Outarde canepetière et l'Oedicnème criard. La plupart des autres espèces patrimoniales représentent des enjeux modérés, montrant l'intérêt de ce secteur pour l'avifaune.

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

En l'absence de projet sur ce secteur, les principaux facteurs pouvant affecter les enjeux écologiques sont, comme on l'a vu entre 2011 et 2017, l'agriculture locale. Ici, la remise en culture de friches a entraîné la disparition d'espèces à enjeu fort à très fort comme l'Outarde canepetière et la Pie-grièche méridionale. Malgré cela, le scénario de référence est à la faveur de la biodiversité puisqu'une zone urbaine sera toujours moins propice que les milieux actuellement en place, notamment considérant la zone naturelle centrale sur laquelle peu de changement sont attendus.

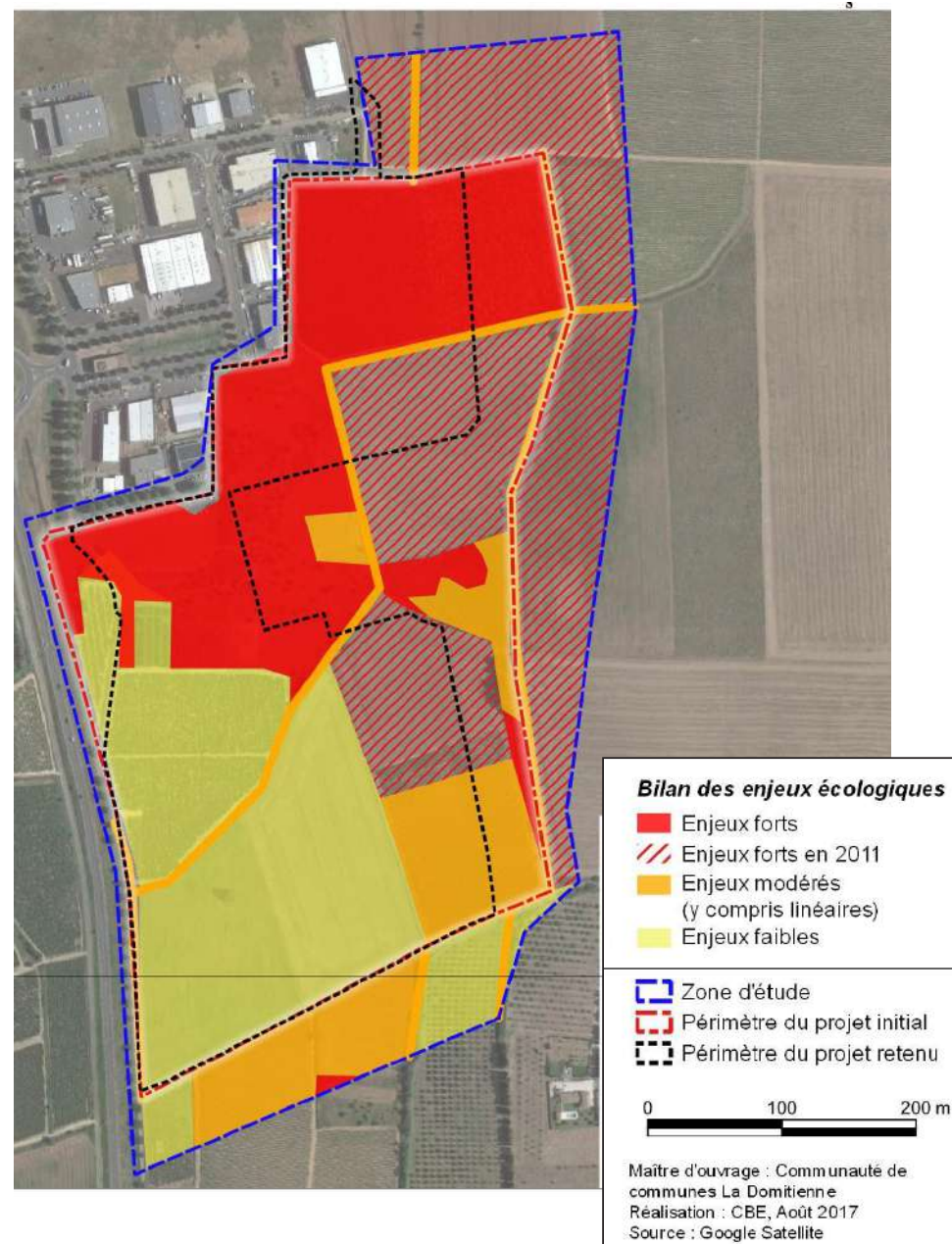


Illustration 8. Spatialisation et hiérarchisation des enjeux écologiques

## 2. IMPACTS BRUTS, MESURES ET IMPACTS RÉSIDUELS

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

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

En plus de ces mesures, la plantation de haies buissonnantes à arborées en bordure du projet et le fait de limiter les éclairages nocturnes, permettront de limiter l'altération possible des habitats périphériques à la 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 ont pu être réduits par l'adaptation d'un calendrier de travaux lors du démarrage du chantier, par la défavorabilisation de la zone par rapport aux reptiles et par le respect de différentes préconisations sur le chantier (sens d'intervention, stockage de matériaux...). Le suivi du chantier par un écologue est également prévu.

Précisons que vis-à-vis de la Diane, des mesures ont été préconisées en mesure d'accompagnement afin de rendre plus favorable les nouveaux fossés devant être créés sur le projet et pour permettre la transplantation des individus impactés vers ces nouveaux fossés pouvant être propices à l'espèce.

Ces différentes mesures ont permis 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. Vis-à-vis de ces espèces, de la compensation écologique s'est avérée nécessaire, à prendre en compte dans un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées, la plupart des espèces concernées étant protégées.

Parallèlement à cette analyse du projet, une étude des effets cumulés du projet avec des projets alentour a été menée. Si les projets connus sont assez éloignés du projet d'extension de la ZA Via Europa, on perçoit tout de même des effets cumulés possibles sur des

espèces liées aux milieux agricoles, voire aux espèces de milieux ouverts / semi-ouverts plus naturels. Par ailleurs, tenant compte de l'urbanisation croissante dans le secteur de projet du fait du développement de la ZA Via Europa mais aussi d'une carrière en place à proximité, l'impact cumulé sur les milieux naturels, la faune et la flore est notable localement.

Tenant compte de ces différents impacts, des mesures compensatoires sont en cours de définition.

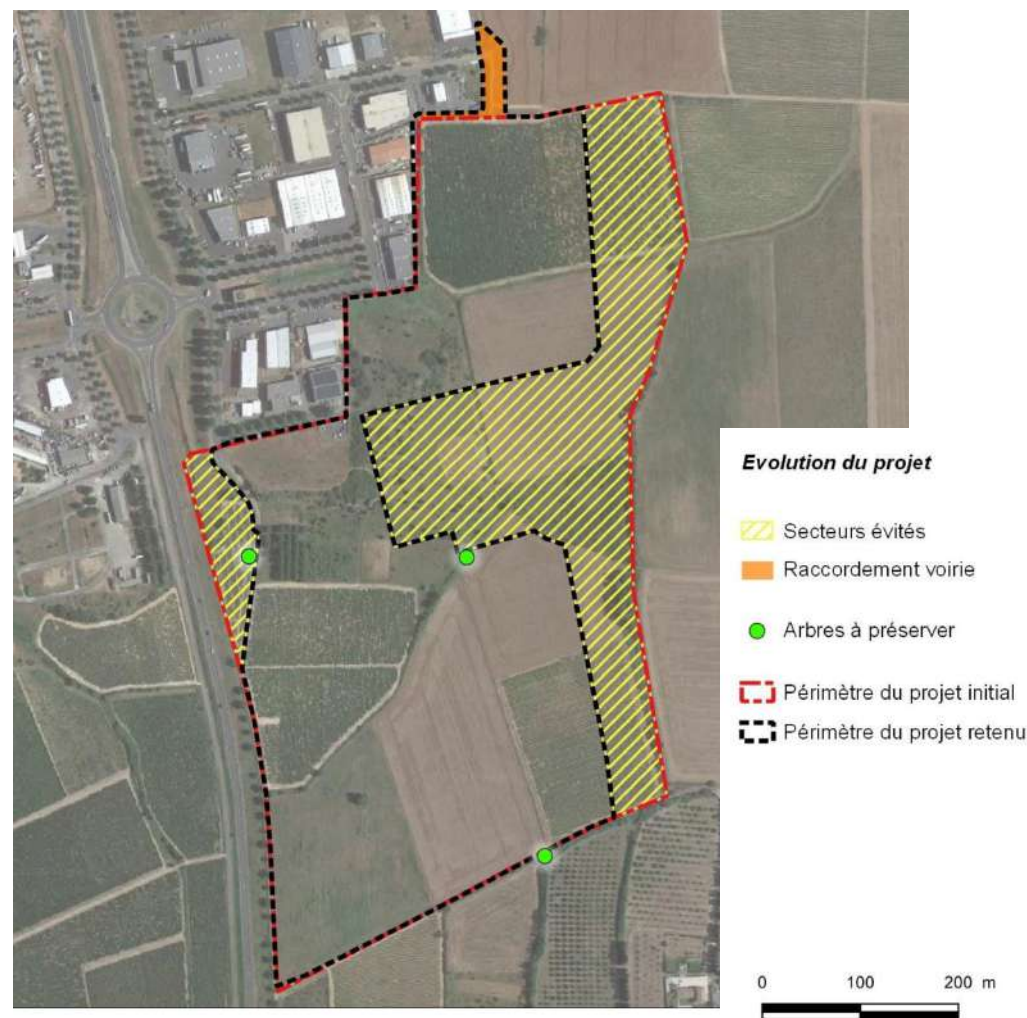


Illustration 9. Évolution du projet

### III. LES ENJEUX VIAIRES ET LES DÉPLACEMENTS

#### Le réseau routier proche et la circulation

La commune est desservie par trois axes principaux:

- La D64 qui structure le réseau viaire de l'agglomération biterroise qui traverse le bourg et qui relie historiquement Vendres-plage et Vendres au centre ville de Béziers,
- La D37 qui traverse le sud du territoire de Vendres pour relier Vendres à Sérignan,
- L'Autoroute A9 située au nord de la commune avec une sortie à proximité (Béziers Ouest). Cette sortie d'autoroute permet de rejoindre Vendres par la RD64.

#### L'autoroute A9 dite « la Languedocienne »

Cet axe préférentiel international permet de rallier directement la péninsule ibérique aux régions de l'est et du nord de l'Europe par les autoroutes A7, A8 et A75 notamment. Une bifurcation à Narbonne permet de rejoindre Toulouse, les principales villes du midi toulousain et les régions atlantiques par le biais de l'autoroute A61. L'échangeur entre l'A9 et l'A75 au niveau de Béziers ouest permet de rejoindre sans péage (excepté celui du viaduc de Millau) Clermont-ferrand et l'Île de France ou Montpellier grâce à l'A750, antenne de l'A75.

L'autoroute A9 est une autoroute jugée très dangereuse par son trafic important, notamment en termes de transport de camions sur le territoire européen.

Sur le secteur de Béziers, cet axe autoroutier se compose de deux fois trois voies. La sortie la plus proche de Vendres est la sortie nommée « Béziers ouest ». L'accès à Vendres se fait alors directement par la D64.

#### La départementale n° 64, rocade biterroise au nord, route des plages au sud

Son rôle majeur au sein de l'agglomération biterroise mérite d'être souligné. A vocation de rocade biterroise et de route des plages, elle ceinture l'agglomération sur ses franges est, nord et ouest. Au sud, elle s'éloigne de Béziers pour desservir Vendres, Valras et Sérignan. Elle est directement connectée aux sorties autoroutières de l'A9 et de l'A75 ainsi qu'à tous les axes routiers significatifs du secteur biterrois, notamment au réseau étoilé des pénétrantes qui se prolongent vers le centre ville de Béziers.

Elle constitue l'axe viaire majeur d'accès au territoire de Vendres. Sur de nombreux linéaires, elle est doublée d'un réseau de contre-allées et de chemin ruraux destiné à séparer les flux de circulation.

En 2017, le Département de l'Hérault a effectué trois comptages sur la D64. Le trafic moyen annuel est de :

- 19 486 véhicules/jour entre le giratoire avec la D612 (ex RN) à Villeneuve les Béziers et le carrefour dénivelé sur la D37e11.
- 16 032 véhicules/jour entre le carrefour dénivelé sur la D37e11 et le giratoire de la ZAC Bellegarde
- 7 474 véhicules/jour sur sa section limitrophe de Valras-Plage.

#### La départementale n°37

Cet axe de communication entre Sérignan et Vendres est doublé d'une piste cyclable sur toute sa partie rurale. Le site de la future piscine et sa voie d'accès, en cours d'aménagement, sont connectés à cette RD37 en sortie de Sérignan. La D37 constitue l'axe préférentiel d'accès à la piscine depuis Vendres et Sérignan.

#### Le réseau des voies et chemins communaux

Le réseau des chemins ruraux est intéressant, relativement dense et régulier sur le plateau de Vendres ou dans la plaine. Leur caractère étroit peu favorable aux circulations automobiles relève de l'usage agricole qui en est fait. Ils constituent ainsi une opportunité intéressante de mise en place et de renforcement d'un maillage de voies douces connectées aux zones urbaines.

#### A l'échelle du village

Dans le village, la voirie est bien hiérarchisée avec une organisation en étoile partant dans toutes les directions. Au contraire Vendres plage s'organise le long d'un axe linéaire avec des rues perpendiculaires vers la mer, souvent en impasses.

Il convient de relever qu'il n'existe pas d'axe traversant la commune d'Est en Ouest en raison de la présence de l'étang de Vendres, du fleuve de l'Aude et la RD37 traversant Vendres Plage aboutit à une voie sans issue.

#### Le secteur Via Europa, une situation viaire idéale

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.

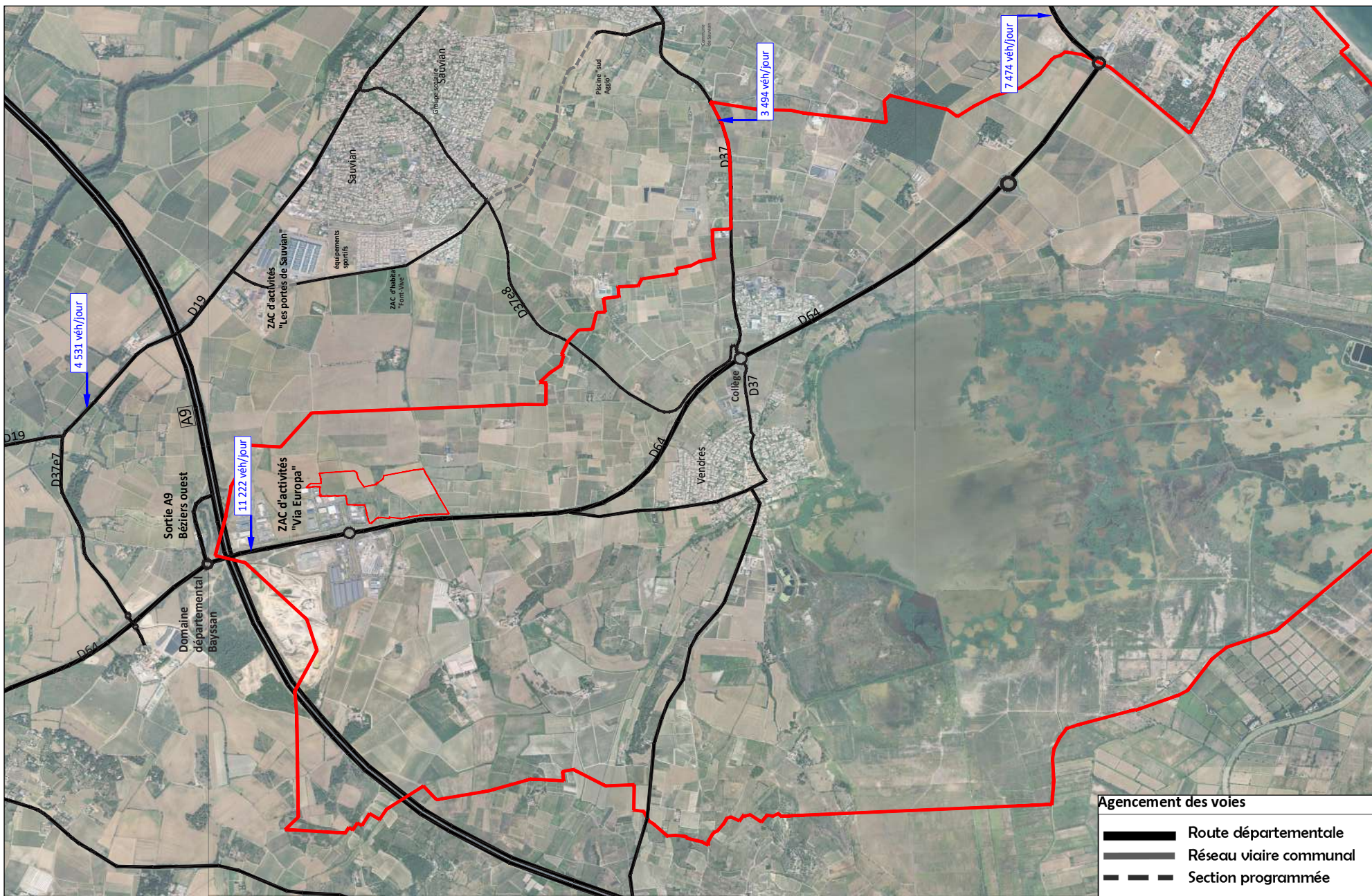


Illustration 10. Agencement des voies communales



## CHAPITRE III. LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE

L'objet de ce chapitre est d'indiquer :

« *Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.*»



# 1. LA RÉPARTITION SPATIALE

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

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

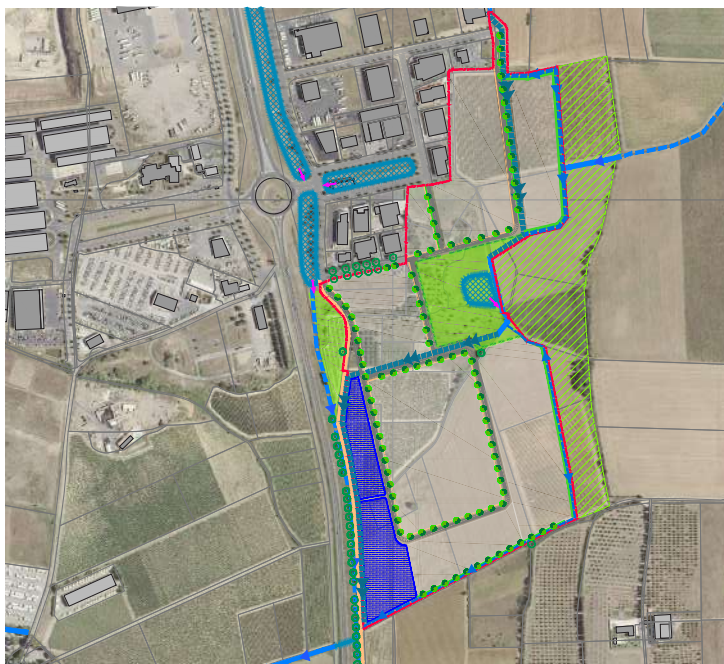
- Espaces destinés à l'implantation d'entreprises 15,3 ha
- Voiries (chaussée, stationnement et trottoirs) 3,3 ha
- Espaces de rétention et noues 2,5 ha

Soit 27% d'espaces publics.

# 2. LE PROGRAMMES DES CONSTRUCTIONS

Les activités seront ciblées : La zone vise spécifiquement l'installation des filières d'activités artisanales, logistiques et d'industries. L'implantation d'activités commerciales est exclue.

La surface de plancher prévisionnelle est de 100 000 m<sup>2</sup>.



## Projet d'extension Via Europa

- Emprise périmètre d'opération
- Voirie, espaces publics et plantations**
  - Voies actuelles
  - Projet de voies
  - Projet de cheminement doux
  - Espace d'évitement pour la biodiversité
  - Espace de compensation écologique
  - Plantation haie buissonnante à arborée
  - Plantation haie buissonnante discontinue
  - Alignement d'arbres
  - Arbre à préserver
- Hydraulique pluviale : état initial**
  - Cours d'eau / Ruisseau figurant sur Scan25
  - Espace de compensation pluviale
- Aménagements pluviaux projetés**
  - Cours d'eau à dévier avec calibrage pour contenir la crue centennale
  - Fossé d'évitement
  - Espace de compensation pluviale

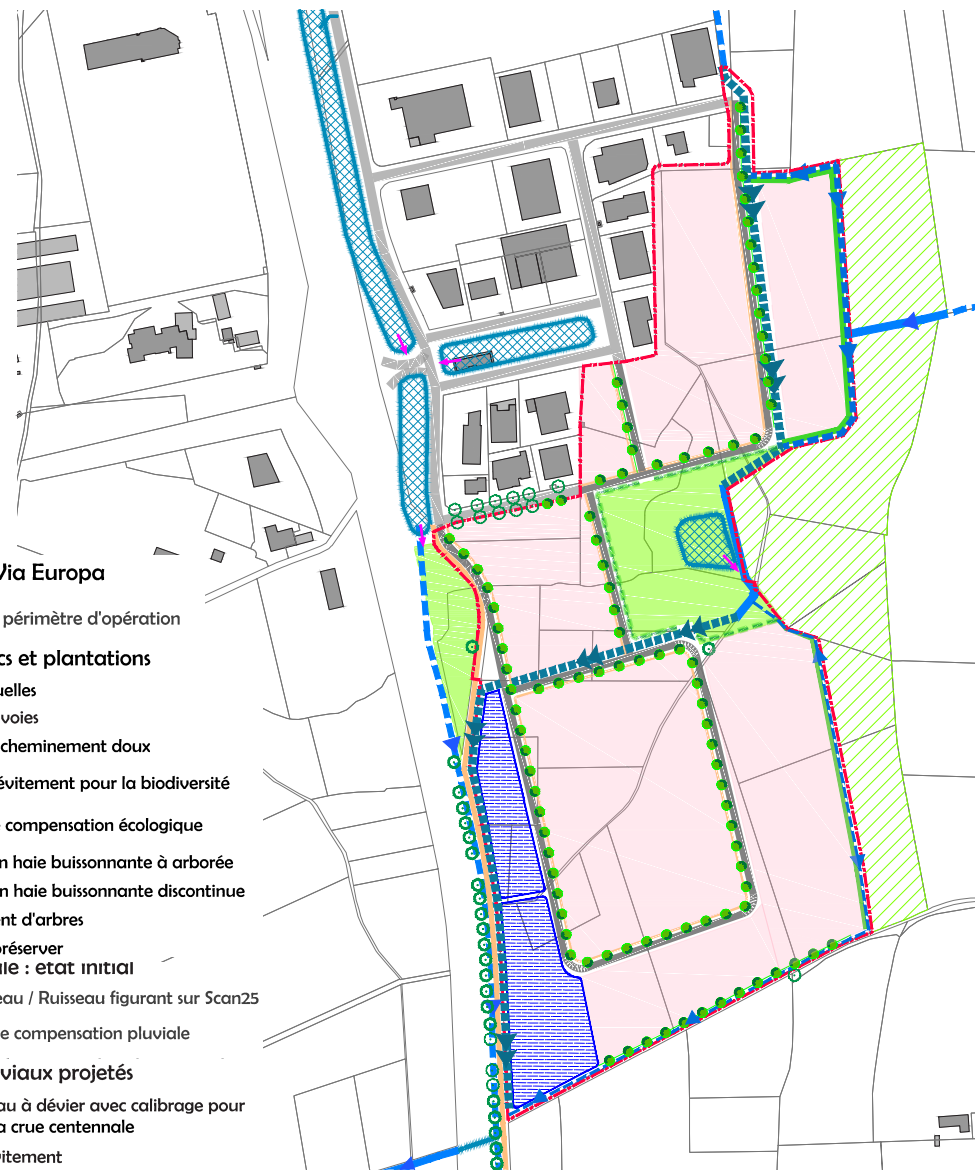


Illustration 11. Plan de composition retenu



## CHAPITRE IV. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU

L'objet de ce chapitre est d'énoncer :

*« Les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.»*

# I. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME

## 1. LE SCoT DU BITERROIS : DÉVELOPPER ET ENCADRER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Parce que notre territoire est très attractif et qu'il fait face à un fort taux de chômage, l'économie du Biterrois doit se développer en se diversifiant et en s'adaptant aux nouvelles conditions du marché. Pour les activités qui ne peuvent pas trouver leur place dans le tissu urbain existant, des zones d'activités doivent être réalisées en extension continue et compacte de l'urbanisation.

### Via Europa : un site stratégique pointé par le SCoT pour le développement économique

Idéalement 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.

### Qu'est ce que le SCoT du Biterrois?

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 5 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 de 13 ans, de 2012 à 2025, le SCoT 1 du biterrois a été approuvé en 2013. Une procédure de révision du SCoT a été engagée en 2014. Le nouveau SCoT du Biterrois est aujourd'hui élaboré. Actuellement en phase de concertation, le second SCoT devrait aboutir et entrer en application en 2022.

Le SCoT 1 s'impose ainsi à la ZAC «Via Europa», qui doit être compatible avec ses orientations générales.

### Les 6 grands axes du Document d'Orientations Générales (DOG)

**Le document d'orientations générales du SCoT du Biterrois, qui précise et traduit les principes énoncés dans le PADD, 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 définissant les objectifs d'aménagement, selon les 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.

Au regard de son programme, le projet doit être compatible avec les axes 1, 2, 4 et 5.

## Les prescriptions du SCoT du Biterrois pour le projet

### Axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire »

«**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 le socle environnemental 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.

#### 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 urbain Via Europa se situe en dehors des pôles de biodiversité ou d'intérêt écologique identifiés au SCoT et des principaux éléments de biodiversité existant : plateau de Vendres, plaine de l'Orb. 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.**

### Axe 2 « urbaniser sans s'étaler »

"**L'axe 2 - Urbaniser sans s'étaler** - définit les moyens de maîtriser l'urbanisation dans un contexte de forte croissance démographique. Il s'appuie sur le renforcement de l'armature territoriale, permettant de faciliter l'accès aux équipements, aux services et aux transports, et limitant ainsi les déplacements motorisés. Il définit les principes d'un urbanisme durable, limitant la consommation foncière et rapprochant les distances."

#### Maîtriser la consommation foncière

Pour la réalisation du projet d'aménagement et de développement durable du Biterrois et pour répondre aux besoins d'installation des entreprises, il est nécessaire de dégager de nouveaux espaces répondant aux besoins des différents secteurs de son économie.

Pour le développement des zones à vocation d'activités économiques, commerciales ou d'hébergement touristique, le SCoT fixe une enveloppe maximale de consommation foncière réelle de 600 hectares pour l'ensemble du territoire.

#### Adéquation du projet avec l'axe 2 du SCoT du Biterrois

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». 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.

Le projet Via Europa respecte les principes de compacité et de continuité défendus par le SCoT.

### L'axe 3 « Habiter, relier, vivre au quotidien »

"**L'axe 3 - Habiter, relier, vivre au quotidien** - axe précise la manière de répondre à deux grandes fonctions que le territoire doit assurer aux habitants : se loger et se déplacer. Il prévoit de développer une offre diversifiée de logements permettant de satisfaire les besoins et de faciliter les parcours résidentiels. Il définit un système de déplacements permettant de renforcer la mobilité alternative : transports en commun et modes doux."

L'axe 3 n'est pas en rapport avec le projet.

## L'axe 4 - Renforcer l'attractivité économique du territoire

"L'axe 4 - Renforcer l'attractivité économique du territoire - a pour objectif de créer les conditions de développement économique. Il définit une stratégie pour l'offre d'accueil des entreprises à travers une hiérarchie de zones d'activités. Il favorise un redéploiement de l'activité touristique. Enfin, il précise la localisation préférentielle des commerces ainsi que celle des futurs grands espaces de développement commercial."

### Organiser l'accueil des activités

Le SCoT table : " sur une croissance démographique du territoire de +1,5 % par an avec une proportion d'actifs stable, c'est-à-dire de 40 % de la population totale. Par ailleurs, les efforts viseront à réduire de 4 % le chômage en le ramenant de 14 % à 10 %.

Avec ces hypothèses, le nombre d'emplois devrait passer de 79 500 à 111400 entre 2006 et 2025 soit une augmentation de 31 900 emplois."

Sur l'ensemble de son territoire, le SCoT estime que 31 900 emplois doivent être créés sur la période 2013 -2025. Sur le seul bassin de proximité de Vendres (Communes de Lespignan, Portiragnes, Sauvian, Sérignan, Valras, Vendres), il prévoit que 2 200 emplois supplémentaires sont nécessaire sur cette période pour atteindre un objectif total de 7300 emplois sur ces communes à l'horizon.

Le SCoT prévoit : «**Organiser l'accueil des activités est un facteur essentiel de l'attractivité du territoire et donc de son développement économique, en assurant une lisibilité accrue de l'offre et en fournissant aux entreprises les conditions les plus adaptées à leur installation et à leur déploiement.**

Ainsi en relation avec la structuration du territoire et du développement retenu, les orientations visent à assurer une répartition cohérente des activités sur le territoire avec le développement des différentes centralités du territoire et à constituer un réseau hiérarchisé de pôles économiques, indispensables pour rationaliser l'offre et maîtriser la consommation d'espaces.»

« Pour couvrir les différents besoins, en termes de proximité, de spécificité sectorielle, de taille et de lisibilité de l'offre, deux grands types de zones d'activités sont distingués :

- des pôles de développement d'intérêt territorial, de grande ampleur et situés sur des points stratégiques de développement du territoire. Ils assurent une offre structurée et ambitieuse;
- des zones d'activités d'intérêt local, destinées à répondre aux besoins de proximité ou aux entreprises de plus petite taille. »

Dans son orientation 4.1.1 « **Objectifs généraux de répartition des activités** » le SCoT précise :

**" Pour les activités qui ne peuvent pas trouver place dans le tissu urbain existant, les documents locaux d'urbanisme définissent des zones d'activités économiques, commerciales ou touristiques en extension continue et compacte de l'urbanisation.**

Il s'agit d'aménager des espaces pour l'accueil d'entreprises qui en raison de leurs activités ou de la taille de leurs installations, ne peuvent s'insérer dans le tissu urbain sans perturber son fonctionnement ou générer des nuisances incompatibles avec l'habitat ou l'environnement immédiat.

**Ces zones d'activités sont dimensionnées sans excès à partir d'études d'opportunités ou de marchés. Elles font l'objet d'aménagement d'insertion architecturale et paysagère."**

### Répondre aux besoins d'installation des entreprises

Dans son orientation 4.1.2 «**Objectifs pour les pôles de développement d'intérêt territorial**», le SCoT précise : «**Les pôles de développement d'intérêt territorial ont pour but de proposer une offre structurée en espaces d'activités, cohérente avec la stratégie de développement retenue : ces pôles ont aussi pour but d'apporter une plus grande lisibilité de l'offre du Biterrois vis-à-vis de l'extérieur en vue d'attirer de nouvelles entreprises.**»

Ainsi, pour la période 2013-2025, le SCoT a fixé un objectif de réalisation de 330 ha de zones d'activités économique.

**"Les zones d'activités de ces pôles accueillent prioritairement les grandes et les moyennes entreprises dont l'impact économique et le rayonnement dépassent les limites ou les besoins du territoire.**

**Quatre pôles sont ainsi définis en raison de leur connexion aux grands pôles urbains et aux points d'accès stratégiques du territoire par les grandes infrastructures de transports, autoroutières et ferrées.**

- Béziers Ouest, autour de la rocade Ouest (RD64), desservi par l'échangeur « Béziers Ouest » avec les possibilités de la voie ferrée Colombiers – Cazouls-les-Béziers ;
- Béziers Est, autour de la confluence des autoroutes A9 et A75, desservi par les échangeurs « Béziers Est », « Béziers Nord » et « Servian », et connecté à la voie ferrée Montpellier – Perpignan, à la future gare TGV et à l'aéroport « Béziers Cap d'Agde en Languedoc » ;
- Basse vallée de l'Hérault, entre Bessan et Saint-Thibéry, desservi par l'échangeur « Agde » de l'A9 avec les possibilités de la voie ferrée Vias – Lézignan-la-Cèbe ;
- Pézenas Nord, entre les communes de Pézenas, Montagnac et Lézignan-la-Cèbe, desservi par l'échangeur « Pézenas Nord » sur l'A75 avec les possibilités de la voie ferrée Vias – Lézignan-la-Cèbe."

## Prescriptions

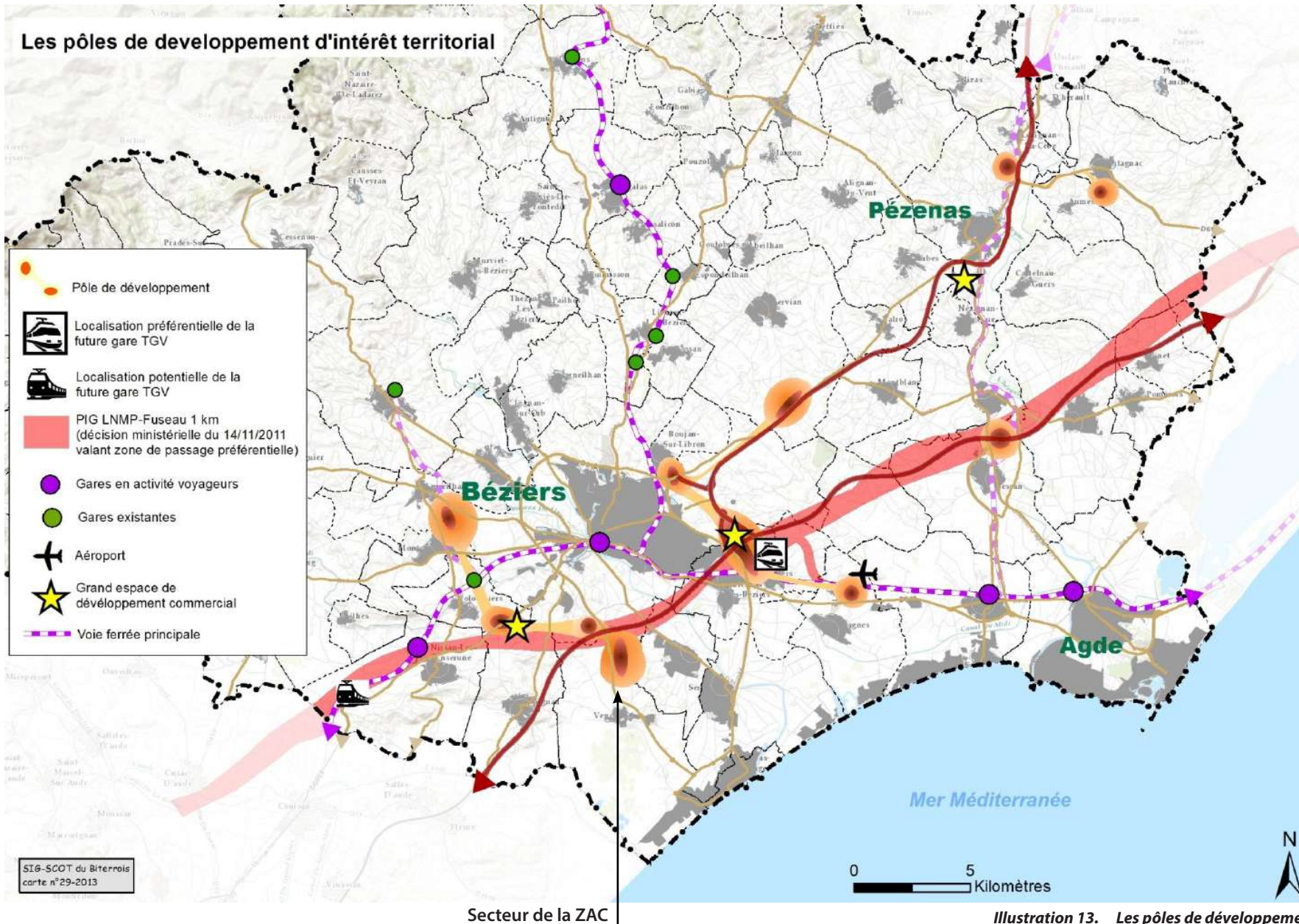


Illustration 13. Les pôles de développement d'intérêt territorial



Pour le secteur Béziers Ouest dont fait partie la zone d'activités Via Europa, le SCot a alloué 110 ha de foncier.

#### 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, 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.**

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

#### L'axe 5 « Développer un urbanisme durable et de projet »

*"L'axe 5 - Développer un urbanisme durable et de projet - définit les principes selon lesquels le développement et l'aménagement du territoire doivent en conforter la qualité environnementale: prise en compte des risques, insertion réciproque entre la nature et la ville, gestion économe des ressources."*

#### Les orientations du SCot en lien avec le projet

Les objectifs développés par le SCot sont :

- Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques.
- Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole.
- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis.
- Appliquer les principes environnementaux et de développement durable.

#### Adéquation du projet 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.
- Conçu comme une greffe sur le tissu urbain existant, il assure les continuités urbaines et viaires, sécurise les échanges. Il propose une urbanisation durable, en continuité avec le tissu urbain environnant, offrant des espaces publics de qualité favorables au bien-vivre ensemble, un verdissement de la ville et des voies de circulation plurielles.
- 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.

Les axes 3 «Se loger, se déplacer et vivre au quotidien» et 6 «Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCot» ne sont pas en rapport avec le projet Via Europa.

## **Conclusions : Via Europa, 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 ou d'intérêt écologique identifiés au SCoT et des principaux éléments de biodiversité existants (étang de Vendres ZNIEFF du Plateau de Vendres). 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.

#### **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.

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

#### **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 côteaux 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.**

## **2. LE DOCUMENT D'URBANISME DE VENDRES**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Vendres approuvé le 6 mars 2020 n'a pas intégré l'extension de la ZAE «Via Europa» alors même que cette extension est identifiée dans les Document d'Orientation Générale du SCoT du Biterrois et qu'elle a fait l'objet d'une zone d'aménagement différée.

Il sera donc nécessaire d'adapter le PLU de Vendres afin de classer le projet d'extension de la ZAE Via Europa en zone « à Urbaniser » dotée de droits de construire.

Une procédure d'urbanisme sera engagée afin, d'une part d'établir l'intérêt général de cette opération et d'autre part d'adapter le PADD du PLU sur ses orientations économiques et de faire évoluer le zonage et le règlement du PLU pour permettre l'extension de la ZAE Via Europa sous forme d'une opération d'ensemble.

## II. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'INSERTION PAYSAGÈRE

### 1. LES ENJEUX SOULEVÉS

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

Vu sa position très perceptible sur un nœud routier et autoroutier, en frange d'urbanisation économique et en entrée de zone littorale, le projet doit optimiser son intégration paysagère et environnementale. Cet aménagement sera conçu en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographiques du site.

La composition végétale sera particulièrement soignée et mettra en valeur l'écosystème du secteur avec un choix d'essences méditerranéennes.

### 2. LES GRANDS PRINCIPES RETENUS

**Ainsi la construction des bâtiments doit être privilégiée sur la partie plane, pour limiter l'impact paysager de la zone.**

**Il est important de respecter les structures topographiques de la zone, les terrasses et les continuités hydrauliques.**

**Il paraît primordial de soigner les franges Sud et Est et Ouest de manière soignée.**

**La frange Ouest de la zone devra s'insérer dans la continuité de la zone actuelle : alignement d'arbres et bassins de rétentions.**

#### Les espaces verts et la trame végétale

La trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant les voies structurantes, aux espaces de rétention et aux noues à créer. Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.



#### Préservée la zone de biodiversité la plus sensible

La biodiversité remarquable du site a nécessité une réduction du périmètre d'action proposé. Elle a incité à procéder à de l'évitement pour préserver les habitats les plus sensibles. L'évitement permettra notamment de maintenir l'habitat de la Cigale cotonneuse, espèce vulnérable présente sur un territoire géographique très restreint et pour laquelle des mesures de compensation environnementales extérieures au site sont difficiles à mettre en oeuvre.

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

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

#### La coulée verte

La ZAE actuelle s'est parée de larges bassins de rétentions qui viennent faire une coupure verte entre D64 voie classée à grande circulation et les entrepôts. La bande inconstructible liée à cet axe routier majeur doit être optimisée dans la ZAC par la réalisation d'espaces ouverts dédiés à la rétention pluviale et au verdissement de la zone.

Les espaces de rétention, peu profonds, accessibles et non clos seront enherbés en fond. En haut des talus et sur les hauteurs, il peut être envisagé la création d'une matrice végétale de strate diversifiée (friche, arbustif/buissonnant, arboré...) en conservant autant que possible les essences locales.

La trame verte constituera ainsi à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins. Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

Une gestion adaptée permettra la création d'une véritable coulée verte, créant un cadre de vie de qualité et permettant une perception positive de l'extension de la zone.

Toutes ces structures feront l'objet d'entretiens adaptés en réponse aux exigences bioécologiques et en respectant les cycles de développements biologiques.

La coulée verte ainsi réalisée constituera un véritable axe vert de connexion centrale entre les espaces de biodiversité et les espaces humides que constituent le réseau hydraulique du site. Elle assurera un rôle de trame verte conciliant enjeux paysagers, nécessité de compensation pluviale et maintien de la biodiversité.

### Accompagnement végétal des axes viaires structurants

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

### Lisières urbaines végétales en limite agricole

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

Au sud, le chemin rural constituera la limite à l'urbanisation. En frange est, c'est un réseau de fossés à créer pour intercepter les eaux du bassin versant amont qui délimitera la zone. Points de liaison ville/nature, ces chemin et fossés seront valorisés par des plantations conciliant Mesure de réduction d'impact en faveur de la biodiversité et valorisation paysagère.

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

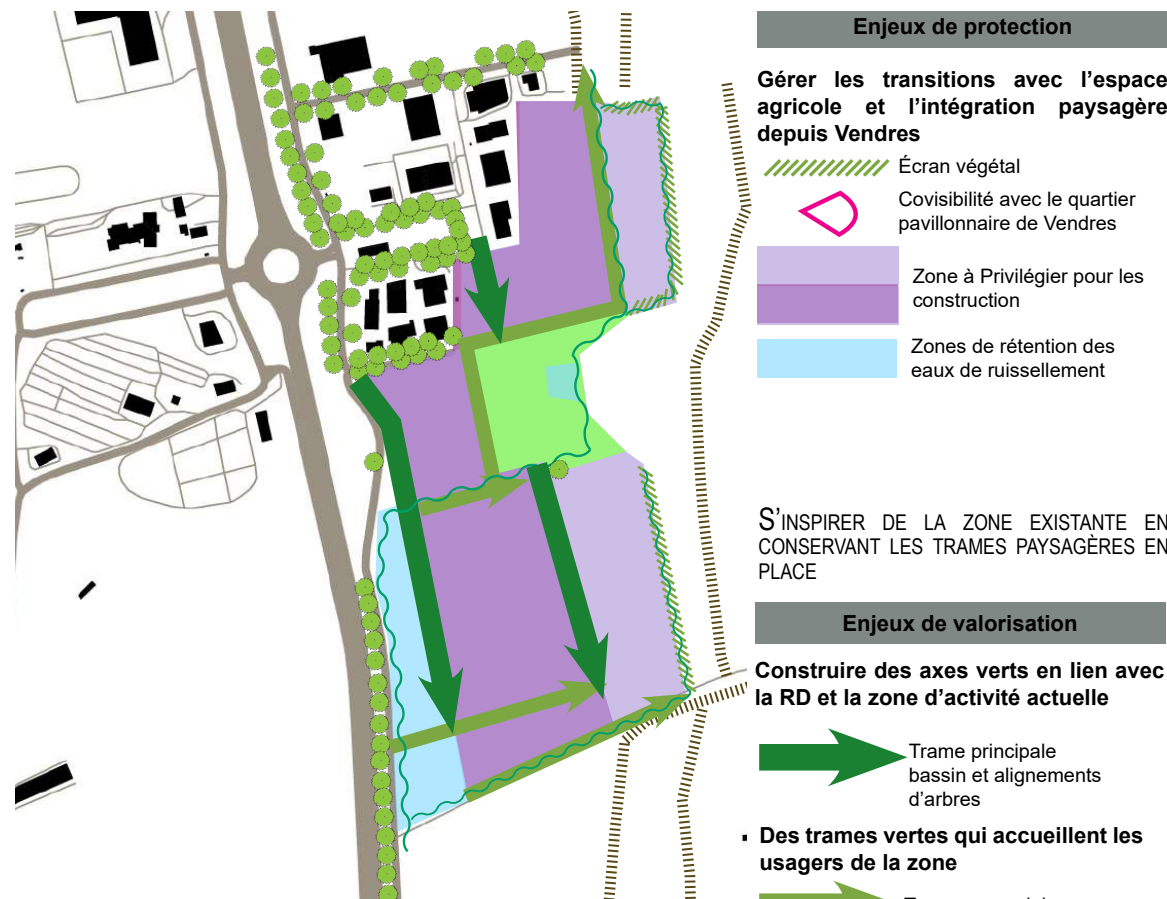



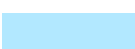


Illustration 14. Bilan des enjeux paysagers

#### Enjeux de protection



**Gérer les transitions avec l'espace agricole et l'intégration paysagère depuis Vendres**

-  Écran végétal
-  Covisibilité avec le quartier pavillonnaire de Vendres
-  Zone à Privilégier pour les constructions
-  Zones de rétention des eaux de ruissellement

S'INSPIRER DE LA ZONE EXISTANTE EN CONSERVANT LES TRAMES PAYSAGÈRES EN PLACE





#### Enjeux de valorisation

**Construire des axes verts en lien avec la RD et la zone d'activité actuelle**

-  Trame principale bassin et alignements d'arbres
- Des trames vertes qui accueillent les usagers de la zone**
-  Trame secondaire

#### Enjeux de préservation

**Préserver la topographie et les trames verte et bleue**

-  Talus conservés
-  Friche favorable à la biodiversité
-  Arbres existants conservés, isolés et alignements
-  Rétablissement des continuités hydrauliques



**Création de haies**

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

**Illustration 15. Mesure de réduction d'impact en faveur de la biodiversité : Création de plusieurs linéaires arbustifs à arborés sur la zone de projet**

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

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

- Réaliser des bâtiments qualitatifs sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage,
- Adapter l'aménagement des lots à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.
- Imposer pour l'implantation des bâtiments un alignement obligatoire sur les voies.

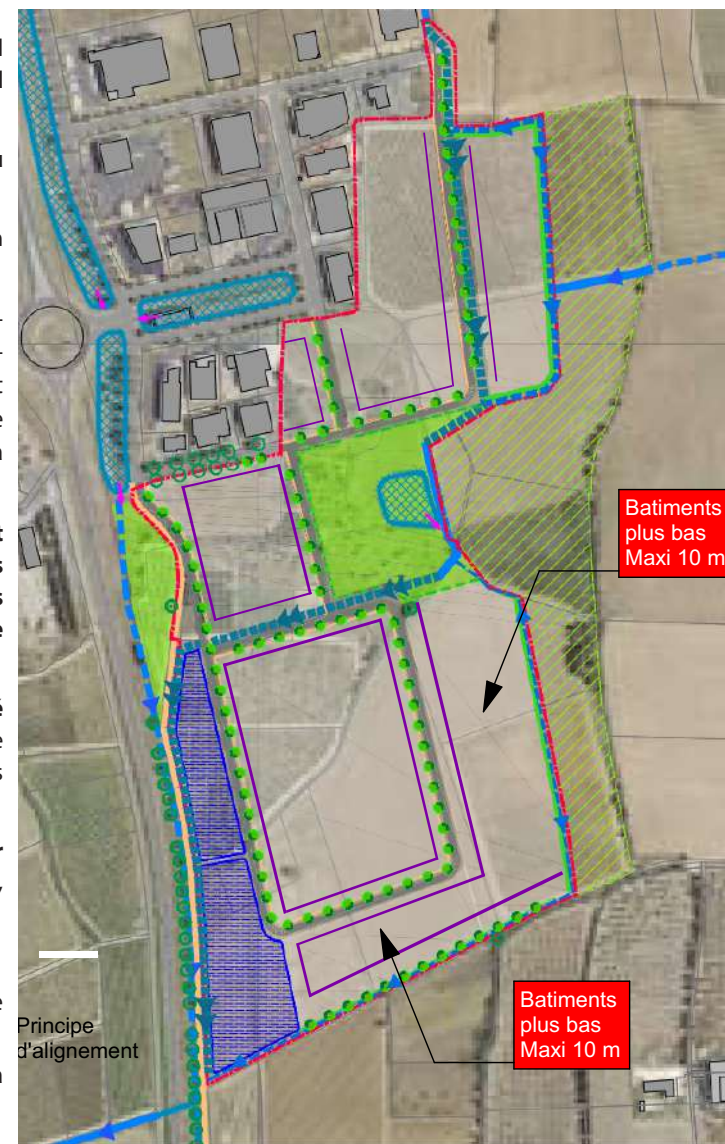
Afin de garantir l'ordonnancement urbain souhaité des bâtiments à construire, plus de la moitié de la surface des façades des bâtiments concernés par la règle d'alignement devra être bâtie en ordre continu sur l'alignement, l'angle bâti formé par le croisement de deux alignements devra être respecté.

- Imposer, dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, pour les lots d'activités, des principes d'organisation des espaces de stockage et des espaces plantés afin d'en réduire l'impact visuel par le biais de fiches de lot,

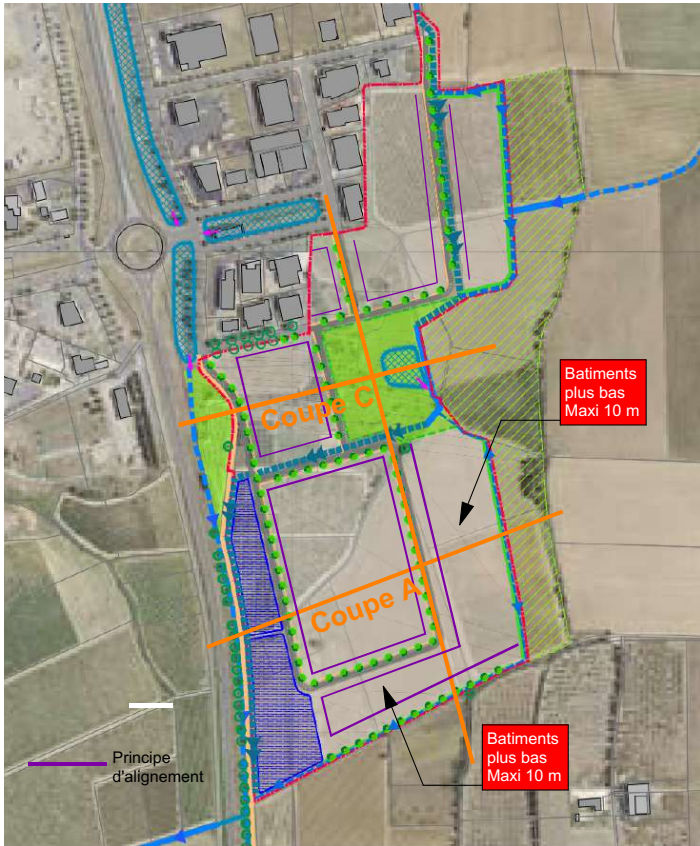
- Orienter l'aménagement des clôtures pour une unité d'ensemble et les doubler de haies. Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera précisé les types de haies requis et leur limites d'implantation.

- Imposer un cahier des charges architectural pour une bonne intégration du bâti en termes de volumétrie, de composition et couleurs des bâtiments.

- Limiter la hauteur du bâti
  - à 10 mètres en pied de coteaux et le long de la frange sud.
  - à 12 mètres ailleurs avec possibilité d'une surélévation à 14 m pour un tiers du bâtiment.



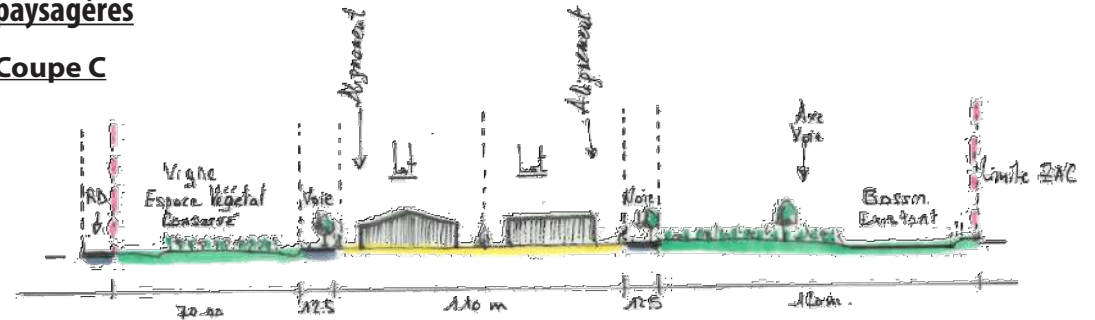
**Illustration 16. principes d'implantation du bâti**



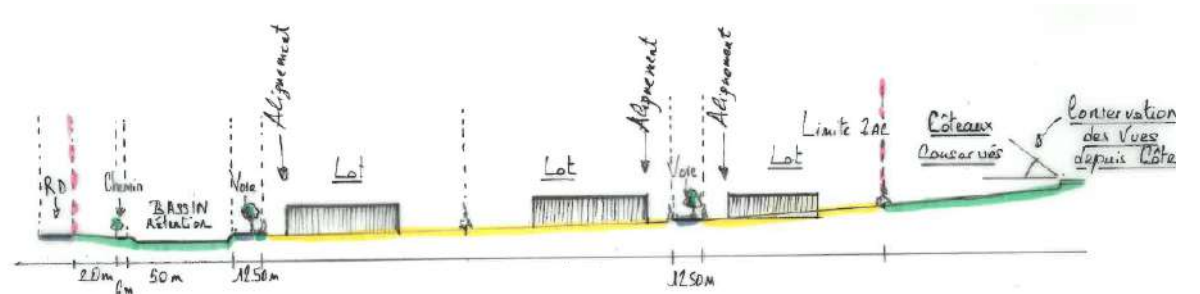
### 3. INSERTION PAYSAGÈRE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT SENSIBLE

#### Coupes paysagères

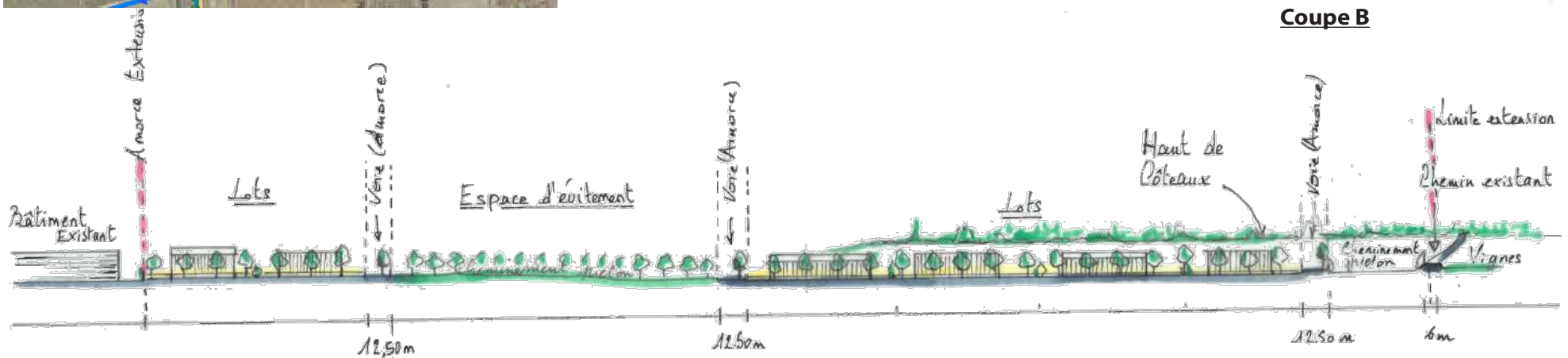
##### Coupe C

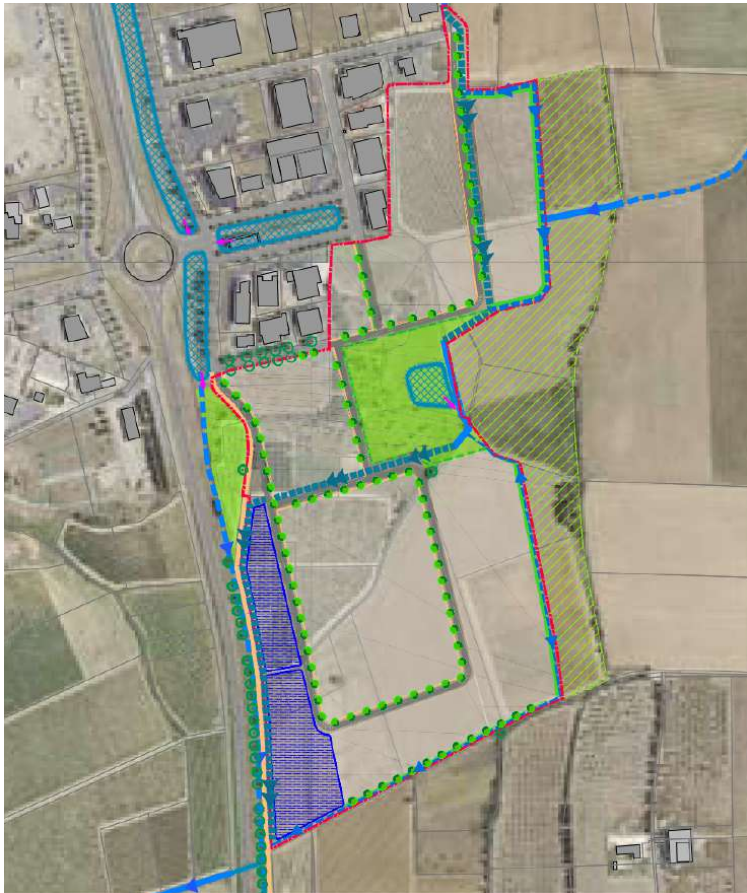


##### Coupe A



##### Coupe B





### Principe d'accotement

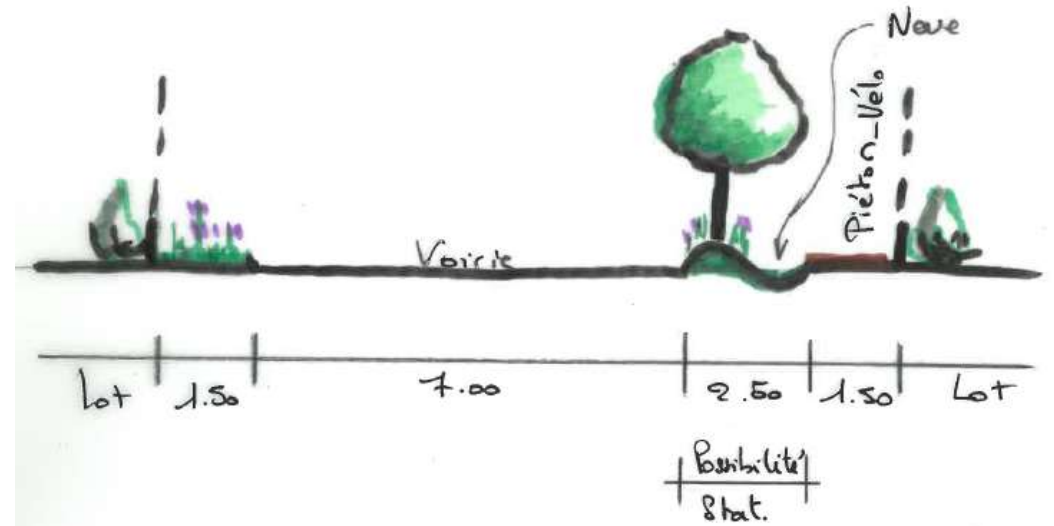
Petites noues et merlon pour plantations



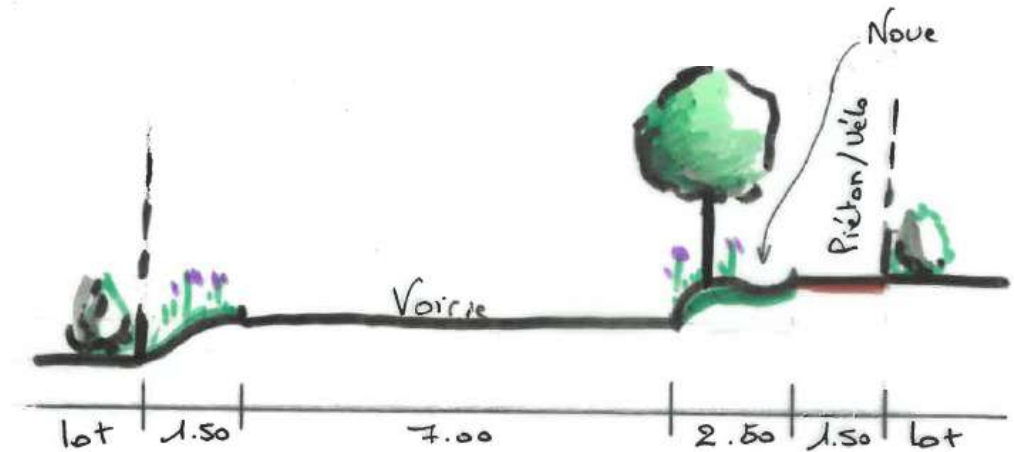
### Profils de voirie

#### Principes de voirie double sens

- En terrains plats



- Terrains en pente



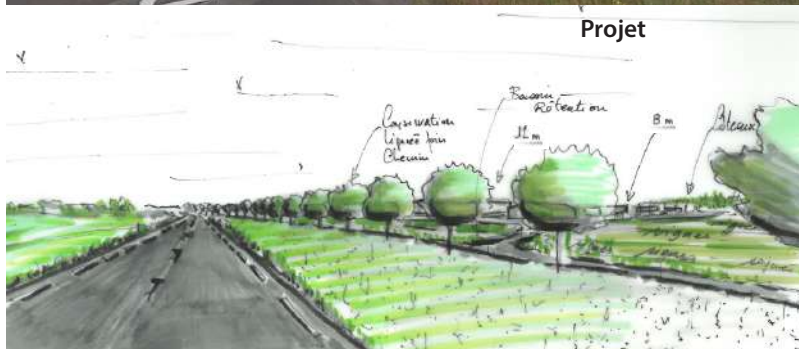
## Vues proches



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



État actuel



Projet

Illustration 17. Vue depuis la RD 64, au sud du site



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



État actuel

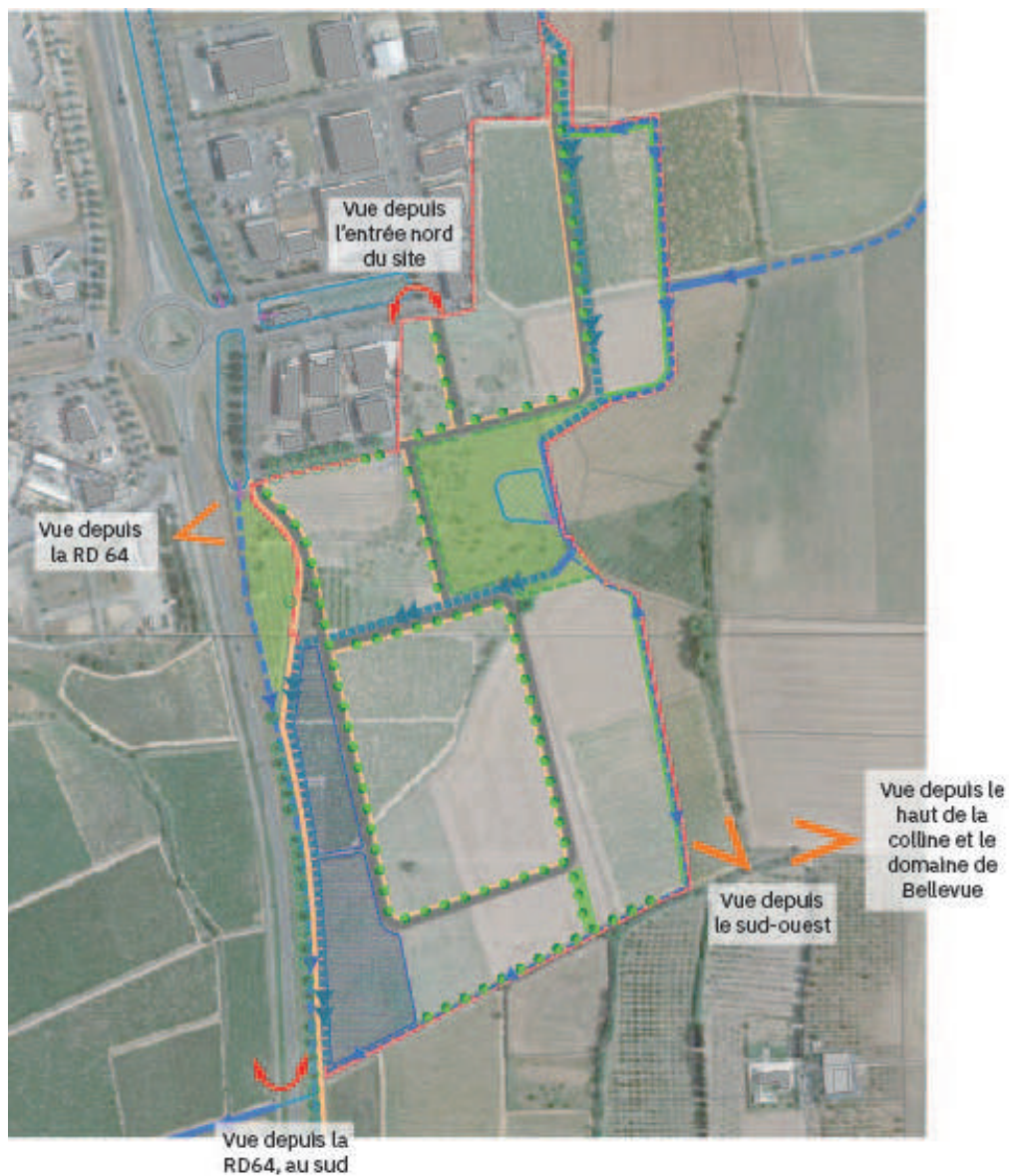


Projet

Illustration 18. Vue depuis l'entrée nord du site



## Photomontage : points de vues éloignés



**Illustration 20. Vue depuis le haut de la colline et le domaine de Bellevue**

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



**Illustration 21. Vue depuis le sud-ouest**

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



**Illustration 22. Vue depuis la RD 64**

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

### III. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

#### **Les directives de la loi littoral**

La Loi Littoral vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger de l'urbanisation excessive, préserver les espaces naturels et permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. La loi comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants.

Commune littorale, Vendres est directement concernée par cette réglementation .

**Les grands principes de la loi littoral sont les suivants.**

#### **Encadrer l'extension de l'urbanisation**

L'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le principe de continuité a été instauré pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui est plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements, et permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

#### **Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### **Préserver la bande des 100 mètres**

C'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation. Directement soumise au recul du trait de côte, la bande littorale est l'espace susceptible d'être le plus affecté par l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la force et de la fréquence des tempêtes.

L'inconstructibilité des espaces les plus fragiles permet de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'attrait touristique, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux.

**En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.**

#### **Protéger les espaces remarquables, préserver la biodiversité et les paysages caractéristiques du littoral**

Il s'agit des «*les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*»

Ces espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique. Ils sont constitutifs de l'image et de l'attractivité du territoire littoral.

#### **Compatibilité du projet avec la loi littoral**

**Le projet ne s'inscrit pas dans un espace sensible : il n'est pas inclus dans un espace proche du rivage (pas de vis à vis avec le rivage), ni dans la bande des 100 m, il n'intègre pas un espace remarquable et caractéristique du littoral.**

**Le principe de continuité prôné par la loi littoral est bien respecté par le projet qui doit se développer dans la continuité de la zone d'activités de la ville de Vendres.**

## IV. AU REGARD DES RISQUES, SERVITUDES ET CONTRAINTES

### 1. LES RISQUES MAJEURS SUSCEPTIBLES D'AFPECTER LE TERRITOIRE DE VENDRES

Le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) est établi par le préfet dans un but d'information et de sensibilisation aux risques. Ce chapitre sur les risques majeurs a été réalisé en grande partie à partir des informations issues du DDRM 2012 de l'Hérault.

#### Qu'est-ce qu'un risque majeur?

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

Six types de risques naturels sont présents dans l'Hérault: inondations, feux de forêts, érosion et submersion marine, mouvements de terrain, sismique et tempête.

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

**Au 30 avril 2012, le dossier départemental des risques majeurs fait état de 11 arrêtés de catastrophe naturelle pris sur le territoire de Vendres dont 8 pour le risque «inondations et coulées de boues», 1 pour le risque «inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues», 1 pour le risque «mouvement de terrain» et 1 pour le risque «tempête».**

#### Les notions de risque et d'aléa

Un aléa est la possibilité qu'un événement, relativement brutal, menace ou affecte un territoire. C'est donc l'estimation de la réalisation de ce processus.

Ce concept est important dans l'étude des risques majeurs car l'évaluation de l'aléa (intensité, proximité temporelle, fréquence) en un lieu donné ne préjuge en rien des dégâts éventuels (victimes, destruction d'infrastructures, d'éléments naturels) ou des conséquences économiques possibles.

Combiné à l'exposition des enjeux et à leur vulnérabilité dans la zone étudiée, l'aléa permet d'estimer le risque qui la caractérise.

Risque = aléa X exposition des enjeux X vulnérabilité des enjeux

Pour exemple, dans le cas du risque d'inondation fluviale, l'aléa est la crue du cours d'eau,

les enjeux sont les personnes et les biens, notamment les immeubles, qui sont établis sur ses rives et donc exposés à l'effet de la crue, qui est le débordement, enfin la vulnérabilité se mesure particulièrement à la hauteur, à la solidité et à l'étanchéité des immeubles face au débordement.

Le projet Via Europa est concerné par :

- Le risque «Transport de Matières Dangereuses», avéré sur la Commune de Vendres.

Le projet Via Europa n'est pas concerné par :

- Le risque rupture de barrage : la commune n'est pas concernée par ce risque.
- Le risque de mouvement de terrain est faible ou nul sur la Commune de Vendres. Il est lié à l'existence d'argiles qui induisent un risque «retrait-gonflement des argiles», il est jugé modéré à Vendres, comme sur la plupart des communes de la plaine héraultaise. La commune est classée en aléa global moyen. Des mesures efficaces de réduction de ce risque peuvent être adoptées en phase de construction des bâtiments.
- Le risque sismique est faible ou nul dans l'Hérault. Il est faible sur la Commune de Vendres.
- Le risque feux de forêt est faible ou nul sur la Commune de Vendres. L'obligation de débroussaillage n'y est pas applicable car le risque global est indiqué comme faible ou nul.
- Le risque tempête, qui touche l'ensemble de la France métropolitaine et tout particulièrement la façade atlantique.
- Le risque fort inondation : la zone se positionne intégralement en zone blanche, aucun risque inondation n'a été identifié dans le secteur. Le projet respecte les prescriptions du PPRI et est compatible avec les orientations du PGRI (plan de gestion du risque inondation) 2016-2021 «Bassin Rhône-Méditerranée».

- Type d'aléa
- Faible
  - Fort
  - Moyen
  - Très faible
  - Très fort

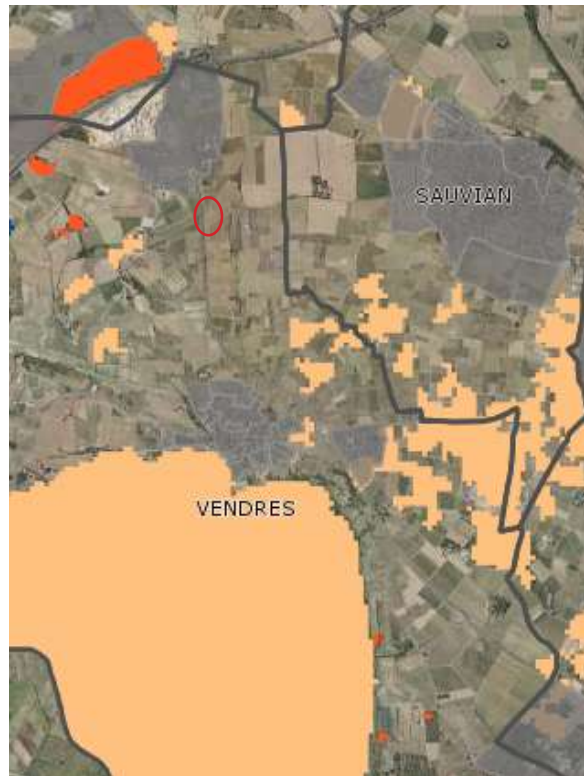


Illustration 23. Aléa Feu de forêt : source DDTM34

Echelle à partir de 1 : 115 000

- Zone de sismicité très faible
- Zone de sismicité faible
- Zone de sismicité modérée
- Zone de sismicité moyenne
- Zone de sismicité forte

La Commune de Vendres



illustration 24. L'aléa sismique dans l'Hérault

La Commune de Vendres

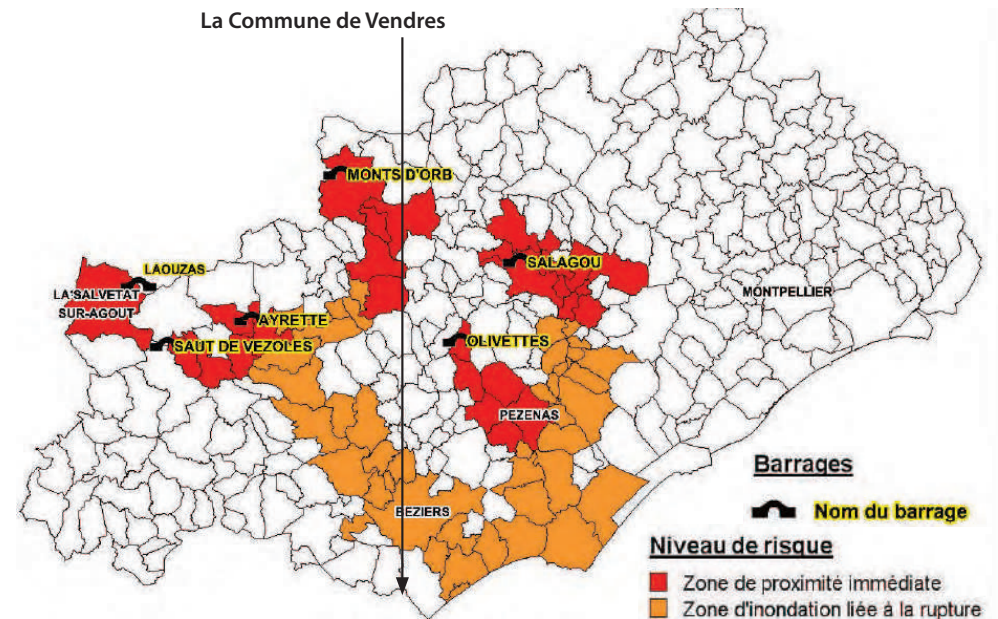


Illustration 25. Classement des communes du Département de l'Hérault selon le niveau de risque de rupture de barrage de classe A (source DDRM2012)

## 2. COMPATIBILITÉ AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune est concernée par plusieurs servitudes présentées ci-après. Le PPRI, est présenté ci-dessous.

### Le PPRI, Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation

#### Le PPRI de Vendres

Exposée au risque inondation, la Commune de Vendres dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI). Celui-ci a été approuvé en juillet 2017.

Il délimite les zones exposées aux risques et régleme l'occupation et l'utilisation du sol dans ces zones, en fonction de l'aléa et des enjeux, et ce afin de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés, de réduire la vulnérabilité de ceux qui sont déjà installés dans ces zones, et de ne pas aggraver les risques, ni d'en provoquer de nouveaux.

Le territoire de Vendres est concerné par 2 types de zones dont les prescriptions sont définies dans le règlement.

Sont définies les zones de danger et les zones de précaution. Les zones de danger sont constituées des zones d'aléa fort. Les zones de précaution sont constituées d'une part des zones d'aléa modéré, et d'autre part des zones concernées par une crue supérieure à la crue, ou la tempête marine de référence.

#### Les zones de danger :

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

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

#### Les zones de précaution :

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

nel et de la zone Z2 qui concerne le reste du territoire communal, non soumis ni aux événements de référence ni aux, événements exceptionnels.

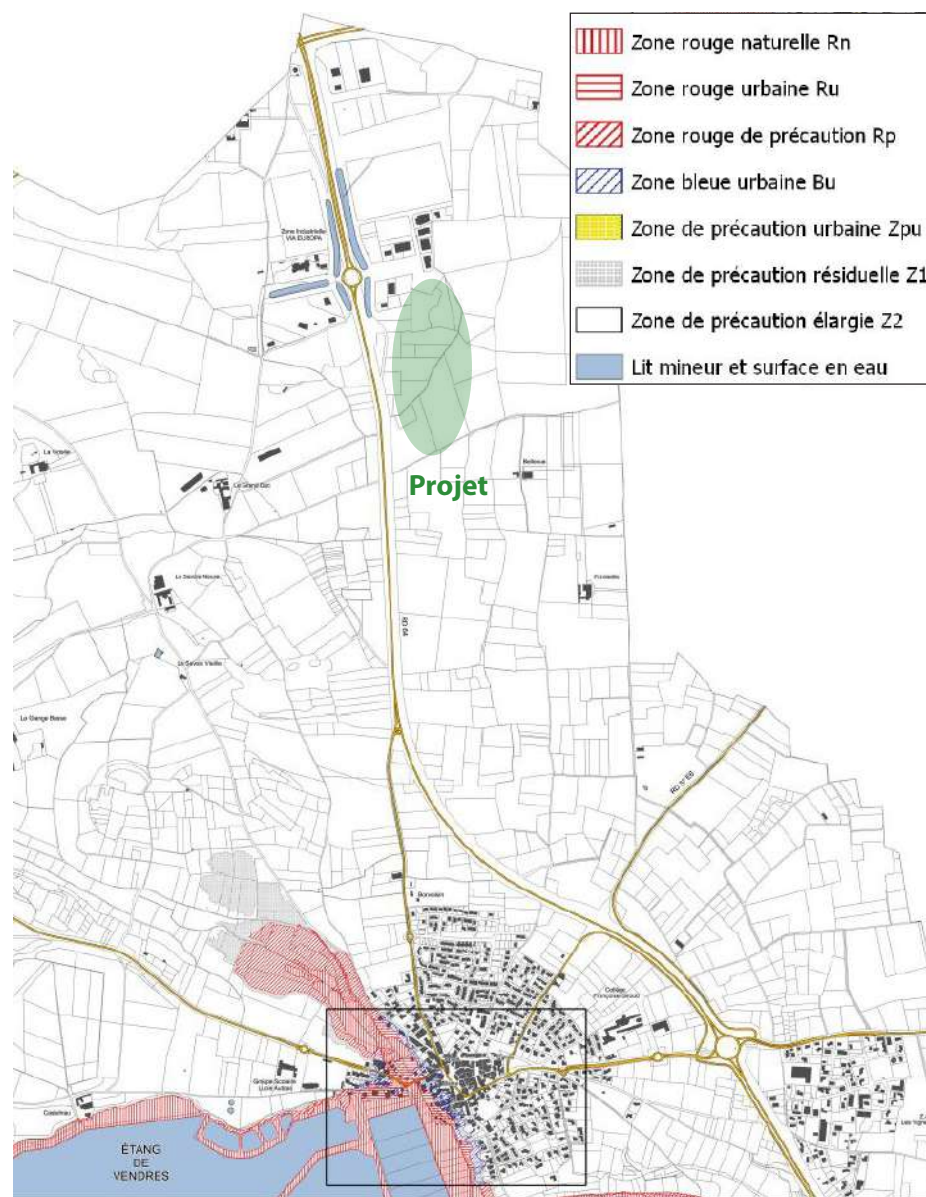


Illustration 26. Extrait du zonage du PPRI de Vendres

## Sur le secteur du projet

Le secteur du projet n'est pas situé en zone inondable du PPRI. Le site choisi se positionne en zone blanche Z2 du PPRI. Dans ce secteur, l'objectif du PPRI est de permettre le développement urbain des secteurs non inondables sans aggraver l'inondabilité des zones inondables.

En zone blanche, le PPRI impose que toute opération d'urbanisation nouvelle prévoie des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Par ailleurs, concernant les cours d'eau non cartographiés dans le présent PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, aucune construction n'est admise dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de leur l'axe.

Le projet comprend le dévoiement et le recalibrage d'un fossé (considéré comme un cours d'eau) qui traverse l'opération et qui n'a pas fait l'objet d'une étude hydraulique.

Le dossier loi sur l'eau intégrera donc une étude hydraulique qui permettra de dimensionner le fossé afin qu'il ne déborde pas lors d'événements pluviaux centennales. Il ne sera donc pas nécessaire de conserver une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du fossé.

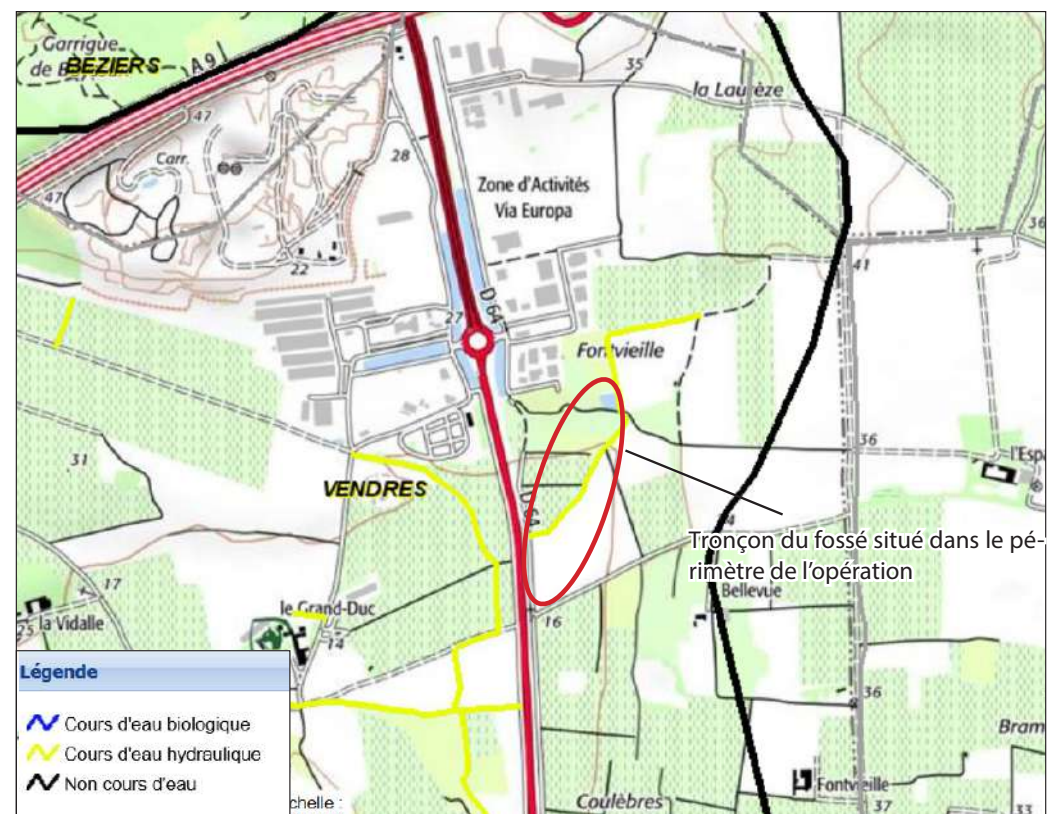
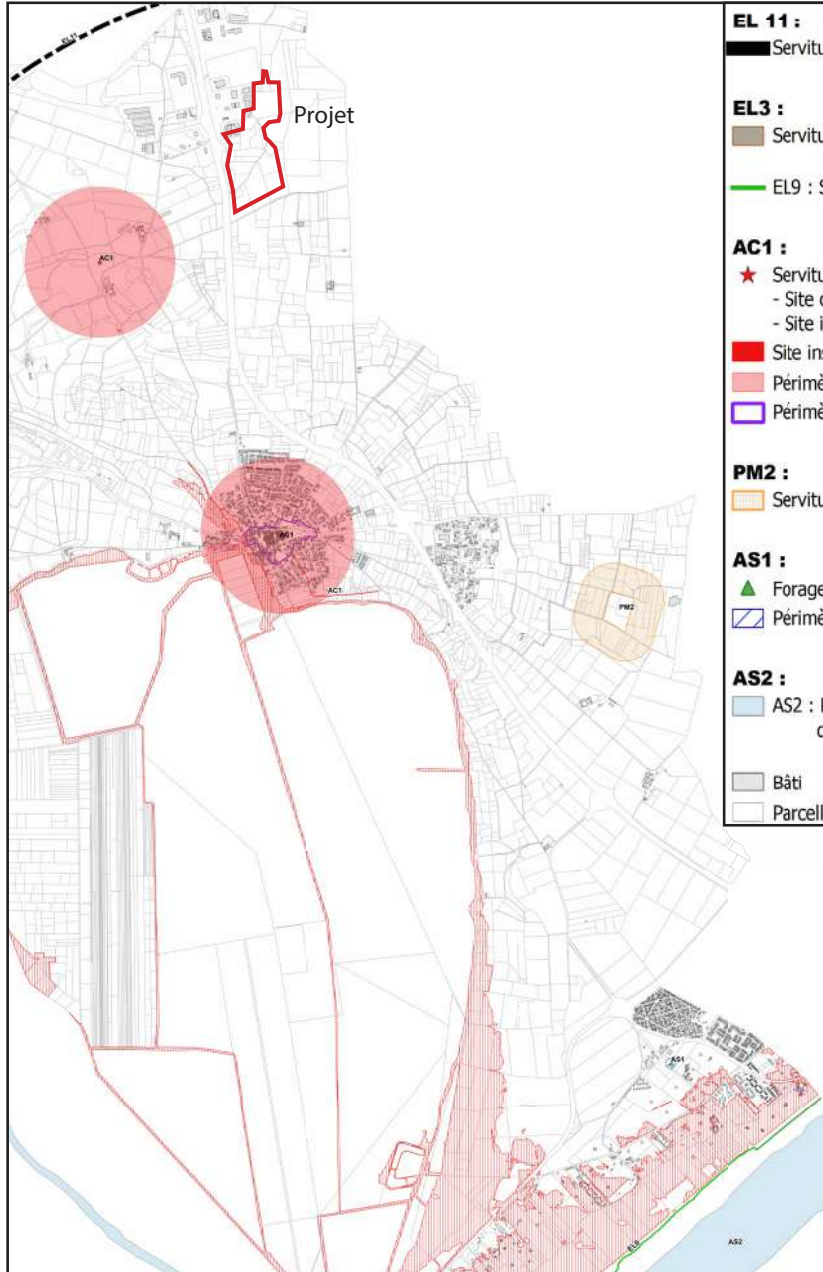


Illustration 27. Cartographie d'identification et de classement des cours d'eau à enjeux hydrauliques et de biodiversité (réalisée par la DDTM)

## Les autres servitudes

Illustration 28. Le plan des autres servitudes



### EL 11 :

■ Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération

### EL3 :

■ Servitude de halage et de marchepied

— EL9 : Servitude de passage des piétons sur le littoral (bande de 3m)

### AC1 :

★ Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits  
 - Site classé (la villa de primuliac)  
 - Site inscrit (Les restes des remparts du château)

■ Site inscrit (Aqueduc romain)

■ Périmètre de protection aux monuments historiques de rayon de 500 m

□ Périmètre délimité des Abords à l'étude (cf. annexes du PLU)

### PM2 :

■ Servitude relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (zone de périmètre non aedificandi de 200 m)

### AS1 :

▲ Forage privé "La Yole"

□ Périmètre de protection rapprochée du forage privé "La Yole"

### AS2 :

■ AS2 : Périmètres de protection installées autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles

■ Bâti

■ Parcelle

### PM1 : Servitude relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI de la commune de VENDRES Arrêté n°DDTM34-2017-07-08626)

■ Changement climatique; Zone de Précaution urbaine (Zpu)

/// Zone Bleue urbanisée (Bu)

□ Zone de Précaution élargie au reste du territoire communal (Z2)

■ Zone de Précaution résiduelle (Z1)

■ Zone naturelle Rouge de Précaution (Rp)

■ Zone rouge de déferlement (Rd)

■ Zone Rouge naturelle (Rn)

■ Zone Rouge urbaine (Ru)

Elles n'impliquent pas de restriction au projet.

### 3. LES AUTRES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

La ZAC se positionne en dehors des emprises :

- Du Projet d'intérêt Général «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan».
- De zones de présomption de prescriptions archéologiques. L'établissement de ZPPA, instaurées sur des sites archéologiques avérés, permettent de renforcer les conditions de saisine relative à l'archéologie préventive, les présomptions de prescriptions archéologiques y sont plus importantes. Toutefois l'absence de ZPPA sur le secteur ne garantit pas de l'absence de vestiges archéologiques et ne dispense donc pas le projet d'une saisine de la DRAC. Le projet entre en effet dans le champ d'application de l'archéologie préventive (Lotissements ou ZAC d'une superficie supérieure à 3 ha). Pour le projet de ZAC «Extension de Via Europa», la saisine sera à effectuer ultérieurement, en phase d'approbation du dossier de réalisation. A ce stade, un diagnostic pourrait être réalisé suite à une demande justifiée de la DRAC.

La ZAC se positionne partiellement dans les emprises :

#### Des zones affectées par le bruit

Suivant les niveaux de bruits qu'elles génèrent les infrastructures de transport terrestre les plus bruyantes font l'objet d'un classement. Il existe 5 catégories selon le niveau de bruit généré. La catégorie 1 étant la plus bruyante. Un périmètre «Bruit» prescrivant des mesures d'isolations acoustiques est alors défini de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée (ou du rail) de chaque infrastructure classée.

Sur la commune, la gêne sonore est essentiellement due aux infrastructures de transport, deux voies sont classées bruyantes :

-L'autoroute A9 est classée en catégorie 1, la bande nécessitant des mesures d'isolement acoustique pour les bâtiments nouveaux à vocation d'habitat est de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

-La RD64 est classée en catégorie 3, la bande nécessitant des mesures d'isolement acoustique pour certains bâtiments nouveaux à vocation d'habitat est de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 du 9 janvier 1995 ainsi qu'à ses arrêtés d'application, et aux articles R571-32 à R571-43 du Code de l'environnement.

La future ZAC intègre partiellement le périmètre de bruit de la RD64 mais le projet, qui ne prévoit ni habitation ni établissement sensible, n'est pas concerné par les prescriptions d'isolations acoustiques.

- **Bandes inconstructibles en lien avec les autoroutes et voies à grande circulation**

**Dans un souci de cohésion urbaine, d'intégration paysagère et gestion pluviale, le projet urbain prévoit l'implantation d'espaces de rétention dans la zone concernée. La future ZAC n'est donc pas réellement impactée par cette prescription.**

#### Le zonage AOC

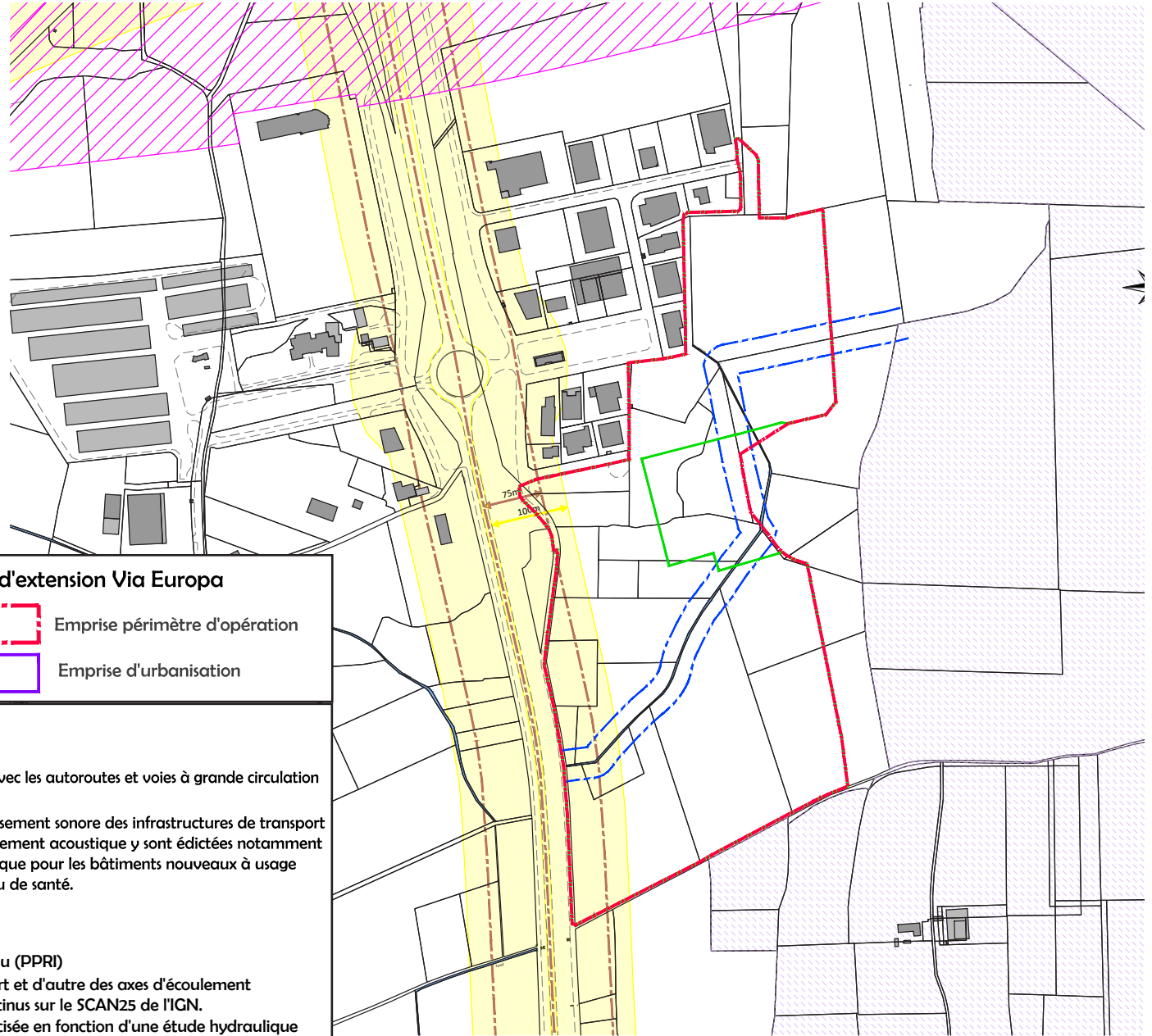
La Commune de Vendres est située dans l'aire géographique des AOC «Languedoc» et «Lucques du languedoc». le premier est un signe officiel de la qualité d'origine (SIQO) pour le production viticole et le second pour la production d'olives.

Le projet de ZAC ne se positionne pas sur des terrains bénéficiant d'une appellation d'origine contrôlée.

Malgré les enjeux liés à la valorisation de ces filières, les incidences sont donc nulles sur ces productions.

L'appellation d'origine protégée (AOP) désigne un produit dont les principales étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même aire géographique, qui donne ses caractéristiques au produit. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne. L'appellation d'origine contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP et protège la dénomination sur le territoire français.





**Projet d'extension Via Europa**

Emprise périmètre d'opération

Emprise d'urbanisation

- Emprise du nouveau PIC
- Bandes inconstructibles en lien avec les autoroutes et voies à grande circulation
- Périmètres de bruit issus du classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Des prescriptions d'isolement acoustique y sont édictées notamment des mesures d'isolement acoustique pour les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement ou de santé.
- Zone AOC
- Zone inconstructible cours d'eau (PPRI)  
 Sur une bande de 20 m de part et d'autre des axes d'écoulement identifiés en traits bleus discontinus sur le SCAN25 de l'IGN.  
 Cette emprise pourra être précisée en fonction d'une étude hydraulique menée à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré sur l'hypothèse d'une crue centennale.

figure 29. Contraintes réglementaires

## Le patrimoine archéologique

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

La Commune de Vendres compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne de nombreux espaces aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique ont été mis en évidence lors de fouilles ou de campagnes de prospection inventaire. Ces éléments ont permis de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans plusieurs zones géographiques.

Afin que les travaux d'urbanisme et d'aménagement ne soient pas de nature à détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés dans ces zones, celles-ci ont été classées en ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques) par arrêtés préfectoraux.

Sur la Commune de Vendres, 11 ZPPA ont ainsi été instaurées et délimitées par arrêté préfectoral n° 2014323-0026.

Il existe 2 types de ZPPA, les ZPPA sans seuil de superficie et les ZPPA avec seuil à 1000 m<sup>2</sup>. **Les projets d'aménagement qui impactent même partiellement une ZPPA peuvent, suivant leur nature, faire l'objet d'une saisine sans seuil de superficie dans le premier cas. Ils sont susceptibles de faire l'objet d'une saisine dès lors que leur terrain d'assiette atteint 1000 m<sup>2</sup> dans le second cas.**

Dans le cadre de la saisine, le conservateur de l'archéologie examine alors si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions. Lorsqu'ils affectent le sous-sol, les projets qui intègrent les ZPPA sont présumés faire l'objet, dans le cadre de la saisine, de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

### Les enjeux archéologiques et les ZPPA sur le secteur du projet

La future ZAC n'empiète sur aucune ZPPA.

### L'archéologie préventive

**Un diagnostic d'archéologie préventive sera réalisé pour ce projet.**

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



**Illustration 30. Les ZPPA de Vendres- cartographie issue de l'arrêté préfectoral n°2015023-0031**

## La préservation du patrimoine archéologique

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

D'après l'article L. 521-1 du Code du patrimoine, «L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, ... a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.»

### Champ d'application des opérations d'archéologie préventive

Sur l'ensemble du territoire national, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

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

- Lorsqu'ils intègrent une ZPPA, les permis d'aménager, les permis de construire, les permis de démolir,
- La réalisation de ZAC et de lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact.
- Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 ha et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre qui ne sont pas non soumises à étude d'impact, à permis d'aménager, permis de construire ou à déclaration préalable mais nécessitant des travaux d'affouillements, de nivellement ou d'exhaussement de sol.
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques,

Cf. livre V, article R. 523-4 et R. 523-5 du Code du patrimoine.

### Les mesures d'archéologie préventive

Les prescriptions archéologiques motivées peuvent comporter :

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

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

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

### Modes de saisine du préfet de région

#### ~ Quant réaliser la saisine?

(art. R523-9 et suivants du code du patrimoine)

Lorsque les projets entrent dans le champ de l'archéologie préventive, le préfet de région est saisi :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir, la saisine est réalisée par le préfet de département; celui-ci adresse au préfet de région, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire, les pièces complémentaires faisant notamment apparaître l'emplacement prévu des travaux sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse le dossier de réalisation approuvé.
- Pour les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact, l'aménageur adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

#### ~ La saisine anticipée

Le Code du patrimoine prévoit par ailleurs que toute personne projetant de réaliser des aménagements peut, avant de déposer une demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article L. 522-4).

### Cas de la ZAC Via Europa

La ZAC est concernée par l'archéologie préventive bien qu'elle n'intègre aucune ZPPA.

**La saisine est à effectuer ultérieurement, lors de l'approbation du dossier de réalisation. A ce stade d'avancement des études, la saisine au titre de l'archéologie préventive n'est donc pas**

## 4. CONCLUSION RELATIVE À LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES CONTRAINTES LÉGALES ET LES SERVITUDES

### Compatibilité avec les contraintes et servitudes

La ZAC se positionne en dehors des emprises :

- Des zones rouges de risque fort et des zones bleues de risque modéré du PPRI, le Plan de Prévention du Risque Inondation,
- De la servitude relative aux transmissions radio électriques
- Des servitudes aéronautiques de dégagement (T5)
- Du Projet d'Intérêt Général, le PIG «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan» qui actualise le PIG «Ligne Nouvelle Languedoc-Roussillon » .
- Des ZPPA, les zones de présomption de prescriptions archéologiques, qui portent sur un site archéologique avéré. Bien que les présomptions de prescriptions archéologiques ne soient pas accrues sur la ZAC, elle fera l'objet d'une saisine à effectuer ultérieurement, en phase d'approbation du dossier de réalisation. A ce stade-là, un diagnostic sera vraisemblablement à réaliser dans un premier temps.

La ZAC se positionne partiellement dans les emprises :

- Des zones affectées par le bruit, dans laquelle les bâtiments du projet recevront une isolation adaptée conforme à la réglementation en la matière.
- De la zone de précaution Z2 du PPRI. Le projet urbain intègre les prescriptions édictées par le PPRI.

### Prise en compte des risques

Le projet Via Europa est concerné par :

- Le risque «Transport de Matières Dangereuses», avéré sur la Commune de Vendres.

Le projet Via Europa n'est pas concerné par :

- Le risque rupture de barrage : la commune n'est pas concernée par ce risque.
- Le risque de mouvement de terrain est faible ou nul sur la Commune de Vendres. Il est lié à l'existence d'argiles qui induisent un risque «retrait-gonflement des argiles», il est jugé modéré à Vendres, comme sur la plupart des communes de la plaine héraultaise. La commune est classée en aléa global moyen. Des mesures efficaces de réduction de ce risque peuvent être adoptées en phase de construction des bâtiments.

- Le risque sismique est faible ou nul dans l'Hérault. Il est faible sur la Commune de Vendres.
- Le risque feux de forêt est faible ou nul sur la Commune de Vendres. L'obligation de débroussaillage n'y est pas applicable car le risque global est indiqué comme faible ou nul.
- Le risque tempête, qui touche l'ensemble de la France métropolitaine et tout particulièrement la façade atlantique.
- Le risque fort inondation : la zone se positionne intégralement en zone blanche, aucun risque inondation n'a été identifié dans le secteur. Le projet respecte les prescriptions du PPRI et est compatible avec les orientations du PGRI (plan de gestion du risque inondation) 2016-2021 «Bassin Rhône-Méditerranée».