

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 15 décembre 2014

**ECOPARC DU CŒUR D'HÉRAULT À SAINT ANDRÉ DE SANGONIS
DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 15 décembre 2014 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou
représentés :

M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Madame Edwige GENIEYS, Monsieur Bernard SALLES, Mme Nicole MORERE, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Max ROUSSEL, Madame Michèle LAGACHERIE, Madame Lucie TENA, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Véronique NEIL, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Mme Monique FLORES suppléant de M. Jean-Claude MARC

Procurations :

Madame Béatrice WILLOQUAUX à M. Claude CARCELLER, Monsieur Jean-André AGOSTINI à M. Philippe SALASC, Monsieur Christophe GAUX à Monsieur Max ROUSSEL, Madame Evelyne GELLY à M. Jean-Pierre BERTOLINI

Excusés :

M. Gérard CABELLO, M. Jacky GALABRUN, Monsieur Christian VILOING, Mme Anne-Marie BIZEUL

Absents :

Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Alexis PESCHER, Madame Chantal COMBACAL, Monsieur Grégory BRO, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Mme Florence QUINONERO, M. Bernard GOUZIN, M. Philippe MACHETEL, Madame Viviane RUIZ

Quorum : 25	Présents : 32	Votants : 36	Pour 36 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-I, L300-I, L212-I, L213-I et suivants ;

Vu le rapport de justification pour la mise en place de la zone d'aménagement différé ci-annexé ;

Vu le plan du périmètre ci-annexé ;

Vu la délibération du département de l'Hérault en date du 15 décembre 2014 donnant un avis favorable à la création de ce périmètre de ZAD et le désignant titulaire du droit de préemption,

Vu que les dispositions du Code de l'Urbanisme permettent aux communes de proposer au représentant de l'Etat dans le département de créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire communal,

Vu que les ZAD ont pour objectifs de permettre en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-I, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement,

Vu qu'à cette fin un droit de préemption peut être exercé dans le périmètre de la ZAD pendant une durée de 6 ans renouvelables soit par une collectivité publique ou par un établissement public y ayant vocation, soit par le concessionnaire d'une opération d'aménagement,

Vu que le Conseil Général, la communauté de communes et la commune de Saint André de Sangonis ont approuvé par délibération au mois de juillet 2014, le lancement d'études pour l'aménagement d'un Ecoparc départemental sur les parcelles situées autour du parc d'activités « La Garrigue » existant et de son extension prévue dans le cadre de la ZAC La Garrigue,

Vu que les éléments développés dans le document annexé justifient la demande de création d'une Z.A.D et la désignation du Conseil Général de l'Hérault comme titulaire du droit de préemption,

Considérant que la commune connaît un développement de son territoire et une pression foncière importante et le projet Valcordia, porté sur le Cœur du Cœur d'Hérault par le Conseil Général de l'Hérault et les collectivités locales partenaires, a pour objectif la mise en œuvre d'une solidarité dans le partage des fonctions urbaines (développement économique, logements, transports, équipements publics) autour d'un élément central et fédérateur, le fleuve Hérault,

Considérant que la réalisation de ces opérations nécessite au préalable la maîtrise foncière des terrains bâtis ou non situés dans le périmètre défini en annexe,

Considérant qu'il convient, à cette fin, de demander au représentant de l'Etat la création d'une ZAD, d'une surface d'environ 33 ha portant sur ce périmètre,

Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver le projet de périmètre de Zone d'Aménagement Différé prévu sur les parcelles de Saint André de Sangonis listées dans le rapport ci-joint ;
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter de Monsieur le représentant de l'Etat dans le département, pour prendre un arrêté prononçant la création d'une Zone d'Aménagement Différé telle que délimitée selon le plan et l'état parcellaire ci-annexés, représentant une superficie d'environ 33 ha, en vue de permettre la réalisation d'un ECOPARC départemental, et de désigner le Conseil Général de l'Hérault comme bénéficiaire du droit de préemption ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à la poursuite de cette affaire.

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 1095 le 16/12/2014
Publication le **1 6 DEC. 2014**
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20141215-lmc170055-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



Louis VILLARET

**COMMUNE DE SAINT ANDRE DE SANGONIS
PLAN LOCAL D'URBANISME**

DOSSIER DE JUSTIFICATION POUR LA MISE EN PLACE D'UNE ZAD SUR LA COMMUNE DE SAINT ANDRE DE SANGONIS

OCTOBRE 2014



ecoparc



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
L'ECOPARC : UN DES ELEMENTS DE LA MULTIPOLARITE EN CŒUR D'HERAULT	4
L'activité économique dans le projet VALCORDIA.....	4
L'activité de l'ECOPARC du Cœur d'Hérault.....	4
L'ECOPARC un élément de réflexion du SCoT de la Vallée de l'Hérault	6
ELEMENTS POUR LA JUSTIFICATION DE LA ZAD	6
Définition du périmètre d'étude	6
Pertinence du choix de la ZAD	7
CONCLUSION	8
ANNEXES	8
<i>Extrait cadastre</i>	<i>8</i>
<i>Tableau parcellaire.....</i>	<i>9</i>

INTRODUCTION

En 2007, suite à une étude menée sur les 230 zones d'activités économiques (ZAE) du département de l'Hérault, le Conseil général a décidé d'agir de façon volontariste pour renforcer l'attractivité de son territoire. Deux axes majeurs ont été établis : la création d'une charte de qualité et l'aménagement d'ECOPARCS départementaux.

La charte départementale de qualité des parcs d'activités économiques

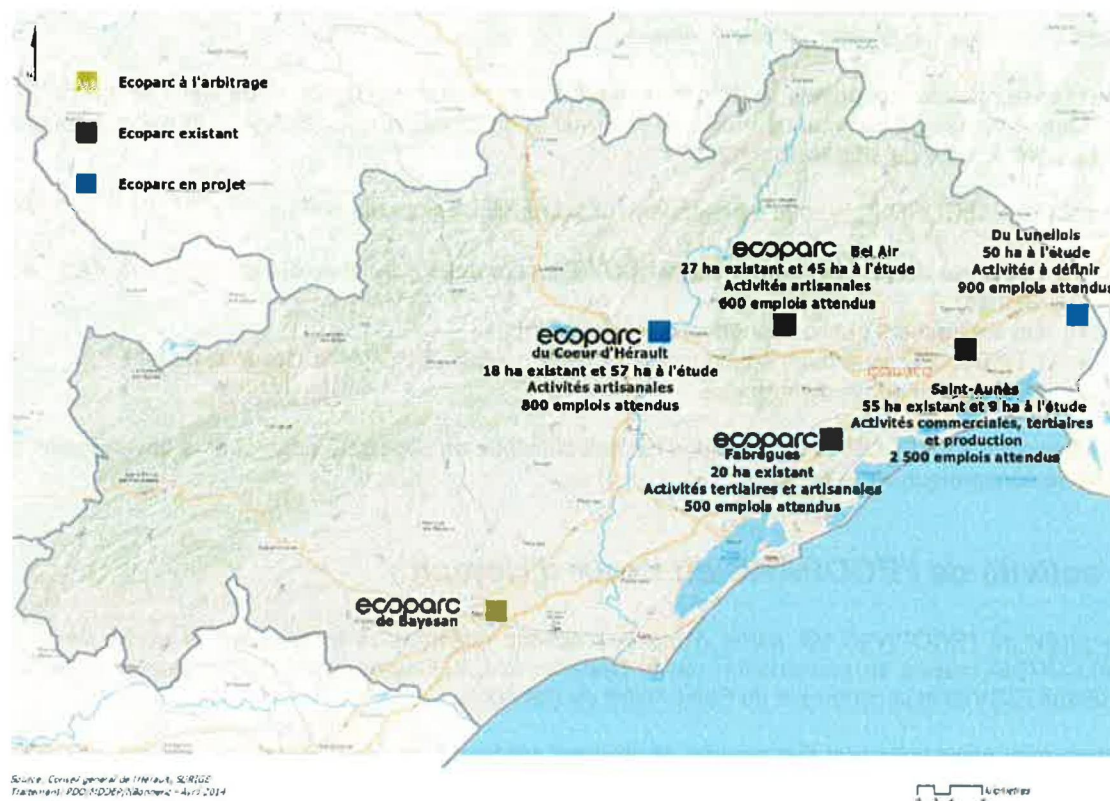
Précurseur en matière de développement durable, le Département a mesuré à quel point le paysage et le respect de l'environnement sont devenus des préoccupations majeures en matière d'attractivité économique. C'est dans ce contexte qu'il a décidé de mettre en œuvre une charte de qualité issue d'une large concertation avec les acteurs du développement et de l'aménagement, en partenariat avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault.

Le recours à cet outil de travail qui s'adresse aux élus des collectivités, chefs d'entreprises, aménageurs et professionnels de l'urbanisme est désormais indispensable pour obtenir l'appui financier du Département.

Structurer le réseau des parcs pour assurer lisibilité, attractivité et richesse économique

Le 22 octobre 2007, le Conseil général a voté le Schéma départemental des parcs d'activité économiques qui fixe un cadre stratégique pour le développement d'un réseau de parcs d'activités économiques départementaux en collaboration avec les agglomérations, les communautés de communes et les communes. Dans ce cadre, le Département a mis en place un schéma stratégique de localisation de ces parcs visant à respecter un développement équilibré sur l'ensemble de son territoire. Les différentes spécificités du tissu économique local ont également été prises en compte pour répondre aux attentes particulières de chaque entreprise.

Les Ecoparcs du Département de l'Hérault: des réalisations qui s'étoffent et des projets en cours



Dénommées ECOPARC, ces zones d'activités économiques sont aménagées selon les normes de qualité environnementale, urbaine, architecturale et paysagère imposées par la charte de qualité. A ce jour, 5 opérations d'ECOPARC sont en cours de réalisation :

- ECOPARC départemental de Fabrègues à l'étude : 20 ha de terrains aménagés, dont 15 ha de terrains économiques et 5 ha dédiés à un éco-quartier, pour 500 emplois attendus.
- **ECOPARC départemental du Cœur d'Hérault** en cours d'étude : 75 ha dont 18 ha aménagés pour environ 800 emplois.
- ECOPARC départemental de Bel Air : 27 ha existants et 45 ha à l'étude pour environ 600 emplois.
- ECOPARC départemental de Saint-Aunès en partie réalisé : 55 ha aménagés et 9 ha à l'étude, et un nombre total prévisionnel de 2 500 emplois.
- ECOPARC départemental du Lunellois en projet : 54 ha, et un nombre total prévisionnel de 900 emplois attendus.

Le présent dossier est un des éléments qui participe à la réalisation de l'extension de l'ECOPARC du Cœur d'Hérault. C'est dans ce cadre que les collectivités partenaires, Conseil Général, Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et commune de Saint André de Sangonis, ont réalisé ce dossier de justification pour la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) sur la commune de Saint André de Sangonis.

L'ECOPARC : UN DES ELEMENTS DE LA MULTIPOLARITE EN CŒUR D'HERAULT

L'activité économique dans le projet VALCORDIA

Le projet Valcordia, porté sur le Cœur du Cœur d'Hérault par le Conseil Général de l'Hérault et les collectivités locales partenaires, a pour objectif la mise en œuvre d'une solidarité dans le partage des fonctions urbaines (développement économique, logements, transports, équipements publics) autour d'un élément central et fédérateur, le fleuve Hérault.

Pour l'ensemble de ces projets, le Département, les communes de Gignac et de Saint André de Sangonis, les Communautés de communes Vallée de l'Hérault et du Clermontais sont signataires d'une convention de partenariat en date du 19 décembre 2007.

Au sein de VALCORDIA, le volet développement économique s'appuie sur :

- Les parcs d'activités intercommunaux (ZAE La Garrigue à Saint-André de Sangonis, ZAE La Croix à Gignac)
- Un équipement public économique (Halle Expo)
- L'ECOPARC sous maîtrise d'ouvrage départementale (ECOPARC Cœur d'Hérault)
- L'immobilier public d'entreprise

L'implantation d'un ECOPARC en Cœur d'Hérault constitue un site stratégique pour le développement de l'activité économique et de l'emploi.

L'activité de l'ECOPARC du Cœur d'Hérault

Le projet de l'ECOPARC fait partie d'une des actions majeures retenues dans le cadre de la réflexion VALCORDIA menée en concertation par le Département, la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) et la commune de Saint André de Sangonis.

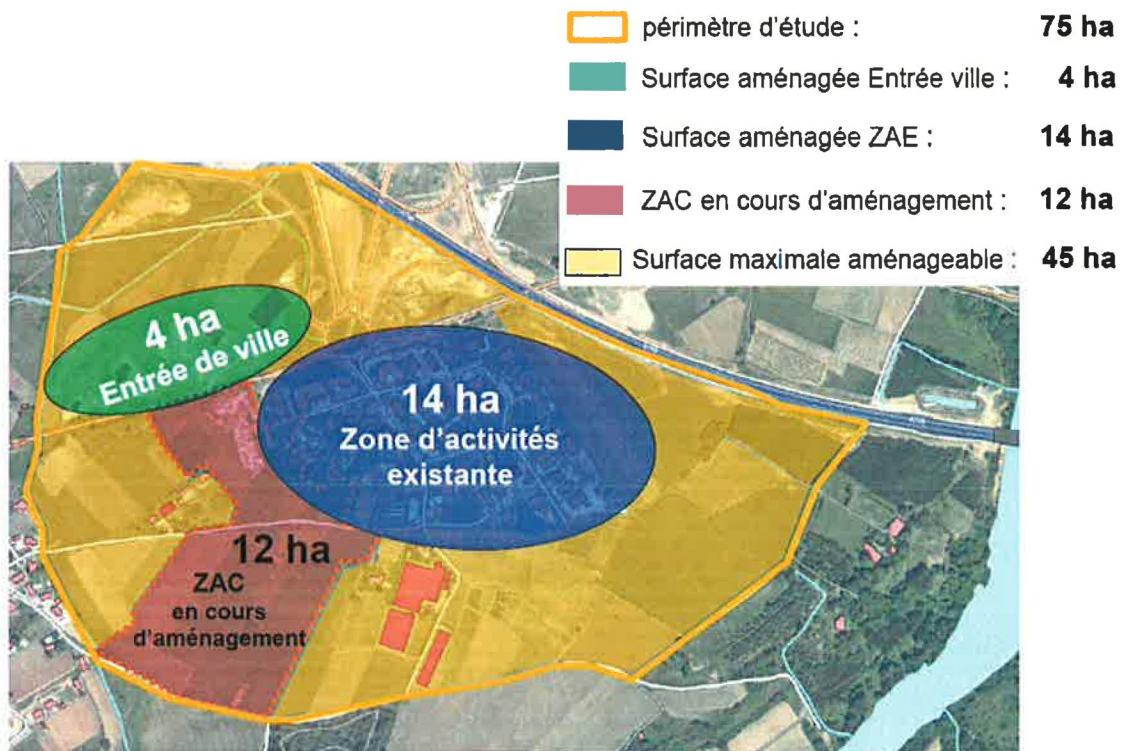
Initialement envisagé sur la rive gauche de l'Hérault sur la commune de Gignac, les études réalisées par le Département ont remis en cause la faisabilité économique du projet sur ce site.

La libération de ces terrains offre l'opportunité pour la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault d'étudier ce secteur sous les angles environnemental et social avec le développement de projets de type

agriculture de proximité, jardins partagés ou encore espaces pédagogiques. Ces éléments constitueront un laboratoire pour une économie solidaire dans le cadre de l'ECOPARC repositionné sur le territoire de la commune de Saint André de Sangonis au droit du parc d'activités de la Garrigue, en cohérence avec le programme VALCORDIA sur ce secteur.

Le projet d'ECOPARC propose des possibilités d'extension qui, pour des raisons techniques, de cohérence urbaine et d'images, implique d'être envisagé dans le cadre d'un aménagement global. La superficie du périmètre prévisionnel d'études est par conséquent d'environ 75 hectares et comprend :

- Le parc d'activités existant « La Garrigue » d'une superficie de 14 hectares, aménagé par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;
- Une zone de 4 hectares partiellement aménagée et commercialisée en entrée de ville ;
- Une ZAC d'une superficie d'environ 12 hectares (ZAC la Garrigue) restant à aménager et dont le dossier de création a été approuvé par le Conseil Communautaire le 23 juin 2008 ;
- Environ 45 ha de natures diverses (terrains nus, constructions diffuses, échangeur autoroutier, voies...) aménageables à moyen et long terme.



Dans ce cadre, le Département, la Communauté de communes et la Commune ont décidé de conclure un partenariat pour :

- la réalisation des études de faisabilité sur un secteur de 75 hectares
- L'aménagement de la ZAC La Garrigue
- L'élaboration de la politique de maîtrise foncière et de la stratégie foncière.

Le Département assurera le portage du foncier pour la mise en œuvre de l'opération.

Ce partenariat a pris la forme d'une convention tripartite approuvée par les délibérations :

- De l'Assemblée départementale en date du 23 juin 2014,
- Du Conseil communautaire de la CCVH en date du 7 juillet 2014,
- Du Conseil municipal de Saint André de Sangonis en date du 4 juillet 2014.

L'ECOPARC un élément de réflexion du SCoT de la Vallée de l'Hérault

L'apport territorial de l'ECOPARC peut se mesurer à deux échelles :

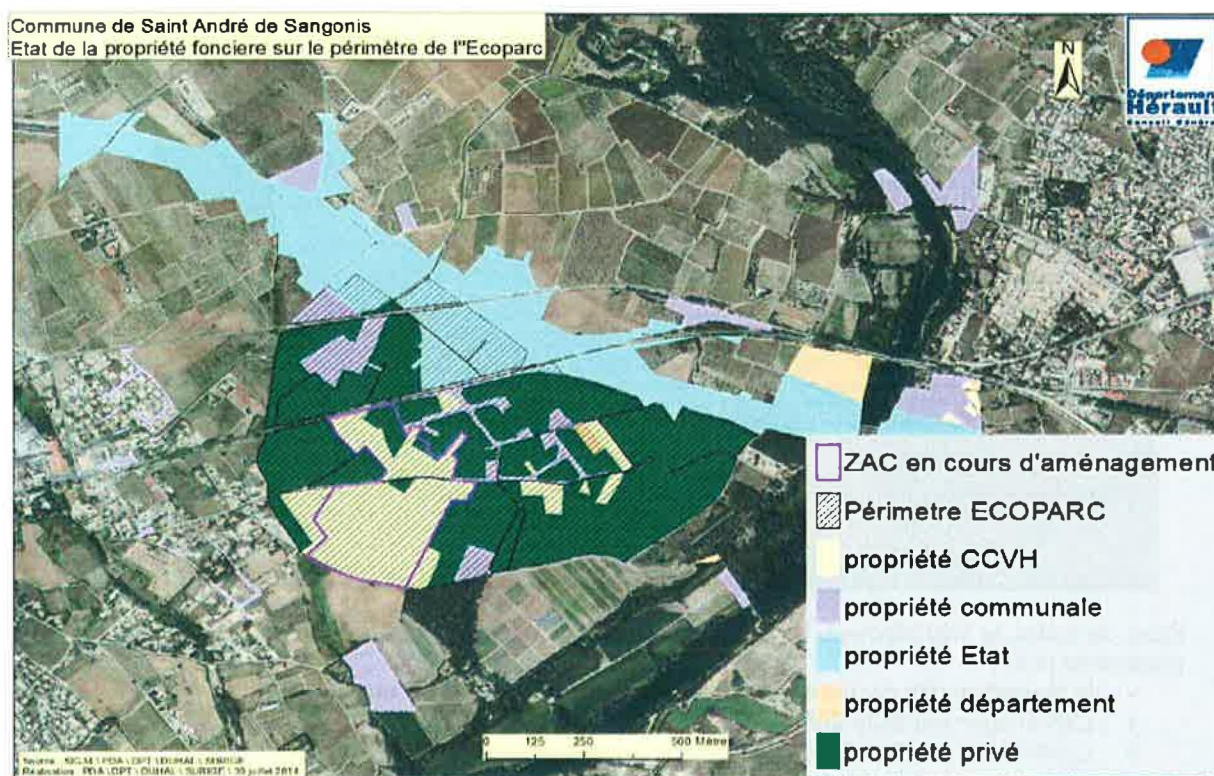
- Il participe au rééquilibrage de l'espace économique départemental
- Il participe à la structuration du pôle central du Cœur d'Hérault composé de Clermont l'Hérault, Gignac et Saint André de Sangonis.

Au-delà de l'aspect économique, il s'agit de réussir la structure urbaine du pôle central par le raccordement multimodal des zones économiques aux pôles résidentiels. L'identification de secteurs à enjeux va de pair avec la maîtrise des extensions urbaines.

VALCORDIA comme projet stratégique partagé trouve une place privilégiée dans les réflexions du SCoT du Cœur d'Hérault qui apparaît comme le cadre qui garantit sa cohérence.

ELEMENTS POUR LA JUSTIFICATION DE LA ZAD

Définition du périmètre d'étude



Certaines parcelles qui sont englobées dans le périmètre d'étude de l'Ecoparc sont déjà des propriétés publiques. La commune, la CCVH, l'Etat et le Département maîtrisent cet ensemble de parcelles pour des raisons historiques différentes (réalisation de l'A750, ZAC en cours d'aménagement, ateliers communaux, etc...). Ces parcelles seront exclues du périmètre de la ZAD.

De même les terrains de la zone d'activités existante ne sont pas non plus intégrés au périmètre de la ZAD

Pertinence du choix de la ZAD

Reliée directement à l'A75 la zone d'activités existante est actuellement entièrement commercialisée. Une extension s'est révélée nécessaire pour répondre aux besoins de développement des entreprises du territoire voire au-delà.

Le calendrier prévisionnel du projet ECOPARC s'étend sur 6 ans jusqu'en 2020 et se décompose comme suit :

- Etude de faisabilité sur le périmètre de 75 hectares (2nd semestre 2014 au 1^{er} semestre 2016)
- Durée des études préalables : 10 mois (2nd semestre 2016 au 2nd semestre 2017)
- Durée des acquisitions : 6 ans (2014 à 2020)
- Etudes opérationnelles et travaux d'aménagement : 12 mois, pour une livraison fin 2021
- Pré commercialisation à partir de 2020
- Commercialisation en 2021.

Suite aux délibérations qui ont suivi la signature de la convention de partenariat le concernant, le projet de création de l'ECOPARC a été rendu public.

Ce projet demande du temps pour être concrétisé. Toutefois, le Cœur d'Hérault connaît déjà une pression foncière importante. La localisation des terrains d'assiette de l'Ecoparc à proximité immédiate de l'A75 renforce ce phénomène. Ainsi, plus on avancera dans l'échéancier du projet, plus le phénomène de surenchère foncière des parcelles qui sont dans le domaine privé, risque de croître.

La ZAD est l'outil d'urbanisme adapté à la maîtrise foncière, sa durée d'application est de 6 ans qui en adéquation avec la durée du projet d'extension qui s'étends sur 6 ans. Il permet notamment de contenir le prix du foncier, d'autant que la création de l'ECOPARC Départemental sera réalisée sur des zones qui sont aujourd'hui définies comme agricole.

Le périmètre ZAD permet aussi d'exercer le droit de préemption au-delà des zones urbanisées du PLU actuel.



CONCLUSION

Au regard de sa desserte routière et de son cadre de vie le Cœur d'Hérault apparaît comme un espace privilégié pour attirer de nouveaux résidents.

L'enjeu du Cœur d'Hérault va au-delà de l'accueil de population dans un cadre de vie de qualité. L'offre d'emploi doit suivre l'évolution démographique afin de permettre une « autonomie économique » qui amoindrira les migrations domicile-travail.

En accord avec le projet VALCORDIA, le Conseil Général dans son schéma départemental des parcs d'activités économiques a pour objectif la création de l'ECOPARC du Cœur d'Hérault, en collaboration avec la commune de Saint André de Sangonis et la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.

Cet ECOPARC est un des éléments majeurs pour structurer le pôle central du Cœur d'Hérault.

La localisation du projet directement relié à l'A75 constitue un avantage indéniable pour assurer le développement et la commercialisation de l'Ecoparc.

Dans la mesure où des secteurs sont classés en zone agricole dans le PLU en vigueur, il convient de prévoir la mise en place d'une ZAD afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement, conformément aux dispositions combinées des articles L 210-1 (droit de préemption) et L 300-1 (opérations d'aménagement) du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la ZAD porte sur le secteur de l'Ecoparc dont le foncier est non maîtrisé et non aménagé et qui fera l'objet d'un aménagement à moyen et long terme.

ANNEXES

Extrait cadastre

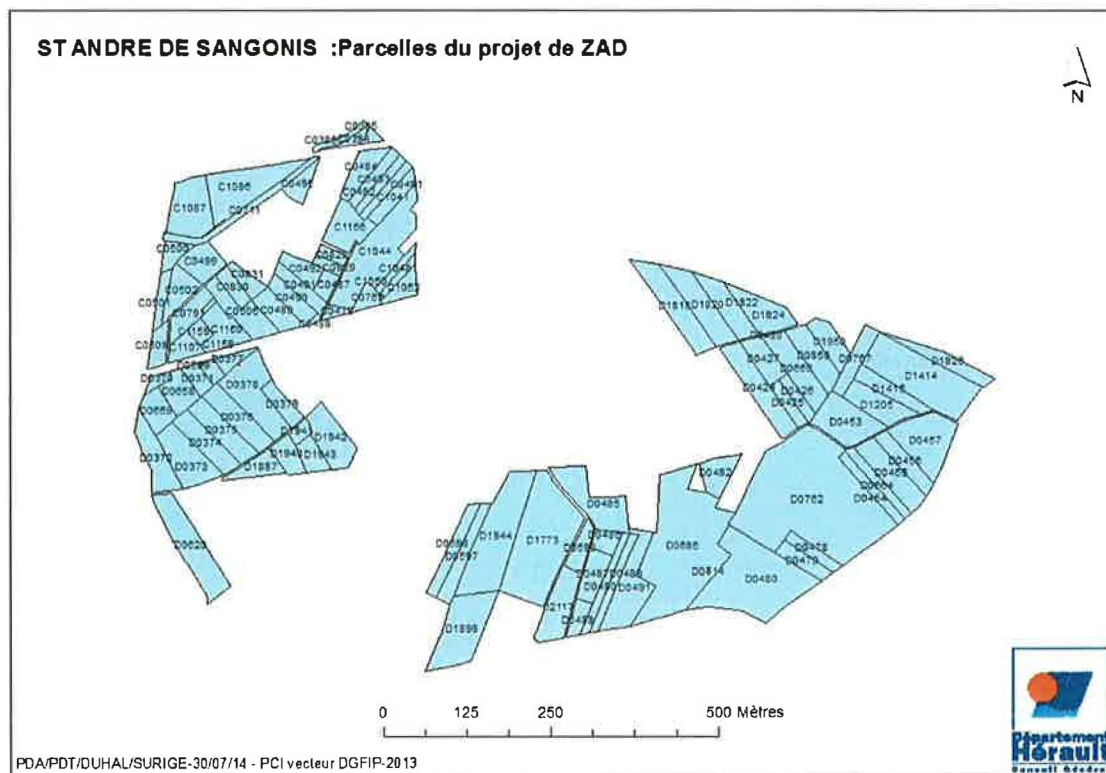


Tableau parcellaire

Parcelles	Surface en m²	Parcelles	Surface en m²	Parcelles	Surface en m²
C0495	1 545,77	C1086	6 515,36	D0427	2 355,70
C1159	847,96	C1107	1 471,86	D0850	3 349,80
C0488	160,10	C1166	3 429,98	D0767	2 349,83
D0454	1 686,76	C1160	3 016,46	D0482	2 297,37
D0488	1 233,31	C0490	2 041,97	D0457	5 876,92
D0688	13,98	D0762	28 882,34	D0456	2 413,31
D1941	730,77	D0479	1 750,27	D0455	3 985,14
C1159	847,96	D1773	13 938,78	D0660	4 052,04
C0711	2 468,10	D0714	22,79	D0424	4 805,78
C0508	1 507,00	D0598	2 517,02	D0425	1 255,61
C0501	1 219,26	D0597	2 767,54	D0453	4 979,50
C0481	1 372,03	D1898	6 732,98	D1205	3 483,04
C1050	784,11	D0620	6 138,21	D1414	10 012,45
C0384	824,32	D0490	1 840,59	D1818	5 031,28
C0385	232,80	D0478	1 482,62	D1820	4 590,60
C0473	564,11	D0590	1 630,64	D1822	3 402,11
C0500	1 196,02	D0480	13 589,90	D1824	3 640,30
C0502	2 347,66	D0491	5 318,10	D1826	2 615,03
C0499	2 652,53	D0489	1 838,07	D0685	19 640,45
C0484	2 333,26	D0487	2 332,68	D1944	9 972,78
C1041	1 823,97	D0486	1 223,47	D1943	1 665,91
C1048	876,49	D0485	5 128,62	D1942	4 009,67
C1044	9 293,88	D0664	1 808,38	D1940	1 785,21
C1052	1 446,89	D0659	2 279,66	D2117	4 158,78
C0769	1 067,98	D0373	4 479,21	D1887	1 971,99
C0483	1 579,39	D0372	3 581,98	D1950	2 404,58
C0482	1 302,51	D0370	596,66	106 parcelles 334 441,99 m²	
C0386	770,59	D0689	803,81		
C0791	2 339,45	D0690	7,45		
C0506	3 480,92	D0375	3 597,09		
C0793	185,80	D0371	1 159,68		
C0831	1 284,22	D0374	3 256,30		
C0489	2 389,60	D0376	3 572,05		
C0830	1 371,05	D0379	1 683,38		
C0491	1 833,00	D0378	6 096,95		
C0492	1 770,85	D0377	951,53		
C0487	1 066,88	D0658	2 364,26		
C0828	712,18	D0426	1 206,15		
C0829	708,69	D1415	2 415,58		
C1087	4 951,99	D0428	18,28		

Source : PCI vecteur : DGFIP – 2013 – superficies indicatives du Plan Parcellaire Informatisé DGFIP