

DELIBERATION 2020-10

LE TRENTE JANVIER DEUX-MILLE VINGT A DIX-HUIT HEURES TRENTE, S'EST RÉUNI LE CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT JEAN DE VEDAS AU LIEU HABITUEL DE SES ASSEMBLÉES, SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME ISABELLE GUIRAUD, MAIRE DE LA COMMUNE, À LA SUITE D'UNE CONVOCATION EN DATE DU VINGT QUATRE JANVIER DEUX-MILLE VINGT.

PRÉSENTS : Mme GUIRAUD I. – M. MERLIN D. - Mme VESSIOT A. - M. CLAMOUSE A. – Mme OMS ML. - Mme FASSIO I. - Mme MASANET C. – M. DE BOISGELIN P. – M. NENCIONI S. - M. PAINTRAND J.F - M. MARTIN-LAVAL B. – M. SCIALOM D. – M. PETIT E. – M. MASSON M. - M. LOPEZ MF. – Mme MAUREL P. - Mme BADOUIN E. - Mme RENARD S. - M. ILLAN G. - Mme VACQUIE S. – Mme LUGAND H. - Mme FABRY V. - M RIO F. – Mme SALOMON ML. – M. VERNAY P.

ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION : Mme FAVRE-MERCURET R procuration à Mme GUIRAUD I.

ABSENTS EXCUSES : Mme ESCRIG C.

ABSENTS : M. DELON A. - M. CARABASSE P.

Monsieur MERLIN D. a été élu secrétaire de séance à l'unanimité, en application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales

OBJET : ZAE Lauze Est : avis de la commune sur le projet de ZAC

Par délibération n°14159 du 25 octobre 2016, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé les objectifs poursuivis pour la création de la zone d'aménagement concerté de la Lauze Est sur Saint Jean de Védas, afin de développer des activités économiques sur ce secteur ; et a défini les modalités de concertation.

Par délibération n°14956 du 2 novembre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole a pris acte de l'engagement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Jean de Védas afférente au projet de la zone d'activités économiques de la Lauze Est.

Par délibération n°2018-47 du 28 juin 2018, le conseil municipal de Saint Jean de Védas a approuvé le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour l'aménagement de la Lauze Est.

Par délibération n°M2019-38 du 31 janvier 2019, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé le bilan de concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme de la Zone d'Aménagement Concerté de la Lauze Est.

Montpellier Méditerranée Métropole a désigné la SA3M en qualité d'aménageur de la ZAC de La Lauze.

Le présent dossier de création de la ZAC de la Lauze Est tient compte des remarques issues du bilan de concertation approuvé au conseil métropolitain du 31 janvier 2019.

Conformément à l'article L.122-1-V du code de l'environnement, Montpellier Méditerranée Métropole a sollicité l'avis de la commune sur ce projet soumis à évaluation environnementale.

Le dossier de création de ZAC Lauze Est contient :

- Le rapport de présentation
- Le plan de situation

- Le plan de délimitation du périmètre
- L'étude d'impact
- Les précisions concernant le maintien ou non de la Taxe d'aménagement
- Les annexes

Le projet de ZAC comporte la réalisation d'équipements permettant une desserte des lots cessibles et la préservation d'une large allée alluviale (6.2 ha), superficie supérieure à celle inscrite en zone rouge au PPRi correspondant au lit majeur du ruisseau de La Capoulière.

L'aménagement du parc d'activité de la Lauze Est est prévu au Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de la Métropole au sein du pôle industriel et logistique Sud. Le SAE identifie un besoin de foncier dédié aux activités économiques compris entre 16.5 et 17.5 ha/an alors que le stock de foncier cessible disponible début 2020 n'est que de 3.8 hectares. Ainsi, la ZAC de la Lauze Est contribuera à répondre à la demande d'implantation d'entreprises d'activités productives (industrie, artisanat) et logistiques, indispensables au bon fonctionnement général du tissu économique du territoire.

La création de ZAC se justifie par le fait qu'elle correspond à un projet global de développement à long terme et qu'elle bénéficie à l'ensemble de la population. En effet, des équipements d'intérêt général sont prévus sur le site (voiries et réseaux enterrés, cheminements, bassins de rétention, prairies plantées). L'ensemble de ces équipements participent à la cohésion et l'intégration du projet dans le cadre du développement communal et métropolitain. Il répond également aux exigences environnementales, notamment en termes de préservation des zones d'expansion des crues de La Capoulière et des milieux sensibles environnants (Bois de la Jasse de Maurin, parc boisé de l'ancien château de la Lauze, plantations d'alignement). Enfin, le projet répond à des préconisations architecturales qui participent en grande partie à l'intérêt de l'opération.

La ZAC est une procédure d'urbanisme qui vise à aménager et diviser le foncier. Le dossier de réalisation pourra s'adapter avec plus de souplesse (selon la précision du programme global des constructions). Il permettra de répondre aux besoins des entreprises et au découpage foncier pour la commercialisation. Concernant le programme :

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. De plus, il est prévu une programmation majoritairement orientée vers la logistique et les activités productives ce qui correspond aux objectifs principaux du SCoT pour la porte Ouest de la Métropole.

Suite à une étude du site, de son paysage et de son état environnemental, différents scénarii ont été étudiés. La proposition d'aménagement retenue permet de répondre aux besoins économiques et aux objectifs de préservation des espaces naturels et d'écoulement des eaux pluviales. Les linéaires de voirie à créer ont été optimisés. L'insertion paysagère et les enjeux environnementaux ont été valorisés.

Le programme global prévisionnel a été défini. Celui-ci sera décrit avec précision dans le dossier de réalisation de ZAC.

La superficie totale de la ZAC est d'environ 32,9 hectares. La ZAC est scindée en deux parties de part et d'autre de la RM612 et concerne les zones du PLU de Saint Jean de Védas suivantes :

- la petite Lauze, à l'ouest de la RM612, couvre une partie des zones 4AUb et Np ;
- la grande Lauze, à l'est de la RM612, couvre une partie de la zone Ap.

Le projet s'oriente vers une organisation prévisionnelle en 16 lots dont les superficies diffèrent nettement entre la partie Est et la partie Ouest.

À l'Ouest, il est retenu le principe de petites parcelles allant de 1 500 m² à 5 000 m² afin d'intégrer les nouvelles constructions au tissu existant à la fois de la ZI La Lauze et du château éponyme.

À l'Est, le projet prévoit un parcellaire plus relâché afin de faciliter l'implantation d'entreprises de logistique ou d'activités nécessitant des besoins fonciers plus importants. Les lots varient de 2 700 m² à 115 000 m².

La programmation s'oriente donc vers quatre thématiques principales :

- Un secteur productif de type « artisanal »,
 - Un secteur industriel et logistique,
 - Un secteur production et distribution,
 - Un secteur grande logistique (Grande Lauze, nord Capoulière).
- Par ailleurs, une polarité artisanale et commerce de détail / activité de service est possible côté Petite Lauze.

Le foncier cessible représente notamment 19,4 hectares, environ 59% de la surface totale de la ZAC (32,9 ha environ) en raison de la préservation de la zone d'expansion des crues du ruisseau de la Capoulière et du parc du château de la Lauze.

La capacité de construction de surfaces de plancher à vocation économique est estimée entre 70 000 m² et 100 000 m². Cette surface constructible est susceptible d'être ajustée en fonction du projet final au sein du dossier de réalisation de ZAC.

Concernant l'emploi :

Alors que le territoire de la Métropole est très touché par le chômage, 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).

Concernant l'étude d'impact :

Une première étude d'impact a été réalisée en 2016, sur laquelle l'autorité environnementale a rendu un avis le 3 mars 2017.

Une nouvelle étude d'impact valant rapport environnemental a été réalisée en tenant compte de la réforme de l'évaluation environnementale d'août 2016 et des éléments techniques du projet issu des études récentes.

Les aspects suivants ont été retenus pour l'analyse de l'état actuel de l'environnement et l'analyse des impacts du projet en phase chantier et en phase exploitation :

- Les terres, sol, eau, air et climat
- La biodiversité
- La population et la santé humaine
- Les biens matériels, le patrimoine et le paysage

Le projet de la ZAC de la Lauze Est sur la commune de Saint Jean de Védas est en dehors des zonages de protection Natura 2000. Ils sont situés à environ 3,6 km.

La ripisylve du ruisseau de la Capoulière constitue une continuité écologique locale et sera préservée et renforcée dans le cadre du projet.

Au vu de la distance avec les problématiques des sites Natura 2000 et des principes d'aménagement retenus, le projet ne présente aucun effet dommageable sur l'état de conservation des habitats et espèces des sites Natura 2000 locaux. Il ne remet donc pas en cause les objectifs de conservation de ces sites.

Le projet n'ayant pas d'incidence négative sur les sites Natura 2000, l'évaluation s'arrête au stade de l'évaluation simplifiée. Aucune mesure de réduction d'impact ou de compensation n'est nécessaire au regard de Natura 2000.

Une étude agricole a été réalisée en 2018 par la chambre de l'agriculture de l'Hérault. Afin de compenser les incidences du projet sur l'activité agricole, notamment la perte de 32ha de terres agricoles, des mesures de réduction et de compensation seront mises en oeuvre :

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

- Actions de remobilisation de foncier vers l'agriculture
- Aides à l'implantation de magasin de producteurs

Ces mesures de compensation sont estimées à 394 000€.

Une étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone a également été menée.

Au vu des besoins et caractéristiques des bâtiments d'une part, et des gisements d'énergies renouvelables mobilisables d'autre part, les solutions techniques suivantes présentent un intérêt particulier pour l'alimentation en énergie des bâtiments de la ZAC :

- Implantation de panneaux photovoltaïques
- Géothermie
- Bois énergie
- Solaire passif

La pertinence du choix de ces énergies devra tenir compte de la nature précise des entreprises et de leurs besoins.

Concernant la taxe d'aménagement :

Les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la Zone d'aménagement concerté seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (taxe d'aménagement), conformément aux articles L 585C du code général des Impôts et 317 quater de l'annexe II du même code.

A la lecture du dossier, la commune souhaite préciser qu'elle restera particulièrement vigilante à la qualité de ce projet, et à son évolution.

Une attention fine sera portée, de l'étude à la réalisation, aux points spécifiques suivants :

- Qualités paysagères de l'aménagement, préservation de la ripisylve de la Capoulière et valorisation des espaces agro naturels
- Qualités architecturales des bâtiments le long de la RM612 et de l'A709 : façades d'entrée de ville
- Gestion hydraulique du secteur, limitation des surfaces imperméabilisées
- Développement et prise en compte des modes actifs – maillage avec le tramway
- Requalification et sécurisation de la RM612
- Raccordement Sud à l'A709 depuis la RM612 en lien avec les services de l'Etat dans le cadre du projet de contournement Ouest de Montpellier
- La réalisation du barreau de jonction entre La Lauze existante et l'A709
- Pertinence des solutions en approvisionnement en énergie

La commune souhaite, dans la mesure du possible, que les mesures compensatoires environnementales soient réalisées sur son territoire.

Après examen et en avoir délibéré, le Conseil Municipal vote :

Pour	21
Contre	M. VERNAY P. – Mme SALOMON ML.
Abstention	Mme MAUREL P. – M. MASSON M. – M. MARTIN-LAVAL B.

Le Conseil Municipal, ayant entendu l'exposé de Madame le Maire :

- **APPROUVE** le dossier de création de ZAC de la Lauze Est et les remarques,
- **EMET UN AVIS FAVORABLE** au dossier de création de ZAC de la Lauze Est,
- **AUTORISE** Mme le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Isabelle Girard
Maire

