



# **ZAC de La Lauze Est Saint-Jean-de-Védas**

**Compléments à l'étude d'impact et  
mémoires en réponse aux Personnes  
Publiques Associées**

janvier 2022

## Table des matières

Erratum - Dossier d'étude d'impact valant Evaluation Environnementale.....	3
Note complémentaire sur les énergies renouvelables au regard du décret n° 2019-474 du 21 mai 2019.....	5
Avis des aux personnes publiques associées (DP valant mise en compatibilité du PLU) et réponses du pétitionnaire.....	7
1.1. Procès-verbal de la réunion.....	7
1.2. Avis des personnes publiques associées .....	14
1.2.1. Avis DDTM et réponse de Montpellier Méditerranée Métropole .....	14
1.2.2. Avis de la Chambre d'Agriculture .....	20
1.2.3. Avis de la commune de St-Jean-de-Védas.....	23
1.3. Mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées .....	25
1.3.1. Reprise de la frise des surfaces agricoles .....	25
1.3.2. Etude préalable agricole.....	25
1.3.3. Attestation du SBL sur l'adéquation de la ressource AEP .....	31
1.3.4. Intégration de l'ER Allée alluviale Capoulière .....	34
Annexes au mémoire.....	35
Annexe 1 – Etude agricole.....	35

## ERRATUM - DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT VALANT EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Page 201 : Chapitre 5.5.2 - Impacts agricoles et mesures proposées

Suite aux échanges survenus entre Montpellier Méditerranée Métropole et la DDTM concernant les mesures de compensation environnementale proposées ; il s'agit d'actualiser le texte, avec en place de :

### ■ « Mesure de compensation :

L'étude préalable agricole identifie les mesures de compensation à mettre en œuvre. Elles prendront la forme d'investissement dans les filières agricoles impactées par le projet. Les actions engagées comme la remobilisation de foncier agricole entraîneront des effets multiplicateurs permettant de reconstituer l'économie agricole impactées. Des aides à l'implantation de magasins de producteur seront également mise en œuvre.

Un avis du Préfet a été donné en date du 1<sup>er</sup> août 2018.

### **Actions de reconquête foncière agricole : création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées**

L'AFA est un outil de gestion mutualisée du foncier permettant la définition et la mise en œuvre d'actions concertées. Par une animation territoriale, l'AFA permettra de remobiliser le foncier agricole public et privé « dormant » et de réaliser de manière mutualisée les aménagements nécessaires. Deux secteurs sont aujourd'hui à l'étude sur le territoire métropolitain dont l'un à proximité de la zone impactée (communes de Grabels, Juvignac, St Georges d'Orques, Murviel-les-Montpellier, Pignan et Lavérune).

### **Aide à l'implantation de magasin de producteurs**

Afin de favoriser les circuits courts de vente directe des productions, 3M encouragera la création de magasins de producteurs par le versement d'une aide à l'implantation de magasins de producteurs. Cette aide pourra prendre la forme d'un remboursement dégressif d'une partie des loyers qui seront payer par les producteurs.

Considérant que les trois premières années d'une implantation commerciale sont décisives pour pérenniser l'activité développée, cette aide pourra prendre la forme d'un allègement des frais fixes par le remboursement durant 3 ans d'une partie du loyer.

### **Réalisation d'une aire de lavage de machines agricoles**

La réalisation d'une aire de lavage de machines agricoles est envisagée sur la zone d'activité de Cannabe à Cournonterral.

Cette aire de lavage permettra le lavage de matériels, le rinçage et le lavage des pulvérisateurs, ...

Ces mesures de compensation envisagées ont été estimées à 394 000 € et permettront de reconstituer l'économie agricole impactée. »

Lire :

« L'étude préalable agricole identifie les mesures de compensation à mettre en œuvre. Elles prendront la forme d'investissement dans les filières agricoles impactées par le projet. Les actions engagées comme la remobilisation de foncier agricole entraîneront des effets multiplicateurs permettant de reconstituer l'économie agricole impactées. Des aides à l'implantation de magasins de producteur seront également mise en œuvre.

Un avis du Préfet a été donné en date du 1<sup>er</sup> août 2018, validant l'enveloppe financière dédiée à la compensation. Par la suite, plusieurs échanges entre la Métropole et la Préfecture ont permis d'ajuster les mesures compensatoires à mettre en œuvre, tel que validé par le Préfet dans son courrier du 22 mai 2019 :

**Actions de reconquête foncière agricole : création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées**

L'AFA est un outil de gestion mutualisée du foncier permettant la définition et la mise en œuvre d'actions concertées. Par une animation territoriale, l'AFA permettra de remobiliser le foncier agricole public et privé « dormant » et de réaliser de manière mutualisée les aménagements nécessaires. Deux secteurs sont aujourd'hui à l'étude sur le territoire métropolitain dont l'un à proximité de la zone impactée (communes de Grabels, Juvignac, St Georges d'Orques, Murviel-les-Montpellier, Pignan et Lavérune).

**Actions de reconquête foncière agricole : action de remobilisation de foncier vers l'agriculture**

Afin de favoriser le maintien de l'agriculture métropolitaine et son développement, 3M remobilisera du foncier non agricole vers l'agriculture et aidera ainsi à l'installation ou à l'agrandissement d'exploitations.

**Aide à l'implantation de magasin de producteurs**

Afin de favoriser les circuits courts de vente directe des productions, 3M encouragera la création de magasins de producteurs par le versement d'une aide à l'implantation de magasins de producteurs. Cette aide pourra prendre la forme d'un remboursement dégressif d'une partie des loyers qui seront payer par les producteurs.

Considérant que les trois premières années d'une implantation commerciale sont décisives pour pérenniser l'activité développée, cette aide pourra prendre la forme d'un allègement des frais fixes par le remboursement durant 3 ans d'une partie du loyer.

Ces mesures de compensation envisagées ont été estimées à 394 000 € et permettront de reconstituer l'économie agricole impactée.

## NOTE COMPLEMENTAIRE SUR LES ENERGIES RENOUVELABLES AU REGARD DU DECRET N° 2019-474 DU 21 MAI 2019

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables a été réalisée sur le périmètre du projet de ZAC de la Lauze Est et est annexée à l'étude d'impact. Cette étude a pour but d'analyser les atouts et contraintes de l'opération pour la valorisation du potentiel en énergies renouvelables (EnR) afin d'optimiser le recours aux énergies renouvelables et ainsi diminuer le recours aux énergies traditionnelles et fossiles. Cette étude doit permettre d'envisager au plus tôt dans le projet d'aménagement le raccordement ou la création de réseaux de chaleur et / ou de froid.

Le décret du 21 mai 2019 stipule que « pour les actions ou opérations d'aménagement devant faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend, en outre, les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte ». Ainsi, le présent document permet de présenter les conclusions de cette « étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelables » qui seront mentionnées dans l'étude d'impact.

Le projet initial présenté dans l'étude ENR représentait 32 ha sur lesquels pourraient être implantés un potentiel hypothétique de 162 800 m<sup>2</sup> de SDP mêlant activités tertiaires, petites activités industrielles et artisanales et logistiques. En termes de consommation de chaleur et de froid, ces activités étaient équivalentes à environ 81 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux. Selon ces hypothèses, ces bâtiments présenteront des consommations d'énergies estimées à 9 840 MWh<sub>ef</sub> par an dont 1 930 MWh<sub>ef</sub>/an pour la chaleur (chauffage et eau chaude), 860 MWh<sub>ef</sub>/an pour le froid (climatisation) et 7 050 MWh<sub>ef</sub>/an d'électricité pour les autres usages.

Le projet présenté au dossier de création a évolué en terme de typologies d'activité et de surfaces de plancher, notamment pour éviter d'impacter des milieux naturels sensibles, la zone inondable et de se recaler sur l'emplacement réservé du COM. Il représente sur désormais un périmètre réduit à 30 ha (dont une partie non urbanisée), 100 000 m<sup>2</sup> de SDP mêlant activités tertiaires, petites activités industrielles et artisanales et logistiques. En termes de consommation de chaleur et de froid, ces activités pourraient être équivalentes à environ 20 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux (hypothèse considérée dans cette étude). Selon ces hypothèses, ces bâtiments présenteront des consommations d'énergies estimées à 2 600 MWh<sub>ef</sub> par an dont 570 MWh<sub>ef</sub>/an pour la chaleur (chauffage et eau chaude), 430 MWh<sub>ef</sub>/an pour le froid (climatisation) et 1 600 MWh<sub>ef</sub>/an d'électricité pour les autres usages (éclairage, bureautique, ventilation, hors besoins spécifiques liés aux activités).

L'analyse des gisements en énergies renouvelables et des contraintes liées à leur mobilisation sur le site a permis d'identifier les ressources suivantes comme potentiellement mobilisables pour couvrir les besoins des bâtiments de la ZAC :

- Le solaire pour la production d'électricité via des modules photovoltaïques en toiture ou en ombrières ; de parking et/ou pour le préchauffage des bâtiments via des capteurs passifs (entrepôts) ;
- La géothermie sur nappe superficielle ou sur sondes verticales ;
- Le bois énergie.

L'étude des différents réseaux de chaleur potentiels sur la ZAC indique qu'il n'est pas envisageable de créer un réseau de chaleur et/ou de froid alimentant les bâtiments de la ZAC dans des conditions technico-économiques proche du seuil de rentabilité, dans le cadre des hypothèses considérées. En effet, les bâtiments à construire étant exclusivement des locaux d'activités, leurs besoins en chaleur sont généralement faibles et difficiles à estimer avec précision, car très dépendants de la nature des activités. Les hypothèses considérées dans l'étude ne permettent pas d'atteindre un seuil de rentabilité pour un réseau circonscrit à la zone d'étude. D'autre part, l'analyse des constructions existantes aux abords du projet n'a pas permis de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de mutualisation de l'approvisionnement en chaleur et/ou en froid. Il est par conséquent délicat d'envisager et de planifier la création d'un réseau de chaleur dont la rentabilité sera difficile à assurer.

Au vu de ces conclusions concernant les besoins et caractéristiques des bâtiments d'une part et les gisements d'énergie renouvelable mobilisables d'autre part, les solutions techniques suivantes semblent présenter un intérêt particulier pour l'alimentation en énergie des bâtiments de la ZAC :

- L'implantation de panneaux photovoltaïque sur les bâtiments ayant de grandes toitures bien exposées ;
- La géothermie sur nappe ou sur sondes couplée à une pompe à chaleur réversible afin de couvrir les besoins de chaleur et de froid des bureaux lorsque ceux-ci sont significatifs (ce type d'opération ne pourra être réalisée que pour des besoins importants : grand bâtiment de bureaux et/ou regroupement de bâtiments, étant donnée la profondeur des forages à réaliser de l'ordre de 250 à 500 m) ;
- Le bois énergie pour les bâtiments ayant des besoins de chaleur importants ;
- Le solaire passif pour le préchauffage des grands bâtiments type entrepôts logistiques ;
- Des solutions aérothermiques performantes (pompes à chaleur) permettant d'assurer le chauffage et le refroidissement des bâtiments présentant des besoins plus faibles et/ou discontinus.

A noter concernant les installations photovoltaïques qu'un avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) pourra être sollicité dans le cas de co-visibilités entre les installations et le château de la Lauze, inscrit à l'inventaire des sites patrimoniaux.

**Au vu de ces conclusions, La Métropole de Montpellier et son aménageur, la SA3M, ont décidé de mettre en œuvre les actions suivantes :**

- **Imposer que les toitures des bâtiments soient « solarisables », autrement dit, que les toitures soient conçues (portance structures, réservations pour passage câble,...) pour accueillir des panneaux photovoltaïques ;**
- **Informers les futurs acquéreurs des parcelles concernant les solutions mobilisables afin de valoriser les énergies renouvelables : géothermie sur nappe pour les besoins de chaleur et de froid, bois énergie pour les besoins de chaleur importants, solaire passif pour le préchauffage de l'air des entrepôts logistiques.**

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (DP VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU) ET REPONSES DU PETITIONNAIRE

### 1.1. Procès-verbal de la réunion





## **2. Objet de la réunion et rappel réglementaire**

**Objet :** Réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure de déclaration de projet de l'opération d'aménagement de la Lauze Est, pour une mise en compatibilité du PLU de Saint Jean de Védas.

Cette procédure induit un examen conjoint (Article L153-54 Code de l'urbanisme) auquel ont été associées les personnes publiques.

**Rappel Article L153-54 du code de l'urbanisme :** Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

### **Ordre du jour :**

- Présentation du projet et de sa justification au regard de l'intérêt général du projet ;
- Adaptations apportées au document d'urbanisme en vigueur

## **3. Introduction par Caroline Friol, Directrice projet et planification territoriale à Montpellier Méditerranée Métropole**

Afin de répondre aux enjeux du territoire métropolitain (notamment le développement économique) et en attente de la finalisation du PLUI, la Métropole procède à des évolutions des PLU communaux pour accompagner les projets qui sont en cours sur le territoire métropolitain.

L'autorité environnementale a été saisie le 7 janvier 2020 et n'a pour l'instant pas donné d'avis.

La Métropole précise que l'enquête publique est envisagée en avril-mai 2020.



#### **4. Grands principes de la présentation par Aurélien Cartier (cf. document de présentation annexé au présent CR)**

Les grands principes présentés sont les suivants :

- Etat des procédures
- Localisation stratégique du projet
- Enjeux Métropolitain d'intérêt public
- Programmation du parc (vocation économique par sous-secteurs, principes d'aménagement, 70 000m<sup>2</sup> SDP, 700 emplois attendus)
- Prise en compte des enjeux agricoles
- Prise en compte des enjeux hydrauliques
- Prise en compte des enjeux paysagers
- L'accessibilité du site et ses évolutions à venir (COM, barreau lauze /A709, barreau lauze / Lauze est via petite Lauze, requalification RM 612, développement d'itinéraires modes doux)
- Les raisons de l'utilité publique et l'intérêt général du projet
- Mise en compatibilité du PLU (PADD, zonage, adaptation des ER et prise en compte des évolutions administratives, OAP, règlement)

Les détails furent présentés dans la présentation annexée.

#### **5. Remarques et observations des personnes publiques associées**

##### **Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture indique que le niveau de précision figurant dans la Déclaration de Projet ne retranscrit pas entièrement tous les éléments de l'Etude Préalable Agricole (EPA). Ainsi, en pages 16 et 17 de la DP, les superficies des terrains agricoles impactées correspondent au périmètre d'étude (plus large) et non au périmètre de la ZAC.

La Métropole précise qu'un Erratum annexé au dossier corrigera cette erreur.

La Chambre d'Agriculture interroge sur l'avancement de la Métropole dans la mise en œuvre des compensations agricoles annoncées au dossier.

La Métropole indique que la SA3M a inscrit au budget de la concession d'aménagement un fond de concours à la Métropole de 394 k€ qui correspond au montant dû au titre des mesures compensatoires : ce fonds de concours permettra, le moment venu, la mise en œuvre des mesures prévues dans l'Etude Préalable Agricole et qui s'inscrivent plus largement dans le cadre de la politique agro écologique et alimentaire du territoire portée par la métropole, les 31 communes, les acteurs de l'écosystème alimentaire et agricole, la communauté scientifique et les territoires.

L'avancement de la mise en œuvre des mesures compensatoires est le suivant :

Mesure compensatoire 1 (création et animation d'une Association Foncière Agricole) : après une première phase de concertation avec les communes, les partenaires, les propriétaires fonciers et autres acteurs intéressés, le conseil de métropole a, par délibération du 30/09/2009, acté à l'unanimité l'intérêt du projet d'AFA et approuvé la création d'un comité de pilotage et d'expertise qui aura pour mission d'approfondir le projet de création de deux AFA (un secteur Nord et un secteur Ouest) et de poursuivre la concertation avec les acteurs du territoire.

A noter que le projet d'AFA Ouest couvre à ce jour 7 communes, dont celle de St Jean de Védas qui dès 2018, avait émis le souhait de rejoindre le projet.

Mesure compensatoire 2 (remobilisation du foncier vers l'agriculture) : des prospections sont en cours, notamment à partir des projets d'AFA et de la réflexion engagée pour la revalorisation agricole de la plaine ouest sur les secteurs nouvellement irrigables.

Mesures compensatoires 3 (faciliter l'implantation de magasins de producteurs) : la mobilisation préalable de producteurs désireux de développer de la vente directe est nécessaire. Une fois les producteurs identifiés, il s'agira de les accompagner dans leur recherche de locaux de vente directe. Une aide financière prenant la forme d'une prise en charge d'une partie des loyers les 3 premières années facilitera leur implantation.

La Métropole complètera le dossier d'un addendum précisant l'avancement de la mise en œuvre des mesures de compensation.

Concernant le centre équestre, la chambre d'agriculture interroge sur son devenir.

La Métropole et la SA3M ont rencontré à plusieurs reprises les propriétaires du centre équestre. Ceux-ci ont indiqué ne pas être intéressés par l'hypothèse d'un maintien sur site. Après une recherche active, une solution de relocalisation semble avoir été identifiée. La Métropole et l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF Occitanie) vont accompagner les propriétaires du centre équestre du Mas de Bosc dans le déménagement de leur activité. Une solution amiable sur l'acquisition du centre équestre sur la Lauze Est est en cours d'élaboration.

La Chambre d'Agriculture interroge sur les orientations économiques de la ZAC

La Métropole précise les orientations et rappelle les enjeux économiques qui justifient pleinement l'intérêt public général de l'opération (cf. présentation annexée). Il est rappelé que les taux de chômage et de pauvreté sur la Métropole sont très élevés et que la création de près de 700 emplois est attendu sur ce parc d'activités, notamment auprès de populations faiblement diplômées et fortement touchées par le chômage. Faut de foncier économique disponible, la Métropole ne parvient pas à répondre à la demande d'implantation des entreprises désireuses de s'installer sur le territoire.

La chambre d'agriculture interroge sur la possibilité de profiter également de cette DP afin de modifier également le zonage du Contournement Ouest de Montpellier (COM).

La Métropole rappelle que la présente DP ne peut modifier des éléments extérieurs au périmètre du projet de la ZAC. C'est pourquoi le périmètre lié au projet de Contournement Ouest de Montpellier

Lauze Est – Réunion des PPA du 23 janvier 2020 - CR

4



n'est pas concerné par cette mise en compatibilité du PLU et resté pour l'instant en zone naturelle. Par la suite, le PLU prendra en compte le projet de COM, porté par l'Etat.

- DDTM 34

La DDTM demande si la Métropole est assurée du nombre d'emplois annoncé.

La Métropole indique que les études économiques, confortées par les contacts préalables pris auprès des preneurs potentiels, confirment ce chiffre. La Métropole précise que dans la perspective de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agro-naturels à l'échelle du SCOT, les projets de zones d'activités économiques recherchent désormais une plus grande densité (bâtiments sur plusieurs niveaux, superposition des fonctions, mutualisation du stationnement, optimisation du linéaire de voirie et des emprises de chaussées, ...) permettant d'augmenter le nombre d'emplois à l'hectare.

La DDTM n'a pas d'observation sur l'opportunité du projet économique (F-1) le projet étant compatible sur le SCOT. Elle prendra néanmoins l'attache des services contributeurs (ABF, ...).

La Métropole prend acte de cet avis.

La DDTM aurait souhaité que l'inconstructibilité de l'allée alluviale soit inscrite au règlement du PLU.

L'acquisition du secteur de la Grande Lauze a fait l'objet d'une estimation sommaire et globale par les services fiscaux dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique menée par l'EPF Occitanie. L'évaluation a lieu selon un zonage global sans distinction de ce que la parcelle deviendra. A l'issue de la procédure de DUP et en parallèle de la procédure d'expropriation, une négociation a été menée notamment avec l'association la Capoulière, représentant la majorité des propriétaires de ce site. Une solution financière, la même pour tous les propriétaires, a été trouvée à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement, et sera mise en œuvre dès que la procédure de mise en compatibilité du PLU sera exécutoire.

Dans le cadre de l'aménagement projeté, une large allée alluviale sera aménagée de part et d'autre du ruisseau de la Capoulière préservant un important espace vert destiné à contenir une potentielle crue exceptionnelle du ruisseau. Bien que ce parc ne sera jamais construit (cf. OAP), il n'est pas souhaitable, pour répondre à la DUP portant sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement et aux transactions financières intervenant en conséquence, de le classer en zone naturelle dans le cadre de cette mise en compatibilité. Si cette hypothèse était retenue, des discriminations entre les propriétaires seraient créées, entraînant une invalidité de la procédure d'acquisition initiale réalisée dans le cadre d'une DUP réserve foncière par l'EPF.

La Métropole rappelle que l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précise cette inconstructibilité (document graphique à l'appui) et que par la suite, le PLU l'intégrera.

- Conseil Départemental de L'Hérault

Absence de remarques.

- Commune de Saint-Jean-de-Védas

Alors que le dossier mentionne un SCoT en cours de révision, la Commune rappelle que le SCOT est désormais approuvé.

La Métropole rappelle que les délais de production du dossier et la récente approbation du SCOT (18 novembre 2019) expliquent la non prise en compte de cette approbation dans le dossier. La Métropole précisera cette approbation dans un addendum au dossier.

La commune souhaite que la compensation agricole soit dirigée prioritairement vers des actions à mener sur le territoire de la commune de Saint Jean de Védas.

La Métropole précise qu'elle essaie toujours de travailler au plus près des territoires nécessitant compensation. La Commune de Saint Jean de Védas ayant précisé avoir été approchée par des producteurs désireux de développer de la vente directe, la Métropole est demandeuse d'une mise en relation.

- CCI (hors réunion)

La CCI s'étant excusée de ne pouvoir participer à cette réunion d'examen conjoint, elle a émis un avis favorable par mail du 23 janvier 2020. Cet avis lu en séance, pose néanmoins une question sur le fonctionnement global des accès et sur les connexions avec le CDM et les autres zones d'activités.

Tel que décrit dans la présentation, la Métropole rappelle que les conditions de circulations vont évoluer dans le secteur au regard des nombreux projets qui permettront de fluidifier certains axes et de mieux équilibrer les flux :

- le projet de raccordement du CDM à l'A709,
- la création prochaine d'un barreau de liaison entre la zone d'activités économiques de la Lauze existante et le giratoire de l'échangeur de l'A709 à l'ouest du projet, permettant un nouvel accès depuis l'A709 vers la zone d'activités de ce secteur,
- le projet de jonction directe entre la Lauze est et la Lauze existante (par la rue de l'Aéropostale)
- le projet de mise à 2x2 voies de la RM612 et du traitement des carrefours.

Aussi, les déplacements modes actifs seront favorisés par l'aménagement d'espaces dédiés au sein du projet d'aménagement qui à terme s'inséreront dans un maillage et une continuité des itinéraires (vers Saint Jean de Védas centre, vers stations de tramway, ...).

## **6. Avis des participants**

La commune de Saint Jean de Védas émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint Jean de Védas avec le projet présenté. Si elle le souhaite, la Commune pourra formaliser officiellement son avis.

Le Conseil Départemental de l'Hérault émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint Jean de Védas avec le projet présenté.

La DDTM émet un avis favorable sur la motivation de l'intérêt général du projet. Après concertation des services internes, elle rendra un avis écrit détaillé sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.

La Chambre d'Agriculture rendra un avis écrit sur le dossier de mise en compatibilité du PLU et sur la motivation de l'intérêt général du projet.

Hors réunion, la CCI émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Saint Jean de Védas avec le projet présenté.



## 1.2. Avis des personnes publiques associées

### 1.2.1. Avis DDTM et réponse de Montpellier Méditerranée Métropole



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'HERAULT

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**  
*Services territoires et urbanisme*

Montpellier, le

**25 FEV. 2020**

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

**DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-VÉDAS – « LAUZE EST »**

Par délibération du 2 novembre 2017, le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la procédure de déclaration de projet (DDP) avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-de-Védas prévue par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, afin de permettre la réalisation d'une zone d'activités économiques sur le lieu-dit de « la Lauze Est ».

L'avis soumis comporte trois volets portant respectivement sur l'intérêt général du projet, la mise en compatibilité du document d'urbanisme et les éléments de fond du dossier.

Sur l'intérêt général du projet

L'intérêt général du projet constitue la condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet. Cette notion s'apprécie de manière circonstanciée au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité.

En l'espèce, le projet vise à créer une nouvelle zone dédiée aux activités productives et logistiques d'une surface de 39,5 ha pour conforter l'accueil des entreprises en cohérence avec les zones d'activités existantes et répondre à un besoin de parcelles de grande taille, dans un contexte de rareté du foncier économique sur le territoire métropolitain.

Sur la mise en compatibilité du PLU

Le site du projet a fait l'objet d'une création de zone d'aménagement différencié par arrêté préfectoral du 18 avril 2006, puis d'une déclaration d'utilité publique (DUP) « réserves foncières » engagée par arrêté préfectoral le 21 juin 2016.

Le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la « Lauze Est » constitué intégralement le périmètre du site a été transmis pour avis à l'autorité environnementale (AE) le 4 janvier 2017. L'AE a publié son avis le 3 mars 2017.

Le projet est compatible avec les documents de portée supérieure, notamment avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) révisé de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 18 novembre 2019 qui identifie le secteur de la Lauze Est en tant que secteur d'extension urbaine à vocation économique.

1.000001 - Direction d'urbanisme - 090001000 - 090001000  
Document(s) : 15 - 2020 - 000001 - 090001000 - 090001000 - 090001000

## Sur le fond

Après analyse des éléments transmis le 6 janvier 2020, le dossier appelle les modifications suivantes :

- la zone inondable du secteur de « la Grande Lasse » n'est pas uniformément représentée au sein des documents graphiques. Notamment, le schéma de principe des orientations, d'aménagements et de programmation (OAP) au dit « un espace de transition végétale à traiter ». Il est impératif, en lien avec les conclusions de l'étude hydrologique, de repartir la zone inondable et plus spécifiquement les secteurs rendus strictement inconstructibles sur l'ensemble des pièces graphiques en leur attribuant un zonage approprié (zone inondable) ;
- l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme dispose que « en dehors des espaces urbains des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de certaines autres routes de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de cinquante mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 ».  
En complément, l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut fixer des règles différentes lorsqu'il dispose une étude permettant de le justifier.  
Or, les distances de recul des constructions par rapport aux voies fixées par le règlement d'urbanisme modifié dans son article 4A116 sont les suivantes : 40 mètres de l'axe de l'autoroute A9, 25 mètres de l'axe de la RD612 et 15 mètres de l'axe des autres routes départementales. Pour les constructions à usage de bureau, les distances indiquées sont respectivement ramenées de 40 mètres à 50 mètres, et de 15 mètres à 35 mètres.  
Dans la mesure où aucune étude de justification de déroger aux seuils réglementaires n'a été produite, je vous invite à respecter les distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux voies fixées par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme ;
- le secteur de projet étant grevé par la servitude de type AS) du périmètre de protection rapproché des forges Plus Nord et Sud, les prescriptions particulières de la déclaration d'utilité publique du 12 juillet 1999 devront être intégrées au document afin de garantir leur opposabilité, tant en phase chantier qu'en phase exploitation ;
- « Agissant de la ressource en eau, l'étude d'impact ne démontre pas l'adéquation besoins-ressources pour la mise en œuvre du projet. Il conviendra donc de la compléter en ce sens ».

Aussi, j'émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Védas sous réserve de la prise en compte de ces observations formulées ci-dessus.

Enfin, « titre d'observations » appelant pas nécessairement de modifications :

- le site inscrit « Restes du château de la Lasse » intégralement classé en zone naturelle au document d'urbanisme opposable évolue avec un reclassement partiel en zone 4A116) recouvrant les annexes du château. Les éventuels travaux de revalorisation du site devront donc faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- au regard du trafic important supporté par les axes adjacents au projet, déjà ponctuellement très saturés, il conviendra d'être particulièrement attentif au phasage de l'urbanisation en lien avec le déploiement des infrastructures de déplacements par ailleurs programmées (requalification de la RM612, création de nouveaux carrefours, réalisation du contournement ouest de Montpellier - COM, modes actifs, etc.)





- compte tenu de son raccordement futur à l'A9 et au COM, la RM612 aura vocation à intégrer le classement des infrastructures à grande circulation. Je vous invite donc à envisager dès aujourd'hui d'appliquer la réglementation afférente à ce classement ;
- il conviendra enfin d'assurer la cohérence des procédures entre le projet d'aménagement de la Lauze Est et celui du COM, en veillant notamment à la bonne intégration des emplacements réservés à l'infrastructure routière.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, *à l'assurance de ma haute considération*  
*très distinguée.*

Le Préfet,

  
Jacques F. B. 

17 MAI 2020

Monsieur Jacques WITKOWSKI,  
Préfet de l'Hérault  
Préfecture de l'Hérault  
34, place des Martyrs de la Résistance  
34000 Montpellier

N/Réf : 2020/07/SAREU/AG  
Affaire suivie par : Aurélien CARTIER  
Tél : 04 67 15 50 46

**Objet : Z.A.E. Lauze Est à Saint Jean de Védas**  
Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU  
Examen conjoint PPA – réponse à votre avis du 25 février 2020

Monsieur le Préfet,

Par votre courrier du 25 février 2020, vous émettiez un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Saint Jean de Védas sous réserve de la prise en compte de quatre observations. Je tiens, par la présente, à vous apporter tous les éléments de réponses de nature à lever vos réserves :

**Observation n°1 : demande de reclassement de la zone inondable de la Capoulière (secteur de la Grande Lauze) en zone naturelle pour affirmer son caractère inconstructible.**

Il convient tout d'abord de rappeler que ce dossier s'inscrit dans le cadre d'un projet d'opération d'aménagement d'ensemble sous forme d'une ZAC initiée par Montpellier Méditerranée Métropole.

Dans le cadre de l'aménagement projeté, il a été défini une large allée alluviale assurant une fonction hydraulique d'expansion, destinée à contenir une éventuelle crue exceptionnelle du ruisseau de la Capoulière. Cette large allée alluviale est issue d'une modélisation hydraulique réalisée par la Métropole ; le PPRI n'identifiant qu'une emprise d'une largeur de 7,5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau, insuffisante pour faire face à une crue centennale. La préservation de cette allée alluviale est inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui affiche clairement les intentions d'aménagement de la collectivité. Cette OAP, directement opposable aux autorisations de droit des sols dans un plan de compatibilité, conforte son caractère non constructible et sera reprise dans le PLU en cours d'élaboration.

De surcroît, le plan de zonage fera apparaître sur l'ensemble de son emprise, un emplacement réservé au bénéfice de la Métropole, uniquement destiné à la réalisation d'ouvrages de franchissement, de plantations, d'aménagements paysagers, de cheminements doux et d'ouvrages hydrauliques nécessaires au bon fonctionnement de l'allée alluviale.

Par ailleurs, tous les travaux nécessaires à l'aménagement de ce parc d'activités, notamment l'allée alluviale, ne pourront être réalisés qu'après la signature par vos soins d'une autorisation au titre de la loi sur l'Eau. Cette demande d'autorisation est en cours de procédure. Le dossier acte

clairement, lui aussi, la non constructibilité de cette allée alluviale qui, comme son nom l'indique, est affectée notamment et principalement à un usage hydraulique.

Enfin, propriété de l'Etablissement Public Foncier Occitanie, l'emprise de cette allée alluviale sera remise en propriété à la Métropole et aménagée par la SA3M conformément à la destination définie par l'emplacement réservé à créer, ce qui garantira à la fois son inconstructibilité et sa bonne gestion dans le temps.

Toutes ces dispositions garantissent durablement le caractère inconstructible de la zone inondable de la Capoulière.

Son classement en zone naturelle n'est pas souhaitable tant que les transactions foncières entre les propriétaires et l'Etablissement Public Foncier Occitanie ne sont pas complètement abouties. En effet, toutes les propriétés foncières à acquérir du secteur de la Grande Lauze ont fait l'objet d'une estimation sommaire et globale par les services fiscaux dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique menée par l'Etablissement Public Foncier Occitanie. S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'une ZAC, l'évaluation du foncier par les Domaines a eu lieu selon un zonage global sans distinction de l'usage qui sera fait des parcelles. A l'issue de la procédure de DUP et en parallèle de la procédure d'expropriation, une négociation a été menée notamment avec l'association la Capoulière, représentant la majorité des propriétaires de ce site. Une solution financière, la même pour tous les propriétaires, a été trouvée à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement, et sera mise en œuvre dès que la procédure de mise en compatibilité du PLU sera exécutoire. Les acquisitions par l'EPP-Occitanie, relatives à l'allée alluviale, sont strictement complémentaires à la réalisation des ouvrages prévus, notamment hydrauliques, eux-mêmes strictement nécessaires à la concrétisation de l'opération d'aménagement. Une différenciation des prix engendrée par une différence de zonage au PLU (qui serait la conséquence d'un classement en zone naturelle de l'allée alluviale), outre de remettre en cause l'avis des Domaines et les accords obtenus des propriétaires, seraient de nature à créer une situation de rupture d'égalité.

#### **Observation n°2 : distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux voies**

Le plan de zonage du PLU de Saint-Jean-de-Médas actuellement en vigueur indique avec un liseré noir la limite inconstructible des 100m conformément aux dispositions de l'article L111-6 du CU (issu de la loi Barnier). Le dossier qui vous été transmis ne modifie pas cette disposition graphique du plan de zonage, d'autant que la modification objet de la mise en compatibilité se situe hors de cette emprise d'inconstructibilité, le projet qu'elle porte n'étant pas impacté par cette bande des 100 m. L'inconstructibilité dans la zone des 100m continuera donc à s'appliquer à l'issue de la procédure de MEC.

Aussi, ajouter dans le règlement du PLU pour les zones 4Aub1 et 4Aub2 nouvellement créées, une mention rappelant l'interdiction d'implantation des constructions à moins de 100 m de part et d'autre des autoroutes (A9 et A709) n'apparaît pas pertinents puisque cette bande des 100m est maintenue en zone N du PLU.

Par ailleurs, je vous rappelle que la RM 612 n'est pas concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, n'étant ni une route express, ni une déviation au sens de la voirie routière, ni classée en Route à Grande Circulation (cf. décret n° 2010-578 du 31 mai 2010). Malgré la demande insistante des collectivités, dont Montpellier Méditerranée Métropole, sa connexion au projet de Contournement Ouest de Montpellier et à l'A709 n'est d'ailleurs toujours pas prise en compte dans le dossier du COM actuellement soumis à enquête publique.



**Observation n°3 : demande d'intégration dans le document de la servitude de type AS1 liée au périmètre de protection rapproché des forages Flès Nord et Sud.**

Le PLU de la commune de Saint Jean de Védas, approuvé le 21 janvier 2008, fait déjà référence dans ses annexes 6.1.a (notice technique), 6.2.a (servitude d'utilité publique – fiches) et 6.2.b (servitude d'utilité publique – plan) aux prescriptions particulières de la servitude de type AS1 liée au périmètre de protection rapproché des forages Flès Nord et Flès Sud (arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 12 juillet 1999).

Le dossier de mise en compatibilité ne modifie en rien ces dispositions, qui continueront donc à s'appliquer sur le secteur de la Lauze Est.

Par ailleurs, le règlement du PLU sera mis à jour en supprimant la référence à l'arrêté préfectoral n° 86/IV/159 qui n'est plus applicable depuis l'abandon et la déconnexion du captage de Maurin en 2014.

**Observation n°4 : demande de précision sur l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau.**

Dans une note transmise en juin 2018, le Syndicat du Bas Languedoc (SBL) confirme qu'au vu des hypothèses retenues :

- l'opération d'aménagement est déjà identifiée dans son schéma directeur de production et d'adduction d'eau, qu'il sera en mesure d'alimenter l'opération d'aménagement en eau potable (cf. note du SBL en pièce jointe).

L'étude d'impact donne des informations sur la ressource en eau (capacité des forages, ...) et indique que la consommation en eau est faible pour le type d'activités prévu. Elle mentionne que les quantités d'eaux seront précisées lors de la phase de réalisation de la ZAC et que le dimensionnement des structures locales d'approvisionnement et de traitement des eaux répond aux besoins des opérations identifiées et inscrites au SCoT de Montpellier. Néanmoins, l'étude d'impact sera être complétée par les éléments figurant dans la note transmise par le Syndicat du Bas Languedoc.

En espérant avoir répondu à vos observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général des Services

Christian FINA

## 1.2.2. Avis de la Chambre d'Agriculture



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
HÉRAULT




**Monsieur le Président**  
**Montpellier Méditerranée**  
**Métropole**  
Direction Projet et Planification  
Territoriale  
50 Place Zeus - CS 39556  
34961 MONTPELLIER Cedex 2

Lattes, le 6 février 2020

**Objet :**  
Déclaration de projet pour  
mise en compatibilité du PLU  
de St Jean de Védas

**Réf. :**  
20/CA/05/SS

**Dossier suivi par :**  
Folke Agglomération à  
Territoire

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 6 janvier 2020 et suite à la réunion du mardi 23 janvier 2020, vous sollicitez la Chambre d'agriculture de l'Hérault sur la Déclaration de Projet entraînant la Mise en Compatibilité du PLU de la commune de Saint Jean de Védas.

Après examen attentif du dossier, j'émet des remarques au titre des articles L.153-54-2°, L.132-7 du Code de l'Urbanisme et L.112-3 du Code Rural :

**SUR LA DECLARATION DE PROJET**

La métropole de Montpellier Méditerranée a engagé une déclaration de projet afin de permettre la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur 32,9 hectares, en extension de celle existante, au lieu-dit de « La Lauze » sur la commune de Saint Jean de Védas.

Le dossier indique que le projet de ZAC s'inscrit dans le schéma d'accueil des entreprises de la métropole et dans les secteurs prévus à l'urbanisation des Schémas de Cohérence Territoriale de 2006 et de 2019.

Nous rappelons que conformément au L.112-1-3 du Code Rural et au décret d'application ministériel du 31 août 2016, le projet était soumis à la réalisation d'une étude agricole préalable et à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cette dernière, au regard de l'impact sur l'économie agricole a émis un avis favorable pour la mise en œuvre de Mesures de Compensations Agricoles, à hauteur de 395.000€.

Trois mesures ont été retenues : la création et l'animation d'une AFA, l'aide à l'implantation d'un magasin de producteurs et la remobilisation du foncier vers l'agriculture.



**Chambre d'Agriculture de l'Hérault**  
1 rue de la République  
34000 Montpellier  
04 67 41 41 41  
04 67 41 41 41  
04 67 41 41 41  
04 67 41 41 41

**Service Préféré**  
04 67 41 41 41  
04 67 41 41 41  
04 67 41 41 41  
04 67 41 41 41

Pour justifier l'intérêt général de l'opération, l'offre de foncier économique pour l'implantation d'activités dites « productives et logistiques » est avancée, permettant la création de 700 emplois.

Conscient de l'intérêt pour la métropole de développer des zones d'activité économiques à proximité des axes autoroutiers, il convient de justifier une telle consommation d'espaces en précisant davantage la nature du projet. De même, il conviendrait de reprendre les éléments de l'étude agricole et l'état d'avancement des mesures compensatoires, afin d'indiquer les effets sur l'espace et l'activité agricoles.

En effet, à la fois trop synthétique et incomplet, le point 2.1 du volet agricole de la déclaration de projet s'avère contradictoire avec le 2.3.5 et l'étude agricole (concernant l'occupation des sols et l'analyse de la « Grande Lauze »). Ces éléments figurent d'ailleurs en partie dans l'étude d'impact du dossier de mise en compatibilité.

Toujours concernant la prise en compte de l'impact du projet sur l'agriculture (point 2.3.5 p.35), il convient de rectifier le volet relatif aux mesures d'évitement, de réduction et de compensations agricoles :

- Concernant les mesures d'évitement de l'impact, il convient de rappeler le cadre des mesures compensatoires et d'afficher les éléments issus de l'étude agricole, validés en CDPENAF, plutôt qu'un renvoi simple aux mesures du SCoT.
- Les mesures de réduction ne peuvent être retenues comme telles. La relocalisation du centre équestre relève de compensations individuelles, et non de mesures de compensation strictement collectives. Quant à la réflexion de création d'une activité agricole sur 6 hectares en bordure de la « Capoulière », elle interroge sur sa faisabilité car le secteur pressenti est entièrement inondable.
- Les compensations se doivent de répondre à une logique de projet, conformément à celles validées par la CDPENAF au plus près de l'impact. Ainsi le paragraphe se doit d'être reformulé, car les compensations n'ont pas pour objectif de financer des actions identifiées dans le cadre du SCoT ou de la politique agricole, environnementale et alimentaire de la collectivité.

A cela, il conviendrait d'indiquer l'effet cumulé en matière de consommation d'espaces sur le secteur agricole, avec le projet de contournement Ouest Montpellier, juxtaposant le périmètre de la « Grande Lauze ».

### **SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

Pour permettre l'opération d'aménagement, il est prévu de déclasser respectivement 23,62 hectares de zones agricoles Ap et 0,56 hectares de zones naturelles Np du PLU de Saint Jean de Védas.

Nous déplorons la perte d'espaces très majoritairement agricoles, au potentiel agronomique de production estimé de fort à très fort, notamment sur la « Grande Lauze » à l'Est de la RD 612.

Le zonage a été classé en zone agricole Ap lors de l'élaboration du PLU, pour retranscrire l'enjeu spécifique de préservation de la qualité de la ressource en eau potable.

Vu l'urbanisation envisagée, nous prenons note que le règlement ne conserve la retranscription de l'enjeu de préservation de la ressource en eau, que sur la zone agricole Ap, attenante au projet de ZAC. En effet, il est constaté que les zones urbanisables 4Aub-1 et 4Aub-2 proposées en sont exemptées.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), nous rappelons la nécessité d'intégrer des distances de retrait des constructions suffisant par rapports aux parcelles agricoles, pour limiter les risques de conflits.

Connaissant l'engagement de la Métropole et de ses communes en faveur de l'agriculture, je suis persuadé que vous saurez tenir compte de ces remarques quant à la justification de la consommation d'espace et la mise en œuvre des compensations agricoles liées au projet.

Par conséquent, j'émetts un avis favorable sur la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU de Saint Jean de Védas. Par avance, je vous remercie d'intégrer cet avis au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



Jérôme DESPEY

Copie à :

- DDTM 34
- Mairie de St Jean de Védas



### 1.2.3. Avis de la commune de St-Jean-de-Védas



Le 28 février 2020

Montpellier Méditerranée Métropole  
50 Place Zeus  
34090 MONTPELLIER

A l'attention de M. Philippe SAUREL,  
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

**POLE URBANISME - SERVICES TECHNIQUES**

Du lundi au jeudi : 8h30 - 12h / 13h30 - 17h30

Le vendredi : 8h30 - 12h / 13h30 - 17h

Affaire suivie par : Céline Mortier

Téléphone : 04 99 54 98 62

Courriel : [c.mortier@saintjeanvedas.fr](mailto:c.mortier@saintjeanvedas.fr)

Nos Réf. : ST 2020 - 25 - CM

**Objet :** Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU de Saint Jean de Védas  
Projet d'aménagement de la zone économique de la Lauze Est

Monsieur le Président,

Dans le cadre du projet cité en objet, la réunion des personnes publiques associées s'est tenue le 23 janvier 2020 au siège de la Métropole.

Par la présente, la commune souhaite formaliser les remarques émises en séance.

La commune émet un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du PLU qui permettra de développer la zone économique et ainsi l'offre d'emplois sur la commune.

Nous serons vigilants à la réalisation de l'ensemble des projets de voirie structurants qui permettront un bon fonctionnement de la nouvelle zone et une optimisation de la gestion du trafic. Nous serons également attentifs aux développements des aménagements dédiés aux modes actifs, notamment en lien avec le tramway et le centre de Saint Jean de Védas.

En lien avec l'amendement Dupont, nous demandons que ce projet soit une opportunité d'amélioration des qualités urbaines, architecturales et paysagères de cette entrée de ville Sud.

Mairie de Saint Jean de Védas - 4 rue de la Mairie - 34430 Saint Jean de Védas - France  
tél : 04 99 54 98 62 - fax : 04 99 54 98 63 - [contact@saintjeanvedas.fr](mailto:contact@saintjeanvedas.fr)



Nous demandons que les mesures compensatoires de ce projet soient prioritairement réalisées sur notre commune.

En lien avec le Conservatoire d'Espaces naturels, nous travaillons à la redynamisation des zones agricoles urbaines. La mesure compensatoire concernant l'appui à l'installation d'un point de vente directe permettrait d'accompagner pleinement notre démarche, tout comme le projet d'association foncière agricole.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Isabelle GUIRAUD,  
Maire de Saint Jean de Védas,  
Vice-présidente de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Mairie de Saint Jean de Védas - 1 rue de la Mairie - 34430 Saint Jean de Védas - France  
tél. 04 67 98 81 88 - fax 04 67 87 25 31 - [www.saintjeanvedas.fr](http://www.saintjeanvedas.fr)

### 1.3. Mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées

#### 1.3.1. Reprise de la frise des surfaces agricoles

Suite à la remarque de la Chambre d'Agriculture sur une erreur matérielle concernant les surfaces agricoles présentées en page 16 de la déclaration de Projet, les surfaces correspondant à la seule zone de projet et non le territoire élargi d'étude sont indiquées ci-dessous (source : étude préalable agricole – Chambre d'Agriculture de l'Hérault – août 2018) :

Sur l'emprise des 43 hectares du projet initial de ZAC de la Lauze Est, la majorité des terres a une vocation agricole.

En effet, l'espace est à un usage agricole à 82%, soit plus de 32 hectares (fig.15). Quant aux 12% d'espaces naturels (4,6 hectares), ils sont bordés par les barrières physiques des routes RM612, l'A9 et du site existant de la Lauze.

A l'Est de la RM612, les surfaces sont dédiées majoritairement aux activités équestres et à l'élevage (14,5 ha), puis aux grandes cultures (6,1 ha), à la viticulture (3,7ha) et à l'arboriculture (0,8ha).

La part effective de friches est de 23% (7,5ha) et se répartit équitablement sur les 2 secteurs du projet de ZAC, de part et d'autre de la RD612.

Le secteur Est de la RM612 présente une déprise agricole faible pour une zone périurbaine. En effet, concentrée sur ce secteur, la dynamique spatiale agricole y est particulièrement notable.

Ainsi, les grandes cultures, l'élevage et les activités équestres compensent en grande partie le recul des cultures pérennes (exclusivement viticoles) avec une occupation spatiale cumulée de 63% (20,6 ha).



#### 1.3.2. Etude préalable agricole

##### 1.3.2.1. Etude

L'étude préalable agricole est jointe en annexe 1 de ce présent mémoire

### 1.3.2.2. Avis de la Préfecture concernant l'Etude Préalable Agricole



Liberté - Egalité - Fraternité  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**  
Service Agriculture Forêt  
Hauts de l'Hérault  
Affilié sous le nom : Mairie Française D'ARTIGUES  
Mail : [direction@herault.gouv.fr](mailto:direction@herault.gouv.fr)  
Tel : 04 67 44 00 82

Montpellier, le **01 AOÛT 2018**

Monsieur le Directeur général de la SERM et de la  
SASM  
Etoile Richter  
45, Place Ernest Grenier  
34560 MONTPELLIER

**Objet : Projet d'extension de la ZAC de la Lauze à Saint-Jean de Vedas - Avis sur l'étude préalable agricole au titre du D112-I-21 du code rural et de la pêche maritime**

**Copie : Monsieur le Président de la Métropole 3M – 30, Place Zeus – 34961 Montpellier cedex 3**

Monsieur le Directeur général,

En application des dispositions de l'article L1121-3 du code rural et de la pêche maritime et du décret n°2016-1190 du 31 août 2016, vous m'avez transmis le 10 avril 2018, l'étude préalable agricole qui constitue également le volet agricole de l'étude d'impact du projet soumis à l'enquête au sens de l'article L1122-1 du code de l'environnement.

Le projet dont il est question vise à créer une Zone d'Aménagement Concertée (dite ZAC de la Lauze) sur la commune de Saint-Jean de Vedas pour une surface de 32,9 ha. Dans la mesure où la surface prélevée est supérieure à 1 ha (seuil fixé par arrêté préfectoral du 11 avril 2017), que l'emprise du projet est située en zone agricole et que celui-ci est soumis à étude d'impact environnementale systématique, le projet doit faire l'objet de l'étude préalable que vous avez réalisé :

**1) Les effets du projet sur l'économie agricole locale**

Le territoire retenu pour mesurer les effets du projet sur l'économie agricole est pertinent et correspond à l'aire d'influence spatiale du projet de la ZAC de la Lauze Est (axes structurels retenus comme barrière physique : A9/A709, R612, R116E) et la voie ferrée), le périmètre de la ZAC et le périmètre opérationnel de la ZAC correspondant à l'emprise du projet de ZAC.

Parmi les effets négatifs du projet, on peut noter :

- 8 exploitations perdent des parcelles sur la zone et deux exploitations ont leur siège dans le périmètre d'étude,
- 32 ha de terres agricoles vont disparaître de façon irréversible : 3 ha de grandes cultures, 20 ha de vignes, 3,5 ha de prairies et terres pour l'activités équine et 5,5 ha de friches ayant une vocation agricole,
- accentuation des phénomènes de tension du marché foncier pour les terres agricoles de la plaine littorale,
- perte potentielle de deux emplois directs.



- perturbation de la desserte agricole pour l'accès aux parcelles et risque d'augmentation des conflits d'usage

- cumul des effets liés à plusieurs projets d'aménagements sur la zone (dont projet LNMV notamment).

Un effet positif a été recensé au cours de l'étude : la réduction de la vulnérabilité hydraulique (réseau de Rieuconlon) des terres agricoles situées dans un périmètre d'aménagement de 6 ha et pour les exploitants agricoles situés en aval.

À regret des effets cumulés, l'étude fait le constat d'une fragilisation à long terme des 8 exploitations impactées directement (notamment 3 d'entre elles qui ont plus de 65 % de leurs terres sur le périmètre) et d'un impact indirect existant mais plus diffus au niveau des pertes d'apport pour les caves coopératives de l'Ormarine et des Vignerons de Saint-Georges d'Orques ainsi que pour la CUMA de Mauguio.

L'évaluation de l'impact du projet ainsi présenté impose dès lors la mise en œuvre de mesures de compensation collective proportionnées.

### **2) Les mesures de compensation collective proposées**

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 prévoit la mise en place de mesures de compensation agricoles collectives pour consolider l'économie agricole locale lorsque l'importance des conséquences négatives du projet l'impose, ce qui est le cas pour ce projet.

Il s'agit de réparer un préjudice collectif non restauré par les mesures déjà prévues (indemnisation individuelles, aménagement foncier, ...) et qui s'ajoutent à celles-ci lorsqu'elles se révèlent insuffisantes pour compenser un impact économique sur une filière agricole.

L'évaluation financière de l'impact global, d'après la méthode de calcul régionale et validée par la CDPENAF du mois de mai 2018, donne une fourchette comprise entre 557 000 € et 394 000 € : la commission a proposé la fourchette haute, soit 394 000 € au motif cité plus loin.

Après un premier examen en commission et ajournement du dossier, la maîtrise d'ouvrage propose les mesures de compensation suivantes :

- Action de reconquête foncière agricole : création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autonomes. L'objectif est de mobiliser du foncier agricole public et privé sur 6 communes à l'est du secteur.

- Aide à l'implantation de magasins de producteurs : remboursement dégressif d'une partie des loyers qui seront payés par les producteurs (75 % du loyer la première année, 50 % et 25 % la troisième et dernière année).

- Création de deux aires de remplissage et lavage pour les machines agricoles : cette action vise à préserver la qualité de la ressource en eau et se prémunir de certains risques environnementaux (pollutions ponctuelles et diffuses). Les aires sont prévues sur la commune de Courmontéral et Saint-Georges d'Orques.

### **3) L'avis de la CDPENAF**

Cette étude préalable agricole a fait l'objet d'un examen par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 17 mai 2018. La commission a estimé que le projet aura des effets dommageables pour l'économie agricole locale en ce sens qu'il induit la perte

définitive de 11,8 ha de terres agricoles dont le potentiel de qualité agronomique de sols est « à très forte densité de haub » avec une réserve utile en eau, de 50 à 70 % » d'après l'étude préalable agricole.

**Elle a émis les avis suivants lors du premier examen le 17 mai 2018 :**

A l'issue de la délibération de la commission, 3 avis sont émis sur l'étude préalable agricole :

- sur la détermination des périmètres 1 et 2, avis de la CDPENAF : Favorable

- sur le montant financier de la compensation, soit 394 000 €, avis de la CDPENAF : Favorable

- sur le réexamen ultérieur des mesures de compensation avant mise en œuvre opérationnelle de la ZAC et pour un avis réservé quant aux mesures de compensation proposées par IM, avis de la CDPENAF : favorable à un réexamen des mesures de compensation proposées et pour des mesures qui soient plus directement liées au projet, au plus près des effets perturbateurs et permettant à terme de contribuer à générer un gain économique pour la filière agricole.

Les principales motivations des avis favorables sont les suivantes :

- Les périmètres 1 et 2 sont cohérents et délimités par des considérations d'emprise future de la ZAC et de contraintes topographiques et de terrain.
- Le montant de compensation financière correspond stricto sensu à l'application de la méthode régionale pour les coûts directs et indirects et en ajoutant le volet foncier à savoir 253 486 € pour des terres non Bio et non irriguées et avec réintégration des surfaces en vigne non récoltées mais considérées comme en friche au sens de la méthode.
- Les mesures de compensation proposées ne correspondent pas à l'esprit des textes et à la position initiale de la commission à savoir une compensation locale, au plus près des effets perturbateurs du projet et permettant à terme de contribuer à l'émergence d'un revenu économique pour les exploitations bénéficiaires des mesures.
- La commission est favorable à un réexamen ultérieur des mesures avec des propositions qui intègrent ces 3 priorités (compensations locales, liées au projet et induisant des gains économiques ultérieurs pour les exploitations bénéficiaires et/ou la filière) et ce avant validation formelle de l'Etude Préalable Agricole obligatoire dans le cadre de la mise en œuvre des mesures compensatoires du projet de ZAC de La Lauze.

**Elle a émis les avis suivants lors du deuxième examen le 17 juillet 2018 :**

Concernant la mesure n°1 « Action de reconquête foncière » : favorable pour cette action.

Concernant la mesure n°2 « Aide à l'implantation de deux magasins de producteurs » : favorable sur le principe. Cette action suscite néanmoins un certain nombre d'interrogations quant à la faisabilité technique et juridique de cette aide notamment pour les aspects tenant à la légalité de l'aide au regard des régimes d'aides agricoles. Une expertise devra être menée par le maître d'ouvrage sur ces points pour en préciser les modalités de mise en œuvre.

Concernant la mesure n°3 « Création d'aires de remplissage et lavage de machines agricoles » : La mesure n'est pas jugée conforme aux choix et orientations voulues par la commission pour ces mesures compensatoires à savoir : une compensation locale, au plus près des effets perturbateurs du projet et permettant à terme de contribuer à l'émergence d'un revenu économique pour les exploitations bénéficiaires des mesures.

**Avis de la CDPENAF : Défavorable (2 avis favorables, 1 abstention et 8 avis défavorables) .**

La mesure n°3 propose deux aires de lavage sur les communes de Courmoultier et Saint-Georges d'Orques et elle fait partie d'une opération déjà largement engagée. L'aire de lavage de Saint-Georges d'Orques a fait en effet l'objet d'un dépôt de demande de subvention auprès de la DDTM dans le cadre de l'appel à projet de la Région sur la mesure 435 du PDR LR pour un montant d'investissement de 460 025 € avec une maîtrise d'ouvrage de la commune (demandeur). Il ne s'agit donc pas d'un projet nouveau qui induit une réelle plus-value économique pour les exploitants et qui serait directement mis en œuvre pour compenser les effets négatifs au plus près du projet de la ZAC de la Lauze.

Je vous invite donc à nous présenter de nouvelles mesures de compensation, ayant fait l'objet de concertation avec la profession agricole locale, pourront être proposées et validées, en remplacement de la mesure n°3 et les conditions de mesure en œuvre de la mesure n°2.

Philippe NUCHO



**1.3.2.3. Courrier de réponse de Montpellier Méditerranée Métropole à l'avis de la Préfecture sur les mesures compensatoires de l'Etude Préalable Agricole**



**Direction de l'Aménagement des  
Services Territoriaux  
SAREU**

Montpellier, le 12 AVR. 2019

Monsieur Pierre POUËSSEL,  
Préfet de l'Hérault  
Préfecture de l'Hérault  
34, place des Martyrs de la Résistance  
34000 Montpellier

Réf. : 2019/07/SAREU/ACr  
Affaire suivie par : Aurélien Cartier  
Tél. : 04 67 13 60 48  
[a.cartier@montpellier3m.fr](mailto:a.cartier@montpellier3m.fr)

**Objet : Z.A.E. Lauze Est à Saint Jean de Védas**  
Etude Préalable Agricole et mesures compensatoires

Monsieur le Préfet,

Par votre courrier daté du 1<sup>er</sup> février 2019, vous me confirmez votre refus de considérer la réalisation d'une aire de lavage de machines agricoles comme étant une mesure compensatoire pour la filière agricole.

Je regrette votre position et je continue à penser en accord avec le monde agricole, et particulièrement avec les jeunes agriculteurs, que cette mesure aurait générée d'importants gains économiques sur le territoire, en lien avec les filières impactées (viticulture notamment) et est en parfaite adéquation avec l'esprit de la loi. Cependant dans un esprit constructif et conformément à vos recommandations, je vous propose de substituer cette mesure par une mesure visant à remobiliser du foncier vers l'agriculture.

Ainsi, je vous propose de répartir les enveloppes financières propres à chaque mesure compensatoire, et ce dans la limite du montant de la compensation validé par la CDPENAF (394 k€), de la manière suivante :

- action de reconquête du foncier agricole : création et animation d'Association Foncière Agricole pour un montant de 100 000 €,
- action de reconquête du foncier agricole : remobilisation de foncier vers l'agriculture pour un montant de 225 000 €,
- aide à l'implantation de magasins de producteurs pour un montant de 70 000 €.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de ma considération distinguée.

Philippe SAUREL

Président de Montpellier Méditerranée Métropole



### 1.3.3. Attestation du SBL sur l'adéquation de la ressource AEP

Afin de répondre à la remarque formulée par la DDTM dans son courrier du 25 février 2020, demandant de démontrer l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins générés par le projet, l'avis du SBL datant de juin 2018 (cf. avis ci-après), sera joint à l'étude d'impact.

Attestation capacité AEP - Saint-Jean de Védas - ZA de la Lauze Est  
Juin 2018

1 / 3

#### RESEAU EAU POTABLE

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc a confié par délégation de service public à SUEZ, le service de l'eau potable de la Commune de Saint-Jean de Védas.

#### Situation actuelle

##### Les consommations en eau potable

L'étude des consommations en eau s'appuie sur les données relevées par la société d'exploitation pour l'année 2017.

##### Production de la commune pour 2017

Le nombre d'abonnés de la commune de Saint-Jean de Védas est de 4 344.  
Sur la commune de Saint-Jean de Védas, un volume de 1 071 231 m<sup>3</sup> a été mis en distribution.  
Le volume total consommé par les abonnés s'élève à 1 662 092 m<sup>3</sup> y compris dérogations et volumes de service.

##### Rendement de réseau :

Le rendement de réseau validé par l'exploitant est de 80,50 % en 2017.

##### Ratio de consommation :

Une analyse fine de la facturation avait été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la commune de Saint-Jean de Védas. **Le ratio de consommation des abonnés domestiques** (hors consommateurs communaux et gros consommateurs) de la commune de Saint-Jean de Védas est de 173 l/j/habitant.

##### Les ressources

##### Principes de l'alimentation

La production et la distribution d'eau potable de la commune de Gigeon sont gérées par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc, dont la société SUEZ est le fermier.

Le syndicat regroupe 25 collectivités : Agde, Vias, Marsillan, Méze, Bouzigue, Pouésan, Montbazin, Loupian, Villeveyrac, Courmoussac, Courmonteval, Gigeon, Vic-la-Gardiole, Murviel, Montpellier, Pignan, St-Georges-d'Orques, Laverune, Saint-Jean de Védas, Fabregues, Saussan, Pinet, Mireval, Montagnac, Sète et le SIAEP Frontignan, Balaruc.

Sites de production du Syndicat :

Désignation	Localisation	Capacité de production (m <sup>3</sup> )
Station Filtré	Florensac	95 000
Forage Ormeau	Pinet	0 10
Mairie Georges DESAILLE	Fabregues	30 000
Forage du Bouldou	Pignan	3 000
Forage de l'Olyon	Pignan	6 000
Forage de la Plaine	Montagnac	1 500
Forages communaux (Village et plage)	Villa (Village et Plage)	1 710
<b>TOTAL</b>		<b>140 410</b>

ZAC de la Lauze Est

Compléments à l'étude d'impact et mémoires en réponse aux Personnes Publiques Associées

*De plus, le Syndicat envisage la mise en service de deux nouvelles ressources :*

La première, une seconde station de potabilisation de l'eau à partir du réseau d'eau brute de BRL qui viendra en complément des capacités de production. Le Syndicat dispose déjà d'une convention de livraison d'eau brute en gros par BRLE en date du 28 septembre 2009, admettant un volume supplémentaire de 30 000 m<sup>3</sup> d'eau.

La deuxième, la mise en service d'une nouvelle ressource soit :

- Issue de 2 nouveaux forages, sur le site des Pesquiers à Florensac, d'une capacité de production de 20 000 m<sup>3</sup>/j. Pour cette ressource les volumes sont assujettis aux résultats de l'étude des volumes prélevables sur l'Hérault et du partage de la ressource portée par le SIBFH dans le cadre du SAGE Hérault. Cette ressource pourrait venir en complément sur la station de Filliol, hors période estivale, lorsque le débit de l'Hérault le permettrait.
- Provenant d'une troisième station de potabilisation de l'eau à partir du réseau d'eau brute de BRL pour une capacité de production de 20 000 m<sup>3</sup>/jour. Cette station sera située entre Poussan et Florensac. Le Syndicat a négocié ce débit avec BRL. Une convention devrait être signée prochainement.

La capacité de production sera portée à 170 450 m<sup>3</sup>/j avec la mise en service de la deuxième usine de potabilisation d'eau de BRL, issue d'Aqua Domitia, et programmée pour 2025.

En outre, très sensible à la gestion vertueuse de la ressource et aux économies d'eau, le Syndicat met en place une gestion patrimoniale, la sectorisation sur l'ensemble de ses réseaux et équipe la totalité de son parc de compteur ou système de télé-relève. Ces mesures permettront, à terme, de garantir au minimum :

- Un rendement général de 84,5% sur son réseau (86,43 % en 2017).
- Un rendement, sur les réseaux de distribution de l'ensemble de ses communes membres de 75%, ce qui est demandé par le SAGE Hérault.
- Un rendement sur le réseau de distribution sur la commune de Vias de 85% demandé par le SAGE Astan.

*Les équipements existants*

*Le stockage et le traitement*

Sur la commune de Saint Jean de Védas, c'est le réservoir d'équilibre de capacité 10 000 m<sup>3</sup> qui alimente, entre autre, la totalité de la commune. Le réservoir est situé à une altitude de 98,00 mètres NGF. Ce Réservoir est alimenté par :

- Le relais de St Martin, faisant la jonction entre les réseaux moyen et haut service du Syndicat (la commune de Saint Jean de Védas étant implantée sur le réseau haut service)
- La station de production d'eau G DEBAILLE de Fabrègues

*Les réseaux de distribution*

En 2017, le linéaire de réseau recensé sur l'ensemble de la Commune de C est de 70 km. Le réseau est constitué de canalisations ayant des diamètres inférieurs à 80 mm jusqu'à 400 mm. La majorité du réseau est comprise entre 100 et 200 mm de diamètre.



### 3.2 - Situation projetée

#### Les consommations futures

Dans le cadre de la mise à jour de son schéma directeur d'adduction d'eau du territoire du Syndicat et du schéma de distribution d'eau potable de la commune de Saint Jean de Védas, il est retenu comme l'évolution de la population à l'horizon 2040 : 27 077 habitants.

Tableau de l'évolution des habitants commune de Saint Jean de Védas à l'horizon 2040

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
population permanente	10 537	12 500	16 000	18 000	20 000	22 000
population saisonnière	2 059	2 057	2 110	2 134	2 159	2 187
Population totale maximale	12 602	14 557	18 110	20 134	22 159	24 187
Population équivalente liée au développement des activités	-	1 030	2 290	2 290	2 680	2 830
population totale potentielle	12 602	15 587	20 400	22 424	25 640	27 017

#### Le réseau d'eau potable sur le périmètre d'étude

La présence de conduites de distribution d'eau potable

- Chemin la Lauze, conduite de diamètre 200 mm.
- Rue Jean Mermoz, conduite de diamètre 150 mm.

#### Impact du projet

Dans le schéma directeur d'eau potable, le Syndicat a prévu une évolution de population et abonnés pour l'horizon 2030 environ 7 475 abonnés qui représente 22 424 habitants.

- 2 points d'alimentation sont nécessaires pour la desserte du projet : Maillage entre la conduite située chemin de la Lauze et la conduite Rue Jean Mermoz.
- Le dimensionnement du réseau existant permet d'alimenter le projet et de fournir au minimum un débit de 120 m<sup>3</sup>/h à 1 bar.

Les équipements propres (Art L332-15 du code de l'urbanisme) permettant le raccordement au réseau public d'eau potable sont financièrement à la charge du pétitionnaire et devront respecter les prescriptions de pose des réseaux AEP définies par la société Fermière du syndicat.

#### Conclusion :

Le syndicat au vu des hypothèses retenues ci-dessus et intégrées à son schéma directeur de production et d'adduction d'eau de son territoire sera en mesure d'alimenter la commune de Saint Jean de Védas à l'horizon 2030.

Concernant le réseau de distribution d'eau potable, le schéma directeur de la commune de Saint Jean de Védas qui est en cours de réalisation, permettra de définir les aménagements nécessaires pour satisfaire les futurs besoins. Ces aménagements restant à la charge financière des aménageurs.



Fait à Montpellier,  
En Juin 2018.

#### **1.3.4. Garantie sur la préservation de l'Allée alluviale de la Capoulière**

Le classement de l'allée alluviale en zone N est prévu au PLUI en cours d'élaboration par Montpellier Méditerranée Métropole.

## ANNEXES AU MEMOIRE

L'ensemble des annexes au mémoire sont regroupés dans ce chapitre.

### **Annexe 1 – Etude agricole**



# ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

*Secteur de la Lauze Est, Saint Jean de Védas*

## ÉTUDE AGRICOLE PRÉALABLE

juin 2018



### Maîtrise d'ouvrage :

SA3M

Étoile Richter

45, place Ernest Granier

34960 Montpellier

MONTPELLIER 3M

50, place Zeus

34961 Montpellier Cedex 2

### Étude préalable agricole :

CHAMBRE D'AGRICULTURE HÉRAULT

Maison des Agriculteurs

Bât. A - Mas de Saporta

CS 10010

34875 Lattes Cedex







<b>Préambule.....</b>	<b>page 3</b>
<b>PARTIE 1 : DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA LAUZE EST.....</b>	<b>page 6</b>
Contexte	
Objectifs	
Programmation	
<b>PARTIE 2 : DELIMITATION ET JUSTIFICATION DE TERRITOIRE CONCERNE.....</b>	<b>page 11</b>
Méthodologie: paysage, géologie, agronomie, unités agricoles, ouvrages structurants	
Définition des périmètres	
<b>PARTIE 3 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE.....</b>	<b>page 19</b>
Potentialités agronomiques des sols	
Occupation et vocation des sols	
Les exploitations agricoles	
Desserte agricole	
<b>PARTIE 4 : EFFETS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE.....</b>	<b>page 32</b>
Les effets positifs	
Les effets négatifs	
Evaluation financière de l'impact économique	
<b>PARTIE 5 : MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION.....</b>	<b>page 37</b>
Mesures d'évitement	
Mesures de réduction	
<b>PARTIE 6 : MESURES COMPENSATOIRES.....</b>	<b>page 41</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>page 45</b>
<b>Annexes (du maître d'ouvrage).....</b>	<b>page 46</b>





## PRINCIPE ERC

L'objectif du dispositif ERC est l'évitement et la réduction des impacts des projets d'aménagement. Et ce, dans une logique de gestion économe de l'espace et de préservation environnementale. Sont ainsi concernés, les espaces à vocations agricoles et naturelles, la biodiversité et l'économie agricole d'un territoire.

## LE PRINCIPE ERC APPLIQUÉ À L'AGRICULTURE

Le principe ERC priorise l'évitement et la réduction de l'impact du projet dans son ensemble, sur l'agriculture.

Le décret d'application précise que l'examen de ces mesures soit correctement étudié.

Seule la justification de l'impossibilité et l'insuffisance d'évitement et de réduction de l'impact, permettra d'envisager la mise en place de mesures compensatoires agricoles collectives.

L'ensemble des dispositions ERC sont soumises à l'approbation du Préfet après avis de la CDPENAF.

## CONTENU DE L'ÉTUDE

Le décret du 31 août 2016 prévoit que l'étude préalable devra comprendre :

- Une description du projet (partie 1) et la délimitation du territoire concerné (partie 2);
- Une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné (partie 3). Elle portera sur la production agricole primaire, la 1ère transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;

- L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire concerné (partie 4) en intégrant une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts ;
- Les mesures envisagées et retenues (en 1er lieu) pour EVITER et REDUIRE (partie 5) les effets négatifs notables du projet, ainsi que les raisons pour lesquelles ces mesures n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes ;
- Le cas échéant, les mesures de COMPENSATION collective (partie 6) visant à consolider l'économie agricole du territoire, l'évaluation de leur coût et les modalités de mise en œuvre. Les mesures peuvent prendre différentes formes.

## RESPONSABILITÉ DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La mise en œuvre de l'ensemble des mesures ERC appartient au maître d'ouvrage en charge du projet.

## RÉSERVES SUR L'ÉTUDE

Au moment de la réalisation de l'étude, aucune méthodologie d'évaluation d'impact économique agricole dans le cadre d'une étude préalable agricole à la mise en place de mesures compensatoires n'a été ni débattue ni validée par la CDPENAF.

Les référentiels économiques par filières agricoles nécessaires à l'analyse de l'état initial économique agricole et à l'évaluation de l'impact sont en cours d'élaboration.



## CADRE RÉGLEMENTAIRE

### CODE RURAL

Issue de la Loi d'Avenir en faveur de l'Agriculture, l'Alimentation et de la Forêt de 2014, l'article L.112-1-3 du Code Rural inscrit l'application du principe ERC (éviter/réduire/compenser) à l'agriculture:

*« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.*

*L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage.*

*Un décret détermine les modalités d'application du présent article, en précisant, notamment, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui doivent faire l'objet d'une étude préalable. »*

### DÉCRET D'APPLICATION DU 31 AOÛT 2016

Le décret paru au Journal Officiel du 2 septembre 2016 précise qu'à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2016, les opérations visées, les conditions cumulatives exigeant la réalisation d'une étude préalable à la mise en place d'une compensation économique agricole et les éléments de contenu de l'étude.

3 critères cumulatifs doivent être réunis:

- Le projet est soumis à étude d'impact environnementale systématique ;
- L'emprise du projet se situe en tout ou partie sur une zone agricole, forestière, naturelle ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme Et dont l'antériorité de l'activité agricole sur des parcelles est de 3 ans pour les zones à urbaniser, et de 5 ans pour les zones agricoles et naturelles L'antériorité est également de 5 ans, en l'absence de document d'urbanisme;
- La surface prélevée est supérieure à 5 hectares. Il est à noter que ce seuil a été revu à 1 hectare pour le département de l'Hérault, validé le 11 avril 2017 en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers).

## SITE DE LA LAUZE EST

Dans l'objectif de réaliser une Zone d'Activités Economiques, Montpellier Méditerranée Métropole a mandaté la Société d'Aménagement Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune de Saint Jean de Védas, en extension du site existant de la zone industrielle de la Lauze. (fig.1)

Le projet de ZAC / ZAE est concerné par 3 zonages du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Jean de Védas, approuvé le 13 juin 2010 (fig.2): zone agricole (Ap), zone naturelle (Np) et à urbaniser (4AUb).

L'emprise de la ZAC a été estimée à environ 43 hectares (fig.3) en décembre 2016. Il est à noter que le périmètre opérationnel du projet couvre 32,9 hectares, dont environ 10,8 et 22,1 hectares respectivement à l'Ouest et à l'Est de la départementale D612 (route de Sète). Les 10 hectares restants étant voués à un autre projet d'aménagement.

D'après la base sols millésimée 2017 de la Chambre d'agriculture en fig.4 (Mes parcelles et déclarations PAC), le périmètre envisagé par le projet de ZAC / ZAE est déclaré en partie cultivé. Plusieurs îlots de cultures sont situés en zone agricole Ap au PLU et représentent une surface totale supérieure à un hectare.

**AINSI, LE PROJET CUMULE LES 3 CONDITIONS FIXÉES PAR LE D.112-1-18 DU CODE RURAL.  
IL EST SOUMIS AU DISPOSITIF ERC ET À LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE AGRICOLE PRÉALABLE.**



fig.1 - Localisation du site

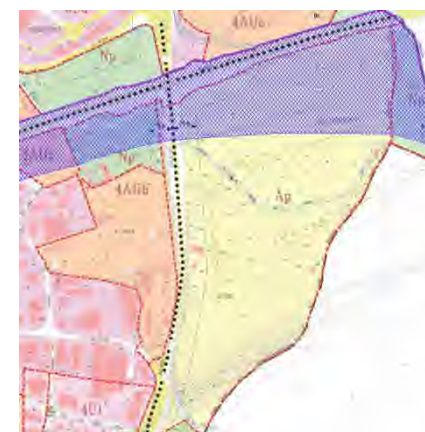


fig.2 - Zonage PLU en vigueur

fig.3 - Emprise  
prévisionnelle du projet  
déc. 2016



fig.4 - Déclarations  
PAC + Mes parcelles  
2017





# PARTIE 1

## DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT





## DESCRIPTION DU PROJET

### CONTEXTE

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE travaille en étroite collaboration avec LA COMMUNE DE SAINT JEAN DE VEDAS sur la définition du projet d'urbanisation du site de la « Lauze Est ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2006 définit le site de la « Lauze Est » comme un secteur d'urbanisation et de développement urbain. Ce site, situé de part et d'autre de la RD612 et au contact de l'A709, représente une superficie d'environ 32,9 hectares. Déjà, le SCOT de 2006 vise à trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des zones agricoles, forestières et naturelles.

Par délibération n°13814, en date du 26 mai 2016, le conseil de Métropole a défini les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Elles seront, conformément aux dispositions de l'article L.5217-2 du CGCT, réalisées dans le cadre de la compétence développement et aménagement économique, social et culturel, concourront à la création, l'aménagement ou la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

En application de la délibération précitée, l'aménagement du site de la Lauze Est est donc d'intérêt métropolitain. Afin de poursuivre ce processus il est envisagé aujourd'hui l'organisation d'une opération d'aménagement dans un cadre maîtrisé sous forme de ZAC au sens des dispositions des articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### OBJECTIFS

Les objectifs proposés dans le cadre de l'opération d'aménagement du site de la Lauze Est sont :

- Répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur, et de fait, permettre la création d'emplois,
- Conforter les secteurs d'activités économiques proches par l'accueil d'activités logistiques, artisanales et de services,
- Conforter l'agriculture de proximité et permettant l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
- Participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements,
- Assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole au sud,
- Prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).



## DESCRIPTION DU PROJET

### SITUATION CADASTRALE ET DUP RÉSERVE FONCIÈRE

Les sections cadastrales concernées par le périmètre de l'opération sont : AA et AB.

Des acquisitions foncières sont donc nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans ce cadre, une procédure de DUP réserve foncière a été menée.

Un arrêté préfectoral a été établi en date du 21 juin 2016 (arrêté n°2016-I-630).

Cet arrêté permet la constitution d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation du projet d'aménagement de « La Lauze Est » sur la commune de Saint-Jean-de-Védas, au profit de l'Établissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon intervenant pour le compte de Montpellier Méditerranée Métropole.

L'EPF est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble des parcelles de la partie Est de la ZAC (partie située à l'Est de la RD612).





## DESCRIPTION DU PROJET

### UN SITE FORTEMENT MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DES GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

#### Le raccordement COM-A709

Les services de l'Etat, en charge de la réalisation des travaux du contournement Ouest de Montpellier mène actuellement les études pré-opérationnelles dans une perspective de travaux entre 2020 et 2022.

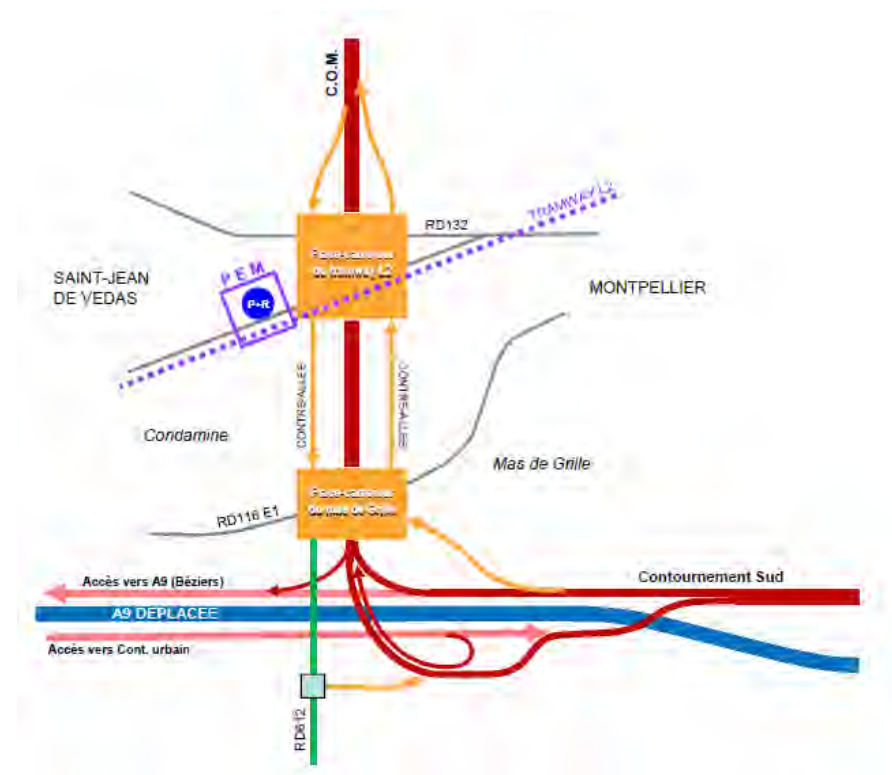
Aussi, le nord du site impacté par le maillage de cet axe routier avec l'A709 (ex.A9).

#### Projet de LNMP

Les terrains au sud de la Lauze (hors site de projet) seront par ailleurs impactés par le tracé de la future Ligne ferroviaire Nouvelle Montpellier Perpignan (LNMP).

Le fuseau traverse en effet d'Est en Ouest le Sud du territoire concerné par l'étude préalable.

Le décret du 31/08/2016 relatif à la compensation agricole collective précise que l'étude préalable « intègre [...] une évaluation globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ». (Cf. page 37: Evaluation de l'impact économique)



## **PARTIE 2**

### **DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE**

## DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AGRICOLE

### MÉTHODOLOGIE

L'évaluation de l'état initial de l'économie agricole et de l'impact du projet nécessite une cohérence dans la définition de son périmètre d'étude agricole.

En effet, il convient de déterminer un périmètre agricole le plus pertinent possible pour que l'analyse (spatiale et économique) intègre les effets directs et indirects, temporaires et permanents, à court, moyen et long terme, du projet sur l'agriculture. Et ce, en prévision des mesures d'évitement, de réduction puis le cas échéant, de mise en place de compensations collectives en distinguant chacun des périmètres.

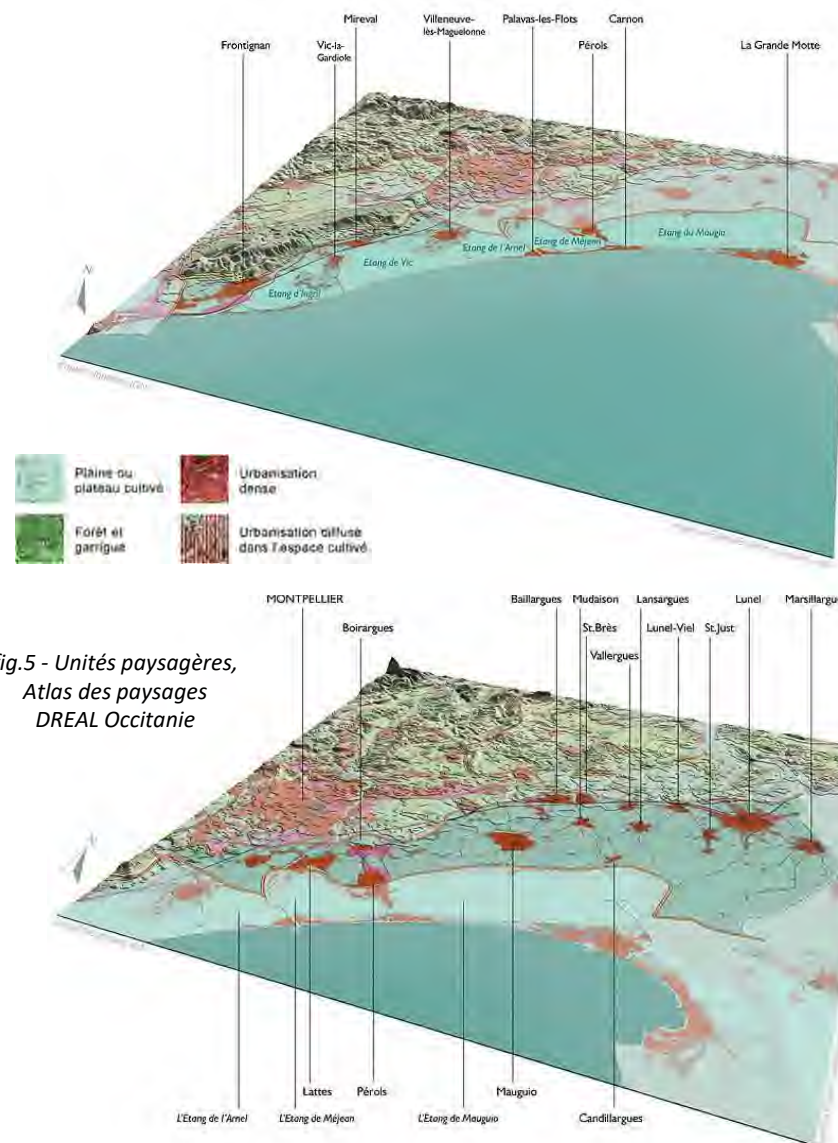
De fait, l'impact du projet ne peut se limiter aux 32,9 hectares de ZAC / ZAE de la Lauze Est.

Une approche multicritères a donc été privilégiée pour atteindre les périmètres d'étude pertinents, sur des bases topographiques, les unités agricoles et paysagères, potentiel agronomique, ouvrages structurants et vocation et usage des sols.

### IDENTIFICATION DES UNITÉS PAYSAGÈRES

Après analyse topographique, le site de la Lauze Est se situe aux jonctions des trois entités paysagères que sont le pied du massif de la Gardiole à l'Est, de l'extrémité Ouest de la plaine Mauguio-Lunel et l'amont de la plaine littorale. (fig5)

Le site répond aux caractéristiques majeures d'une plaine viticole sous pression urbaine mais en cours de diversification culturelle, sans accident topographique majeur, marquées par des coupures d'urbanisation à la qualité architecturale très inégale.



## DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AGRICOLE

### GÉOLOGIE

Les sols du site la Lauze Est ont les caractéristiques d'une plaine alluviale récente, aux dépôts sédimentaires du Faciès Astien du Pléistocène à l'ère Quaternaire.

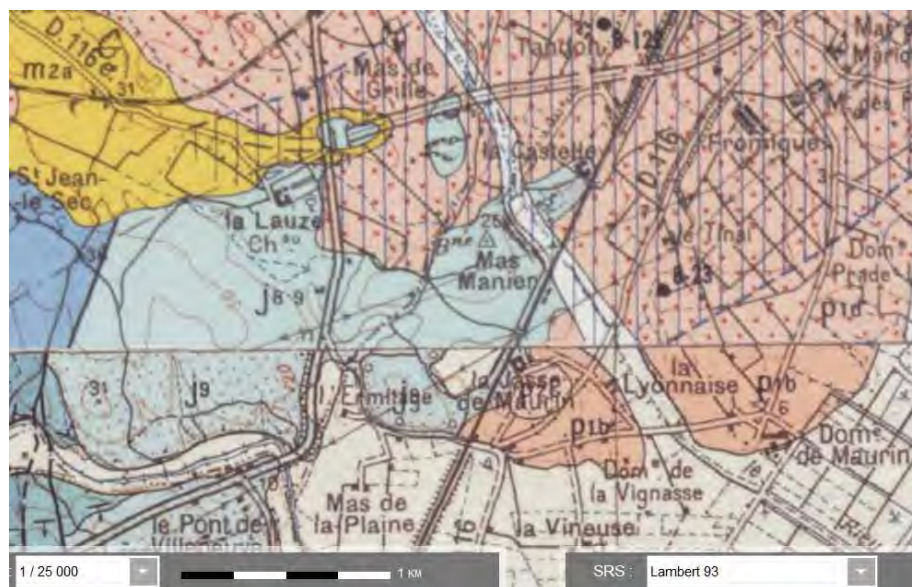
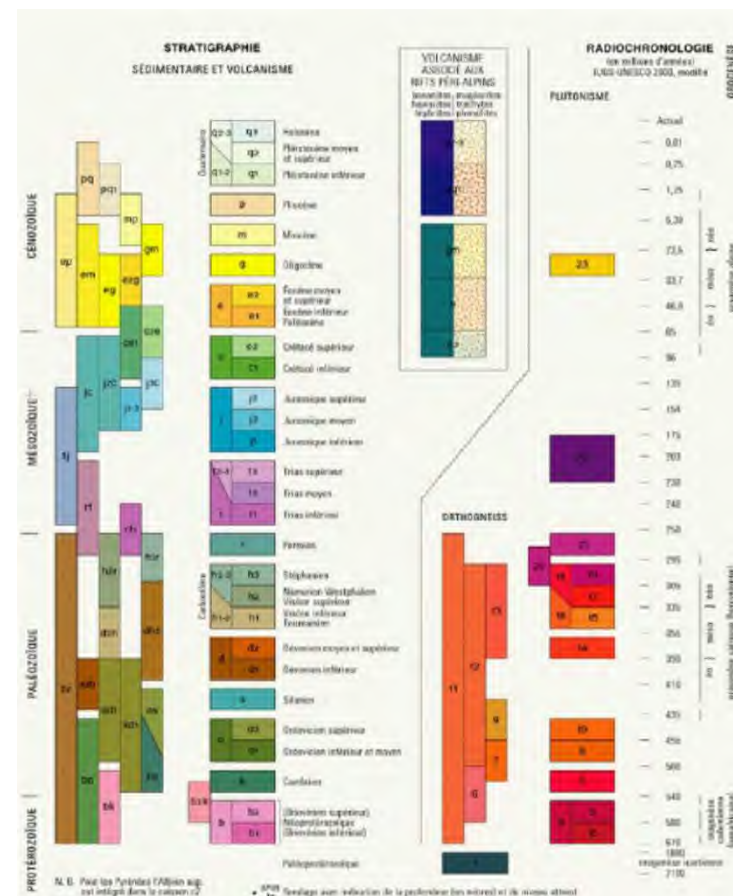


fig.6 – Carte géologique des sols, BRGM





## DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AGRICOLE

### POTENTIALITÉ AGRONOMIQUE ET QUALITÉ DES SOLS

Les potentiels agricoles représentent les capacités d'un sol à produire des cultures diversifiées (enjeu alimentaire global) et donc à large spectre (céréales, oléoprotéagineux), en fonction des conditions pédoclimatiques.

Les cartes des potentialités agronomiques et d'indice de qualité des sols sont issues de la cartographie (ex)régionale au 1/250000 de la DRAAF Occitanie/INRA. La délimitation de ces données réduit la pertinence de leur hiérarchie à l'échelle communale et notamment sur un secteur tel que la Lauze.

Toutefois, seules données disponibles à ce jour, elles révèlent des tendances (à confirmer par une analyse plus fine des sols) en matière de densité et réserve utile en eau des sols.

Les unités délimitées à partir de la carte des pédo-paysages hiérarchisent ces espaces en indice 13 de Qualité de Sol dominant et en Classe 1-2 de potentialités agronomiques (cf. fig 7 et 8).

Le secteur de la Lauze Est présente un potentiel agricole à très forte densité de bons sols avec une réserve utile en eau, de 50 à 70%. Aucune problématique de salinité des sols n'est à noter.

### IRRIGATION ET RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le site n'est pas desservi par le réseau d'irrigation de BRL, rendant plus contraignant la diversification de type maraîchère. Toutefois, le secteur est traversé par 2 cours d'eaux intermittents: le Rieuoulon et de son affluent la Capoulière, confortant ainsi la potentialité culturale des sols décrite précédemment.



fig.7 – Potentialités agronomiques des sols, DRAAF Occitanie

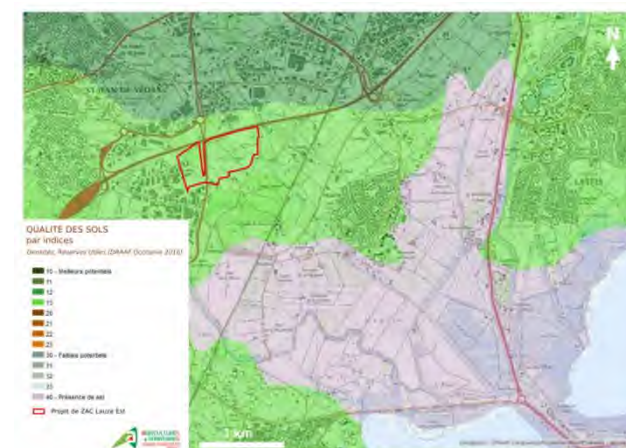


fig.8 – IQS dominant des sols, DRAAF Occitanie

**MALGRÉ L'ABSENCE DE RÉSEAU D'IRRIGATION, LA QUALITÉ AGRONOMIQUE DES SOLS RÉVÈLE UN POTENTIEL AGRICOLE CLASSÉ DE MOYEN À TRÈS FORT.**

## DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AGRICOLE

### UNITÉ AGRICOLES

Les unités agricoles reposent sur une définition des trois critères essentiellement: topographiques, agro-pédologiques et unité de pratiques culturales.

La situation du site de la Lauze Est (en rouge fig.9) confirme la transition des derniers reliefs de garrigue du Nord au Sud et de la plaine ouest de Montpellier, vers une plaine littorale basse et inondable en amont des étangs.

Le site s'intègre dans l'unité agricole préfigurant la plaine agricole littorale ne formant pas de vallons, bordée par les cours d'eau de la Mosson et du Lez et notamment drainée par le ruisseau du Rieucoulon. (cf. fig.10)

Cette unité agricole s'inscrit dans un contexte de développement urbain que le SCOT, dans un souci d'équilibre du territoire, s'est attaché à contenir.

La pression foncière antérieure a fragilisé les espaces agricoles et naturels, véritables coupures d'urbanisations entre les bourgs de Maurin et les zones industrielles de La Lauze existante et zones d'activités économiques et hôtelières le long des axes routiers.

L'agriculture y est ici une agriculture d'interstices.



fig.9 – Grandes Unités agricoles, Chambre d'agriculture Hérault

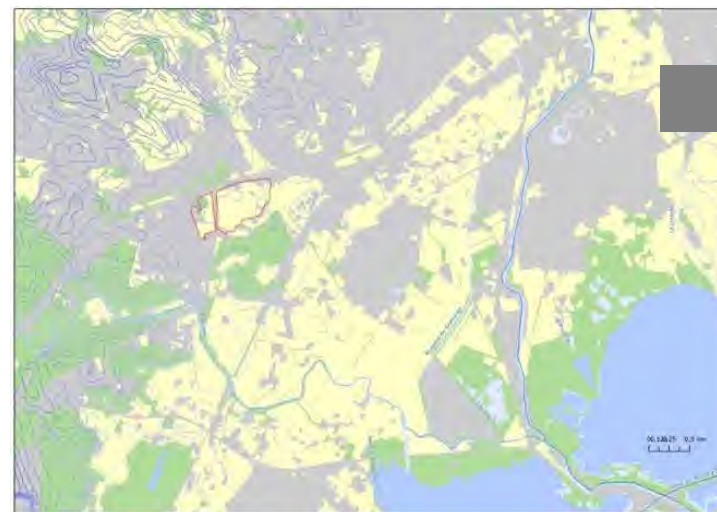


fig.10 – Topographie de l'unité agricole, Chambre d'agriculture Hérault



## DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AGRICOLE

### UNITÉ AGRICOLE RAPPROCHÉE

La définition d'un périmètre d'analyse spatiale permettant d'intégrer pertinemment l'aire d'influence de l'artificialisation du projet de ZAC/ZAE sur les espaces agricoles et naturels, a conduit à :

- identifier les typologies agricoles (parcellaires et culturales) et naturelles
- rechercher des barrières physiques qu'elles soient naturelles et/ou structurantes

### TYPOLOGIES AGRICOLES

D'après la base d'occupation des sols de la Métropole de 2015 et photo-interprétation, un gradient de morcellement parcellaire se distingue (carte – fig.11).

Les unités foncières agricoles relâchées et regroupées autour de bâti augmentent au fur et à mesure de l'éloignement de l'A709, du Nord vers le Sud. Leur présence coïncide aussi avec l'absence d'altitude en amont de la plaine littorale.

A l'opposé, le parcellaire s'avère plus morcelé sur les derniers espaces de garrigue montpellieraine, à l'exception des espaces boisés.



fig.11 – Unité agricole élargie de la ZAC, Chambre d'agriculture Hérault

## DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AGRICOLE

### OUVRAGES STRUCTURANTS

La définition d'un périmètre d'analyse spatiale permettant d'intégrer pertinemment l'aire d'influence de l'artificialisation du projet de ZAC/ZAE sur les espaces agricoles et naturels, a conduit à rechercher des barrières physiques qu'elles soient naturelles et/ou structurantes.

Les ouvrages structurants (en rouge, carte fig.12) que sont les axes routiers de l'A9 et l'A709 et de la route de Sète RD612 sont retenus comme tels au Nord et à l'Ouest d'une part, et d'autre part, la voie ferrée à l'Est et la RD116E1 au Sud.

Le secteur Ouest du projet est en bordure des zones urbanisées de la zone industrielle de la Lauze existante.

Le secteur à l'Est de la route de Sète est situé sur des espaces agricoles et naturels, également bordés par les ouvrages structurants précités. Aussi, les réseaux sont situés à proximité immédiate du projet (AEP, EU, électricité, etc.)

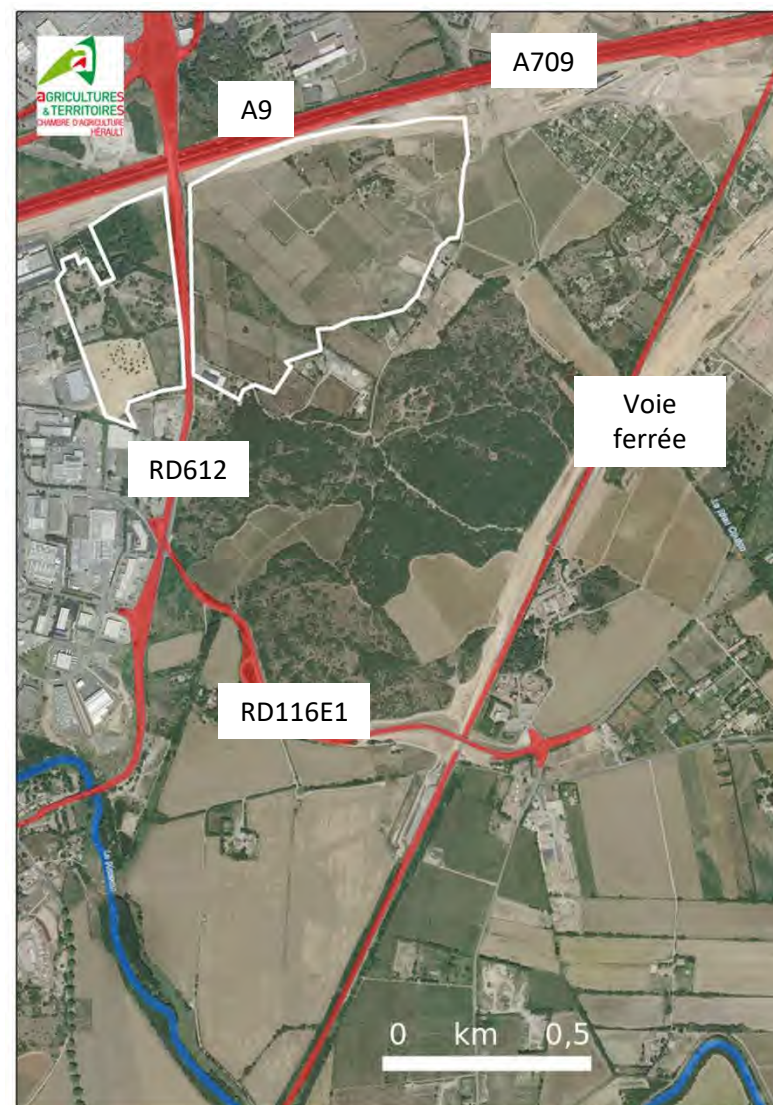


fig.12 – Grandes Unités agricoles, Chambre d'agriculture Hérault



## DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### 3 PÉRIMÈTRES:

> LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE AGRICOLE PRÉALABLE (TERRITOIRE CONCERNÉ) CORRESPOND À L'AIRE D'INFLUENCE SPATIALE DU PROJET DE LA ZAC DE LA LAUZE EST.

IL EST DÉLIMITÉ PAR LES AXES STRUCTURANTS RETENUS COMME BARRIÈRES PHYSIQUES : A9/A709, R612, R116E1 ET LA VOIE FERRÉE.

> LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC  
FOURNI PAR LE MO AU LANCEMENT DE L'ÉTUDE

> LE PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL DE LA ZAC  
CORRESPOND À L'EMPRISE DU PROJET DE ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



fig.13 – Définition des différents périmètres, Chambre d'agriculture Hérault, données SA3M 2018

## **PARTIE 3 : ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE**

## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### POTENTIALITÉ AGRONOMIQUE ET QUALITÉ DES SOLS

Les potentiels agricoles représentent les capacités d'un sol à produire des cultures diversifiées (enjeu alimentaire global) et donc à large spectre (céréales, oléoprotéagineux), en fonction des conditions pédoclimatiques.

Les cartes des potentialités agronomiques et d'indice de qualité des sols sont issues de la cartographie (ex)régionale au 1/250000 de la DRAAF Occitanie/INRA. La délimitation de ces données réduit la pertinence de leur hiérarchie à l'échelle communale et notamment sur un secteur tel que la Lauze.

Toutefois seules données disponibles à ce jour, elles révèlent des tendances (à confirmer par une analyse plus fine des sols) en matière de densité et réserve utile en eau des sols.

Cette cartographie de la DRAAF se base sur 3 niveaux de classification :

- Les contraintes absolues qui discréditent entièrement le potentiel agricole du sol
- La Réserve Utile en eau (RU) qui correspond à la capacité de rétention d'eau du sol utilisable par la plante.
- Les contraintes secondaires telles la battance (dégradation et formation de croûte en surface), l'hydromorphie (sol saturé d'eau), la pierrosité ou un  $\text{PH} \leq 5$ .

Les unités délimitées à partir de la carte des pédo-paysages hiérarchisent ces espaces en indice 13 de Qualité de Sol dominant et en Classe 1-2 de potentialités agronomiques (cf. fig 7 et 8, diapo 14).

Le secteur de la Lauze présente un potentiel agricole à très forte densité de bons sols avec une réserve utile en eau, de 50 à 70%. Aucune problématique de salinité des sols n'est à noter.

### IRRIGATION ET RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le site n'est pas desservi par le réseau d'irrigation de BRL, ce qui limite les possibilités de diversification culturale. Toutefois, le secteur est traversé par 2 cours d'eaux intermittents: le Rieucoulon et de son affluent la Capoulière, confortant ainsi la potentialité culturale des sols décrite précédemment.

**MALGRÉ L'ABSENCE DE RÉSEAU D'IRRIGATION, LA QUALITÉ AGRONOMIQUE DES SOLS RÉVÈLE UN POTENTIEL AGRICOLE CLASSÉ DE MOYEN À TRÈS FORT.**

## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### ANALYSE DE L'OCCUPATION DES SOLS DU TERRITOIRE CONCERNE

Sur un total de plus de 140 hectares, la vocation des sols du périmètre d'étude révèle une parité de surface entre espaces agricoles et naturels (majoritaires à 86%), respectivement à hauteur de 64,4 et 56 hectares. (fig.14)

Le contexte périurbain est également notable par la présence très localisée du phénomène de cabanisation et de terrains de loisirs (centre équestre) sur plus de 7 hectares.

Les espaces considérés artificialisés correspondent à de l'habitat diffus et des activités artisanales ou économiques existantes.

### ANALYSE DE L'OCCUPATION DES SOLS DE LA ZAC

Sur un total d'environ 43 hectares du projet de ZAC/ZAE de la Lauze Est (cf. périmètre rouge, figure 13 en p.18), la majorité des terres a une vocation agricole.

En effet, l'espace a un usage agricole à 82%, soit plus de 32 hectares (fig.15). Quant aux 12% d'espaces naturels (4,6 hectares), ils sont bordés par les barrières physiques des routes D612, l'A9 et du site existant de la Lauze.

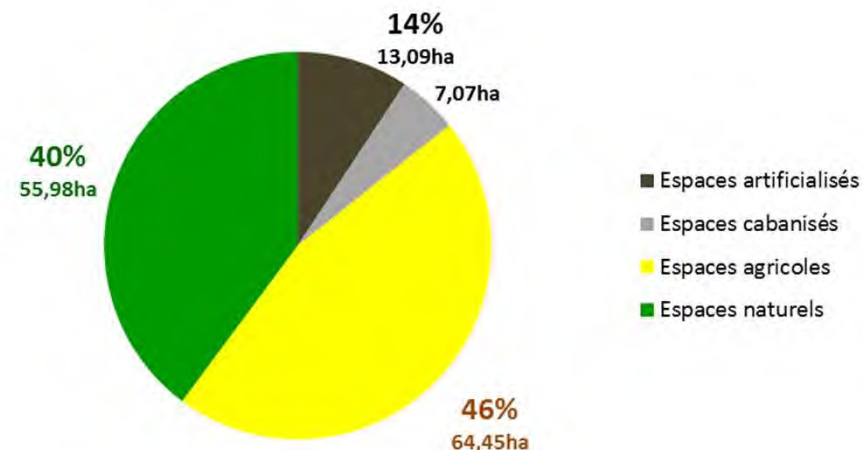


fig.14 – Vocation des sols simplifiée,  
Périmètre agricole rapproché de la Lauze Est, Oct. 2017 – CA34

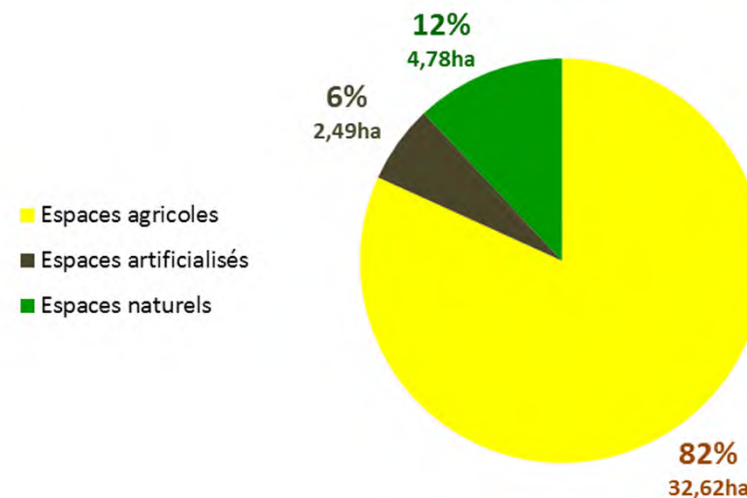


fig.15 – Vocation des sols simplifiée,  
Périmètre ZAC/ZAE de la Lauze Est, Oct. 2017 – CA34





## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### ANALYSE DE L'OCCUPATION DES SOLS, HORS ZAC

Hors ZAC/ZAE, sur les 100,7 hectares restants du périmètre d'étude, plus de la moitié ont une vocation naturelle et sont constitués à 51% de bois et de garrigues. Son emprise est localisée sur la moitié sud du périmètre rapproché. (fig.16)

Le Nord Est du périmètre d'étude est marqué par une urbanisation diffuse à vocation d'habitation au lieu-dit de la Castelle , ainsi que par le phénomène de cabanisation à proximité. Cette artificialisation constitue la limite Nord Est agricole du périmètre d'étude.

L'espace à usage agricole est de 32%, soit plus de 31,8 hectares. A l'exception de 2 unités parcellaires (issues de défriches au sud) du périmètre d'étude, l'espace agricole se retrouve bordé au nord par l'A9/709, au Sud par les espaces boisés et à l'Est par une artificialisation diffuse, et à l'Ouest par la périmètre de la ZAC/ZAE.

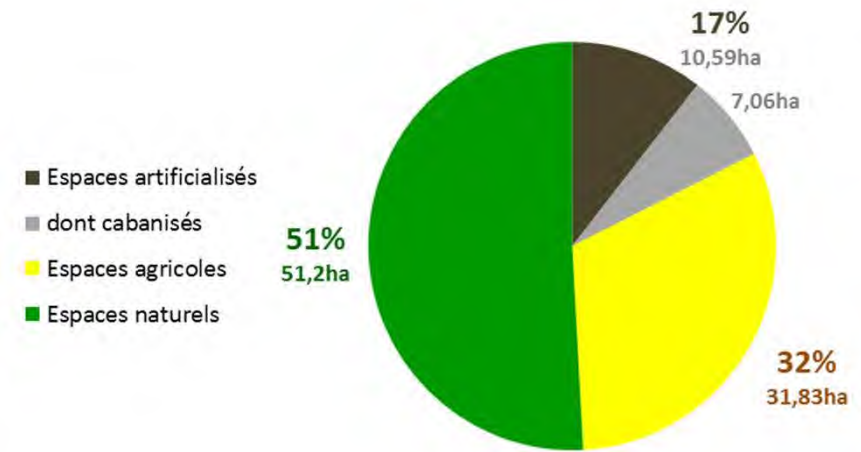


fig.15 – Vocation des sols simplifiée,  
Hors ZAC/ZAE de la Lauze Est, Janv. 2018 – CA34

## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### ANALYSE DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### CE QU'IL FAUT RETENIR

AU REGARD DE LA DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES, L'ANALYSE AGRICOLE PERTINENTE DE L'OCCUPATION DES SOLS EST CELLE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE CONCERNÉ.

#### SUR CE PÉRIMÈTRE :

- > 86 % ESPACES SONT AGRICOLES ET NATURELS (120 ha)
- > 46 % (64,5 ha) SONT AGRICOLES
- > 40 % (50,98 ha) SONT NATURELS

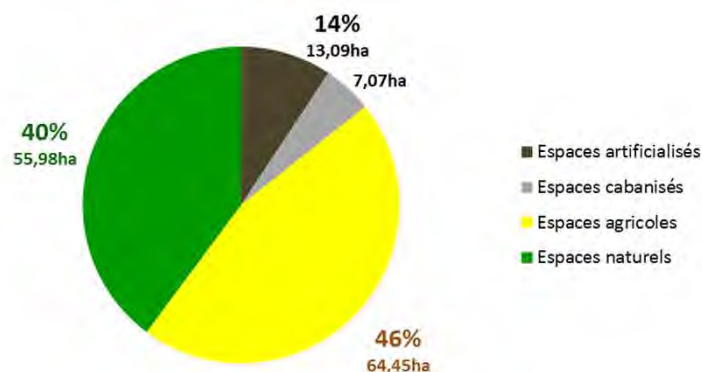


fig.16 – Occupation des sols simplifiée,  
Périmètre ZAC/ZAE de la Lauze Est, Oct. 2017 – CA34



## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### ANALYSE DE LA VOCATION DES SOLS DE LA ZAC

Sur l'emprise des 43 hectares du projet initial de ZAC de la Lauze Est (cf. périmètre rouge, figure 13 en p.18), majorité des terres a une vocation agricole.

En effet, l'espace est à un usage agricole à 82%, soit plus de 32 hectares (fig.15). Quant aux 12% d'espaces naturels (4,6 hectares), ils sont bordés par les barrières physiques des routes D612, l'A9 et du site existant de la Lauze.

A l'Est de la D612, les surfaces sont dédiées majoritairement aux activités équinnes et à l'élevage (14,5 ha), puis aux grandes cultures (6,1 ha), à la viticulture (3,7ha) et à l'arboriculture (0,8ha).

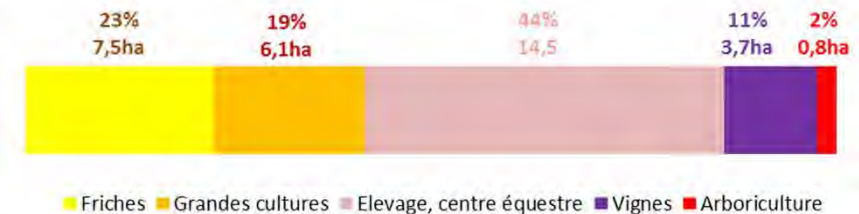
La part effective de friches est de 23% (7,5ha) et se répartit équitablement sur les 2 secteurs du projet de ZAC, de part et d'autre de la RD612.

Le secteur Est de la D612 présente une déprise agricole faible pour une zone périurbaine. En effet, concentrée sur ce secteur, la dynamique spatiale agricole y est particulièrement notable.

Ainsi, les grandes cultures, l'élevage et les activités équestres compensent en grande partie le recul des cultures pérennes (exclusivement viticoles) avec une occupation spatiale cumulée de 63% (20,6 ha).

### RÉPARTITION DES ESPACES AGRICOLES - 32,62 ha

ZAC/ZAE de la Lauze Est - nov. 2017



### RÉPARTITION DES ESPACES NATURELS - 4,65 ha

ZAC/ZAE de la Lauze Est - nov. 2017





## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### ANALYSE DE LA VOCATION DES SOLS HORS ZAC/ZAE

Sur l'emprise des 100,7 hectares hors ZAC/ZAE de la Lauze Est, plus de la moitié des terres ont une vocation naturelle (51%), essentiellement constituées de bois et garrigues. 32% sont à vocation agricoles. Il est à noter que 17% de l'espace peut se considérer comme artificialisé, avec 10,7 ha d'habitat diffus et plus de 7 ha artificialisés.

Sur les 31,8 hectares d'espaces agricoles, les cultures pérennes dominent à 64%, marquées respectivement par la primauté de la vigne (20,5ha), suivies de l'activité équine et d'élevage (12%) et des grandes cultures (9,2%).

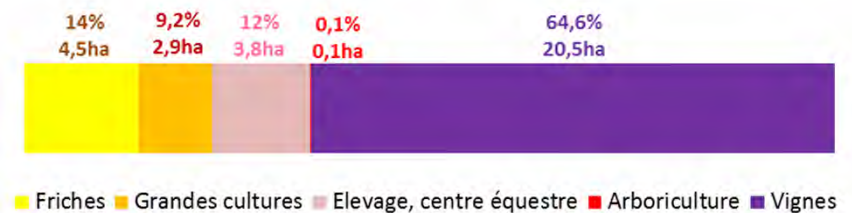
La part de friches à 14% y est sensiblement plus faible avec 2 îlots situés en bordure d'A9/A709 et 2 autres îlots à proximité d'activités non agricoles et des espaces boisés.

RÉPARTITION DE LA VOCATION DES SOLS - 100,7 ha  
HORS ZAC/ZAE de la Lauze Est - janv. 2018



RÉPARTITION DES ESPACES AGRICOLES - 31,62 ha

HORS ZAC/ZAE de la Lauze Est - janv. 2018







## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### ANALYSE DE LA VOCATION DES SOLS SUR LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Sur le périmètre d'étude défini, les espaces naturels (56 hectares) sont à 95% des bois et garrigues. La vocation des 64,4 hectares d'espaces agricoles s'avère représentative de l'agriculture périurbaine héraultaise :

Les cultures pérennes dominent à 39% l'espace agricole avec une composante singulièrement viticole et une arboriculture marginale, tandis que les cultures annuelles (blé dur) représentent 14%.

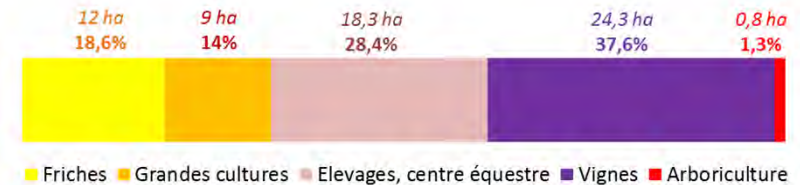
Les surfaces liées à l'élevage (prairies, semences) et aux activités équine dépassent les 28%, et limitent de manière conséquente la part de déprise agricole. Ainsi, les friches ne s'élèvent qu'à 12 ha, soit moins de 9% des 140 hectares du périmètre rapproché.

Cette part de terres incultes (18,6%) est un indice de la dynamique agricole du site. La déprise des cultures pérennes et traditionnelles est en partie compensée. En effet, les cultures annuelles telles que le blé dur, ainsi que l'élevage et les activités équine sont les bénéficiaires du recul de la vigne.

De par le caractère annuel de sa production, les grandes cultures s'accommodent assez de la précarité foncière en lisière périurbaine. Paradoxalement, ces secteurs en déprise constituent une localisation stratégique pour l'équilibre économique de l'élevage et des activités équine. A ce titre, on peut considérer cette optimisation des parcelles, comme agriculture d'interstice.

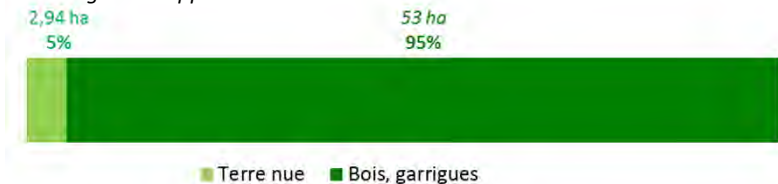
#### RÉPARTITION DES ESPACES AGRICOLES - 64,64 ha

Périmètre d'étude - nov. 2017



#### RÉPARTITION DES ESPACES NATURELS - 55,98 ha

Périmètre agricole rapproché - nov. 2017



## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### ANALYSE DE LA VOCATION DES SOLS SUR LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

#### CE QU'IL FAUT RETENIR

SUR LE PÉRIMÈTRE DU TERRITOIRE CONCERNÉ LES ESPACES AGRICOLES SONT :

- > À 39% DES CULTURES PÉRENNES (PRÉDOMINANCE DE LA VIGNE)
- > À 28% DÉDIÉES À L'ÉLEVAGE ET AUX ACTIVITÉS ÉQUINES
- > À 14% POUR LES GRANDES CULTURES

LA FAIBLE PART DE TERRES INCULTES (18,6%) SUR UN SECTEUR PÉRIURBAIN, RÉVÈLE UNE DYNAMIQUE AGRICOLE, REPOSANT SUR LA COMPENSATION DU RECU DES CULTURES PÉRENNES PAR LES CULTURES ANNUELLES, L'ÉLEVAGE ET LES ACTIVITÉS ÉQUINES.

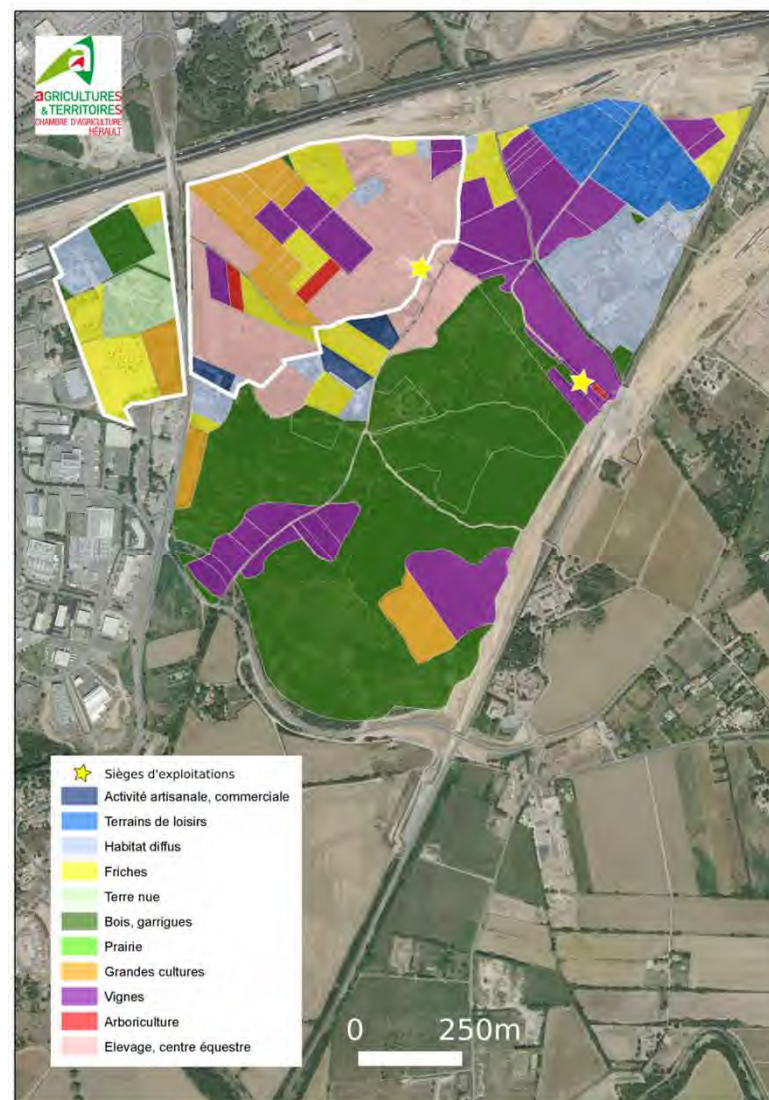
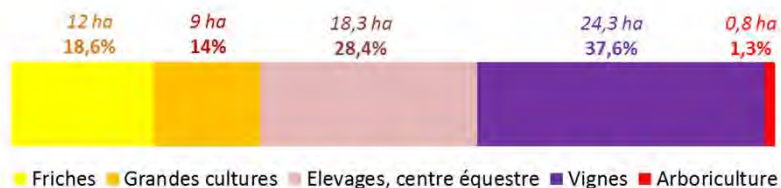


fig.14 – Occupation des sols,  
Périmètre d'étude de la Lauze Est, Nov. 2017 – CA34

## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

L'emprise du projet de ZAC de la Lauze Est concerne les parcelles d'au moins 8 exploitations dont 2 qui ont leurs sièges au sein du périmètre d'étude. On dénombre :

- 5 exploitations viticoles apportant en cave coopérative
- 2 exploitations centre équestre et élevage équins
- 1 exploitation en grandes cultures

Aucun siège ne se situe sur le périmètre de ZAE. Un siège d'exploitation est implanté sur des parcelles contigües au périmètre opérationnel de la ZAC de la Lauze Est.

3 structures agricoles professionnelles sont mobilisées par ces exploitations. Ainsi sur le périmètre de la ZAC, la répartition est la façon suivante :

- **Cave coopérative de l'Ormarine** (*Pinet-Villeveyrac-Cournonterral*)  
4 exploitations agricoles pour 0,92 ha
- **Cave coopérative Les Vignerons de Saint Georges** (Saint Georges d'Orques)  
1 exploitation pour 2,5 ha
- **Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole de Mauguio**

Les prestations de travaux agricoles identifiées sur le périmètre d'étude sont hors périmètre de ZAC.



fig.15 – Sièges d'exploitations agricoles,  
Périmètre agricole rapproché, Fév. 2018 – CA34



## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### RÉPARTITION DES SURFACES PAR EXPLOITATIONS

En recroisant avec les déclarations des exploitants agricoles lors des enquêtes, il a été possible de réaliser l'histogramme (fig. 16). Il définit la part des surfaces des exploitations (en ordonnée) selon les périmètres de ZAC (rouge) et d'étude (rose).

Ce travail n'a pu être réalisé pour une exploitation viticole ainsi que les parcelles dont le ou les exploitants n'ont pu être identifiés: n°2 et « ? ».

Ainsi il apparaît que 3 exploitations sur les 8 enquêtées ont plus de 65% de leurs terres sur le périmètre d'étude. Il est à noter qu'une de ces exploitations possède la totalité de ses terres sur le périmètre d'étude et se trouve concernée à plus de 73% par l'emprise de la ZAC. Par conséquent, ces 3 exploitations sont les plus susceptibles d'être impactées spatialement par le projet.

### EMPLOI AGRICOLES

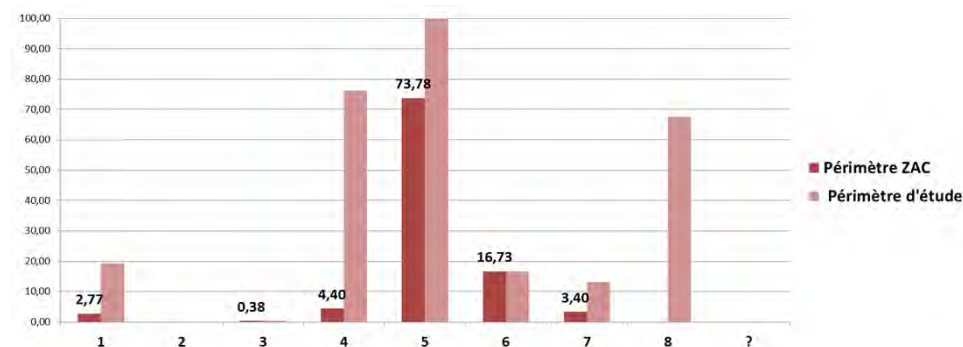
L'identification et les enquêtes d'exploitations ont permis d'estimer l'emploi agricole direct, soit :

- 20 permanents (*CUMA incluse*)
- 2 aides familiales
- 5,5 saisonniers

Ce qui représente une estimation de 27 personnes concernées.



*Vignes palissées, Centre équestre,  
Prairies clôturées,  
Nov. 2017 – Périmètre élargi  
CA34, ®Manade du Bosc*



*fig.16 – Part (en %) des surfaces par exploitation sur les périmètres élargis et ZAC  
Chambre d'agriculture Hérault, Janv. 2018*



## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### TYPOLOGIE DES EXPLOITATIONS

#### STATUT

Parmi les 8 exploitations identifiées et/ou enquêtées, 7 ont un statut professionnel, c'est-à-dire 7 exploitations à titre principal (ATP) et 1 cotisant solidaire (CS). L'exploitation individuelle est le statut agricole dominant à 88%. En effet, seule une exploitation est en EARL.

#### DÉMOGRAPHIE AGRICOLE

44% des exploitants ont moins de 50 ans, dont un exploitant bénéficie de la dotation Jeune Agriculteur (DJA). Ce qui permet d'estimer une pérennité d'exploitation minimale de 15 ans par 4 exploitations.

#### COMMERCIALISATION

L'ensemble des exploitations viticoles commercialisent leur production par les caves coopératives de l'Ormarine et les Vignerons de St Georges. Les semences sont généralement destinées à l'exploitation et la vente de chevaux AOP est réalisée en vente directe.

#### PERSPECTIVES ET PROJETS

L'analyse des besoins des exploitations a révélé 4 typologies de projets, soit :

**1 projet d'irrigation**

**4 projets d'agrandissement parcellaire**

**1 projet agritouristique (gîtes)**

**2 projets de constructions agricoles**

- Extensions de hangar et manège équestre
- Construction hangar de stockage

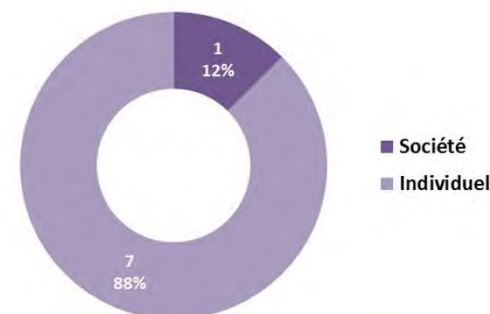


fig.18 – Répartition des statuts par exploitation identifiées  
Chambre d'agriculture Hérault, Fév. 2018

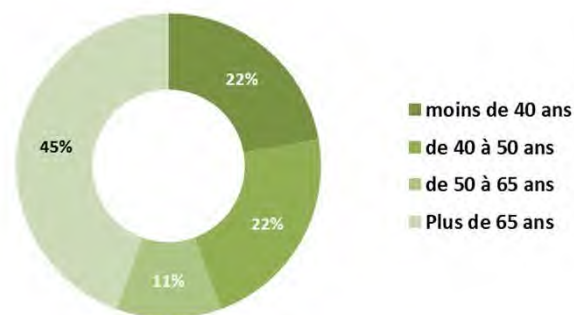


fig.19 – Répartition des âges des chefs d'exploitation identifiés  
Chambre d'agriculture Hérault, Fév. 2018

## ÉTAT INITIAL AGRICOLE

### DESSERTE AGRICOLE

Les enquêtes d'exploitants et l'analyse de la desserte agricole du périmètre d'étude révèlent actuellement une fréquentation mixte et soutenue. En l'occurrence, les migrations pendulaires (domicile/travail) génèrent ponctuellement des conflits de circulation avec l'activité agricole (machinerie, transports d'animaux et approvisionnement).

Il est également fait état des difficultés liées au sous-calibrage des dessertes agricoles principales, pour le passage des engins (machines à vendanger, tracteurs, semeuses), vans et des poids lourds d'approvisionnement agricoles (fourrages).

La hauteur du pont sous l'A9 et l'A709 de l'ancien chemin de Montpellier à Villeneuve est identifié comme point noir majeur pour les 4 à 6 exploitations qui utilisent cette voie.

Cela se traduit notamment pour les exploitations, par un manque à gagner économique en terme :

- d'approvisionnement, par l'augmentation du nombre de livraisons agricoles aux capacités de stockage limitées;
- de rationalisation des déplacements agricoles, avec des trajets plus longs, liés aux détours pour le passage des engins agricoles.

Les flux autres qu'agricoles générés par la proximité de l'urbanisation sont propices au développement d'autres types de conflits d'usages sur l'espace agricole. Les dépôts sauvages d'inertes a démontré le besoin d'encadrer certains accès par la pose de barrières (accès sud par la D116E1 aux parcelles de vignes)





## **PARTIE 4**

# **EFFETS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE**



## EFFETS DU PROJET

Les effets du projets ont été évalués sur la base des enquêtes des exploitations et l'analyse spatiale du territoire concerné

## EFFET POSITIF: Réduction de la vulnérabilité hydraulique des terres agricoles

La commune de Saint-Jean-de-Védas est située dans le périmètre du PPRi de la basse vallée de la Mosson. Ce PPRi a été prescrit le 12 Octobre 2000 et approuvé le 18 Février 2002.

Zone de projet Ouest :

- Le secteur Ouest n'est traversé par aucune zone du PPRI de Saint-Jean-de-Védas.

Zone de projet Est :

- Le ruisseau du Rieucoulon est localisé en limite Est du périmètre de l'opération. Un de ses affluents, la Capoulière, traverse la partie Est du projet. La zone inondable de la Capoulière reste peu impactante au regard des modélisations menées dans le cadre du PPRi de Saint-Jean-de-Védas. Toutefois, le lit majeur du ruisseau est classé en zone rouge inconstructible.
- Hors zone rouge, le périmètre élargi constitue le dernier secteur propice à l'installation de bâti agricole en amont de la plaine littorale.
- Les enquêtes d'exploitants ont mis en avant sur ces secteurs, un accroissement des dégâts agricoles lié à l'augmentation du ruissellement lors d'épisodes pluvieux classiques. L'absence d'entretien des terrains et des fossés sont pour partie responsable de cette aggravation.

Par ailleurs, les modélisations hydrauliques menées par le SA3M ont permis de définir une zone à préserver selon une occurrence<sup>®</sup> centennale. Les aménagements prévus dans cet espace d'environ 6 ha permettront de protéger les terrains actuellement fortement exposé.

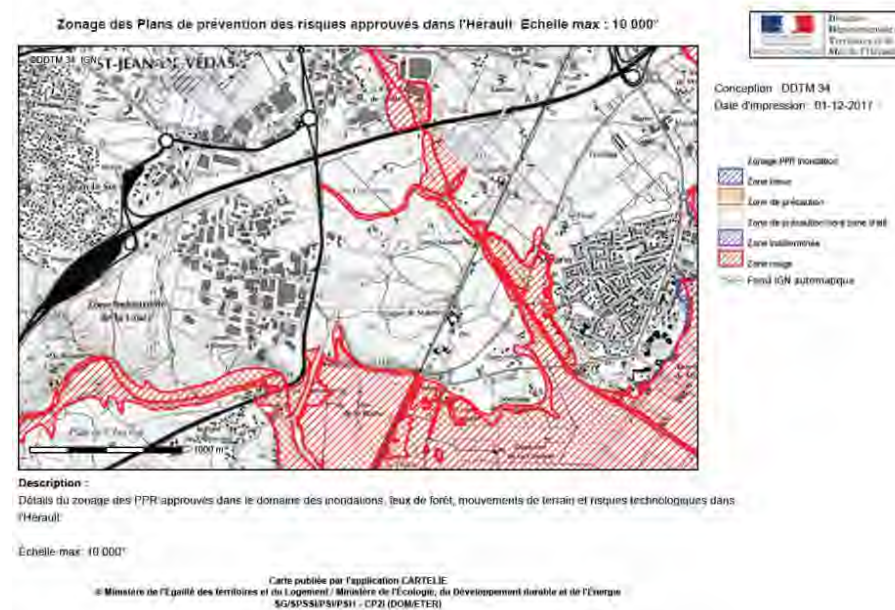


fig.18 – PPRI Mosson, basse vallée de l’Hérault  
DDTM 34 , Nov. 2017



## ZOOM ETUDE HYDRAULIQUE – MODÉLISATION :

La modélisation hydraulique a donc établi que la zone inondable centennale était plus large que la zone rouge du PPRI sur le secteur. Le projet d'aménagement ne prévoit aucune installation dans ce périmètre. Des aménagements seront d'ailleurs réalisés (estimation travaux de 1 M € HT) afin d'accompagner la protection des populations sur site et en aval. Ce chiffre est à additionner aux acquisitions foncières prévues par la Métropole via la DUP pour un montant total de 1,1 M € HT. **La Métropole investit donc plus de 2,2 M € HT afin de pallier la vulnérabilité hydraulique du site.**

Par ailleurs, dans le cadre du projet urbain, et conformément aux prescriptions de la DDTM de l'Hérault, les volumes de rétention seront calculés par application d'un ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisés, qui sera croisé avec la méthode de calcul des pluies.

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé par le maître d'ouvrage permet de drainer la totalité des surfaces imperméabilisées vers les ouvrages de compensation dédiés et ainsi assurer la non incidence du projet sur les débits de pointe ruisselé et ce, jusqu'à une occurrence centennale. A noter que toutes les surfaces situées dans l'emprise de la zone inondable centennale ne seront pas imperméabilisées (conformément au règlement de PPRI en vigueur).



SA3M/3M



fig.18 – PPRI Mosson, basse vallée de l'Hérault  
DDTM 34, Nov. 2017



## EFFETS NÉGATIFS

### > Consommation d'espace

32 ha de perte de terres agricoles :

- Terres cultivées (10,6 ha) (Grandes cultures et vignes)
- Terres exploitées (25 ha) (activité équine)
- Terres à potentiel agricole (7,5 ha) (friches)

### > Tension foncière

La création de zones urbanisables a globalement un effet d'accentuation du phénomène de tension du marché foncier des terres agricoles de la plaine littorale (rétention, hausse des prix).

### > Déséquilibre économique

- 2 exploitations ont évoqué une remise en question de leur pérennité :
  - Une a évoqué une cessation (du fait de la perte de sa localisation stratégique favorable à l'activité équine), .
  - Une autre s'interroge sur la poursuite ou pas du fait de la perte de la moitié de ses terres
- 2 exploitations ont évoqué la suspension d'un projet (construction agricole, replantation).

### > Perte potentielle d'emplois directs

L'exploitation ayant évoqué une cessation emploie 1 salarié permanent et possède 2 aides familiales.

L'exploitation ayant évoqué une remise en question emploie quant à elle 1 salarié permanent et 4 saisonniers.

### > Risques naturels Cf. pages 33 et 34 : *effets positifs du projet*

Un projet d'aménagement accentue de fait le ruissellement.

Toutefois, le maître d'ouvrage de la Lauze Est envisage des travaux visant à améliorer la situation hydraulique du périmètre d'étude. Un dossier d'autorisation environnementale unique concentré sur la question hydraulique sera instruit par le Préfet via la DDTM.

### > Configuration du projet et conséquences sur l'espace agricole

- Remise en cause de l'unité agricole, et particulièrement l'ensemble des parcelles agricoles situées au Nord de l'espace boisé de Maurin.
- Contribution de l'abandon de parcelles agricoles au-delà du territoire concerné.
- Perturbation de la desserte agricole pour l'accès aux parcelles et risque d'augmentation du conflit d'usages lié à l'accroissement des flux de transports non agricoles.

### > Cumul des effets de plusieurs projets d'aménagement

2 exploitations agricoles enquêtées seront également directement impactées par le projet de LNMP.

Ce cumul de projets d'aménagement et d'infrastructures aura un très fort impact sur l'agriculture de ce secteur.



## ÉVALUATION DE L'IMPACT ÉCONOMIQUE

### MÉTHODE DE CALCUL UTILISÉE

Afin d'estimer l'impact économique collectif, le choix méthodologique repose sur :

- l'occupation agricole effective des sols
- des référentiels filières de la DRAAF Occitanie.

1/ Utilisation des Produits Bruts Standard/filières/ha (moyenne 2013-2015;source: Agreste-DRAAF Occitanie). Cela correspond à l'impact direct.

2/ Pour le calcul de l'impact indirect, utilisation d'un ratio entre Valeur Ajoutée des Industries agroalimentaires / Valeur ajoutée de l'agriculture. Cette opération permet d'intégrer l'aval (ce ratio est de 0,92).

$1 \times 0,92 = 2$  : Impact indirect

$1 + 2 = \text{impact total annuel}$

3/ La durée retenue pour la reconstitution du potentiel économique est de 10 ans

$(1+2) \times 10 = \text{évaluation financière de l'impact sur la filière}$

**Les surfaces utilisées pour le calcul sont celles concernées par le périmètre opérationnel de la ZAC .**

OCCSOL_ZAC ope	SURFACE (ha)
Arboriculture	0,79
Elevage, centre équestre	13,55
Friches	6,92
Grandes cultures	4,22
Vignes	3,08

A noter que 2,5 hectares de vignes n'ont pas été récoltées en 2017. L'évaluation suivante de l'impact économique sur les filières intègre respectivement cette surface en tant que friches (coût minimal) et en tant que vignes (coût maximal)

### L'IMPACT ÉCONOMIQUE AGRICOLE DIRECT ET INDIRECT EST ESTIMÉ :

**- ENTRE 666 000 € ET 893 000 € (hors économie en amont) – chiffres actualisés selon les taux discutés lors de la commission CDPENAF du 12 février 2018**

**Ces chiffres sont susceptibles d'évoluer à la baisse, selon les mesures de réduction qui seront effectivement mises en œuvre par le maître d'ouvrage.**



## **PARTIE 5**

# **MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION**





## MESURES D'ÉVITEMENT

Les mesures doivent répondre au principe Eviter / Réduire / Compenser. La responsabilité de leur mise en œuvre appartient au maître d'ouvrage en charge du projet. Il lui revient de justifier les choix retenus ou non.

Les mesures proposées ci-après intègrent l'ensemble des choix d'évitement identifiés par la Chambre d'agriculture.

### ÉVITEMENT - CHOIX 1

Mesure radicale, l'annulation du projet de ZAC/ZAE dans son ensemble.

Choix retenu: OUI ☐ NON ☒

#### Justification du maître d'ouvrage:

Le SCoT, approuvé en 2006, identifiait déjà le secteur de la Lauze Est comme foncier potentiel pour le développement d'activités économiques industrielles et de logistique urbaine dans une logique d'équilibre sur l'échelle du territoire. Le projet est réaffirmé dans le SCoT en cours de révision.

Le Schéma d'Accueil des Entreprises et le bilan du SCoT de 2006 font apparaître un besoin très important en termes de foncier économique sur le territoire. En effet, afin d'éviter la fuite des entreprises locales sur d'autres territoires, et donc la délocalisation de l'emploi il est nécessaire de produire du foncier permettant de répondre aux besoins et enjeux du territoire en termes de richesses et d'emplois.

Le projet de la Lauze Est, avec ses 19,4 hectares cessibles et les 700 emplois projetés sur la ZAC, apporte une contribution notable à l'obtention de ces objectifs de croissance équilibrée.

### ÉVITEMENT - CHOIX 2

Relocalisation du projet sur un autre secteur non agricole

Choix retenu: OUI ☐ NON ☒

#### Justification du maître d'ouvrage:

L'objectif de 3M est de raisonner l'emplacement des zones d'activités à l'échelle de son territoire grâce à une logique d'économie du foncier dans l'optique de préserver durablement un équilibre de maintien de 2/3 des espaces naturels et agricoles et 1/3 d'espaces urbains et à urbaniser.

La Métropole traduit cet objectif en choisissant au mieux les sites d'extension urbaine et en polarisant la consommation de foncier à l'échelle du territoire métropolitain afin :

- D'éviter l'urbanisation de sites sur lesquels l'impact sur les potentialités agricoles sont les plus importants. Cela peut être réalisé grâce à une analyse multicritères qui intègre le critère « sensibilité agricole » à partir d'une logique partagée entre différents acteurs dont la Chambre d'Agriculture.
- De positionner les polarités économiques en continuité directe du tissu existant afin de ne pas morceler le territoire et d'optimiser les coûts de viabilisation (proximité des infrastructures VRD).

L'urbanisation du secteur de la Lauze Est est donc une décision qui découle d'une réflexion aboutie. La mesure d'évitement ici retenue permet de raisonner plus largement à l'échelle du territoire métropolitain.

## DÉVELOPPER LA LAUZE POUR CONFORTER LES PARCS D'ACTIVITÉS EXISTANTS :

Le site de la Lauze Est entend donc répondre à trois objectifs :

- **Pallier le manque de foncier économique prévisible** à court et à moyen terme,
- **Programmer une offre foncière dédiée aux activités productives et logistiques fortement créatrices d'emplois** en répondant à une demande spécifique de grandes unités non présentes dans les opérations de Montpellier et Villeneuve-lès-Maguelone.
- **Produire un effet d'entraînement positif sur les ZAE existantes à proximité** : la Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel

En effet, l'opération de la Lauze Est s'inscrit dans la continuité des ZAE existantes (la Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel) et est directement desservi par les grandes infrastructures routières (RD612 et A709) et les réseaux divers. En ce sens, la Métropole inscrit le développement de son territoire en créant des polarités économiques en continuité directe du tissu existant afin de ne pas morceler le territoire et d'optimiser les coûts de viabilisation (proximité des infrastructures VRD)..

L'extension urbaine induite par le projet de la Lauze Est est pensée de manière à optimiser au mieux les implantations et les fonctions lorsqu'elles peuvent l'être (accès, stationnement, aménagements hydrauliques, paysagement, ...). Il s'agira également de veiller à définir des armatures d'espaces publics et paysagères qualitatives, à soigner l'insertion du parc dans son environnement et à préserver la

ressource en eau et le risque inondation .

Le site de la Lauze Est permettra la création d'environ 700 emplois directs dont une majeure partie en création nette, d'emplois non délocalisables. Par ailleurs, ce chiffre peut être doublé en tenant compte des emplois induits de sous-traitance dans le diffus et sur les parcs voisins. Cette projection répond positivement aux objectifs fixés dans le Schéma d'Accueil des Entreprises (sup à 30 emplois/Ha) de la Métropole.

En parallèle et avec la densification et la redynamisation de la Lauze et de Marcel Daussault, la Lauze Est permettra de consolider l'écosystème industriel et logistique du secteur permettant la création et le développement d'entreprises implantées sur les trois ZAE à proximité (La Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel).

Enfin, en aménageant une ZAE dotée d'une bonne accessibilité (RD612, A 709, échangeur A9), à proximité immédiate d'un bassin d'emplois de 700 000 habitants, la Métropole développe des externalités positives renforçant l'attractivité du territoire.

Ainsi, la création d'une zone d'activité à Saint-Jean-de-Védas, s'avère nécessaire afin de faciliter le développement du tissu économique industriel et logistique du territoire et de répondre à une demande de plus en plus forte du secteur privé tout en renforçant l'attractivité économique de la Métropole montpelliéraine.



## MESURES DE RÉDUCTION

Les mesures doivent répondre au principe Eviter / Réduire / Compenser. La responsabilité de leur mise en œuvre appartient au maître d'ouvrage en charge du projet. Il lui revient de justifier les choix retenus ou non.

Les mesures de réduction proposées ci-après intègrent l'ensemble des choix de réduction de l'impact identifiés par le maître d'ouvrage.

### RÉDUCTION - CHOIX 1

Afin de ne pas remettre en cause l'économie générale agricole du périmètre hors ZAC, il est proposé de limiter l'enveloppe de l'emprise de la ZAC/ZAE.

Ce choix reviendrait à permettre 11 hectares d'artificialisation uniquement sur le secteur à l'Ouest de la RD612 et ainsi préserver les espaces agricoles et naturels à l'Est de cette même route de Sète.

Choix retenu: OUI ☐ NON ☒

#### Justification du maître d'ouvrage:

Le périmètre ainsi arrêté (19,4 hectares cessibles) permet de répondre au mieux aux besoins des entreprises du territoire. Un périmètre réduit ne permettrait pas d'accueillir la programmation envisagée sur cette opération située à la porte d'entrée de la Métropole montpelliéraine.

### RÉDUCTION - CHOIX 2

- Relocalisation des exploitations agricoles impactées:
  - Relocalisation du centre équestre dans le site de la ZAE
  - Accompagnement des projets d'investissement agricoles en suspens sur le territoire concerné sur d'autres sites qui pourraient être identifiés par la Maître d'Ouvrage
- Réflexion sur le périmètre de 6 hectares le long de l'allée alluviale. Compte tenu du potentiel agronomique des sols, le Maître d'Ouvrage mène une réflexion sur la création d'une activité agricole au sein du projet.

Choix retenu: OUI ☒ NON ☐

#### Justification du maître d'ouvrage:

///

## **PARTIE 6**

# **MESURES COMPENSATOIRES**



## MESURES COMPENSATOIRES

La réflexion relative aux mesures compensatoires collectives consolidant l'économie agricole sur un territoire équivalent, ne saurait se poursuivre avant l'évaluation des mesures d'évitement puis de réduction, notamment par la CDPENAF.

Le montant des mesures compensatoires est calculé sur la base du coût de l'impact sur les filières (666 000 à 893 000 €) (cf. page 36).

Considérant qu'un euro investi génère en Occitanie 6,24€ de richesse, le montant des mesures compensatoires s'élève ici entre 107 000 € et 144 000 €. Ces montants correspondent à l'investissement nécessaire à la reconstitution du potentiel des filières agricoles impactées **et pourront être revus à la baisse selon la mise en œuvre des mesures de réduction.**

Néanmoins, suite à la commission du 12 février 2018, la CDPENAF a décidé de compléter le montant de l'impact sur les filières par l'ajout de 3 critères : la valeur vénale, l'irrigation et l'agriculture biologique.

Sur ces trois critères, la Lauze Est n'est concernée que par celui de la valeur vénale sur la base de la grille établie (valeur 2012 – 2014) :

- Vigne sans irrigation : 10 167 €/ha
- Terres, prés : 8 617 €/ha
- Élevage, centre équestre : 8 617 €/ha
- Verger : 8 617 €/ha
- Friches : 8 617 €/ha

Selon cette grille, la prise en compte de la valeur vénale des terres impactées par le projet de la Lauze Est est estimée à 250 000 €.

**AINSI, LE MONTANT TOTAL DES MESURES COMPENSATOIRES (IMPACT SUR LES FILIÈRES ET VALEUR VÉNALE) EST ESTIMÉ :**

**- ENTRE 357 000 € ET 394 000 €**

**(MONTANTS POUVANT ÊTRE REVUS À LA BAISSÉ AU REGARD DES MESURES DE RÉDUCTION)**

Ces montants ainsi définis pourront être engagés par la Métropole dans le cadre des mesures agricoles compensatoires qui correspondent à des pistes d'actions identifiées dans le cadre de la réflexion engagée dans le SCOT en révision, en faveur du maintien et du développement de l'agriculture sur le territoire métropolitain.

Ces mesures suivantes figurant au SCOT en cours de révision ont été définies en partenariat avec les acteurs agricoles du territoire de la Métropole :

- Remobilisation de secteurs en friche,
- Transmission d'exploitation,
- Création/extension de réseaux d'irrigation,
- Implantation d'aires de lavages de machines agricoles,
- Favoriser la création de magasins de producteur,
- Développer les circuits oenotouristiques,
- Développer la signalétique (levier de communication),
- Étendre la caractérisation des potentialités agronomiques (GDPA) sur l'ensemble de la métropole,
- Communication et sensibilisation sur les enjeux fonciers.



Au sein de ces mesures proposées par les acteurs agricoles dans le cadre du SCoT en cours de révision et au regard des filières impactées, il est proposé de privilégier nos interventions sur les actions suivantes :

#### **Actions de reconquête foncière agricole : création et animation d'Association Foncières Agricoles Autorisé**

L'AFA est un outil de gestion mutualisée du foncier permettant la définition et la mise en œuvre d'actions concertées. Par une animation territoriale, l'AFA permettra de remobiliser le foncier agricole public et privé « dormant » et de réaliser de manière mutualisée les aménagements nécessaires.

Deux secteurs sont aujourd'hui à l'étude sur le territoire métropolitain dont l'un à proximité de la zone impactée : communes de Grabels, Juvignac, St Georges d'Orques, Murviel-les-Montpellier, Pignan et Lavérune.

Coût estimé de l'animation territoriale sur 3 ans par 3M :  
**100 000 k€**

#### **Aide à l'implantation de magasin de producteurs**

Afin de favoriser les circuits courts de vente directe des productions, 3M encouragera la création de magasins de producteurs par le versement d'une aide à l'implantation de magasins de producteurs. Cette aide pourra prendre la forme d'un remboursement dégressif d'une partie des loyers qui seront payés par les producteurs.

Considérant que les trois premières années d'une implantation commerciale sont décisives pour pérenniser l'activité développée, cette aide pourra prendre la forme d'un allègement des frais fixes par le remboursement durant 3 ans d'une partie du loyer.

Coût estimé de la participation de 3M : **40 000 €**

#### **Intégration d'aires de lavage de machines agricoles**

Conformément à la réglementation en vigueur et afin de sécuriser les risques environnementaux et ceux liés à la santé des utilisateurs, la réalisation de 2 aires de lavage de machines agricoles est envisagée : la première à Saint Georges d'Orques et la seconde sur la zone d'activités de Cannabe à Cournonterral.

Ces deux aires de lavage permettront le lavage de matériels, le rinçage et le lavage des pulvérisateurs,...

Coût d'investissement estimé pour 3M (déduction faite de subventions Agence de l'Eau / FEADER) : **400 000 €**

**...SUR LE PROJET**

- > LOCALISÉ À PROXIMITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE ET DES INFRASTRUCTURES

**... SUR LE TERRITOIRE CONCERNÉ**

- > SUPPORT D'UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AGRICOLE
- > POSSÈDE DE BONNES POTENTIALITÉS AGRONOMIQUES MAIS PAS DE RÉSEAU D'IRRIGATION

**... SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE**

- > LA PRÉDOMINANCE D'UNE ACTIVITÉ ÉQUINE QUI EXPLOITE LA MOITIE DU PÉRIMÈTRE DE ZAC
- > 10 HA SONT CULTIVÉS (GRANDES CULTURES ET VIGNES)
- > LES VIGNES OCCUPENT 38% DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
- > 8 EXPLOITATIONS AGRICOLES SONT IMPACTÉES DONT 2 REMISES EN QUESTION
- > 3 STRUCTURES COLLECTIVES CONCERNÉES (CUMA ET 2 CAVES COOPÉRATIVES) GLOBALEMENT PEU IMPACTÉES PAR LE PROJET AU VU DES SURFACES EN QUESTION
- > TOUTEFOIS, LES EFFETS CUMULÉS DE LA LGV ET DE LA LICOM SONT DE NATURE À ACCENTUER À TERME L'IMPACT SUR LES EXPLOITATIONS LOCALES ET LES STRUCTURES COLLECTIVES
- > UNE ÉVALUATION FINANCIÈRE DE L'IMPACT À AJUSTER SELON LA MÉTHODE VALIDÉE PAR LA CDPENAF

**...SUR LES EFFETS DU PROJET**

- > UN EFFET POSITIF : AMÉLIORATION DE LA SITUATION HYDRAULIQUE
- > DES EFFETS NÉGATIFS DIRECTS (CONSOMMATION, ÉCONOMIE) ET INDIRECTS (FONCIER, DESSERTE)

**... SUR LES MESURES ERC**

- > UNE RÉFLEXION À POURSUIVRE SUR DES PISTES DE RÉDUCTION DE L'IMPACT IDENTIFIÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE
- > DES MESURES COMPENSATOIRES IDENTIFIÉES, RAISONNÉES À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

# ANNEXES

(Compléments d'informations apportés par le maître d'ouvrage)

- PRISE EN COMPTE DES QUALITÉS PAYSAGÈRES DU SITE ET CONCEPTION DE PROJET  
AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE
- CONTEXTE ET INTERVENANTS SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT
- PLAN DES CONTRAINTES
- COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME





### **PRISE EN COMPTE DES QUALITÉS PAYSAGÈRES DU SITE :**

Le traitement paysager de l'ensemble de la Lauze Est est primordial.

Trames paysagères, qualité architecturale et valorisation de la zone d'expansion des crues de La Capoulière (reconstitution de la ripisylve méditerranéenne notamment) sont le fondement même du parti pris d'aménagement afin de minimiser l'impact paysager et véhiculer une image qualitative des zones d'activités économiques métropolitaines.

### **LA CONCEPTION DE PROJET AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE :**

Le site accueillant la ZAC n'est pas impacté par des mesures de protection de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...). Toutefois, des espaces sensibles se situent à proximité, tels que l'ENS du bois de la Jasse de Maurin au Sud ou encore les étangs palavasiens plus au Sud encore et directement reliés à la Lauze Est.

Le maintien en l'état naturel de la zone inondable de La Capoulière participe à préserver les milieux naturels sensibles proches. En effet, les risques de pollution en période de forte pluie seront amoindris, limitant de fait l'effet d'enchaînement qui conduirait à une pollution indirecte des étangs de l'Arnel et du Prévost. Aussi, des pâtures subnitrophiles continueront de composer cet espace et à être un lieu de chasse privilégié pour le Milan Noir et un lieu de nourrissage potentiel pour l'avifaune.

Les enjeux environnementaux relevés sur site ne seront pas modifiés. La préservation de l'alignement de micocouliers et le recul des constructions par rapport à ce dernier favorisera le maintien du Milan Noir. De même, la ripisylve de La Capoulière préservée et reconstituée et le retrait des espaces bâtis par rapport à celle-ci et au bois de la Jasse de Maurin sont également de nature à favoriser le maintien de la biodiversité, et tout particulièrement le Minoptère de schreibers et la Diane qui ont été repérés (stations).

### **LA GESTION HYDRAULIQUE**

Traversée par La Capoulière, la gestion hydraulique est une composante indispensable à prendre en compte dans l'aménagement de la Lauze Est.

La plaine inondable pour une récurrence centennale du cours d'eau est maintenue en pâtures et espaces verts. Les parcelles de la ZAC sont toutes, sans exception, situées en dehors du lit majeur de La Capoulière. Sur la partie Est et la partie Ouest, cinq bassins de rétentions des eaux pluviales sont aménagés.

## **CONTEXTE ET INTERVENANTS SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT**

### **LA COLLECTIVITE A L'INITIATIVE DU PROJET : MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE**

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE est un établissement public de coopération intercommunale, situé dans l'Est du département de l'Hérault, en région Occitanie. Elle comprend 31 communes et plus de 400 000 habitants, dont la commune de Saint Jean de Védas.

La Métropole exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des Communes membres. Ces compétences sont définies par le décret de création de la Métropole ainsi que par l'article de la loi MAPTAM.

Conformément à l'article L5217-2 du CGCT, la Métropole exerce de plein droit les compétences en matière de développement et aménagement économique, visant à la création, à l'aménagement et à la gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, en lieu et place des communes. L'aménagement du site de la Lauze Est est donc de compétence Métropolitaine.

Afin de mettre en œuvre ce projet de zone d'activités, Montpellier Méditerranée Métropole s'est entourée d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE (SA3M) et d'une équipe pour la réalisation du projet et de l'étude environnementale.

### **LA « SA3M » : MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ**

La Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM- devenue SA3M) a été créée le 2 février 2010. Son capital est détenu en totalité par des actionnaires publics, collectivités territoriales et leur groupement\*.

En vertu de l'article L 300-5-2 du Code de l'urbanisme, les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires peuvent attribuer à la SPLA des contrats pour réaliser et conduire les actions et opérations d'aménagements telles que définies par le Code de l'urbanisme, sans publicité ni mise en concurrence, car les actionnaires exercent sur cette société, au regard de ses statuts, un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

Par décision du 18 juillet 2013, la Métropole de Montpellier a confié à la SA3M un mandat d'études préalables à l'aménagement de ce secteur.

## **CONTEXTE ET INTERVENANTS SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT**

### **LES AUTRES MAITRES D'OUVRAGES**

L'Etat, par l'intermédiaire des services de la DREAL intervient sur le périmètre élargi du projet au travers le projet routier de Contournement Ouest de Montpellier (COM).

Le projet ferroviaire de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan (LNMP) passe également dans le périmètre élargi du projet. Cette nouvelle infrastructure pourrait s'implanter au sud du territoire de projet.

Enfin, différents concessionnaires sont par ailleurs présents au titre des réseaux structurants de desserte en matière première. A ce titre, GRTGAZ est présent au nord du site pour l'entretien et l'exploitation d'une canalisation de transport de gaz (DN400).

### **LES ÉTUDES PRÉALABLES ET L'ÉTUDE AGRICOLE**

La SA3M intervient en pilotage des études préalables à l'aménagement du secteur de la Lauze. Les principaux intervenants, à ce stade, sont :

- Egis Eau : Etude hydraulique,
- SITETUDES : Diagnostic VRD
- Egis France : Etude d'impact sur l'Environnement
- Urban Project : Urbanisme
- Chambre d'Agriculture : Etude agricole
- Ecologiste de l'Euzière : Etude Faune Flore









## COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

### SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

L'élaboration du SRADDT est l'une des missions essentielles que la loi Voynet du 25 juin 1999 a confié aux Régions. Le SRADDT se doit de fixer « les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional ». Dans la région Languedoc-Roussillon, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire a été adopté par le conseil régional le 25 septembre 2009.

Le projet répond aux objectifs du développement durable. Il permet d'accueillir de nouvelles activités, dans un cadre architectural moderne et attractif. La ZAC sera desservie par les transports en communs et des voies de circulation douces.

### SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ (2006)

Le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole se compose de 31 communes. Le territoire s'étire du littoral (Villeneuve-lès-Maguelone) aux garrigues du causse d'Aumelas.

Le SCoT propose d'économiser le foncier du territoire en limitant au mieux les besoins d'extension urbaine. Outre le fait que le SCoT 2006 précise les secteurs potentiels d'extension urbaine, il définit les activités préférentielles dans les secteurs d'urbanisation potentielle. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT identifie le secteur de la Lauze Est comme foncier potentiel pour le développement d'activités économiques industrielles et de logistique urbaine.

Le projet d'aménagement de la Lauze Est s'inscrit donc dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques en renforçant l'offre sur l'Ouest montpelliérain, en valorisant la proximité des grands axes routiers actuels et futurs avec le foncier. De plus, il est prévu une programmation majoritairement orientée vers la logistique et l'industrie ce qui correspond aux objectifs principaux du SCoT pour la porte Ouest de la Métropole.

En lien avec le projet d'aménagement de la Lauze Est, la route de Sète est ciblée au SCoT comme principale entrée de ville à requalifier.

Le projet, à ce stade, prévoit la création d'une armature verte urbaine le long de la voie principale de la ZAC. Elle se connectera aux espaces naturels du site et à proximité tout particulièrement aux espaces verts de La Capoulière. Des bandes paysagères, sur domaine public ou domaine privé, viendront également renforcer la trame verte et connecter les espaces entre eux.

## LE SCHÉMA D'ACCUEIL DES ENTREPRISES (SAE) MÉTROPOLITAIN

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Métropolitain, approuvé en conseil de métropole le 24 novembre 2016, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale. Un des enjeux énoncé par le SAE Métropolitain réside dans le renforcement de l'offre de foncier d'« activités », notamment celles de type économie productive, vecteur de « richesse » et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte. En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirect (de sous-traitance notamment) très importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant avec des salaires plus stables et plus élevés que dans les autres secteurs d'activité.

Or, longtemps concentrée sur la production d'immobilier d'entreprise de type bureau, la métropole fait face à un important retard en matière de création de foncier en zone d'activités pour des entreprises logistiques et industrielles. Sur l'ensemble du territoire, les Zones d'Activités Economiques (ZAE) sont toutes commercialisées dans leur quasi-totalité et aucune ne disposent pas de grandes parcelles pouvant convenir à des entreprises de logistique par

exemple. En 2015, le lancement de la révision du SCOT de 2006 faisait le constat d'une carence constatée en foncier pour les activités productives et extensives (rythme actuel de vente de 5ha/an comparativement à un besoin estimé à 14ha/an, faute de foncier adapté) et à la prise en compte des sensibilités environnementales (au moins 29% des surfaces restantes des sites d'extension urbaine étant soumises à des contraintes réglementaires forets à l'aménagement futur).

Afin d'éviter la fuite des entreprises locales sur d'autres territoires, et donc la délocalisation de l'emploi, il est apparu indispensable de créer une offre foncière en dehors des zones d'activités existantes permettant de répondre aux besoins et enjeux du territoire en termes de richesses et d'emplois.

L'évaluation du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole publiée en 2016 estime une disponibilité foncière des parcs d'activités existants à hauteur de 10 ha à court terme et de 13 ha à moyen terme sur l'ensemble du territoire des 31 communes. Ce potentiel n'est pas suffisant pour répondre aux besoins constants des entreprises et de l'évolution démographique de la Métropole.

Par ailleurs, le taux de chômage élevé du territoire de Montpellier Méditerranée métropole (13,1 %, source INSEE) incite fortement la Métropole à mettre en œuvre des actions concrètes, comme la mise à disposition de fonciers destinés aux activités économiques qui permet de développer et consolider l'économie endogène et exogène.

## AFFIRMATION DE CE PROJET AU SEIN DE SCOT EN COURS DE RÉVISION

Le SCOT est en cours de révision. Les 7 piliers stratégiques qui constituent les objectifs du SCOT révisé identifient le développement économique et l'agroécologie comme des enjeux majeurs qui permettront de consolider l'identité métropolitaine. Cette nouvelle mouture du SCOT conforte et renforce la dynamique amorcée par la création d'une offre adaptée pour les activités qui ne peuvent pas s'intégrer au tissu urbain et notamment les nouveaux parcs d'activités destinés à l'artisanat, à la logistique etc. tout en menant une réflexion attentive sur la modération de la consommation foncière qui agit en faveur d'une moindre artificialisation des espaces naturels et agricoles environnants.

En effet, un des axes central est la notion de préservation à échéance 2040 de 2/3 d'espaces agronaturels et 1/3 d'espaces urbains et à urbaniser, à partir :

- D'un SCOT économe en foncier et équilibré (amplification de la modération de consommation foncière, priorité à l'optimisation de l'urbanisation existante et engagée, niveaux d'intensité adapté selon le niveau de desserte en transports en communs et autres équipements, abandon de certains sites d'extension urbaine et relocalisation de certains autres, au regard des objectifs de préservation et de valorisation des espaces agro-naturels et au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, risques), agricoles et économiques)

- D'une analyse multicritère pour le choix des sites d'extension optimum dans un territoire contraint afin de viser un moindre impact écologique à l'échelle du SCOT. Cette analyse multicritère prend en compte des facteurs de sensibilité multiple (environnement, risques, desserte, etc.) et intègre un critère de sensibilité agricole, dont les principaux indicateurs, dits structurels, ont été défini en partenariat avec la Métropole et la Chambre d'Agriculture de l'Hérault.

## AFFIRMATION DE CE PROJET AU SEIN DE SCOT EN COURS DE RÉVISION

Ainsi, la métropole a raisonné le territoire en identifiant sept Portes métropolitaines prenant place au niveau des principaux nœuds d'échange situés en entrée du territoire. Bénéficiant d'une excellente accessibilité multimodale, ces Portes sont conçues, non pas comme de simples objets routiers, mais au contraire comme des lieux à la fois d'urbanité, avec un espace public requalifié, et des intensités d'usages marquées, condensant fonctions, services et équipements diversifiés.

La Porte de Sète intègre dans son périmètre le secteur du projet de la Lauze Est, identifié comme une future extension urbaine.

La « Porte de Sète », sur les communes de Montpellier, de Saint Jean de Védas et de Lattes, constitue une des Portes du territoire. Parmi les orientations données par le SCOT en cours de révision, il s'agit de :

- Définir une vision d'aménagement globale afin de structurer une véritable polarité économique et urbaine pour cette Porte. Il s'agit donc de transformer ce morceau de territoire en véritable polarité économique et urbaine, en tirant pleinement bénéfice des infrastructures.

- Valoriser l'armature des espaces agro-naturels irriguant la Porte. Cette orientation vise à renouveler le rapport ville-campagne dans ce secteur, à travers la préservation et la valorisation des coulées vertes et le traitement qualitatif des lisières agro-naturelles.

En ce sens, le projet de SCOT pose des limites claires aux tissus urbains et économiques existants et à leurs extensions futures.

Celles-ci sont contenues par des coupures d'urbanisation renforcées, en particulier au niveau du vallon du Rieucoulon et de la crête de Bellevue, qui permettent d'instaurer des continuités écologiques pérennes protégeant la biodiversité.

Cette armature pourra notamment être le lieu du développement d'une agriculture urbaine s'inscrivant dans la politique agro-écologique et alimentaire de la Métropole, notamment en accompagnement du projet du COM.



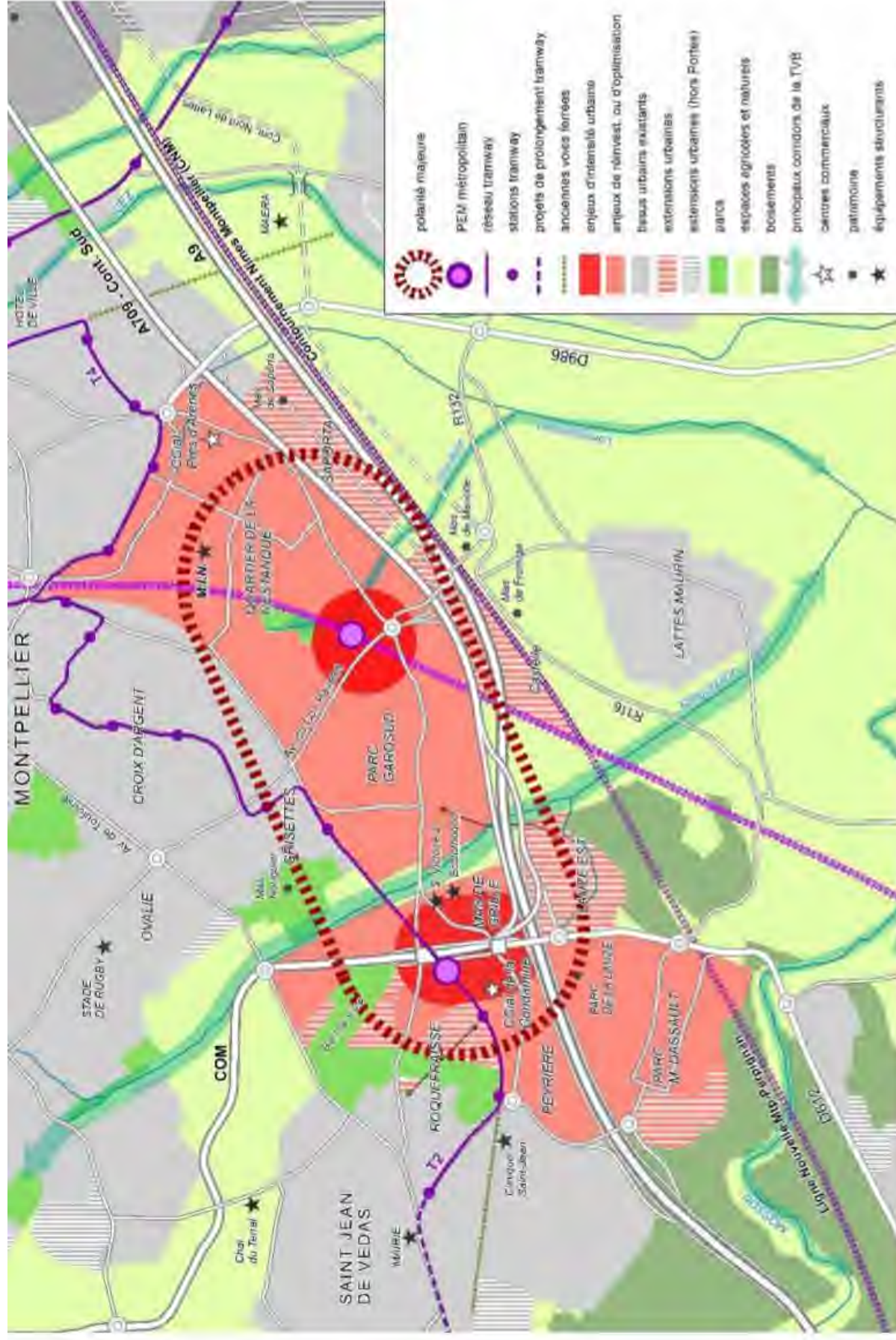


Schéma illustratif des orientations relatives à la Porte de Sète

## UN PROJET INSCRIT DANS LE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT JEAN DE VÉDAS

### UN PROJET EN PARTIE INSCRIT AU PLU (4AU)

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente les activités et occupations du sol au niveau communal. Le périmètre du projet recoupe deux zones du PLU :

- la partie du projet située à l'ouest de la RD612 se localise en zone 4AUb.

*La zone 4AU, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements.*

### UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

- la partie du projet située à l'est de la RD612 se localise en zone Ap.

*Cette zone correspond à la plaine cultivée. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des parties sont soumises aux risques d'inondation.*

→ Des procédures de modification de PLU de Saint-Jean-de-Védas seront nécessaires pour ouvrir les secteurs à l'urbanisation et permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est.

Le périmètre intercepte également des servitudes d'utilité publiques qu'il conviendra de prendre en compte.

fig.14 – Extrait PADD du PLU de la Commune de Saint Jean de Védas

